

HABITAT ET LOGEMENT

PORTRAIT
DE TERRITOIRE

MONTBENOIT

Octobre 2021



SOMMAIRE



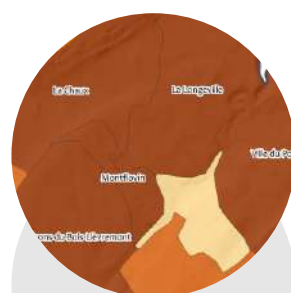
1. Présentation du territoire P.4

2. Dynamiques démographiques P.5



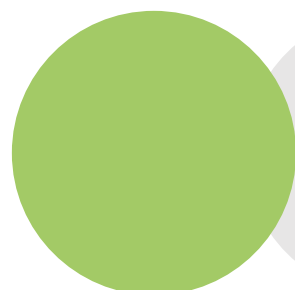
3. Dynamiques socio-économiques P.11

4. Caractéristiques du parc P.15

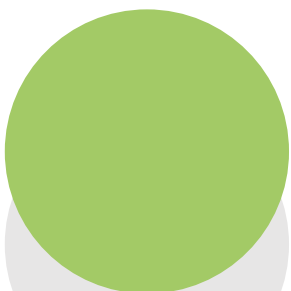


5. Dynamiques de la construction et les éléments de marché P.18

6. Éléments prospectifs P.22



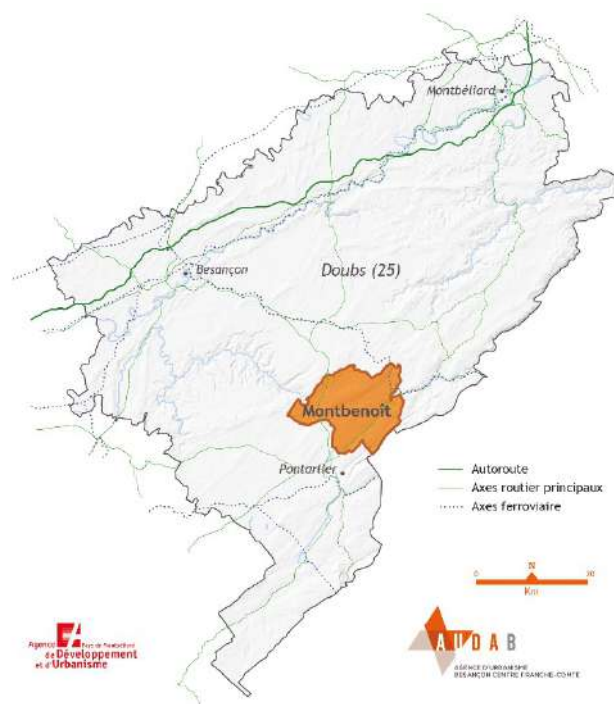
7. Annexes P.23



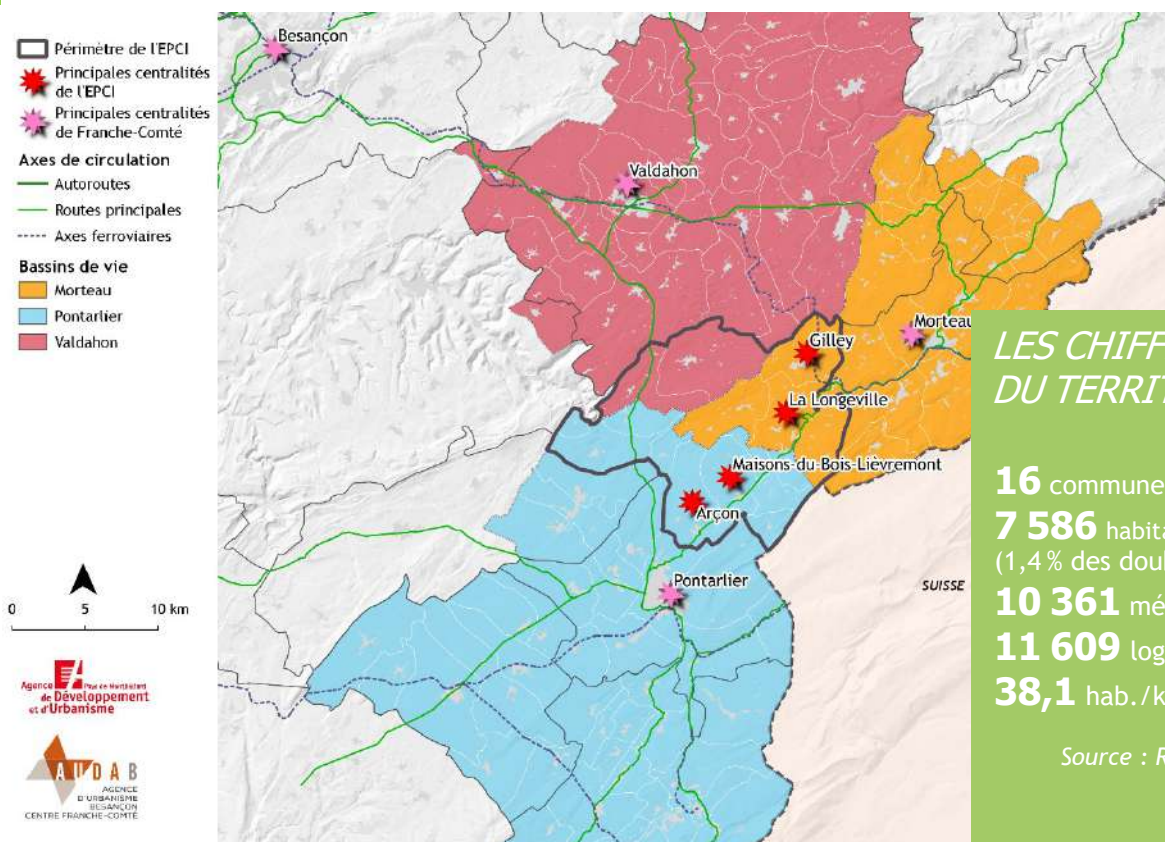
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Positionnement géographique (Carte n° 1)

- Le territoire est composé de 16 communes et l'identité est plutôt rurale ;
- Avec 1 656 habitants, Gilley est la commune regroupant le plus d'habitants, en concentrant 21% de la population totale de l'EPCI (2016) ;
- A proximité directe de la Suisse, le territoire est également polarisé par des communes voisines avec un rayonnement important, telles que Morteau, Pontarlier ou encore Valdahon ;
- L'intercommunalité est traversée par deux routes départementales, et bénéficie d'un accès privilégié à la Suisse.



Territoire du Montbenoît (Carte n° 2)



LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

16 communes
7 586 habitants
(1,4 % des doubiens)
10 361 ménages
11 609 logements
38,1 hab./km²

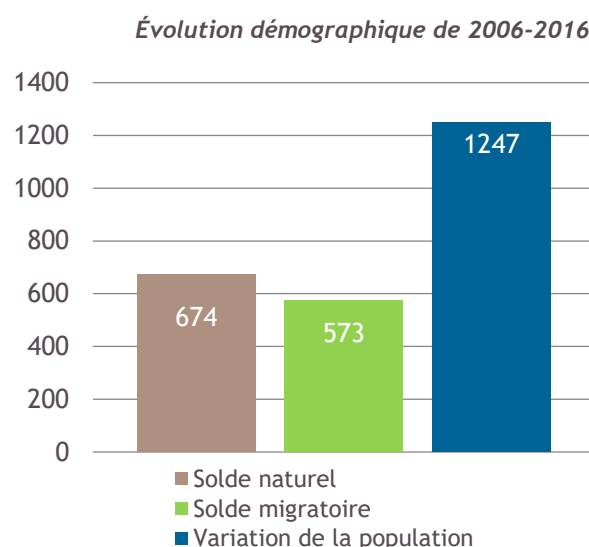
Source : Recensement
INSEE, 2016

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. L'EPCI de Montbenoît est à la jonction de plusieurs bassins de vie, à savoir ceux de Morteau, Valdahon et Pontarlier.

2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Un regain démographique pour toutes les communes du territoire

- Le territoire de Montbenoît enregistre une hausse conséquente de sa population entre 2006 et 2016, avec un gain de presque 20% ;
- Cette hausse a été entraînée par un solde naturel ainsi qu'un solde migratoire positif ;
- La presque totalité des communes enregistre une hausse de population, avec parfois des évolutions de plus de 40% sur 10 ans comme à Bugny ou Les Alliés ;
- Une seule commune perd des habitants, la commune d'Aubonne, avec néanmoins une baisse légère de 5%.



Source : Recensement Insee, 2016

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
CC de Montbenoît	6 339	7 586	19,7%	1,8%
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.

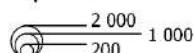
Taux de variation annuel moyen de la population entre 2006 et 2016

- Supérieur à 5%
- Entre 2% et 5%
- Entre 0 et 2%
- Entre 0 et -2%
- Entre -2% et -5%
- Inférieur à -5%

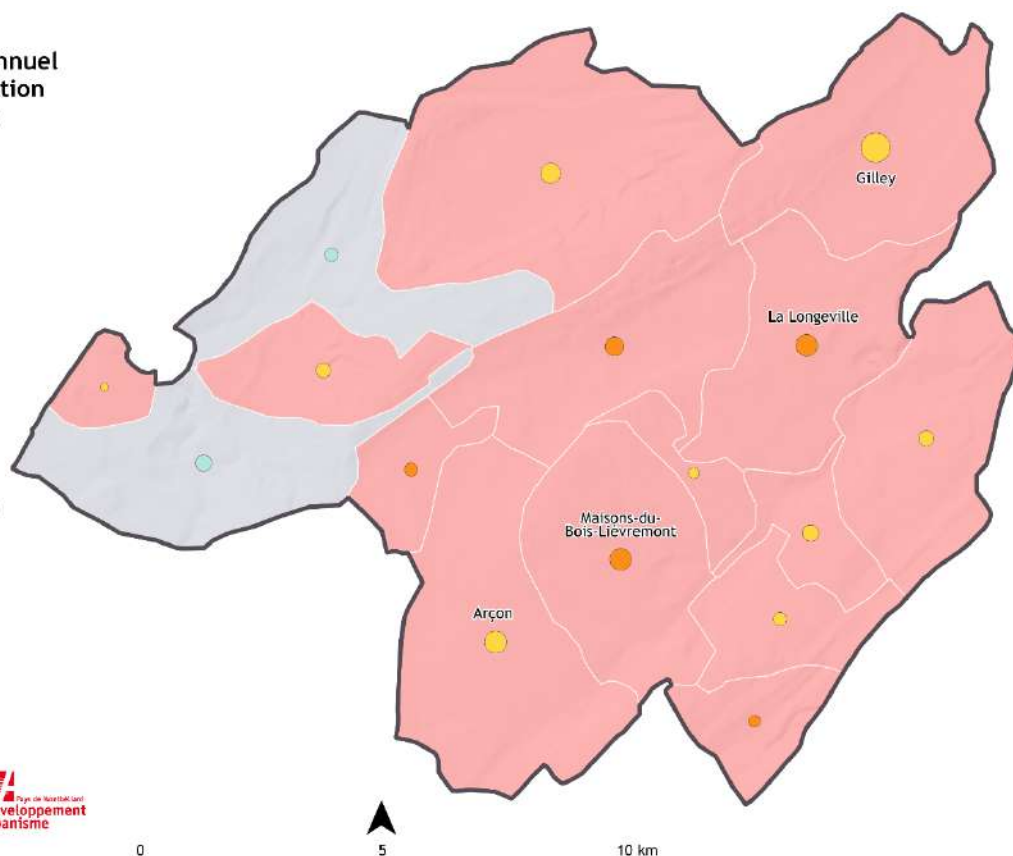
Evolution démographique

- Croissance
- Décroissance

Population en 2016



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



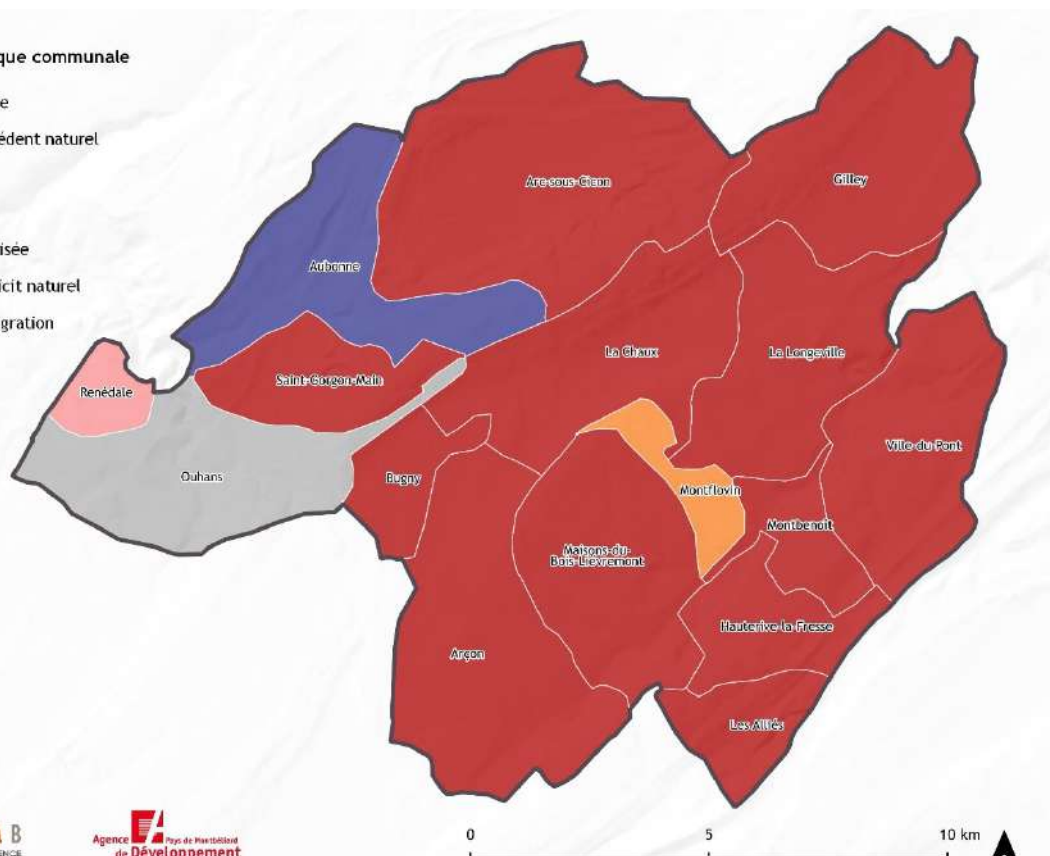
Nature de l'évolution démographique 2006-2016 : contribution des soldes naturels et/ou migratoires (Carte n° 4)

Evolution démographique communale

- Croissance soutenue
- Croissance par excédent naturel
- Par immigration
- Stabilité
- Diminution généralisée
- Diminution par déficit naturel
- Diminution par émigration



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

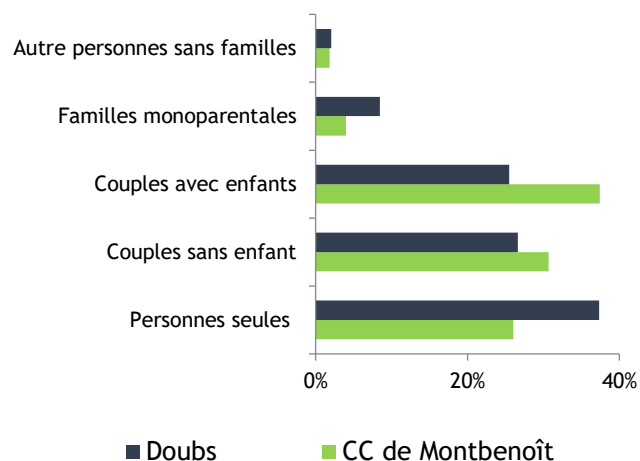


Un territoire très attractif pour les familles

Le territoire de Montbenoît compte une part plus importante de couples avec enfants que la moyenne du Doubs :

- 37% des ménages ont des enfants (soit 12 points de plus que sur le département), et le nombre de couples avec enfants est en augmentation sur le territoire (+10% en 10 ans) ;
- La part des personnes seules est bien inférieure à celle du département (11 points d'écart). Elle est néanmoins en augmentation sur toutes les communes du territoire entre 2006 et 2016 ;
- Les couples sans enfant sont surreprésentés sur le territoire par rapport au Doubs ;
- La taille moyenne des ménages est de 2,5, supérieure à la moyenne départementale de 2,2.

Structure des ménages



Source : Recensement Insee, 2016

La part de ménages avec enfants est plus importante dans la partie sud du territoire. Pour certaines communes du territoire, les familles avec enfants représentent la majorité des ménages : 67% des ménages à Renédale, 47% à Hauterive-la-Fresse ou encore 46% à Maisons-du-Bois-Lièvremont.

Le territoire de Montbenoît est bien pourvu en écoles élémentaires, avec 8 établissements au total. Ces équipements lui permettent de rester attractif auprès des familles avec enfants, et des jeunes actifs en couple.

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.

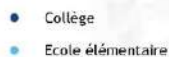
Dans le territoire de Montbenoît, le taux de couverture est dans la moyenne des EPCI du Doubs, permettant ainsi de conforter l'attractivité du territoire pour les familles avec enfants.

Ménages avec enfants (Carte n° 5)

Ménages avec enfants en 2016



Lieux d'enseignements



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

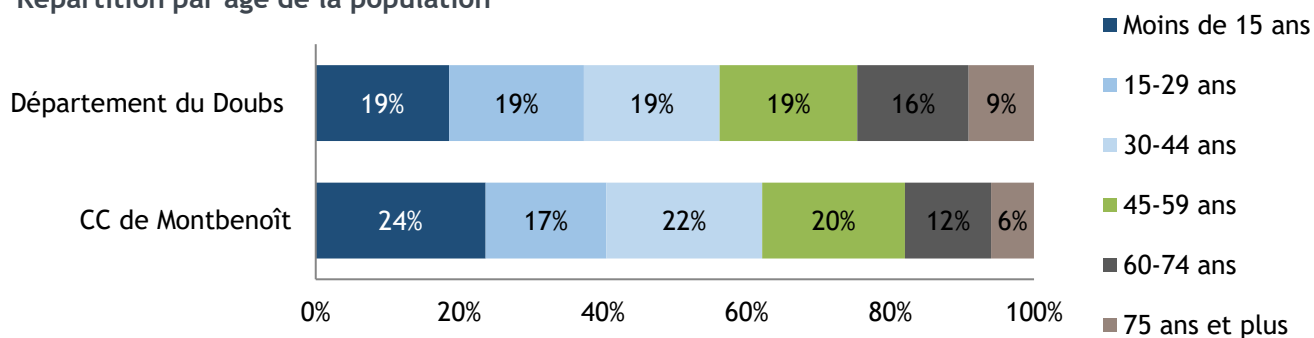


Un territoire jeune au sein d'un département vieillissant

Une population plus jeune que la moyenne départementale :

- La population des moins de 15 ans est plus représentée sur le territoire que sur l'ensemble du département (+5 points pour le territoire de Montbenoît) ;
- De même, les 15 à 44 ans sont également plus représentés (42% contre 38% à l'échelle du département) ;
- A l'inverse, la part des 75 ans et plus est inférieure à la moyenne départementale (-2 points), avec une part encore plus faible de personne âgées de 90 ans et plus.

Répartition par âge de la population



Source : Recensement Insee, 2016

Evolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016
CC de Montbenoît	57	59	62
Doubs	79	90	99

En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 62 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs

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

En 2006 déjà, le territoire enregistrait un indice de vieillissement bien inférieur à celui du Doubs. Entre 2006 et 2016, l'évolution de l'indice de vieillissement a été très faible, avec seulement 5 points de plus en 2016, contre 20 points de plus sur le département. Le territoire est parmi les plus jeunes du Doubs, avec seulement 62 personnes âgées de 60 ans pour 100 jeunes.

Malgré ce faible indice de vieillissement, le taux d'équipement pour 100 personnes de plus de 75 ans est relativement élevé sur le territoire.

	Gilley	Arçon	Maisons du bois Lievremont	Montbenoît	Total territoire	DOUBS
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	120 7 %	48 5 %	27 3 %	10 2 %	452 5,9 %	48 941 9 %
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	7 %	6 %	10 %	20 %	7 %	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)	12,5%	-	-	-	12,5%	9,1%
Etablissements	1 EHPAD	-	-	-	1 EHPAD	-
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	319	184	120	41	1 362	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)	18 5%	6 3%	9 7%	4 9 %	98 7,2 %	7 574 5,7 %

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. Sur le territoire de Montbenoît, 5% des plus de 60 ans sont bénéficiaires de l'APA à domicile en 2019. Ce taux est plus faible dans le sud du territoire. 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%

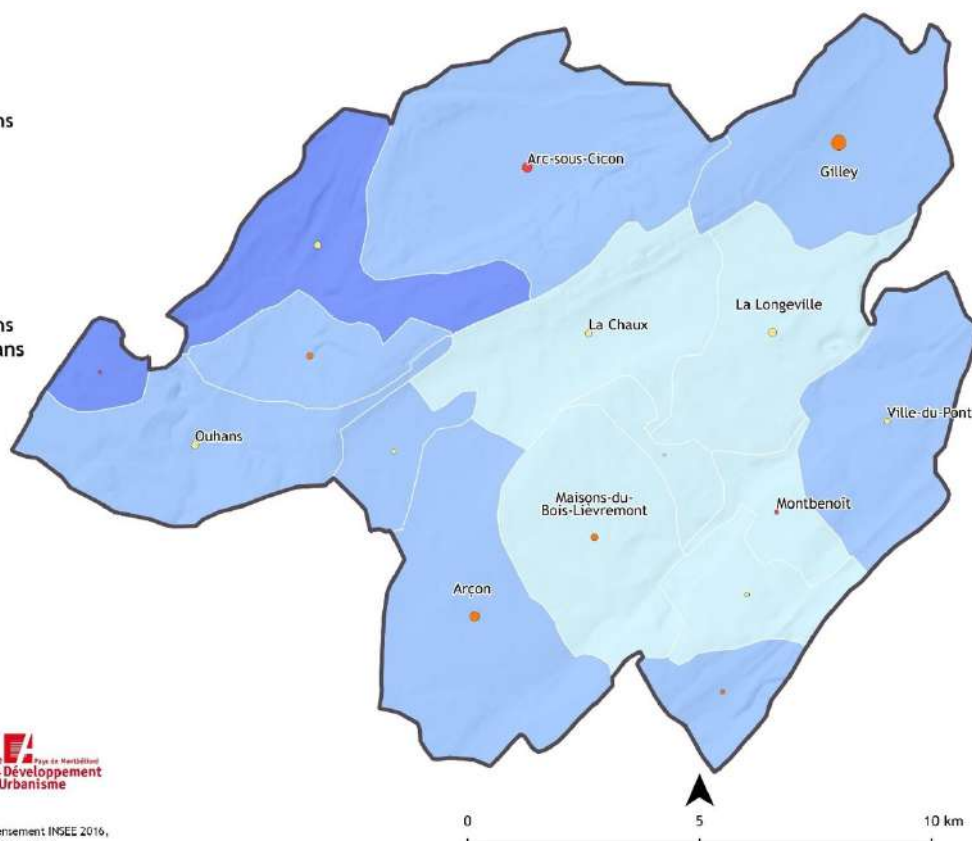
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans

- 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



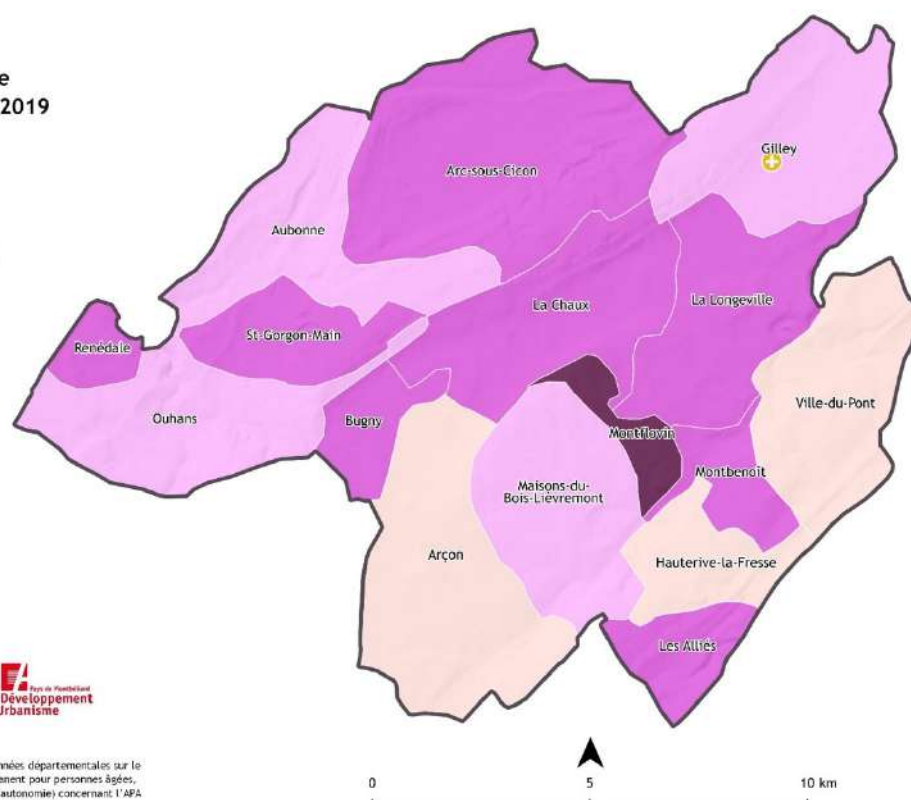
Prise en charge de la perte d'autonomie (Carte n° 7)

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



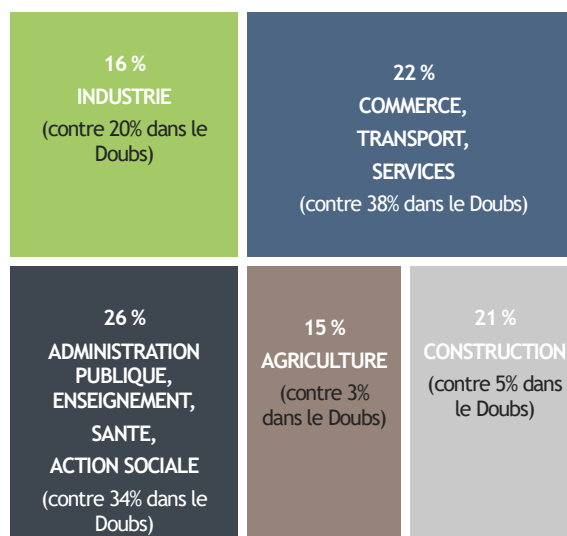
3. DYNAMIQUES SOCIO – ECONOMIQUES

Un territoire avec une économie mixte, encore marqué par l'agriculture

La structure de l'emploi sur le territoire est caractérisée par une part encore importante de l'agriculture :

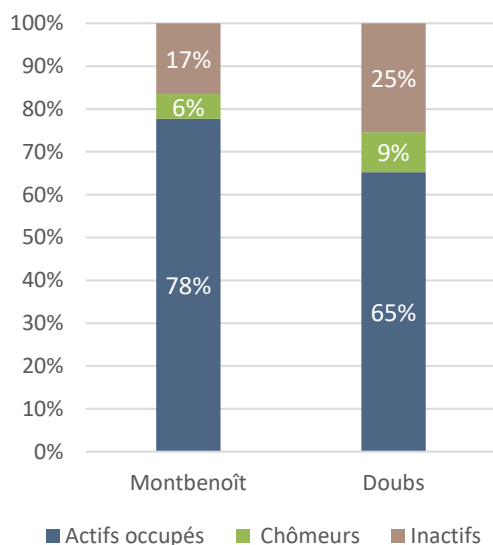
- L'agriculture représente 15% des emplois du territoire, contre seulement 3% pour le Doubs ;
- La part des emplois liés à la construction est également plus importante que pour l'ensemble du département, avec 21% des emplois pour le territoire, contre 5% dans le Doubs ;
- Les emplois liés à l'administration publique, à l'enseignement, la santé et l'action sociale sont en dessous de la moyenne départementale ;
- La commune de Gilley concentre une part importante des emplois du territoire (20%), et ce dans tous les secteurs d'activité ;
- Entre 2011 et 2016, le territoire a gagné des emplois dans la quasi-totalité des secteurs, notamment dans le commerce, transport et services avec une augmentation de 20%. Seul le secteur industriel enregistre une perte, avec -4% d'emplois.

Structure des emplois du territoire



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

Activité des 15-64 ans



Source : Recensement Insee, 2016

Le territoire affiche la plus forte proportion d'emplois ouvriers (36%), ces derniers ayant augmenté entre 2011 et 2016, à l'inverse des employés.

Entre 2006 et 2016, le chômage a presque doublé sur le territoire (3,7% en 2006 contre 6% en 2016), mais reste relativement bas ; le territoire de Montbenoît compte moins de personnes au chômage que l'ensemble du Doubs (6% contre 9% dans le Doubs). Il compte également moins d'inactifs (17% pour Montbenoît contre 25% pour le Doubs). Le taux d'activité a même augmenté sur l'ensemble du territoire, passant de 78% en 2006 à 84% en 2016.

Parmi la population en âge de travailler (15-64 ans), 78% sont des actifs occupés. Gilley concentre 22% des actifs occupés du territoire, mais aussi une part importante des personnes au chômage (28%).

	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
CC de Montbenoît	11%	11%	8%	17%	17%	36%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

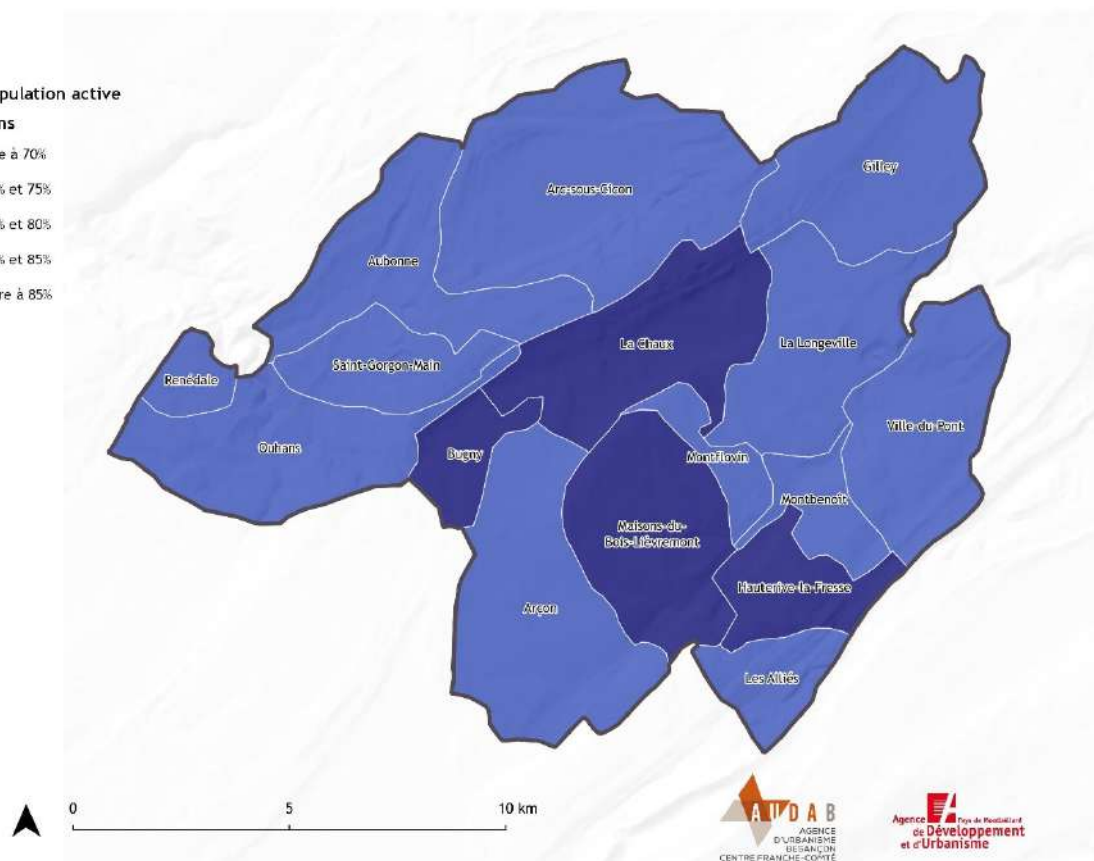
Source : Recensement INSEE, 2016

Population active (Carte n°8)

Part de la population active de 15 à 64 ans

- Inférieure à 70%
- Entre 70% et 75%
- Entre 75% et 80%
- Entre 80% et 85%
- Supérieure à 85%

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

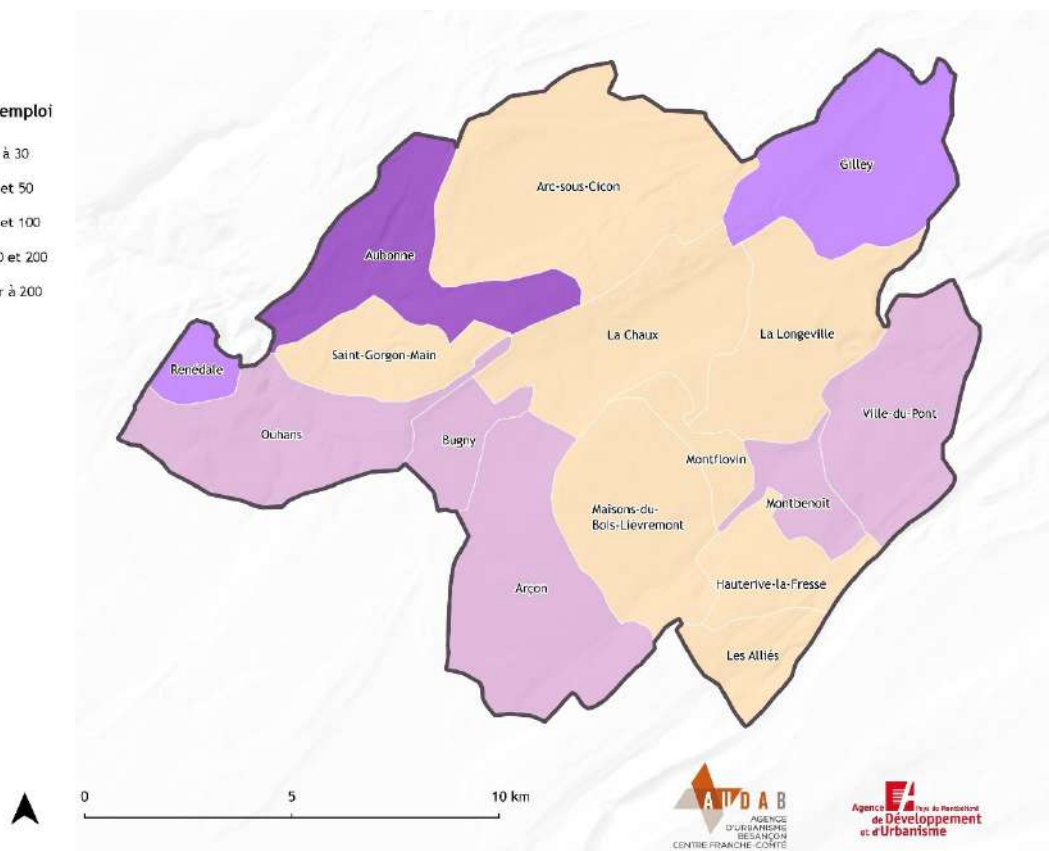


Concentration de l'emploi (Carte n°9)

Indicateur d'emploi

- Inférieur à 30
- Entre 30 et 50
- Entre 50 et 100
- Entre 100 et 200
- Supérieur à 200

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



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).

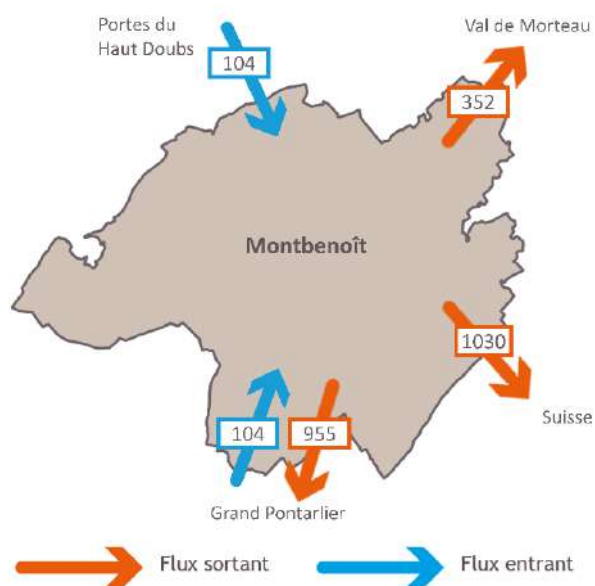
Lorsque l'indice est supérieur à 100 : le nombre d'emplois dans la commune est supérieur au nombre d'actifs occupés. Dans le cas contraire, cela signifie que le territoire compte moins d'emplois que d'actifs occupés. Les actifs occupés travaillent donc ailleurs.

Principaux employeurs

Communes	Principaux employeurs
GILLEY (25650)	ADAPEI du Doubs (Hébergement social pour handicapés et malades mentaux) VERMOT (Construction de réseaux pour fluides)
MAISONS-DU-BOIS-LIEVREMONT (25650)	AUX PRODUITS SAUGETS (Préparation industrielle de produits à base de viande)

Source : SIRENE 2018, établissements de 20 salariés et plus

Principaux flux domicile-travail



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

Depuis	Vers	Principaux flux domicile-travail
Gilley	Morteau	128
Gilley	La Chaux de Fonds	104
Arçon	Pontarlier	107

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

Source : Recensement Insee, 2016 - traitements ADIL

Le territoire de Montbenoît compte 2 799 emplois en 2016, contre 3 713 actifs, soit plus d'actifs que d'emplois disponibles, affirmant ainsi le caractère résidentiel du territoire.

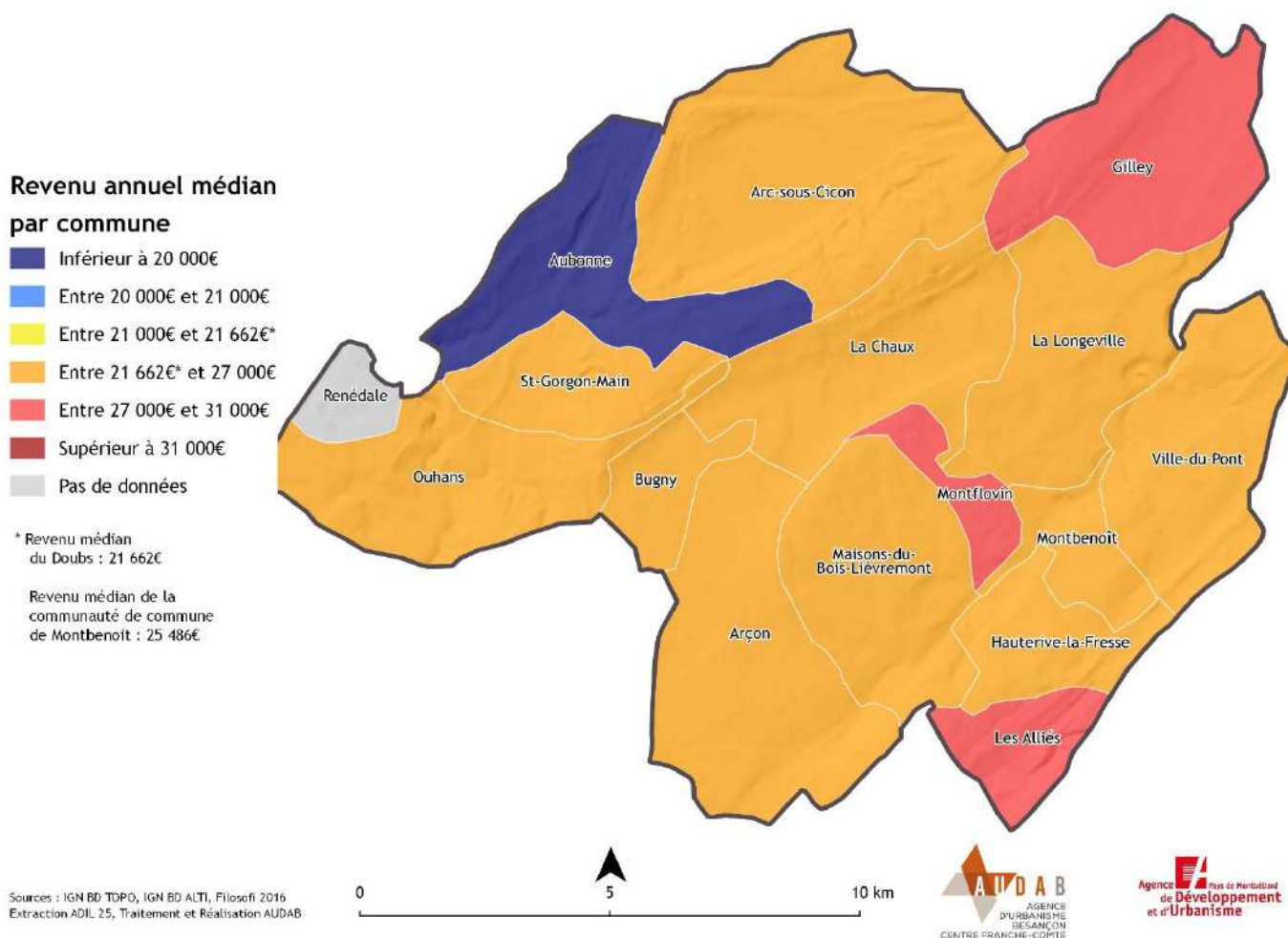
De fait, les flux sortants sont plus importants que les flux entrants. Ils se font principalement vers la Suisse, avec 1 030 actifs du territoire de Montbenoît qui s'y rendent chaque jour pour y travailler, vers le Grand Pontarlier (955 actifs) et le Val de Morteau (352 personnes). A l'inverse, quelques flux entrants se font au départ des Portes du Haut Doubs et du Grand Pontarlier, mais restent limités.

Des ménages aux revenus élevés, du fait de sa proximité avec la Suisse

La médiane du revenu disponible pour le territoire de Montbenoît est de 25 486€, soit un revenu médian supérieur au département (21 662€).

Au sein de l'intercommunalité, les revenus médians sont hétérogènes : l'écart entre le premier et le neuvième décile est de plus de 31 000€. Certaines communes se démarquent, notamment Les Alliés, du fait de leur proximité avec la Suisse. Gilley est la commune possédant le revenu annuel médian le plus important sur le territoire. A l'inverse, la commune d'Aubonne enregistre un revenu médian relativement faible.

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).

Les revenus médians dans le territoire sont similaires aux revenus du Grand Pontarlier, du fait des emplois frontaliers.

Les couples avec enfants représentent la catégorie la plus favorisée du territoire. Seuls les plus de 75 ans possèdent des revenus relativement plus faibles que sur les autres EPCI.

4. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Montbenoît

3 494 logements (1% du Doubs)
 2 996 Résidences principales (1% du Doubs)
 14% de résidences secondaires
 7% de logements vacants
 60% des RP ont 5 pièces ou plus
 5% 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
Les Alliés	73	55	2%	-7%	84%	0%	14%	2%	64%
Arçon	381	325	2%	32%	79%	0%	16%	5%	63%
Arc-sous-Cicon	355	273	1%	10%	80%	0%	18%	3%	64%
Aubonne	128	107	2%	-8%	87%	0%	9%	1%	71%
Bugny	87	83	4%	2%	59%	0%	37%	7%	60%
La Chaux	257	208	3%	-3%	75%	0%	21%	3%	63%
Gilley	755	685	2%	-5%	71%	1%	26%	7%	52%
Hauterive-la-Fresse	109	83	2%	20%	76%	0%	20%	10%	63%
La Longeville	337	292	3%	5%	82%	0%	16%	4%	65%
Maisons-du-Bois-Lièvremont	332	299	5%	-3%	77%	0%	21%	6%	60%
Montbenoît	172	159	0%	5%	60%	0%	37%	7%	53%
Montflovin	40	36	2%	-3%	82%	0%	18%	5%	61%
Ouhans	172	149	1%	5%	79%	0%	19%	3%	67%
Renédale	18	13	-1%	16%	100%	0%	0%	0%	100%
Saint-Gorgon-Main	120	102	1%	-4%	78%	1%	20%	5%	69%
Ville-du-Pont	158	128	3%	-15%	75%	0%	24%	2%	51%

Montbenoît	3 494	2 996	11%	39%	76%	0,3%	21%	5%	60%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	26%	15%	42%

Source : Recensement Insee, 2016, Extraction ADIL25

Une part importante de propriétaires et un parc social inexistant

	Doubs	%	Montbenoît	%	Différence
Propriétaires	143 443	59%	2 266	76%	16 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	613	20%	-3 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	11	0,3%	-13 pts
Locataires d'un logement meublé (HLM ou non)	6 401	3%	33	1%	-2 pts
Logés gratuits	4 667	2%	73	2%	1 pts
Total des résidences principales	241 724	100%	2 996	100%	

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

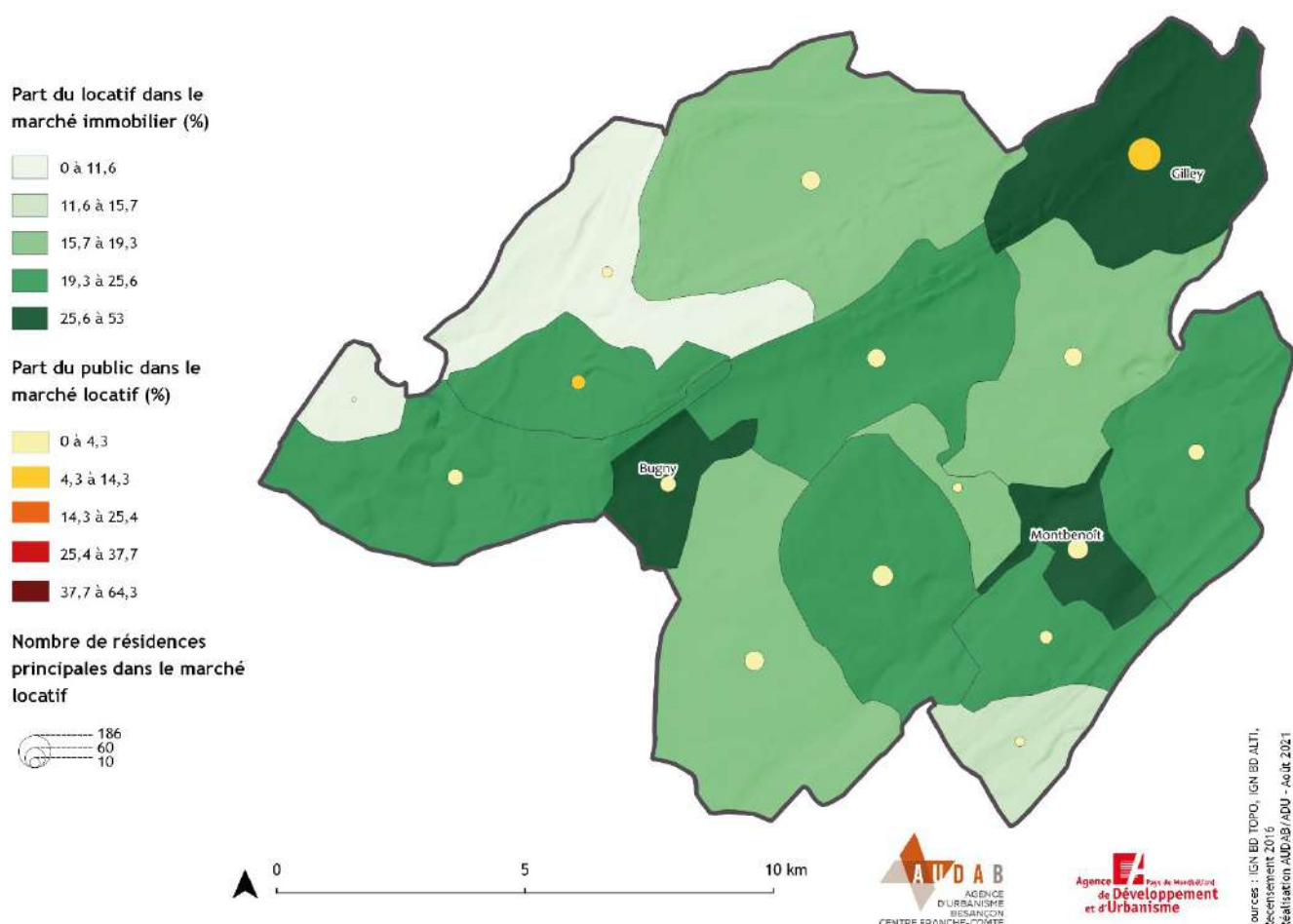
- 76% des ménages sont propriétaires de leur logement ;
- Le territoire présente une part importante de résidences principales de 5 pièces ou plus : 60% contre 42% pour le reste du Doubs ;
- La part de résidences secondaires est plus importante que dans le reste du Doubs, notamment du fait de la proximité avec la Suisse et des stations de sport d'hiver.

Une part du logement public presque absente au sein du territoire :

- La part de locataires HLM au sein de l'EPCI est très inférieure à celle du département, avec seulement 0,3% de locataires HLM contre 13% pour le département (le territoire ne compte que 9 logements enregistrés dans le répertoire des logements des bailleurs sociaux) ;
- L'offre se concentre essentiellement dans la commune de Gilley, qui concentre également la part du locatif privé la plus importante.
- Le territoire propose également une offre d'une soixantaine de logements communaux ou privés conventionnés, répartis sur une dizaine de communes.

Du fait du très faible nombre de logements sociaux, une analyse sur les demandes/attributions de ces logements ne peut être réalisée.

Marché locatif (Carte n° 11)



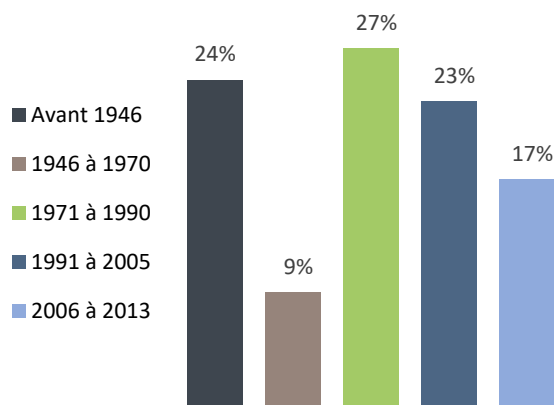
Un parc de logements plutôt ancien

La part des logements construits depuis les années 1990 (40%) est largement supérieure à celle du Doubs (28%).

Néanmoins, un tiers du parc de logements a été construit avant 1971, avant les premières réglementations thermiques, 24% datant d'avant 1946.

De manière générale, les logements anciens sont dispersés sur le territoire. Une légère surreprésentation de ces logements est visible à Arc-sous-Cicon.

Date de construction des résidences principales



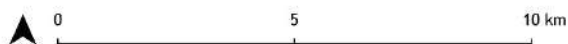
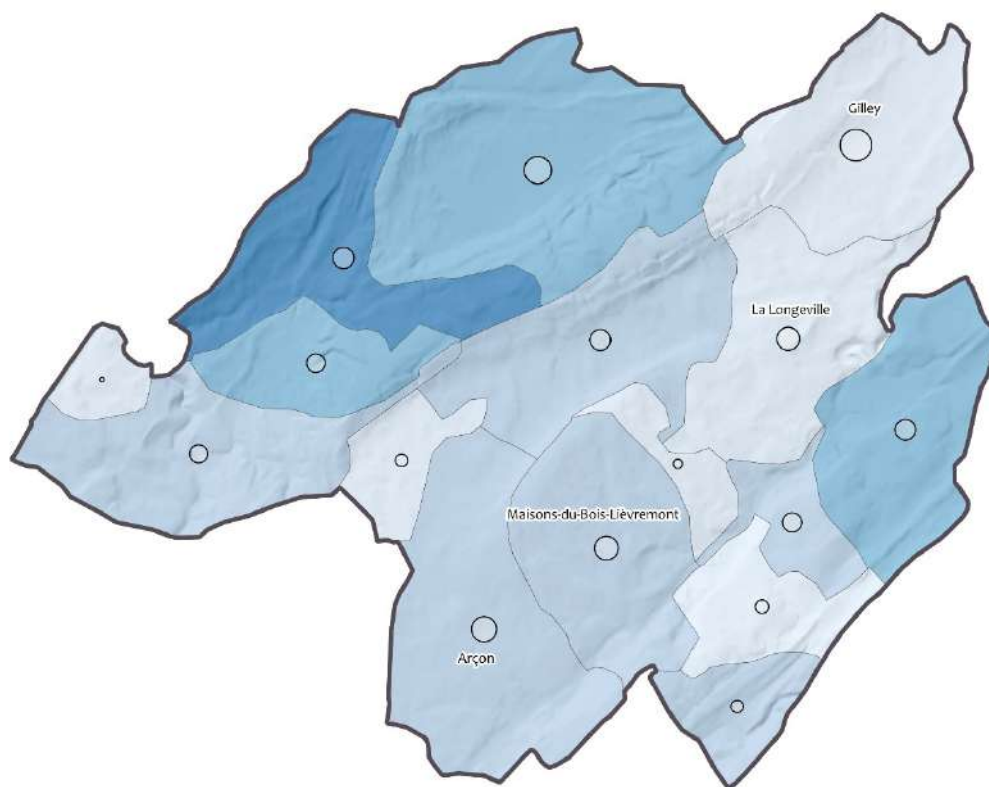
Source : Recensement Insee, 2016

Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n° 12)

Part des résidences principales construites avant 1970 (%)



Nombre de résidences principales construites avant 1970

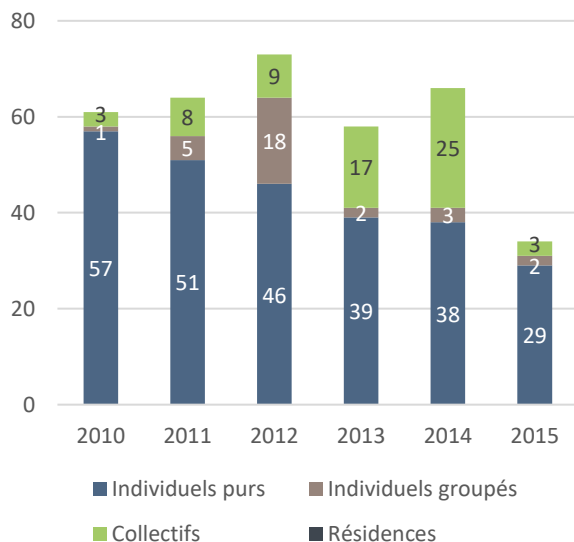


Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement 2016
Réalisation AUDA B/ADU - Août 2021

5. DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE MARCHE

Une construction neuve stable, récemment portée par les logements collectifs

Évolution du nombre de logements commencés (2010-2015)



Source : Sitadel - logements commencés 2010-2015

Depuis 2010, en moyenne, 59 logements sont commencés chaque année sur le territoire. La production de logements est stable, avec une baisse en 2015.

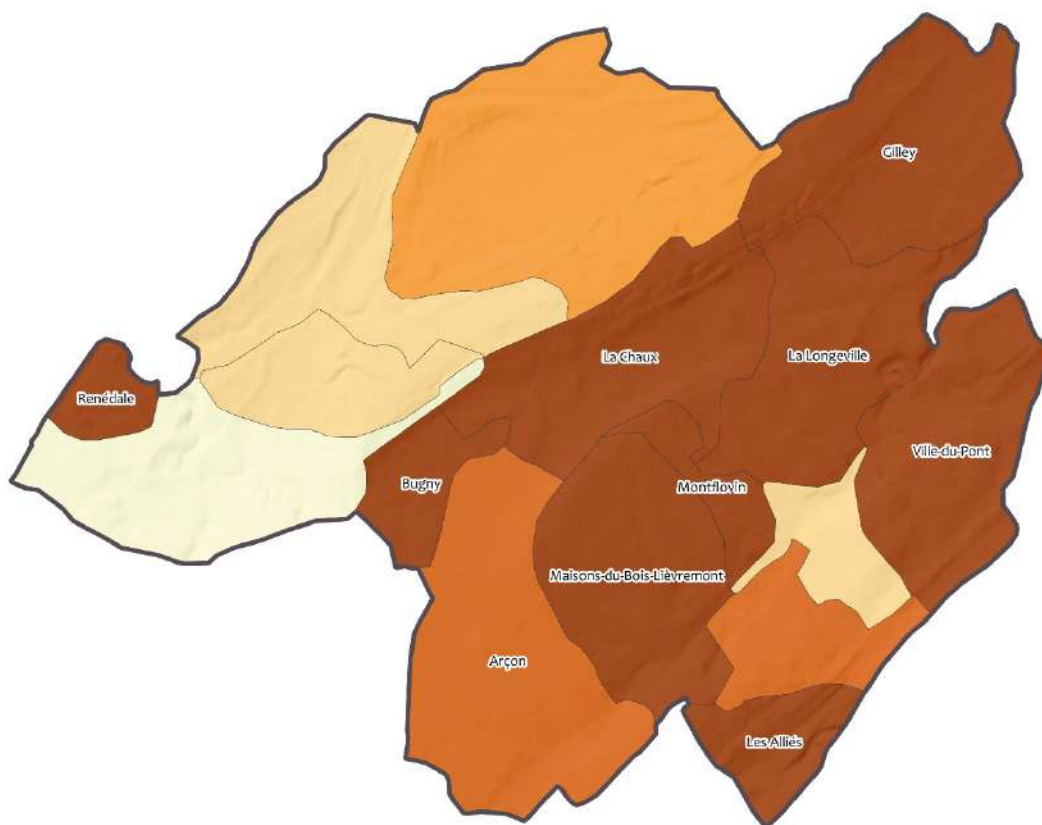
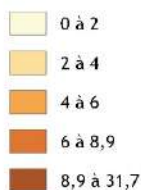
73% des logements construits sont des logements individuels. Néanmoins, à partir de 2013, la typologie des logements commencés intègre plus de logements collectifs : ils représentent 30% des constructions commencées en 2013 et 38% en 2014.

Gilley concentre 25% des constructions entre 2010 et 2015, et notamment 42% des constructions en collectifs. Pour les logements commencés restants, ils sont dispersés sur le territoire, notamment à Maisons-du-Bois-Lièvremon, avec 20% des constructions, et 14% pour La Chaux.

En 2015, les constructions sont essentiellement individuelles, avec une baisse marquée du nombre de logements commencés.

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

Logements commencés entre 2010 et 2015 pour 100 logements existant en 2016



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

AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
DES ANCIENS
CENTRE FRANC-COMTE

Agence
de Développement
et d'Urbanisme

0 5 10 km

19

Des prix de l'immobilier élevés par rapport au département

Avec 50% des biens entre 2017 et 2019 qui se vendaient à plus de 1 940 euros du m², les prix de l'immobilier dans le territoire se situent dans la moyenne haute du département.

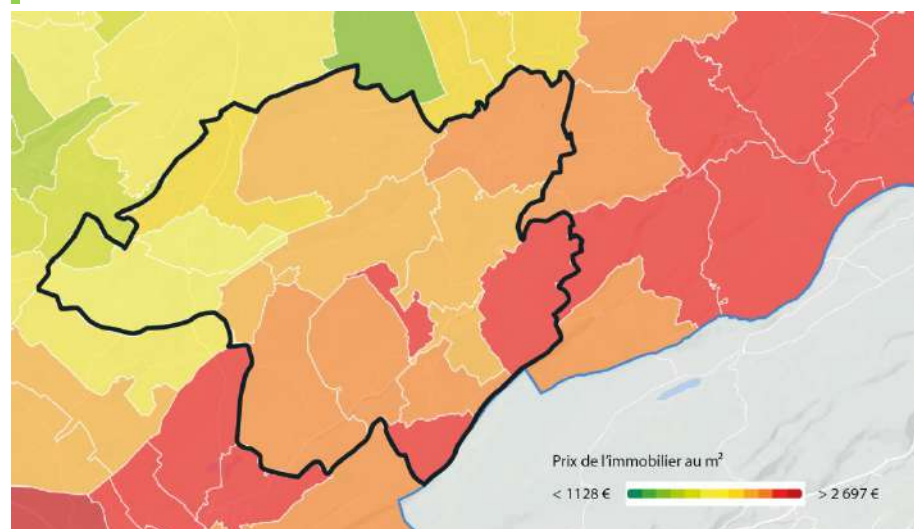
Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m ²
2017 - 2019	Deux Vallées Vertes	Prix le moins cher	920 €
	Montbenoît		1 940 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	2 480 €

Source : Base des notaires, traitements ADIL 25

Commune	Prix moyen au m ² pour un appartement au 1 ^{er} février 2021	Prix moyen au m ² pour une maison au 1 ^{er} février 2021
Arc-sous-Cicon	2 088 €	2 005 €
Arçon	2 318 €	2 251 €
Gilley	2 339 €	2 199 €
La Chaux	2 352 €	1 945 €
Montbenoît	*	2 172 €
Ouhans	*	1 595 €

Source : MeilleursAgents.com, février 2021

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

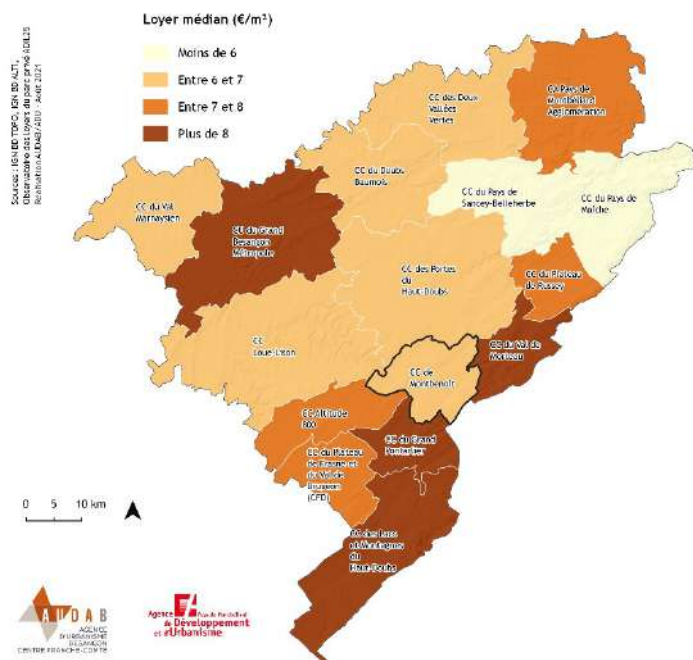


Source : MeilleursAgents.com, février 2021

Point méthodologique

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.

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



L'offre de locatif privé est assez faible, avec une majorité de propriétaires résidents dans leur logement.

Les loyers proposés sont quant à eux dans la moyenne du département. En comparaison aux EPCI voisins et également proches de la Suisse (Val de Morteau, Grand Pontarlier), les loyers sont relativement bas.

Concernant les typologies des locations, 60% des logements loués sont des T3 ou des T4.

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 Baumoï	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 Montbenaît	6,95	13,18	8,95	7,26	6,80	5,71	2,6%	13%	32%	28%	25%	20%
CC du Plateau de Frasnè 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%

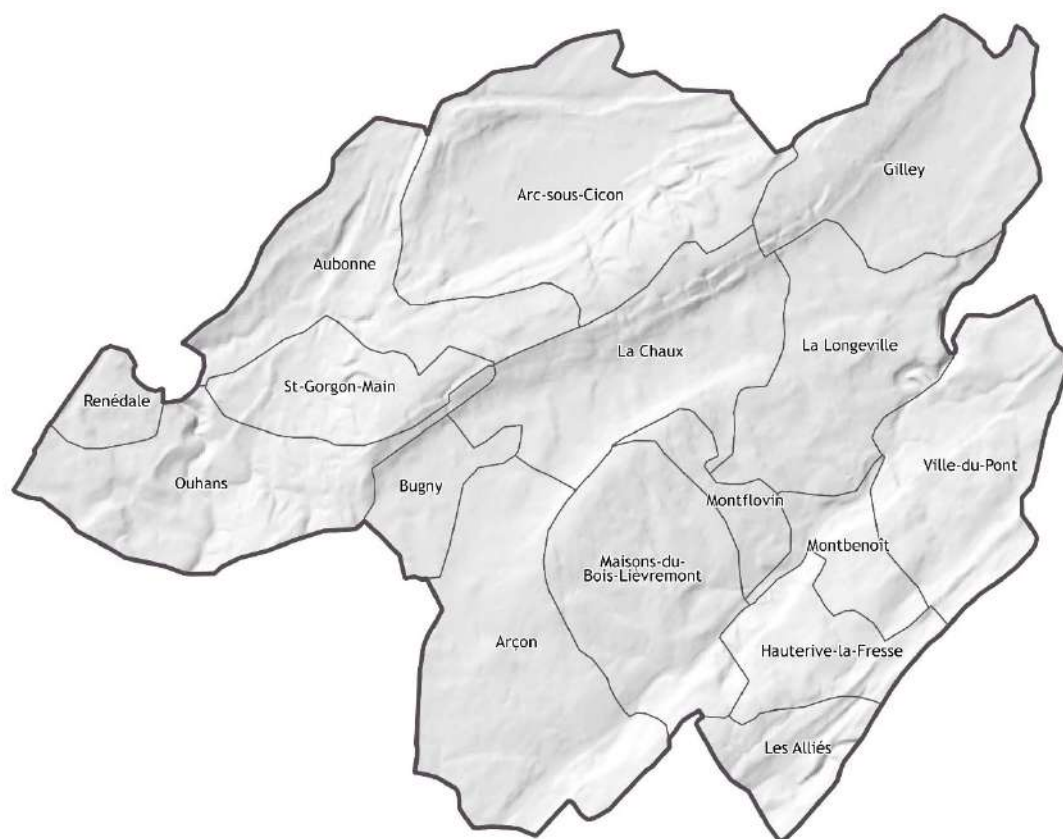
Source : ADIL 25, Observatoire des loyers du parc privé et Recensement INSEE, 2016

6. ELEMENTS PROSPECTIFS

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
entation	Le territoire est à la jonction de trois bassins de vie importants : Valdahon, Morteau et Pontarlier. La proximité avec la Suisse ajoute encore un espace d'attractivité extérieur à l'EPCI. La principale commune, Gilley, concentre 20% des habitants du territoire. Le profil du territoire est marqué par la ruralité.	- Conforter Gilley comme pôle structurant pour le territoire et y préserver les équipements - Organiser la structuration des communes proches de la frontière suisse
Dynamiques démographiques	Un regain démographique pour toutes les communes du territoire Le territoire de Montbenoît enregistre une hausse de sa population depuis 2006, avec un gain de 20% d'habitants au sein de l'EPCI, tant grâce au solde migratoire que naturel positifs. Une seule commune du territoire perd de la population, à un rythme faible.	Conserver l'attractivité du territoire pour attirer de jeunes ménages
	Un territoire très attractif pour les familles Plus d'un tiers des ménages sont des couples avec enfants, et ce chiffre est en constante augmentation sur le territoire. De fait, la taille des ménages est plus importante sur le territoire qu'au sein du département. Les ménages de personnes seules sont moindres que dans le département, mais en augmentation également.	- Conserver les services liés à la petite enfance - Préserver un cadre de vie attractif pour les jeunes actifs
	Un territoire jeune au sein d'un département vieillissant Le territoire est l'un des plus jeunes du département, avec un indice de vieillissement faible, et une évolution lente de ce dernier, ainsi qu'une forte proportion de jeunes de 0 à 14 ans. Le taux d'équipement pour personnes âgées est plus élevé que pour le département, permettant ainsi d'anticiper les besoins pour le futur.	- Offrir une offre culturelle et d'équipements pour les plus jeunes - Prévoir des logements adaptés au vieillissement de la population
Dynamiques socio-économiques	Un territoire avec une économie mixte, encore marqué par l'agriculture Le territoire de Montbenoît a une économie diversifiée, avec une part encore importante de l'agriculture. Cette diversification permet au territoire d'être plus résilient et d'attirer des actifs et des entreprises d'horizons variées.	- Maintenir une économie diversifiée - Renforcer les emplois sur le territoire pour limiter la dépendance à la Suisse
	Un territoire aux revenus élevés, du fait de sa proximité avec la Suisse Le territoire présente des revenus médians relativement importants, du fait des travailleurs frontaliers. Ces revenus sont distribués de façon hétérogène sur le territoire, créant ainsi des écarts entre communes.	Rendre le territoire attractif pour différents profils de ménages
Caractéristiques du parc	Une part importante de propriétaires et un parc social inexistant Le parc se caractérise par une part importante des ménages propriétaires, avec des logements de grande taille. La part des résidences secondaires est également plus importante que dans le département. Le parc social est presque absent sur le territoire, alors même que les écarts entre les revenus les plus riches et les plus pauvres sont très présents.	- Développer l'offre locative sociale pour les ménages moins aisés - Privilégier les réhabilitations de logements vacants aux constructions pour maintenir un taux de vacance bas - Diversifier le parc de logements en tailles pour faciliter les parcours résidentiels
	Un parc de logements plutôt ancien Un tiers des logements ont été construit avant 1971, soit avant les premières réglementations thermiques, ce qui pose, à terme, la problématique de la réhabilitation énergétique des logements. Néanmoins, la majeure partie des logements a été construite après 1990, phénomène assez rare dans le Doubs.	- Améliorer les performances énergétiques des logements anciens - Privilégier des formes d'habitat qui intègrent les problématiques de transition énergétique
Dynamiques du marché de l'habitat	Une construction neuve stable, récemment portée par les logements collectifs La construction de logements concerne essentiellement des logements individuels. Une augmentation de la construction des collectifs est visible depuis 2013, et permet de diversifier les typologies d'habitat.	- Diversifier les formes d'habitat et optimiser l'espace consommé - Diversifier les typologies pour répondre à toutes les demandes
	Une vacance plus marquée sur les dernières années Le territoire est affecté par la vacance. Tout d'abord, la vacance structurelle (plus de 2 ans) est plus importante que pour l'ensemble du département. Seules les communes situées à la frontière suisse voient une baisse de la vacance, alors que même le principal centre urbain de l'EPCI est touché par ce phénomène.	Inciter à la réhabilitation de logements vacants afin de les rendre de nouveau attractifs
	Des prix de l'immobilier élevés par rapport au département Les prix de l'immobilier se situent dans la moyenne haute du département. En comparaison aux territoires voisins également situés à la frontière suisse, les prix sont concurrentiels pour l'accession. Concernant les prix du locatif, ils sont dans la moyenne du département.	Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant les statuts

7. ANNEXES

1. Carte du territoire



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



2. Documents annexes de contractualisation

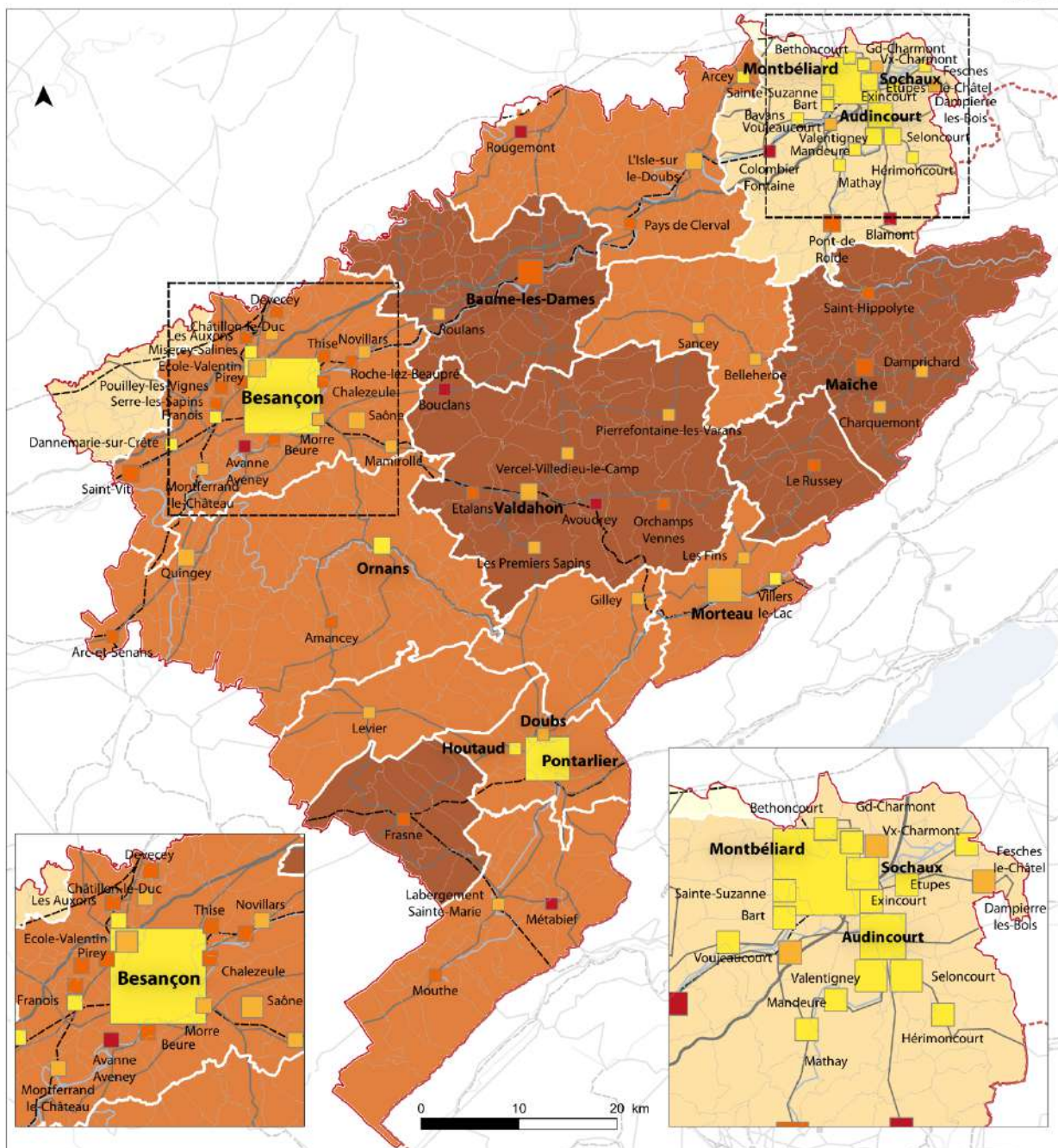
Département du Doubs - Tableau de bord du SDAASP - Temps 1

Petite enfance

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

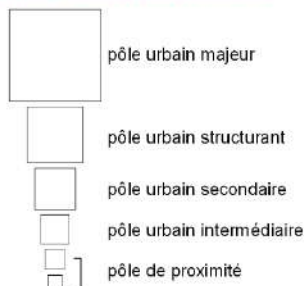
places à temps complet assistants maternels, crèche collective, multi-accueil, halte-garderie, micro-crèche

2020



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

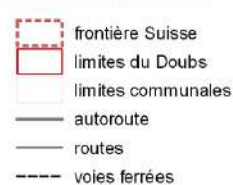
Typologie des pôles de service



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



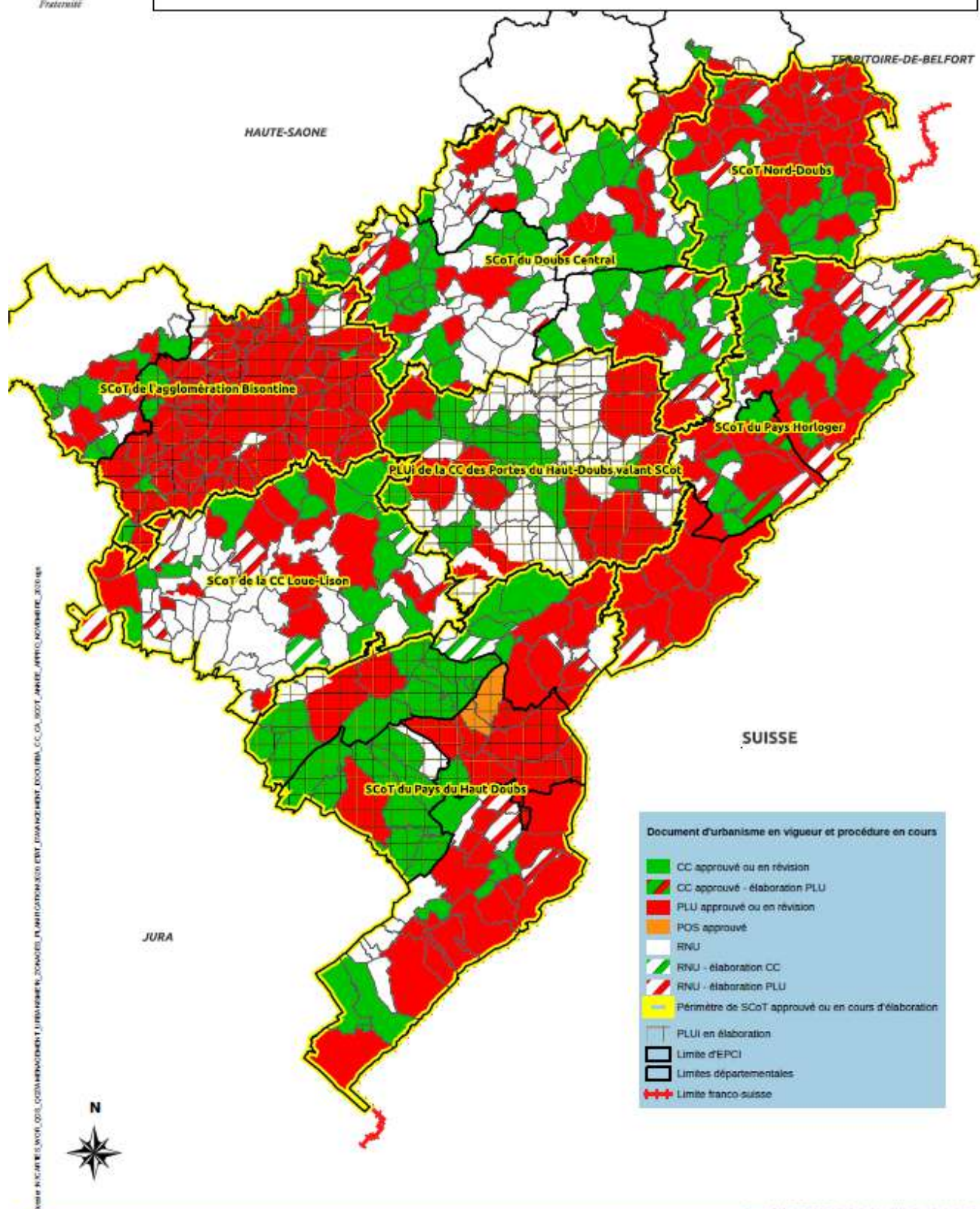
Repères géographiques



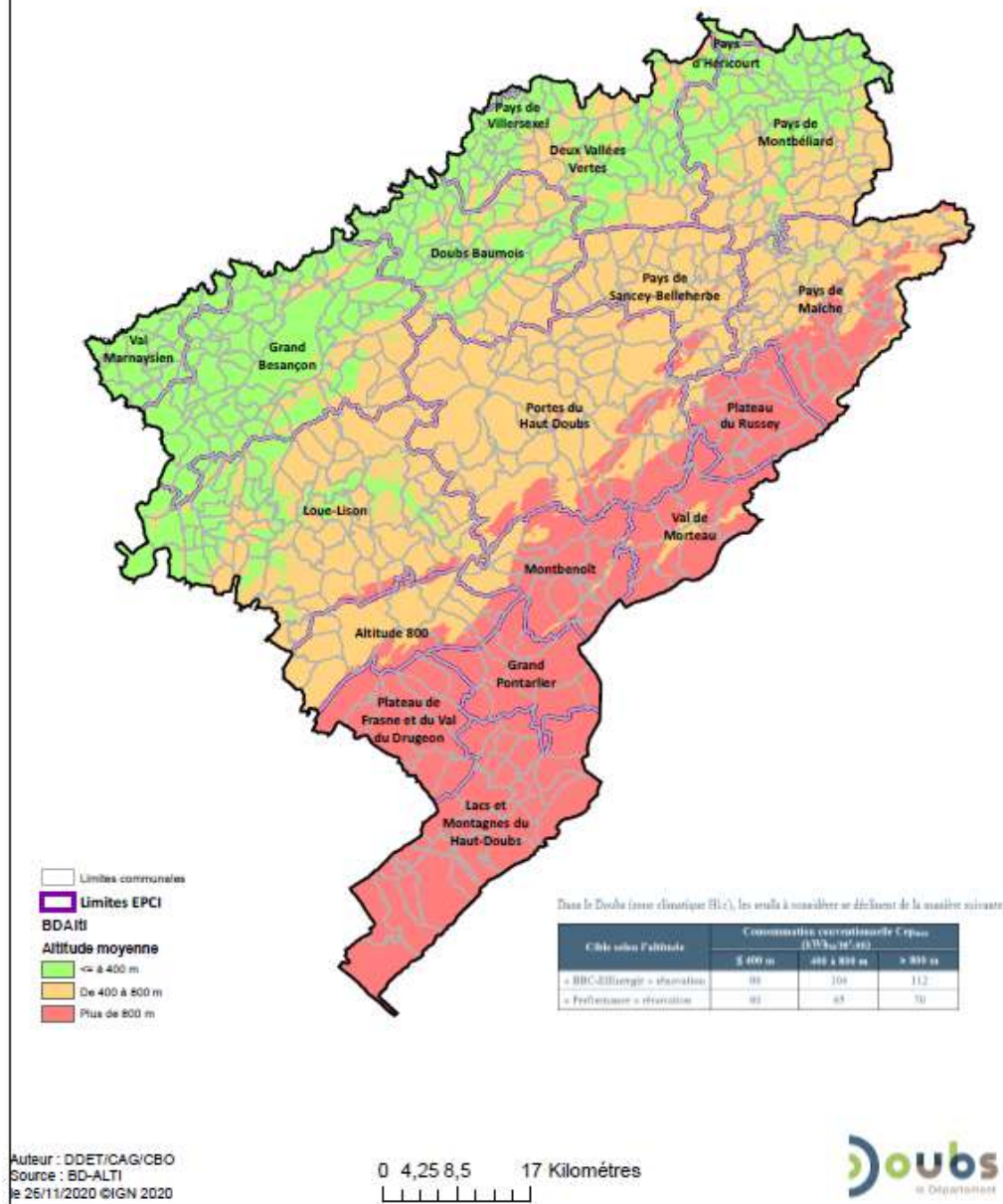
ADU A B
AGENCE
D'URBANISME
D'ASSISTANCE
PAYSANNE
CENTRE TRAVAILLE COOPÉ

Agence
de Développement
et d'Urbanisme

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



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 renseignés 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.

AUDAB
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

