

HABITAT ET LOGEMENT

PORTRAIT
DE TERRITOIRE

DOUBS BAUMOIS



Octobre 2021

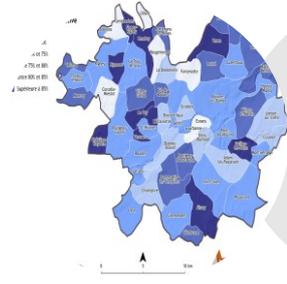
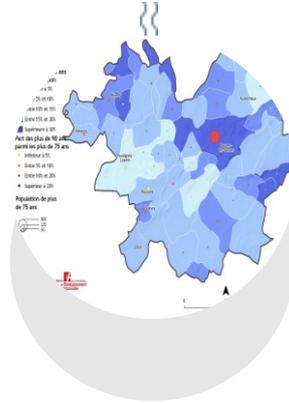


2. SOMMAIRE



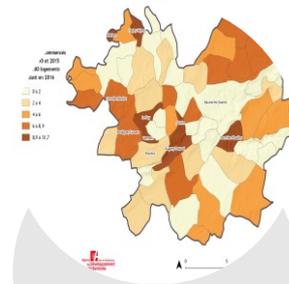
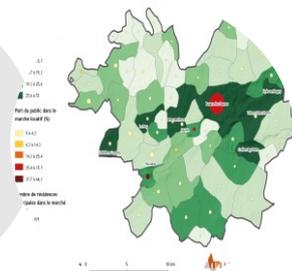
1. Présentation du territoire
P.4

2. Dynamiques démographiques **P.5**



3. Dynamiques socio-économiques
P.11

4. Caractéristiques du parc **P.15**



5. Dynamiques de la construction et les éléments de marché
P.20

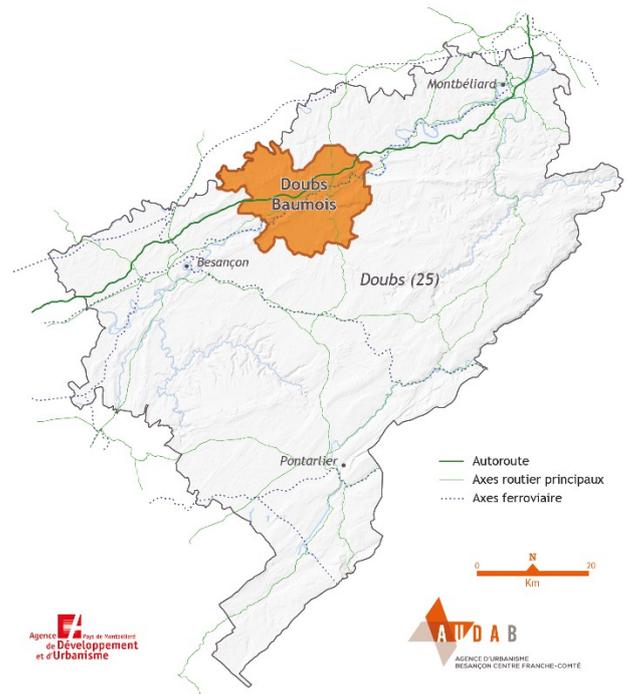
6. Éléments prospectifs **P.24**

7. Annexes **P.26**

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

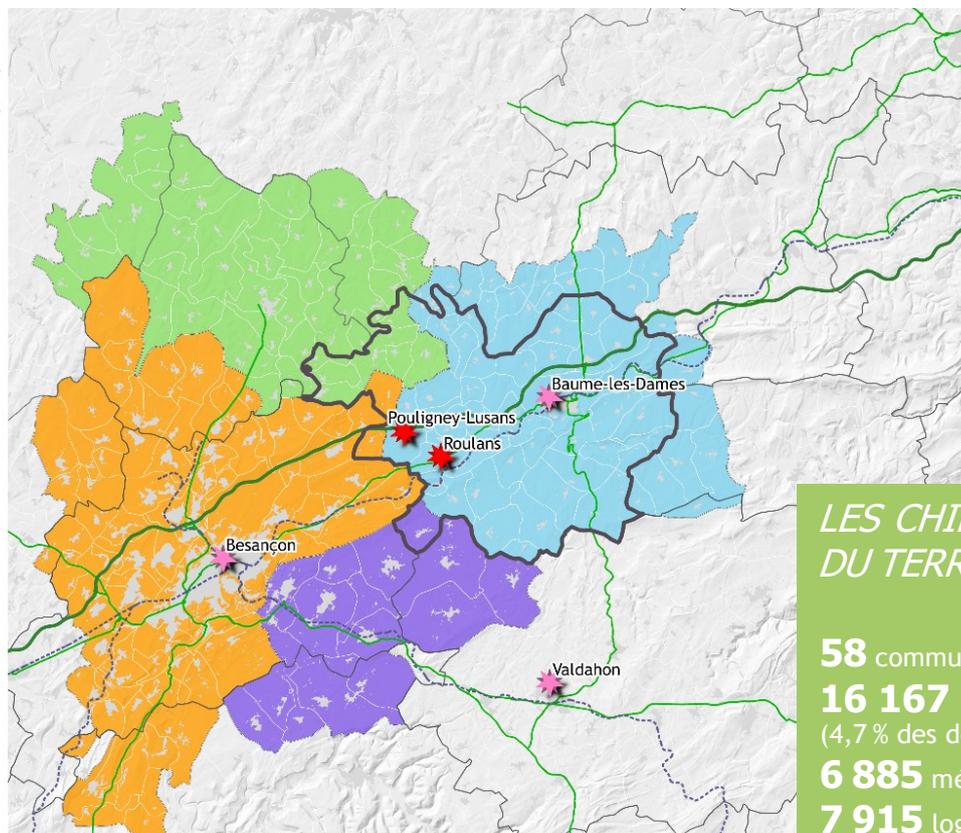
Positionnement géographique (Carte n° 1)

- Un territoire à dominante rurale, organisé autour d'un bourg centre, Baume-les-Dames ;
- Un territoire à mi-distance entre le Grand Besançon et le Pays de Montbéliard ;
- Une urbanisation principalement dans la vallée du Doubs ;



Territoire du Doubs Baumois (Carte n° 2)

- Périmètre de l'EPCI
- ★ Principales centralités de l'EPCI
- ★ Principales centralités de Franche-Comté
- Axes de circulation**
 - Autoroutes
 - Routes principales
 - Axes ferroviaires
- Bassins de vie**
 - Baume-les-Dames
 - Besançon
 - Rioz
 - Saône



LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

58 communes
16 167 habitants
(4,7 % des doubiens)
6 885 ménages
7 915 logements
46,2 hab./km²

Source : Recensement INSEE, 2016

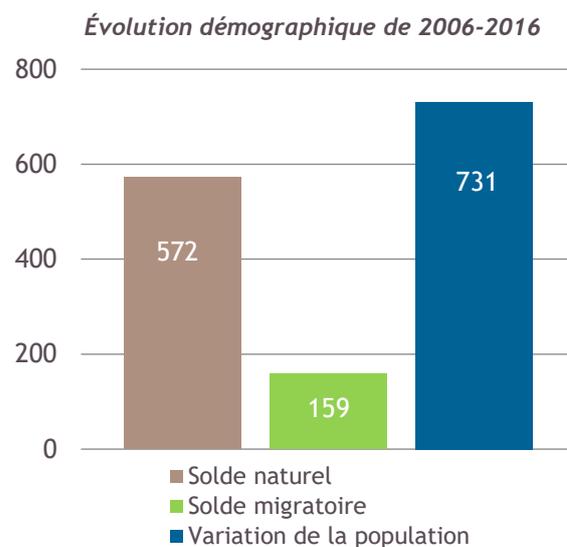
Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les bassins de vie peuvent avoir des spécificités. Le bassin de vie de Baume-les-Dames est un bassin de petite ville, les bassins de Saône ou Rioz des bassins périurbains attractifs tandis que le bassin de vie de Besançon est un bassin urbanisé.

2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Une croissance démographique qui repose essentiellement sur le solde naturel

Une dynamique démographique équivalente à celle du département :

- Un solde migratoire positif, mais qui ne représente que 20% de la croissance
- Parmi les communes les plus importantes, Baume-les-Dames enregistre une variation négative (-0,4% par an entre 2006 et 2016), à travers des soldes naturel et migratoire négatifs. A l'inverse, Roulans, Pouligney-Lusans et Moncey voient leur population croître de 1% à 2,1% par an.
- Les évolutions les plus fortes, qu'elles soient positives ou négatives, sont à relativiser du fait de la petite taille des communes (entre 50 et 160 habitants).



Source : Recensement Insee, 2016

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
Doubs Baumois	15 436	16 167	4,7%	0,5%
Doubs	516 157	538 549	4,3 %	0,4 %

Source : Recensement Insee, 2016, périmètre de l'EPCI au 1er janvier 2019 et de l'ensemble de la population des EPCI du Doubs

POINT MÉTHODOLOGIQUE

La carte n°3 donne une lecture de l'intensité de la variation de la population de 2006 à 2016 en tenant compte de la taille de la commune. Les variations sont souvent plus intenses dans les communes les moins peuplées puisque la décohabitation, ou le départ d'un ménage peut entraîner une variation plus importante. La carte n°4 s'attache à décrire l'origine des variations. Elle ne retranscrit pas l'intensité de la variation mais classe la « nature » de la croissance (ou de la décroissance en 6 classes).

Pour les communes en décroissance (la carte n°3 nous donne l'intensité souvent modérée de cette variation) :

- Le terme « décroissance généralisée » traduit des soldes migratoires et naturels négatifs ;
- Le terme « décroissance par émigration » signifie un solde naturel négatif qui influence négativement le sens de la variation démographique, le solde naturel y est positif, mais le départ des ménages influence plus fortement la variation ;
- Le terme de « décroissance due à un déficit naturel » signifie que seul le solde naturel est négatif.

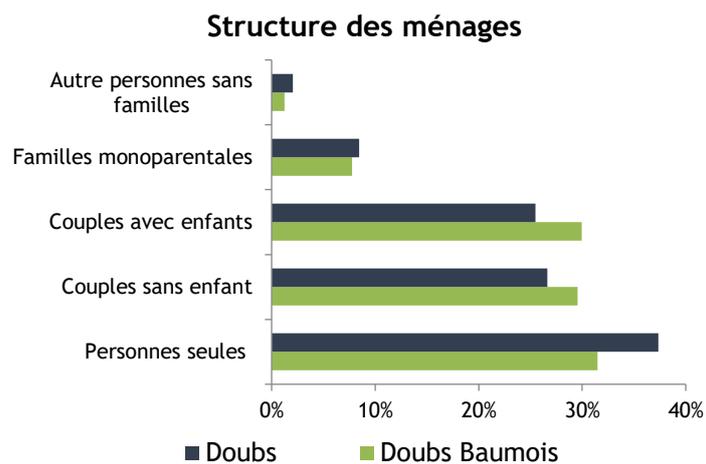
Pour les communes en croissance (la carte n°3 nous donne l'intensité souvent modérée de cette variation) :

- Une croissance « soutenue » transcrit un solde migratoire et un solde naturel positif (même si ceux-ci peuvent être faiblement positifs) ;
- Le terme de croissance par excédent naturel signifie que seul le solde naturel est positif ;
- Le terme de croissance par immigration traduit que le solde migratoire est positif.

Un territoire attractif pour les familles

Des familles plus représentées qu'à l'échelle du Doubs :

- Une part de couples avec enfants plus élevée qu'à l'échelle du département (5 points de plus) mais en baisse depuis 10 ans (-3 points) ;
- Des couples sans enfant également très représentés, dont la part est stable depuis 10 ans ;
- La part des personnes seules est plus faible que sur le département, mais en augmentation depuis 2006 (+ 3 points) ;
- La taille moyenne des ménages est de 2,35, en baisse par rapport à 2006 (2,5).



Source : Recensement Insee, 2016

Cette attractivité s'explique notamment par la **présence d'équipements d'accueil** pour la petite enfance. En effet, le Doubs Baumoisi est un des EPCI du Doubs présentant une densité de places d'accueil parmi les plus élevées.

La part des ménages avec enfant(s) est plus importante sur les pourtours de l'intercommunalité, autour de Pouligney-Lusans et Roulans. Malgré une faible part de ménages avec enfant(s), Baume-les-Dames compte 775 jeunes de moins de 15 ans et compte plusieurs équipements scolaires pour les accueillir.

Dans le Doubs Baumoisi, le taux de couverture pour l'accueil des 0-3 ans est supérieur aux territoires voisins et peut se révéler être un facteur d'attractivité.

Voir la carte « Accueil des 0-3 ans » en annexe.

Les calculs ont été réalisés dans le cadre du SDAASP (schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public).

Les taux rapportent le nombre de places d'accueil en structures collectives et chez des assistants maternels au nombre d'enfants âgés de moins de 3 ans dans la commune.

Par ailleurs, d'autres cartographies sont disponibles dans le document telles que la couverture des besoins en activités périscolaires et de restauration scolaire qui sont rapportés au nombre d'enfants âgés entre 3 et 11 ans dans chacun des territoires.

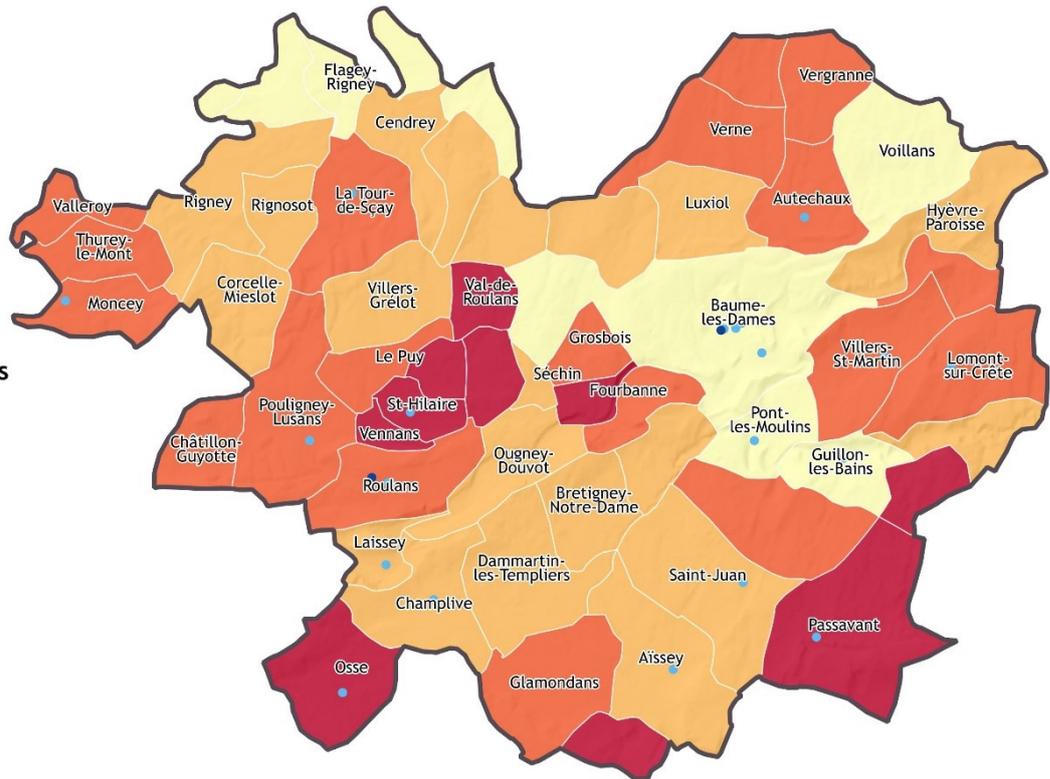
Ménages avec enfants (Carte n° 5)

Ménages avec enfants en 2016



Lieux d'enseignements

- Collège
- Ecole élémentaire



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL Z5, Traitement et Réalisation AUDAB



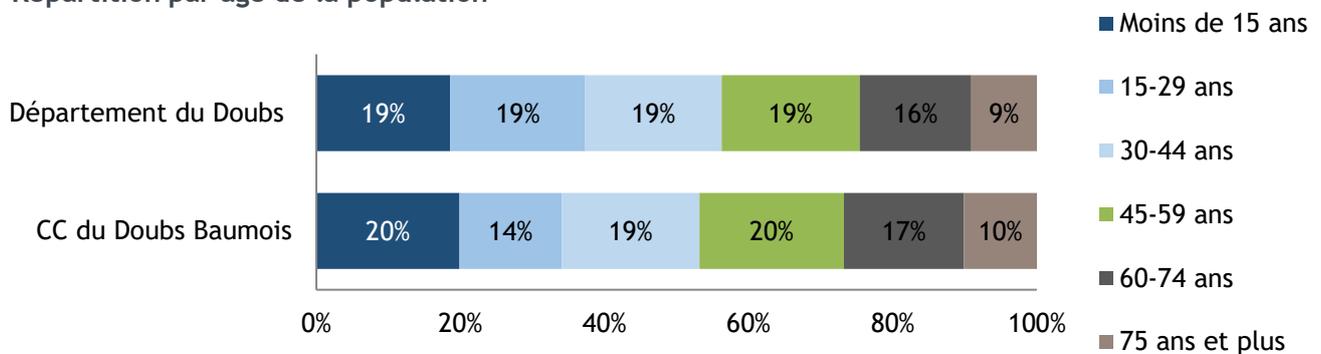
AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTÉ

Agence Pays de Montbéliard
de Développement
et d'Urbanisme

Un territoire face au vieillissement de sa population

- Les moins de 30 ans représentent 4 points de moins qu'à l'échelle du Doubs.
- Un territoire vieillissant, avec un indice de vieillissement qui augmente depuis 10 ans, plus rapidement que celui du département (+14 points en 5 ans, contre +9 pour le Doubs). Il y a aujourd'hui plus de personnes de plus de 60 ans que de jeunes de moins de 20 ans.
- Ce vieillissement est notamment marquant sur Baume-les-Dames, où les plus de 60 ans représentent 35% de la population.

Répartition par âge de la population



Source : Recensement Insee, 2016

Evolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016	
Doubs Baumois	79	90	104	En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 104 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs
Doubs	79	90	99	

Source : Indice de vieillissement calculé à partir du Recensement INSEE, 2016

Sur un sixième des communes de l'EPCI, plus de 12% de la population est âgée de 75 ans ou plus. A l'inverse, les plus de 75 ans sont les moins représentés dans les communes ayant une part importante de ménages avec enfant(s). Ce vieillissement interpelle les capacités du territoire en termes d'accompagnement à domicile et d'hébergement des personnes âgées ou dépendantes.

La couverture de l'APA à domicile est équivalente sur le Doubs Baumois et sur le département et le taux d'équipement de l'intercommunalité en termes d'hébergement est satisfaisant au regard du Doubs (respectivement 11,7% contre 9,1%), grâce à deux établissements d'accueil situés à Baume-les-Dames.

	Baume les Dames	Roulans	Total territoire	DOUBS
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	818 16 %	82 7%	1 635 10 %	48 941 9%
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	15 %	4 %	11.4%	11,5%
Taux d'équipement pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans dans la commune (hébergement permanent, base de données du département, en 2019)	23 %	0%	11.7 %	4 445 9.1 %
Etablissements	2 EHPAD	-	2 EHPAD	-
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	1 817	272	4 330	132 245
Taux de couverture de l'APA à domicile pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans dans la commune (GIR 1 à 4, base de données du département, en 2019)	125 7%	14 5%	255 6 %	7 574 6 %

Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25, Données départementales sur le nombre de places en hébergement permanent pour personnes âgées, Données du Département (Direction de l'autonomie), concernant l'APA à Domicile en 2019, Traitement AUDAB.

Note de lecture

Le taux de couverture de l'APA à domicile est calculé à partir du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile rapporté au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans, âge à partir duquel les individus peuvent en faire la demande. Dans le Doubs Baumois, comme dans le Département, 6% des plus de 60 ans sont bénéficiaires de l'APA à domicile en 2019. Ce taux est plus élevé à Baume-les-Dames (7%). Voir carte n°7

Répartition des séniors (Carte n° 6)

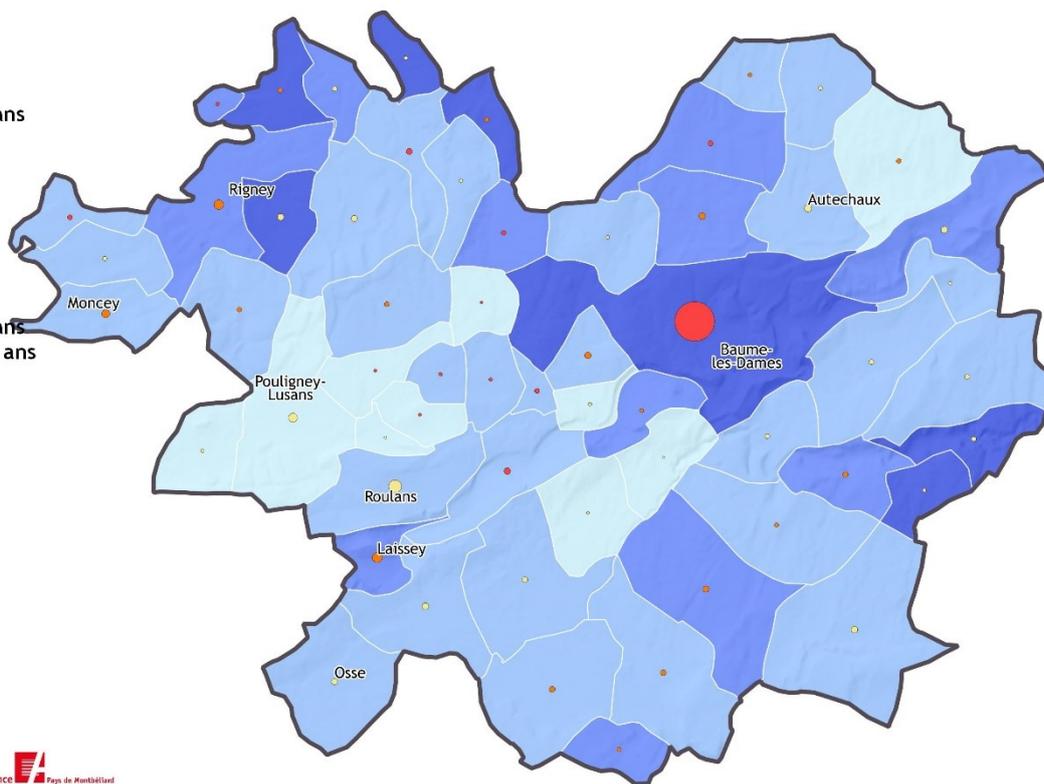
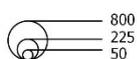
Part des plus de 75 ans dans la population

- Inférieure à 5%
- Entre 5% et 10%
- Entre 10% et 15%
- Entre 15% et 30%
- Supérieure à 30%

Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans

- Inférieur à 5%
- Entre 5% et 10%
- Entre 10% et 20%
- Supérieur à 20%

Population de plus de 75 ans



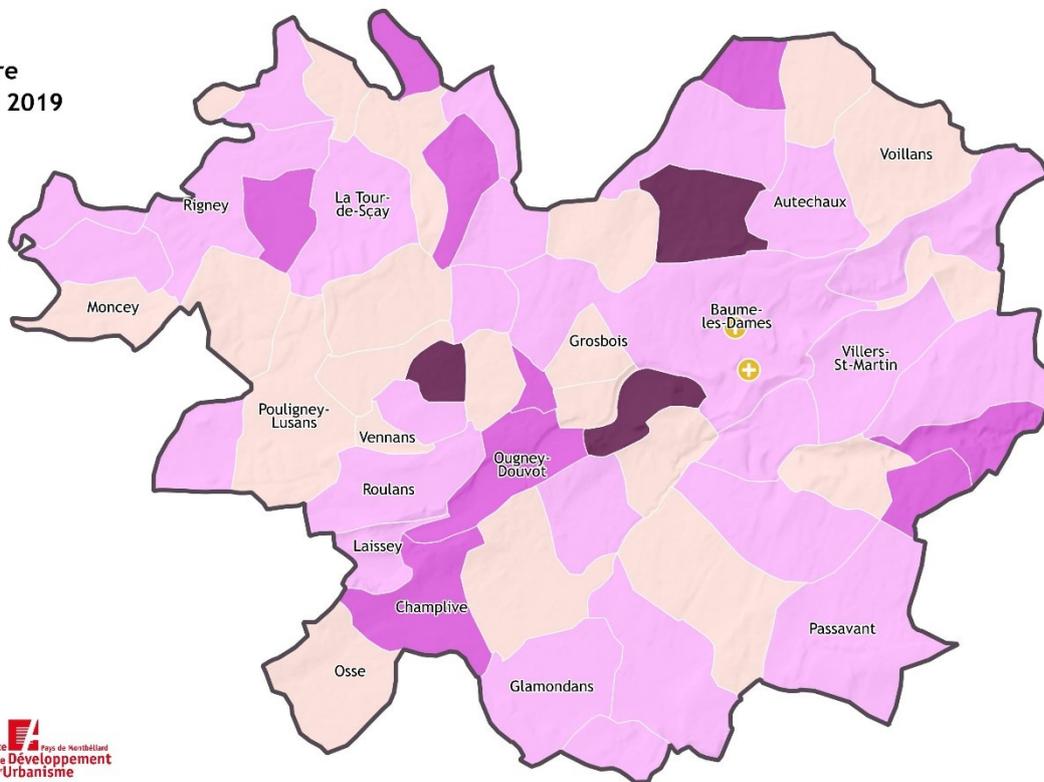
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

0 5 10 km

Prise en charge de la perte d'autonomie (Carte n° 7)

Taux de couverture APA à domicile en 2019

- Moins de 4%
- Entre 4% et 8%
- Entre 8% et 15%
- Plus de 15%
- Structures d'accueil



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Données départementales sur le nombre de places en hébergement permanent pour personnes âgées, Données du Département (direction de l'autonomie) concernant l'APA à Domicile en 2019, Traitement et Réalisation AUDAB

0 5 10 km

3. DYNAMIQUES SOCIO – ECONOMIQUES

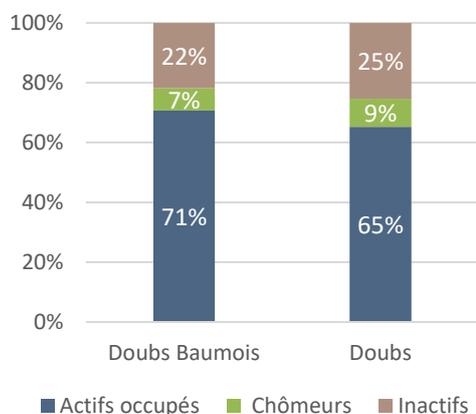
Un territoire majoritairement résidentiel

Le territoire repose sur une économie plutôt diversifiée, bien que moins portée sur le secteur tertiaire par rapport au département.

Pour certaines communes, l'industrie représente plus de 50% des emplois : Autechaux, Laissey et Thurey le Mont. A l'inverse, à Baume-les-Dames, ce sont les activités présentes qui sont davantage représentées (39% en commerces transport et services et 38% en administration publique, enseignement, santé).

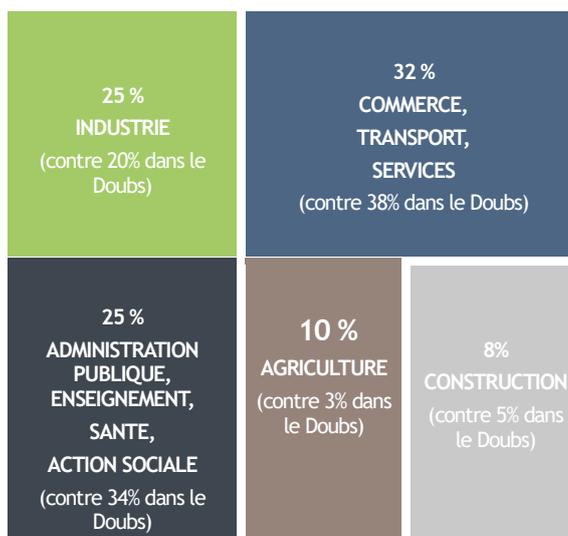
Le nombre d'emplois a augmenté entre 2011 et 2016 (+2%), avec une augmentation dans les communes d'Autechaux, Roulans et Thurey-le-Mont, tandis que le nombre d'emplois de Baume-les-Dames a diminué de 4 % (-100 emplois).

Activité des 15-64 ans



Source : Recensement Insee, 2016

Structure des emplois du territoire



Source : INSEE, 2016, Extraction ADIL25, Traitement AUDAB 2020

La part des emplois ouvriers a diminué de 2 points, tandis que les emplois de professions intermédiaires et de cadres ont augmenté (respectivement +4 points et + 3 points).

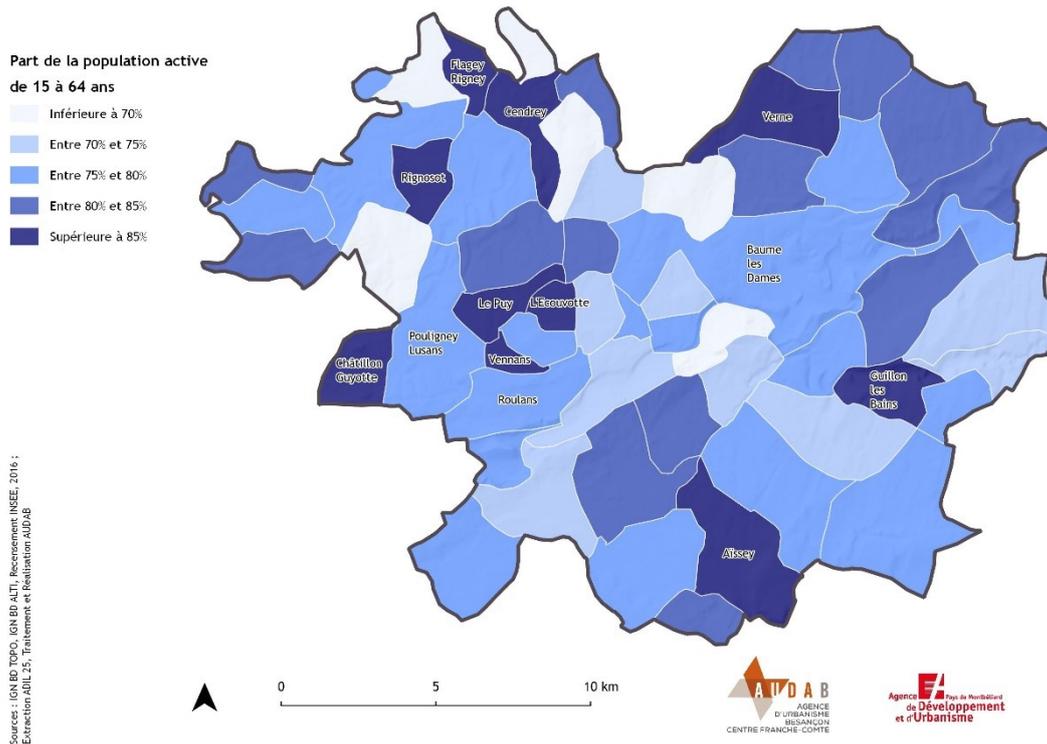
Parmi la population en âge de travailler (15-64 ans), le Doubs Baumois compte 78% d'actifs, soit 3 points de plus que pour le Doubs.

La représentation des actifs occupés parmi les 15-64 ans est importante et plus de 6 points supérieure à celle du département. Le taux de chômage a augmenté entre 2011 et 2016 (de 8 à 10%) mais reste en deçà du taux de chômage départemental (13 % en 2016).

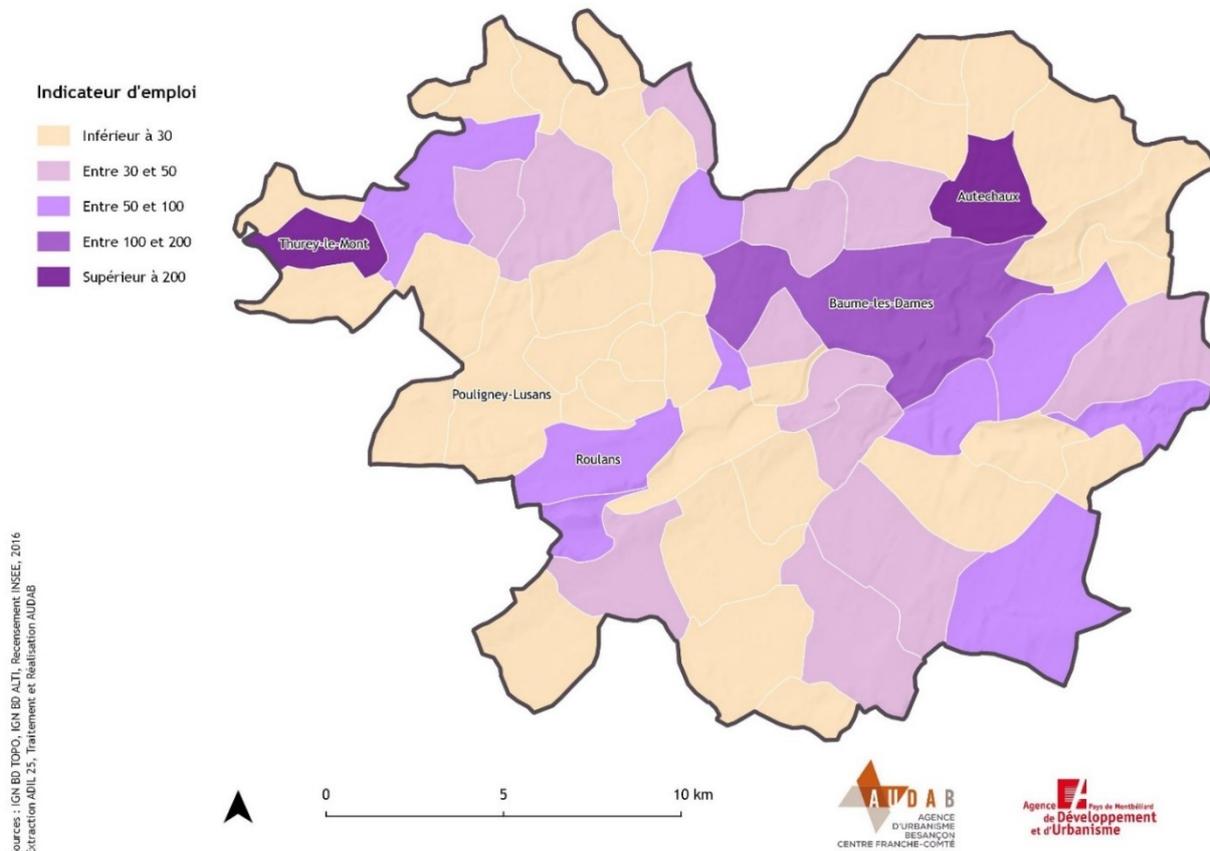
	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Doubs Baumois	6%	7%	10%	23%	23%	30%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

Source : Recensement INSEE, 2016

Population active (Carte n° 8)



Concentration de l'emploi (Carte n° 9)



Note de lecture

La carte n°9 propose une lecture de l'emploi sur le territoire. Elle met en rapport le nombre d'emplois d'un territoire avec le nombre d'actifs occupés (calcul de l'indicateur d'emploi).

Lorsque l'indice est supérieur à 100 : le nombre d'emplois dans la commune est supérieur au nombre d'actifs occupés. Dans le cas contraire, cela signifie que le territoire compte moins d'emplois que d'actifs occupés. Les actifs occupés travaillent donc ailleurs.

Principaux employeurs

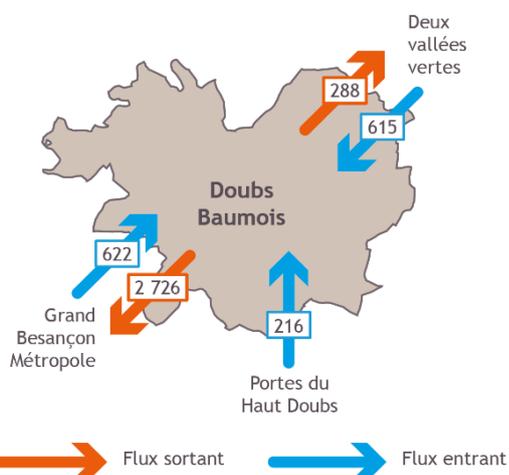
Communes	Principaux employeurs
VILLERS SAINT MARTIN (25110)	SARL HUOT (Commerce de gros de matériel agricole)
THUREY LE MONT (25870)	ERHARD PATISSIER GLACIER (Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche)
AUTECHAUX (25110)	SO.TRA.MAN (Transports routiers de marchandises interurbains) POLYTECH (Fabrication d'articles divers en matières plastiques) MECANIQUE BAUMOISE DE PRECISION MBP (Mécanique industrielle) ITB INNOVATION (Ingénierie, études techniques) INDUSTRIE DE THERMOFORMAGE (Fabrication d'articles métalliques divers) ESTIMPRIM (Autre imprimerie) PLAFOND LAFFOND (Menuiserie métallique et serrurerie) ITESYA (Travaux d'installation électrique)
BAUME LES DAMES (25110)	SOGEA RHÔNE ALPES (Construction de réseau pour fluides) VALLEE MEDICALE (Hébergement médicalisé pour personnes âgées) SOCIETE BAUMOISE DE CARTONNAGES (Fabrication de cartonnages) REGIE DEPARTEMENTALE DES TRANSPORTS MOBILITES BOURGOGNE FRANCHE COMTE (Transports routiers réguliers de voyageurs) LOCAVI (Transports routiers de marchandises interurbains) LA COMPTABILITE (Activités comptables) F3C ENERGY Commerces de détail divers en magasin spécialisé) (FAIVRE (Commerce de gros non spécialisé) COLISEE PATRIMOINE GROUP (Hébergement médicalisé pour personnes âgées) VERMOT DESROCHES MENUISERIE (Menuiserie bois et matières plastiques) LA BAUMOISE DE DISTRIBUTION (Super U, Supermarché) DESRAM (Intermarché, Supermarché)

Le territoire est à caractère résidentiel : il y a plus d'actifs occupés (plus 6 800) que d'emplois (environ 5 000) sur le territoire, ce qui entraîne des flux domicile travail nombreux. 42% des actifs occupés restent sur le territoire pour travailler. En grande majorité, les flux sortants se font à destination du Grand Besançon (principalement vers Besançon). Les échanges vers la Suisse sont relativement faibles, le Doubs Baumois n'étant pas à proximité immédiate de la frontière.

A l'inverse, plus de 2 000 actifs viennent travailler sur le territoire. Les principaux flux entrants se font depuis les Deux Vallées Vertes et le Grand Besançon, à destination de Baume-les-Dames, Autechaux et Roulans.

Principaux flux domicile-travail

Il est seulement représenté les flux de plus de 200 personnes dans les échanges entre territoires, de 100 personnes entre les communes



Source : Recensement Insee, 2016 - traitements ADIL

Depuis	Vers	Principaux flux domicile-travail
Baume les Dames	Autechaux	172
Baume les Dames	Besançon	297
Pouligney Lusans	Besançon	157
Roulans	Besançon	190
Moncey	Besançon	100
Besançon	Baume les Dames	156

Sources : INSEE 2016, données extraites du portail en Open Data, Statistiques locales, un flux correspond au déplacement d'un actif

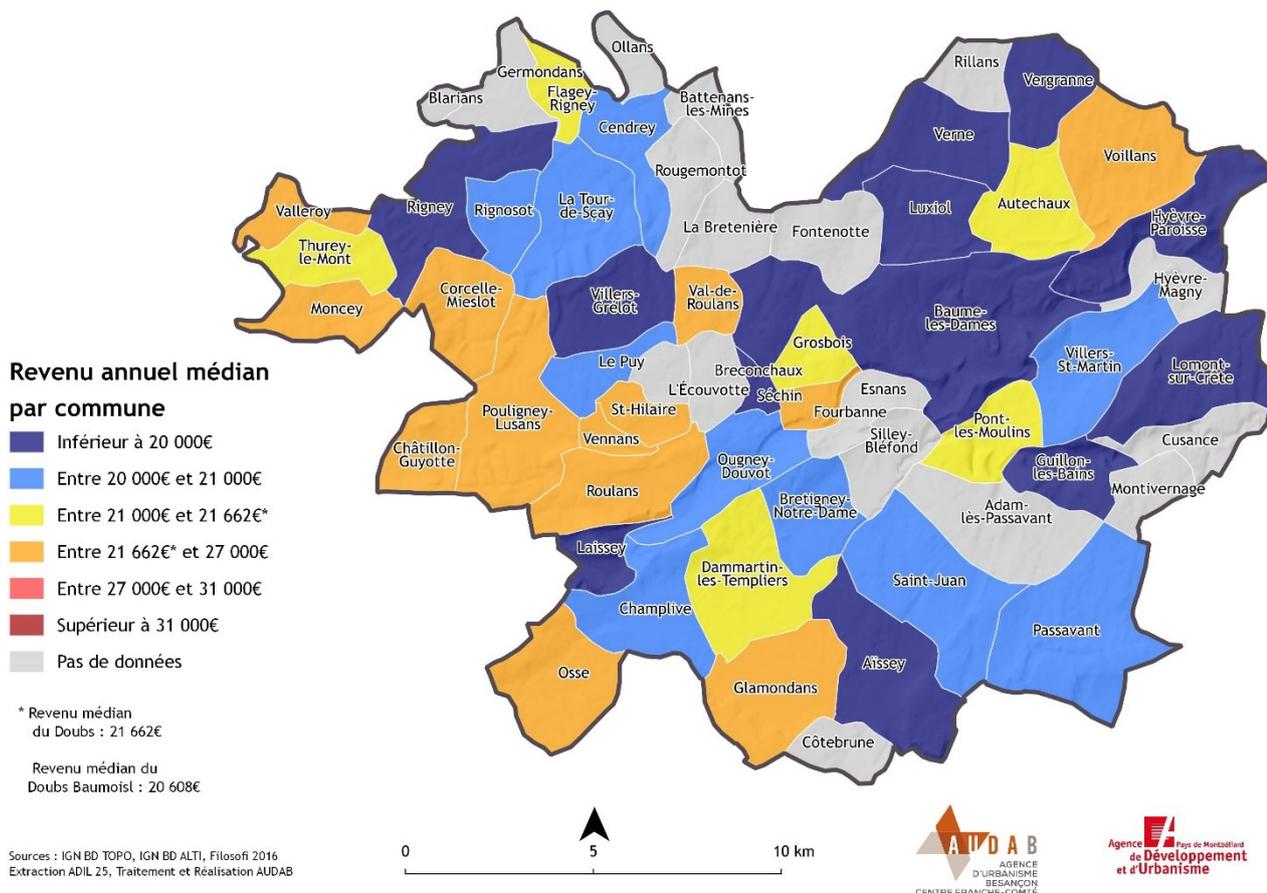
Des ménages aux ressources plutôt faibles

Avec une médiane du revenu disponible de 20 747 €, le Doubs Baumois a un niveau de vie inférieur au département (21 662 €). Cependant, celui-ci est relativement proche du niveau de vie des Deux Vallées Vertes et du Pays de Sancey-Belleherbe.

Au sein de l'intercommunalité, la distribution des revenus est assez disparate. A l'ouest de l'EPCI, les revenus médians sont plus importants et globalement supérieurs à la médiane départementale. A l'inverse, l'est de l'EPCI est marqué par des revenus plus faibles.

La dispersion des revenus est moins importante et donc moins inégalitaire que dans d'autres territoires, notamment par rapport au département (rapport interdécile de 2,6 pour le Doubs Baumois, contre 3,4 pour le Doubs).

Revenus médians des ménages par commune (Carte n° 10)



Point méthodologique :

L'absence de données sur certaines communes est due à la secrétisation (trop faible nombre de ménages fiscaux).

Le revenu disponible est parmi les plus faibles des EPCI du Doubs. Cependant, les différences de revenus selon la typologie des ménages sont moins importantes que pour d'autres territoires (Grand Besançon ou Lacs et Montagnes du Haut-Doubs par exemple). Les revenus disponibles pour les ménages de plus de 75 ans ainsi que pour les personnes seules sont inférieurs à la médiane du territoire, tandis que le revenu des couples avec enfants est légèrement supérieur.

4. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Doubs Baumois

7 915 logements (3% du Doubs)
 6 892 Résidences principales (3% du Doubs)
 4% de résidences secondaires
 9% de logements vacants
 55% des RP ont 5 pièces ou plus
 6% de RP ont 1 à 2 pièces

Doubs

277 578 logements
 241 724 Résidences principales
 4% de résidences secondaires
 8% de logements vacants selon l'INSEE
 42% des RP ont 5 pièces ou plus
 15% de RP ont 1 à 2 pièces

Commune	Logements en 2016	Résidences principales en 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements de 2011 à 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements vacants de 2011 à 2016	Propriétaires	Locataires HLM	Locataires privés	Part des résidences principales 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales 5 pièces ou plus
Adam-lès-Passavant	41	35	0%	8%	71%	0%	17%	6%	57%
Aïssey	84	75	1%	3%	74%	0%	21%	6%	66%
Autechaux	159	150	2%	7%	86%	0%	13%	3%	77%
Battenans-les-Mines	30	25	2%	14%	82%	0%	18%	5%	73%
Baume-les-Dames	2878	2467	1%	-1%	59%	14%	26%	11%	39%
Blarians	30	26	3%	7%	100%	0%	0%	4%	68%
Breconchaux	41	38	2%	-6%	66%	0%	32%	3%	58%
La Bretenière	40	31	1%	-6%	87%	0%	10%	0%	61%
Bretigney-Notre-Dame	58	47	2%	17%	87%	0%	13%	0%	68%
Cendrey	103	85	0%	5%	86%	0%	12%	4%	67%
Champlive	113	108	1%	10%	80%	0%	19%	5%	61%
Châtillon-Guyotte	59	51	1%	-4%	69%	0%	29%	8%	65%
Corcelle-Mieslot	45	44	2%	9%	84%	0%	16%	7%	61%
Côtebrune	35	28	3%	7%	87%	0%	10%	7%	83%
Cusance	39	29	0%	-2%	80%	0%	13%	3%	67%
Dammartin-les-Templiers	96	87	2%	-16%	82%	0%	17%	4%	67%
L'Écouvotte	33	33	-1%	-30%	97%	0%	3%	0%	64%
Esnans	30	21	3%	0%	85%	0%	10%	5%	50%
Flagey-Rigney	52	44	3%	-5%	91%	0%	5%	0%	63%
Fontenotte	28	24	1%	7%	79%	0%	17%	8%	71%
Fourbanne	77	68	0%	0%	75%	9%	16%	9%	59%
Germondans	34	26	1%	-7%	88%	0%	12%	0%	54%
Glamondans	104	79	1%	0%	78%	0%	19%	3%	60%
Grosbois	89	87	1%	-6%	86%	0%	13%	1%	70%
Guillon-les-Bains	65	49	-2%	20%	71%	0%	27%	4%	63%
Hyèvre-Magny	52	34	-3%	-4%	71%	0%	29%	6%	50%
Hyèvre-Paroisse	111	86	0%	79%	74%	0%	20%	1%	56%
La Bretenière	40	31	1%	-6%	87%	0%	10%	0%	61%
La Tour-de-Sçay	130	120	2%	5%	89%	0%	9%	3%	72%
Doubs Baumois	7 915	6 892	1%	4%	74%	19%	5%	6%	55%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	26%	15%	42%

Commune	Logements en 2016	Résidences principales en 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements de 2011 à 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements vacants de 2011 à 2016	Propriétaires	Locataires HLM	Locataires privés	Part des résidences principales 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales 5 pièces ou plus
Laissey	237	194	0%	-21%	78%	14%	8%	11%	44%
Le Puy	41	38	2%	2%	71%	0%	26%	3%	55%
L'Écouvotte	33	33	-1%	-30%	97%	0%	3%	0%	64%
Lomont-sur-Crête	72	66	0%	-2%	85%	0%	13%	1%	72%
Luxiol	72	65	2%	-	82%	0%	12%	3%	60%
Moncey	252	232	3%	-11%	81%	0%	18%	5%	51%
Montvernage	19	14	2%	-1%	93%	0%	7%	0%	71%
Ollans	26	19	-1%	15%	80%	0%	10%	15%	45%
Osse	134	123	1%	5%	85%	0%	13%	2%	68%
Ougney-Douvot	138	106	3%	7%	80%	1%	18%	7%	56%
Passavant	98	85	0%	-6%	85%	0%	12%	1%	66%
Pont-les-Moulins	94	80	0%	-30%	81%	0%	19%	5%	71%
Poulligny-Lusans	334	318	2%	0%	84%	0%	15%	4%	66%
Rigney	193	172	0%	12%	80%	0%	18%	3%	67%
Rignosot	54	54	1%	-12%	89%	0%	7%	2%	74%
Rillans	38	35	3%	0%	83%	0%	17%	3%	77%
Rougemontot	47	36	1%	0%	92%	0%	6%	6%	64%
Roulans	495	458	0%	16%	84%	0%	13%	2%	64%
Saint-Hilaire	63	52	1%	6%	78%	0%	22%	2%	61%
Saint-Juan	95	71	0%	15%	82%	0%	14%	1%	59%
Séchin	51	49	1%	0%	62%	0%	36%	2%	68%
Silley-Bléfond	28	22	-5%	8%	80%	0%	16%	4%	56%
Thurey-le-Mont	62	53	2%	9%	87%	0%	13%	4%	74%
Val-de-Roulans	66	64	3%	-16%	89%	0%	9%	0%	77%
Valleroy	65	63	1%	15%	82%	2%	13%	3%	61%
Vennans	89	84	5%	3%	86%	0%	14%	1%	83%
Vergranne	50	43	2%	18%	88%	0%	7%	0%	76%
Verne	68	57	-1%	-100%	88%	0%	12%	5%	60%
Villers-Grélot	74	65	2%	9%	80%	0%	18%	5%	59%
Villers-Saint-Martin	91	83	1%	-15%	73%	0%	26%	1%	72%
Voillans	108	94	3%	0%	87%	0%	13%	2%	65%
Doubs Baumoïis	7 915	6 892	1%	4%	74%	19%	5%	6%	55%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	26%	15%	42%

Source : Recensement Insee, 2016, Extraiton ADIL25

Un territoire spécialisé autour de l'accès à la propriété

	Doubs	%	Doubs Baumois	%	Différence
Propriétaires	143 443	59%	5 090	74%	15 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	1 245	18%	-5 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	376	5%	-8 pts
Locataires d'un logement meublé (HLM ou non)	6 401	3%	53	1%	-2 pts
Logés gratuits	4 667	2%	128	2%	0 pts
Total des résidences principales	241 724	100%	6 892	100%	

Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25, Traitement ADU 2020

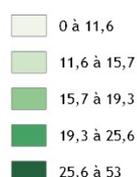
- 74% des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Ce taux très élevé par rapport au Doubs s'explique par le caractère rural du territoire. Seule Baume-les-Dames enregistre un taux de propriétaires identique à celui du département (59%).
- Un parc largement dominé par des grands logements (5 pièces et +), les T1 et T2 ne représentant que 6% des logements occupés, tandis que 31% des ménages sont des personnes seules.
- Les logements sont majoritairement des maisons individuelles (75%).

L'offre locative, notamment sociale, est de fait très limitée :

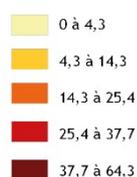
- Elle ne concerne que 5% des résidences principales (439 logements recensés dans répertoire des logements des bailleurs sociaux en 2016)
- L'offre se concentre sur la commune de Baume-les-Dames (90% des logements sociaux).
- Seulement 4 communes proposent du logement social : Baume-les-Dames, Fourbanne, Laissey et Roulans.
- Au-delà de l'offre en logements sociaux, le Doubs Baumois compte également près de 160 logements conventionnés dans le parc privé, ainsi qu'une centaine de logements communaux.

Marché locatif (Carte n° 11)

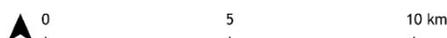
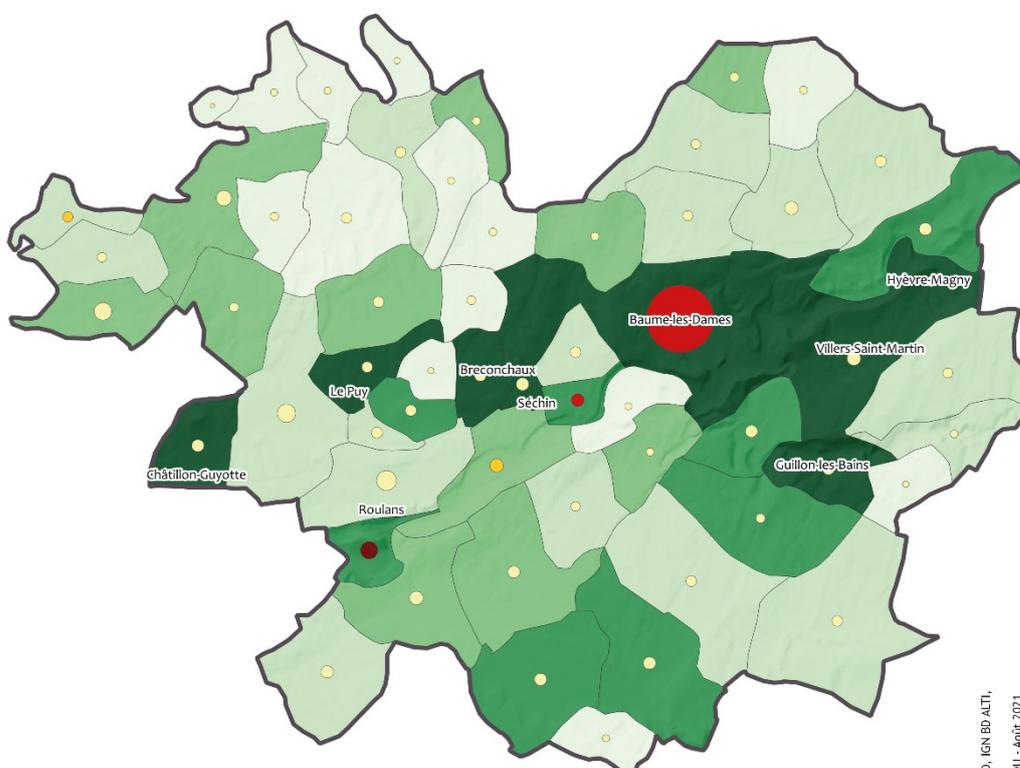
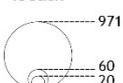
Part du locatif dans le marché immobilier (%)



Part du public dans le marché locatif (%)



Nombre de résidences principales dans le marché locatif



Analyse de la demande du parc social public :

		T1 ou chambre	T2	T3	T4	T5 ou +	Nombre total de demandes
Demandes en cours en 2019	Doubs Baumois	9,5%	21,0%	36,2%	28,6%	4,8%	105
	Doubs	15,4%	28,4%	31,2%	20,5%	4,5%	9 880
Demandes satisfaites en 2019	Doubs Baumois	14,9%	9,5%	13,5%	48,6%	13,5%	74
	Doubs	7,0%	18,9%	38,8%	28,7%	6,6%	4 740

Source : portail national de la demande de logement social, Ministère du logement, 2019

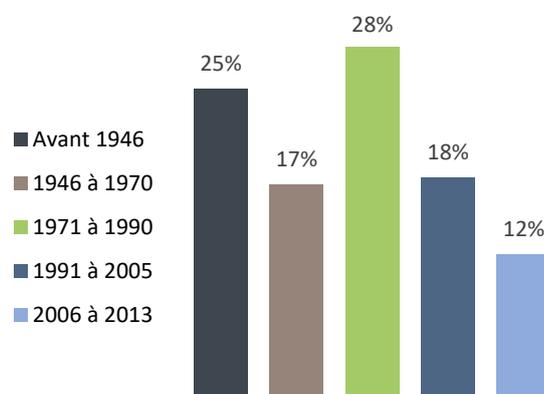
- Le taux de rotation du parc social public est équivalent à celui du Doubs en 2018 (respectivement 13,5% et 13,6%).
- En 2019, la part des demandeurs en dessous des plafonds PLAI est supérieure à celle du Doubs : 89 % contre 72%. Il en est de même pour les demandeurs en dessous des plafonds PLUS : 96% contre 90%. Ce sont donc globalement des ménages moins aisés qui recherchent un logement locatif.
- Pour une demande satisfaite en 2019, il restait 1,4 demande en cours en décembre sur le Doubs Baumois, un taux moins élevé qu'à l'échelle départementale (2,1).
- La part des demandes de mutation est plutôt faible :
 - 31 % des demandes en cours contre 47% dans le Doubs.
 - 30 % des demandes satisfaites contre 37 % dans le Doubs.
 Ce sont donc majoritairement des personnes ne résidant pas dans le parc social auparavant qui demandent un logement social.
- Les T4 et + sont surreprésentés dans les attributions dans le Doubs Baumois, tandis que la part des demandes de T2 ou T3 est largement supérieure à celle des attributions.

Un parc de logements vulnérable et soumis à un fort potentiel énergivore...

Plus de 40% du parc occupé a été construit avant 1970, soit avant la première réglementation thermique et est donc potentiellement énergivore.

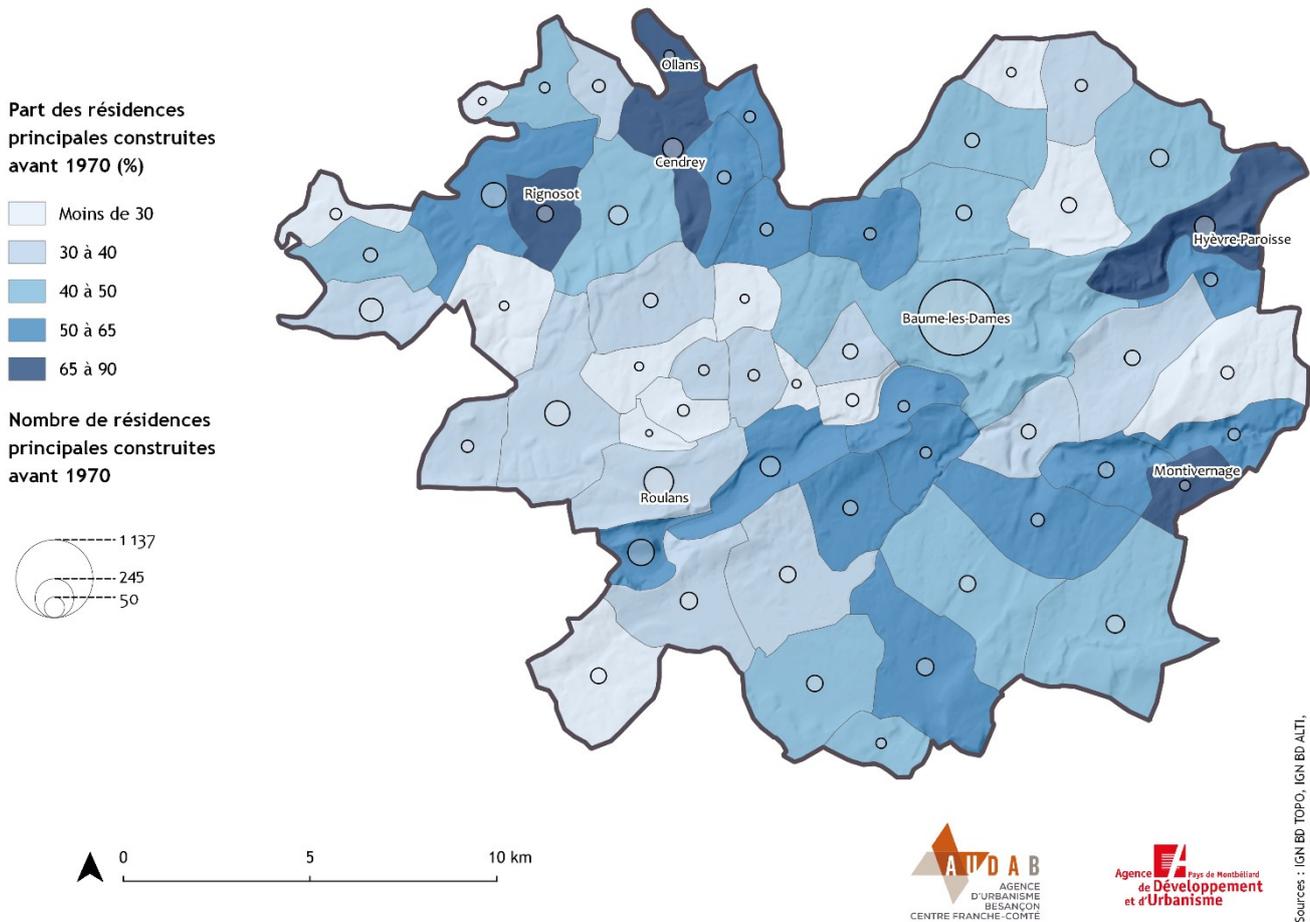
Moins d'un tiers des logements occupés a été construit après 1990. Pour certaines petites communes, la part de logements récents (à partir de 2006) est beaucoup plus élevée : Le Puy, Valleroy, Val de Roullans, Vennans, qui ont développé des zones pavillonnaires à la fin des années 2000, début des années 2010.

Date de construction des résidences principales



Source : Recensement Insee, 2016

Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n° 12)



La problématique des logements énergivores est bien présente sur le territoire et des dispositifs visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements ont été mis en œuvre :

- ⇒ Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2012-2016 sur le Doubs Baumois ;
- ⇒ Une Opération de Revitalisation de Territoire à Baume-les-Dames, signée en 2020 ;
- ⇒ Le Doubs Baumois a été lauréat en 2016 de l'appel à projet « Territoire à énergie positive (TEPOS) » dans le cadre d'une candidature groupée avec le Grand Besançon Métropole.

5. DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE MARCHE

Un effondrement de la construction neuve depuis 2010



Le territoire représente 1% de la production départementale de nouveaux logements, en deçà du poids qu'il représente dans le parc de logements départemental (2,8%).

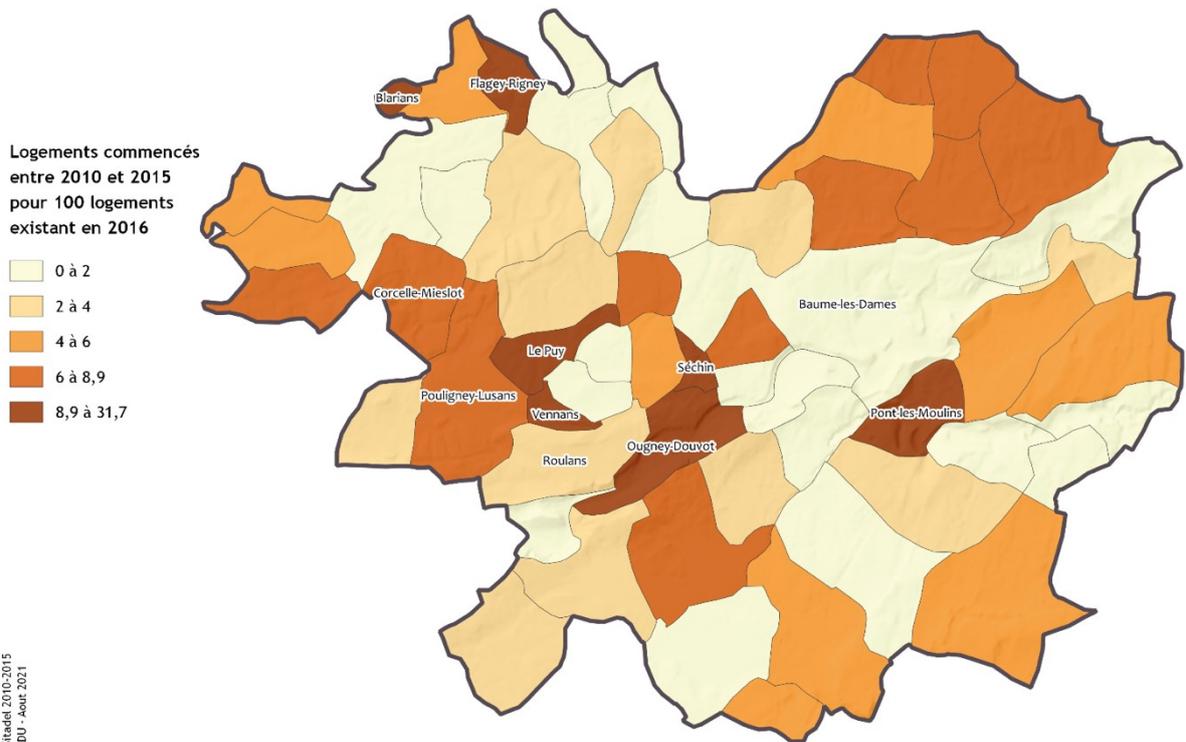
La construction neuve se fait majoritairement en individuel et ne contribue pas à diversifier le parc. Seulement quelques opérations de collectifs se sont faites en 2013 et 2014, à Baume les Dames, Pont-les-Moulins et Séchin.

La production a fortement diminué (4 fois moins) entre 2010 et 2015.

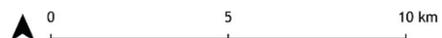
Baume-les-Dames concentre 15% de la construction neuve entre 2010 et 2015 alors qu'elle regroupe plus d'un tiers du parc de logements de l'intercommunalité. Le rythme de construction est de fait relativement élevé dans les petites communes.

Source : Sitadel - logements commencés 2010-2015

Evolution de la construction neuve entre 2010 et 2015 (Carte n° 13)



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement 2016, Sitadel 2010-2015 Réalisation AUDAB/ADU - Août 2021



Une construction neuve qui alimente en partie la vacance

Parmi les 712 logements vacants de l'EPCI :

- 72% appartiennent à des personnes physiques et 11% appartiennent à l'Etat ou aux collectivités ;
- Près de la moitié se concentre sur Baume-les-Dames ;
- 44 % relèvent potentiellement de la fiscalité sur les logements vacants (s'il y a une volonté locale de mise en œuvre).

ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

10 % depuis plus de 10 ans
20 % depuis 5 à 9 ans
33 % depuis 2 à 4 ans
37 % depuis 1 ans ou moins

Source : DGFI, 2017

63% des logements vacants le sont depuis 2 ans ou plus, la vacance structurelle est donc bien plus importante que la vacance conjoncturelle. La vacance structurelle est plus préoccupante sur le territoire que sur le département, où elle représente 52% des logements vacants.

A Baume les Dames, cette proportion est légèrement inférieure, avec un taux de 58%.

Evolution de la vacance (Carte n° 14)

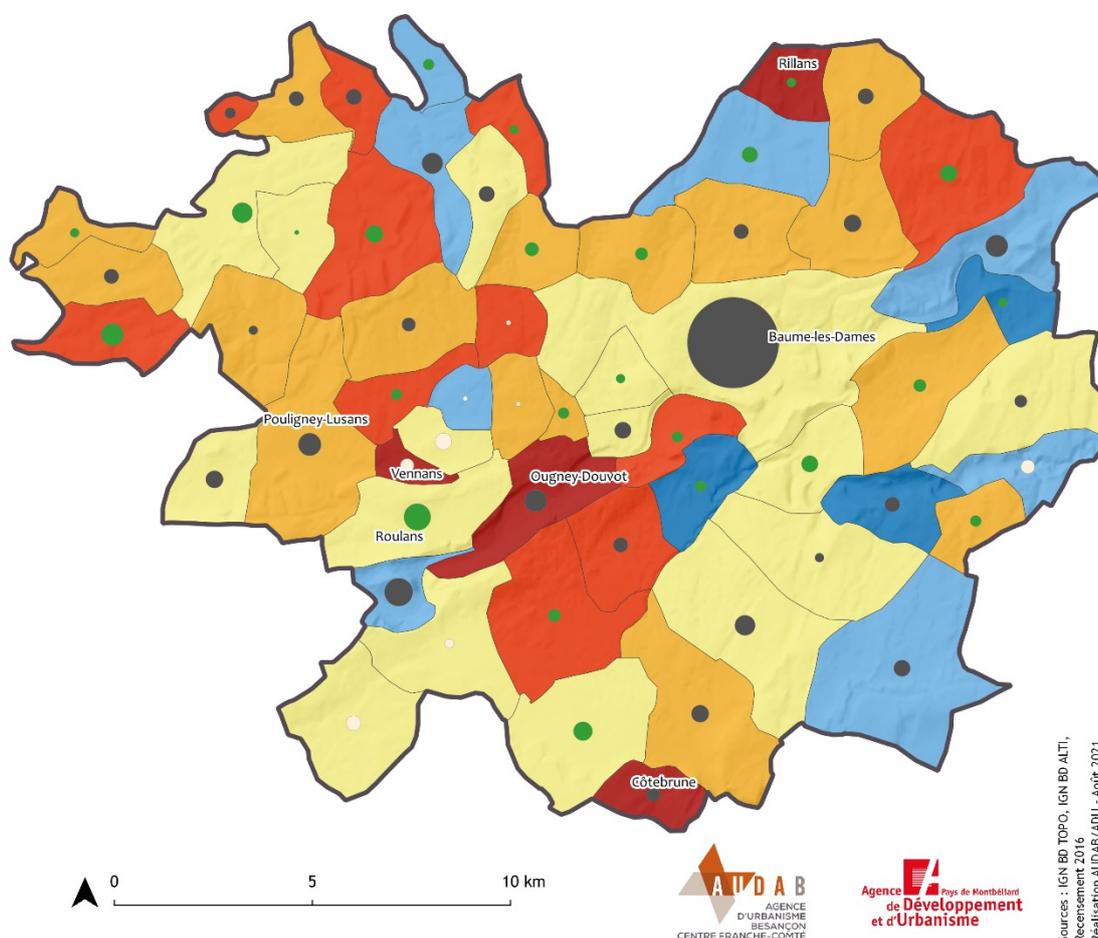
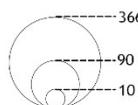
Evolution du nombre de logements entre 2011 et 2016 (%)



Evolution de la vacance entre 2011 et 2016



Nombre de logements vacants en 2016



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement 2016, Réalisation AUDA B/ADU - Août 2021

Entre 2011 et 2016, la vacance a très légèrement augmenté sur le Doubs Baumois (de 8 à 9 %). Cela cache cependant des évolutions disparates entre communes :

- Certaines communes ont vu leur taux de vacance augmenter, notamment Baume-les-Dames et Laissey (+3 points chacune) et affichent désormais des taux de vacance élevés (respectivement 13 % et 12 %).
- A l'inverse, d'autres communes enregistrent une baisse de la vacance et affichent désormais des taux relativement faibles. C'est le cas de Moncey, passant de 8% à 6%, ou encore de Roulans, de 7 % à 5 %.
- Le taux de vacance apparaît élevé (plus de 10%) dans 15 des 58 communes.

La construction neuve, par son attractivité, vient donc en partie alimenter la vacance et concurrencer le parc existant dans certaines communes.

Le prix de l'immobilier à l'accession et à la location : facteur d'attractivité du territoire

Le prix de l'immobilier sur la Communauté de communes du Doubs Baumois est assez faible par rapport aux territoires voisins. La moitié des biens vendus entre 2017 et 2019 avaient des prix au m² inférieurs à 1 220 €.

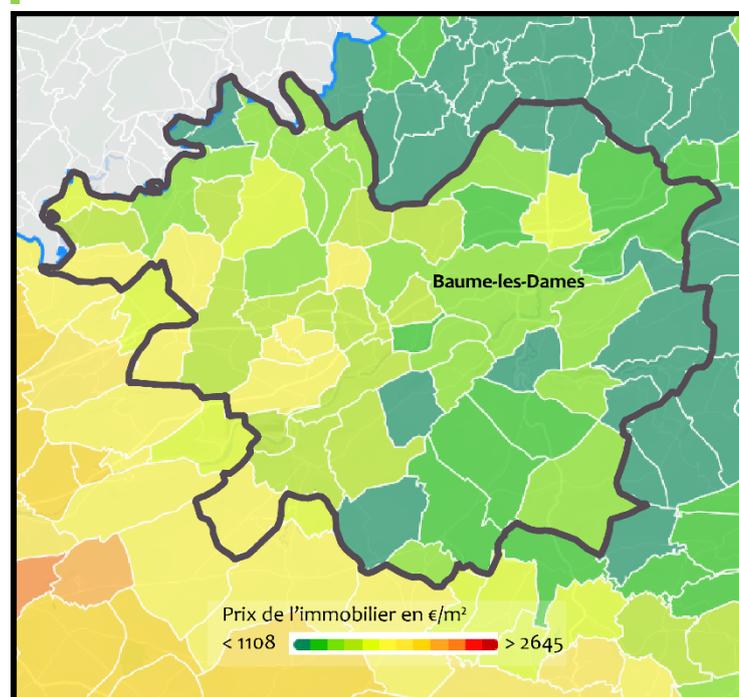
Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m ²
2017-2019	Deux Vallées Vertes	Prix le moins cher	920 €
	Doubs Baumois		1 220 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	2 480 €

Source : Base des notaires, traitements ADIL 25

Commune	Prix moyen au m ² pour un appartement au 1 ^{er} septembre 2020	Prix moyen au m ² pour une maison au 1 ^{er} septembre 2020
Baume-les-Dames	1 238 €	1 385 €
Osse	1 383 €	1 628 €
Roulans	1 196 €	1 586 €
Moncey	1 148 €	1 721 €
La Tour de Scay	1 148 €	1 523 €
Rigney	1 098 €	1 281 €
Passavant	*	1 232 €
Lomont-sur-Crête	*	966 €

Source : MeilleursAgents.com, septembre 2020

Niveau des prix de l'immobilier (Carte n° 15)



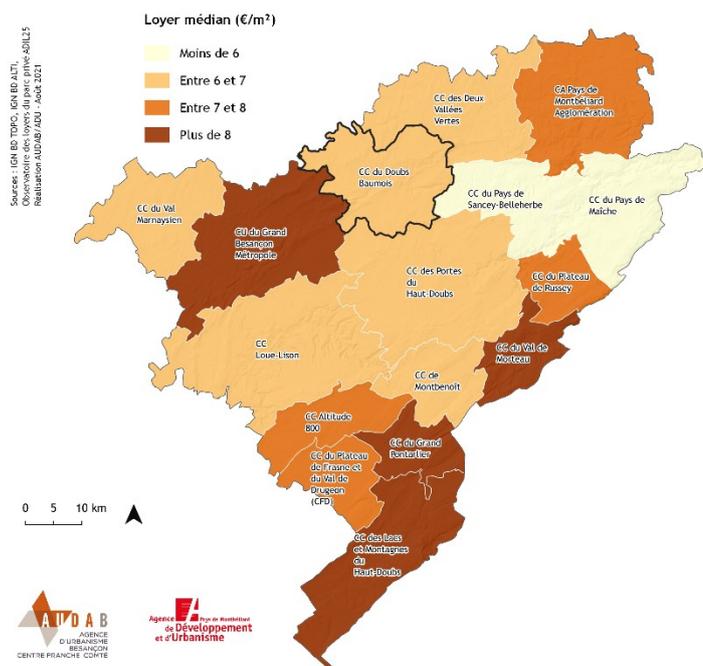
Source : MeilleursAgents.com, septembre 2020

POINT METHODOLOGIQUE

Les prix sont calculés par « Meilleurs Agents » sur la base des données de transaction communiquées par leurs agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques. Afin d'obtenir des prix de marché comparables en qualité à ceux communiqués en Ile-de-France, l'équipe scientifique de MeilleursAgents.com développe des moyens d'analyse et de traitement de l'information.

Les zones à l'Ouest de l'EPCI affichent un coût de l'immobilier légèrement plus élevé que la partie Est. La pression foncière y est en effet plus importante du fait de la proximité avec le Grand Besançon tandis que le secteur Est est tourné vers un secteur plus rural.

Niveau des loyers médians dans le Doubs (Carte n° 16)



L'offre de locatif privé n'est pas très abondante (elle ne représente que 18% des résidences principales). Les loyers proposés pour chaque typologie sont plutôt faibles et participent à l'attractivité du territoire, notamment vis-à-vis du Grand Besançon et des Portes du Haut-Doubs, où les loyers appliqués sont plus élevés.

Plus d'1/4 des logements occupés en locatif privé sont des T5 ou plus, correspondant à de grands logements, pouvant notamment accueillir des ménages avec enfants.

Source : ADIL 25, Observatoire des loyers du parc privé

Les territoires	Loyer médian (€/m²/HC)	Loyer(s) en fonction du nombre de pièces					Typologies de logements habités par les locataires du parc privé (loués vides)					Poids du parc privé loué vide
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	5,29	13,41	8,33	6,14	5,37	4,81	0,5%	12%	24%	27%	36%	17%
CC du Pays de Maîche	5,83	16,19	8,81	6,73	6,30	5,20	4,5%	17%	33%	27%	18%	21%
CC des Deux Vallées Vertes	6,08	13,64	7,92	6,32	5,78	5,01	2,5%	15%	30%	27%	25%	17%
CC du Val Marnaysien	6,13	11,16	8,47	6,80	6,40	5,51	0,9%	11%	23%	34%	31%	20%
CC Loue-Lison	6,20	11,15	8,44	6,76	6,01	5,27	3,8%	15%	30%	27%	25%	19%
CC du Doubs Baumoïis	6,55	11,18	8,61	6,97	5,96	5,22	1,8%	15%	28%	31%	24%	18%
CC des Portes du Haut-Doubs	6,84	13,15	9,47	7,50	6,45	5,38	4%	15%	29%	27%	25%	25%
CC de Montbenoît	6,95	13,18	8,95	7,26	6,80	5,71	2,6%	13%	32%	28%	25%	20%
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	7,04	11,95	8,39	7,83	6,67	5,82	2,0%	14%	31%	29%	24%	19%
CC du Plateau de Russey	7,27	12,28	7,82	7,35	6,69	6,31	0,8%	12%	31%	33%	23%	20%
CC Altitude 800	7,45	14,07	8,51	7,21	6,42	5,49	1,7%	19%	30%	24%	26%	19%
CA Pays de Montbéliard	7,67	14,82	9,56	7,41	6,50	6,04	6,0%	21%	34%	24%	15%	16%
CC du Grand Pontarlier	8,40	13,81	10,14	8,90	7,80	7,26	8,2%	25,4%	34%	20,6%	11%	29%
CA du Grand Besançon	9,08	14,55	10,39	7,75	6,85	6,62	15,8%	29%	26%	18%	11%	29%
CC du Val de Morteau	9,15	15,23	10,63	8,60	7,76	6,60	5,7%	22%	36%	23%	12%	28%
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	9,79	14,54	11,85	9,53	7,88	6,31	4,5%	24%	35%	21%	16%	23%

Source : ADIL 25, Observatoire des loyers du parc privé et Recensement INSEE, 2016

6. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Présentation	<p>Le Doubs Baumois est organisé autour de trois polarités : Baume-les-Dames, Roulans et Pouligney-Lusans. Le territoire dépend de 4 bassins de vie différents, et est sous l'aire d'influence de Besançon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le renforcement et la redynamisation des polarités (Programme Petites Villes de Demain pour Baume-les-Dames)
Dynamiques démographiques	<p>Une croissance démographique qui repose essentiellement sur le solde naturel</p> <p>La dynamique démographique du Doubs Baumois est semblable à celle du département (soldes naturels et migratoires positifs). Des évolutions contrastées s'opèrent : 36% des communes perdent des habitants, dont Baume-les-Dames.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'attractivité du territoire afin d'accueillir de nouveaux habitants, notamment sur Baume-les-Dames
	<p>Un territoire attractif pour les familles</p> <p>Les familles avec enfants représentent 38% des ménages de l'intercommunalité, contre 33% à l'échelle du département. Elles sont davantage représentées sur les communes limitrophes avec le Grand Besançon et des Portes du Haut-Doubs, ainsi que sur les communes voisines des polarités (Baume-les-Dames, Pouligney-Lusans et Roulans). Le territoire est d'ailleurs bien équipé en termes de structures d'accueil pour la petite enfance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Proposer une offre de logements adaptée à la typologie des ménages
	<p>Un territoire face au vieillissement de sa population</p> <p>La part des personnes âgées de 60 ans et plus dans le Doubs Baumois est supérieure à celle du département. Le territoire a rapidement vieilli, il y a aujourd'hui plus de personnes de 60 ans et plus que de jeunes de moins de 20 ans. La frange Ouest du territoire est moins touchée par le vieillissement de la population. La part des personnes âgées de plus de 75 ans est plus importante dans le nord-ouest du Doubs Baumois ainsi qu'autour et à Baume-les-Dames. Le territoire est doté de 2 EHPAD à Baume-les-Dames offrant ainsi au territoire un taux de couverture des besoins en hébergement permanent supérieur à celui de la moyenne du département.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner le vieillissement du territoire en adaptant le parc de logements ; Prendre en compte la baisse de la taille des ménages dans la production de logements
Dynamiques socio-économiques	<p>Un territoire majoritairement résidentiel</p> <p>Le territoire ne constitue pas un vivier d'emplois, les actifs occupés étant plus nombreux que les emplois sur le territoire. Des flux importants sont observés, notamment en direction du Grand Besançon ainsi que depuis les Deux Vallées Vertes, à destination de Baume-les-Dames et Autechaux où se situent la majeure partie des entreprises employeuses.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir les acteurs économiques locaux afin de maintenir l'emploi sur le territoire ; Accompagner le territoire dans le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture
	<p>Un territoire aux ressources plutôt faibles</p> <p>Le revenu annuel médian des ménages du territoire est plus faible que pour le département (respectivement 20 747€ et 21 662€), mais le territoire apparaît moins inégalitaire que d'autres EPCI du département. Les revenus sont supérieurs sur la frange Ouest du territoire, du fait de la proximité avec le grand Besançon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le développement territorial pour accueillir des ménages plus aisés ; Maintenir et renforcer l'offre d'équipements et de services pour limiter la précarité des ménages (en termes de mobilité notamment).

Caractéristiques du parc	<p>Un territoire spécialisé autour de l'accèsion à la propriété</p> <p>La part des propriétaires est plus importante qu'à l'échelle du département, favorisée par un coût de l'immobilier inférieur aux secteurs plus urbanisés.</p> <p>La typologie des logements est peu diversifiée, dominée par de grands logements individuels. Les petits logements sont très peu présents (6% des résidences principales contre 15% pour le Doubs).</p> <p>Le parc locatif représente un quart des logements, mais il est majoritairement privé. Seulement 4 communes proposent une offre locative sociale, dont 90% sont concentrés sur Baume-les-Dames.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier le parc de logements afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages sur le territoire
	<p>Un parc de logements vulnérable et soumis à un fort potentiel énérgivore</p> <p>Une grande part du parc de logements a été construite avant les années 1970 et donc avant les premières réglementations thermiques (1974 et 1982). Cette ancienneté du parc soulève des enjeux de rénovation énérgétique, pris en compte à travers différents dispositifs (OPAH, TEPoS). Ces logements se concentrent davantage dans les communes traversées par le Doubs. L'ancienneté des logements et les faibles revenus des ménages peuvent aboutir à des situations de précarité énérgétique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Prévenir les situations de précarité énérgétique Accompagner les ménages dans la rénovation du bâti ancien
Dynamiques du marché de l'habitat	<p>Un effondrement de la construction neuve depuis 2010</p> <p>La construction neuve a fortement chuté entre 2010 et 2015 (4 fois moins). Cette production s'est faite majoritairement en logement individuel, ce qui ne contribue pas à diversifier le parc de logements. Certaines communes de petite taille révèlent un rythme de construction important, qui a permis une croissance démographique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les besoins en logements selon les objectifs démographiques du SCoT ; Favoriser le développement de produits différents de l'individuel pur, moins consommateurs d'espace.
	<p>Une construction neuve qui alimente en partie la vacance</p> <p>Dans plusieurs communes, la hausse de la production va de pair avec une hausse de la vacance enregistrée entre 2011 et 2016. Une quinzaine de communes enregistrent des taux de vacance supérieurs à 10%.</p> <p>L'offre neuve semble en partie alimenter la vacance sur certaines communes, en concurrençant les biens anciens de la commune ou des communes environnantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte la réhabilitation du parc de logements et la résorption de la vacance dans les besoins en logements ; Déterminer les potentielles mutations et les favoriser à la construction neuve.
	<p>Le prix de l'immobilier à l'accésion et à la location : facteur d'attractivité du territoire</p> <p>Le prix de l'immobilier en accession comme dans les loyers du parc privé est relativement faible en comparaison des autres EPCI du département. Les prix sont supérieurs sur le secteur Ouest du Doubs Baumois, du fait de la proximité avec le Grand Besançon. Ces prix rendent le territoire attractif pour les ménages souhaitant devenir propriétaires, notamment des ménages familiaux.</p>	

7. ANNEXES

1. Carte du territoire



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI
Traitement et Réalisation AUDAB



2. Documents annexes de contractualisation

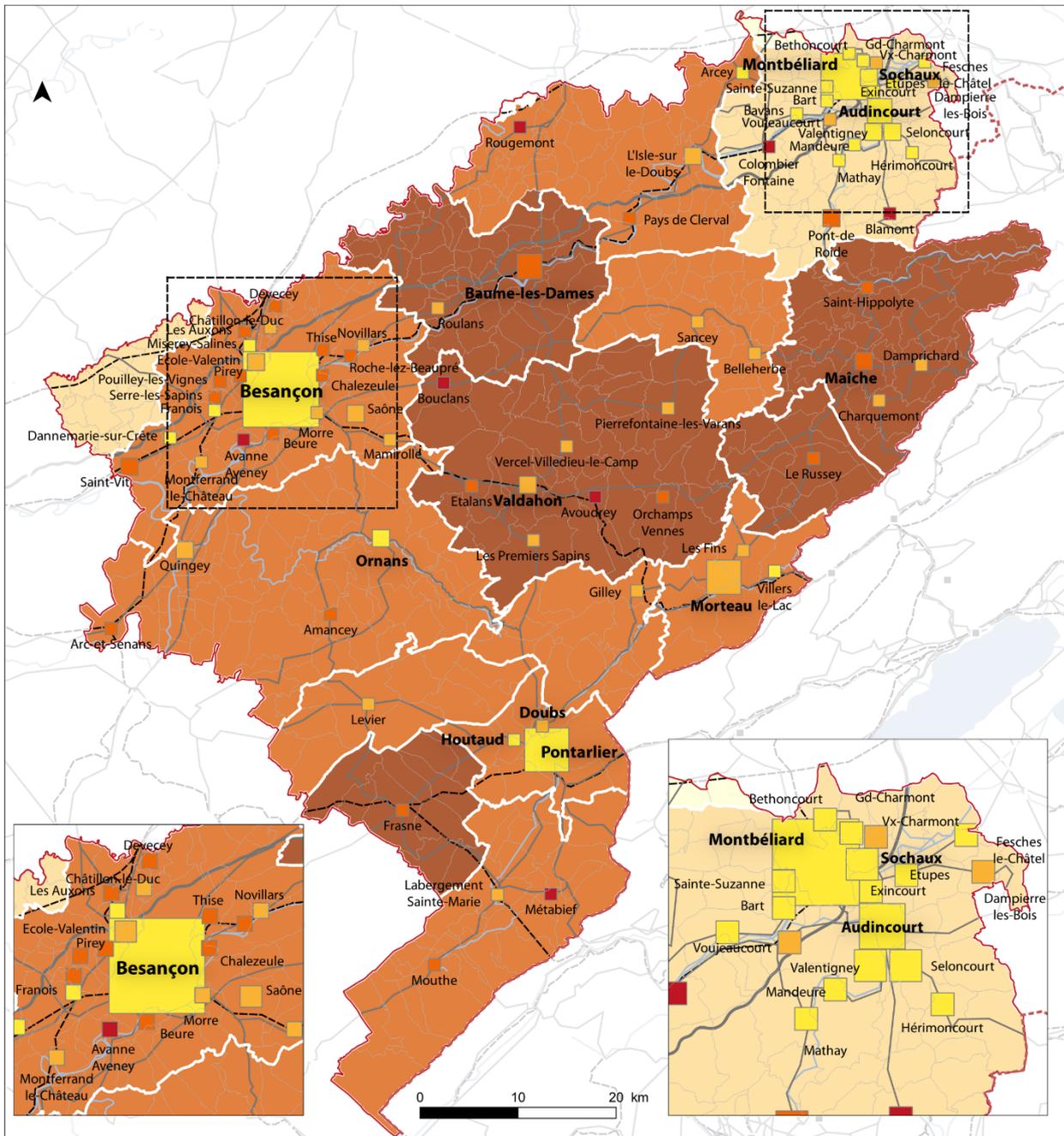
Département du Doubs - Tableau de bord du SDAASP - Temps 1

Petite enfance

Accueil des 0 - 3 ans : assistants maternels et structures collectives

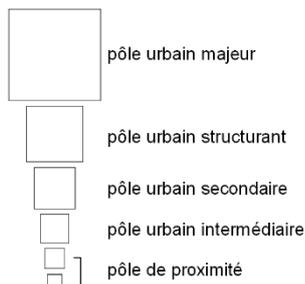
places à temps complet assistants maternels, crèche collective, multi-accueil, halte-garderie, micro-crèche

2020

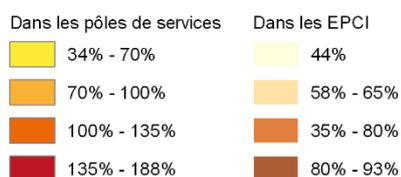


Sources : CD25 - INSEE, 2020 - INSEE, 2017 | Fond cartographique : IGN BD Topo © | Réalisation : ADU - AUDAB, 2020

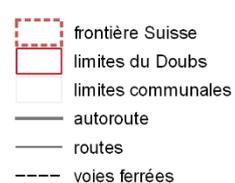
Typologie des pôles de service



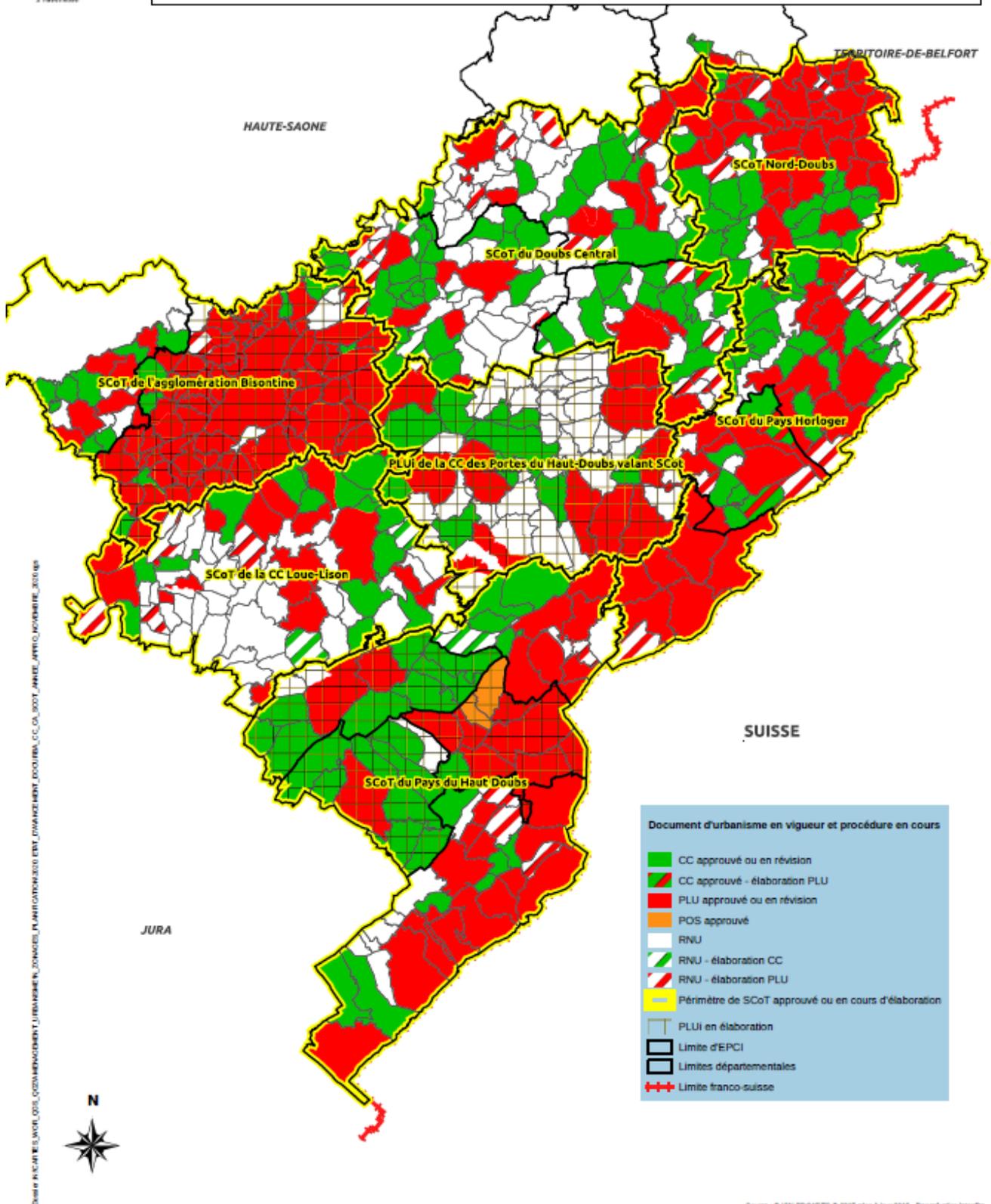
Assistants maternels Densité de place d'accueil 0-3 ans nombre de places / nb enfant 0-3 ans



Repères géographiques



ETAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME AU 1er NOVEMBRE 2020



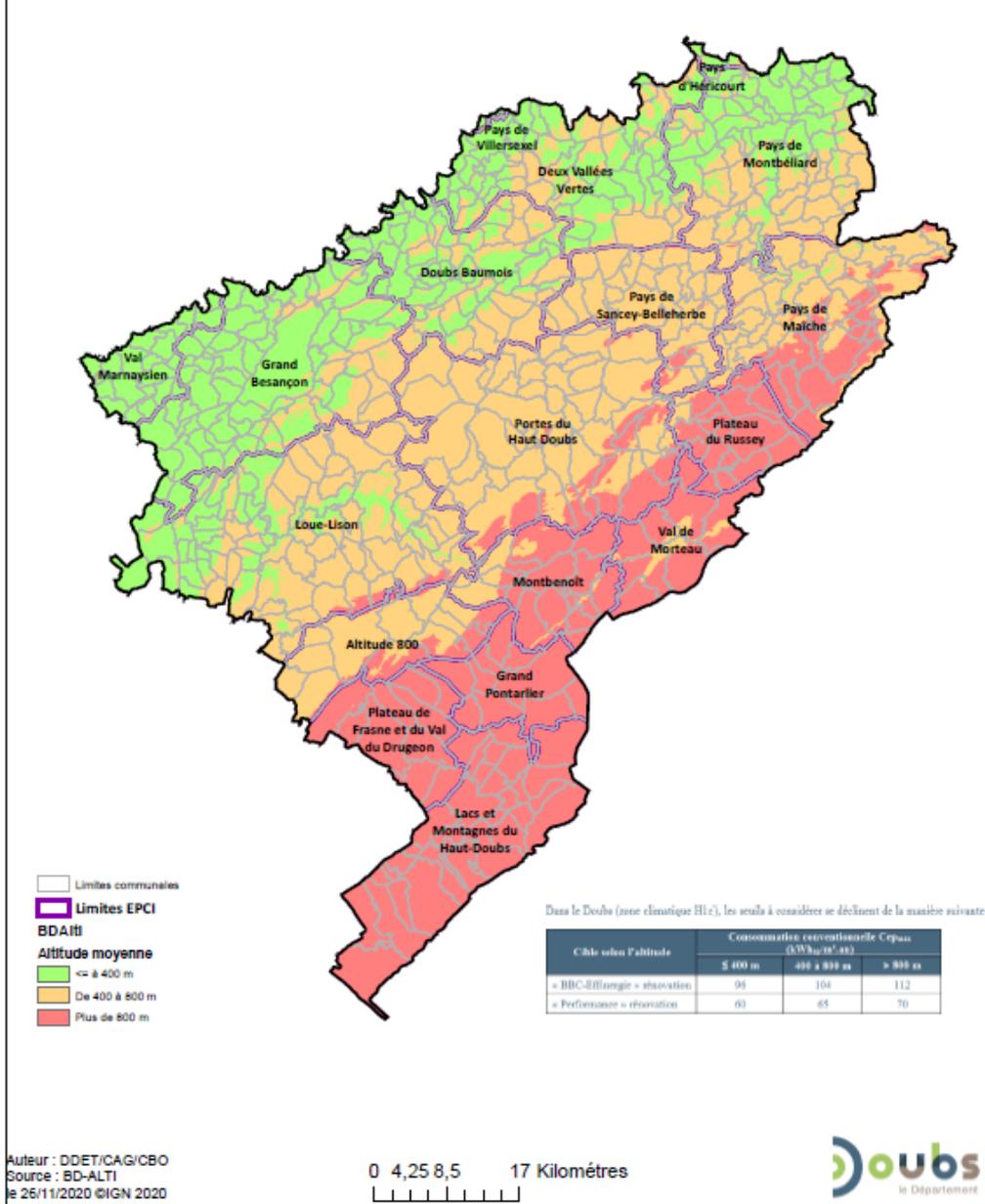
Etat de l'urbanisme au 01/11/2020 - COORDONNEMENT TERRITOIRES - DONNEES NUMERISATION DES EMBLEMES - DOCUMENT D'URBANISME - DOUBS - CC - 0007 - ANNEE - 2020 - 01/11/2020

Source : © IGN-BDCARTO © 2020 mise à jour 2018 - Reproduction interdite

Conception DDT 25 - CATU
MP le 24-11-2020

Direction Départementale des Territoires du Doubs

Département du Doubs Modélisation du relief territorial



« La rénovation énergétique dite BBC (Bâtiment Basse Consommation) est atteinte si, après travaux, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment rapportée à sa surface, dite « Cep », pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires (pompes et ventilateurs) et l'éclairage des locaux, reste inférieure à un certain seuil. Pour le cas des logements, ce seuil est modulé selon la zone climatique et l'altitude du lieu.

En fonction du souhait du maître d'ouvrage, 2 niveaux de performance peuvent être fixés, le plus ambitieux pouvant conduire à des bonus selon les dispositifs d'aide.

Dans le Doubs (zone climatique H1c), les seuils à considérer sont renseigné dans le tableau.

GLOSSAIRE

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie.

CLACSE : Comité Local d'action pour la Cohésion Sociale et l'Emploi.

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

Logements PLAI : ils sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Logements PLUS : ils sont financés par le Prêt Locatif à Usage Social et correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Logements PLS : ils sont financés par le Prêt Locatif Social et les logements Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Logements PLI : ils sont financés par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial.

PMR : Personne à Mobilité Réduite.

SPEE : Service Public de l'Efficacité Énergétique.

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

SDAASP : Schéma Départemental de l'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public.

TEPoS : Territoire à Energie Positive.

TEPCV : Territoire à Energie Positive pour une Croissance Verte.

ADU
8 avenue des Alliés
BP 98407
25 200 Montbéliard Cedex
www.adu-montbeliard.fr

AUDAB
Hôtel Jouffroy
1 rue du Grand Charmont
25000 Besançon
www.audab.org

