

Pépinière

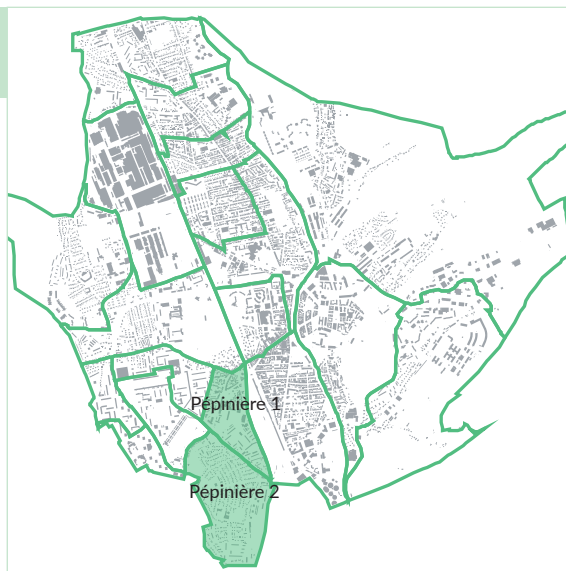
Superficie : 74 ha

Population : 3 862 habitants en 2022

Densité : 52 hab./ha

Logements : 2 326 logements en 2022

Densité : 31 logts/ha



Descriptif

Le quartier « Pépinière » est situé au sud-ouest de la commune de Belfort. Il est délimité au nord-ouest par le boulevard Renaud de Bourgogne, à l'est par la gare SNCF et la voie ferrée, au sud-est par la commune de Danjoutin et à l'ouest par la commune de Bavilliers.

Ce quartier fait partie des cités jardins construites entre 1925 et 1930 sous l'impulsion de la loi Loucheur et sur les plans de l'architecte Eugène Lux. Bombardée en 1940 et en 1944, le quartier a été presque entièrement détruit et reconstruit après la guerre. Dans les années 1950, la caserne Béchaud a laissé place à des « immeubles modernes » et à une tour de 15 étages ; la première de Belfort. D'autres immeubles « modernes » ont été construits dans la partie sud du quartier. Dans les années 1970, ce sont deux tours qui voient le jour face au groupe scolaire Hubert Metzger.

Au 1^{er} janvier 2022, 3 862 habitants sont recensés dans le quartier. Depuis 2011, il a enregistré une baisse de 7 % de sa population.

Ce quartier est formé de deux sous-ensembles aux caractéristiques très différentes, notamment en termes d'habitat :

- La partie nord (Pépinière 1) occupée par de nombreux logements sociaux, propriétés des deux bailleurs présents : Territoire Habitat et Néolia,
- La partie sud (Pépinière 2) avec un parc privé important et davantage composée de pavillons.

Périmètre des quartiers :

Les quartiers ont été composés à partir des IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) qui constituent la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales.



Population

Au 1^{er} janvier 2022, 3 862 personnes résident dans le quartier de la Pépinière, soit 8 % de la population de Belfort.

Entre 2011 et 2022, le quartier a perdu 283 habitants dont 205 localisés à Pépinière 2.

La structure par âge du quartier est légèrement différente de celle de la ville. Le quartier se distingue par une sous-représentation de jeunes de 11 à 24 ans (15 % contre 21 % à Belfort).

Entre 2011 et 2022, il y a un regain de la classe d'âge la plus jeune (moins de 18 ans), notamment à Pépinière 2 (+12 %), tandis que les 65 ans ou plus sont moins nombreux (-9 % et -15 % à Pépinière 2). Cette tendance contraste avec la dynamique observée sur l'ensemble de la ville. Cependant, le quartier a perdu en onze ans, un quart de ses jeunes âgés de 18 à 24 ans.

Dans les prochaines années, le vieillissement de la population de la Pépinière sera plus marqué. L'indice d'évolution des générations âgées est le plus élevé des dix quartiers belfortains (sur le secteur Pépinière 2 notamment).

Indice de jeunesse : nombre de jeunes de moins de 25 ans rapporté au nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune.

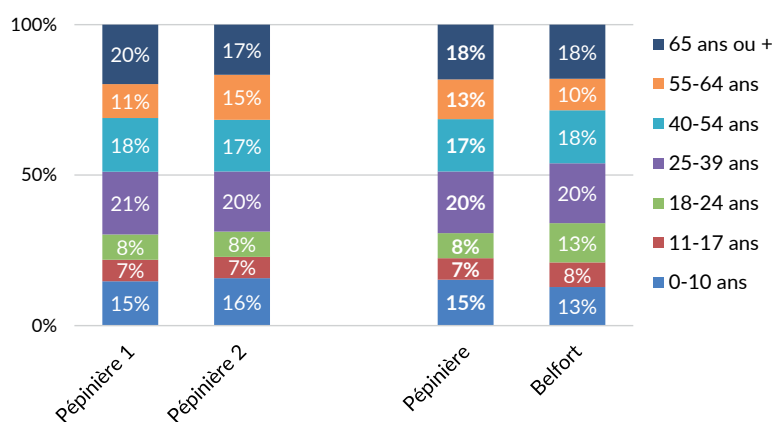
Indice d'évolution des générations âgées : rapport entre le nombre de personnes âgées de 65-79 ans et le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus. Il donne une idée du vieillissement à venir dans les prochaines années. Plus il est élevé, plus le territoire en question risque de voir sa population âgée croître dans les 15 années à venir.

Population en 2022 et son évolution depuis 2011

	population municipale		évolution 2011-2022	
	2022	2011	nombre	en %
Pépinière 1	1 917	1 995	-78	-4%
Pépinière 2	1 945	2 149	-205	-10%
Pépinière	3 862	4 144	-283	-7%
Belfort	45 646	50 128	-4 482	-9%

Source : INSEE - recensement de la population 2022

Population en 2022 par classe d'âge



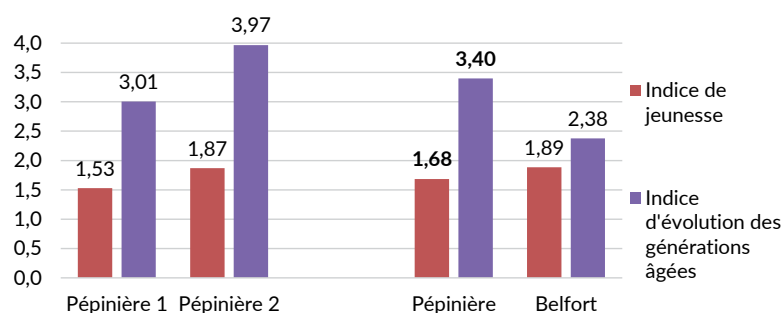
Source : INSEE - recensement de la population 2022

Évolution de la population par classe d'âge entre 2011 et 2022

	0-17 ans	18-24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65 ans ou +
Pépinière 1	+0,4%	-25%	-2,2%	-9%	+13%	-2%
Pépinière 2	+12%	-26%	-1%	-23%	-9%	-15%
Pépinière	+6%	-26%	-2%	-17%	-1%	-9%
Belfort	-7%	-11%	-20%	-8%	-10%	+8%

Source : INSEE - recensement de la population 2022

Indices de jeunesse et d'évolution des générations âgées en 2022



Source : INSEE - recensement de la population 2022

Le quartier de la Pépinière compte 2 097 ménages en 2022. Il en a perdu 42 depuis 2011 avec une dynamique opposée entre Pépinière 1 (+95 ménages) et Pépinière 2 (-136). La taille des ménages a légèrement baissé (1,88 personne par ménage en 2022).

Un ménage sur deux est composé d'une personne seule. Entre 2011 et 2022, le quartier se distingue par une forte hausse des familles monoparentales (+47 % et +75 % à Pépinière 2). Les autres composantes des ménages ont reculé, surtout les couples avec enfants : -17 %.

Les sous-ensembles de la Pépinière présentent des caractéristiques bien différentes : Pépinière 1 est plus largement composé de petits ménages alors que Pépinière 2 est plus diversifié.

Au sein du quartier, il y a une prédominance des ouvriers (21 %), notamment à Pépinière 2 (26 %). Les cadres sont faiblement représentés (seulement 6 % contre 12 % à Belfort). Les retraités sont nombreux dans le quartier (+7 points par rapport à la moyenne de la ville).

Professions et catégories socio-professionnelles (PCS) : répartition de la population selon la profession, la position hiérarchique et le statut (salarié ou non).

Profession intermédiaire : correspond à la position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés : techniciens, agents de maîtrise, contremaîtres, instituteurs, infirmières, assistantes sociales...

Les professions libérales sont incluses dans les **cadres**.

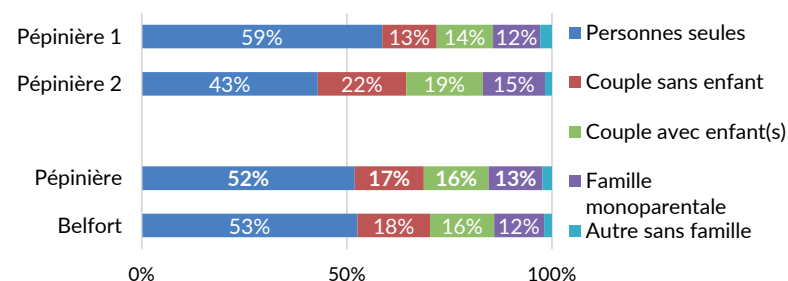
Sans activité professionnelle : comprend notamment les chômeurs n'ayant jamais travaillé, les élèves et les étudiants.

Ménages et leur taille en 2011 et 2022

	Ménages 2022	Taille des ménages 2022	Ménages 2011	Taille des ménages 2011
Pépinière 1	1 203	1,73	1 108	1,76
Pépinière 2	895	2,07	1 031	2,08
Pépinière	2 097	1,88	2 139	1,92
Belfort	23 386	1,90	24 927	1,95

Source : INSEE - recensement de la population 2022

Composition des ménages en 2022



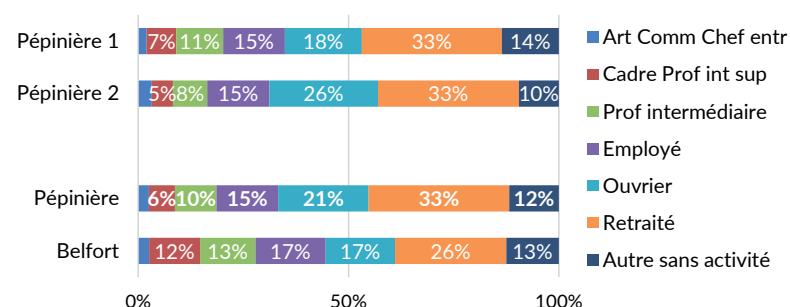
Source : INSEE - recensement de la population 2022

Évolution de la composition des ménages entre 2011 et 2022

	Personne seule	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale
Pépinière 1	+5%	+15%	-2%	+28%
Pépinière 2	-10%	-31%	-28%	+75%
Pépinière	-1%	-16%	-17%	+47%
Belfort	+1%	-18%	-21%	+12%

Source : INSEE - recensement de la population 2022

Répartition des ménages par professions et catégories socio-professionnelles en 2022



Source : INSEE - recensement de la population 2022

Habitat et cadre de vie

En 2022, le quartier de la Pépinière compte 2 326 logements dont 2 006 résidences principales (86 %).

La vacance du parc de logements (12 %) est légèrement inférieure à celle de Belfort (13 %).

Les deux sous-ensembles du quartier présentent des caractéristiques différentes en termes d'habitat :

- La partie nord (Pépinière 1) est majoritairement composée d'appartements (94 %) en locatif social (56 %) ;
- La partie sud (Pépinière 2) compte un parc privé plus important et un parc de logements plus diversifié par sa forme (58 % d'appartements et 42 % de maisons).

L'ancienneté du parc de logements est liée à son histoire. Presque entièrement détruit, le quartier fut reconstruit après la guerre : 47 % des logements datent de la période 1946-1970 (34 % à Belfort). Le parc de logements s'est très faiblement renouvelé depuis 1991 : seulement 7 % contre 19 % à Belfort.

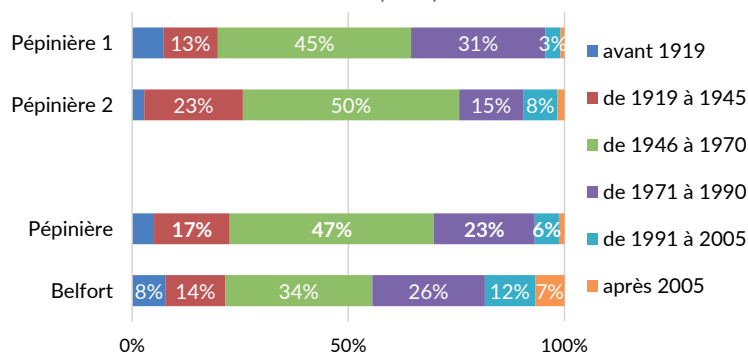
Les habitants du quartier sont peu mobiles et restent plus longtemps dans leur logement : 46 % occupent leur logement depuis plus de 10 ans (37 % à Belfort). Ce taux atteint 50 % des ménages à Pépinière 2. Cela s'explique par les caractéristiques du parc de logements de ce secteur avec une part plus importante de maisons et de propriétaires occupants.

Parc de logements en 2022

	logements	part de résidences principales	part de logements vacants	part d'appartements
Pépinière 1	1 236	85%	14%	94%
Pépinière 2	1 090	87%	11%	58%
Pépinière	2 326	86%	12%	77%
Belfort	27 561	85%	13%	87%

Source : INSEE - recensement de la population 2022

Ancienneté de construction des résidences principales en 2022



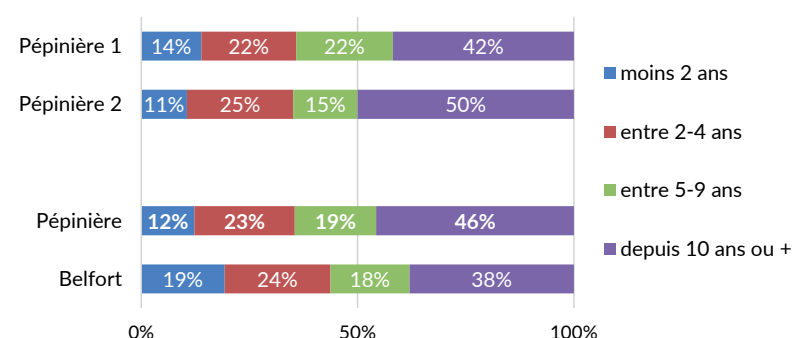
Source : INSEE - recensement de la population 2022

Statut d'occupation des ménages en 2022

	propriétaires occupants	locataires	dont locataires privés	dont locataires HLM louée vide
Pépinière 1	19%	80%	24%	56%
Pépinière 2	39%	57%	16%	41%
Pépinière	29%	69%	20%	49%
Belfort	32%	66%	35%	31%

Source : INSEE - recensement de la population 2022

Ancienneté d'occupation des ménages en 2022



Source : INSEE - recensement de la population 2022

Le niveau de diplômes de la population du quartier est en dessous de ce que l'on observe à Belfort. 38 % des habitants non scolarisés sont sans diplôme ou ont un brevet des collèges (30 % à Belfort). Seulement 20 % disposent d'un diplôme de l'enseignement supérieur (30 % à Belfort).

Dans le quartier, 1 268 personnes occupent un emploi soit la moitié (51 %) de la population en âge de travailler (15-64 ans).

Le taux d'emploi des femmes (48 %) est nettement plus faible que celui des hommes (57 %) de 9 points. L'écart est plus important à Pépinière 2 : +14 points en faveur des hommes. Pépinière 1 affiche un taux d'emploi plus élevé (55 %) et un écart femmes-hommes plus modéré (4 points).

Malgré une baisse (-15 %) entre 2020 et 2024, le nombre de demandeurs d'emploi reste élevé dans le quartier. Fin 2024, 477 demandeurs d'emploi sont comptabilisés, soit 20 % de la population en âge de travailler (15-64 ans).

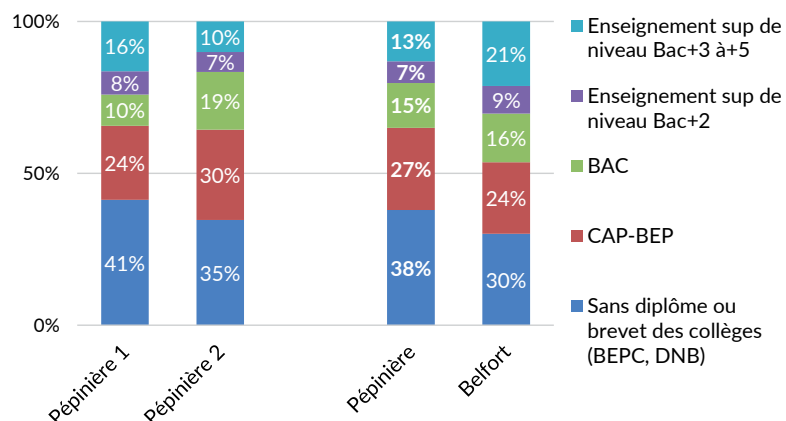
Le diplôme national du brevet (DNB), communément appelé brevet des collèges et jusqu'en 1980 brevet d'études du premier cycle (BEPC), est un diplôme qui atteste l'acquisition de connaissances au terme de la scolarité au collège.

Inactif : personne qui n'est, ni en emploi, ni au chômage. En plus d'être étudiant ou retraité, un inactif peut être homme ou femme au foyer, personne en incapacité de travailler...

Taux d'emploi : rapport entre le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe.

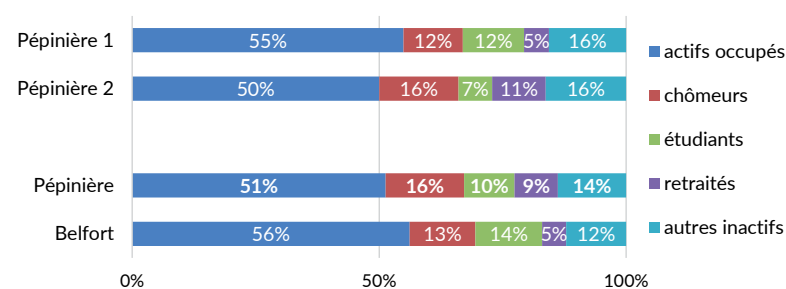
Demandeurs d'emploi en Fin de Mois (DEFM) : personnes inscrites à Pôle Emploi et ayant une demande en cours au dernier jour du mois.

Niveau de diplômes de la population non scolarisée en 2022



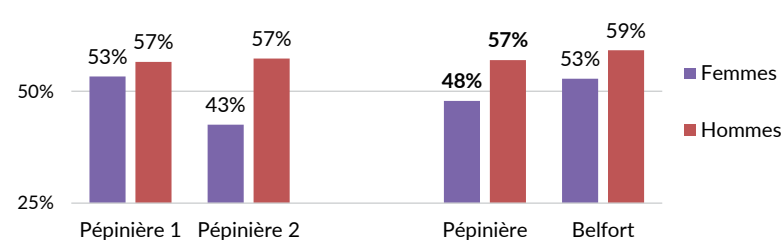
Source : INSEE - recensement de la population 2022

Type d'activité de la population de 15 à 64 ans en 2022



Source : INSEE - recensement de la population 2022

Taux d'emploi des femmes et des hommes de 15 à 64 ans en 2022



Source : INSEE - recensement de la population 2022

Demandeurs d'emploi fin décembre 2024

	DEFM cat. ABC	part des 15-64 ans	évolution 2020-2024
Pépinière 1	228	19%	-16%
Pépinière 2	249	20%	-14%
Pépinière	477	20%	-15%
Belfort	5 277	18%	-7%

Source : INSEE-Pôle Emploi 2020-France Travail 2024

Niveau de vie et pauvreté

Le niveau de vie mensuel médian dans le quartier s'élève à 1 460 € en 2021, soit 123 € de moins que la médiane de la ville de Belfort (1 563 €). Depuis 2015, sa progression (+8 %) est proche de celle de la ville de Belfort (+10 %).

Le taux de pauvreté (32 %) est supérieur de 7 points à celui de Belfort (25 %).

Globalement, les indicateurs sociaux du quartier sont moins favorables que la moyenne de la ville de Belfort. La paupérisation de la population est notamment liée aux évolutions socio-démographiques récentes (hausse de petits ménages et surtout de familles monoparentales).

Niveau de vie médian par unité de consommation et taux de pauvreté en 2021

	niveau de vie mensuel médian 2021 (€)	évolution depuis 2015	taux de pauvreté 2021
Pépinière 1	1 398 €	+8%	33%
Pépinière 2	1 520 €	+7%	31%
Pépinière	1 460 €	+8%	32%
Belfort	1 563 €	+10%	25%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) - 2021

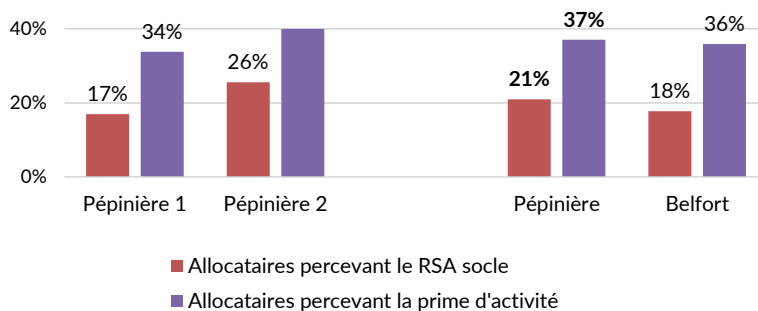
Le **niveau de vie** est le revenu disponible du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes d'un même ménage.

Les coefficients de pondération utilisés par l'Insee sont les suivants : 1 unité de consommation pour le premier adulte, 0,5 par adulte ou adulte de 14 ans ou plus, 0,3 par enfant âgé de moins de 14 ans.

Le niveau de vie médian d'une population (des ménages, des personnes seules, des familles monoparentales, etc.) est celui qui partage cette population en deux parties égales. Ainsi, 50 % sont sous le niveau de vie médian et 50 % au-dessus.

Le **taux de pauvreté** correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie le seuil de 60 % du niveau de vie médian.

Dépendance aux prestations de la CAF au 1^{er} janvier 2024

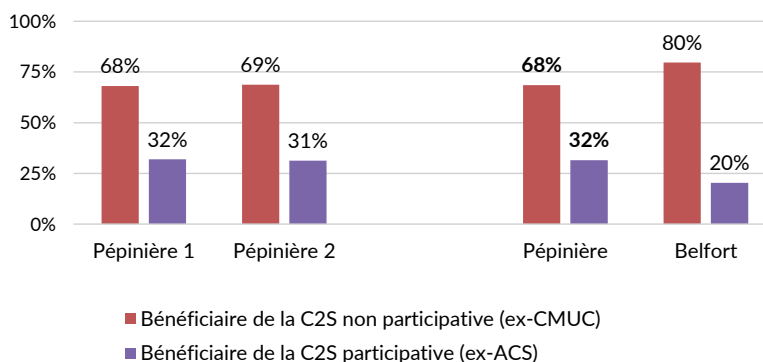


Source : Caisse Nationale d'Allocations Familiales au 1^{er} janvier 2024

Le **RSA (Revenu de Solidarité Active)** s'adresse aux personnes possédant de faibles ressources. Il remplace depuis 2009 le RMI (revenu minimal d'insertion) et l'API (allocation pour parents isolés). Il se présente sous 2 formes : le **RSA socle** destiné aux personnes âgées de plus de 25 ans sans revenu et dès 18 ans sous certaines conditions, et le **RSA activité** qui avait pour objectif de venir en complément des revenus perçus. Depuis le 1^{er} janvier 2016, il a laissé place à la **prime d'activité**. Il s'agit d'une nouvelle aide aux salariés et chefs d'entreprise possédant des revenus modestes.

La **Complémentaire Santé Solidaire (CSS ou C2S)** est une complémentaire santé destinée aux personnes à faibles revenus sous conditions de ressources. Elle se présente comme une mutuelle gratuite ou à moins d'un euro par jour et par personne.

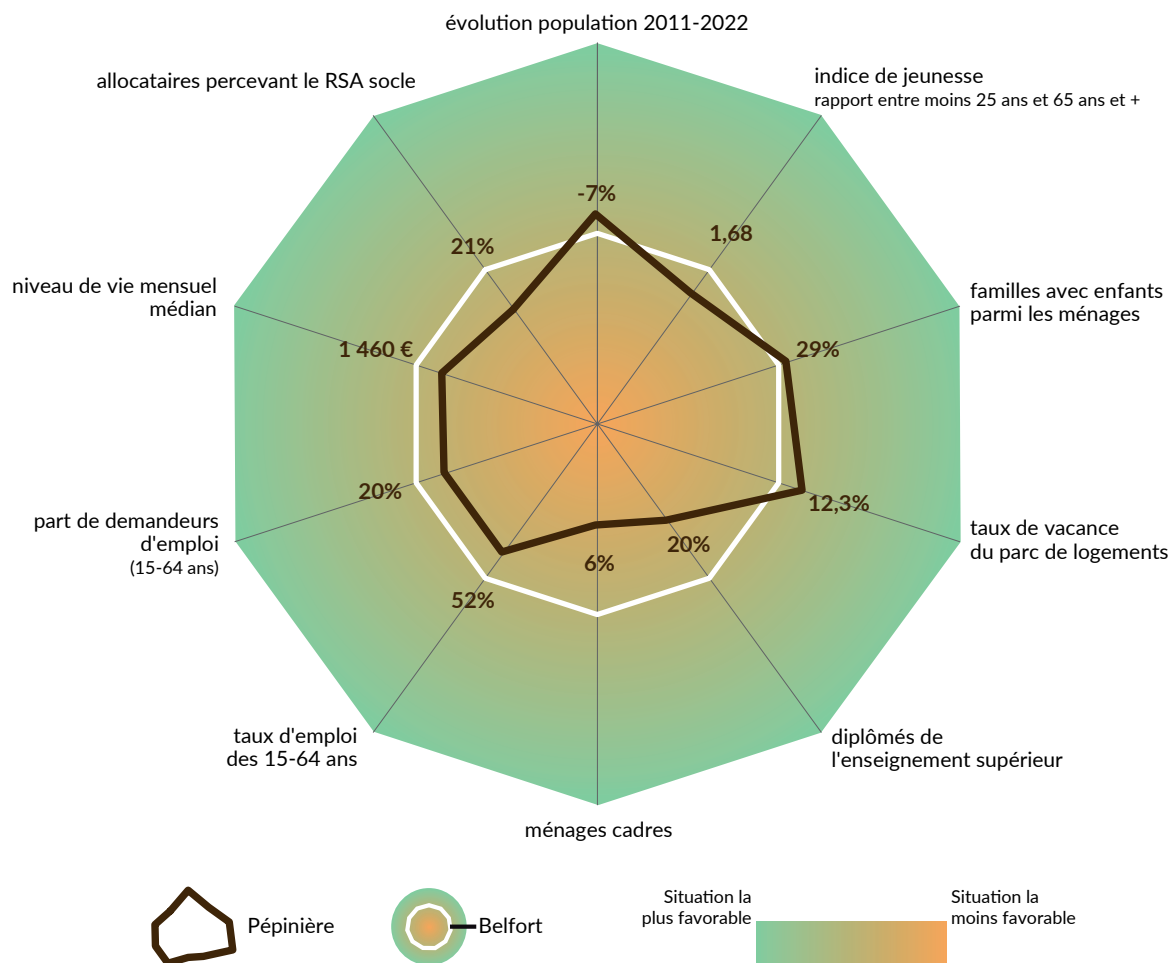
Bénéficiaires de la complémentaire santé solidaire (C2S) au 1^{er} janvier 2024



Source : Caisse Nationale d'Assurance Maladie au 1^{er} janvier 2024



Situation du quartier de la Pépinière dans l'ensemble de la Ville de Belfort



Plusieurs indicateurs sociaux du quartier de la Pépinière montrent des résultats légèrement inférieurs à la moyenne de la ville de Belfort. Les différences notables se caractérisent par une moindre présence de personnes diplômées de l'enseignement supérieur et de cadres. Dans le quartier, il y a eu une forte hausse du nombre de familles monoparentales, notamment dans la partie sud (Pépinière 2). Le quartier se distingue aussi par un vieillissement à venir plus prononcé. La Pépinière a toujours eu une population plus âgée car composée de retraités notamment de la SNCF. Ces dynamiques accroissent le nombre de ménages potentiellement plus vulnérables et confrontés à un risque paupérisation.

Néanmoins, la Pépinière conserve son attractivité résidentielle grâce à un parc immobilier diversifié capable d'accueillir différents types de ménages, notamment les familles avec enfants. De plus, le quartier bénéficie d'un cadre de vie plaisant avec des équipements, des services et un environnement urbain agréable.

Comparativement à Belfort (-9 %), le recul démographique dans le quartier est légèrement moins marqué : -7 % depuis 2011.

L'enjeu majeur de ce quartier réside dans l'amélioration de la connexion avec le centre-ville, actuellement entravée par les voies de chemin de fer.