



L'agence de développement et d'urbanisme
au service du pays de Montbéliard et de l'aire urbaine

www.adu-montbeliard.fr
blog.adu-montbeliard.fr

Le logement dans le Pays de Montbéliard

Point de vue des nouveaux salariés

novembre 2011



Depuis 1975, le pays de Montbéliard fait face à une contradiction socio-économique : il voit son nombre d'habitants diminuer régulièrement, alors que plus de 23 000 salariés viennent quotidiennement y travailler sans y habiter.

Soucieux d'enrayer cette perte démographique, le pays de Montbéliard a engagé une politique de l'habitat volontariste. Elle s'est traduite par une relance de la production de logements qui, sur la période 2005 à 2008, atteint des niveaux jamais égalés.

Toutefois, ces logements ne trouvent pas toujours preneurs, les délais de commercialisation sont qualifiés de longs par les professionnels de l'aménagement et de la construction.

Pour tenter d'expliquer ces phénomènes, l'ADU est allé au-devant des nouveaux salariés des entreprises du Pays de Montbéliard, via leurs directeurs de ressources humaines.

L'enquête, qui s'est déroulée de septembre 2010 et mars 2011, a principalement cherché à éclairer quelles étaient les attentes des nouveaux salariés en matière de logement et de cadre de vie et si l'offre territoriale répondait à leurs besoins.

A en juger par le taux de réponses : 18% et le sérieux avec lequel les enquêtés ont bien voulu répondre, le sujet du logement intéresse voire passionne. Lieu d'expression de la cellule familiale, c'est également un lieu où l'on se ressource. Plus que partout ailleurs, on a donc besoin de s'y sentir bien.

Or, on entend régulièrement dire que, dans le Pays de Montbéliard :

les nouveaux salariés ont du mal à trouver un logement du fait de l'insuffisance de l'offre locative privée,

il est difficile de trouver un logement en location qui réponde à des exigences de confort,

les nouveaux salariés préfèrent s'installer en dehors du territoire (Belfort, Mulhouse etc.),

ce phénomène d'évitement du Pays de Montbéliard serait encore plus prononcé chez les salariés de statut cadre.

L'enquête a cherché à vérifier ces préjugés. Son objectif n'a pas été de déterminer précisément les types de logements manquants dans l'agglomération mais plutôt de comprendre ce qui oriente les choix résidentiels des ménages arrivant sur notre territoire.

L'analyse a été conduite selon les trois axes suivants :

1. Un problème de logement lié au rapport qualité-prix et en particulier sur le locatif,
2. Un manque de dynamisme par comparaison avec Belfort,
3. Un problème d'identification et d'attractivité du Pays de Montbéliard.

Méthode d'enquête

L'enquête a été conduite par questionnaires papier et électronique auprès des nouveaux salariés (arrivés depuis le 1^{er} janvier 2006) de 15 entreprises du Pays de Montbéliard. Le taux de retour s'élève à 18 % (582 questionnaires sur 3 170 envoyés).

Entreprises partenaires :

Décathlon (Montbéliard) ; Faurecia (Bavans) ; Kéolis Pays de Montbéliard ; Néolia ; Peugeot Japy Industries ; Peugeot (Hérimoncourt) ; PSA (Sochaux).

Structures publiques :

ADU ; CAF ; CHBM ; Pays de Montbéliard Agglomération ; Polyclinique des Portes du Jura ; UFR STGI ; UTBM ; Ville de Montbéliard.

Profil des enquêtés

Cette enquête cible les nouveaux salariés recrutés depuis 2006, qui comprend les nouveaux arrivants (42 % de l'échantillon) mais aussi les personnes qui n'ont pas eu besoin de déménager pour occuper ce nouvel emploi (58%).

Les répondants sont plutôt jeunes (76 % ont moins de 40 ans, dont 31 % moins de 30 ans).

Les couples avec enfants représentent la moitié de l'échantillon, les couples sans enfant (26 %) et les célibataires sans enfant (19 %).

Les salariés de statut cadres ont majoritairement répondu à cette enquête alors que cette CSP n'est la plus représentée dans le Pays de Montbéliard.

On compte même 51 % de cadres parmi les nouveaux arrivants ayant répondu à l'enquête.

Ces nouveaux arrivants viennent pour un tiers de la région Ile-de-France (presque tous sont salariés de l'entreprise PSA), puis des régions Franche-Comté (20 %), Alsace et Nord-Pas-de-Calais (7 %), Lorraine (6 %), Rhône-Alpes et Bretagne (5 %).

Comparaison entre la représentation des catégories socio-professionnelles du Pays de Montbéliard et celles enquêtées (582 questionnaires sur 3 170 envoyés)

	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
INSEE 2007	12,6%	24,8%	21,6%	37,3%
Enquête	34%	22%	32%	12%

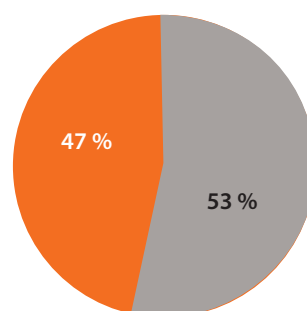
Où habitent les nouveaux salariés ?

Parmi l'ensemble des nouveaux salariés interrogés 53 % habitent dans le Pays de Montbéliard et 47 % en dehors. Il n'y a pas d'évitement a priori de l'agglomération, même chez les nouveaux arrivants qui sont 51 % à résider dans l'agglomération et 49 % en dehors. Les choix d'installation des ménages ne se réalisent pas à l'échelle du Pays de Montbéliard, mais semblent se faire d'emblée à l'échelle de l'Aire urbaine.

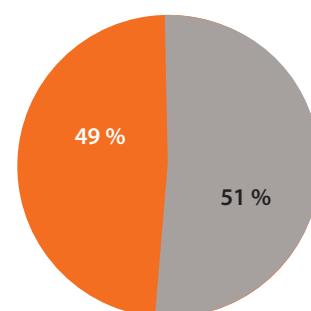
Les salariés enquêtés qui résident en dehors du Pays de Montbéliard sont implantés sur le Territoire de Belfort (44 %), le Doubs (25 %), la Haute-Saône (21 %), le Haut-Rhin (8 %), Jura et Bas-Rhin (1 %). Ils ne vont pas forcément habiter très loin de l'agglomération : les trois quarts résident dans le périmètre de l'Aire urbaine.

Répartition des salariés selon leur lieu de résidence

Ensemble des nouveaux salariés



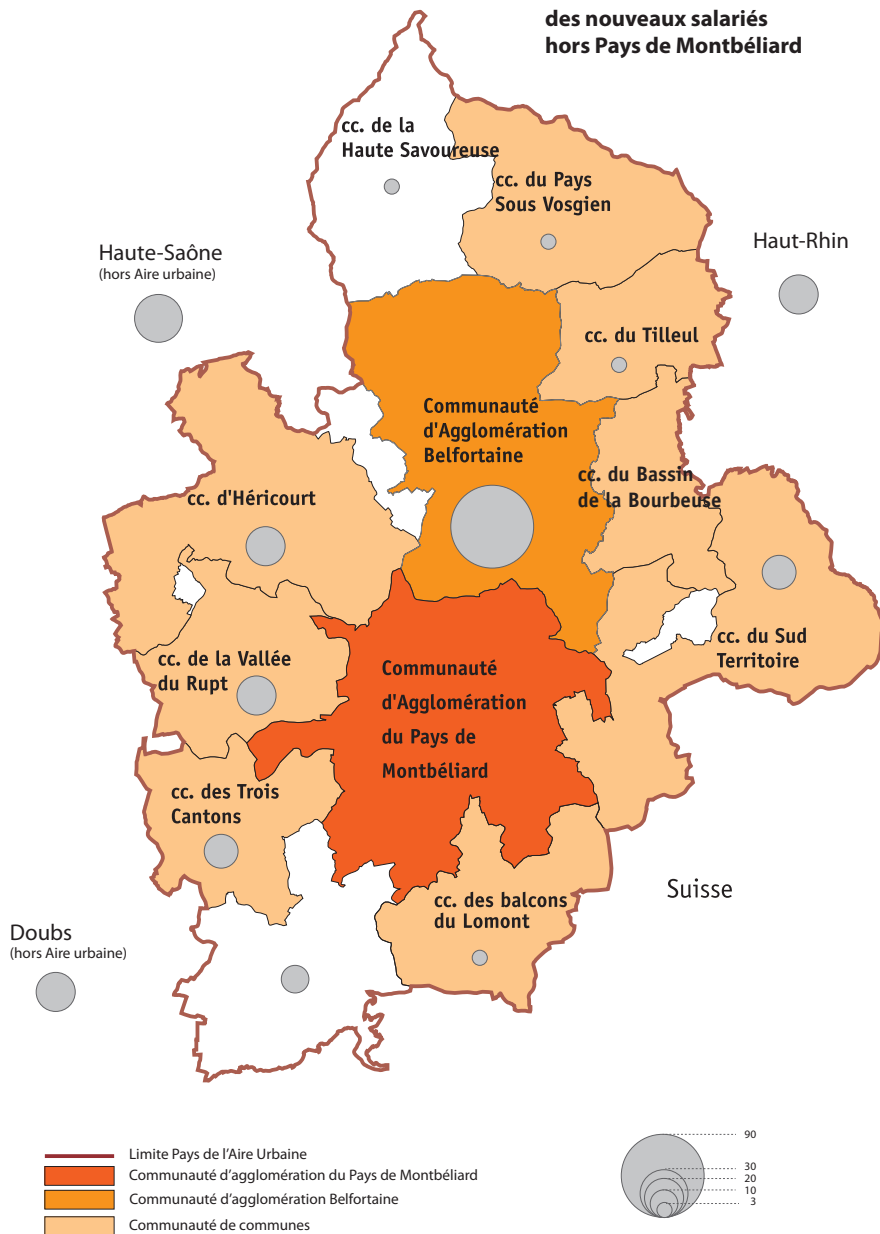
Ensemble des nouveaux arrivants



■ Pays de Montbéliard

■ Hors de Pays de Montbéliard

Lieux de résidence des nouveaux salariés hors Pays de Montbéliard

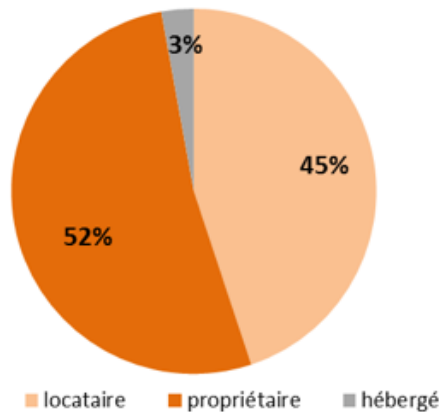


42 % des salariés enquêtés sont qualifiés de nouveaux arrivants. Pour pouvoir occuper leur nouveau poste de travail, ils ont quitté leur région.

La majorité des nouveaux arrivants sont propriétaires de leur logement (52 %). Ce taux peut paraître surprenant si on le rapporte au fait que pour une grande partie, les salariés arrivés dans le Pays de Montbéliard n'ont pas le souhait de s'y installer.

Les cadres embauchés par PSA sont invités à réaliser une partie de de leurs parcours professionnel au sein de la maison mère à Montbéliard, car celle-ci abrite le centre de recherche international.

Statut d'occupation des logements



1. Un problème de logement dans le Pays de Montbéliard lié au rapport qualité-prix et en particulier sur le locatif

Près d'un quart des nouveaux salariés qui résident dans le Pays de Montbéliard se sont déclarés insatisfaits de leur logement. Cette part est même supérieure chez les nouveaux salariés installés depuis plus longtemps. Les raisons évoquées : la qualité, la taille des logements et le montant élevé des loyers.

On constate que dans leur très grande majorité les nouveaux salariés insatisfaits de leur logement sont locataires d'un appartement.

Les enquêtés témoignent d'une « absence d'offre locative décente : surfaces restreintes, mauvaise qualité (isolation, chauffage, style des logements). Projet d'acquisition très incertain pour un salarié non enraciné familialement (toujours potentiellement amené à quitter la région dans les 10 ans à venir) compte tenu de la médiocrité de l'offre, du prix qui reste élevé si l'on vise un bien convenable et d'une forte incertitude quant à la liquidité/valorisation dudit bien en cas de revente forcée ».

Les enquêtés soulignent également le niveau des « montants des loyers qui sont élevés par rapport à d'autres villes plus grandes et plus attractives, et d'un manque de qualité de l'offre en général. »

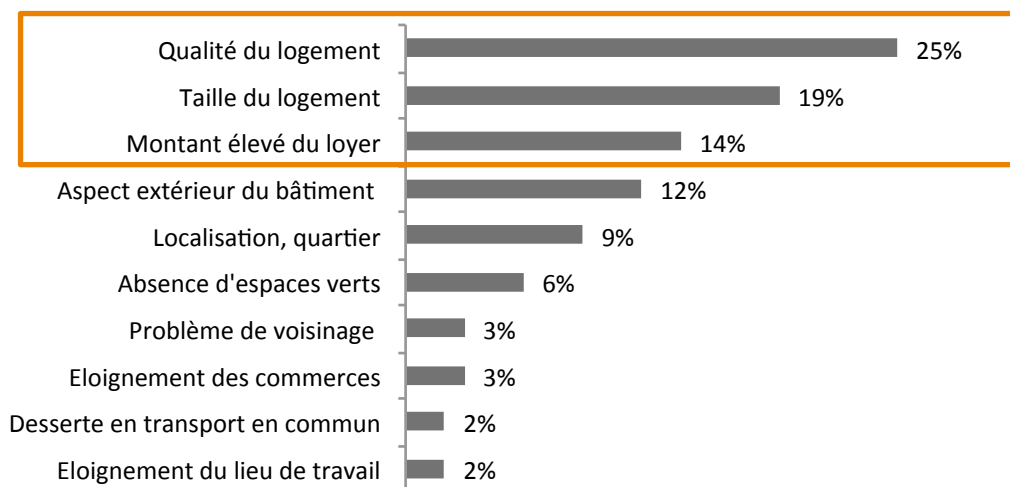
C'est aussi le constat que dresse Françoise DOSIERES, responsable d'agence Logilia, qui propose un service d'accompagnement à la recherche de logements pour les salariés en mobilité professionnelle. « Quand on cherche des logements sur le Pays de Montbéliard, on rencontre des difficultés à trouver des logements qui soient corrects du point de vue rapport qualité-prix entre le loyer demandé et la prestation. »

Le souhait de déménager est très présent (44 % des nouveaux salariés habitant le Pays de Montbéliard l'envisagent), même si ce souhait n'est pas toujours lié à une insatisfaction du logement. Ceux qui souhaitent déménager sont plutôt des locataires d'appartement, à relier avec le statut d'occupation envisagé : en majorité propriétaire d'une maison.

Mais une proportion non négligeable de locataires (un quart) souhaite changer de logement tout en gardant ce statut d'occupation, déclarant ne pas vouloir acheter un bien dans le Pays de Montbéliard, parce qu'ils pensent quitter la région (35 %), qu'ils n'en ont pas les moyens financiers (29 %), que l'offre ne leur convient pas ou qu'ils n'ont pas confiance dans le marché de l'immobilier (23 %).

Les nouveaux salariés qui n'habitent pas le Pays de Montbéliard expliquent leur choix résidentiel par le fait que dans le Pays de Montbéliard, l'offre ne leur convient pas et que les prix de l'immobilier y sont élevés (34 % des raisons sont liées au marché du logement). Les autres raisons évoquées sont le choix d'une localisation en fonction du lieu de travail du conjoint et de la proximité avec la famille (25 % des raisons sont liées à des choix personnels).

Pour quelles raisons n'êtes vous pas satisfaits de votre logement dans le pays de Montbéliard ?



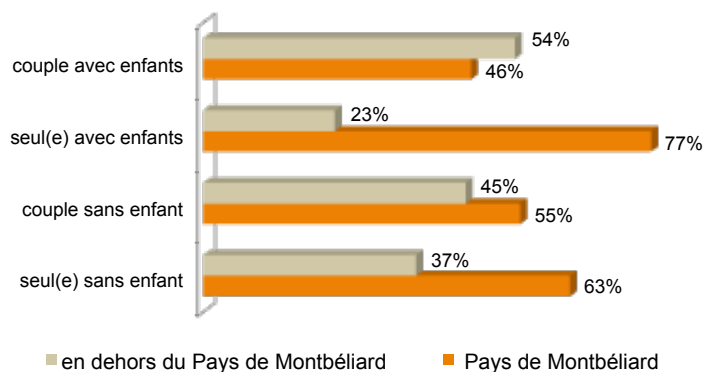
La qualité et la taille du logement ressortent comme étant les deux premiers critères de choix d'un logement chez ceux qui résident en dehors du Pays de Montbéliard. Ces deux premiers critères de choix sont identiques aux raisons de l'insatisfaction des habitants du Pays de Montbéliard. L'attente de qualité est donc une attente globale.

On relève qu'une grande majorité des nouveaux salariés qui n'ont jamais habité l'agglomération (les trois quarts des enquêtés hors Pays de Montbéliard) n'ont même pas cherché à y habiter au moment de leur recherche de logement.

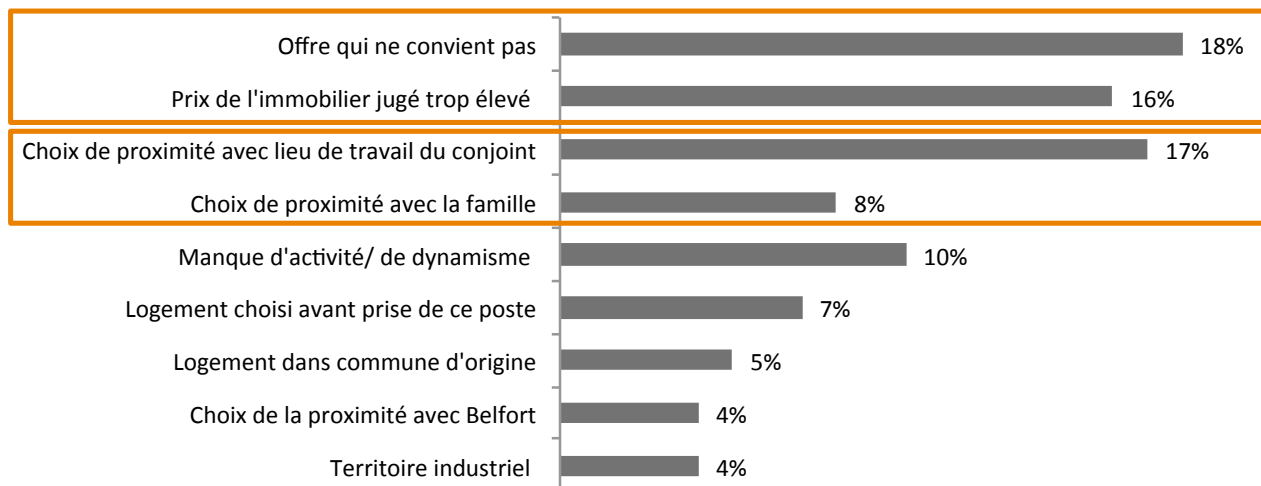
Et dans le même sens, les deux tiers des nouveaux salariés enquêtés qui habitent en dehors de l'agglomération n'ont jamais habité le Pays de Montbéliard et n'envisagent pas de s'y installer.

Il existe un vrai problème de logement mais ce n'est pas la seule explication au problème d'attractivité résidentielle du Pays de Montbéliard et à la difficulté de recruter des salariés de niveau de formation élevée. Cette difficulté, les responsables des services « Ressources Humaines » que nous avons rencontrés la connaissent bien. Par ailleurs, Philippe BEGUIN, chargés des données sociales chez PSA Peugeot – Citroën, rappelle que la demande en logements est constante, « le flux des entrées est un flux qui est généralement lissé au fil de l'année. »

Composition des ménages selon leurs lieux de résidence



Pour quelles raisons n'habitez-vous pas dans le Pays de Montbéliard ?



2. Un manque de dynamisme dans le Pays de Montbéliard lié à l'insuffisance de l'offre commerciale et toujours une comparaison avec Belfort

Une ville calme et rangée, c'est l'impression que donne Montbéliard et c'est semble-t-il la raison pour laquelle les nouveaux salariés choisissent de ne pas habiter le Pays de Montbéliard. Ce manque de dynamisme et d'activités est aussi l'image que les nouveaux salariés avaient du territoire avant de venir y travailler.

C'est généralement un manque de diversité dans l'offre commerciale qui est évoqué et un manque d'animation le soir et le week-end. Ce problème est souvent évoqué par des célibataires ou des couples sans enfant.

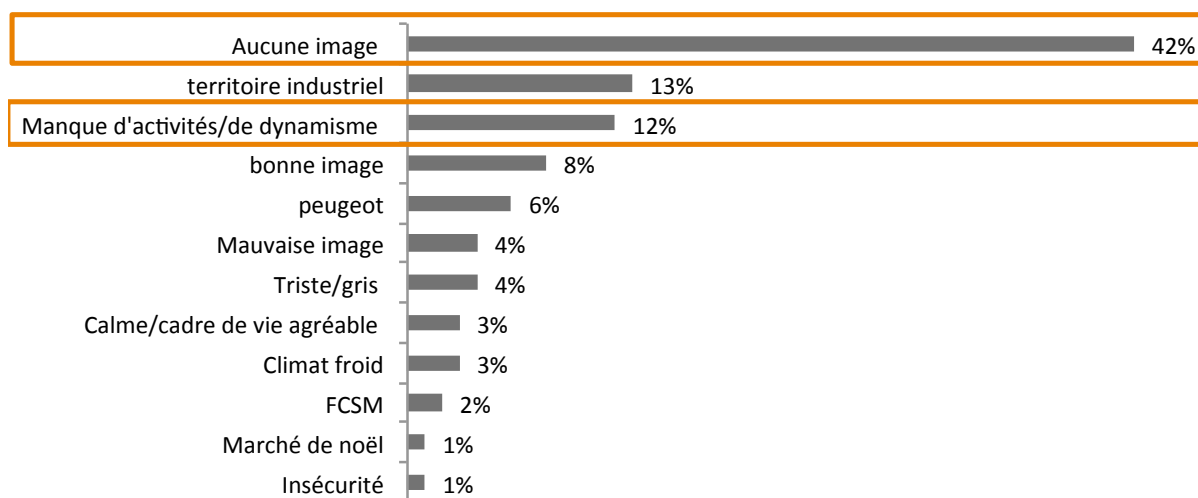
Les enquêtés s'expriment sur le fait que « le Pays de Montbéliard ne dispose pas de zone particulièrement attractive, de centre vivant et animé pour les jeunes actifs qui préfèrent se tourner vers la ville de Belfort ».

De ce point de vue on constate que la comparaison entre Belfort et Montbéliard (distances d'une quinzaine de km) est persistante et toujours en défaveur de Montbéliard. Les enquêtés comparent notamment l'offre urbaine de Belfort par rapport à celle de Montbéliard. Belfort est présentée comme plus attractive, plus dynamique et proposant une vraie offre de centre-ville. Cette image est même un peu plus perceptible chez les nouveaux arrivants.

Les cadres qui font appel au service de Logilia, soulignent souvent la différence entre les deux cadres de vie.

« Le Pays de Montbéliard, pour ce qu'on nous en dit très souvent, c'est qu'en dehors de la rue piétonne il n'y a rien. A Belfort, on peut passer de la rue piétonne au centre plus historique et à la vieille ville. On a l'impression de bouger dans la ville sans toujours rester confiné au même endroit » relate Françoise DOSIERES.

Image que les nouveaux salariés avaient du pays de Montbéliard avant d'y travailler



3. Un problème d'attractivité et d'identification du Pays de Montbéliard

Le Pays de Montbéliard est méconnu voire même n'est pas connu : une part importante des enquêtés (42 %) n'avaient aucune image du territoire avant de venir y travailler. Cette absence d'image relève d'un déficit de communication, qui conduit à une méconnaissance du territoire et de ses atouts.

De fait les enquêtés soulignent que dans le Pays de Montbéliard la « vie est agréable même si la première image n'est pas toujours favorable ».

Les a priori que les nouveaux salariés avaient du Pays de Montbéliard avant de venir y travailler étaient plutôt neutres (55 %), négatifs (31 %) et positifs (14 %). Chez les nouveaux arrivants la part de ceux qui avaient des a priori négatifs est de 36 %.

Les enquêtés relèvent que « comme les atouts ne sont pas assez valorisés, l'image du Pays de Montbéliard est très mauvaise vue de l'extérieur » et l'on sait combien il est difficile de lutter contre des idées préconçues.

Certains aspects positifs ont été cependant mis en avant et montrent l'intérêt de mieux communiquer sur les atouts du territoire. Le Pays de Montbéliard est ainsi perçu comme un territoire accueillant pour les familles, « agréable à vivre notamment quand on a des enfants en bas âge ».

La proximité de la nature et le cadre de vie agréable ont aussi été évoqués.

Enfin, on constate que l'appréciation actuelle du Pays de Montbéliard est globalement positive : 19 % d'insatisfaits (habitants du Pays de Montbéliard ou non) au regard de la proportion d'a priori négatifs au départ (31 %).

Les hypothèses formulées au départ ne se vérifient pas toutes :

■ Les nouveaux salariés du pays de Montbéliard auraient du mal à trouver un logement dans l'agglomération du fait de l'insuffisance de l'offre locative privée.

Les résultats de l'enquête traduisent bien un manque de dynamisme du marché immobilier. D'une part, il existe peu de bien disponible à l'acquisition comme à la location. D'autre part, les prix sont jugés trop élevés au regard du budget moyen des ménages ».

■ Les nouveaux salariés préféreraient s'installer en dehors du territoire Belfort, Mulhouse etc.).

Cette hypothèse ne se vérifie pas puisque les nouveaux salariés interrogés résident presque autant dans le Pays de Montbéliard, qu'en dehors. Il n'y a pas, a priori, un évitement de l'agglomération. En revanche lorsque les enquêtés résident en dehors du Pays de Montbéliard, on constate qu'il existe un vrai attrait pour Belfort.

■ Parmi ces nouveaux salariés qui habitent en dehors de l'agglomération beaucoup seraient des cadres.

On constate que les cadres enquêtés sont quasiment aussi nombreux à résider dans l'agglomération qu'en dehors et que parmi les nouveaux salariés qui résident hors agglomération l'on compte autant de cadres que de fonctionnaires ou d'employés. Il n'y a pas vraiment d'évitement du Pays de Montbéliard de la part des cadres.

■ Les raisons de cette fuite : des problèmes liés au logement (qui ne répondrait pas aux besoins).

L'enquête montre qu'il existe un vrai problème lié au mauvais rapport qualité-prix des logements notamment dans le locatif.

Mais l'on constate aussi que les choix résidentiels se portent sur un environnement et une localisation. Et que d'autre part les choix résidentiels s'effectuent aussi en fonction de raisons personnelles (lieu de travail du conjoint ou proximité avec la famille).

Conclusion

Les nouveaux salariés qui arrivent sur le Pays de Montbéliard rencontrent des difficultés pour se loger : « il n'existe pas d'offre réelle d'appartements de standing (sur l'agglomération de Montbéliard) ceux qui m'ont été proposés comme tels ne correspondent pas au standard d'autres agglomérations ».

Dans un rayon proche, l'agglomération de Belfort propose une offre immobilière de meilleure qualité pour un même niveau de prix et située dans un cadre de vie plus urbain. Elle concurrence fortement le Pays de Montbéliard. En effet, les nouveaux salariés recherchent un logement implanté dans un territoire attractif et dynamique et connecté avec l'offre de commerce, de service, ... grâce notamment à un réseau de transport en commun efficace (itinéraires, cadencement).

Après tout n'est-ce pas ce que l'on doit pouvoir également proposer aux habitants du Pays de Montbéliard si l'on souhaite qu'ils s'installent durablement dans l'une des 29 communes de l'agglomération ?

Perspectives

On peut agir sur l'offre de logement, le cadre de vie et l'image du territoire, en revanche on ne peut influencer sur les choix résidentiels, en particulier les choix effectués pour des raisons personnelles.

Les perspectives de réflexions quant à l'attractivité du territoire pourraient être impulsées par l'arrivée du TGV. Des objectifs ont été évoqués dans le cadre du Club TGV communication : « attirer des nouveaux résidents : attirer des cadres, des enseignants, des chercheurs sur nos territoires et faire sortir la Franche-Comté de l'anonymat ».

Cette problématique a été soulevée par Maxime Koeberle, DRH du Centre Hospitalier de Belfort - Montbéliard : « *Quelle sera la politique qui pourra être construite en tirant les conclusions de cette enquête pour préparer l'Aire urbaine à davantage d'attractivité ? Certes il y aura la gare TGV et le nouvel hôpital, mais en soit ça ne suffit pas, parce qu'il faut avoir une bonne raison de venir, il faut s'interroger sur ce qui peut rendre la région attractive pour vouloir y venir, vouloir y travailler, vouloir s'installer, vouloir y faire sa vie. Et en termes d'identification du territoire il faut d'ailleurs se poser la question de savoir si l'on veut identifier Montbéliard et Belfort ou si l'on veut identifier l'Aire urbaine ?* »

Marie-Francine FRANCOIS, Directrice Générale de Pays de Montbéliard Agglomération souhaite que les résultats de cette enquête soit croisés avec l'étude conduite par « l'agglomération sur le commerce et l'attractivité commerciale du pays de Montbéliard ».

Nous tenons à remercier les Directeurs de structures et les Directeurs de Ressources Humaines qui ont compris l'intérêt de cette démarche et ont facilité la diffusion de notre questionnaire auprès des nouveaux salariés.

Nous remercions également l'ensemble des salariés qui a bien voulu participer à cette enquête.



L'agence de développement
et d'urbanisme du pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00
Fax : +33 (0)3 81 31 86 19

www.adu-montbeliard.fr / blog.adu-montbeliard.fr
ISO 14001 - niveau 1

Programme partenarial 2011-2013
Directeur de publication : Dominique Musslin
Réalisation : Elodie Bruas, Angélique Bourdenet
Illustrations : ADU