



Atlas des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

Les Buis – Valentigney

Juin 2026



AGENCE
DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DU PAYS DE MONTBÉLIARD



METHODOLOGIE

L'intégration de 2 nouveaux Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (Les Forges-Montanot à Audincourt et les Batteries du Parc à Montbéliard), portant désormais à 9 le nombre de QPV sur l'agglomération du Pays de Montbéliard, et la signature d'un nouveau Contrat de Ville Unique en 2024 abordant des thématiques différentes des « piliers » du CVU précédent, nous ont poussé à refonder l'Atlas des QPV.

Celui-ci s'appuie à la fois sur des données quantitatives, mais également sur des aspects plus qualitatifs, récoltés lors d'entretiens bilatéraux avec différents acteurs de la politique de la ville, intervenant sur les différents quartiers (communes, CCAS, MJC, bailleurs, associations...).

Les données quantitatives

Les données quantitatives utilisées dans ce document mobilisent plusieurs sources complémentaires :

- Des données centralisées par l'INSEE, produites par l'INSEE ou d'autres fournisseurs de données (CAF, France Travail, etc.) ;
- Des données RPLS pour le parc locatif social, recalculées par l'ADU ;
- Des données de différentes natures, traitées et spatialisées par l'ADU.

Elles sont toutes disponibles à la même échelle, à savoir le périmètre officiel du quartier prioritaire, défini par le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 (périmètre représenté sur la carte page 5), et sont également comparées avec d'autres échelles, à savoir : la commune dans laquelle se trouve le quartier, l'ensemble des QPV de l'agglomération et enfin à l'échelle de PMA. Néanmoins, pour certaines données, un périmètre de 300m autour des quartiers a été pris en compte pour correspondre à un espace vécu ou « pratiqué » par les habitants des quartiers, les périmètres administratifs n'étant pas des barrières physiques dans les pratiques du quotidien.

Attention :

Les données de cet Atlas, analysées à l'échelle des périmètres QPV, ne sont pas directement comparables à celles des précédents Atlas de l'ADU (2018 et 2021), établis à l'échelle des IRIS. Ces périmètres géographiques ne se superposant pas, toute comparaison dans le temps doit être interprétée avec prudence.

L'analyse qui est faite se base sur les différents indicateurs travaillés à partir des données collectées. L'ensemble des données brutes est disponible sous forme de tableaux via des QR Codes insérés en bas des pages thématiques.

Ce document permet donc une double lecture :

- Pour les personnes souhaitant une analyse, elle est disponible dans le corps de ce document ;
- Les personnes ayant besoin de données chiffrées, notamment dans le cadre d'appels à projets, trouveront toutes les informations brutes disponibles dans les tableaux.

Les données qualitatives

L'enquête qualitative réalisée auprès de 18 acteurs locaux présents dans les différents quartiers, a permis d'avoir un éclairage complémentaire aux analyses quantitatives. Cette enquête n'avait pas vocation à être exhaustive, mais à apporter de la nuance sur la perception des quartiers ou mettre en avant des initiatives locales. Leurs témoignages ont donc été valorisés au gré des thématiques du document.

LA STRUCTURE DU DOCUMENT

Chaque fiche porte sur un des 9 QPV de l'agglomération et est structurée de la même manière :

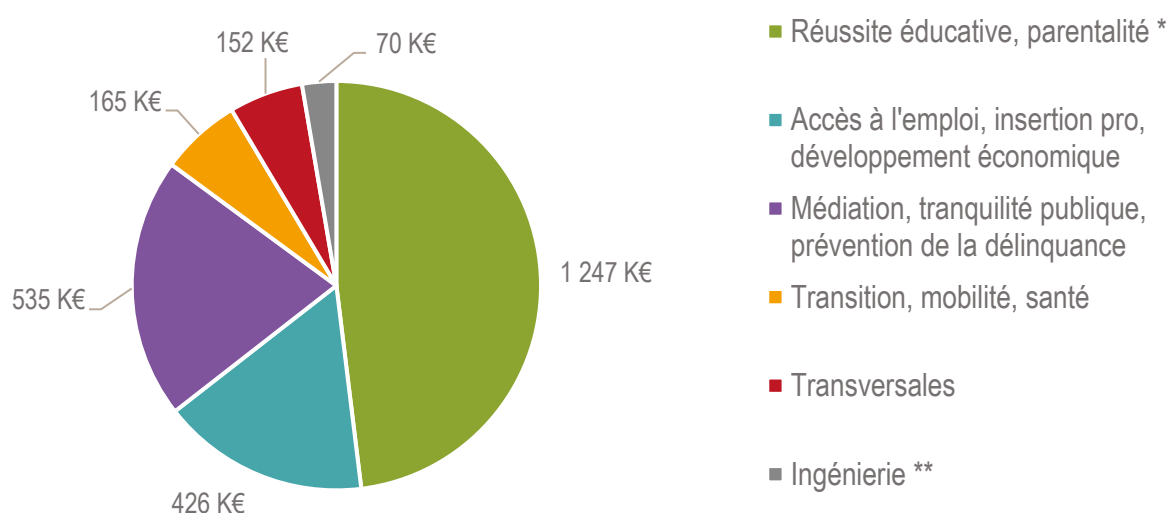
- **Les premières pages présente le périmètre, l'Histoire, ainsi qu'une carte d'identité générale du quartier**, portant principalement sur la démographie, l'habitat, le cadre de vie et les équipements ;
- **Les pages suivantes portent chacune sur une thématique du CVU :**
 - Education – Réussite éducative – Parentalité ;
 - Tranquillité publique – Prévention de la délinquance – Médiation ;
 - Accès à l'emploi – Insertion professionnelle – Développement économique ;
 - Transitions – Mobilités – Santé.

PREAMBULE : Le contrat de ville unique de Pays de Montbéliard Agglomération

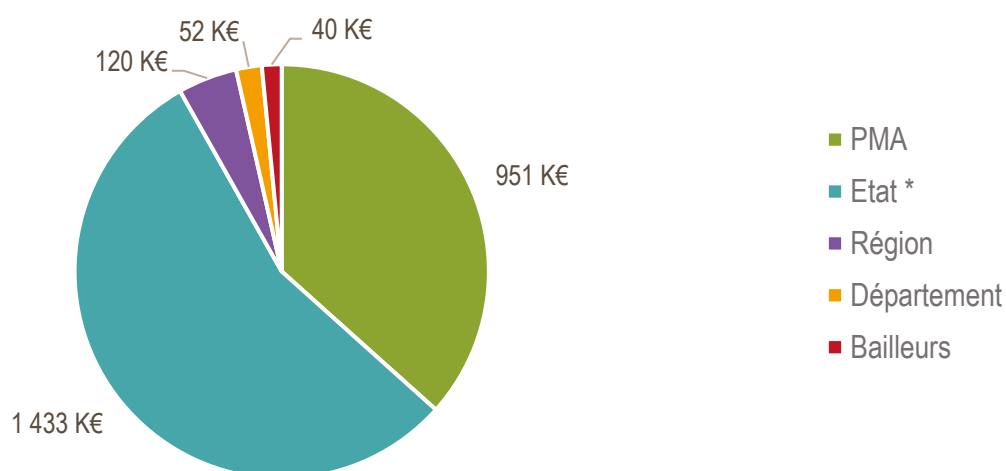
Signé le 29 mars 2024, le contrat de ville unique de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) fixe le cadre de l'action publique en faveur des quartiers prioritaires du territoire pour la période 2024-2030. Il réunit l'État, PMA, la Région Bourgogne Franche-Comté, le Département du Doubs, les communes concernées, ainsi que de nombreux partenaires institutionnels et acteurs locaux. Il s'appuie sur 4 grandes priorités (réussite éducative et parentalité ; tranquillité publique, médiation et prévention de la délinquance ; accès à l'emploi, insertion professionnelle et développement économique ; transitions, mobilité et santé) et 4 enjeux transversaux (égalité femmes-hommes ; lutte contre les discriminations ; valeurs de la République et laïcité ; participation citoyenne).

Le contrat de ville vise à mieux articuler les politiques de droit commun et les actions spécifiques de la politique de la ville, en adaptant les réponses aux réalités et aux besoins de chaque quartier. Sa mise en œuvre s'appuie notamment sur un appel à projets annuel, qui définit les modalités de soutien financier aux actions portées en faveur des quartiers prioritaires.

Répartition des financements de l'appel à projets CVU 2026 par thématique



Répartition des financements de l'appel à projets CVU 2026 par partenaire



* Dont 550 K€ en programme de Cité éducative

** Convention socle Trajectoire Ressources

Un peu d'histoire...

Le site des Buis possède une histoire antérieure à la création du quartier résidentiel. À la fin du XIX^{ème} siècle, Armand Peugeot y fait construire une ferme-modèle agricole sur une vaste propriété d'environ 30 hectares. Après la Seconde Guerre mondiale, l'activité agricole cesse progressivement et une partie des terrains est acquise par la Société des Automobiles Peugeot pour développer le centre d'essais de Belchamp.

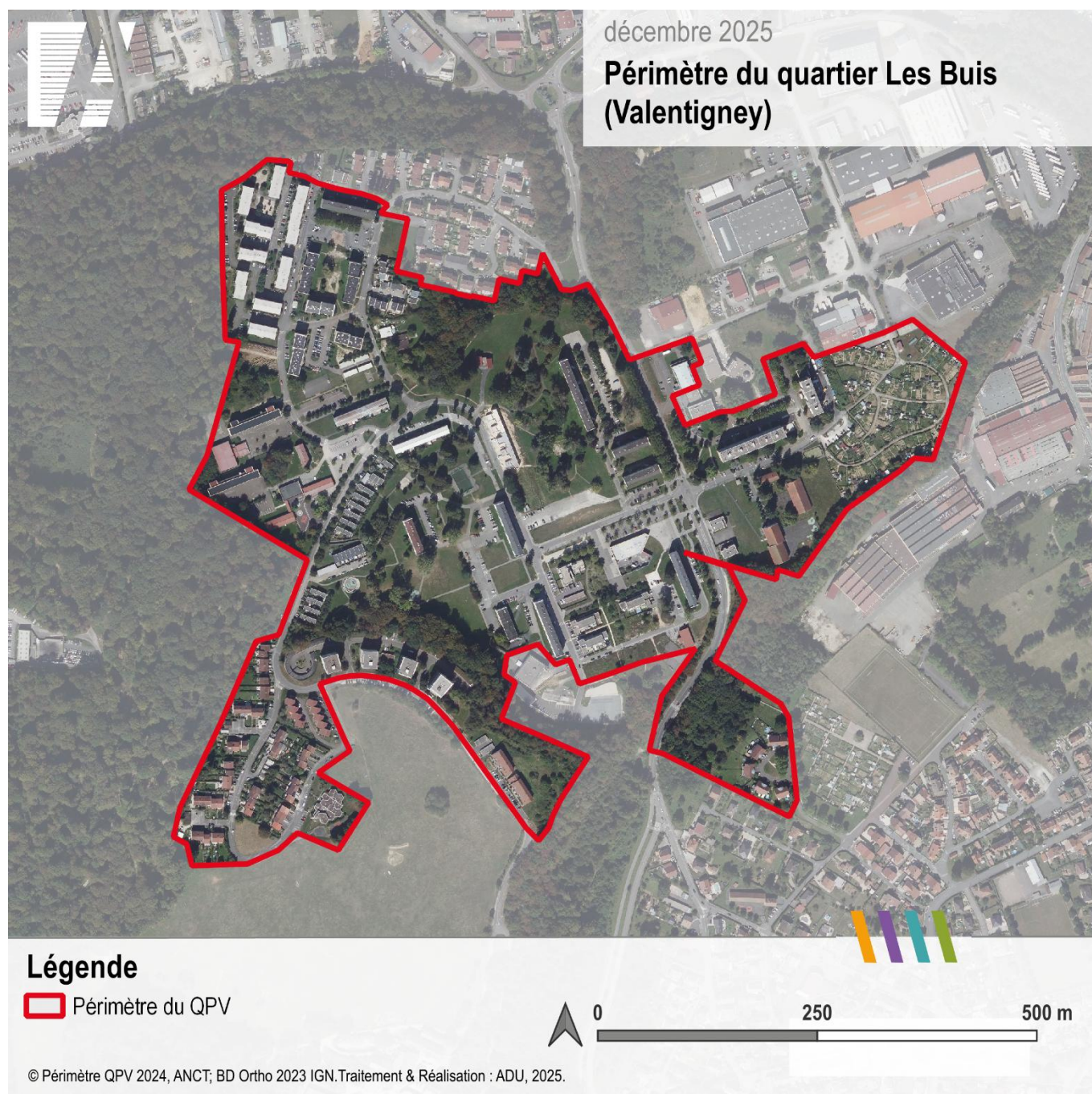
Dès 1959, d'autres parcelles accueillent un nouveau lotissement résidentiel : le quartier des Buis s'inscrit alors dans la croissance urbaine du Pays de Montbéliard et dans l'accueil d'une main-d'œuvre liée au développement industriel. Le quartier se développe ensuite sous la forme d'un important ensemble d'habitat social, relativement isolé du reste de Valentigney par le relief, les espaces boisés et les infrastructures. La « Tour 80 », rue Proudhon, surnommée par les habitants « l'immeuble des cadres de PSA », constituait alors l'un des bâtiments emblématiques du quartier.

Comme plusieurs grands quartiers de l'agglomération, il connaît progressivement des phénomènes de vacance et de décroissance démographique : le quartier perd près de la moitié de sa population en trente ans. Des démolitions interviennent dès les années 1980-1990, puis le quartier bénéficie du premier programme de rénovation urbaine engagé à partir de 2005. Celui-ci vise notamment à diversifier l'habitat, requalifier les espaces publics et restructurer le centre commercial. Près de 300 logements ont été démolis, dont l'emblématique Tour 80, en décembre 2015. Les opérations engagées depuis lors poursuivent cette transformation, avec notamment la reconstruction de logements individuels et de petits collectifs modernisés, destinés à favoriser des parcours résidentiels plus diversifiés.



Credit photo : ADU

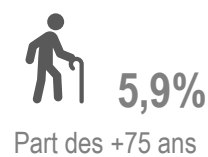
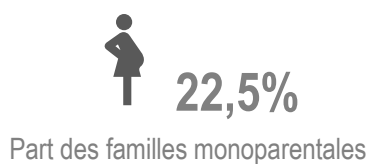
Périmètre du quartier suite à la refonte de la géographie prioritaire en 2024



Surface du QPV : 36,7 Ha

Chiffres-clés du quartier

Avec 2 516 habitants répartis sur 36,7 ha, le quartier des Buis accueille près d'un quart de la population de Valentigney.



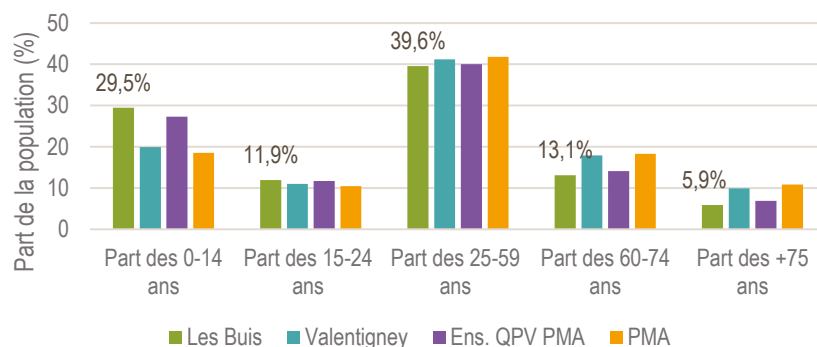
Sources : Insee 2021 – RPLS 2023 – CAF 2023

Une population jeune et un profil familial marqué

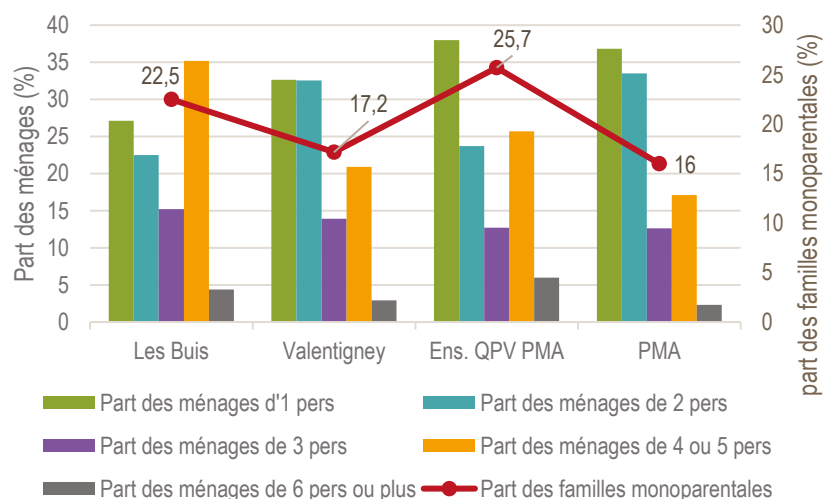
Le quartier des Buis présente un **profil démographique particulièrement familial**. Les moins de 25 ans représentent plus de quatre habitants sur dix, une proportion supérieure à celle observée dans l'ensemble des QPV de PMA. Cette jeunesse, associée à une forte présence de familles, constitue un enjeu majeur pour les politiques éducatives, l'accompagnement des enfants et des adolescents ainsi que les équipements destinés aux familles.

Ce profil familial se retrouve dans la structure des ménages, les ménages de grande taille étant surreprésentés, avec près d'un ménage sur trois composé de cinq personnes ou plus (32,4%). Ce profil se distingue des autres quartiers prioritaires par plusieurs facteurs de stabilité : **la part des familles monoparentales y est inférieure à la moyenne des QPV de PMA (22,5% contre 25,7%)**, et près d'un ménage sur deux est installé depuis plus de dix ans. Les acteurs locaux le confirment : il existe au sein des Buis un **attachement réel au quartier et un ancrage de longue date qui constituent un socle de cohésion sociale** parfois sous-estimé dans les diagnostics.

Population par tranche d'âge



Profil des ménages

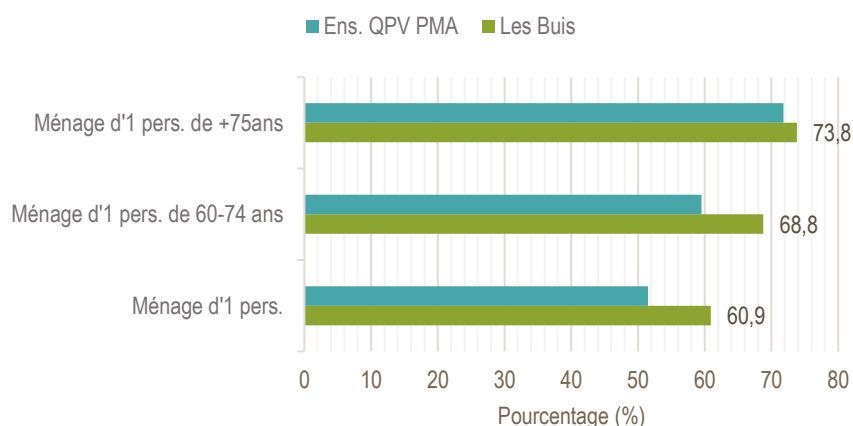


Crédit photo : Profession Sports Loisirs

Un point de vigilance pour les femmes âgées vivant seules

Au sein d'une population majoritairement jeune et familiale, un profil mérite toutefois une attention particulière : **les femmes sont largement majoritaires parmi les personnes vivant seules, une surreprésentation qui s'accroît après 60 ans.** Dans un quartier implanté sur un plateau et disposant d'une offre médicale de proximité limitée, cette situation peut renforcer les **risques d'isolement et les difficultés d'accès aux soins ou aux services.**

Part des femmes dans les ménages d'une personne

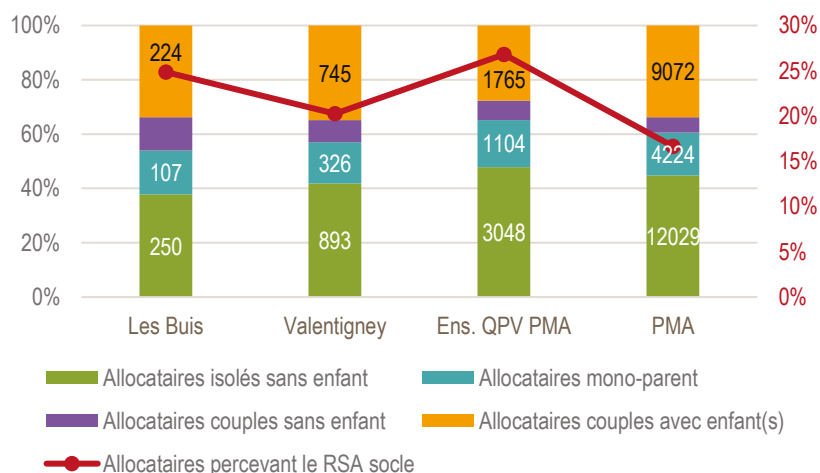


Les prestations CAF révélatrices du profil familial et des fragilités économiques

La couverture CAF des Buis est importante : **près de 70% des habitants sont couverts par au moins une prestation (1751 personnes).** La structure des allocataires reflète le profil familial du quartier : les couples avec enfants et les familles monoparentales représentent à eux seuls la moitié des foyers allocataires, confirmant la place centrale des familles dans la vie du quartier.

Les prestations versées traduisent des situations de fragilité économique aux profils variés. Si la part des allocataires percevant le RSA socle (25%) reste proche de celle observée dans l'ensemble des QPV, le recours important à la prime d'activité montre que les difficultés concernent également des ménages en emploi disposant de revenus modestes. **Les enjeux d'accompagnement social ne concernent donc pas uniquement les personnes éloignées de l'emploi, mais aussi des familles confrontées à des équilibres financiers fragiles.**

Allocataires CAF



Certaines données socio-économiques ne sont pas disponibles à l'échelle du quartier : il n'est pas possible de caractériser finement les niveaux de revenus, la pauvreté ou les inégalités à partir d'indicateurs statistiques. L'analyse repose par conséquent sur les données disponibles et sur les enseignements issus des échanges avec les acteurs locaux.

Un parc reconstruit, pensé pour les familles

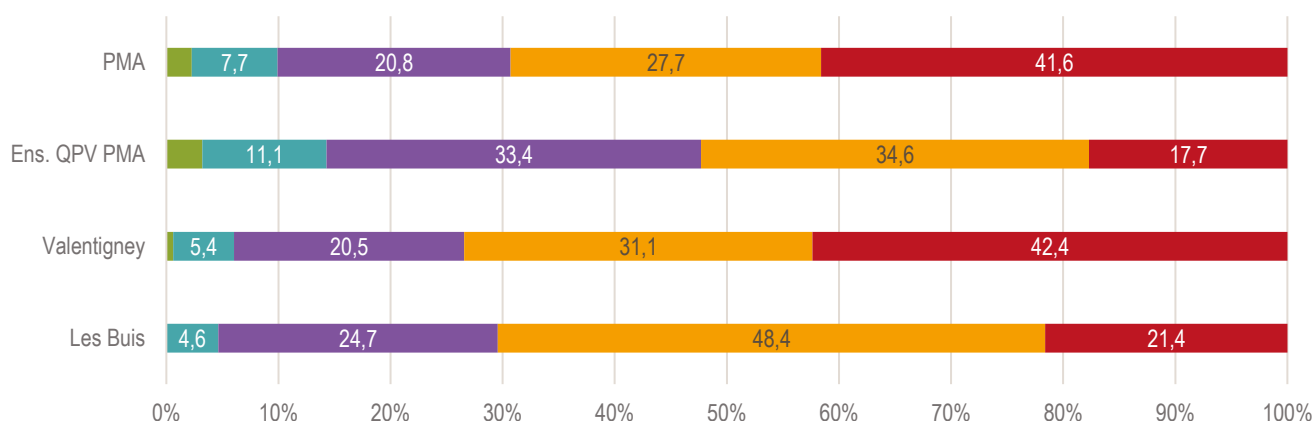
Le parc de logements des Buis est le fruit d'une profonde opération de renouvellement urbain engagée dans le cadre du PNRU à partir des années 2000 : près de 300 logements ont été démolis et 10,2% des logements sociaux ont été construits après 2013 (vs 2,8% dans l'ensemble des QPV). Aujourd'hui, le quartier présente un parc largement rénové et renouvelé, composé d'immeubles de taille plus modeste, organisés autour de la place Godard et du centre commercial.

Le renouvellement urbain s'est accompagné d'une recomposition du parc de logements, largement orientée vers les besoins des familles. Les logements de 4 pièces représentent aujourd'hui près de la moitié des résidences principales (48,4%) comme du parc social (48,6%), soit 1.5 fois plus que pour l'ensemble des QPV.

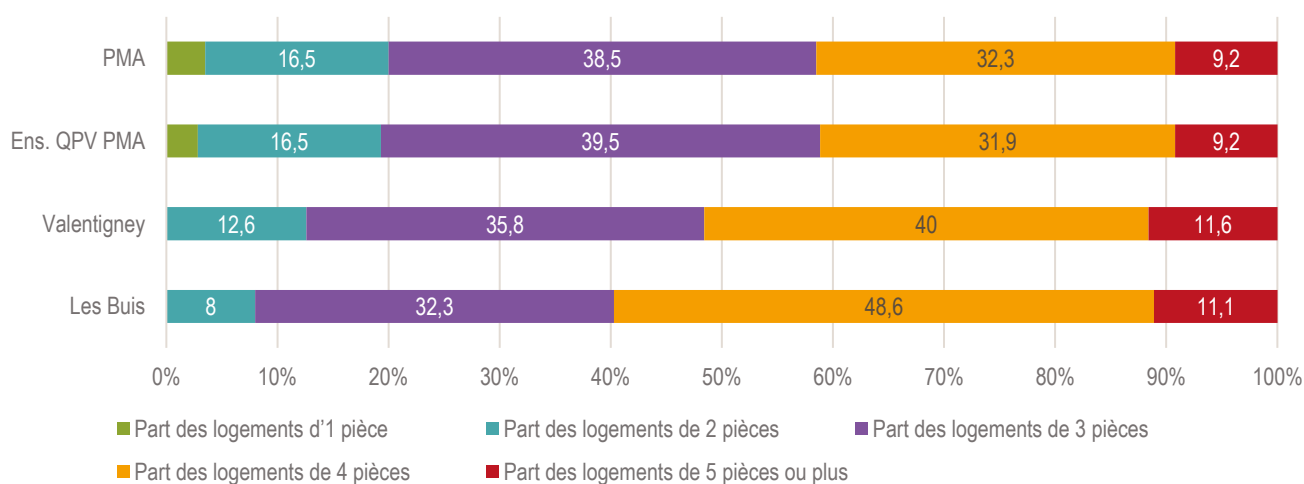
Cette structure correspond au profil démographique du quartier, marqué par une forte présence de familles avec enfants. Les loyers, parmi les plus faibles des QPV de PMA (5,1 €/m²), témoignent du maintien d'une offre de logements financièrement accessible, dans un contexte où une partie des ménages dispose de ressources modestes.

Le quartier se distingue également par une forte stabilité résidentielle : près de 46% des ménages occupent leur logement depuis plus de dix ans et le taux de rotation du parc social figure parmi les plus faibles des QPV de PMA. Ces éléments traduisent un ancrage durable des habitants et confirment que les transformations du quartier se sont accompagnées d'une réelle continuité résidentielle.

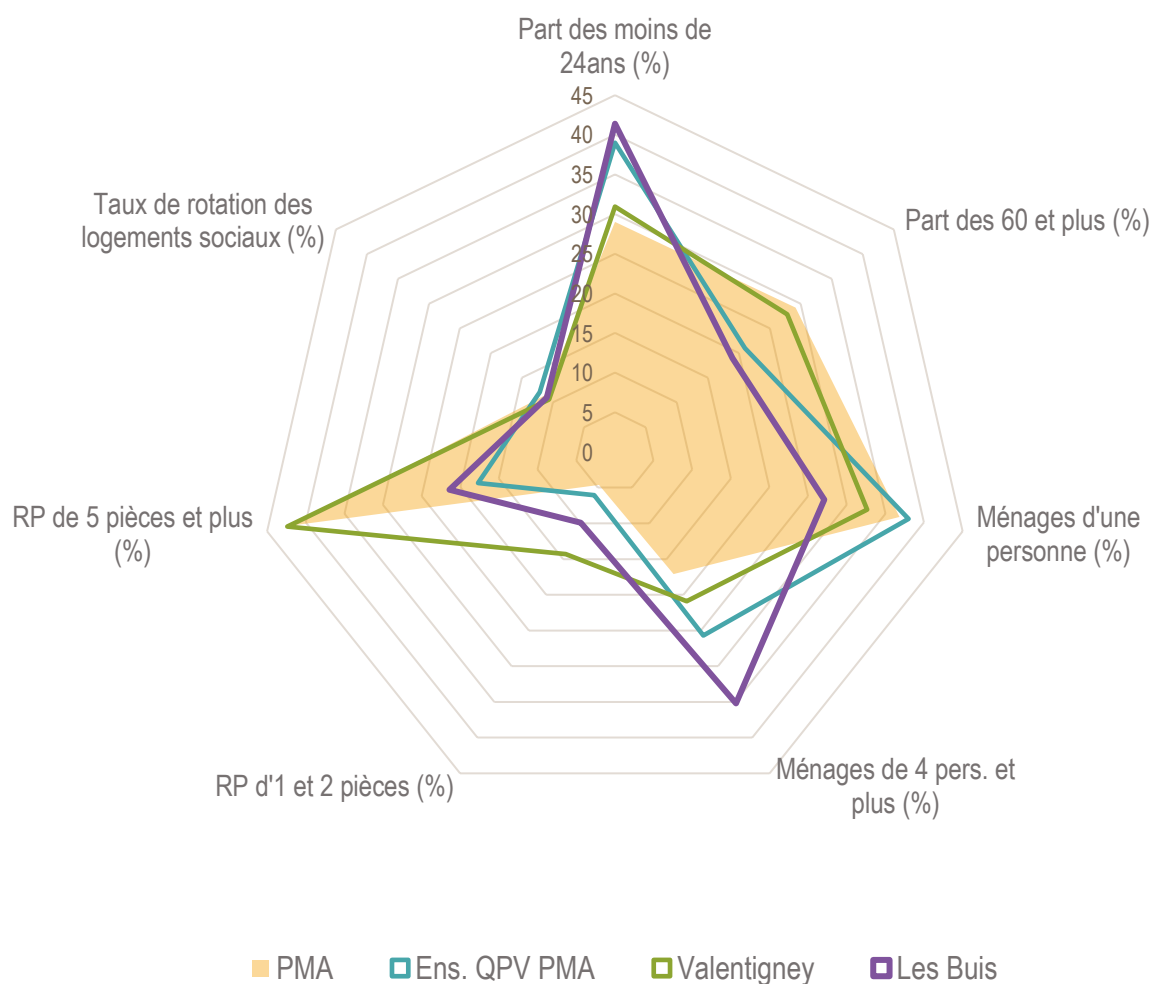
Typologie des logements - résidences principales (RP)



Typologie des logements sociaux



Regards croisés sur les profils démographiques et résidentiels



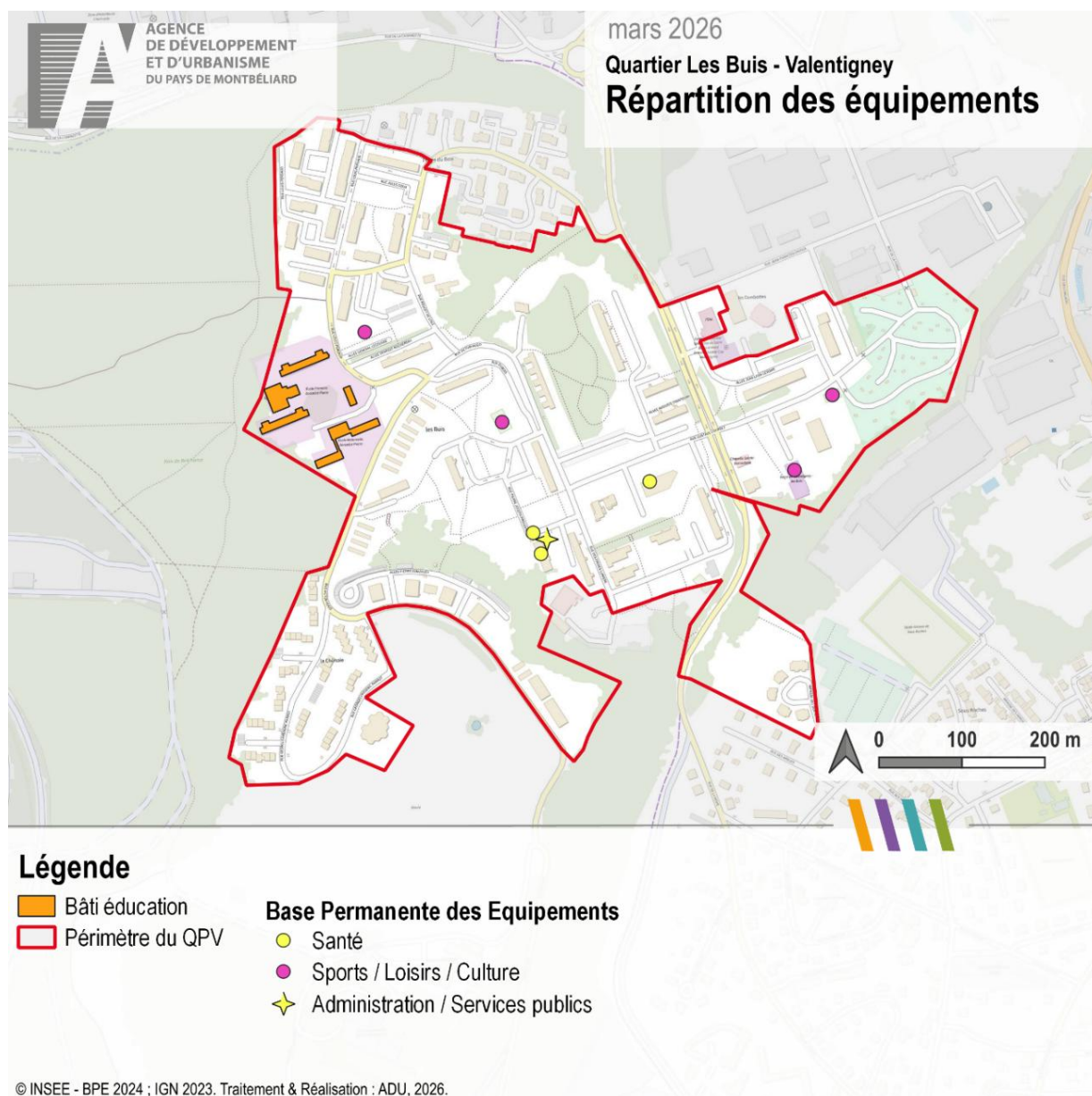
Crédits photo : ADU

Dynamique commerciale et équipements

Les équipements des Buis s'organisent autour de deux pôles complémentaires.

La place Robert-Godard constitue le principal pôle de proximité du quartier, regroupant la pharmacie, la Poste et le centre commercial. Héritée des transformations engagées lors du renouvellement urbain, cette centralité conserve un rôle structurant dans la vie quotidienne des habitants. Toutefois, l'offre commerciale s'est progressivement réduite au fil des années : malgré le repositionnement du centre commercial en entrée de quartier, plusieurs cellules demeurent vacantes, traduisant une attractivité commerciale encore fragile.

Le Centre social des Buis constitue également un acteur structurant de la vie du quartier : son pôle multiservices (Maison France Services, guichet postal), ouvert tout au long de la semaine, complète les équipements éducatifs implantés dans le secteur ouest et contribue à répondre aux besoins d'une population majoritairement familiale. L'offre sportive et de loisirs, répartie sur plusieurs secteurs du quartier, vient compléter cet ensemble d'équipements de proximité.



Le quartier dispose de plusieurs facteurs favorables à la réussite éducative (offre scolaire, bons résultats, poursuite d'études), mais les difficultés sociales et le faible niveau de qualification des adultes rendent indispensable un accompagnement des familles.

Une réussite scolaire moins fragilisée que dans d'autres quartier



Les Buis dispose d'un groupe scolaire (maternelle et élémentaire) classé en Réseau d'Education Prioritaire (REP) : implanté au cœur du quartier, il offre aux enfants un parcours de premier degré de proximité. Le collège Les Bruyères constitue ensuite un premier lieu de mixité sociale, avec près de 34% d'élèves issus des quartiers prioritaires. La municipalité organise par ailleurs des navettes permettant aux enfants du quartier d'accéder au centre de loisirs, afin de limiter les effets de l'éloignement et du relief sur les déplacements du quotidien.

Le taux de réussite au Diplôme National du Brevet (DNB) du collège y est plus fort que dans d'autres QPV (77%) et le taux de redoublement y est faible (2,6%).

L'orientation post-3^e s'effectue majoritairement vers les filières générales et technologiques (58,8 %), les garçons s'orientant plus fréquemment vers les filières professionnelles que les filles (34,9 % contre 19,6 %).

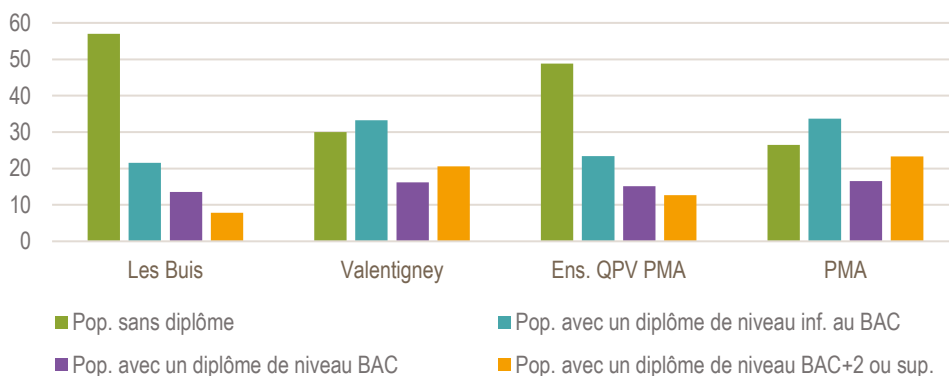
Une réussite scolaire plus fragile chez les jeunes filles

Le taux de scolarisation des 15-24 ans figure parmi les plus élevés des QPV (66,3%), au-dessus de celui de Valentigney et celui de l'ensemble des QPV de PMA. Cette situation traduit une poursuite des études plus fréquente que dans de nombreux autres quartiers prioritaires.

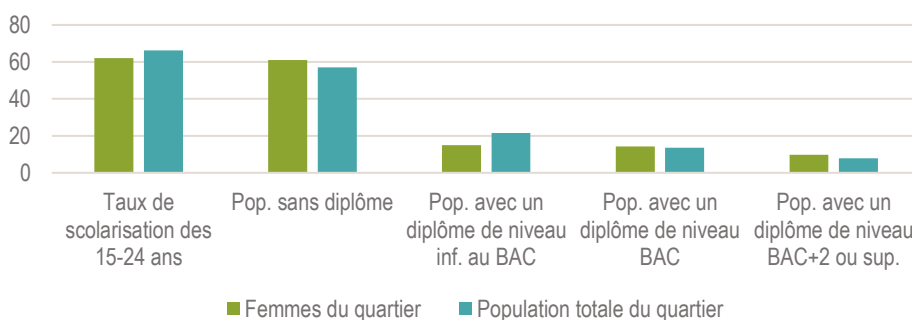
Néanmoins, le taux de scolarisation des filles est plus faible par rapport à celui des garçons (62% contre 70%), une dynamique inverse par rapport à celle de l'ensemble des QPV.

De plus, la part des filles de 15-24 ans non scolarisées et sans emploi atteint 35%, un niveau supérieur à celui observé dans l'ensemble des QPV.

Structure des niveaux de diplôme (%)



Scolarisation et niveaux de diplômes des femmes



Une population faiblement diplômée

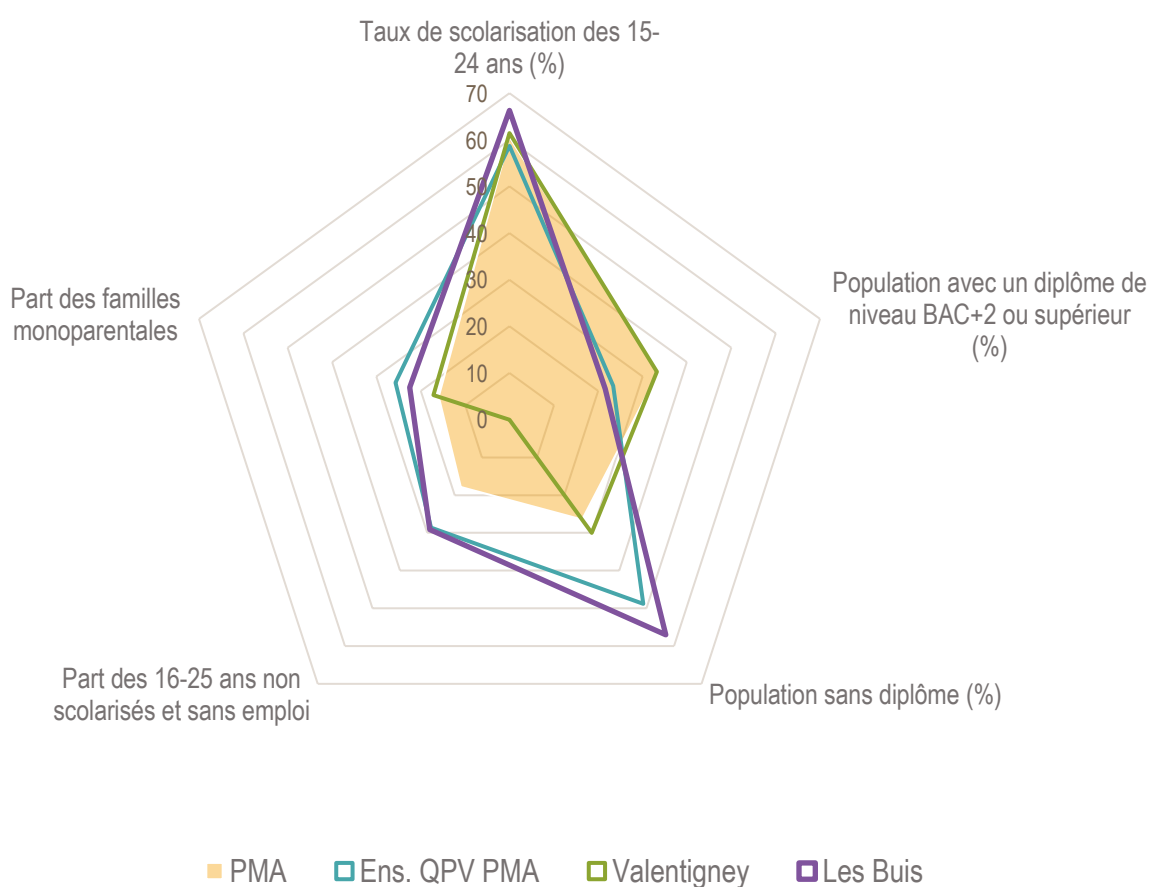
Chaque année, **environ 85 jeunes bénéficient du Programme de Réussite Éducative (PRE), principalement des enfants de 6 à 15 ans**. Au-delà du suivi des jeunes, le dispositif accompagne également les familles à travers des actions d'apprentissage du français, d'aide administrative et de soutien à la parentalité.

Si les jeunes du quartier poursuivent souvent leur scolarité, ils évoluent en revanche dans un environnement où le niveau de qualification des adultes demeure faible : en effet, **près de 57% de la population est sans diplôme, une proportion supérieure à celle observée dans l'ensemble des QPV**.

Cette situation concerne également les femmes, dont 61% ne disposent d'aucun diplôme.

Ainsi, le faible niveau de qualification des adultes rappelle que les parcours scolaires des jeunes ne peuvent être appréhendés indépendamment de leur environnement familial. Dans ce contexte, **les actions d'accompagnement à la parentalité et de soutien à la réussite éducative demeurent essentielles pour prévenir le décrochage scolaire et favoriser la poursuite des études, d'autant que 22,5 % des familles du quartier sont monoparentales..**

Regard croisé sur le rapport à l'instruction



Préambule

Les données chiffrées relatives aux faits de violence et de délinquance sont peu disponibles à l'échelle infra-communale : les statistiques publiques sont produites principalement à l'échelle nationale, départementale ou communale. À l'échelle locale, les données disponibles ne permettent pas d'isoler la situation spécifique des Buis, mais offrent des éléments de contexte utiles pour appréhender les enjeux de tranquillité publique. Dans ce cadre, l'analyse croisée avec les profils démographiques, sociaux et résidentiels du quartier met en évidence une forte présence

de jeunes, de ménages modestes et de familles monoparentales, facteurs reconnus comme influençant les besoins en matière de prévention, de médiation et de sécurité du quotidien.

L'absence de données chiffrées fines à l'échelle du quartier invite ainsi à **privilégier une lecture qualitative et partenariale de ces enjeux, fondée sur les retours des acteurs locaux, des institutions et des habitants, ainsi que sur les actions engagées dans le cadre des dispositifs de politique de la ville.**

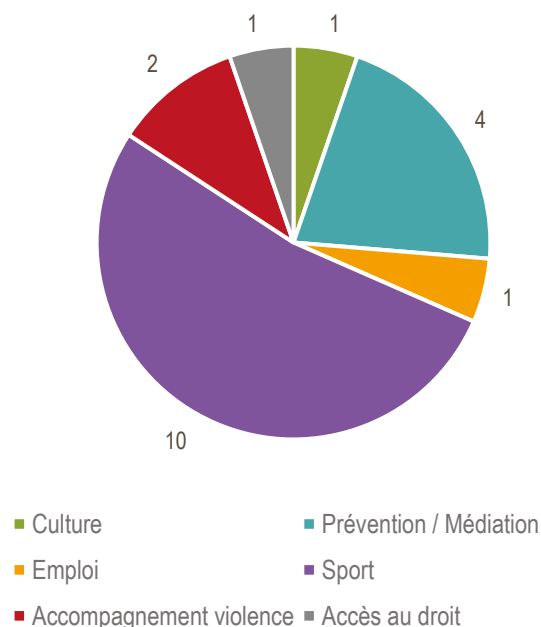
Une des thématiques majeures du contrat de ville 2024-2030

La population des QPV manifeste une attente particulière dans le renforcement de la tranquillité publique, que ce soit dans les espaces publics, les réseaux de transport, aux environs des établissements scolaires et sportifs, ainsi qu'aux abords des zones commerciales et des activités économiques.

A travers le contrat de ville, PMA finance de nombreuses actions de médiation et de prévention sur les quartiers : **parmi les associations soutenues, on retrouve l'Esperance Boxing Club de Valentigney, dont les actions touchent plus de 200 jeunes sur le quartier.**

La moitié des associations utilisent le sport comme média pour mettre en place leurs actions de prévention. L'ensemble des actions financées par le contrat de ville bénéficient à plus de 3000 personnes sur l'agglomération.

Typologie des actions soutenues par le CVU de PMA



Les médiateurs·ices « adulte-relais » dans le quartier

Sur les 14 médiateurs·ices **en contrat adulte-relais** que compte l'agglomération en 2025, 3 interviennent dans le quartier des Buis dont :

- 1 en tant que médiateur famille au centre social
- 1 à l'association Espérance Boxing Club
- 1 en tant que Chargé de mission Emploi à la Ville



Source : Sous-préfecture de Montbéliard

A ces chiffres s'ajoutent les médiateurs·ices titulaires employé·es par la commune ou les structures locales, qui agissent à des niveaux complémentaires : **prévention des tensions entre jeunes, accompagnement des familles en difficulté, détection précoce des situations à risque et maintien du lien entre habitants et institutions**. Cette diversité des points d'entrée est un atout pour toucher des publics variés et intervenir au plus près des situations du quotidien.

“ TEMOIGNAGE ”

Au-delà de la tranquillité publique, il faut agir sur les causes des fragilités sociales

Présent à Valentigney depuis près de trente ans, **Jean-Luc Dorier, Directeur du pôle Jeunesse, Sport et Cohésion Sociale à la ville de Valentigney**, porte un regard à la fois historique et opérationnel sur le quartier des Buis. Il souligne les effets positifs du renouvellement urbain, qui a profondément transformé le cadre de vie en réduisant la densité du quartier et en améliorant sa qualité résidentielle. Malgré une image encore parfois dégradée à l'extérieur, il insiste sur le fort attachement des habitants à leur quartier, où beaucoup souhaitent continuer à vivre.

Pour lui, les principaux enjeux relèvent aujourd'hui moins du cadre de vie que des fragilités sociales. Il identifie notamment la parentalité comme un levier majeur de la réussite éducative, estimant que de nombreuses familles auraient besoin d'un accompagnement renforcé. Les dispositifs existants (Programme de Réussite Éducative, France Services, lieu d'accueil enfants-parents...) offrent des réponses de qualité, mais peinent encore à toucher les publics les plus éloignés des institutions.

En matière de tranquillité publique, Jean-Luc Dorier rappelle que les phénomènes de rodéos, d'incivilités ou de petite délinquance ne peuvent être analysés indépendamment des difficultés sociales que connaît le quartier. Selon lui, « *tout est corrélé* » : l'emploi, l'insertion, la parentalité, la réussite éducative et la tranquillité publique relèvent d'une même dynamique et nécessitent une réponse globale et une coopération étroite entre les différents acteurs locaux.

Dans ce contexte, il souligne le rôle essentiel des deux médiateurs sociaux présents quotidiennement sur le terrain. Reconnus par les habitants, ils interviennent avant tout dans une logique de prévention, de dialogue et de mise en relation avec les institutions. « *Ce ne sont pas des urgentistes, ce sont des vigies* », explique-t-il, insistant sur leur capacité à repérer les situations de fragilité, à accompagner les jeunes et leurs familles et à désamorcer les tensions avant qu'elles ne s'aggravent. Pour lui, cette présence de proximité constitue aujourd'hui l'un des principaux leviers pour apaiser le quartier et prévenir l'installation de situations de délinquance : « *la médiation sociale est un outil essentiel, à condition de respecter sa mission : elle agit dans le temps long, par la confiance, la prévention et le dialogue.* »

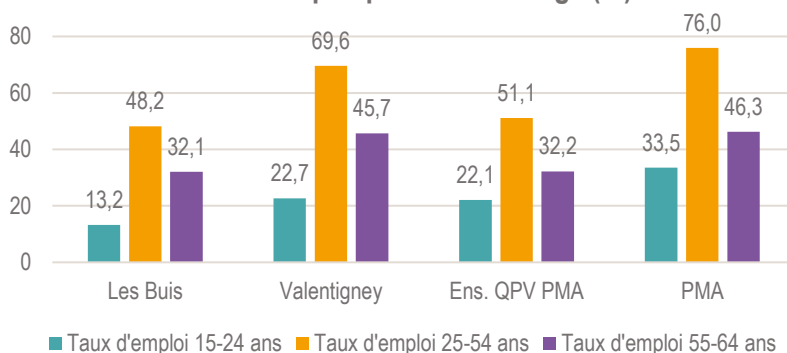
Des difficultés d'insertion structurelles par rapport au reste de la commune

Le quartier des Buis présente des difficultés d'accès à l'emploi plus marquées que dans le reste de la commune. Son taux d'emploi atteint 38%, soit près de 18 points de moins qu'à l'échelle de Valentigney et un niveau inférieur à la moyenne des QPV de PMA. Cet écart traduit des **difficultés d'insertion qui concernent l'ensemble des classes d'âge, mais qui apparaissent particulièrement marquées chez les 15-24 ans**, dont seulement 13,2 % occupent un emploi.

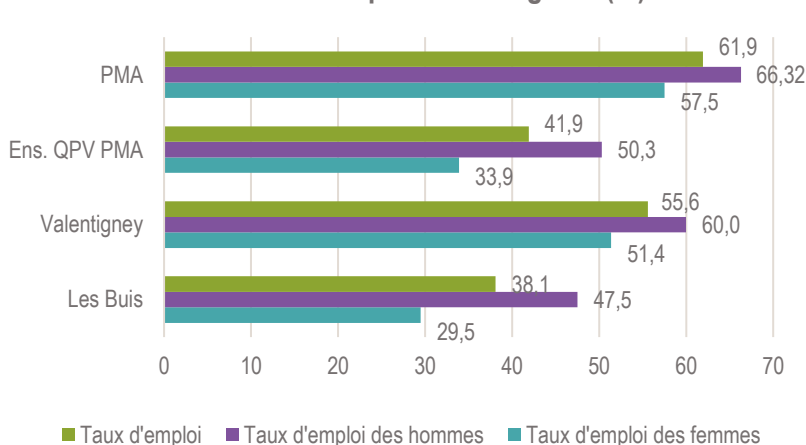
Comme dans les autres quartiers prioritaires, **les femmes demeurent moins présentes sur le marché du travail que les hommes** : leur taux d'emploi est inférieur de 18 points. À ces difficultés d'accès à l'emploi s'ajoute un **taux de chômage de 38%**, le plus important de tous les QPV de PMA, confirmant le **caractère structurel des difficultés d'insertion rencontrées par une partie des habitants**.

Face à ces difficultés, plusieurs actions d'accompagnement sont conduites dans le quartier. En septembre 2025, les médiateurs sociaux et l'adulte-relais ont ainsi accompagné 25 jeunes au Forum de l'emploi de la Roselière, permettant à cinq d'entre eux d'être orientés vers un contrat d'insertion avec IDEIS

Taux d'emploi par tranche d'âge (%)

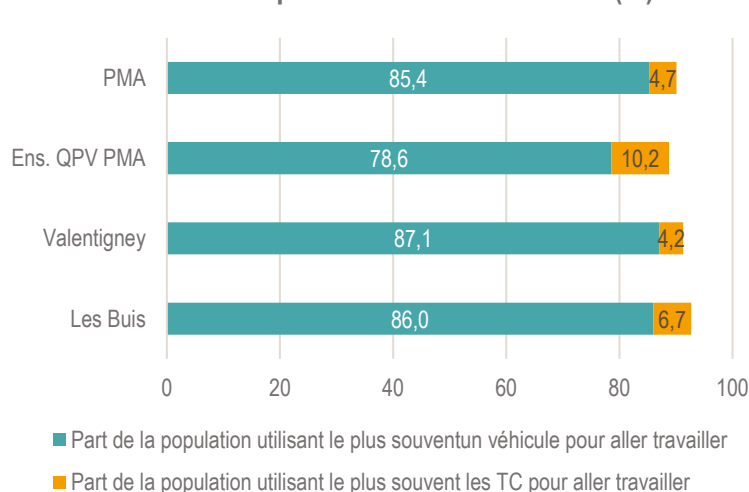


Situation de l'emploi selon le genre (%)



Une insertion professionnelle contrainte par la mobilité

Modes de déplacement domicile-travail (%)



L'accès à l'emploi demeure fortement dépendant de la voiture. Près de 86% des actifs occupés utilisent leur véhicule pour leurs déplacements domicile-travail, une proportion comparable à celle observée dans la commune. Cette dépendance peut constituer une difficulté pour les 24,2% de ménages qui ne disposent pas de voiture, soit une proportion deux fois plus élevée qu'à Valentigney.

Parallèlement, **les transports en commun sont relativement peu utilisés pour les déplacements domicile-travail (6,7%)**, malgré une part de ménages **non motorisés importante**. Cette situation peut traduire une desserte moins adaptée aux besoins des actifs, notamment vers les principaux pôles d'emploi.

Des demandeurs d'emploi confrontés à des difficultés durables

Bien que les habitants des Buis représentent environ 23 % de la population de Valentigney, ils concentrent à eux seuls un tiers des demandeurs d'emploi de la commune. Cette surreprésentation traduit une plus forte exposition aux difficultés d'insertion professionnelle. Les demandeurs d'emploi sont majoritairement âgés de 26 à 49 ans et présentent le plus souvent un niveau de qualification inférieur ou égal au CAP-BEP.

Par ailleurs, **près d'un quart d'entre eux sont inscrits à France Travail depuis au moins deux ans, révélant des situations de chômage durable**. À ces difficultés s'ajoute une part importante d'emplois à durée limitée (30%) et de temps partiel (24,7%), qui témoignent de parcours professionnels souvent plus précaires. L'enjeu n'est donc pas seulement l'accès à l'emploi, mais aussi la qualité d'emploi et un maintien durable d'activité.

Regard croisé sur la situation d'emploi

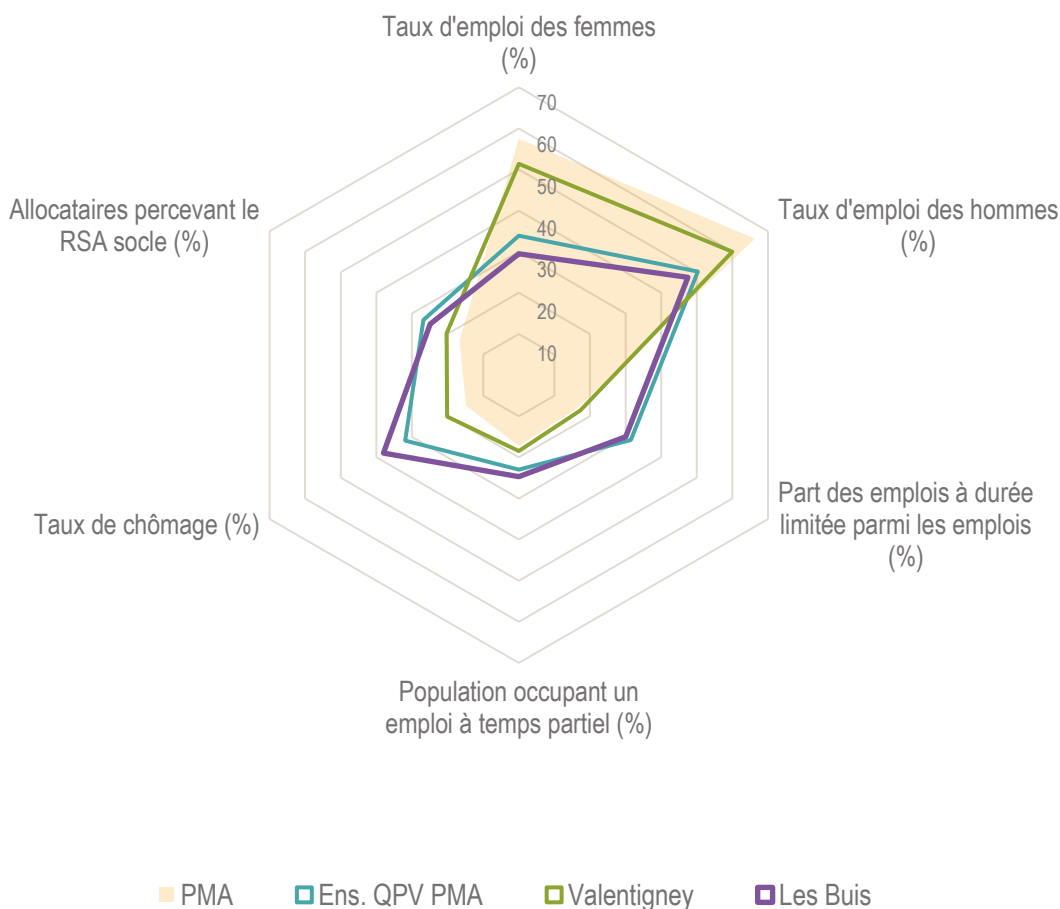


Eclairage :

Le taux d'emploi mesure la part des personnes en âge de travailler occupant un emploi (nombre de personnes ayant un emploi / population des 15-64 ans).

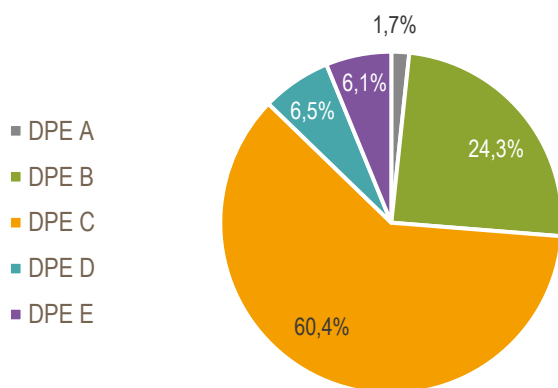
Le taux de chômage correspond à la part des actifs recherchant un emploi sans en trouver (nombre de personnes au chômage / population active en emploi ou en recherche active d'emploi).

Ces deux indicateurs sont complémentaires et permettent d'appréhender différentes dimensions de l'insertion professionnelle.



Une qualité de vie renforcée par un parc de logements sociaux performants sur le plan énergétique

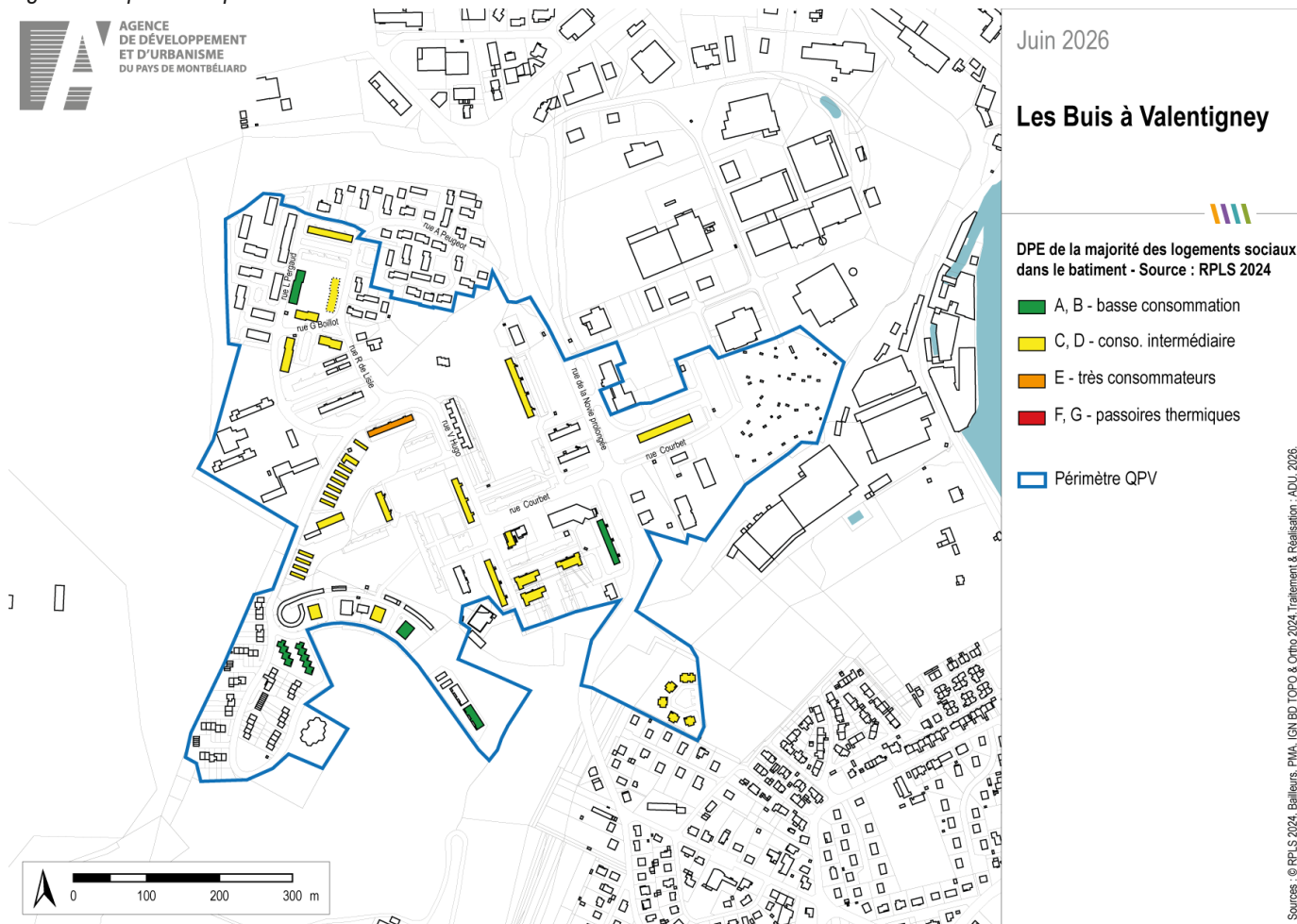
DPE logements sociaux les Buis
1er janvier 2024



Le quartier des Buis dispose d'un **parc de logements sociaux particulièrement performant sur le plan énergétique**. Il enregistre une des plus forte proportion de logements classés A ou B (26%). À l'inverse, les logements les plus énergivores (classes E à G) ne représentent que 6% du parc social, soit un des taux les plus faibles sur les quartiers prioritaires. Suite aux rénovations engagées dans le cadre du PNRU, les logements sont plus modernes que dans d'autres quartiers prioritaires : ces bonnes performances énergétiques constituent un atout pour le confort des habitants et contribue à limiter leur exposition à la précarité énergétique

La carte ci-dessous spatialise la répartition des classes DPE des logements sociaux par bâtiment sur le quartier : pour chaque bâtiment, la classe DPE affichée correspond à la classe la plus fréquente parmi les logements sociaux qui le composent.

Ex : un bâtiment affiché en vert sur la carte ne signifie pas que tout le bâtiment est classé en A ou B, mais que la majorité des logements qui le composent sont classés en A ou B.



Une végétalisation plus importante du quartier

En 2021, le Dr Cecil Konijnendijk, chercheur-enseignant néerlandais et co-directeur du NBSI (Nature Based Solutions Institute : institut pour les solutions basées sur la nature), a introduit le principe 3-30-300. Selon lui, chacun devrait :

- Voir au moins 3 arbres autour de lui ;
- Se déplacer dans des quartiers où 30% de l'espace est couvert d'arbres ;
- Vivre à moins de 300m d'un espace vert.



Le quartier bénéficie d'un environnement particulièrement végétalisé. Avec 54% de son périmètre constitué d'espaces verts (parc, espaces verts de proximité, boisements, jardins familiaux ou ouvriers), il est **le plus végétalisé des quartiers prioritaires de PMA**, ce qui est un véritable atout pour la qualité de vie des habitants.

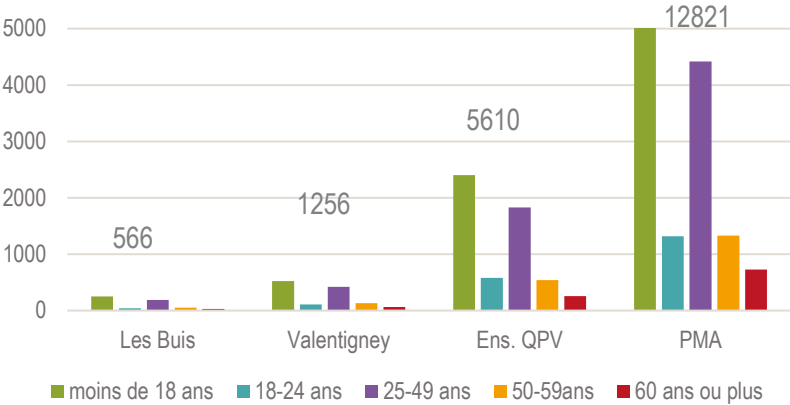
La carte ci-dessous répertorie les différents espaces naturels accessibles à 300m, ce qui correspond à 5 minutes à pied pour une personne marchant à 3,6 km/h (vitesse normale de marche) :



Une précarité face aux soins renforcée par une offre médicale faible

Près d'un quart des bénéficiaires du régime général de l'assurance maladie du quartier bénéficient également de la Complémentaire Santé Solidaire (24,2 %). Si cette proportion est légèrement inférieure à celle observée dans l'ensemble des QPV de PMA, elle demeure deux fois plus élevée qu'à l'échelle de Valentigney. Elle témoigne ainsi d'une **précarité économique plus marquée que dans le reste de la commune, touchant en particulier les familles avec enfants**, les moins de 18 ans représentant près de 45 % des bénéficiaires de la C2S.

Bénéficiaires de la C2S non participative



¹ C2S non participative : couverture complémentaire financée par l'Etat, destinée aux personnes modestes, afin de réduire au maximum le coût de leurs dépenses de santé. Elle remplace la couverture maladie universelle complémentaire (CMU-C).

Cette situation est d'autant plus sensible que l'offre médicale de proximité demeure limitée. Si **le Centre Médico-Social du Département constitue un point d'appui important pour les habitants**, il ne saurait toutefois compenser l'absence d'une offre de soins libérale diversifiée à l'échelle du quartier. En effet, le quartier ne compte qu'un médecin généraliste et une pharmacie dans un rayon de 300 mètres, sans aucun cabinet dentaire.

Rapportée au nombre d'habitants, **cette offre est inférieure à celle observée dans l'ensemble des QPV de PMA pour les médecins généralistes**. Les habitants doivent donc fréquemment se déplacer hors du quartier pour accéder à une partie des soins courants et à l'ensemble des soins spécialisés..

L'offre médicale rapportée pour 1000 habitants

	Les Buis	Valentigney	Ensemble QPV	PMA
Médecins généralistes pour 1000 habitants dans un rayon de 300m	0,4	0,74	1,2	0,7
Dentistes pour 1000 habitants dans un rayon de 300 m	0	0,19	0,6	0,5
Pharmacies pour 1000 habitants dans un rayon de 300 m	0,4	0,37	0,5	0,4

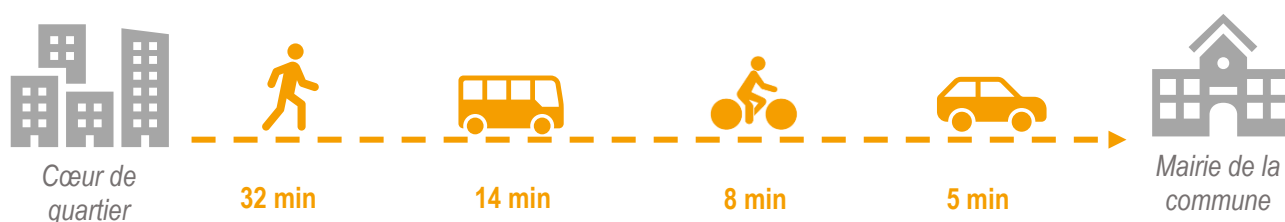
Une mobilité contrainte, fortement dépendante de l'automobile

Près d'un ménage sur quatre ne dispose pas de voiture, une proportion deux fois plus élevée qu'à Valentigney. Dans une commune où l'automobile reste le principal mode de déplacement, cette situation peut constituer un frein à l'accès à l'emploi, aux services et aux équipements pour une partie des habitants.

Si le quartier est desservi par deux lignes de bus, dont une ligne de transport à haut niveau de service, cette offre demeure relativement limitée au regard de sa population. Seuls 18% des logements sont situés à moins de cinq minutes à pied d'un arrêt THNS et le quartier ne compte que cinq arrêts de bus. **Cette desserte contribue probablement au faible recours aux transports en commun pour les déplacements domicile-travail (6,7 %), inférieur à la**

moyenne des QPV de PMA malgré une proportion importante de ménages non motorisés.

Cette dépendance à l'automobile est renforcée par la configuration topographique du quartier. Implantés sur un plateau dominant la plaine de Valentigney, les Buis présentent une pente moyenne de 5 % et une rupture de niveau marquée avec les secteurs situés en contrebas. Si cette déclivité reste moins prononcée que dans certains autres quartiers prioritaires, elle peut néanmoins compliquer les déplacements à pied ou à vélo, notamment pour les personnes âgées, les personnes en situation de handicap ou les ménages ne disposant pas de véhicule.



Pour aller plus loin

Retrouvez l'ensemble des données chiffrées de l'atlas du quartier en scannant ce QR Code



GLOSSAIRE

La C2S (Complémentaire Santé Solidaire) : couverture complémentaire financée par l'Etat, destinée aux personnes disposant de ressources modestes, afin de réduire au maximum le coût de leurs dépenses de santé. Elle remplace la couverture maladie universelle complémentaire (CMU-C). Similaire à une mutuelle, la C2S est attribuée soit gratuitement, soit en contrepartie d'une cotisation minimale (1€ par jour et par personne maximum), en fonction des revenus.

Diplôme inférieur au BAC : Les diplômes inférieurs au baccalauréat (ou niveau infra-bac) correspondent au niveau 3 de la nomenclature officielle française. Les principaux diplômes de cette catégorie sont le CAP (Certificat d'Aptitude Professionnelle), le BEP (Brevet d'Études Professionnelles) et le BP (Brevet Professionnel).

Famille monoparentale : Une famille monoparentale est constituée par une personne qui réside avec un ou plusieurs de ses enfants et qui ne vit pas en couple avec une autre personne du ménage.

Indice de Gini : L'indice (ou coefficient) de Gini est un indicateur synthétique permettant de rendre compte du niveau d'inégalité pour une variable et sur une population donnée. Il varie entre 0 (égalité parfaite) et 1 (inégalité extrême). Entre 0 et 1, l'inégalité est d'autant plus forte que l'indice de Gini est élevé. Les inégalités ainsi mesurées peuvent porter sur des variables de revenus, de salaires, de niveau de vie, etc. Ainsi, pauvreté et inégalités ne se superposent pas mécaniquement

Indice de jeunesse : L'indice de jeunesse est calculé en divisant le nombre d'individus de 0 à 19 ans par le nombre d'individus de 60 ans ou plus.

Niveau de vie : Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Revenu disponible : Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. Ces derniers incluent l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée – CSG –, contribution à la réduction de la dette sociale – CRDS – et les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine. Il comprend une partie du solde des transferts inter ménages.

Taux d'activité : Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population correspondante. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un pays, mais on se limite le plus souvent à la population âgée de 15 à 64 ans, ou à une sous-catégorie de la population (femmes de 25 à 29 ans par exemple).

Taux de chômage : Au sens du recensement de la population, le taux de chômage est la proportion du nombre de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs). La population active comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ;
- aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur à la recherche d'un emploi ou exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ;
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

Taux d'emploi : Le taux d'emploi rapporte le nombre de personnes en emploi à la population totale en âge de travailler (15-64 ans). Il peut être calculé pour une sous-catégorie de la population donnée (par exemple une tranche d'âge, les habitants d'une région, les titulaires d'un diplôme, etc.).

Taux de pauvreté : Le taux de pauvreté monétaire correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie du ménage est inférieur au seuil de pauvreté. En France et en Europe, ce seuil est le plus souvent fixé à 60 % du niveau de vie médian.

Taux de vacance de l'INSEE : Le taux de vacance calculé par l'INSEE à partir du recensement de la population correspond à la part des logements vacants dans l'ensemble des logements. Un logement est considéré comme vacant s'il est inoccupé alors qu'il est :

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire mais pas encore occupé ;
- en attente de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- sans affectation précise par le propriétaire (ex : logement vétuste, etc).

Il s'agit donc d'une situation constatée à un moment donné, sur l'ensemble des logements, et non d'un suivi du logement dans le temps.

Taux de vacance du RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) : Le taux de vacance est calculé sur les logements sociaux loués ou proposés à la location (en excluant les logements vides pour raisons techniques). Le RPLS distingue la vacance totale (de quelques jours à plusieurs années) et la vacance structurelle (de plus de 3 mois) susceptible de traduire des difficultés durable de location du logement. En-dessous du seuil de 3 mois, on parle de vacance frictionnelle pour désigner la vacance temporaire inhérente au fonctionnement normal du marché (changement de locataire, remise en état, travaux légers, commercialisation, etc.).

Unité de consommation : Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCDE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

SYNTHESE

Le quartier des Buis occupe une place singulière au sein des quartiers prioritaires du Pays de Montbéliard. Profondément transformé par le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), il bénéficie aujourd'hui d'un **cadre résidentiel largement renouvelé, d'un parc de logements sociaux performant sur le plan énergétique, de loyers accessibles et d'une forte stabilité résidentielle**. Cette transformation urbaine s'est accompagnée d'un attachement durable des habitants à leur quartier, renforçant son identité et sa cohésion sociale.

Le quartier accueille **une population particulièrement jeune et familiale**. Les résultats scolaires, la poursuite d'études et l'offre éducative constituent de réels points d'appui. Toutefois, ces atouts contrastent avec un faible niveau de qualification des adultes, un chômage élevé et des difficultés d'insertion professionnelle qui demeurent structurelles. **Les enjeux de réussite éducative apparaissent ainsi étroitement liés à l'accompagnement des familles, à la parentalité et à l'insertion des jeunes, en particulier des jeunes femmes, dont les parcours apparaissent plus fragiles.**

Les échanges avec les acteurs locaux montrent que les difficultés rencontrées sur le quartier relèvent moins aujourd'hui de son cadre de vie que des fragilités sociales qui touchent une partie de sa population. Dans cette perspective, **la médiation sociale, le Centre social des Buis et les dispositifs d'accompagnement constituent des leviers essentiels pour prévenir les situations de rupture, renforcer le lien avec les habitants et favoriser les parcours d'insertion.**

Enfin, malgré la qualité du cadre de vie, plusieurs contraintes continuent de peser sur le quotidien des habitants. **L'offre commerciale demeure fragile, l'accès aux soins de proximité reste limité et la mobilité reste fortement dépendante de l'automobile.** La situation du quartier sur un plateau accentue ces difficultés pour les personnes les moins mobiles.

Les principaux enjeux pour les années à venir résident ainsi dans la **consolidation des acquis du renouvellement urbain, le renforcement de l'accompagnement social et éducatif des familles, le développement des parcours vers l'emploi et l'amélioration de l'accès aux services**, afin de transformer durablement les progrès urbains en progrès sociaux.



Président de l'ADU : **Patrick FROEHL**
Directeur de publication : **Philippe BOZON**

Réalisation : Eglantine HUE, Mélanie LIBANINI,
Anaïs VINCENT, Sandrine WATEL
Mise en forme : Sandrine WATEL

Programme de travail 2025-2026
ISSN : 1766-6058

Coordonnées
Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de
Montbéliard
8 avenue des Alliés – BP 98407
25208 MONTBELIARD Cedex
03 81 31 86 00

contact@adu-montbeliard.fr
www.adu-montbeliard.fr