



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Les caractéristiques et évolutions des ménages comparées au parc de logements des secteurs du Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Les présents travaux de l'observatoire départemental de l'habitat du Doubs confrontent les évolutions démographiques au parc de logements existants et à ses développements récents.

Pour aborder ce sujet, il est proposé des compléments à ce qui est développé par le diagnostic du PDH. Pour chaque secteur, les caractéristiques des ménages seront mises en parallèle avec celles du parc de logements pour identifier le croisement de l'offre et de la demande sur différents segments du marché et faire ressortir d'éventuelles inadéquations actuelles ou futures.

Les fiches par secteur du PDH ont pour objet de susciter des réflexions aux élus des différents Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), en leur fournissant des indicateurs supplémentaires à ceux déjà présents dans le diagnostic du PDH et sous l'angle bien délimité des évolutions démographiques comparées au parc de logements.

Les 5 secteurs du PDH sont donc jaugés par une comparaison à la moyenne départementale portant sur plusieurs indicateurs, regroupés en deux thèmes : les ménages et les logements.

Avant de développer cette approche par secteur du PDH, voici quelques repères à l'échelle du Doubs et des comparaisons entre les secteurs.



Un desserrement des ménages générateur de besoins décuplés en logements

Le département du Doubs a connu, ces dernières décennies, une constante progression du nombre d'habitants. L'augmentation la plus importante a eu lieu entre 1968 et 1982, soit 1,43 % de personnes supplémentaires chaque année.

Les évolutions ne sont pas homogènes. Le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel a vu sa population croître très rapidement ces dernières années. En revanche, le secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard connaît, récemment, une stagnation démographique après un déclin entre 1975 et 1999.

Le nombre de ménages dans le département a fortement progressé depuis 1968, soit une hausse entre 1,36 % et 2,32 % de ménages par an. Plus que l'évolution du nombre d'habitants, c'est l'augmentation du nombre de ménages qui suscite des besoins quantitatifs en logements. En effet, sous l'effet du desserrement des ménages, c'est-à-dire une tendance structu-

relle à la réduction du nombre de personnes par logement, le parc de logements doit augmenter plus vite que la population. Cette situation est liée, dans le Doubs comme ailleurs, à des modifications des cellules familiales (séparations, divorces), des entrées en couple plus tardives et surtout un vieillissement de la population qui génère un nombre croissant de ménages d'une ou deux personnes.

36 % des ménages sont composés d'une seule personne dans le Doubs. Cette caractéristique provient de la présence d'une population estudiantine concentrée essentiellement dans le secteur du Grand Besançon et d'une population vieillissante dispersée dans le reste du département. À l'inverse, les familles sont proportionnellement plus présentes dans les secteurs plus ruraux comme le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel et le sont moins dans le secteur du Grand Besançon.

Une diversité de niveaux de vie

Le taux de pauvreté dans le département est de 12,3 %. Cette précarité est concentrée dans les deux pôles urbains que sont le secteur du Grand Besançon et celui de l'Aire urbaine de Montbéliard et plus précisément dans les Communautés d'agglomération. Dans les secteurs ruraux, les taux de pauvreté sont parfois relativement élevés, notamment dans les intercommunalités d'Entre Dessoubre et Barbèche (14,1 %) et du Vallon de Sancey (13,9 %).

Des dynamiques des marchés immobiliers très variables

Les logements sortis de terre entre 2009 et 2013 représentent 5,1 % du parc de logements existants. Les dynamiques constructives sont concentrées principalement dans la zone

Des écarts de richesses sont très clairement visibles dans le Doubs. Les ménages de la zone frontalière et du secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel sont plutôt aisés, contrairement à ceux des pôles urbains et au secteur du Pays du Doubs Central.

frontalière, grâce à l'attractivité de l'emploi suisse. Globalement, les constructions ont connu un rythme saccadé ces dernières années.

Un parc de logements peu diversifié en secteurs ruraux

Dans le département, un peu plus de la moitié des logements est occupée par des propriétaires (58,7 %). Cette moyenne est le résultat de secteurs ruraux où cette part est importante (80 %), alors que les zones plus urbaines atteignent des taux beaucoup plus faibles (49 %). De fortes disparités du type de logements sont présentes dans le Doubs, avec une forte part de petits logements dans le secteur du Grand Besançon (22,7 %) et à l'inverse, des grands logements plutôt présents dans les secteurs ruraux (soit environ 77 %). De même, cette ruralité concentre davantage de maisons et moins d'appartements, contrairement aux zones plus urbaines.

Finalement ce sont les pôles urbains qui proposent l'offre de logements la plus diversifiée en termes de taille, statut d'occupation ou de coûts.

Le parc locatif social est largement présent dans les deux grands pôles urbains du Doubs, où se concentrent des taux de pauvreté relativement élevés. Cette offre publique propose des logements plus abordables et permet une certaine complémentarité avec le parc privé afin de répondre au plus près aux besoins de divers ménages. Les secteurs ruraux, et dans une moindre mesure, la zone frontalière, sont plus spécialisés.

Une vacance en hausse généralisée

Le taux de vacance dans le département est égal à 7,2 % en 2011, soit une augmentation de 1,5 point entre 2006 et 2011. Cet indicateur, en hausse dans tous les secteurs, révèle cepen-

dant des dysfonctionnements de marché plus ou moins accentués. En 2011, la vacance varie entre 9,3 % pour le secteur du Pays Doubs Central et 6,7 % pour le secteur bisontin.

Quelques définitions

Courbe des logements du premier graphique de chaque secteur :

Elle correspond au cumul des données des résidences principales et des logements vacants.

Taux de pauvreté :

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). L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont une approche absolue. Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. En Europe, le seuil de 60 % du niveau de vie médian est privilégié.

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. Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants de moins de 14 ans.

Revenu médian :

Salaires tel que la moitié des salariés de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus. Il se différencie du salaire moyen qui est la moyenne de l'ensemble des salaires de la population considérée.

Niveau de vie médian par unité de consommation :

Il s'agit du niveau de vie qui partage les individus en deux groupes ; d'une part, le groupe des individus qui ont un niveau de vie inférieur ; et d'autre part, le groupe des individus qui ont un niveau de vie supérieur.

Parc locatif privé :

Il s'agit de l'ensemble des biens loués et gérés par des professionnels, ainsi que ceux qui leurs sont confiés uniquement pour la recherche d'un locataire, le bailleur se réservant la gestion directe du bien lorsque celui-ci est loué.

Parc locatif social :

Les logements du parc locatif social (au sens du ministère en charge du logement) sont :

- les logements appartenant à des organismes d'HLM (Habitation à Loyer Modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

Vacance :

Logement inoccupé proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...).

Source : Définitions Insee

Secteur du Grand Besançon



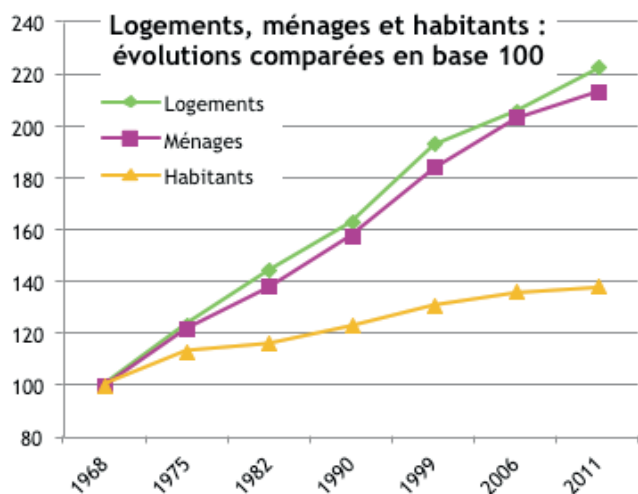
5 EPCI :

CA du Grand Besançon
 CC Dame Blanche et Bussière
 CC de Vaîte-Aigremont
 CC du Val Marnaysien (25)
 CC du Val Saint Vitois

Chiffres clés en 2011 :

133 communes
 206 231 habitants
 96 101 ménages
 105 244 logements

Caractéristiques des ménages



Source : Insee, recensements de population

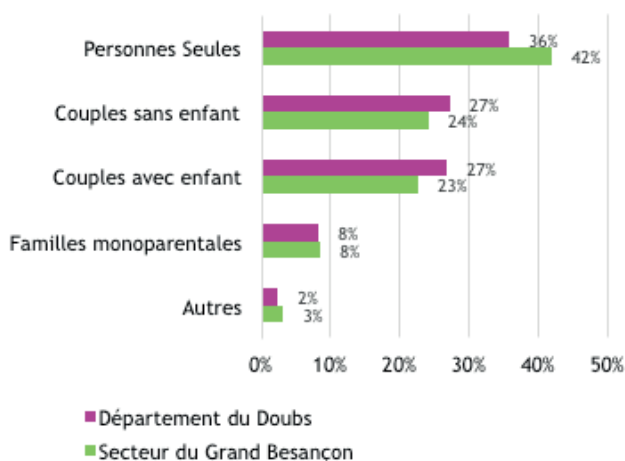
Une dynamique démographique régulière mais en ralentissement

Le nombre d'habitants a connu une hausse rapide au cours des dernières décennies.

Les hausses de population les plus importantes ont eu lieu au cours des années 1970 et 1980 (entre +0,74 % et +1,78 % d'habitants supplémentaires par an). Désormais, la population progresse encore mais beaucoup moins rapidement (+0,28 % par an entre 2006 et 2011).

Entre 2006 et 2011, le nombre de logements a de nouveau augmenté plus vite (+1,59 % par an) que le nombre de ménages (+0,96 %), rétablissant une situation ancienne dans ce secteur.

Composition des ménages



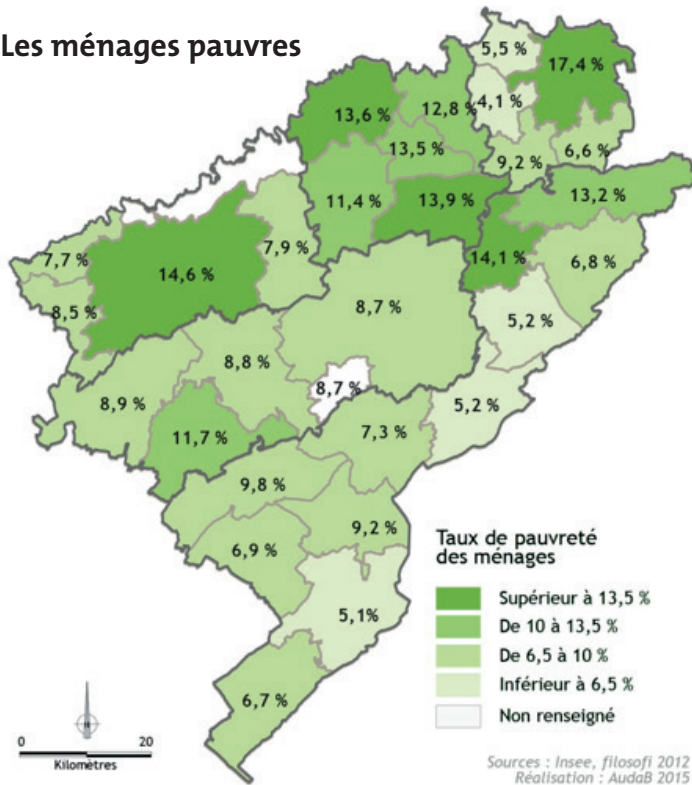
Source : Insee, RP 2011

De nombreuses personnes vivant seules à Besançon et un caractère familial en périphérie

42 % des ménages dans le secteur du Grand Besançon sont constitués de personnes seules. Cette caractéristique, propre à ce secteur, provient de son caractère urbain et de ses fonctions régionales en matière d'enseignement supérieur drainant une population étudiante importante. Dans les autres secteurs du PDH, le pourcentage de ménages isolés ne dépasse pas 32 %.

Logiquement, les familles avec enfants ne représentent que 31 % des ménages, contre plus de 37 % dans les autres secteurs du PDH.

Les ménages pauvres

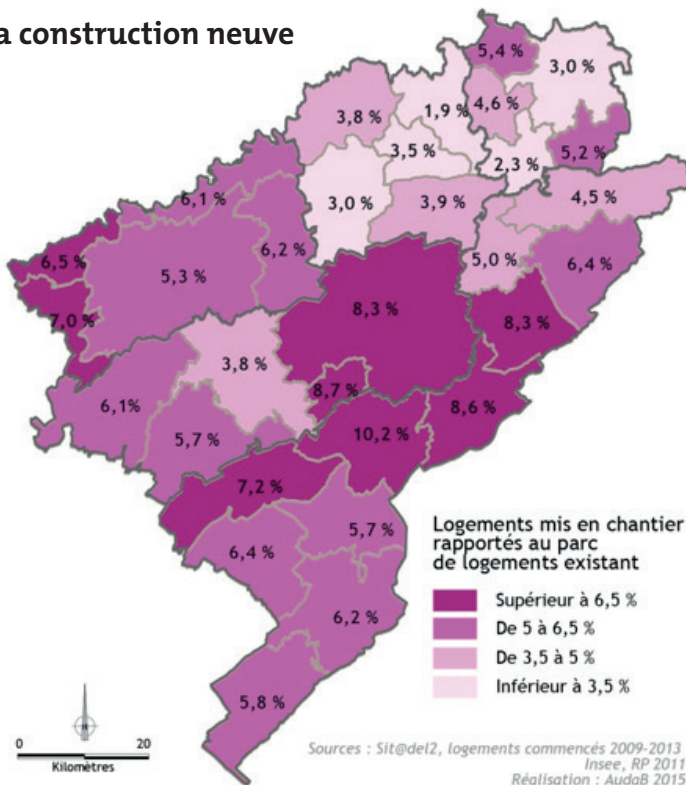


Une pauvreté plus accentuée dans le pôle urbain

Le taux de pauvreté du secteur PDH du Grand Besançon (13 %) se situe au deuxième rang des secteurs du PDH après celui de l'Aire urbaine de Montbéliard.

La pauvreté est relativement élevée dans la CA du Grand Besançon mais peu présente (inférieure à 10 %) dans les Communautés de communes de son pourtour. Les niveaux de vie médians pour l'ensemble des EPCI du secteur se situent autour de 20 000 € par unité de consommation, soit à un niveau intermédiaire entre les intercommunalités les plus pauvres (17 500 €) et les plus riches (près de 29 000 €) du département.

La construction neuve



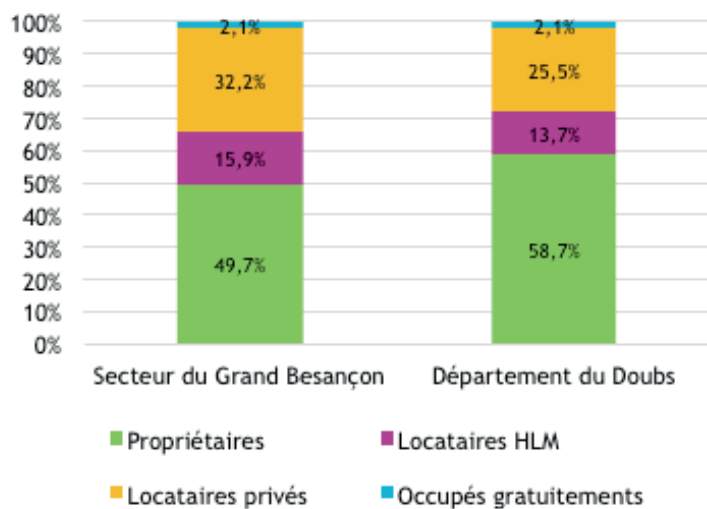
Caractéristiques des logements

Des logements neufs en proportion importante

Les logements mis en chantier entre 2009 et 2013 (5 750 logements) représentent 5,5 % du parc de logements existants dans ce secteur. La dynamique constructive se situe à mi-chemin entre celle rencontrée dans les secteurs du nord du Doubs (proches de 3 %) et ceux à fort développement (Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel, zone frontalière, supérieurs à 6 %).

Les constructions neuves dans le secteur du Grand Besançon ont connu un pic en 2010 (600 logements supplémentaires par rapport à la moyenne annuelle entre 2009 et 2013 s'établissant à 1 150 logements). Cette année très particulière a été portée par des conditions favorables pour l'investissement locatif neuf. Ce cas de figure n'a pas été rencontré de façon significative dans les autres secteurs du PDH.

Statut d'occupation des résidences principales



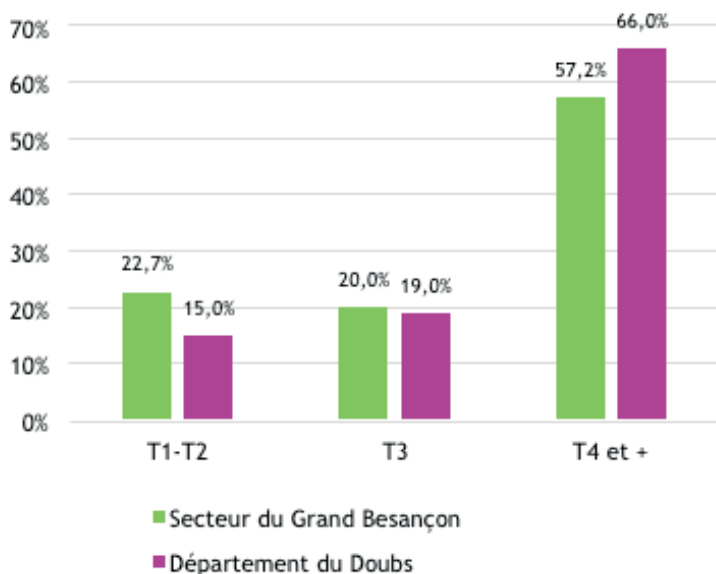
Source : Insee, RP 2011

L'importance du parc locatif privé

Moins de la moitié des résidences principales est occupée par leurs propriétaires dans le secteur du Grand Besançon. Cette caractéristique le distingue de la moyenne du Doubs et donc des autres secteurs du PDH où les locations privées plafonnent au plus à 25,7 % pour 32,2 % dans le secteur du Grand Besançon.

Les logements locatifs publics représentent 16 % des logements habités, soit un niveau conforme à un territoire urbain, mais cependant inférieur à celui rencontré dans l'Aire urbaine de Montbéliard (20 %).

Taille des résidences principales

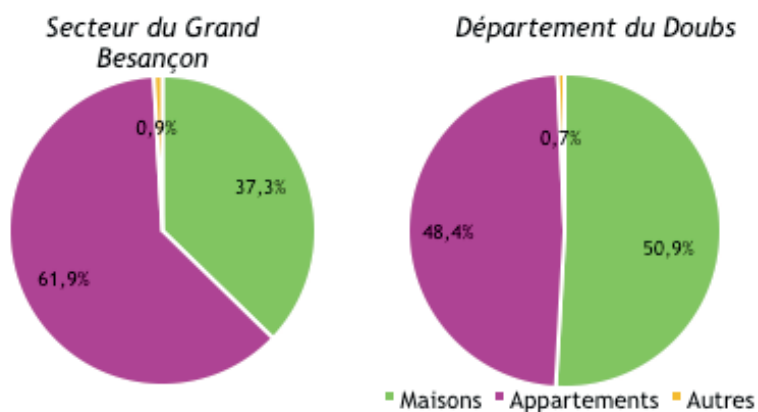


Une diversité dans le bâti

Les grands logements, de quatre pièces et plus, sont majoritaires (57 %) mais dans des proportions inférieures à celles du département du Doubs et surtout très inférieures à celles des secteurs ruraux pouvant atteindre jusqu'à 80 %.

Le secteur du Grand Besançon se caractérise en effet par un important parc de logements de petite taille (22 % de T1 et T2).

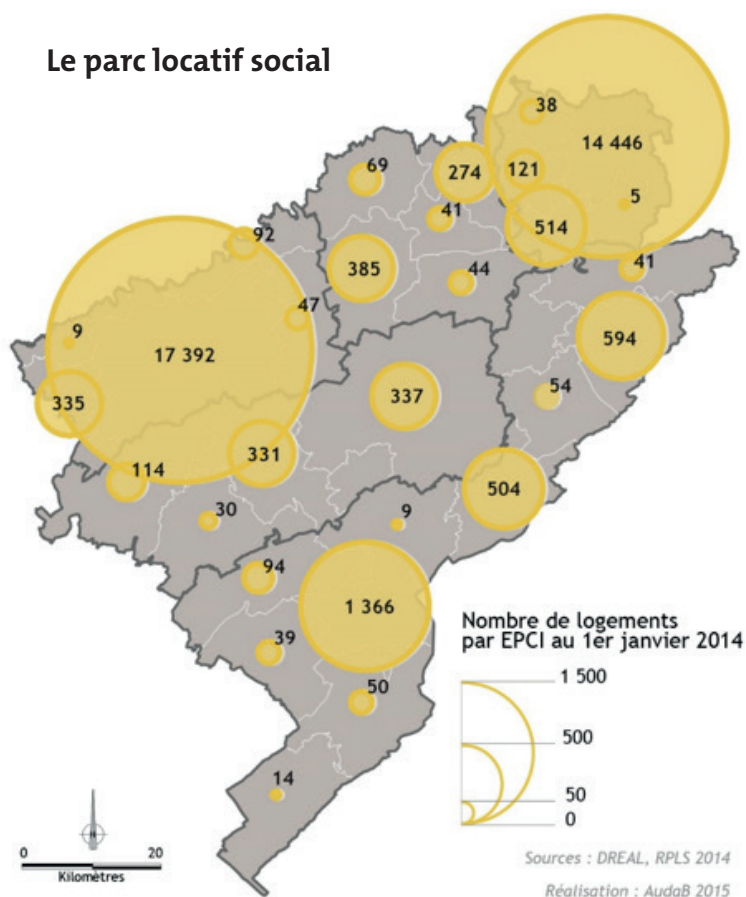
Résidences principales par type de bâti



La part des appartements majoritaire

La part des appartements dans ce secteur (62 %) est supérieure de 11 points à la moyenne départementale (51 %). Elle est également supérieure à celle mesurée dans l'autre pôle urbain (Aire urbaine de Montbéliard, 45 %).

Le parc locatif social



Le parc locatif social, segment majeur du marché immobilier

Les logements locatifs sociaux constituent un segment important du marché immobilier du secteur, avec près de 17 400 unités dans la CA du Grand Besançon et environ 450 répartis entre les autres EPCI du secteur.

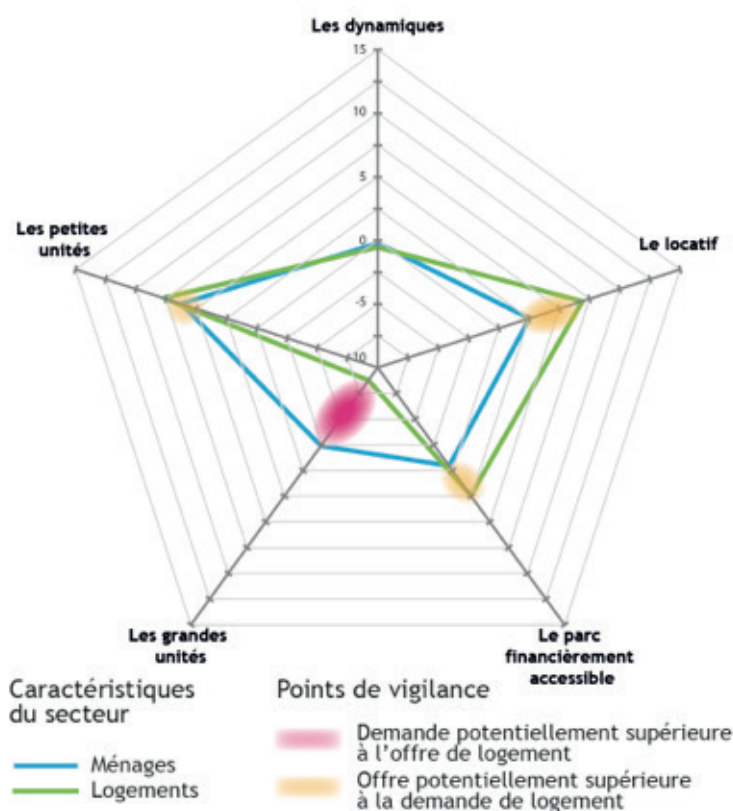
Le taux de mobilité au sein de ce parc atteint 13 % en 2013, soit l'équivalent du taux du secteur montbéliardais, également significativement doté en parc immobilier public.

Pour 100 demandes exprimées de ménages souhaitant habiter un logement social dans le secteur bisontin, un potentiel théorique de 126 logements disponibles est mobilisable (Source : Fichier partagé du Doubs). Cette situation est intermédiaire entre des marchés tendus (moins de 100 logements disponibles) et d'autres détendus (jusqu'à 200 logements pour 100 demandes).

Le secteur du Grand Besançon est pourtant attractif au regard du nombre de demandes qu'il génère, mais des problématiques de vacance de logements persistent dans les grands quartiers d'habitat social de la ville centre.

Synthèse

Les points de vigilances pour le marché immobilier



En termes de dynamiques démographiques et immobilières, le secteur du Grand Besançon est en équilibre, malgré un ralentissement de la croissance de la population et un pic de construction constaté en 2010. Il en résulte une vacance à 6,7 % du parc en 2011, plus élevée qu'en 2006, signe d'un relâchement, certes, mais qui situe toujours ce secteur à un niveau équivalent à celui du secteur zone frontalière.

Sur le segment locatif, le parc est largement adapté pour correspondre au public jeune rencontré dans ce secteur. En revanche, une sur-offre est décelable et en partie renforcée par la construction abondante, ces dernières années, de logements locatifs privés neufs concernant les petits logements. Le parc de logements sociaux est également très présent dans le secteur du Grand Besançon et offre un nombre de logements supérieur aux demandes des ménages.

Enfin, sous le prisme des grandes unités de vie (ménages familiaux et grands logements), une certaine pression immobilière pointe. Elle corrobore une évacuation résidentielle déjà constatée dans la CA du Grand Besançon et une concurrence de territoires de Haute-Saône notamment. La question de la maîtrise des coûts des logements et la constitution d'offres immobilières abordables apparaissent essentielles pour ce secteur.

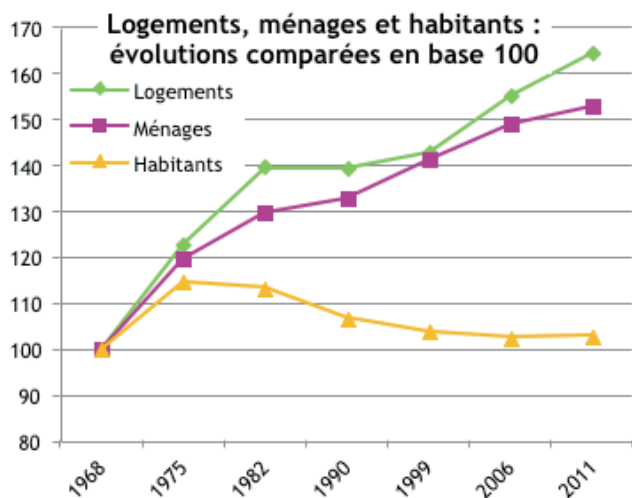
Secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard



5 EPCI :
 CA du Pays de Montbéliard
 CC de la Vallée du Rupt
 CC des Balcons du Lomont
 CC des Trois Cantons
 CC du Pays de Pont de Roide

Chiffres clés en 2011 :
 77 communes
 145 975 habitants
 62 741 ménages
 68 677 logements

Caractéristiques des ménages



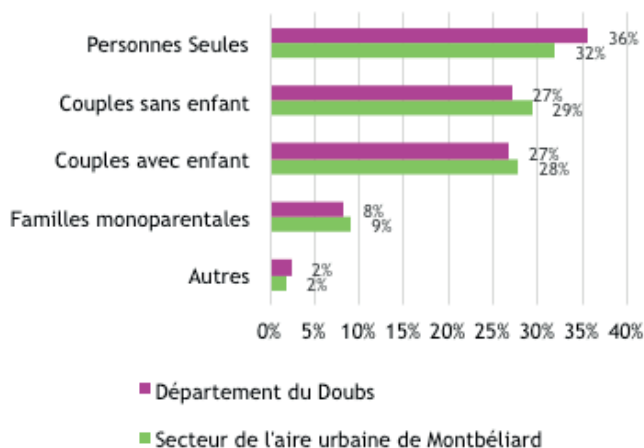
Source : Insee, recensements de population

Une population stable suite à une longue décroissance

La population du secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard a connu une croissance importante jusqu'en 1975 (environ 2 % d'habitants supplémentaires par an). Toutefois, ce rythme s'est inversé par la suite avec une longue diminution de la population puis une stabilité depuis 2006 (+ 0,06 % d'habitants chaque année).

Après un ralentissement du développement résidentiel au cours des années 1980, le parc de logements s'est accru plus rapidement. Depuis 1999, et tout particulièrement entre 2006 et 2011, le nombre de logements augmente sensiblement (+1,18 % par an) plus vite que le nombre de ménages (+ 0,52 % par an).

Composition des ménages



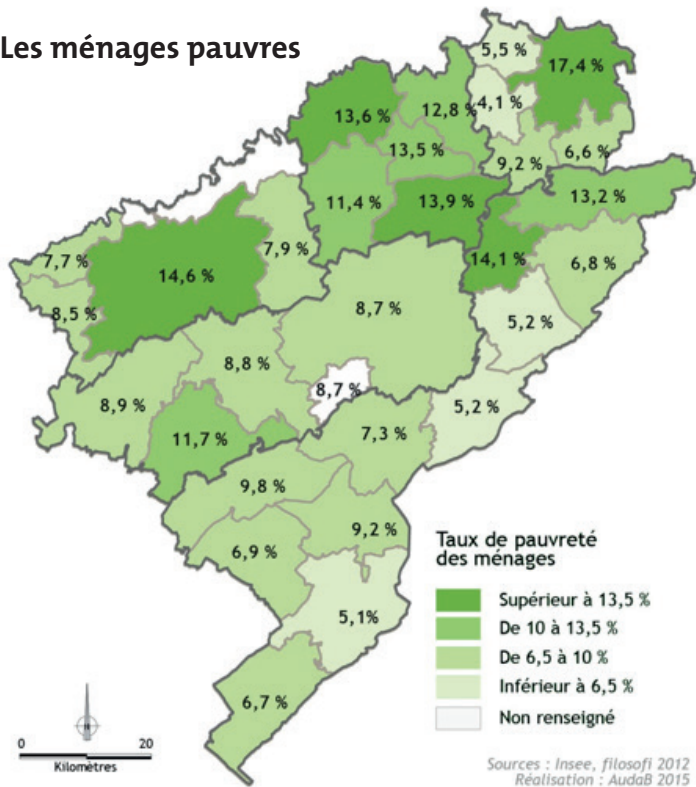
Source : Insee, RP 2011

Un caractère familial très présent et une monoparentalité plus importante que dans le reste du département

En comparaison du secteur du Grand Besançon (31 %), le secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard accueille une proportion importante de familles avec enfants (37 %). Cependant, avec 9 % de ménages monoparentaux, ce public ressort comme une caractéristique notable du secteur.

La proportion de personnes seules (32 %) s'apparente à celle rencontrée dans la plupart des secteurs du PDH hormis ceux du Grand Besançon (42 %) et du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel (29 %).

Les ménages pauvres



Une pauvreté prononcée

Détenant le taux de pauvreté le plus élevé du département, le secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard se distingue très clairement par cette fragilité avec une part de 15,5 %.

Dans la Communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard, la pauvreté est élevée avec un taux de 17,4 %. Les autres EPCI du secteur sont nettement moins pauvres, avec des taux oscillant entre 6 et 9 %.

Les revenus médians des EPCI du secteur varient entre 18 000 euros par unité de consommation (CA du Pays de Montbéliard) et 22 500 euros (CC des Balcons du Lomont).

Caractéristiques des logements

Une faible dynamique de logements neufs

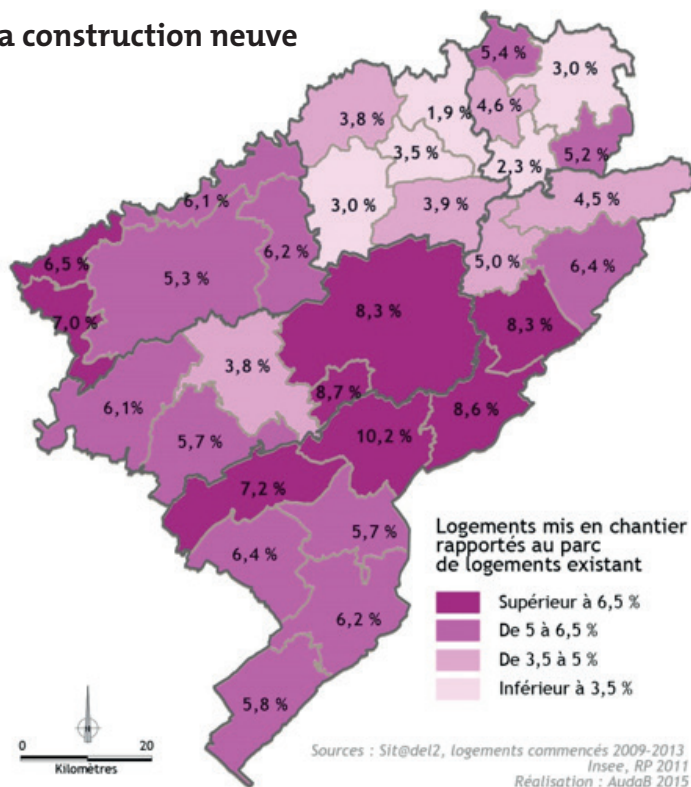
Le nombre de logements construits entre 2009 et 2013, représente une part de 3,2 % du parc immobilier soit 2 228 logements.

Le secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard a connu la dynamique constructive la moins importante du département, de même niveau que le secteur du Pays du Doubs Central.

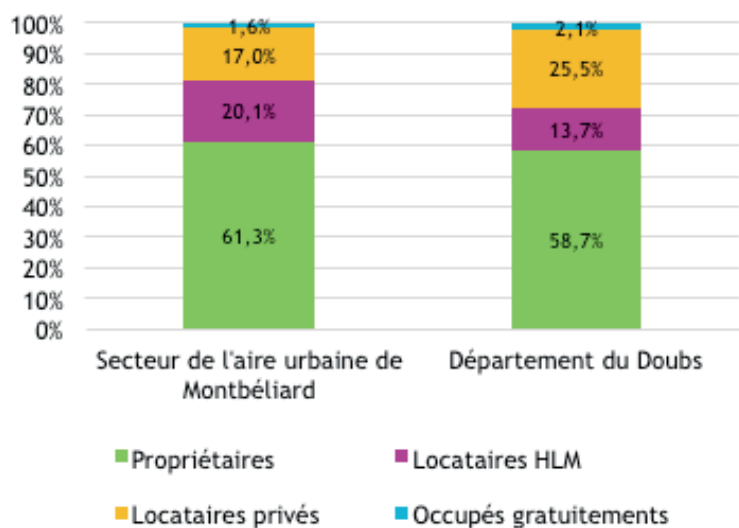
Les constructions neuves dans le secteur ont connu une évolution en dents de scie. Seuls 350 logements entraient en chantier en 2011 en comparaison de plus de 600 logements au cours de certaines années précédentes.

Les intercommunalités de la Vallée du Rupt et celles des Balcons du Lomont présentent une dynamique plus importante (environ 5 % de logements construits dans le parc existant) que dans le reste du secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard.

La construction neuve

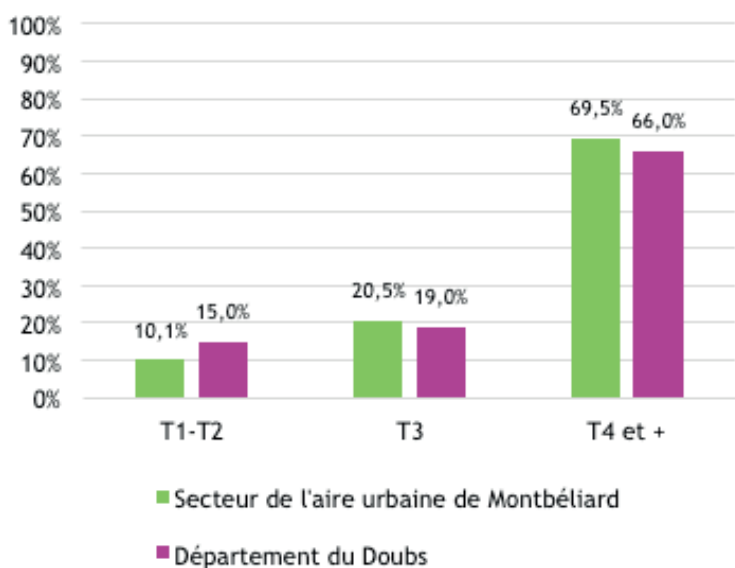


Statut d'occupation des résidences principales

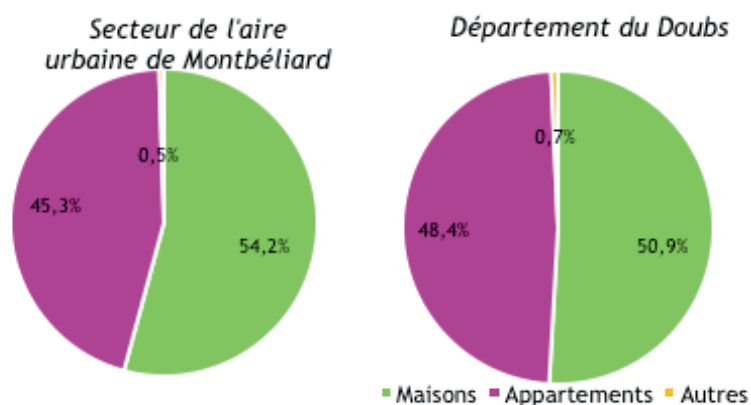


Source : Insee, RP 2011

Taille des résidences principales



Résidences principales par type de bâti



Source : Insee, RP 2011

Un parc locatif public important

20 % des résidences principales du secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard sont constituées de logements locatifs publics, soit le niveau plus élevé des secteurs du PDH. A l'inverse, le parc locatif privé représente une faible part, soit 17 % contre 25 % en moyenne dans le département et 32 % dans le secteur du Grand Besançon.

La proportion de résidences principales occupées par des propriétaires dans le secteur est proche de celle du Doubs.

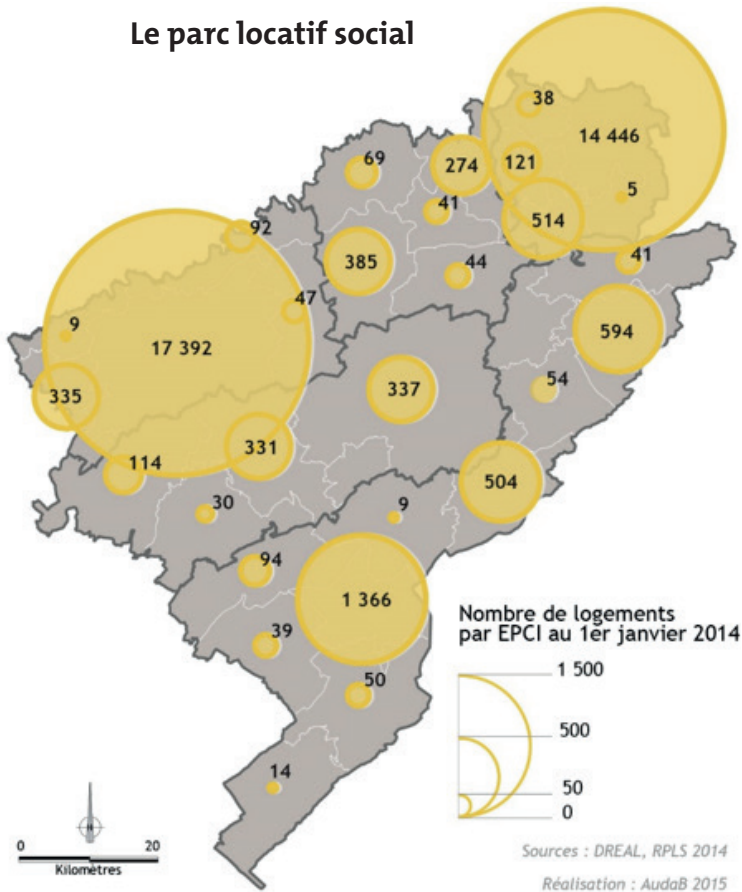
Un parc immobilier orienté vers des grands logements

Le secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard offre majoritairement un parc de logements de quatre pièces et plus (69,5 %). Cette proportion est plus importante que celle du secteur du Grand Besançon qui accueille une population étudiante plus importante et demandeuse de petits logements.

Similitudes avec le parc départemental

Les proportions du type de bâti sont proches de celles du département. Le secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard représente une situation intermédiaire entre des secteurs ruraux du PDH où les maisons représentent plus de 75 % des résidences principales et le secteur Grand bisontin où cette proportion se réduit à 37 %.

Le parc locatif social



Une offre locative sociale trop importante

Le parc locatif social du secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard représente une part importante dans le marché immobilier (22 %).

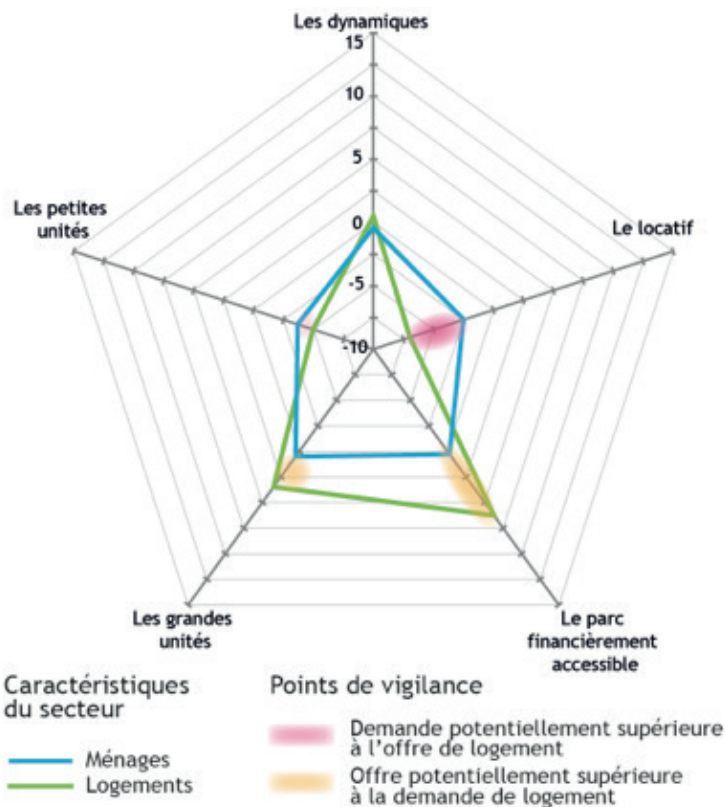
14 446 logements sociaux sont présents dans la Communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard et environ 680 dans les autres EPCI du secteur.

En 2013, le taux de mobilité des ménages dans le parc locatif social est d'environ 13 %, plaçant le secteur montbéliardais au même niveau que le secteur du Grand Besançon.

Pour 100 demandes de ménages souhaitant occuper un logement social dans le secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard, 215 logements seraient potentiellement disponibles (Source : Fichier partagé du Doubs). Cette situation souligne un marché détendu, contrairement à un marché tendu.

Synthèse

Les points de vigilances pour le marché immobilier



Les dynamiques démographiques et immobilières s'équilibrent : la production de logements marche au ralenti pour accompagner une absence de progression du nombre d'habitants. Il en résulte, en 2011, une vacance de 7,7 % des logements. Quoiqu'en hausse, comme pour tous les secteurs du PDH, cette vacance se situe à un niveau équivalent à celle du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel.

Le marché locatif privé est moins présent, au profit d'une offre de logements locatifs sociaux excessive concernant les T3 et T4. Si elle répond aux besoins de ménages précaires, elle est moins adaptée aux attentes d'une partie des jeunes notamment.

L'offre de grands logements est suffisante dans le secteur pour répondre à la demande des grands ménages. Cependant, la situation s'inverse pour les logements plus petits où une certaine tension apparaît. Le développement de petits logements dans le parc locatif privé est devenu nécessaire dans le secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard.

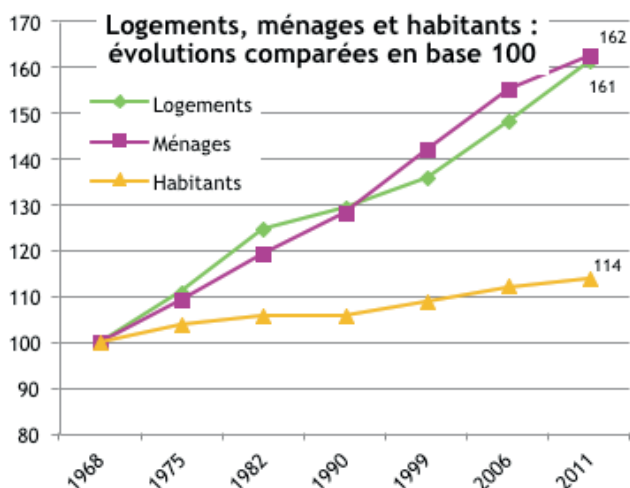
Secteur du Pays du Doubs Central



5 EPCI :
 CC des Isles du Doubs
 CC du Pays Baumoïis
 CC du Pays de Clerval
 CC du Pays de Rougemont
 CC du Vallon de Sancey
 + 2 communes
 (CC du Pays de Villersexel)

Chiffres clés en 2011 :
 100 communes
 26 496 habitants
 11 296 ménages
 13 346 logements

Caractéristiques des ménages



Source : Insee, recensements de population

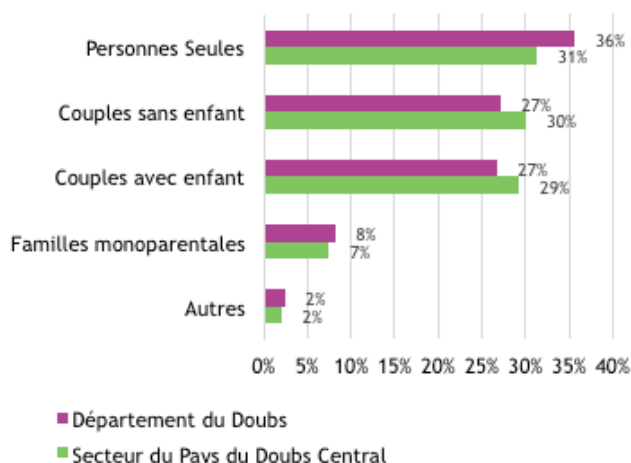
Une dynamique démographique en ralentissement

Le secteur a connu entre 1968 et 2011, une légère hausse de sa population.

L'évolution a été négative au cours des années 1980 (-0,02%). Depuis, la population a gardé un rythme de croissance assez lent, malgré une reprise dès 1990 (+ 0,36 % par an jusqu'en 2011).

À partir de 1990, le rythme de développement du parc de logements a décéléré par rapport à celui du nombre de ménages. Cette situation s'est inversée entre 2006 et 2011. Les ménages ont crû de 0,94 % contre 1,27 % pour les logements. Cette situation a contribué à une augmentation de la vacance passant de 7,0 % en 2006 à 9,3 % en 2011.

Composition des ménages



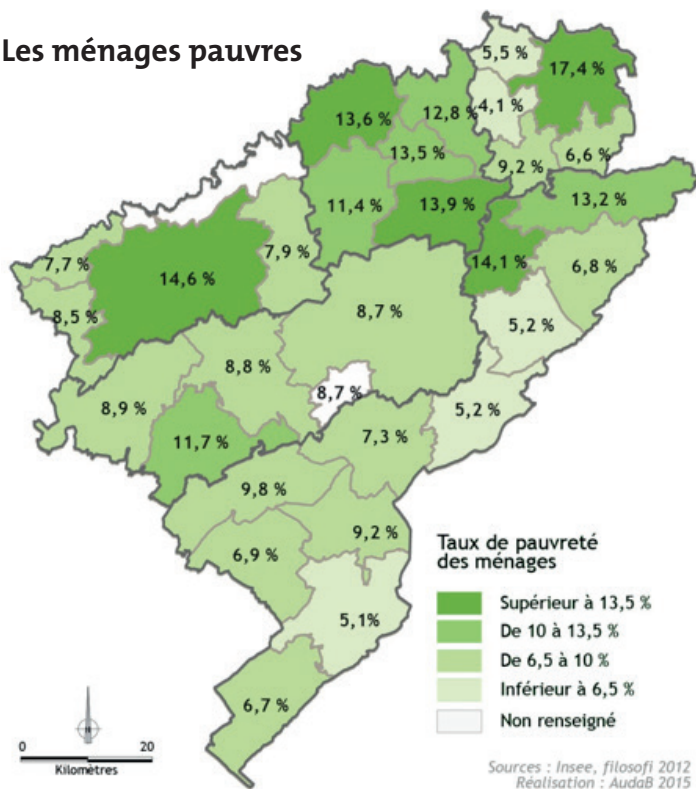
Source : Insee, RP 2011

Un caractère familial renforcé par un faible nombre de personnes vivant seules

Le secteur du Pays du Doubs Central est celui où la part de personnes seules est la moins importante du Doubs. Elle représente 31 % des ménages contre 36 % pour le département dont le taux est tiré par le haut par l'agglomération bisontine.

Environ 36 % des ménages dans le secteur sont constitués de familles avec enfants (contre 35 % dans le Doubs) soulignant ainsi le caractère familial du secteur. Il est cependant moins accentué que dans le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel (40 %).

Les ménages pauvres



Des taux de pauvreté importants

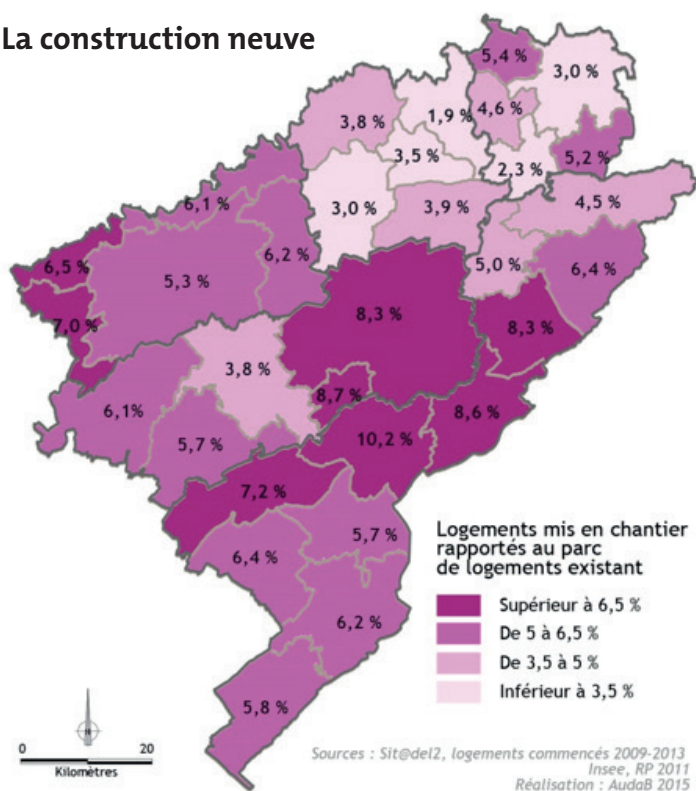
Le taux de pauvreté est de 12,7 % pour l'ensemble des EPCI du Pays du Doubs Central, soit le troisième rang des secteurs du PDH, après les centres urbains.

La pauvreté est très présente dans les Communautés de communes du Pays de Rougemont et du Vallon de Sancey avec des taux supérieurs à 13,5 %.

Le niveau de revenu médian est de 18 000 euros par unité de consommation pour les EPCI du secteur du Pays du Doubs Central. Ce taux constitue un résultat proche des Communautés de communes les plus pauvres du département dénotant un niveau de vie médian d'environ 17 500 euros contre 29 000 euros pour les intercommunalités les plus riches.

Caractéristiques des logements

La construction neuve

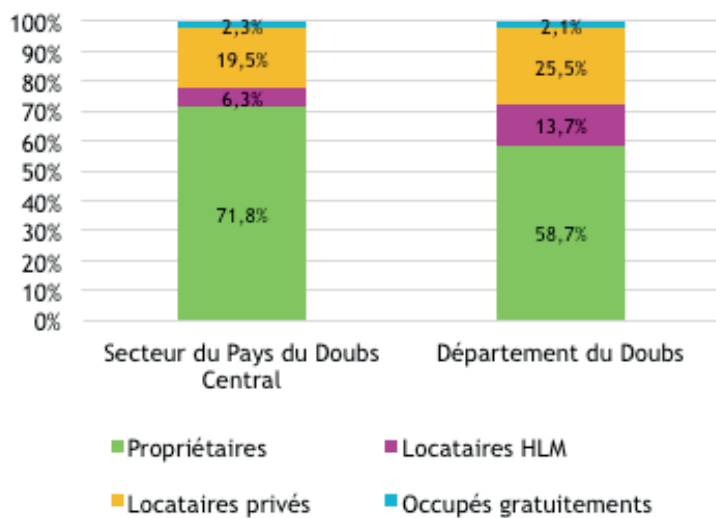


Des logements neufs en proportion faible

Entre 2009 et 2013, seulement 403 logements sont sortis de terre, soit 3 % de l'ensemble du parc immobilier. Il s'agit du secteur où la dynamique constructive est la moins forte (3,2 %) par rapport aux autres secteurs du PDH, le plaçant au même niveau que le secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard.

Depuis 2009, le nombre annuel de constructions baisse régulièrement. Alors que le secteur comptait 120 logements en chantier en 2009, il n'en décomptait plus que 60 en 2013.

Statut d'occupation des résidences principales



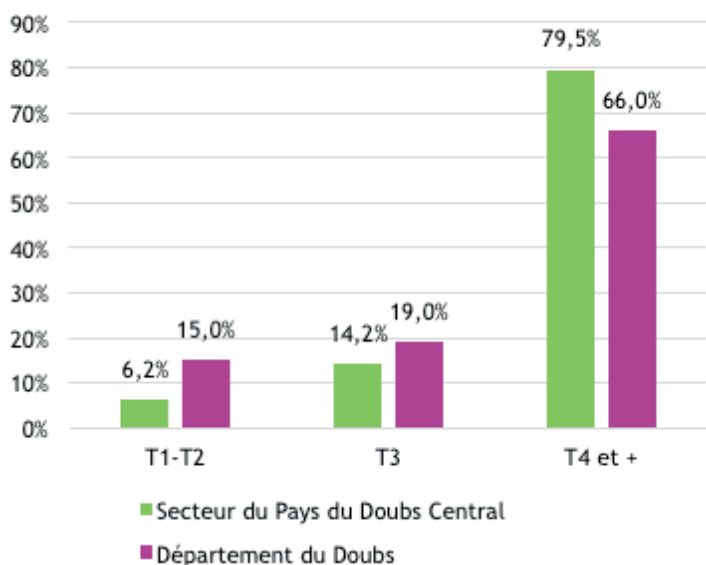
Source : Insee, RP 2011

Une part importante de propriétaires

Dans le secteur du Pays du Doubs Central, plus de 70 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires. Il s'agit du secteur qui détient la part la plus importante de propriétaires dans le Doubs, à l'inverse du secteur du Grand Besançon (50 %) et du secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard (60 %).

Les logements locatifs représentent de fait, une proportion moins élevée dans le parc immobilier, soit 26 %.

Taille des résidences principales

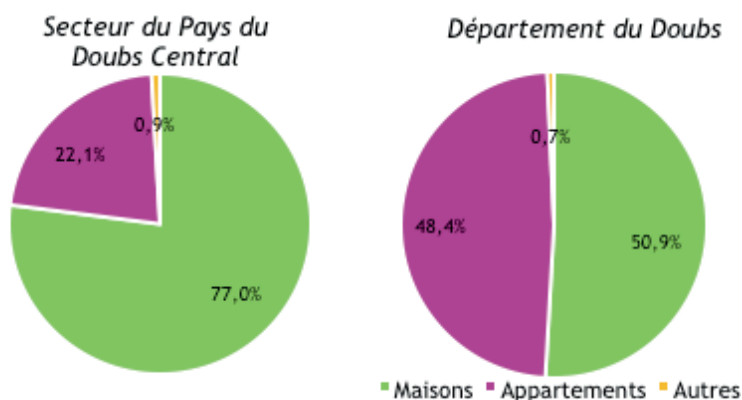


La dominance des grands logements

Environ 80 % des logements sont des 4 pièces et plus, soit une proportion largement supérieure à celle du Doubs.

De fait, le secteur se caractérise par un parc de logements de petite taille (6 %) beaucoup moins important que celui de la moyenne départementale qui est de 15 %.

Résidences principales par type de bâti

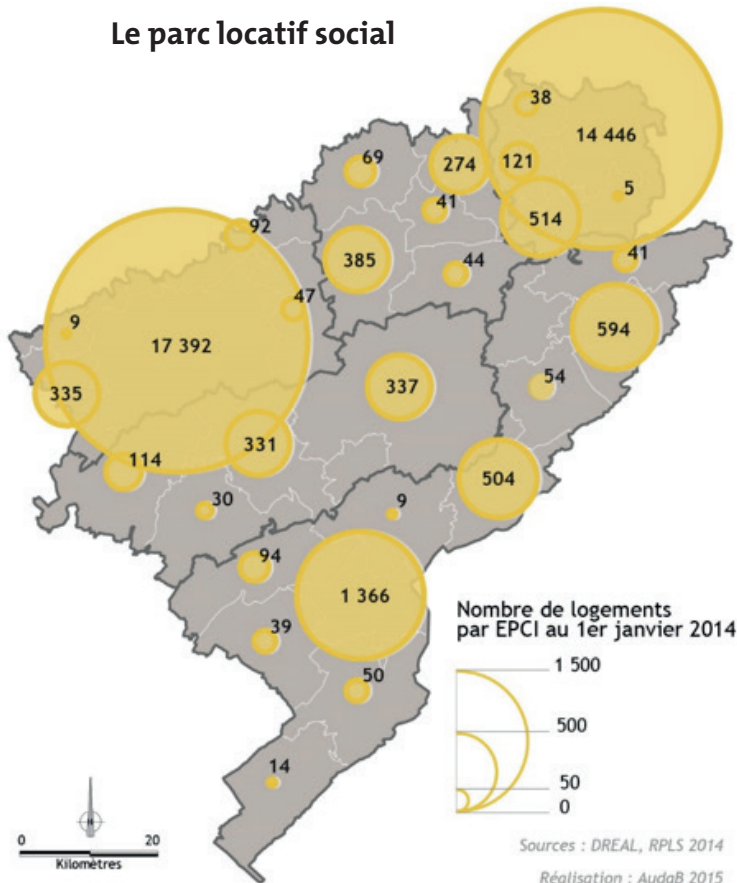


3/4 du parc en maisons individuelles

La part de maisons est la plus élevée des secteurs du PDH au même titre que le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel, soit 77 % du parc immobilier.

Source : Insee, RP 2011

Le parc locatif social



Une offre locative sociale peu présente dans le marché immobilier

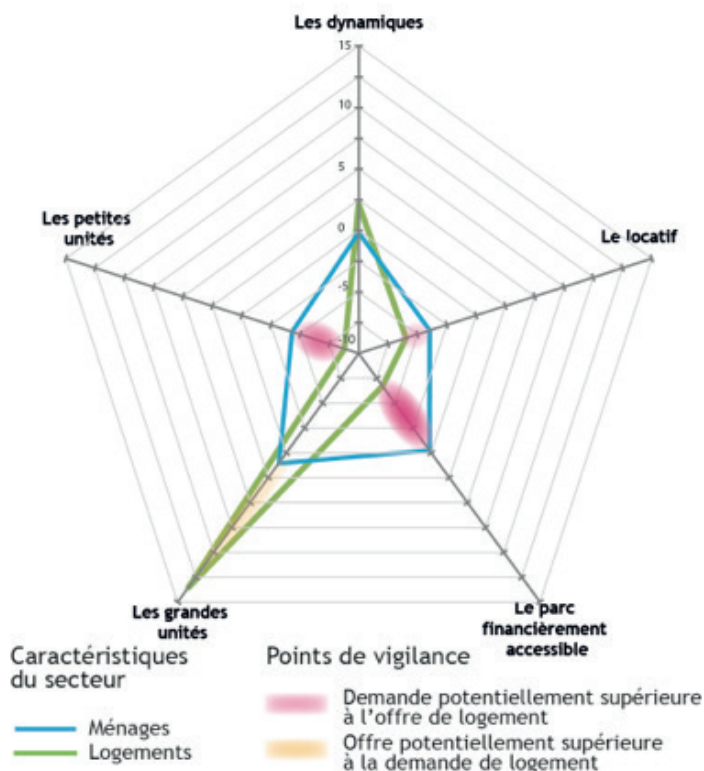
Dans le secteur du Pays du Doubs Central, les logements locatifs sociaux, avec près de 831 unités, représentent une faible part du parc immobilier. Il s'agit du secteur le moins doté de logements locatifs sociaux avec le secteur du Pays de Loue Lison et de Pierrefontaine-Vercel.

Au sein de ce parc, le taux de mobilité est d'environ 12 %, soit l'équivalent de celui du secteur du Pays de Loue Lison et de Pierrefontaine-Vercel.

Pour 100 demandes de ménages souhaitant occuper un logement social dans le secteur du Pays du Doubs Central, 206 logements théoriques seraient disponibles (Source : Fichier partagé du Doubs). Avec ces ratios, le marché locatif public paraît détendu, au même titre que celui du secteur de l'Aire urbaine de Montbéliard.

Synthèse

Les points de vigilances pour le marché immobilier



Sous l'angle des dynamiques, le secteur du Pays du Doubs Central est plutôt en déséquilibre du fait d'un rythme de croissance de la population faible. La vacance est élevée, environ 9 % dans le parc en 2011. Pourtant, le marché immobilier semble avoir intégré ce paramètre, puisque les constructions de ces 5 dernières années sont en ralentissement sensible.

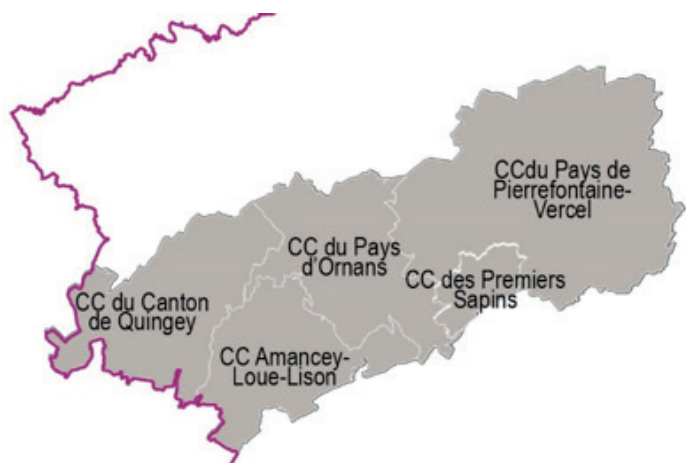
La mécanique de réinvestissement des logements vacants qui serait favorisée par le ralentissement des constructions neuves n'est cependant pas crédible. Les logements vacants n'ont généralement pas bénéficié de travaux depuis longtemps et ne présentent donc pas les critères d'habitabilité et de confort attendus par les ménages.

Le parc immobilier est en effet très spécialisé dans de grands logements occupés en propriété.

Le parc financièrement accessible se caractérise par un faible nombre de demandes des ménages pour occuper un logement social. La réhabilitation de ce parc public inciterait les ménages à les occuper.

Cependant le parc privé occupe une fonction de parc social de fait, puisque les loyers ne sont pas très élevés. Il conviendrait donc de favoriser la réalisation de travaux dans le parc privé afin notamment de développer des petits logements.

Secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel



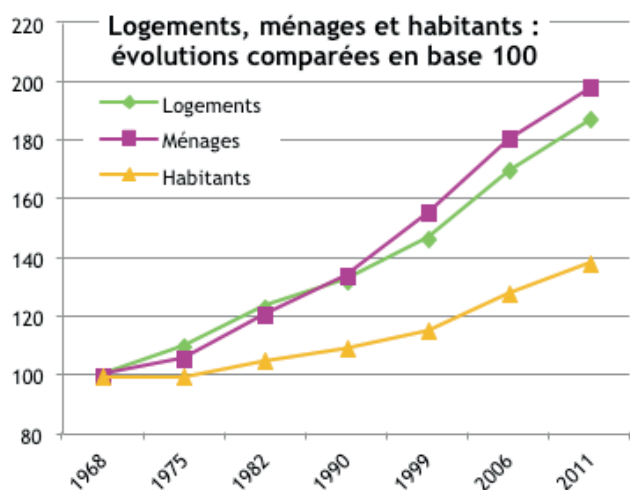
5 EPCI :

CC Amancey-Loue-Lison
 CC des Premiers Sapins
 CC du Canton de Quingey
 CC du Pays de Pierrefontaine - Vercel
 CC du Pays d'Ormans

Chiffres clés en 2011 :

127 communes
 45 955 habitants
 18 542 ménages
 21 659 logements

Caractéristiques des ménages



Source : Insee, recensements de population

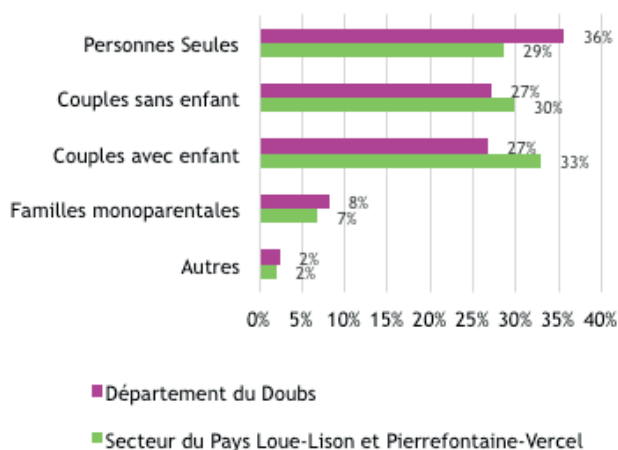
Une dynamique démographique en accélération récente

Le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel a connu une croissance démographique soutenue cette dernière décennie.

L'accroissement de la population s'est accéléré à partir de 1999 (+ 1,52 % d'habitants supplémentaires par an entre 1999 et 2011, contre seulement 0,62 % entre 1975 et 1999). Il présente la croissance la plus rapide des secteurs du département entre 2006 et 2011.

Ces dernières années, le nombre de ménages s'accroît plus vite que le nombre de logements, révélant une tension immobilière sous-jacente.

Composition des ménages



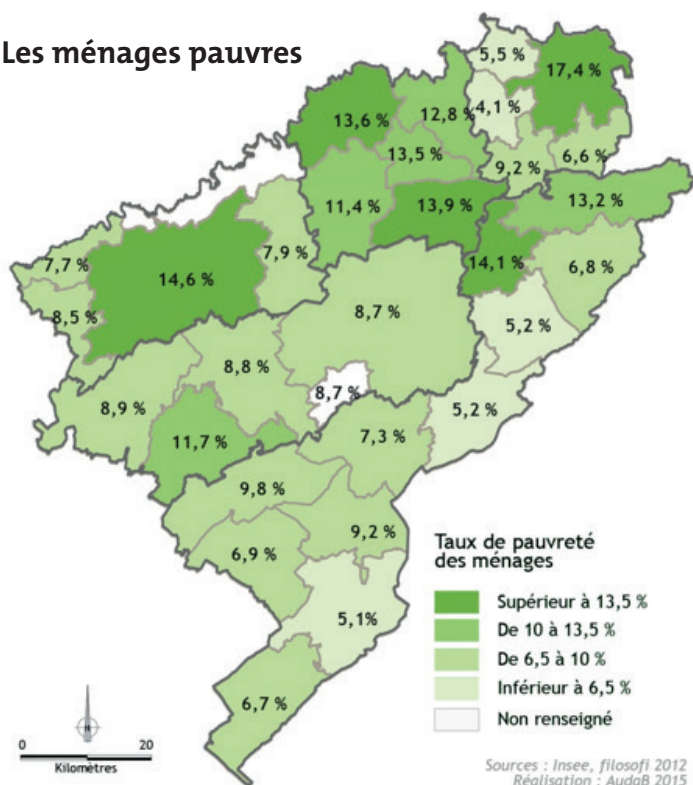
Un caractère familial très marqué

Dans ce secteur, la proportion de ménages constitués de personnes seules est de 29 %, soit la part la plus faible des secteurs du PDH.

À l'inverse, les familles avec enfants représentent près de 40 % des ménages renforçant ainsi le profil très familial du secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel.

Source : Insee, RP 2011

Les ménages pauvres



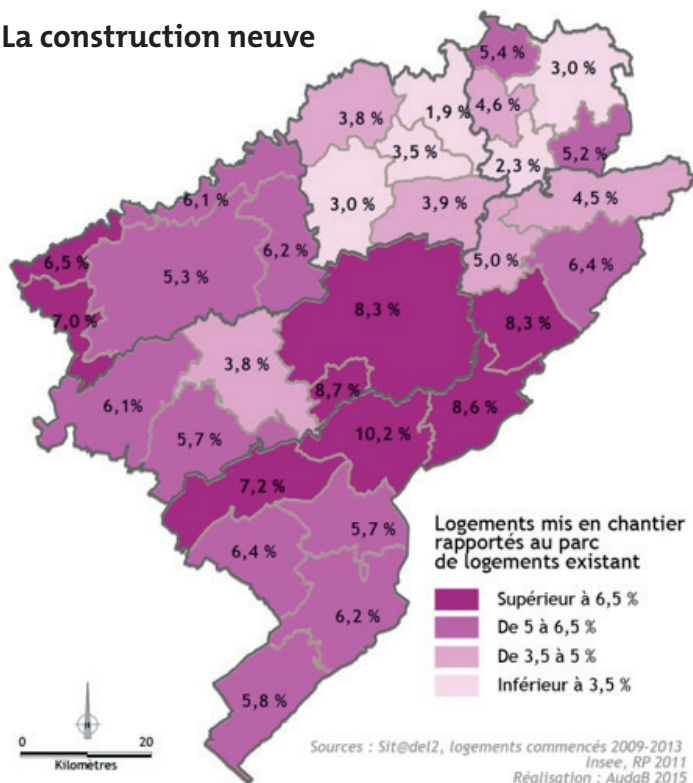
Une pauvreté peu accentuée

Le taux de pauvreté dans le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel est de 8,8 %, soit en dessous de celui du département (12,3 %).

La pauvreté est peu présente sur l'ensemble du secteur, sauf dans la Communauté de communes Amancey-Loue-Lison où le taux est à 11,7 %.

Les revenus médians des EPCI du secteur s'échelonnent entre 18 800 et 20 500 euros par unité de consommation, soit un niveau proche de celui des intercommunalités les plus pauvres (environ 17 500 €) du Doubs.

La construction neuve



Caractéristiques des logements

Une dynamique constructive parmi les plus élevées du département

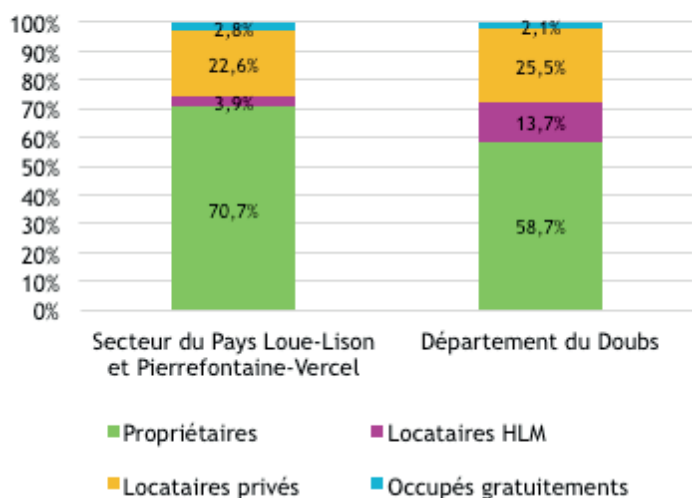
Entre 2009 et 2013, 1 394 logements ont été construits, représentant 6,4 % du parc de logements existants dans le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel.

Cette dynamique de constructions fait partie des plus forts développements du département avec le secteur zone frontalière.

Cependant, sous l'effet d'un contexte immobilier morose et généralisé en France, le nombre de logements construits depuis 2011 ne cesse de décroître pour atteindre 250 logements par an.

Les Communautés de communes du Pays de Pierrefontaine-Vercel et des Premiers Sapins ont connu les dynamiques constructives les plus intenses (> 8 % des logements existants). Cette dynamique est portée par leur localisation, à mi-chemin entre la zone frontalière et l'agglomération bisontine.

Statut d'occupation des résidences principales



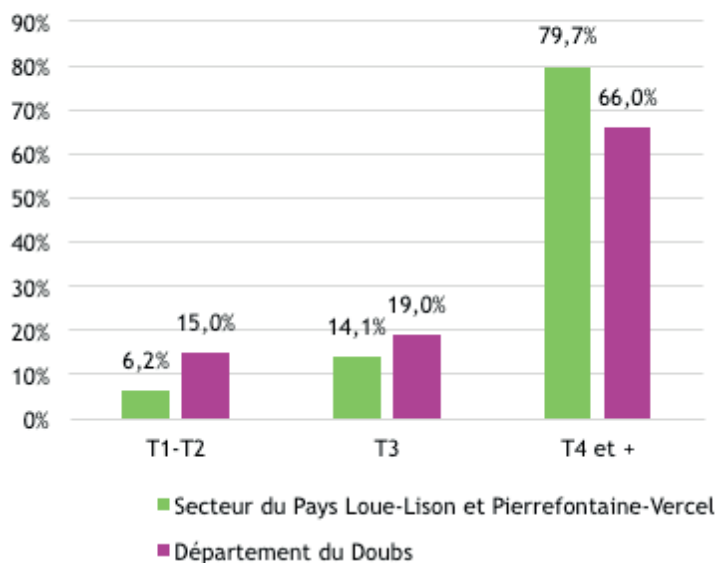
Source : Insee, RP 2011

Une grande majorité de propriétaires

Environ 70 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires et 26 % par des locataires.

Ce secteur se différencie très largement de la moyenne départementale qui, sous l'effet des agglomérations de Besançon et Montbéliard, comporte des marchés locatifs plus importants. Le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel présente alors des similarités avec les secteurs du Pays Doubs Central et de la zone frontalière aux spécificités plus rurales.

Taille des résidences principales

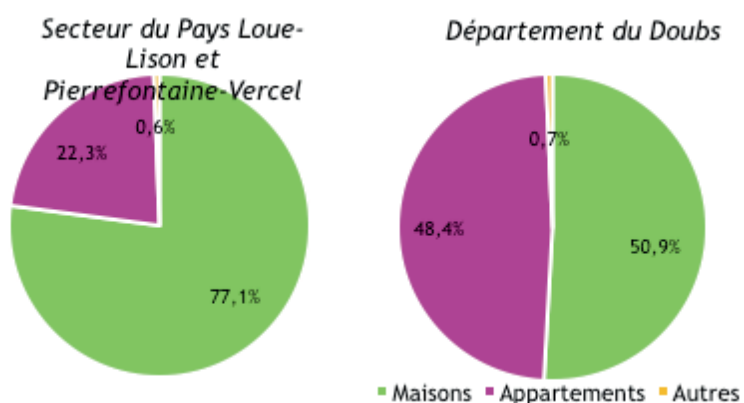


Un parc de grands logements

Les logements de quatre pièces et plus sont très largement présents dans le secteur, avec une part (80 %) bien au-dessus de celle du département.

À l'inverse, les logements de petite taille sont peu représentés dans le secteur, avec des taux inférieurs à ceux du département. La répartition par taille des logements de ce secteur est semblable à celle du secteur du Pays du Doubs central.

Résidences principales par type de bâti

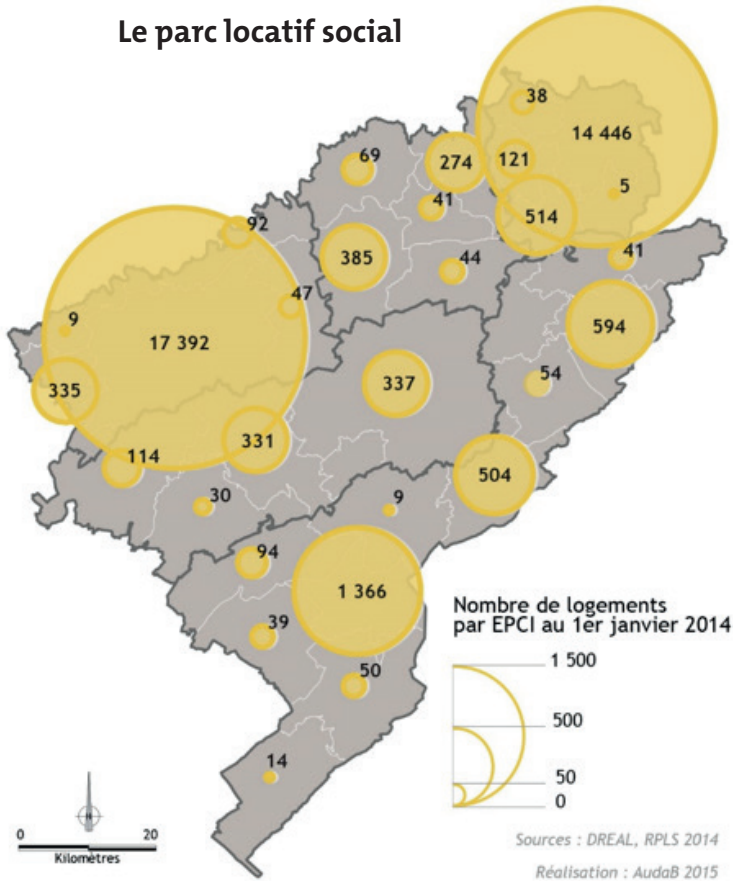


Source : Insee, RP 2011

Les maisons individuelles en majorité

Caractéristique des territoires ruraux, la proportion de maisons est très élevée, soit 77 % contre seulement 50 % pour le Doubs. La situation est identique dans le secteur du Pays du Doubs Central.

Le parc locatif social



Un marché locatif social légèrement tendu

Le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel est caractérisé par un marché immobilier où les logements locatifs sociaux sont très faiblement présents, avec environ 830 logements en 2014.

Les intercommunalités du Pays de Pierrefontaine-Vercel et du Pays d'Ornans se distinguent néanmoins du reste du secteur par une concentration de logements sociaux autour des 330 logements chacune.

Le taux de mobilité dans le parc logements sociaux est de 12,3 % soit l'équivalent du secteur du Pays du Doubs Central.

Pour 100 demandes de ménages souhaitant occuper un logement social dans le secteur du Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel, 88 logements seraient disponibles (Source : Fichier partagé du Doubs). Cette situation souligne un marché tendu sur ce segment du marché.

Synthèse

Les points de vigilances pour le marché immobilier

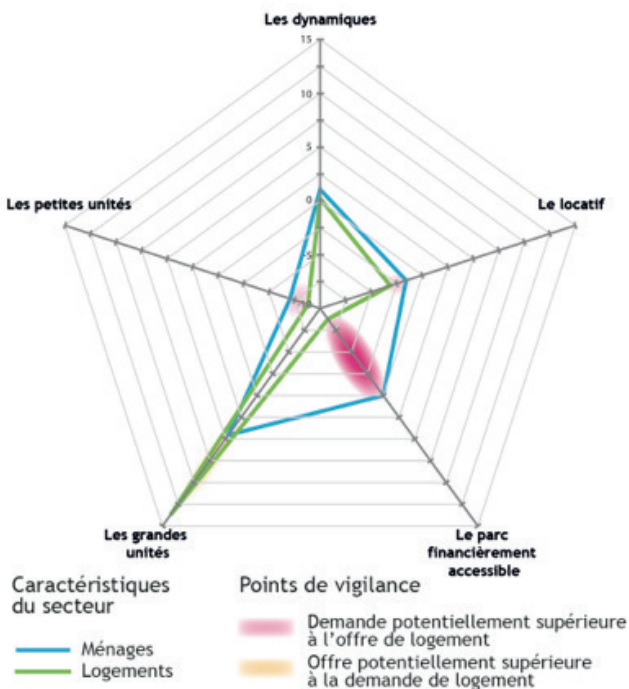
Les dynamiques démographiques et immobilières sont en équilibre dans le secteur du Pays du Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel grâce à une accélération de la population ces dernières années et un parc qui continue de se développer rapidement.

Néanmoins, des disparités demeurent en termes de pression foncière entre d'une part le Pays Loue-Lison et d'autre part le Pays de Pierrefontaine-Vercel, avec pour ce dernier un rythme de construction au niveau des territoires les plus dynamiques de la zone frontalière.

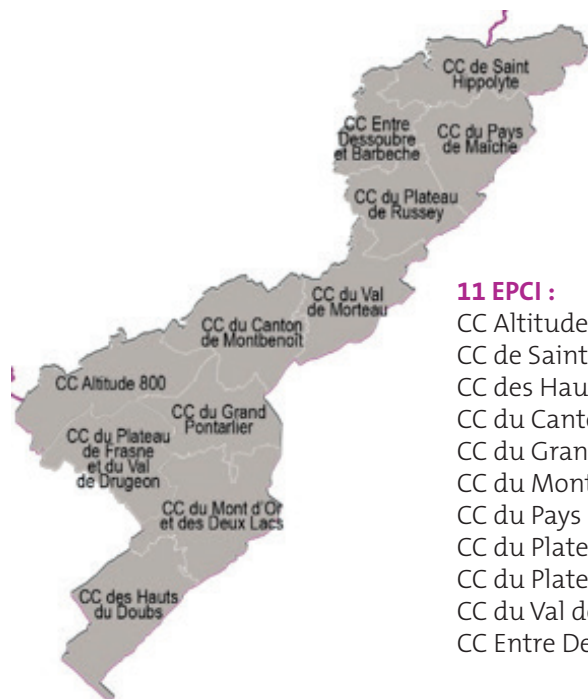
De façon générale, sur le segment locatif, le parc de logements répond aux attentes de la population jeune présente dans le secteur.

Mais, l'offre de logements locatifs sociaux paraît insuffisante pour répondre aux besoins des ménages modestes. Les loyers privés peu élevés restent en moyenne supérieurs à ceux du parc social.

Enfin, si le parc se spécialise essentiellement dans les grands logements, ceci semble en adéquation avec le caractère familial du secteur.



Secteur Zone Frontalière



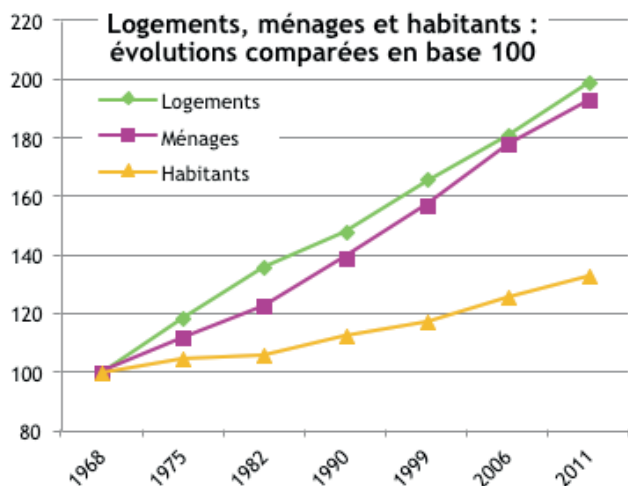
11 EPCI :

- CC Altitude 800
- CC de Saint Hippolyte
- CC des Hauts du Doubs
- CC du Canton de Montbenoit
- CC du Grand Pontarlier
- CC du Mont d'Or et des Deux Lacs
- CC du Pays de Maîche
- CC du Plateau de Frasnè et du Val de Drugeon
- CC du Plateau de Russey
- CC du Val de Morteau
- CC Entre Dessoubre et Barbèche

Chiffres clés en 2011 :

- 157 communes
- 104 446 habitants
- 44 524 ménages
- 55 239 logements

Caractéristiques des ménages



Source : Insee, recensements de population

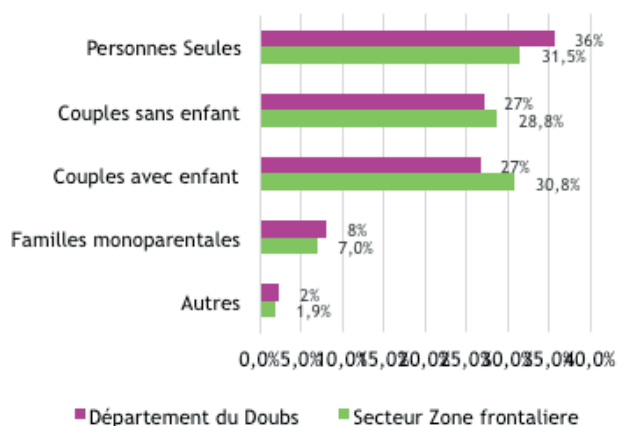
Une forte dynamique démographique

Le secteur de la zone frontalière a connu une augmentation notable de sa population depuis 1968, avec une accélération à partir de 1982. Entre 1968 et 1982, le secteur a gagné 0,41 % chaque année, contre 0,78 % entre 1982 et 2011.

Le nombre de logements a progressé fortement ces dernières décennies avec un rythme constant, soit 1,66 % de logements supplémentaires chaque année depuis 1968.

Parallèlement, le nombre de ménages a augmenté également avec une évolution similaire à celle du nombre de logements. Ces derniers ont cependant eu une évolution un peu plus rapide à partir de 1999.

Composition des ménages



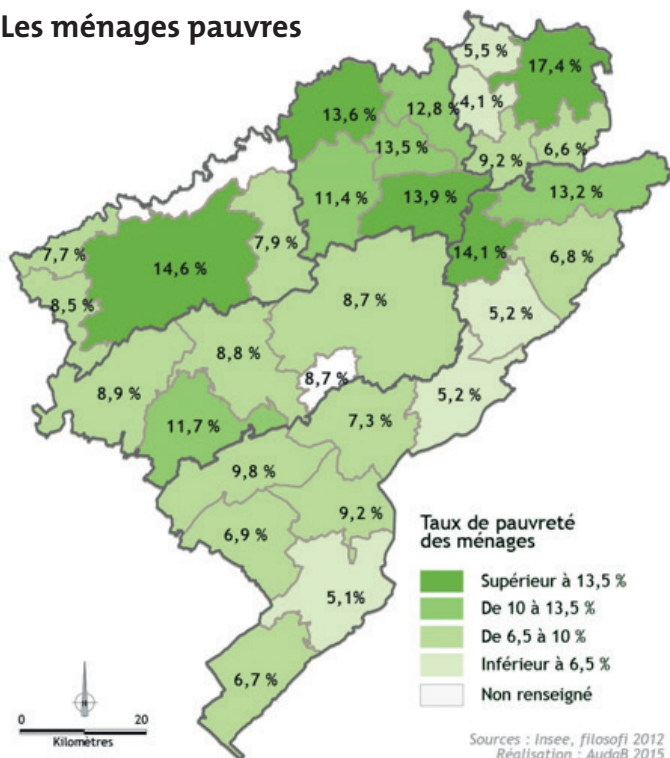
Source : Insee, RP 2011

Un caractère familial prononcé

La proportion de couples avec ou sans enfant est importante dans le secteur de la zone frontalière. Cette caractéristique souligne le caractère familial.

31 % des ménages sont composés de personnes seules, soit une situation intermédiaire aux secteurs du PDH où le taux le plus élevé est de 42 % pour le secteur du Grand Besançon et le taux le plus bas à 28,6 % relevé dans le secteur du Pays de Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel.

Les ménages pauvres



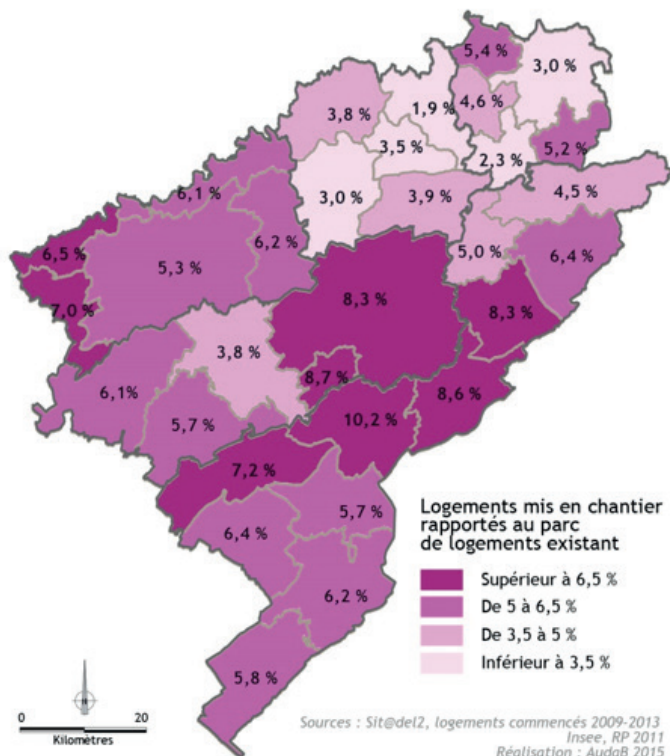
Une pauvreté très disparate

Le taux de pauvreté du secteur de la zone frontalière est le moins élevé des secteurs du PDH, soit 7,8 % contre 12,3 % pour le département du Doubs.

La Communauté de communes d'Entre Dessoubre et Barbèche et celle de Saint Hippolyte se distinguent du reste des EPCI du secteur par leurs taux élevés (autour de 13,5 %).

Les revenus médians pour l'ensemble du secteur connaissent de fortes disparités allant de pair avec les taux de pauvreté. Le niveau de vie médian se répartit entre 18 700 euros par unité de consommation pour les EPCI les plus pauvres et 28 900 euros pour les plus riches.

La construction neuve



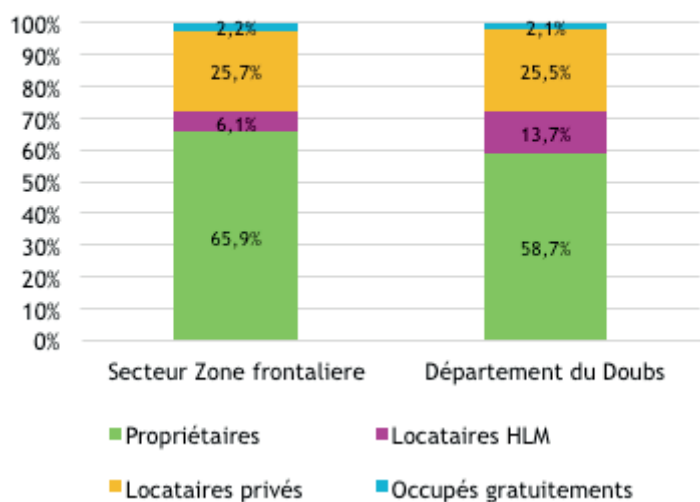
Caractéristiques des logements

Une réelle dynamique de constructions neuves

Entre 2009 et 2013, le parc immobilier neuf du secteur zone frontalière représente une part importante, soit 6,8 % des logements existants (750 logements construits en moyenne par an). Cette dynamique de constructions est parmi les plus importantes comparativement à l'ensemble des secteurs du PDH et à l'opposé des secteurs nord du Doubs qui ont une proportion autour de 3 %.

Si les constructions neuves ont fortement fluctué ces dernières années, en raison d'un ralentissement généralisé, les volumes se maintiennent mieux qu'ailleurs dans le département : 690 logements mis en chantier en 2012, 840 en 2013.

Statut d'occupation des résidences principales



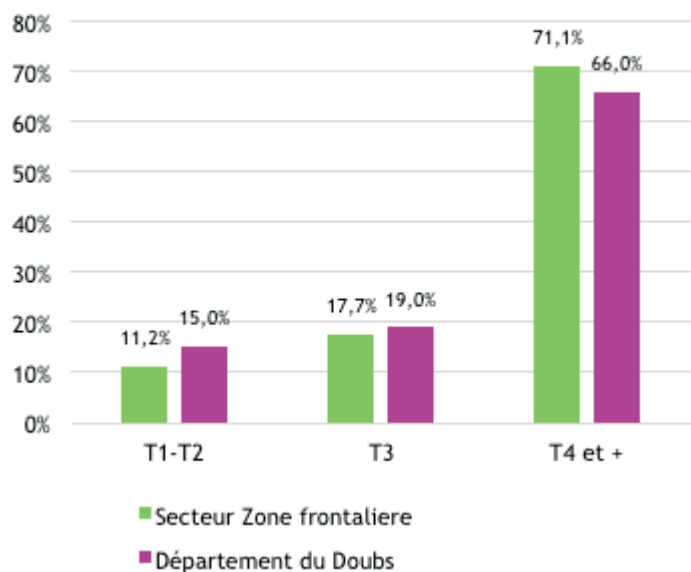
Source : Insee, RP 2011

Un parc de logements partiellement diversifié

Près de 70 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires, soit une situation intermédiaire entre le secteur du Pays du Doubs Central avec un taux de 72 % et seulement 50 % pour le secteur du Grand Besançon.

En revanche, le secteur de la zone frontalière offre très peu de logements sociaux, alors que le parc locatif privé représente un peu plus de 25 % du parc immobilier, soit l'équivalent de la moyenne départementale.

Taille des résidences principales

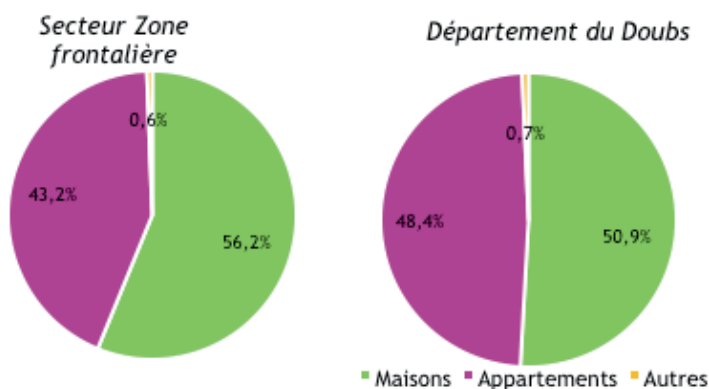


Un bâti orienté vers des logements de grandes tailles

Les logements de quatre pièces et plus sont majoritaires sur le secteur avec une proportion de 71 % contre 66 % à l'échelle départementale. Cette caractéristique est propre aux territoires ruraux qui peuvent atteindre un taux de près de 80 %.

À l'inverse, logiquement, les logements de petite taille sont moins nombreux mais leur proportion n'est pas négligeable (11,2 %), soit de l'ordre du pôle urbain montbéliardais.

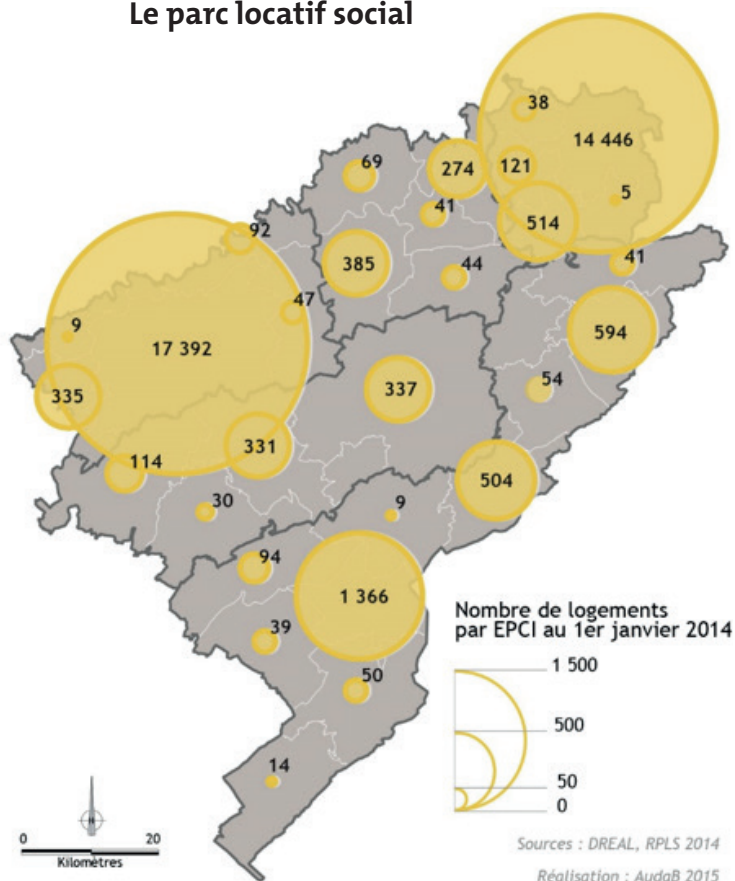
Résidences principales par type de bâti



La part des maisons individuelles supérieure aux appartements

La proportion de maisons sur le secteur frontalier est de près de 56 %, soit l'équivalent du niveau du Doubs. Globalement, sur ce thème, les situations du secteur de la zone frontalière sont proches de celles du département.

Le parc locatif social



Le parc locatif social, faiblement présent

Le secteur frontalier regroupe seulement 2 784 logements locatifs sociaux, soit 5 % du parc immobilier total.

Trois intercommunalités dans le secteur se distinguent des autres avec environ 1 360 logements sociaux dans la Communauté de communes du Grand Pontarlier, 600 dans celle du Pays de Maïche et 500 dans l'EPCI du Val de Morteau.

Le taux de mobilité des ménages dans le parc locatif social est de 10 %, soit le taux le plus bas des secteurs du PDH.

Logiquement, le secteur présente une tension supérieure aux autres secteurs du PDH. Pour 100 demandes de ménages souhaitant occuper un logement social, seulement 68 logements sont potentiellement disponibles (Source : Fichier partagé du Doubs). Il s'agit du secteur géographique qui offre le moins la possibilité d'honorer la demande dans le département.

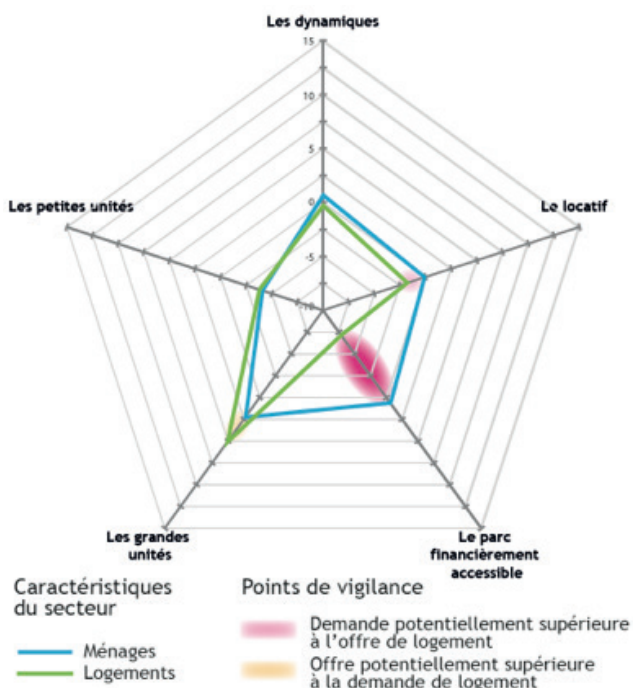
Synthèse

Les points de vigilances pour le marché immobilier

Le segment du graphique de synthèse regroupant les dynamiques démographiques et immobilières montre un certain équilibre. Les gains importants d'habitants sont accompagnés d'un rythme de construction lui aussi important. Toutefois, le marché reste le plus tendu du département. Ses lacunes portent essentiellement sur un déficit de logements financièrement accessibles.

Malgré une hausse du nombre de constructions ces dernières années, l'offre de logements reste inadaptée, en raison des coûts des loyers élevés pour une partie de la population qui ne bénéficie pas des revenus élevés suisses. La population évolue à deux vitesses et le secteur nécessite de favoriser l'implantation de logements locatifs sociaux afin de répondre aux besoins d'une partie des ménages, en particulier sur les EPCI du Grand Pontarlier et du Val de Morteau. De plus, les deux Communautés de communes Entre Dessoubre et Barbèche et Saint Hippolyte présentent des caractéristiques différentes du reste du secteur (taux de pauvreté, taux de construction...).

En revanche, la taille des logements est en adéquation avec le public présent dans le secteur. De fait, les grandes unités de vie comme les petites concourent à créer un marché adapté sous cet angle.



Note méthodologique

Ce travail, recensant les évolutions démographiques dans le parc de logements existants, permet de réaliser en conclusion de chaque secteur du PDH un graphique synthétique qui compare quelques indicateurs à la moyenne départementale.

Sur chaque radar, deux dimensions sont représentées : celle des ménages et celle des logements (soit la courbe bleu

pour les ménages et verte pour les logements). Ces deux courbes représentent les écarts à la moyenne du département pour une sélection d'indicateurs. Ainsi, chaque segment met en parallèle certains ménages (jeunes de 20-34 ans) avec un parc de logements leur correspondant davantage (logements locatifs privés).

Voici les indicateurs choisis pour chaque axe du radar :

Noms des axes	Indicateurs ménages	Indicateurs logements
Les dynamiques	Variation de la population entre 2006 et 2011	Part des logements vacants
Le locatif	Part des 20-34 ans	Part des logements locatifs privés
Le parc financièrement accessible	Part des ménages pauvres	Part des logements sociaux
Les grandes unités	Part des ménages de 4 personnes et plus	Part des logements T4 et plus
Les petites unités	Part des ménages d'une seule personne	Part des logements T1-2



Néolia/2014/Grand-Charmont/rue Chaufour



Doubs

Collectivités et structures membres de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs