HABITAT ET LOGEMENT

PORTRAIT DE TERRITOIRE

PAYS DE MAICHE



Octobre 2021



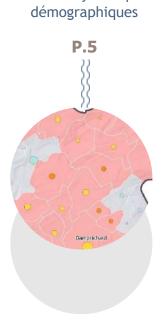






SOMMAIRE





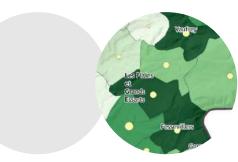
2. Les dynamiques

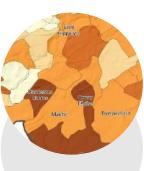


3. Les dynamiques socio-économiques

P.11

4. Les caractéristiques du parc P.15





5. Les dynamiques de la construction et les éléments de marché P.19 6. Les éléments prospectifs

P.23

7. Annexes

P.25



1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

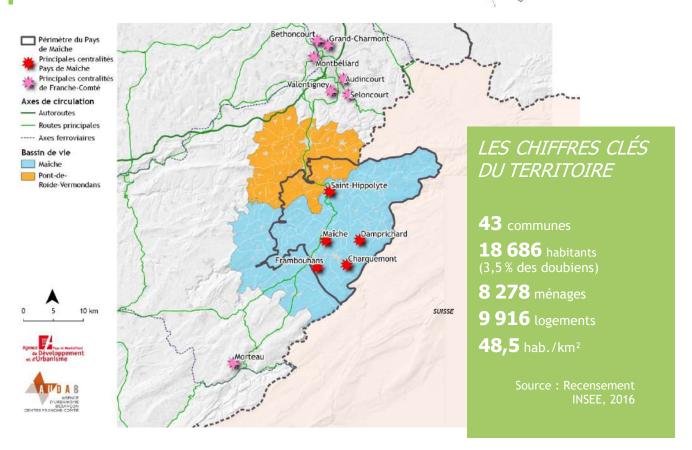
Une carte des communes composant l'intercommunalité figure en annexe.

Positionnement géographique (Carte n°1)

- Il bénéficie de sa position frontalière et de ses échanges qui impactent les dynamiques sociodémographiques;
- Son aire d'influence dont celle de la ville-centres'étend au-delà des frontières du territoire.



Territoire Pays de Maîche (Carte n°2)



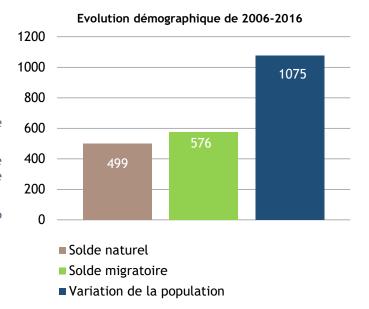
Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les bassins de vie peuvent avoir des spécificités. Celui du Pays de Maîche est un bassin de vie frontalier. Il se caractérise souvent par un indicateur de jeunesse ; une offre d'emplois limitée mais un bon niveau d'équipement. L'habitat y est souvent plutôt collectif avec peu de propriétaires et peu de logements vacants. Sa caractéristique principale est les flux vers l'étranger. Il s'étend au-delà de l'intercommunalité.

2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Une forte croissance démographique

Le territoire est dynamique :

- Les soldes naturel et migratoire sont positifs ;
- La forte croissance démographique est animée davantage par le solde naturel;
- Sur la période 2006-2016, le Pays de Maîche enregistre une croissance deux- fois plus importante que le département;
- L'évolution démographique sur la période 2011-2016 (+2,6%) est inférieure à l'évolution 2006-2011 (+6,7%).



Source: Recensement INSEE, 2016

La croissance est relativement homogène dans le Pays de Maîche depuis 2006. Cependant, trois communes se distinguent par des forts taux de croissance démographique: Battenans-Varin (44,4%), Belfays (41,4%), Frambouhans (29,1%). A l'inverse, les trois communes suivantes ont connu les plus fortes décroissances Liebvillers (-22,7%), Rosureux (-17,9%), Goumois (-12,2%).

	Popu	lation	Variation		
	2006	2016	2006-2016	/ an	
Pays de Maîche	17 073	18 686	9,4%	0,9%	
Doubs	516 157	538 549	4,3 %	0,4%	

Source : Insee, RP 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 entrainer 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).

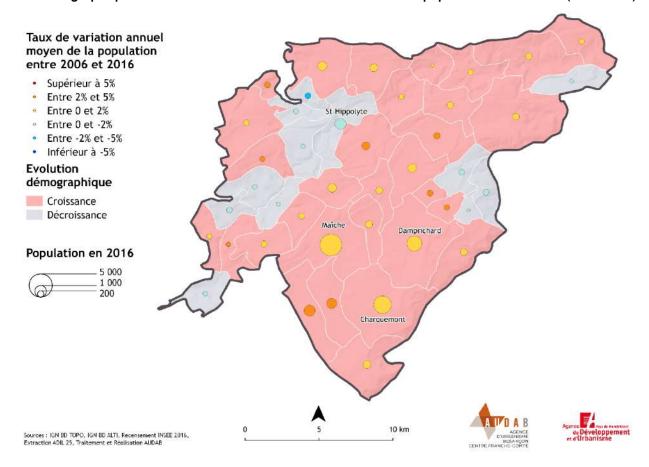
Pour les communes en décroissance (la carte n° 3 nous donne l'intensité souvent modérée de cette variation) :

- 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.

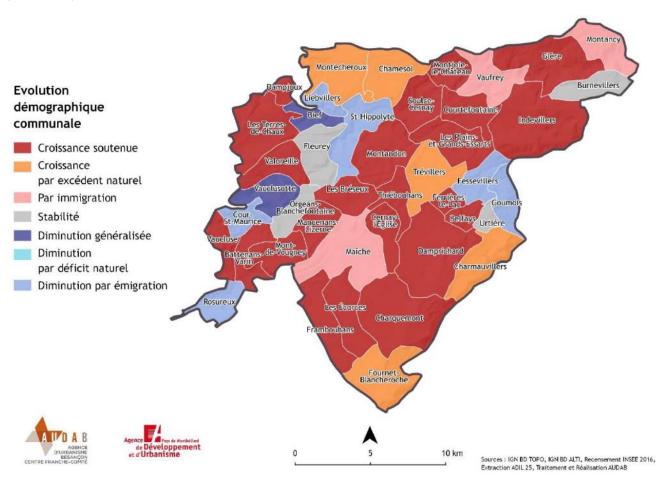
Pour les communes en croissance (la carte n° 3 nous donne l'intensité souvent modérée de cette variation) :

- 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 solde le solde migratoire est positif.

Poids démographique des communes et intensité de la variation de population 2006-2016 (Carte n°3)



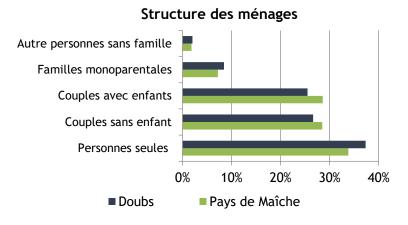
Nature de l'évolution démographique 2006-2016 : contribution des soldes naturels et/ou migratoires (Carte $n^{\circ}4$)



Un territoire qui peine à conserver un caractère familial

Le territoire du Pays de Maîche est attractif pour les personnes seules :

- La part des personnes seules est très présente sur le territoire même si elle reste moins élevée qu'à l'échelle du Doubs ; cette part est en augmentation du fait du phénomène de desserrement des ménages ;
- La part des couples avec enfants est plus élevée que celle du département (29 % contre 25 %);
- La taille moyenne des ménages est identique à celle du département, soit respectivement 2,26 et 2,23 (Doubs);
- La part de ménages monoparentaux est stable.
 Elle est identique à celle du Département.



Source: Recensement INSEE, 2016

Les ménages avec enfants sont davantage représentés dans les communes de Maîche et Charquemont (soit 57,8% et 64,6% des ménages).

Le territoire polarise les territoires environnants en proposant un bon taux d'équipement en structures d'accueil à la petite enfance. En revanche, la densité de places dédiées à la petite enfance chez des assistants maternels et d'activités périscolaires est plus faible dans les communes proches de la frontière.

Le territoire compte cependant de nombreuses écoles maternelles comme élémentaires qui constituent un facteur d'attractivité pour les ménages avec enfants du territoire et des alentours qui peuvent bénéficier de cette offre. La part des ménages avec enfants est plus importante dans les communes de l'ouest plus éloignées de la frontière suisse.

Cette attractivité s'explique notamment par la présence d'équipements d'accueil à la petite enfance

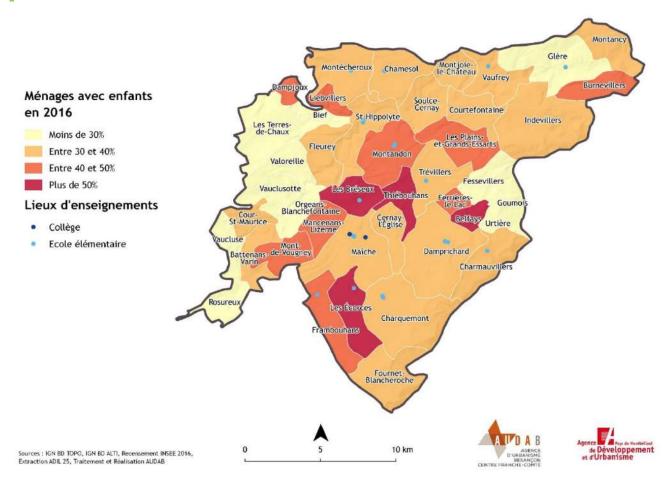
Voir dans le SDAASP (schéma départemental de l'amélioration de l'accessibilité des services au public) pour la carte d'analyse complète de la densité des places d'accueil chez des assistants maternels et en structure collective pour les enfants âgés de moins de 3 ans.

Ces 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 structure 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 SDAASP 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.

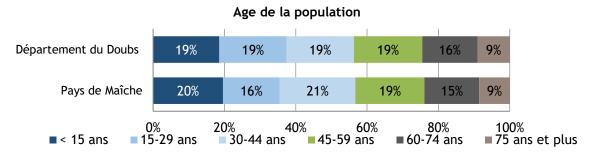
Ménages avec enfants (Carte n°5)



Un territoire connaissant un relatif vieillissement

La démographie est représentative de la population départementale. Les enfants de moins de 14 ans sont légèrement surreprésentés alors que les 30-44 ans sont légèrement sous-représentés.

La part des jeunes de moins de 15 ans est sensiblement la même que celle des 60-74 ans. L'indice de vieillissement est ainsi proche de l'équilibre (pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans, il y a 98 personnes âgées de moins de 20 ans). On note toutefois un vieillissement relatif de la population puisque pour 100 personnes de moins de 20 ans, le territoire comptait en 2006 87 personnes âgées de plus de 60 ans. Cet indice reste toutefois contenu et représentatif du vieillissement à l'échelle départementale où l'indice est égal à 79.



Source: Recensement INSEE, 2016

Evolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016	
Pays de Maîche	87	90	98	
Doubs	79	90	99	

En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 98 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs

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

La part des personnes âgées de plus de 75 ans est identique à celles des communes de Doubs. Cette forte présence des plus de 60 ans s'explique par la présence d'établissements accueillant des personnes âgées. Une offre pour les personnes dépendantes (avec différentes adaptations selon le degré de dépendance et selon les pathologies développées (Alzheimer notamment) est proposée. Elle permet d'offrir une réponse locale aux besoins des personnes vieillissantes.

Malgré la présence d'un EHPAD à Maîche (85 logements) et d'une MARPA (19 places), le taux d'équipement pour 100 personnes de plus de 75 ans est relativement faible sur le territoire en comparaison du département (6,5 % contre 9,1 % pour le Doubs). A l'inverse, la part des bénéficiaires de l'APA à domicile est supérieure à celle du Doubs.

	Maîche	Total territoire	DOUBS
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	496	1 597	48 941
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	12.6 %	10.3%	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)	6.5 %	6.3%	9.1 %
Etablissements	EHPAD MARPA	-	-
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	1 146	4 464	132 425
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)	96 8.3 %	353 7.9 %	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.

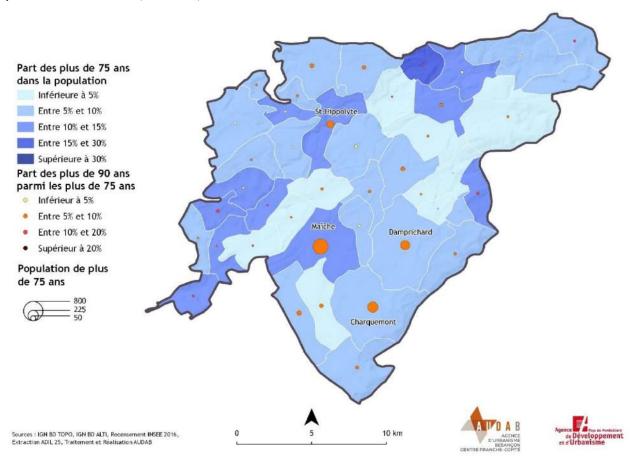
Indice de vieillissement est calculé selon un rapport entre la population de 60 ans et plus sur celle âgée de moins de 20 ans.

Note de lecture

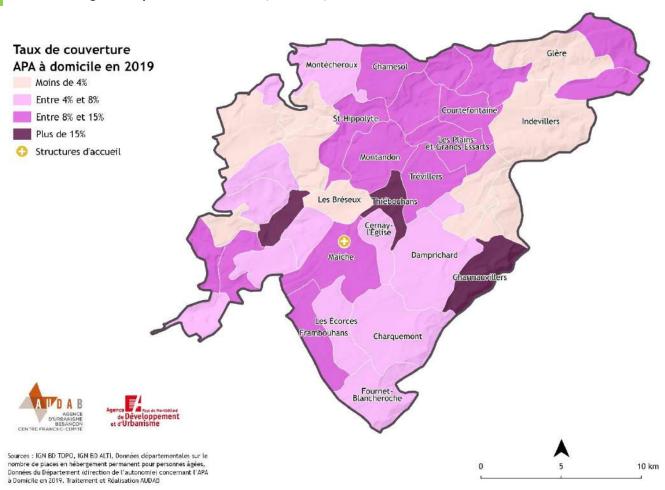
Le taux de couverture de l'APA à domicile est calculé à partir du nombre de bénéficiaires de l'APA rapporté au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans, âge à partir duquel les individus peuvent en faire la demande. Sur le territoire Pays de Maîche, 7,9% des plus de 60 ans bénéficient de l'APA. Ce taux apparait supérieur dans les communes situées dans la partie centrale du territoire. Voir carte n°7

La part des bénéficiaires de l'APA à domicile (dépendance GIR 1 à 4) est supérieure sur le territoire à la moyenne départementale. Cette aide à l'autonomie permet notamment le maintien à domicile et propose des aides alternatives à l'entrée en structure pour personnes âgées.

Répartition des séniors (Carte n°6)



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



3. DYNAMIQUES SOCIO – ECONOMIQUES

Un territoire d'actifs et un pôle d'emplois

Le territoire est une terre d'emploi puisqu'on dénombre plus d'emplois sur le territoire que d'actifs occupés.

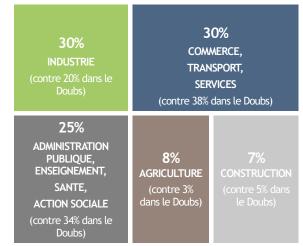
Le territoire a un pouvoir polarisant et il propose des emplois aux populations de son bassin de vie.

Les actifs occupant un emploi et résidant dans le Pays de Maîche n'occupent cependant pas tous un emploi sur le territoire. Par sa position frontalière, de nombreux actifs occupés comptabilisés sur le territoire occupent en réalité un emploi en suisse ou dans d'autres communes du Doubs.

Une part d'actifs importante dans le territoire s'explique notamment par le prix du foncier important qui évince les publics sans activités et sans revenus et les pousse à habiter en dehors de l'intercommunalité.

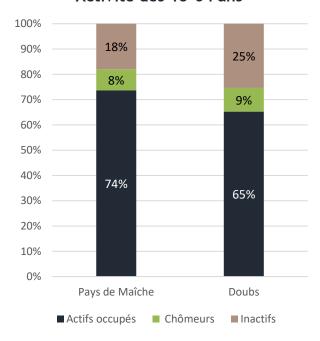
Le territoire est marqué par la force des secteurs de l'industrie (30%), l'agriculture et de la construction sont des secteurs d'emploi plus importants qu'à l'échelle du département (respectivement 8% et 7%).

Structure des emplois du territoire



Source: Recensement INSEE, 2016; Extraction ADIL25, Traitements AUDAB 2020

Activité des 15-64 ans



Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25

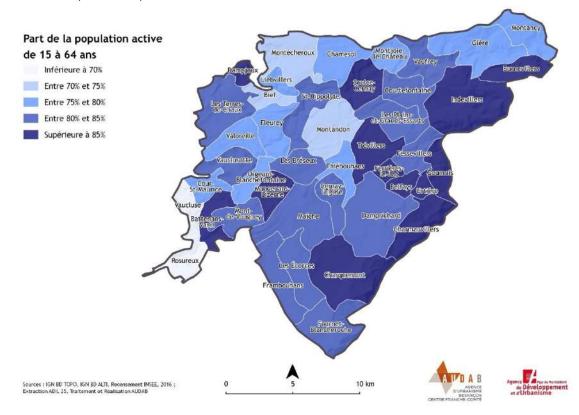
Parmi la population en âge de travailler (15-64 ans), 82% sont actifs soit 7 points de plus qu'à l'échelle du Doubs, dont 74% sont en situation d'emploi (9 points de plus que le département). Le taux de chômage (au sens de l'INSEE) est relativement faible (8%) par rapport au Doubs (9%) mais est en légère augmentation depuis 2011 (7%).

Sur le territoire, les catégories socio-professionnelles les plus présentes sont les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires, soit respectivement 32%, 24% et 20%. Les cadres sont sous-représentés par rapport à la moyenne départementale (7% contre 14%).

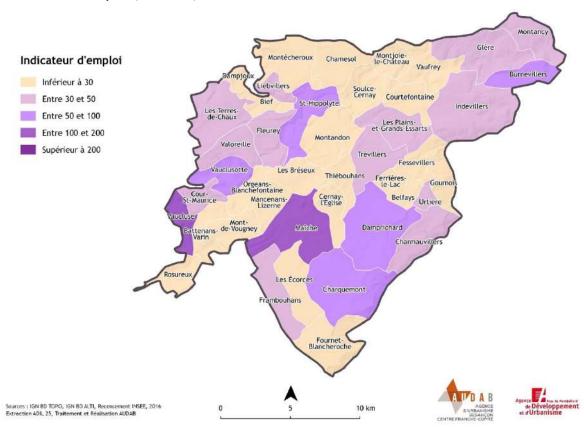
	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Pays de Maîche	7%	10%	7%	20%	24%	32%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

Source: Recensement INSEE, 2016

Population active (Carte n°8)



Concentration de l'emploi (Carte n°9)



Lecture et interprétation de la carte n° 9

Cette cartographie 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

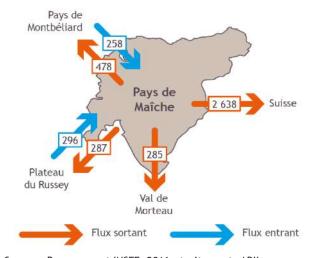
Communes	Principaux employeurs (établissements de plus de 20 salariés)						
Charquemont	SAINT-HONORE PARIS MONTRES MICHEL HERBELIN	FRESARD COMPOSANTS ASS LOCALE A.D.M.R. DE DAMPRICHARD	STARTECH JEAN-LOUIS BURDET SAS ETABLISSEMENTS YVES SILVANT				
Maîche	ENTREPRISE LACOSTE DETROISEM COEURDOR SOC SOPROD FRANCE	ASSOCIATION LOCALE ADMR COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MAICHE SAS MIMALI ETS GILBERT BARBALAT	IMPRIMERIE CHOPARD COLLEGE MONT MIROIR ASSOC. ST JOSEPH GESTION ECOLES LIBRES SCIERIE DE MAICHE				

Source : SIRENE, 2021, Traitement AUDAB, les entreprises de plus de 20 salariés.

Le territoire compte plus de 5 000 emplois, soit deux fois moins que d'actifs occupés. Le territoire est donc le lieu de résidence de nombreux actifs qui travaillent en dehors de l'EPCI. Par leur caractère dynamique, le territoire anime notamment les flux domicile-travail avec les autres territoires du Département.

Les flux domicile-travail sont de fait nombreux puisqu'ils concernent 4 242 actifs, et se font majoritairement en direction de la Suisse (2 638 personnes, soit 71% des flux sortants). La proximité avec la Suisse favorise ces nombreux échanges. Les flux entrants sont moindres et se font majoritairement en provenance du Plateau du Russey (environ 296 personnes) et du Pays de Montbéliard (258 personnes).

Principaux flux domicile-travail



Source : Recensement INSEE, 2016 - traitements ADIL Il est seulement représenté les flux de plus de 200 personnes dans les échanges entre territoires, de 100 personnes entre les communes

Depuis	Vers	Principaux flux domicile-travail
Maîche	Charquemont	108
Charquemont	Maîche	139
Damprichard	Maîche	116
Charquemont	La Chaux de Fonds	208
Damprichard	La Chaux de Fonds	136
Maîche	La Chaux de Fonds	223
Maîche	Le Locle	121

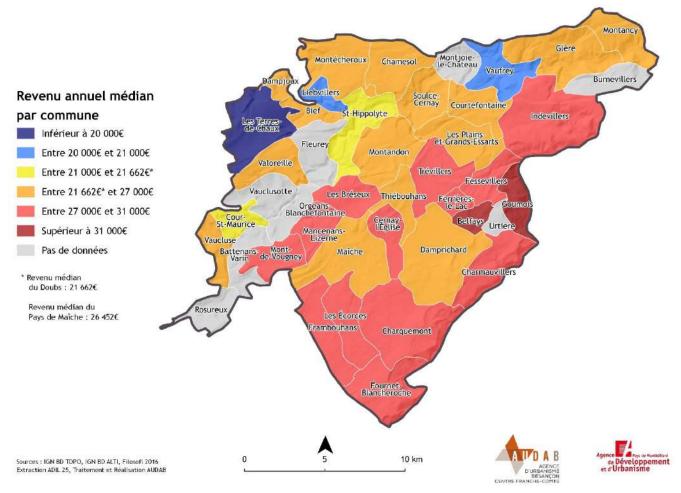
Source: Recensement INSEE, 2016; données extraites du portail en Open Data, Statistiques locales, un flux correspond à un déplacement d'un actif

Des ménages frontaliers aux ressources élevées

Le revenu médian des habitants du territoire est relativement élevé en comparaison des autres territoires au Nord et à l'Ouest du territoire. La position transfrontalière permet aux habitants du territoire de bénéficier de salaires suisses. Le territoire est animé par de grandes disparités de revenus (voir graphique ci-après).

Le revenu médian est moins élevé dans la ville centre. Cela s'explique par plus de mixité sociale la ville-centre, à Maîche, et Damprichard ou le parc social, plus présent, permet à des ménages de se loger sur le territoire avec des revenus moins élevés.

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



- O Des niveaux de revenus très dispersés selon les caractéristiques des ménages ;
- O Des propriétaires occupants qui sont pour 50% d'entre eux plus riches que dans les autres territoires de comparaison;
- O Des transfrontaliers achetant des maisons sur le territoire vont concurrencer les locaux.

CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Pays de Maîche Doubs

9 916 logements (3,6% du Doubs) 8 259 Résidences principales (3,4% du Doubs) 7% de résidences secondaires 10% de logements vacants 52% des RP ont 5 pièces ou plus

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 8% de RP ont 1 à 2 pièces 15% de RP ont 1 à 2 pièces

Commune	Logement s en 2016	Résidence s principale s en 2016	Taux de croissanc e annuel moyen de logement s de 2011 à 2016	Taux de croissanc e annuel moyen de logement s vacants de 2011 à 2016	Propriétair es	Locataire s HLM	Locataire s privés	Part des résidence s 1 ou 2 pièces	Part des résidence s principale s 5 pièces ou plus
Battenans-Varin	48	31	1%	2%	74%	0%	19%	3%	55%
Belfays	57	51	4%	6%	84%	0%	16%	0%	71%
Bief	69	54	-1%	2%	91%	0%	7%	2%	55%
Les Bréseux	204	191	2%	0%	83%	0%	16%	3%	67%
Burnevillers	19	16	2%	5%	94%	0%	0%	0%	81%
Cernay-l'Église	136	128	2%	12%	88%	1%	9%	3%	69%
Chamesol	198	155	1%	-9%	86%	0%	13%	3%	64%
Charmauvillers	149	113	0%	19%	76%	0%	22%	0%	63%
Charquemont	1394	1208	2%	-100%	72%	7%	20%	9%	48%
Les Terres-de-Chaux	83	65	2%	3%	83%	0%	10%	2%	62%
Cour-Saint-Maurice	99	74	1%	32%	84%	0%	16%	1%	65%
Courtefontaine	121	111	2%	14%	83%	0%	16%	2%	55%
Dampjoux	85	72	2%	-12%	86%	0%	14%	7%	80%
Damprichard	947	839	1%	10%	68%	12%	19%	5%	56%
Les Écorces	284	262	1%	1%	90%	0%	9%	2%	73%
Ferrières-le-Lac	69	64	-2%	-1%	74%	0%	25%	8%	68%
Fessevillers	85	69	0%	8%	71%	0%	29%	4%	59%
Fleurey	58	38	0%	11%	84%	0%	16%	0%	71%
Fournet-Blancheroche	195	160	2%	13%	74%	0%	24%	8%	57%
Frambouhans	387	358	2%	-7%	84%	0%	14%	5%	55%
Glère	154	99	2%	2%	76%	0%	23%	5%	54%
Goumois	177	99	-1%	28%	53%	9%	33%	20%	34%
Indevillers	161	98	-1%	25%	78%	0%	19%	6%	67%
Liebvillers	93	79	1%	18%	67%	0%	31%	4%	23%
Maîche	2327	2005	1%	-6%	56%	12%	31%	14%	40%
Mancenans-Lizerne	78	74	1%	10%	91%	0%	9%	1%	69%
Montancy	86	64	0%	0%	67%	0%	23%	11%	52%
Montandon	178	163	1%	0%	86%	0%	11%	3%	67%
Mont-de-Vougney	84	70	1%	0%	79%	0%	17%	4%	64%
Montécheroux	317	246	1%	7%	87%	0%	11%	3%	57%
Montjoie-le-Château	37	16	-2%	-4%	81%	0%	6%	19%	25%

Orgeans-Blanchefontaine	28	22	2%	-24%	81%	0%	19%	10%	52%
Les Plains-et-Grands- Essarts	101	85	1%	12%	73%	0%	26%	0%	57%
Rosureux	69	37	0%	1%	84%	0%	14%	14%	43%
Saint-Hippolyte	589	473	2%	79%	58%	10%	30%	8%	42%
Soulce-Cernay	92	54	-2%	8%	84%	0%	16%	3%	40%
Thiébouhans	104	93	2%		84%	0%	15%	1%	70%
Trévillers	246	207	2%	-100%	77%	0%	21%	4%	65%
Urtière	6	4	-6%	0%	86%	0%	14%	14%	57%
Valoreille	71	51	3%		92%	0%	8%	4%	69%
Vaucluse	58	44	1%	-100%	86%	0%	11%	5%	59%
Vauclusotte	64	41	1%	-6%	87%	0%	13%	3%	77%
Vaufrey	109	76	0%	17%	62%	0%	34%	12%	46%
Pays de Maîche	9 916	8 259	1 %	5 %	71 %	6 %	21%	10 %	47 %
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	23%	15%	42%

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

Un territoire spécialisé autour de l'accession à la propriété

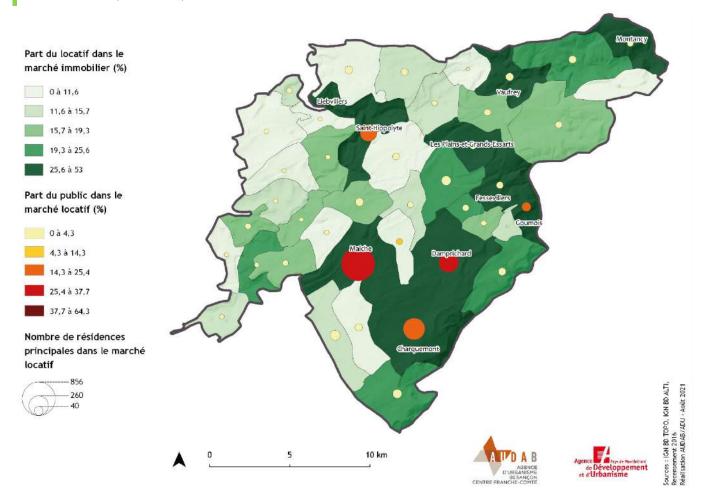
Nombre de résidences principales par statut d'occupation	Doubs	%	Pays de Maîche	%	Différence
Propriétaires	143 443	59%	5 861	71%	12 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	1 718	21%	-2 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	474	6%	-7 pts
Locataires d'un logement loué meublé HLM ou non	6 401	3%	70	1%	-2 pts
Logés gratuits	4 667	2%	136	2%	0 pts
Total résidences principales	241 724	100%	8 259	100%	

Nombre de résidences principales par statut d'occupation Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25, Traitement AUDAB 2020

- O Le territoire se caractérise des propriétaires très présents, soit 71 % contre 59 % à l'échelle du Doubs ;
- O En revanche, les locataires du parc social sont moins représentés (6 % contre 13 % pour le département);
- O Un parc de logements dominé par des grands logements (47% de 5 pièces et plus) ;
- O L'offre sociale est principalement concentrée à Maîche et Damprichard.

L'importance de l'accession à la propriété sur le territoire se traduit également par une très faible offre locative, elle ne dépasse un quart des logements que pour 25 % des communes du territoires (11 communes).

Marché locatif (Carte n°11)



Une offre sociale peu développée

- O En 2016, RPLS ne dénombre que 69 logements vacants ce qui soutient l'importance jouée par le parc HLM qui connait une forte demande ;
- Le taux de rotation y est de 12,4% soit un taux équivalent à la moyenne du Doubs en 2016 (Montbenoît étant le deuxième plus faible avec 11%, Grand Besançon étant un autre territoire plus urbanisé et pole d'emploi étant de 14%). Il est de 12,8% dans le Doubs.

		Chambre	T1	T2	Т3	T4	T5 +	Nombre total de demandes
Demandes en cours	Pays de Maîche		19 %	27,8 %	30,4 %	20,3 %	2,5 %	79
	Doubs	2.3 %	13.1%	28.4%	31.2%	20.5%	4.5%	9 880
Demandes satisfaites en 2019	Pays de Maîche		6 %	13 %	40 %	34%	6%	125
	Doubs		7,0%	18,9%	38,8%	28,7%	6,6%	4 740

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

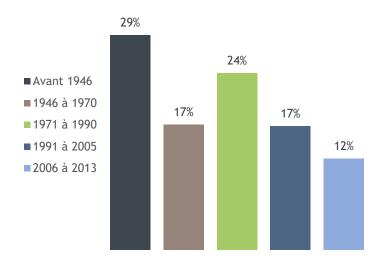
Les T3 et T4 sont surreprésentés dans les attributions dans le Pays de Maîche. En revanche, la part des T1 dans les attributions est de 13 points inférieurs à la part des demandes en cours en T1 et en chambre. A l'échelle du Doubs, ces attributions représentent près de 8 % des attributions. Les demandes en plus grands logements sont donc plus facilement satisfaites et correspondent aux attentes des ménages. Une attribution d'un plus grand logement peut avoir pour des effets importants sur la dépense-logement pour les ménages moins nombreux (rappelons-le, la part des personnes seules augmente dans le territoire).

Un potentiel important de biens à rénover pour une amélioration énergétique

La part des logements construits depuis les années 1990 (29%) est légèrement supérieure à celle du Doubs (26%). La croissance démographique et le développement des zones pavillonnaires sur cette période explique cette part importante.

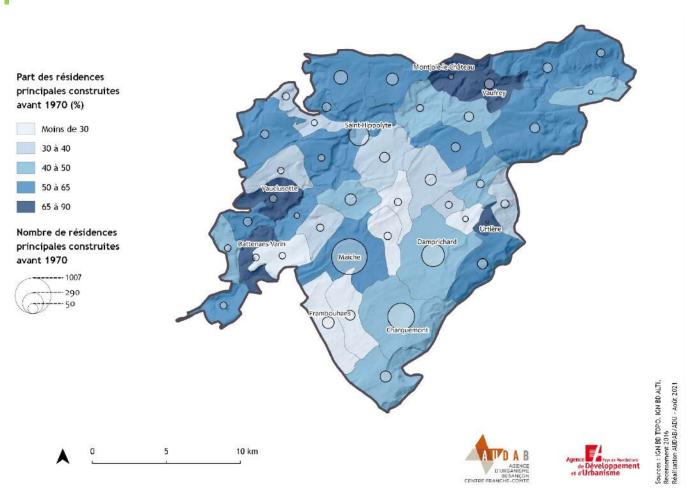
La part de logements construits avant les premières réglementations thermiques, et donc potentiellement énergivores, est moindre que sur le département, notamment pour les constructions entre 1946 et 1970 (17% sur le territoire contre 24% sur le département).

Date de construction des résidences principales



Source: Recensement INSEE, 2016

Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n°12)

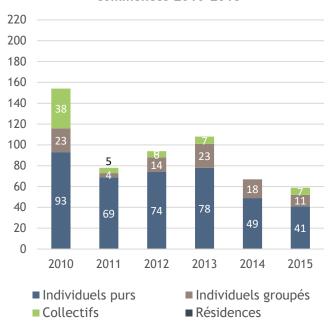


Le Pays de Maîche fait partie du SCoT du Pays Horloger qui est en cours d'élaboration pour lequel est fléché un enjeu lié au caractère énergivore des logements, avec une réduction de consommation énergétique notamment dans le secteur résidentiel.

5. DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE MARCHE

Une production de logements majoritairement individuels

Evolution du nombre de logements commencés 2010-2015



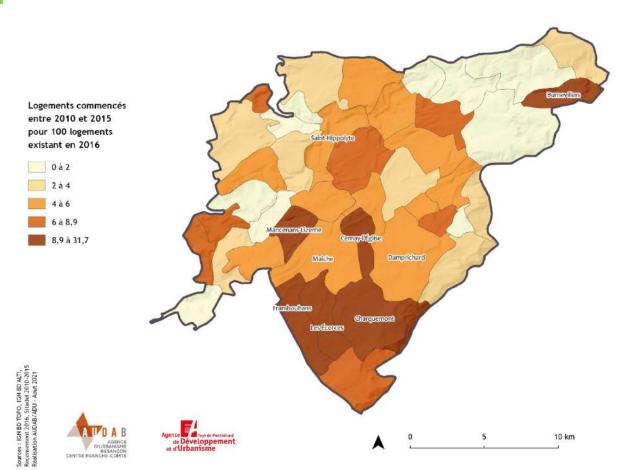
Entre 2010 et 2015, la production de logements est majoritairement de la production individuelle, soit 404 contre 65 en collectifs.

Le Pays de Maîche présent un rythme de construction peu dense, soit 3,44 % des logements commencés dans le Doubs. Son poids dans la construction doubienne est égale au poids démographique du territoire (3,5 % des doubiens habitent dans le Pays de Maîche). Le territoire est hétérogène, et concentre des dynamismes de constructions différents.

Entre 2010 et 2015, pour 100 logements existants, le rythme de construction est de 1 logement par an en moyenne (contre un rythme de 0,9 logements par an sur la période à l'échelle du Doubs). Il est donc légèrement plus élevé. La production est toutefois très volatile. Les années 2012 et 2014 ont connu des tendances baissières.

Source: Sitadel - logements commencés (2010-2015)

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



Une production à mettre en perspective avec l'analyse de la vacance

La vacance, phénomène volatile, fait l'objet de plusieurs observations (voir les dernières notes (n°24 et 25) de l'ODH).

La vacance de longue durée (plus de 2 ans) concerne une part importante des biens vacants (60%) et est équivalente à d'autres territoires (ex : Loue Lison (61%)).

Le territoire compte 1 821 locaux vacants :

- 1 286 sont des logements dont 849 sont des appartements et 437 des maisons;
- 43,4% sont potentiellement éligibles à la fiscalité sur les logements vacants.

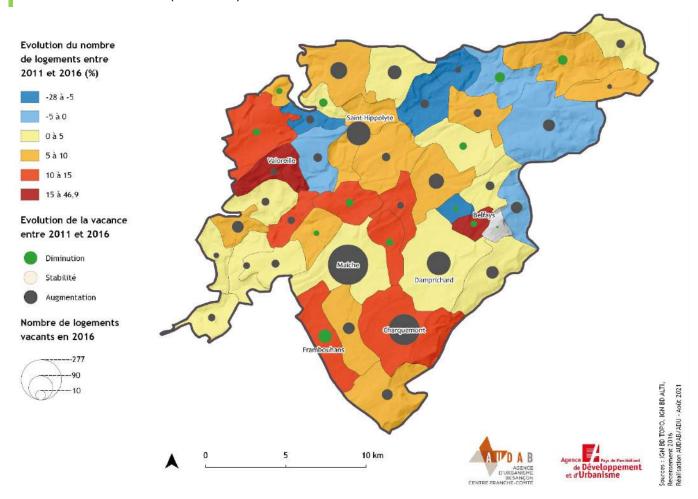
ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

8 % depuis plus de 10 ans
16 % depuis 5 à 9 ans
36 % depuis 2 à 4 ans
40 % depuis 1 ans ou moins

Source: DGFIP, 2017

La vacance présente donc un terrain d'action conséquent sur le territoire pour répondre aux besoins en logements. Elle mérite d'être décortiquée finement pour déterminer les besoins en réhabilitation pour pouvoir-le cas échéant-faire l'objet d'une remise sur le marché.

Evolution de la vacance (Carte n°14)



L'évolution de la vacance est très hétérogène sur le territoire. Quelques communes ont connu entre 2011 et 2016 une forte évolution de nombre de logements vacants : Charquemont, Trévillers, Les Ecorces, Montacy, Bief, Chamesol, Cour Saint-Maurice. En revanche, à Frambouhans par exemple, la vacance n'augmente pas. Ces territoires peuvent apparaître plus attractifs. En mettant en parallèle les cartes de la construction neuve et l'évolution de la vacance, il est difficile de faire un constat unique. L'examen de la situation de la vacance dans les communes où l'indice de construction est élevé permet de poser des hypothèses :

- O La construction neuve semble répondre à un besoin d'accueil de ménages puisque la vacance diminue ;
- À l'inverse, la construction neuve concurrence en partie le parc existant et tend à alimenter la vacance.

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

Le prix de l'immobilier dans le territoire est accessible en comparaison de celui des territoires environnants, notamment dans le sud.

50 % des biens immobiliers vendus sur la période entre 2017 et 2019 ont un prix supérieur à 1 550 euros/m2.

Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m²
	Deux vallées vertes	Prix le moins cher	920 €
2017-2019	Pays de Maîche		1 550 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	2 480 €

Source: Base des notaires, traitements ADIL 25

Les prix de l'immobilier subissent une légère tension provoquée par sa position frontalière. Les salaires suisses permettent à des ménages plus aisés d'acquérir des biens convoités du territoire dont les prix se sont adaptés aux revenus des ménages frontaliers.

Commune	Prix moyen au m² pour un appartement au 1 ^{er} septembre 2020	Prix moyen au m² pour une maison au 1 ^{er} septembre 2020
Maîche	1 800 €	1 883 €
Damprichard	1 534 €	1 888 €
Charquemont	1 727 €	1 933 €
Montécheroux	1 122 €	1 374 €
Trévillers	1 610 €	1 779 €
Frambouhans	1 718 €	2 000 €

Source: MeilleursAgents.com, septembre 2020

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

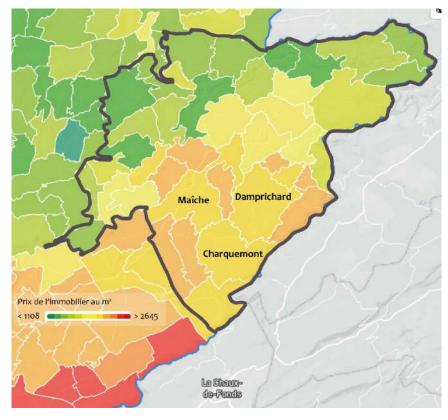
POINT MÉTHODOLOGIQUE

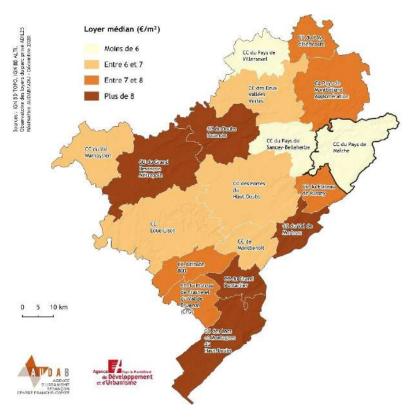
Les prix sont calculés par « Meilleurs Agents » sur la base des données de transaction communiquées par leurs agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques. Afin d'obtenir des prix de marché comparables en qualité à ceux communiqués en Ile-de-France, l'équipe scientifique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

 $Source: Meilleurs Agents. com, \ septembre\ 2020$

Les communes au sud le long de la frontière proposent des prix légèrement plus élevés que sur le reste du territoire.

Globalement, le Pays de Maîche est accessible.





L'offre de locatif privé n'est que peu développée, elle ne représente que 21% des résidences principales.

Les loyers proposés sont bas et plus accessibles que ceux observés dans les territoires voisins (notamment Plateau du Russey et le Pays de Montbéliard).

Les typologies de logements loués sont de tailles moyennes (T3-T4), des logements plus petits que le parc en accession, ce qui facilite le parcours résidentiel des ménages.

	Loyer	Loyer(s) en fonction du nombre de pièces					Typologies de logements habitées par les locataires du parc privé (loués vides)					Poids du
Les territoires	médian (€/m²/HC)	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	parc privé loué vide
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 Baumois	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%

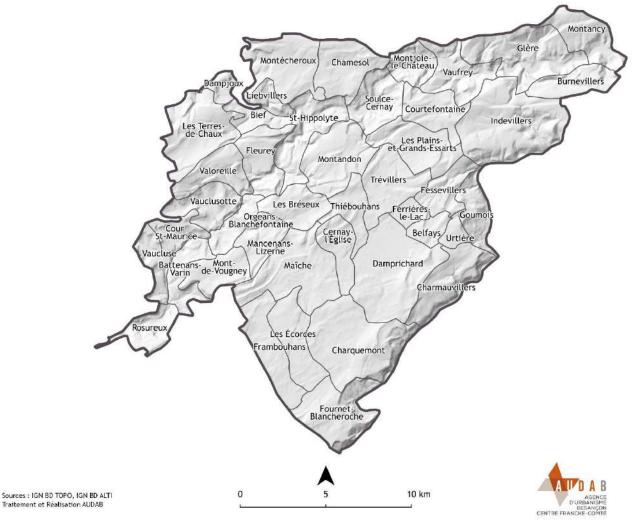
Source : Recensement INSEE,2016, Observatoire des loyers du parc privé : loyer moyen (en €/m², hors charges) et par nombre de pièces, Adil 25

6. Synthèse des éléments

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Présentation	La Communauté de Communes du Pays de Maîche se situe dans le département du Doubs à la frontière suisse. Elle est issue au 1er janvier 2010 de la fusion de la communauté de communes du Plateau Maîchois et du Groupement Intercommunal entre Dessoubre et Doubs. Elle regroupe 43 communes. Cette structure intercommunale permet de conduire des projets communs de développement et d'aménagement de l'espace.	Maintenir l'attractivité du territoire
	Un territoire dynamique Le Pays de Maîche est un territoire à forte dynamique démographique, partagée sur l'ensemble des communes. Ces dynamiques sont alimentées par des soldes naturels et migratoires positifs. Les flux migratoires ont majoritairement lieu en provenance du Plateau du Russey et du Pays de Montbéliard.	Accompagner la dynamique en structurant l'offre de services et d'équipements.
Dynamiques démographiques	Un territoire attractif pour les familles Près de 36% des ménages ont au moins un enfant, un taux de 2 points plus élevé que le Département. Le territoire est attractif pour ces ménages, tandis que les personnes seules sont moins présentes (34% contre 36% dans le Doubs. Le territoire est doté d'un ensemble de structures d'accueil pour les enfants, ce qui explique son attractivité pour les familles.	 Maintenir une offre liée à la petite enfance sur l'ensemble du territoire; Développer les activités et les équipements à destination des jeunes.
	Un territoire jeune mais vieillissant Les enfants et les jeunes actifs sont fortement représentés, tandis que les plus de 60 ans sont moins nombreux. En 10 ans, le territoire a très peu vieilli, contrairement à de nombreux EPCI et à l'ensemble du département. Le territoire est doté d'un EHPAD et d'une MARPA sur la commune de Maîche, mais le taux d'équipement pour personnes âgées apparaît plus faible pour le territoire que pour le département.	 Anticiper le phénomène de vieillissement du territoire; Adaptation des réponses aux besoins des publics âgés à anticiper.
cio-économiques	Un territoire frontalier aux ressources aisées Le positionnement du territoire sur la bande frontalière traduit bien entendu la présence d'une population aisée travaillant et bénéficiant des revenus suisses. Le Pays de Maîche recense un public ayant des niveaux de revenu aisés. Ainsi, c'est plus de 2600 personnes qui se déplacent chaque jour en Suisse. La principale caractéristique de ces ménages est le niveau de revenu qui est multiplié par 2 voire 3 du fait du taux de change. De ce fait les écarts de revenus sont importants.	 Répondre aux besoins des ménages ayant des niveaux de revenu modestes; Renforcer l'offre locative et en accession financièrement accessible.
Dynamiques socio	Une accentuation différenciée du profil social des communes à prendre en compte Mis en parallèle de la taille des logements, il est important de souligner que le parc de petits logements est faiblement développé. Les familles en périphérie dans le rural. Les autres communes du Pays de Maîche ont plutôt conforté leur rôle d'accueil de familles. La taille moyenne est de 2,26 contre 2,23 dans le Doubs. Cependant, il semblerait que leur augmentation est moins significative résultant à la fois de l'arrivée de jeunes ménages sans enfants, d'actifs plus âgés dont les enfants ne sont plus là et de retraités.	Un besoin d'adapter les réponses aux évolutions liées à la taille des ménages.

7. ANNEXES

1. Carte de localisation





2. Documents annexes de contractualisation

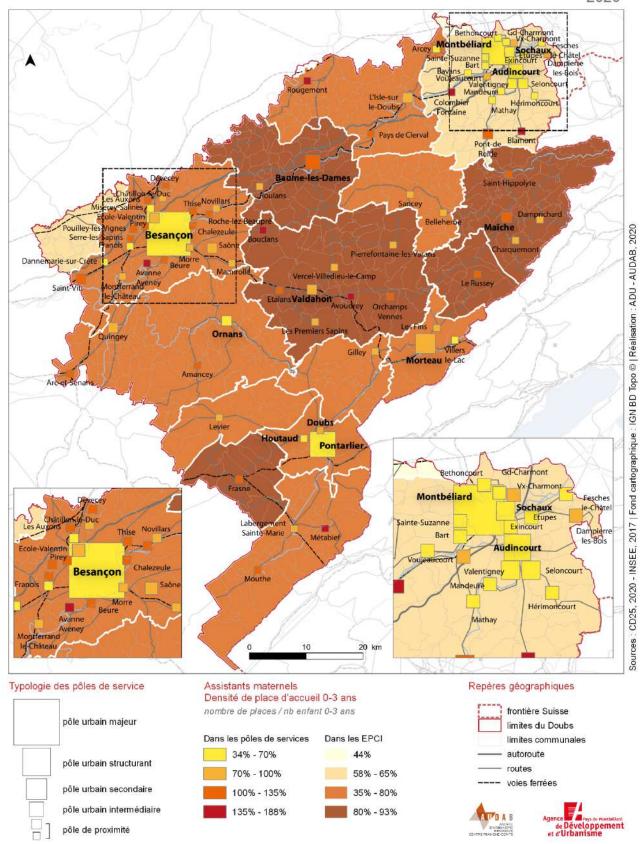
Département du Doubs - Tableau de bord du SDAASP - Temps 1

Petite enfance

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

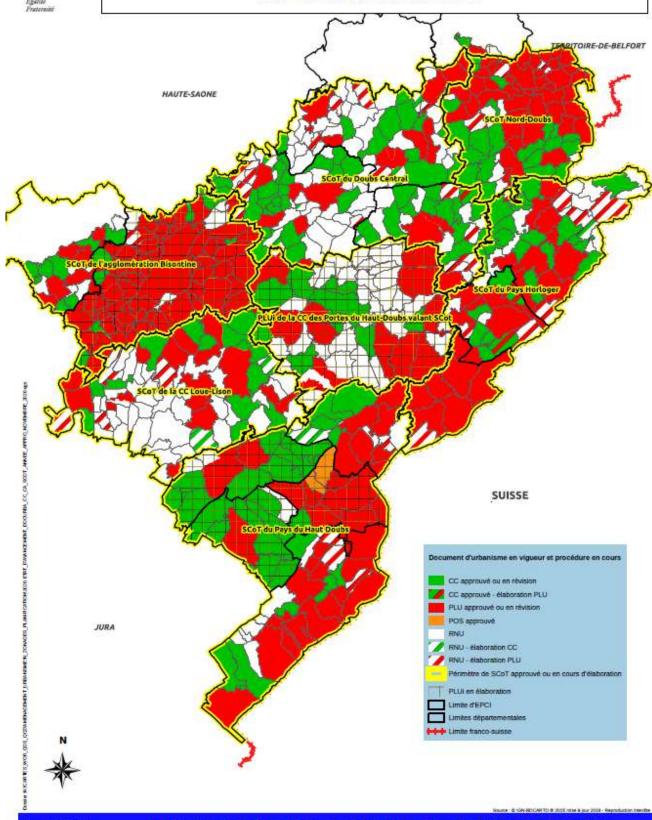
places à temps complet assistants maternels, crèche collective, multi-accueil, halte-garderie, micro-crèche

202

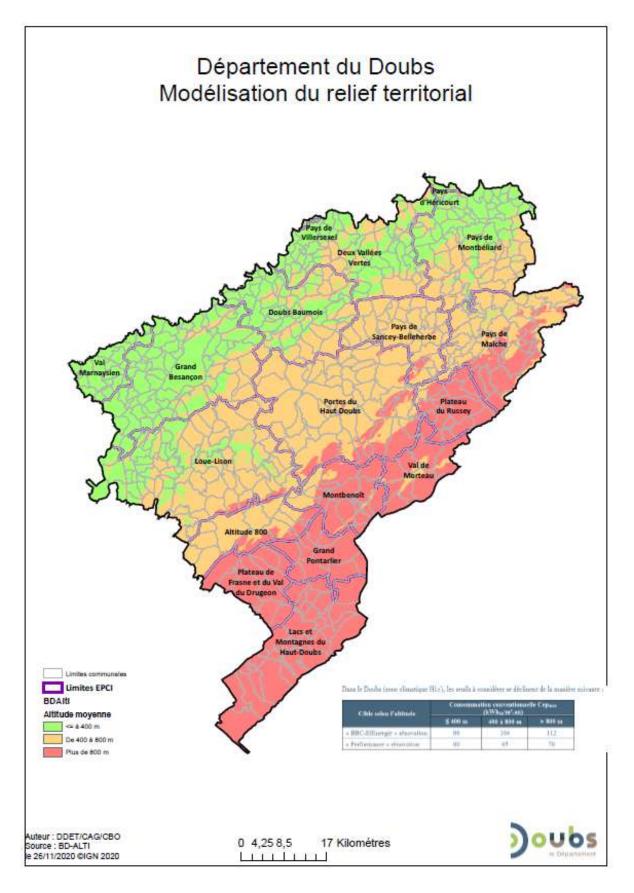




ETAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME **AU 1er NOVEMBRE 2020**



Direction Départementale des Territoires du Doubs



« 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.

3. Glossaire

APA: Allocation Personnalisée d'Autonomie.

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

EHPAD: Établissement d'hébergement pour personnes âgées 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.

MARPA: Maisons d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie.

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.

NOTES

NOTES

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







