

Résidences la Douce

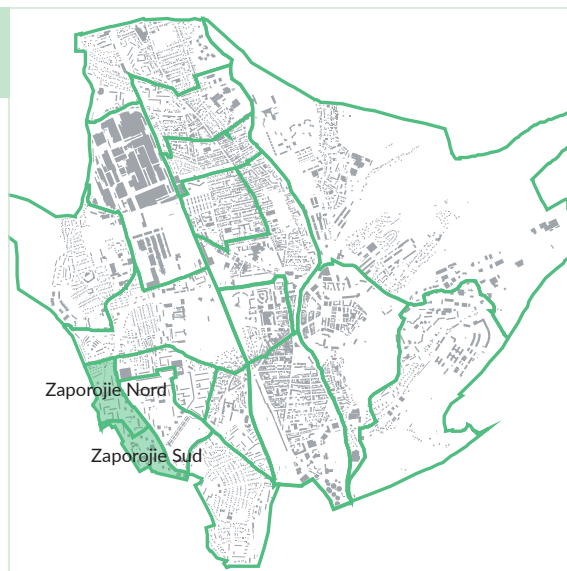
Superficie : 26 ha

Population : 3 014 habitants en 2022

Densité : 116 hab./ha

Logements : 1 328 logements en 2022

Densité : 51 logts/ha



Descriptif

Le quartier des Résidences La Douce, limitrophe du parc de loisirs, site valorisé et à forte valeur ajoutée, se caractérise par de nombreux immeubles d'habitat social, appartenant à l'unique bailleur social présent sur le quartier : Territoire Habitat. Il s'agit d'un patrimoine monolithique qui comprenait 12 tours de 10 étages et plus et des barres de taille différentes, construites entre 1968 et 1975 lors de la dernière phase du grand ensemble des Résidences.

Ce quartier est composé de deux sous ensembles :

- Les Résidences Zaporojie Nord, comportant 3 tours (240 logements) et 12 bâtiments bas (595 logements).
- Les Résidences Zaporojie Sud, ont compté 8 tours de 15 étages, (75 logements chacune), appartenant à Territoire Habitat et une tour comportant 90 logements en copropriété.

Le quartier des Résidences La Douce (secteur Dorey) est en plein renouvellement urbain.

Entre 2019 et 2021, quatre tours de 75 logements (300 logements au total) ont été démolies dans le cadre d'un renouvellement urbain porté par le Grand Belfort. En 2025, une tour de 75 logements, rue de Budapest, a été également démolie. Deux nouvelles démolitions sont d'ores et déjà programmées aux 5 et 7 rue Dorey d'ici à 2027. Enfin, de nouvelles opérations d'habitat sont en cours de réalisation dans le secteur Dorey.

Le quartier des Résidences La Douce compte 3 014 habitants en 2022. Il a perdu plus d'un quart (-27 %) de sa population depuis 2011, le recul démographique le plus élevé parmi les quartiers de Belfort.

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, 3 014 personnes résident dans le quartier Résidences la Douce, soit 7 % de la population de Belfort.

Entre 2011 et 2022, le quartier a perdu plus d'un quart (-27 %) de sa population. La partie sud du quartier concentre les pertes : 1 012 des 1 089 habitants en moins. Cela s'explique par l'important renouvellement urbain du secteur Dorey.

La population du quartier est jeune et présente un indice de jeunesse élevé (2,4 pour l'ensemble, et jusqu'à 2,88 pour Zaporojie Nord).

Face à la forte baisse de population, toutes les classes d'âge reculent, hormis les 65 ans et plus (+1 %). Ces derniers représentent en 2022, 18 % des habitants du quartier. Leur part dans la population a fortement augmenté depuis 2011 : de 13 à 18%.

La démographie du quartier est paradoxale. La population est à la fois jeune, mais le quartier sera bientôt confronté à un accroissement plus intense du nombre de personnes âgées. L'indice d'évolution des générations y est très élevé : 2,85 (2,38 à Belfort).

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.

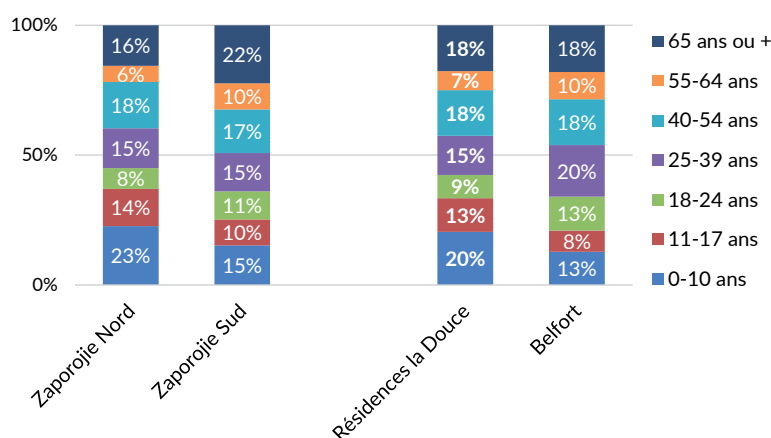
Indice d'évolution des générations âgées : rapport entre le nombre de personnes âgées de 65-79 ans et le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus. Il donne une idée du vieillissement à venir dans les prochaines années. Plus il est élevé, plus le territoire en question risque de voir sa population 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 %
Zaporojie Nord	2 104	2 191	-87	-4%
Zaporojie Sud	911	1 913	-1 002	-52%
Résidences la Douce	3 014	4 103	-1 089	-27%
Belfort	45 646	50 128	-4 482	-9%

Source : INSEE - recensement de la population 2022

Population en 2022 par classe d'âge



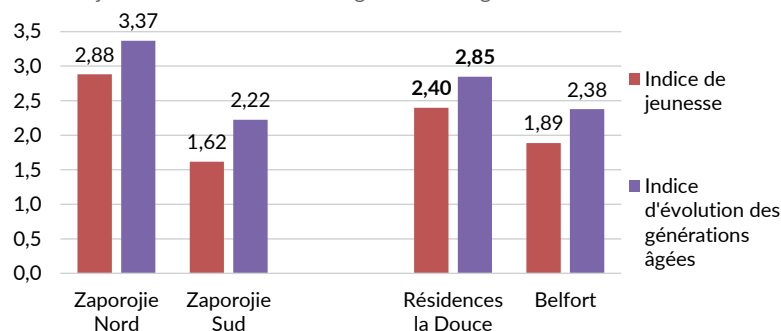
Source : INSEE - recensement de la population 2022

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 +
Zaporojie Nord	+10%	-8%	-37%	+17%	-34%	+22%
Zaporojie Sud	-60%	-53%	-63%	-48%	-57%	-21%
Résidences la Douce	-22%	-31%	-47%	-14%	-46%	+1%
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

Ménages

Au 1^{er} janvier 2022, 1 156 ménages résident dans le quartier Résidences la Douce. Il a perdu 357 ménages depuis 2011.

La taille des ménages est élevée : 2,74 personnes par ménage en 2020 et 2,94 pour Zaporojie Nord). Elle a fortement baissé au Sud (départ de ménages des immeubles démolis) tandis qu'elle a augmenté au Nord.

Le quartier se distingue par un poids important des familles avec enfants : 51 % des ménages dont 21 % de familles monoparentales (28 % à Belfort dont 12 % de familles monoparentales).

Entre 2011 et 2022, tous les types de ménages sont en recul du fait de la forte baisse démographique dans le quartier. Cette dynamique est plus marquée pour les couples avec enfants (-32 %).

En termes de catégories socio-professionnelles, le quartier Résidences la Douce présente une faible mixité sociale, avec seulement 3 % des cadres (12 % à Belfort) contre 27 % d'ouvriers. Il y a aussi davantage de retraités (31 % contre 26 % à Belfort).

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**.

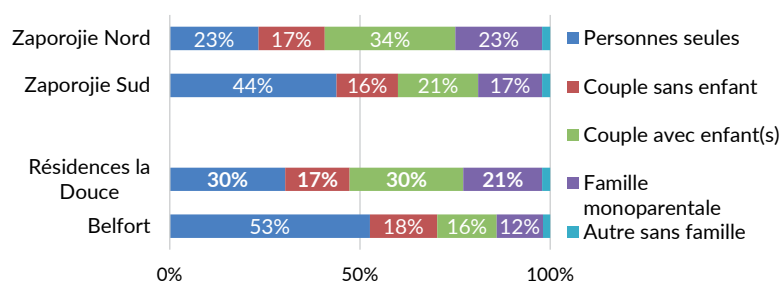
Sans activité professionnelle : comprend notamment les chômeurs n'ayant jamais travaillé, les élèves et les étudiants.

Ménages et leur taille en 2011 et 2022

	ménages 2022	taille des ménages 2022	ménages 2011	taille des ménages 2011
Zaporojie Nord	761	2,98	781	2,80
Zaporojie Sud	395	2,28	732	2,61
Résidences la Douce	1 156	2,74	1 513	2,71
Belfort	23 386	1,90	24 927	1,95

Source : INSEE - recensement de la population 2022

Composition des ménages en 2022



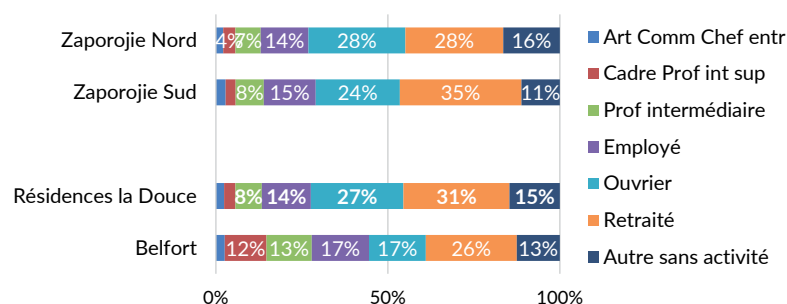
Source : INSEE - recensement de la population 2022

Évolution de la composition des ménages entre 2011 et 2022

	personne seule	couple sans enfant	couple avec enfant(s)	famille monoparentale
Zaporojie Nord	-11%	-3%	-12%	+42%
Zaporojie Sud	-28%	-55%	-61%	-46%
Résidences la Douce	-20%	-30%	-32%	-2%
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

Le quartier Résidences la Douce compte 1 328 logements en 2022 dont 1 123 résidences principales (85 %). Ce parc de logements est essentiellement composé d'appartements (96 %).

La vacance du parc de logements (14 %) est d'un point supérieure à celle de Belfort (13 %).

L'ancienneté du parc de logements des Résidences la Douce est liée à l'histoire du développement du quartier. L'essentiel du parc est composé de logements sociaux bâtis durant la reconstruction d'après-guerre et dans les années 1970. 35 % du parc date de la période 1946-1970 et 60 % de la période 1971-1990.

Contrairement à son voisin (Résidences Bellevue), il n'y a pas eu de construction récente : seulement 3 % des logements ont été construits après 1990.

Le quartier est en plein renouvellement urbain et notamment le secteur Dorey avec de nouvelles opérations d'habitat.

La nature du parc induit le statut d'occupation des logements avec 74 % de ménages qui occupent un logement HLM. La proportion est plus importante dans la partie Nord (80 %). La part des propriétaires occupants est faible : 16 % contre 32 % à Belfort.

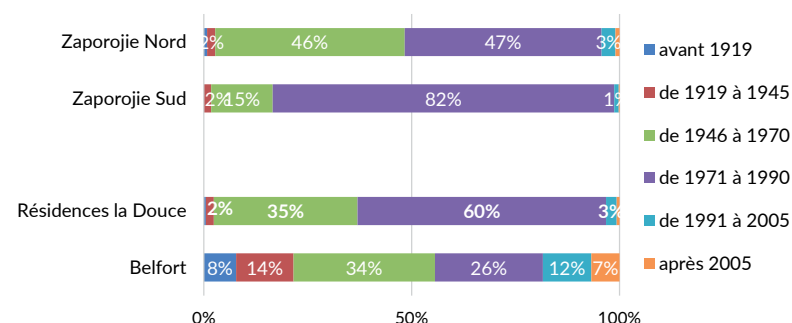
Les habitants du quartier sont nettement moins mobiles et restent plus longtemps dans leur logement : 48 % depuis plus de 10 ans (38 % à Belfort).

Parc de logements en 2022

	logements	part de résidences principales	part de logements vacants	part d'appartements
Zaporojie Nord	844	86%	14%	94%
Zaporojie Sud	484	83%	14%	99%
Résidences la Douce	1 328	85%	14%	96%
Belfort	27 561	85%	13%	87%

Source : INSEE - recensement de la population 2022

Ancienneté de construction des résidences principales en 2022



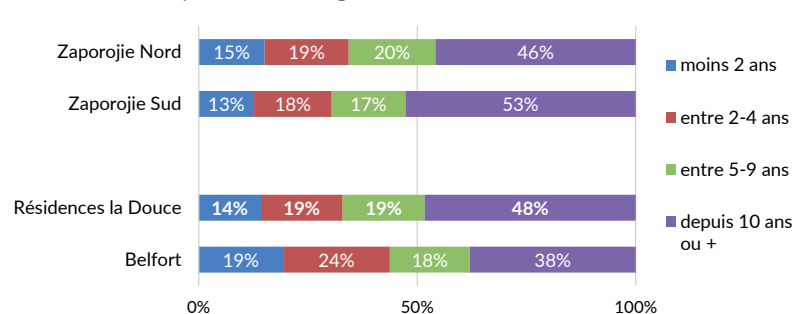
Source : INSEE - recensement de la population 2022

Statut d'occupation des ménages en 2022

	propriétaires occupants	locataires	dont locataires privés	dont locataires HLM louée vide
Zaporojie Nord	13%	87%	6%	80%
Zaporojie Sud	21%	78%	17%	61%
Résidences la Douce	16%	84%	10%	74%
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 nettement inférieur à ce que l'on observe à Belfort. Seulement 14 % des habitants non scolarisés sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur (30 % à Belfort). À l'opposé, 53 % sont sans diplôme ou ont un brevet des collèges contre 30 % à Belfort.

Dans le quartier, 641 personnes occupent un emploi, soit 39 % de la population en âge de travailler (15-64 ans). Ce ratio est le plus faible des quartiers belfortains. L'écart du taux d'emploi des femmes et des hommes est élevé : +15 points en faveur des hommes. Il y a une surreprésentation de chômeurs et d'autres inactifs (femmes ou hommes au foyer, etc.).

Fin 2024, le quartier compte 447 demandeurs d'emploi, soit 27 % de la population en âge de travailler (15-64 ans). Depuis 2020, leur nombre a légèrement baissé (-5 %) avec une dynamique opposée entre les sous-ensembles du quartier.

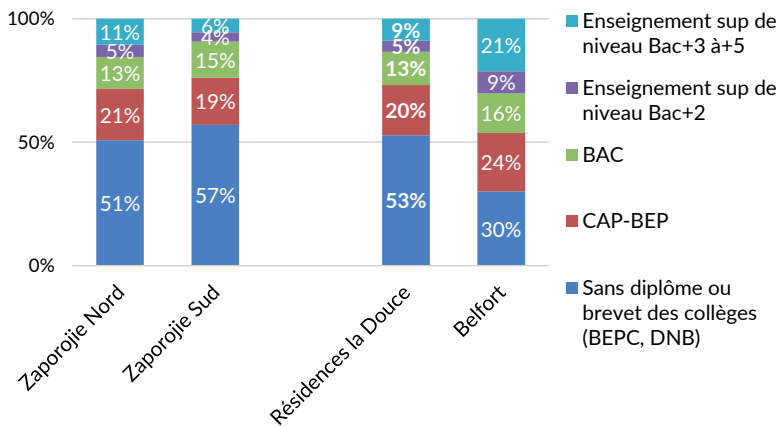
Le diplôme national du brevet (DNB), communément appelé brevet des collèges et jusqu'en 1980 brevet d'études du premier cycle (BEPC), est un diplôme qui atteste l'acquisition de connaissances au terme de la scolarité au collège.

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.

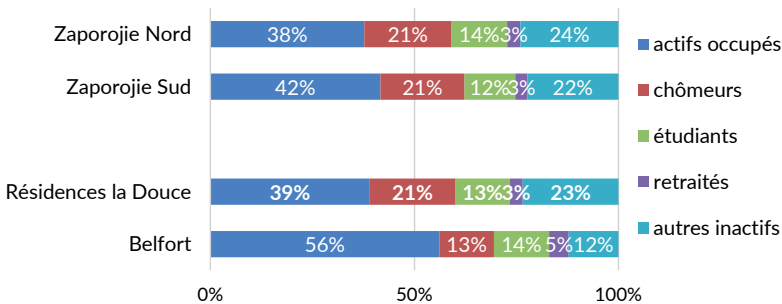
Demandeurs d'emploi en Fin de Mois (DEFM) : personnes inscrites à Pôle Emploi et ayant une demande en cours au dernier jour du mois.

Niveau de diplômes de la population non scolarisée en 2022



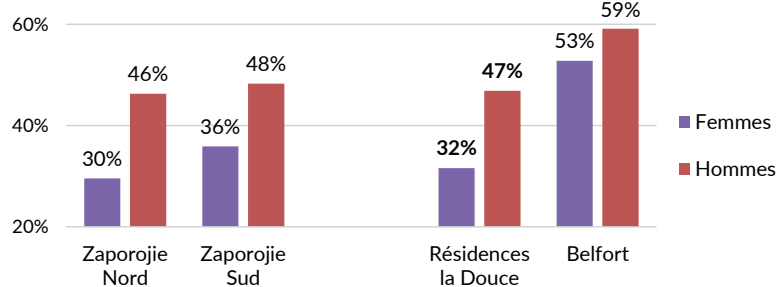
Source : INSEE - recensement de la population 2022

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
Zaporojie Nord	345	30%	+10%
Zaporojie Sud	102	20%	-35%
Résidences la Douce	447	27%	-5%
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 est estimé à 1 093 € en 2021, soit 470 € de moins que la médiane de la ville de Belfort (1 563 €). Parmi les dix quartiers belfortains, il s'agit du plus faible niveau de vie observé.

Le taux de pauvreté (estimé à 62 %) est plus que le double de celui de Belfort (25 %).

Les indicateurs sociaux du quartier (niveau de vie, taux de pauvreté, et allocataires percevant le RSA socle) sont moins favorables que la moyenne de la ville de Belfort.

Par rapport à tous les indicateurs sociaux, il n'y a pas de différence notable entre les deux secteurs du quartier Nord et Sud.

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.

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
Zaporojie Nord	1 035 €	+5%	65%
Zaporojie Sud	-	-	-
Résidences la Douce	1 093 €	+11%	62%
Belfort	1 563 €	+10%	25%

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

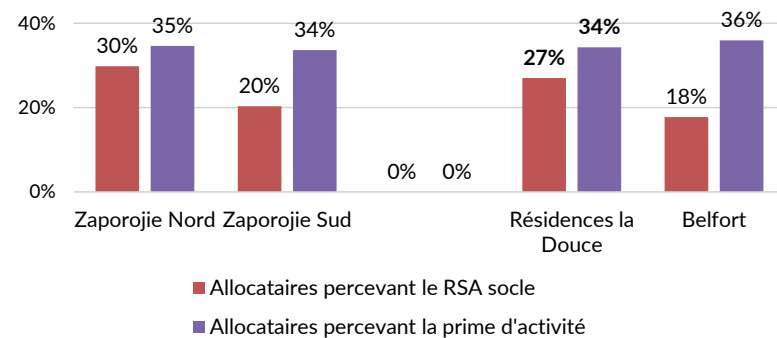
Le **niveau de vie** est le revenu disponible du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes d'un même ménage.

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.

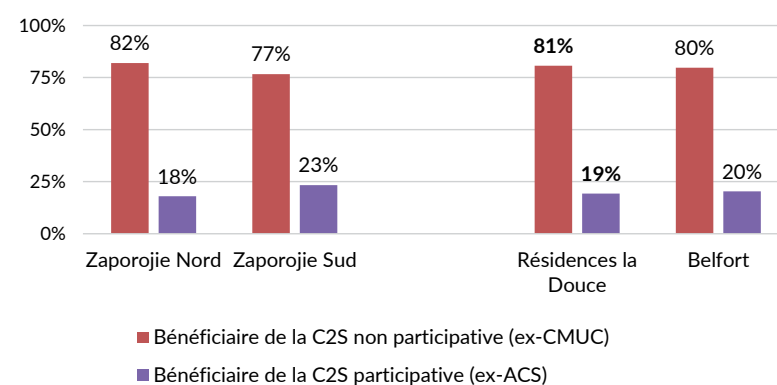
Le **taux de pauvreté** correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population.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

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

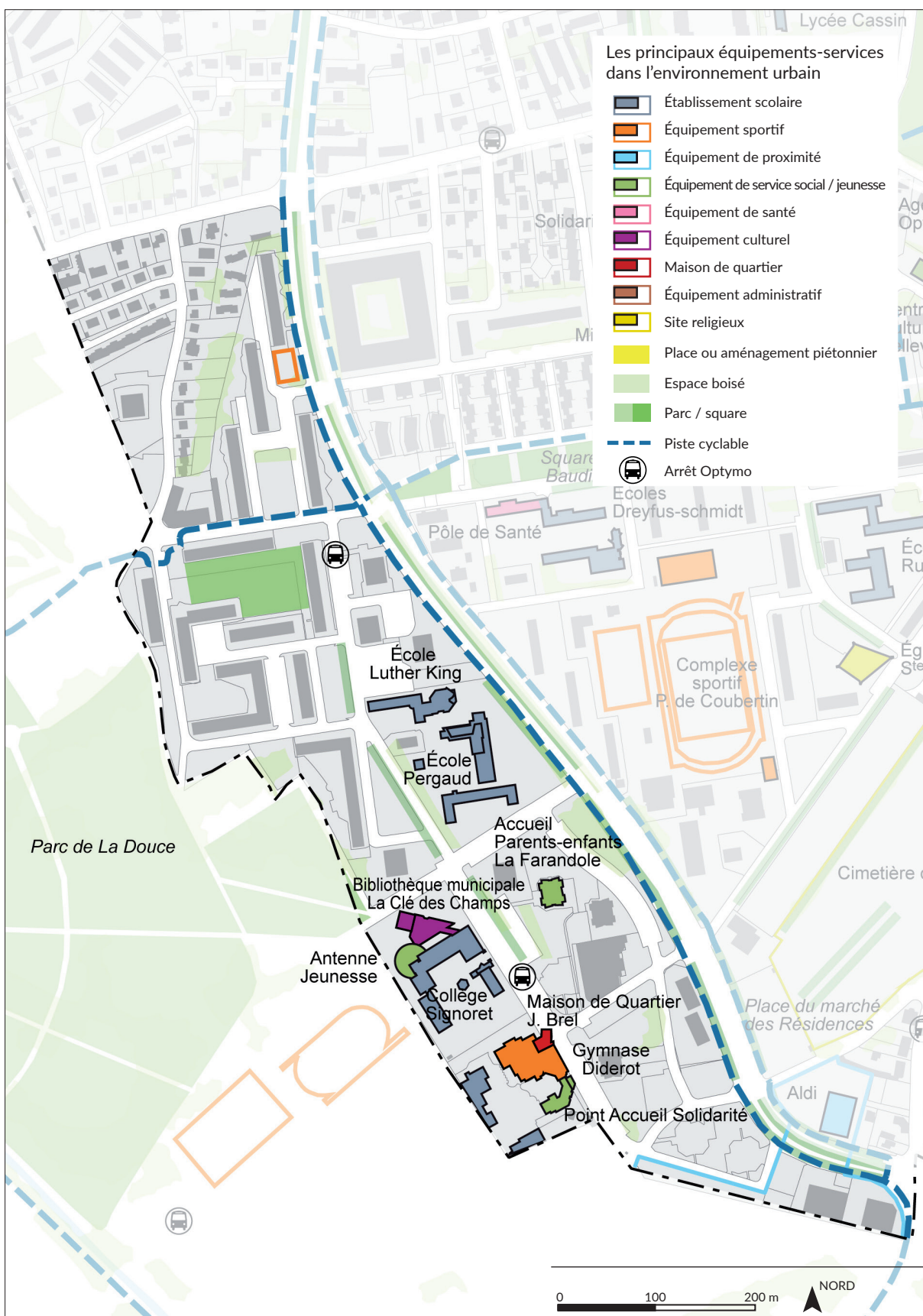


Source : Caisse Nationale d'Allocations Familiales au 1^{er} janvier 2024

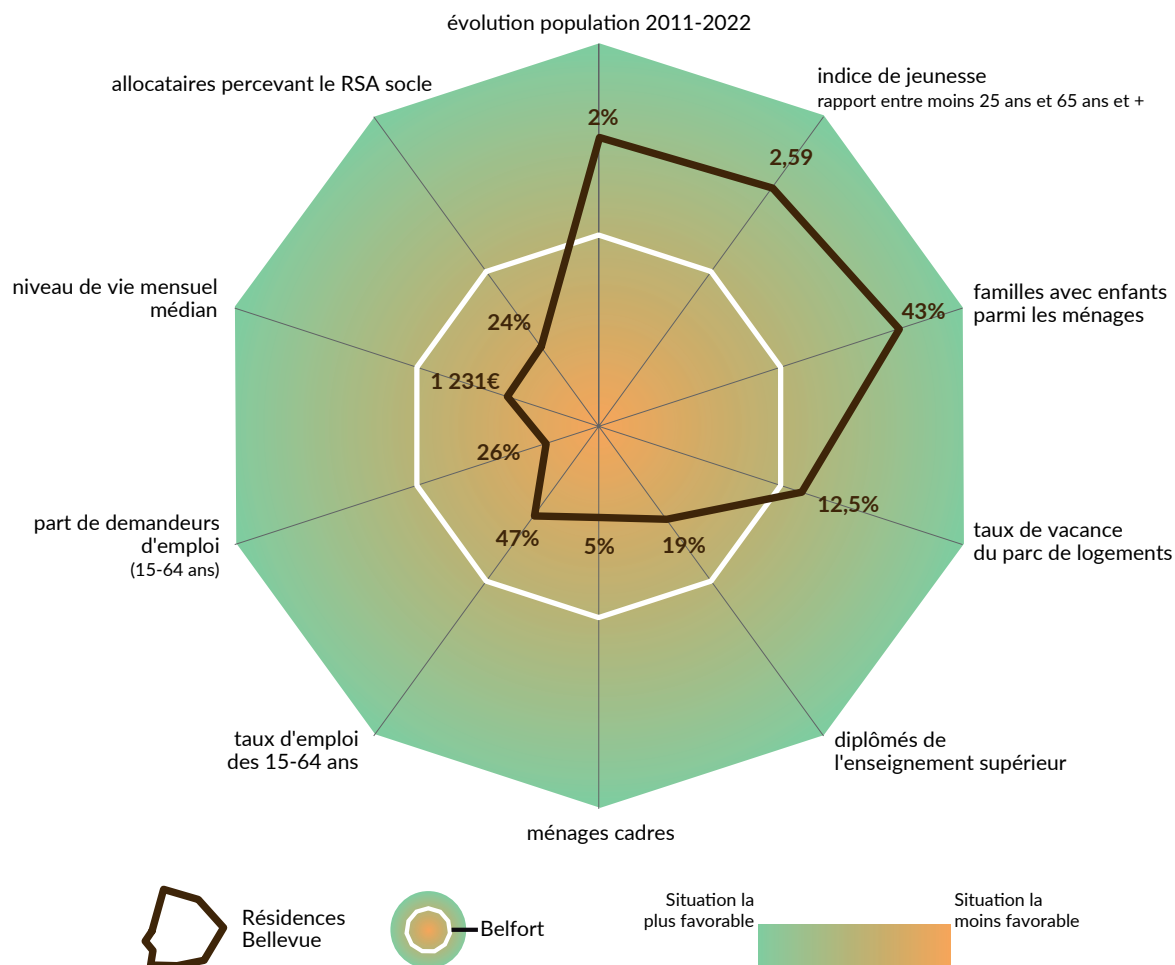
Bénéficiaires de la complémentaire santé solidaire (C2S) au 1^{er} janvier 2024



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



Situation du quartier Résidences la Douce par rapport à l'ensemble de la Ville de Belfort



Le quartier des Résidences la Douce présente une situation nettement moins favorable que la moyenne de la ville de Belfort. Il se démarque des autres par la jeunesse de la population et une proportion significative de familles avec enfants. Cependant, il enregistre une moindre présence de diplômés de l'enseignement supérieur et de cadres, ainsi qu'une forte concentration de demandeurs d'emploi et de bénéficiaires du RSA, ce qui se traduit par un niveau de vie très modeste pour ses habitants.

Entre 2011 et 2022, le quartier a connu le déclin démographique le plus marqué parmi les dix quartiers de Belfort. Ce constat s'explique par le processus de renouvellement urbain entrepris dans le quartier. Il bénéficie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), notamment dans le secteur Dorey, qui fait l'objet d'une requalification. Cela comprend la démolition de plusieurs tours et la reconstruction sur site d'une offre diversifiée en logements, ainsi que des équipements.

Outre sa vocation résidentielle, ce quartier abrite de nombreux équipements, services et commerces, contribuant ainsi à son attractivité et à la qualité de vie de ses habitants.