

HABITAT ET LOGEMENT

PORTRAIT
DE TERRITOIRE

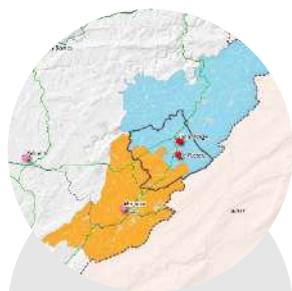
PLATEAU DU RUSSEY



Octobre 2021



SOMMAIRE

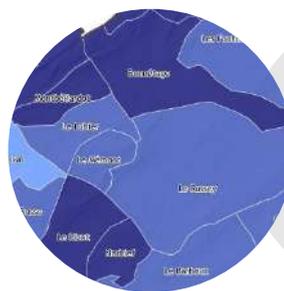
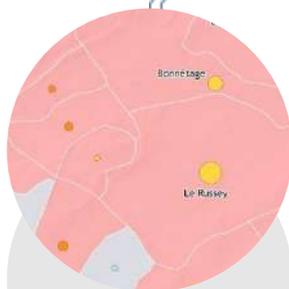


1. Présentation du territoire

P.4

2. Les dynamiques démographiques

P.5

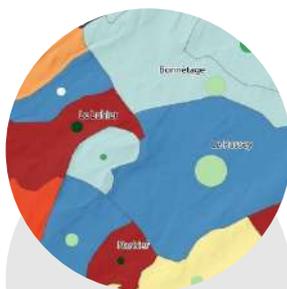


3. Les dynamiques socio-économiques

P.11

4. Les caractéristiques du parc

P.15

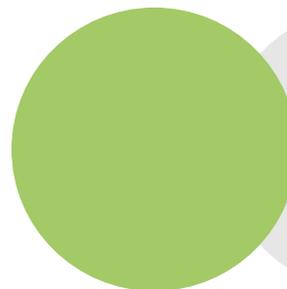


5. Les dynamiques de la construction et les éléments de marché

P.18

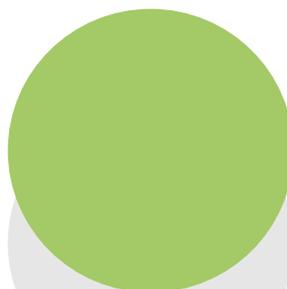
6. Les éléments prospectifs

P.22



7. Annexes

P.24



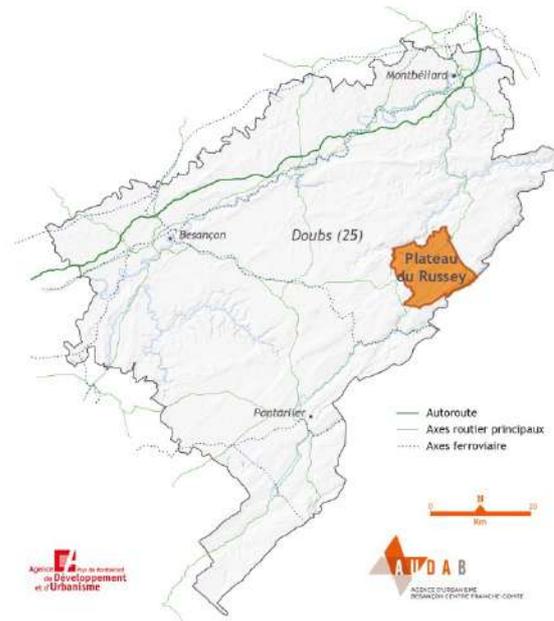
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Une carte des communes composant l'intercommunalité figure en annexe

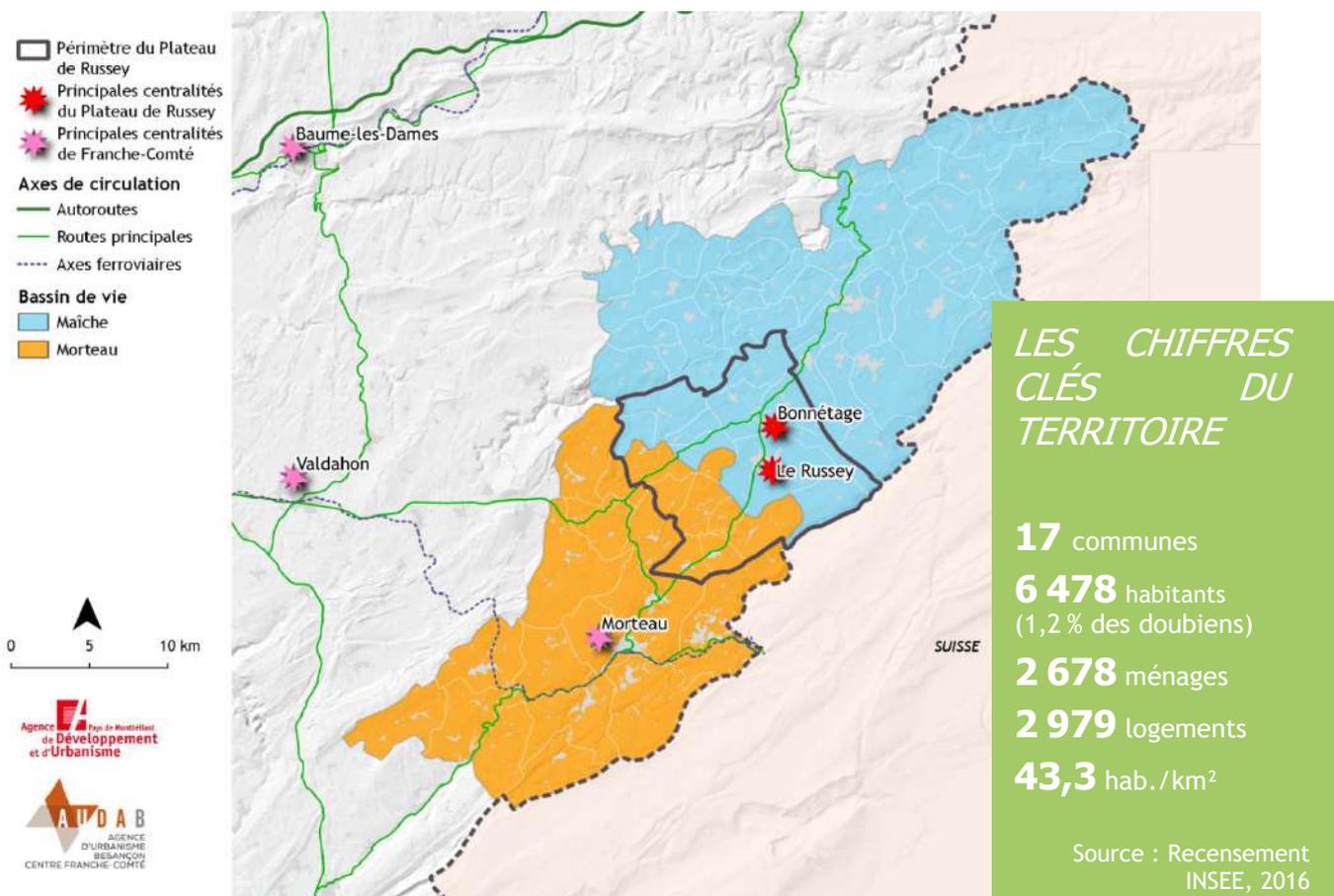
Positionnement géographique (Carte n° 1)

Le Plateau du Russey se trouve dans le Pays Horloger, qui regroupe les communes des cantons de Morteau, du Russey, de Maïche et de Saint-Hippolyte :

- Il bénéficie de sa position frontalière et de ses échanges qui impactent les dynamiques sociodémographiques et économiques ;
- Son aire d'influence - dont celle de la ville-centre - s'étend au-delà des frontières du territoire ;
- Petite intercommunalité de 17 communes.



Territoire Plateau du Russey (Carte n° 2)



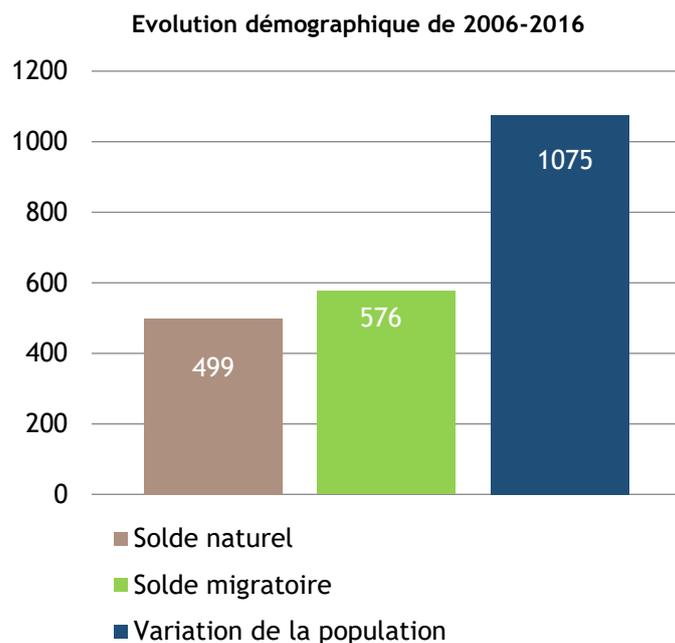
Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les bassins de vie peuvent avoir des spécificités. Celui du Plateau du Russey est un bassin de vie frontalier. Il se caractérise souvent par un indicateur de jeunesse ; 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 très dynamique :

- Les soldes naturel et migratoire sont positifs ;
- La forte croissance démographique est animée principalement par le solde migratoire ;
- Sur la période 2006-2016, le Plateau du Russey enregistre une croissance annuelle moyenne trois fois plus importante que celle du département (1,8% contre 0,4%) ;
- L'évolution démographique sur la période 2011-2016 (+6,2%) est inférieure à l'évolution 2006-2011 (+19,9%).



Source : Recensement INSEE, 2016

La croissance est relativement hétérogène dans le Plateau du Russey depuis 2006. Toutefois, des communes se distinguent par des forts taux de croissance démographique : Plaimbois-du-Miroir (+42,4 %), Grand'Combe-des-Bois (+40,8 %) et La Chenalotte (+36,8 %). A l'inverse, les deux communes suivantes ont connu une légère décroissance : La Bosse (-2,6%), Narbief (-1,5%).

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
Plateau du Russey	5 403	6 478	19,9%	1,8%
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 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.

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

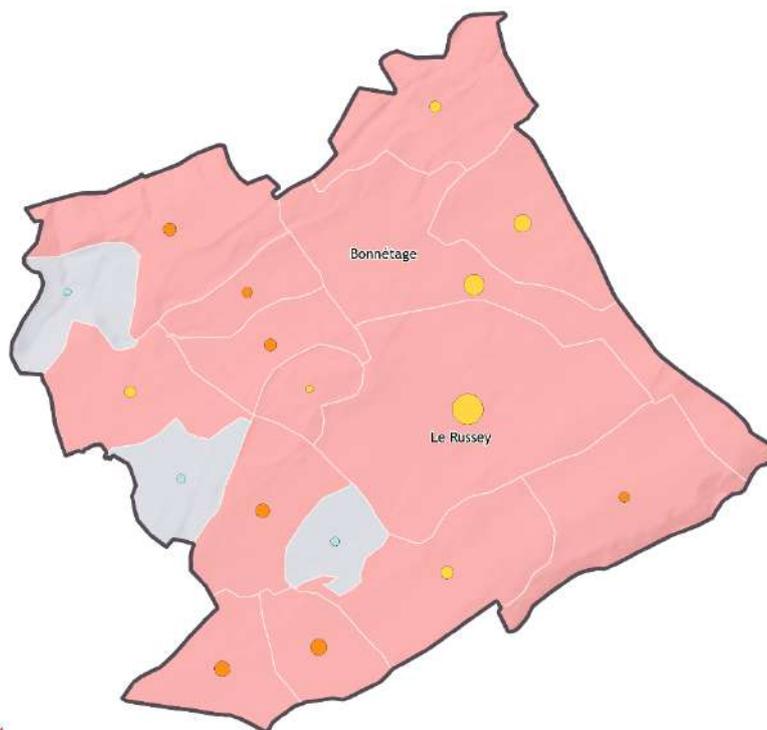
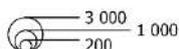
Taux de variation annuel moyen de la population entre 2006 et 2016

- 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



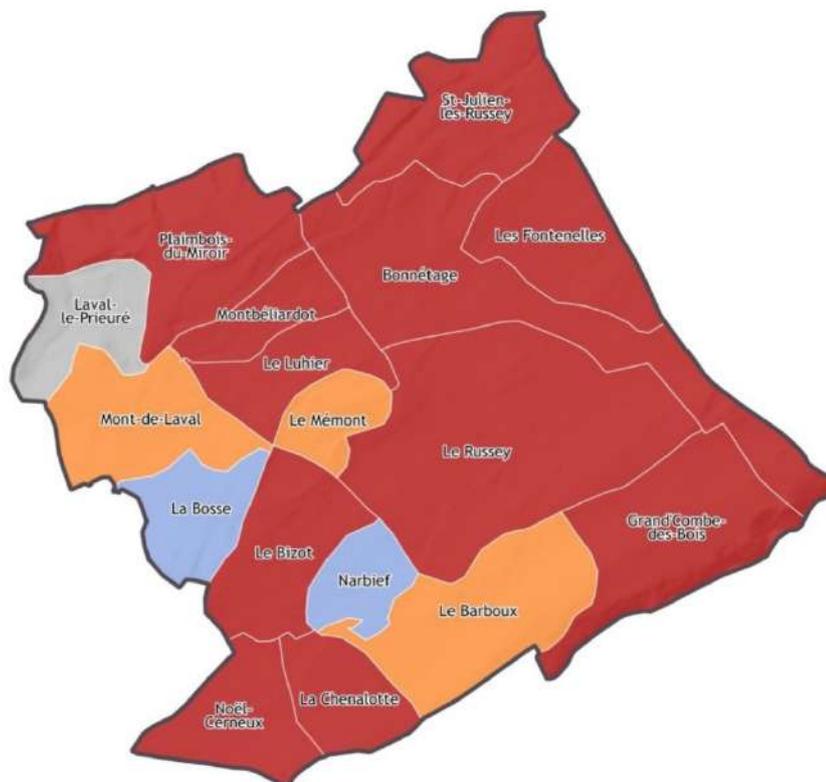
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



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

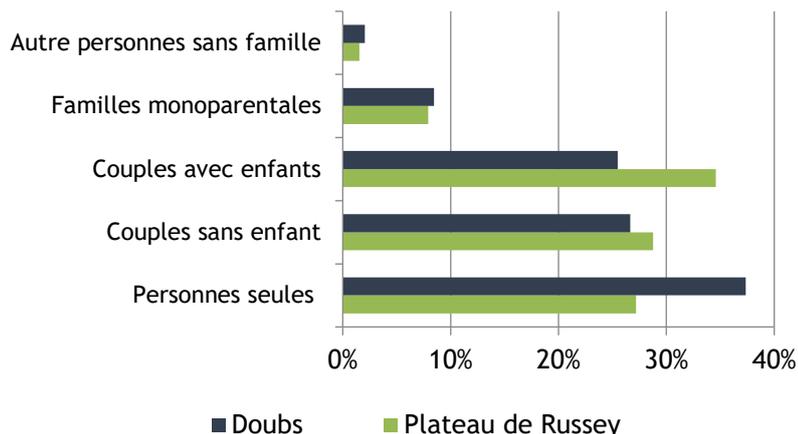


Un territoire qui peine à conserver un caractère familial

Le territoire du Plateau du Russey est attractif pour les familles :

- La part des couples avec enfants est très présente sur le territoire (35%) et reste supérieure à celle du Doubs (25%) ;
- La part des couples sans enfant est également plus élevée que celle du département (29% contre 27%) ;
- Les personnes seules sont très peu présentes sur le territoire (27% contre 37% pour le Doubs) ;
- La taille moyenne des ménages est supérieure à celle du département de par son caractère familial soit respectivement 2,42 et 2,23 (Doubs) ;
- La part de ménages monoparentaux est identique à celle du Doubs, elle est stable.

Structure des ménages



Source : Recensement INSEE, 2016

Les ménages avec enfants sont davantage représentés dans les communes de Narbief, Mont-de-Laval et Saint-Julien-lès-Russey (soit 60% et 50% pour les deux dernières communes). Les familles monoparentales sont très présentes à Narbief (20 % contre 7,9 % en moyenne sur le Plateau du Russey).

Le territoire propose 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 ainsi que les places en activités périscolaires sont plus faibles 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. Les équipements scolaires sont d'ailleurs situés majoritairement au centre du territoire.

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.

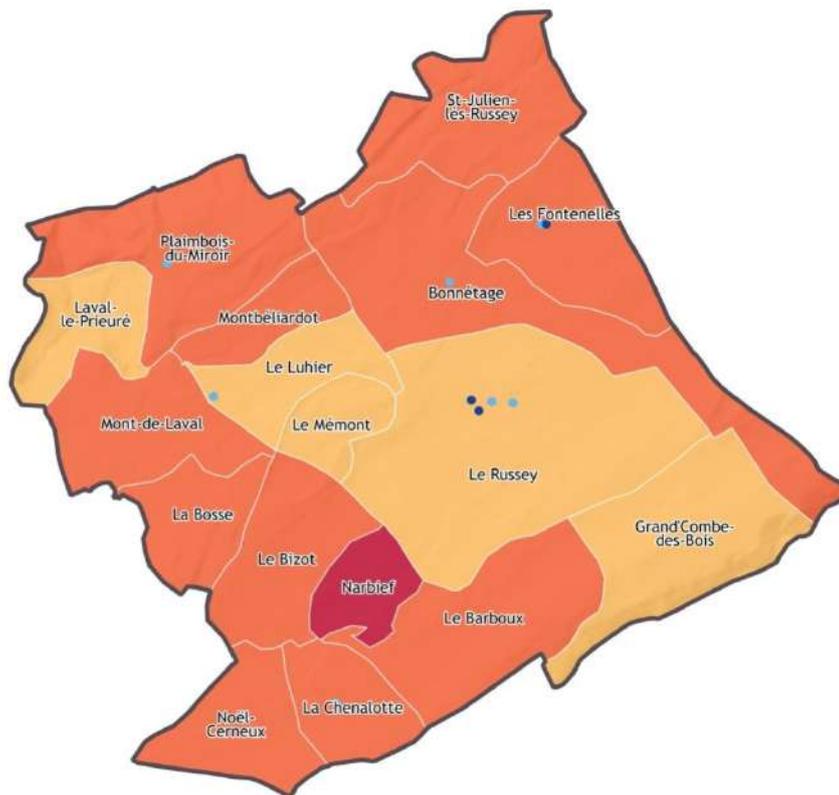
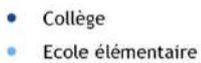
Par ailleurs, d'autres cartographies sont disponibles dans le SDAASP telles que la couverture des besoins en activités périscolaires et de restauration scolaire qui sont rapportés au nombre d'enfants âgés entre 3 et 11 ans dans chacun des territoires.

Ménages avec enfants (Carte n° 5)

Ménages avec enfants en 2016



Lieux d'enseignements



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

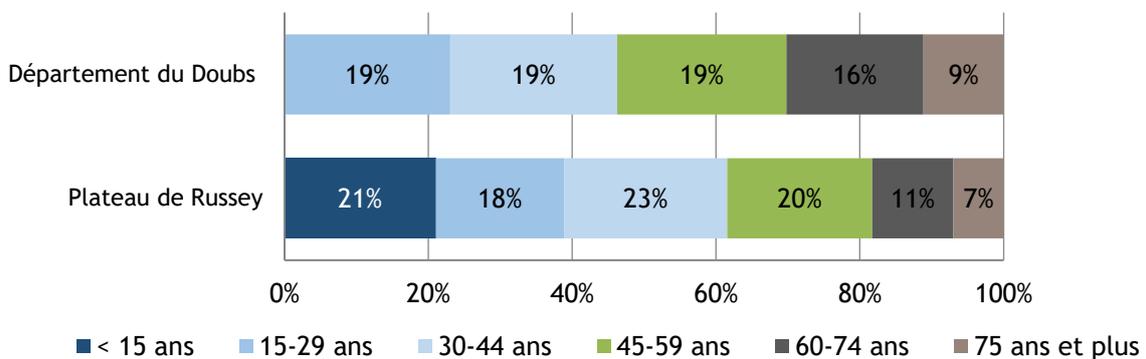


Un territoire relativement jeune

La démographie est représentative de la population départementale. Les enfants de moins de 14 ans sont légèrement surreprésentés alors que les plus de 60 sont légèrement sous-représentés.

La part des jeunes de moins de 15 ans est sensiblement la même que celle des jeunes actifs (30-44 ans). L'indice de vieillissement est très faible (pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans, il y a 68 personnes âgées de moins de 20 ans). Depuis 2006, il est observé un vieillissement moins rapide dans le territoire à l'échelle du Département.

Age de la population



Source : Recensement INSEE, 2016

Evolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016
Plateau du Russey	57	61	68
Doubs	79	90	99

En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 68 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 inférieure à celles du Doubs (6% contre 8%). La présence des plus de 60 ans est concentrée dans la commune de Bonnetage et s'explique par la présence d'un établissement 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.

La présence d'un EHPAD à Bonnetage (85 logements) confère au territoire un taux d'équipement pour 100 personnes de plus de 75 ans élevé en comparaison du département (18,8% contre 9,1% pour le Doubs). De même, la part des bénéficiaires de l'APA est supérieure à celle du Doubs.

	Bonnetage	Total territoire	DOUBS
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	65	453	48 941
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	12.4 %	10.6%	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)	130.7 %	18.8%	9.1 %
Etablissements	EHPAD		-
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	173	1 184	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)	173 9.2 %	99 8.4 %	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 Plateau du Russey 8,4% des plus de 60 ans bénéficient de l'APA. Ce taux est similaire à celui du Doubs. Ce taux apparaît supérieur dans les communes situées dans la partie centrale du territoire. Voir carte n°7*

Répartition des séniors (Carte n° 6)

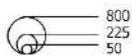
Part des plus de 75 ans dans la population

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

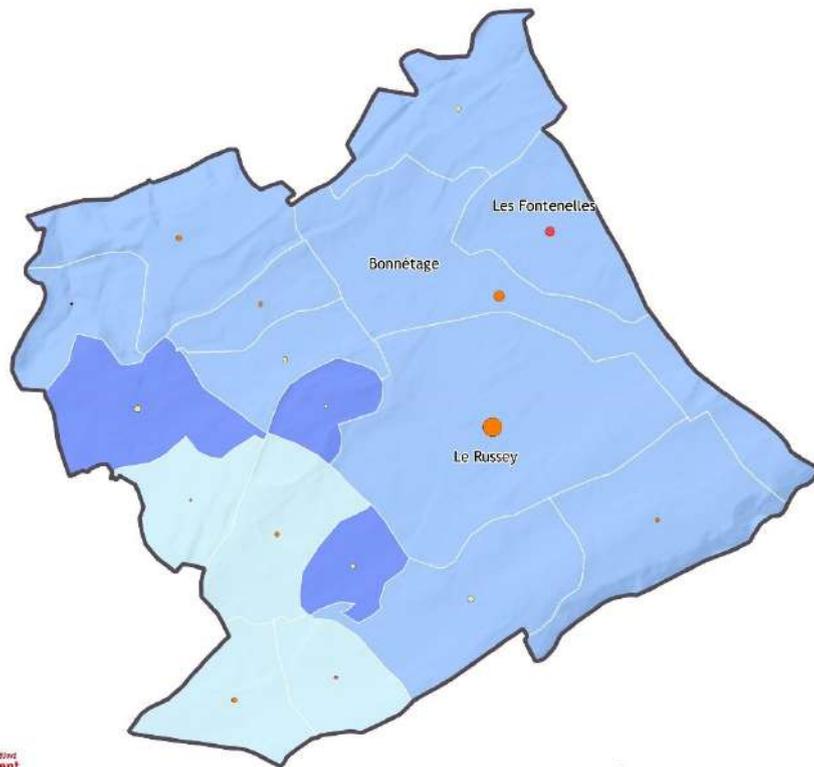
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans

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

Population de plus de 75 ans



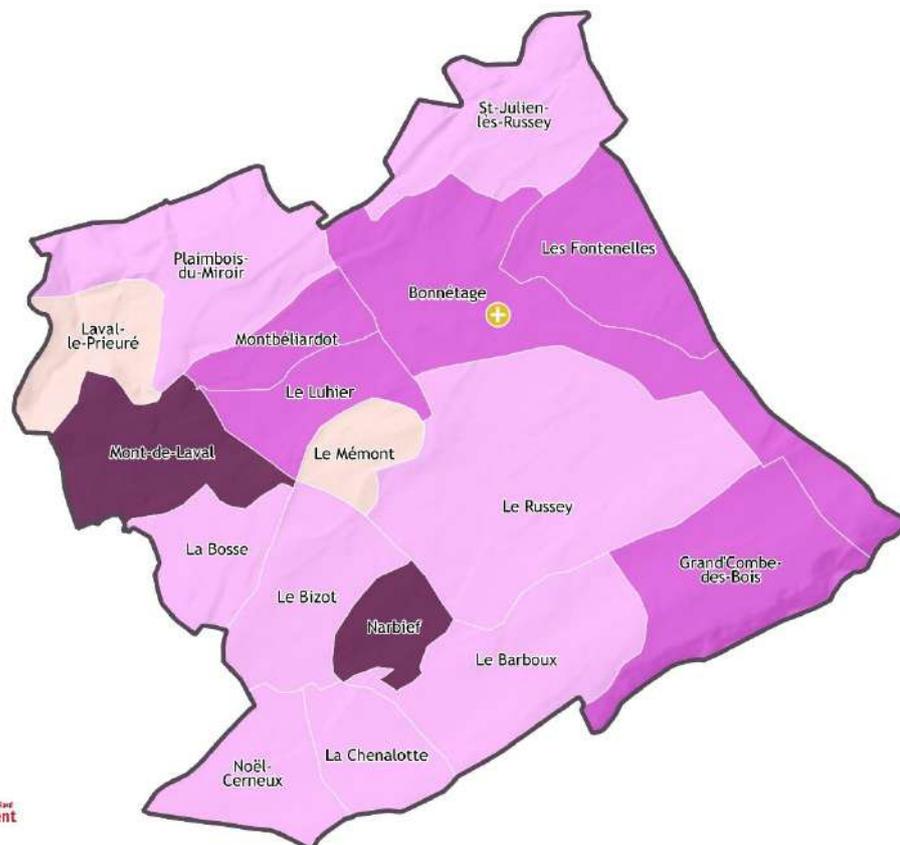
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extrait ABIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



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 d'actifs et un pôle d'emplois

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

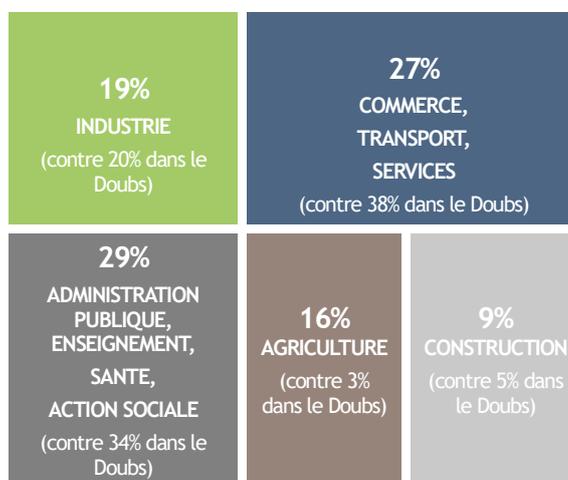
Les actifs occupant un emploi et résidant dans le Plateau du Russey n'occupent cependant pas tous un emploi sur le territoire. Par sa position frontalière, de nombreux actifs occupés comptabilisés sur le territoire occupent en réalité un emploi en Suisse ou dans d'autres communes du Doubs.

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

Le territoire est marqué par la force du secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale et du commerce des transports et des services et de l'industrie (29% et 27%).

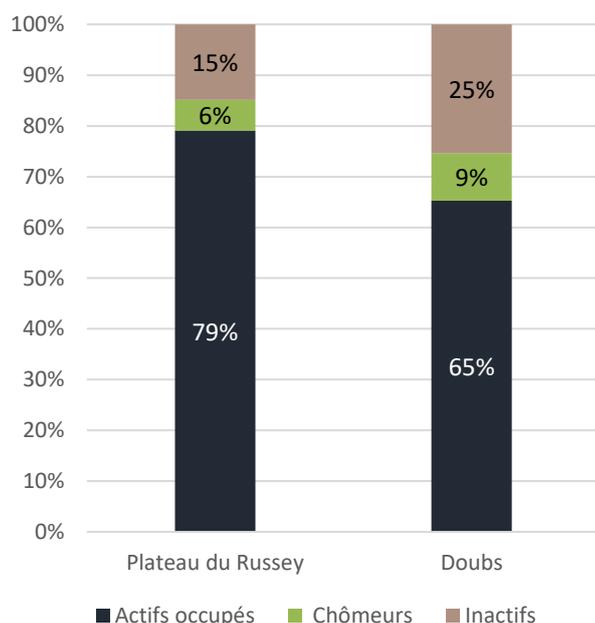
L'agriculture et le secteur de la construction sont des secteurs d'emploi importants (respectivement 16% et 9%).

Structure des emplois du territoire



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

Activité des 15-64 ans



Parmi la population en âge de travailler (15-64 ans), 85% sont actifs soit 11 points de plus qu'à l'échelle du Doubs, dont 79% sont en situation d'emploi (14 points de plus que le département). Le taux de chômage (au sens de l'INSEE) est relativement faible (6%) par rapport au Doubs (9%).

Sur le territoire, les catégories socio-professionnelles les plus présentes sont les employés, ouvriers et professions intermédiaires soit respectivement 27%, 25% et 21%. Les cadres sont sous-représentés par rapport à la moyenne départementale (7% contre 14%).

Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25

	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Plateau du Russey	11%	9%	7%	21%	27%	25%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

Source : Recensement INSEE, 2016

Principaux employeurs

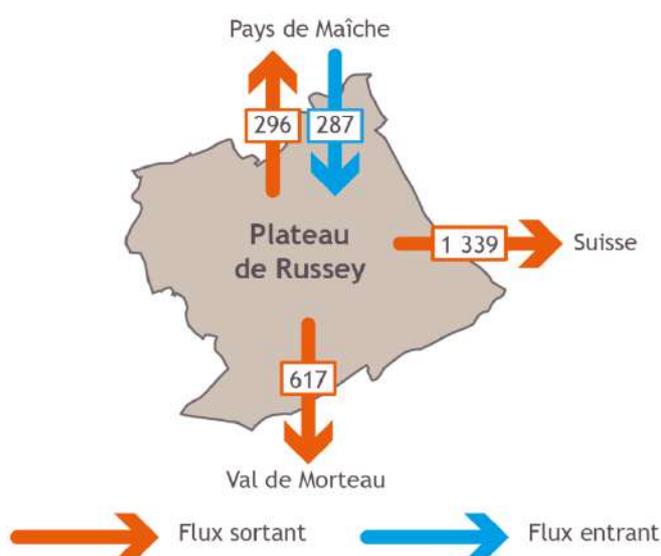
Communes	Principaux employeurs (établissements de plus de 20 salariés)
Bonnétage	SOCIETE AVIPO A.C. AUTOMATION POLISSAGE BRUN
Les Fontenelles	JACOULOT SERVICE PLUS ASS DE GESTION DU L.E.A.P ST JOSEPHASS GESTION ECOLE ST JOSEPH
Le Russey	COLLEGE RENE PERROT ROC AMENAGEMENT ASS LOCALE ADMR DU RUSSEY LES BOULEAUX

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

Le territoire compte plus de 1 300 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.

Les flux domicile-travail sont, de fait, nombreux puisqu'ils concernent 2 500 actifs, et se font majoritairement en direction de la Suisse (1 339 personnes, soit 53,5% des flux sortants). La proximité avec la Suisse favorise ces nombreux échanges. Les flux entrants sont moindres et se font majoritairement en provenance du Pays de Maïche (environ 287 personnes).

Principaux flux domicile-travail



Depuis	Vers	Principaux flux domicile-travail
Le Russey	Morteau	138
Le Russey	La Chaux de Fonds	211
Le Russey	Le Locle	173

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

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 frontalière permet aux habitants du territoire de bénéficier de salaires suisses. Le territoire est animé par de grandes disparités de revenus.

Le revenu médian est moins élevé dans les villes éloignées de la frontière suisse. Cela s'explique par plus de mixité sociale concentré au Russey permettant à des ménages de se loger sur le territoire avec des revenus moins élevés.

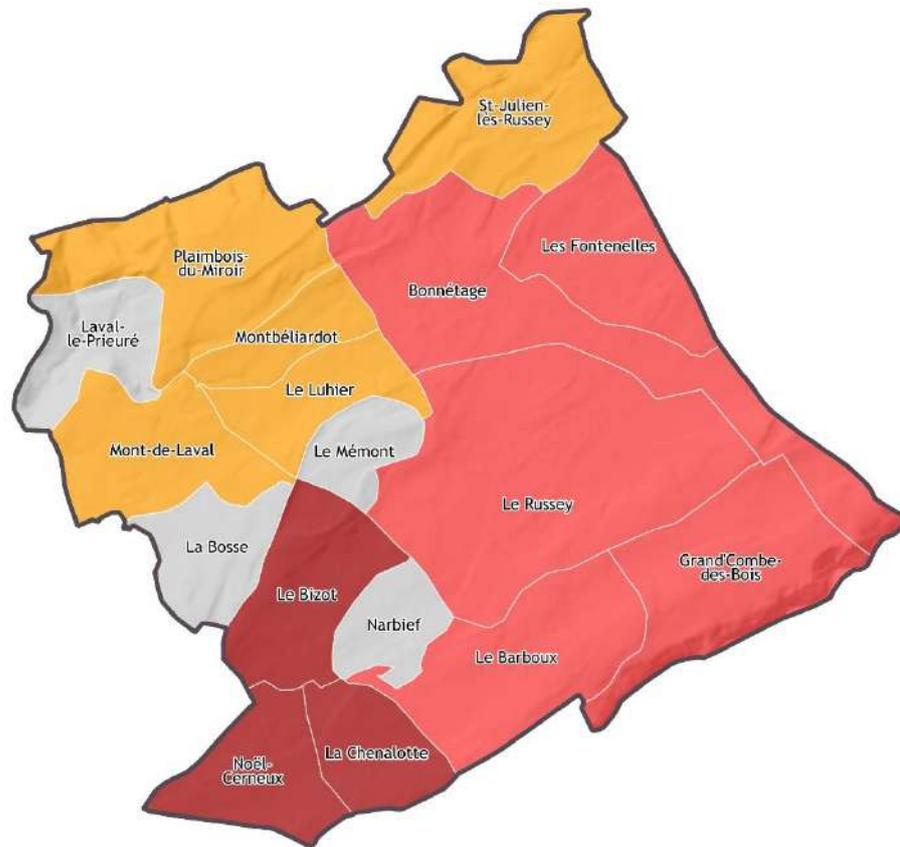
Revenus médians des ménages par commune (Carte n° 10)

Revenu annuel médian par commune



* Revenu médian du Doubs : 21 662€

Revenu médian du Plateau de Russey : 29 187€



Sources : IGN BD TDPO, IGN BD ALTI, Filosofi 2016
Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

0 5 10 km



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

4. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Plateau du Russey Doubs

2 979 logements (1% du Doubs)	277 578 logements
2 666 Résidences principales (1% du Doubs)	241 724 résidences principales
4% de résidences secondaires	4% de résidences secondaires
6% de logements vacants	8% de logements vacants selon l'INSEE
60% des RP ont 5 pièces ou plus	42% des RP ont 5 pièces ou plus
4% de RP ont 1 à 2 pièces	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 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales 5 pièces ou plus
Le Barboux	109	99	3%	20%	85%	0%	13%	1%	76%
Le Bizot	146	121	2%	7%	83%	0%	15%	5%	63%
Bonnétage	380	346	2%	7%	83%	0%	16%	3%	60%
La Bosse	42	33	1%	-4%	73%	0%	24%	9%	45%
La Chenalotte	200	186	3%	-17%	90%	0%	9%	1%	66%
Les Fontenelles	243	216	1%	-2%	76%	0%	22%	6%	60%
Grand'Combe-des-Bois	69	49	1%	-3%	86%	0%	14%	2%	76%
Laval-le-Prieuré	29	16	0%	18%	94%	0%	0%	0%	88%
Le Luhier	105	89	0%	-6%	78%	1%	18%	3%	62%
Le Mémont	23	17	0%	5%	94%	0%	6%	0%	71%
Montbéliardot	52	45	-1%		84%	0%	16%	7%	69%
Mont-de-Laval	76	67	-1%	-12%	91%	0%	9%	0%	83%
Narbief	33	26	4%	-1%	88%	0%	8%	0%	62%
Noël-Cerneux	174	168	3%	19%	84%	0%	14%	2%	71%
Plaimbois-du-Miroir	103	88	0%	22%	81%	0%	14%	1%	72%
Le Russey	1119	1039	1%	10%	63%	7%	28%	7%	51%
Saint-Julien-lès-Russey	73	59	1%	37%	79%	0%	19%	0%	77%
Plateau du Russey	2 979	2 666	1 %	-6 %	75 %	3 %	20%	4 %	60%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	23%	15%	42%

Source : Recensement INSEE, 2016

Un territoire spécialisé autour de l'accession à la propriété

Nombre de résidences principales par statut d'occupation	Doubs	%	CC du Plateau de Russey	%	Différence
Propriétaires	143 443	59%	2 011	75%	16 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	522	20%	-3 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	71	3%	-10 pts
Locataires d'un logement loué meublé HLM ou non	6 401	3%	17	1%	-2 pts
Logés gratuits	4 667	2%	44	2%	0 pts
Total résidences principales	241 724	100%	2 666	100%	

Nombre de résidences principales par statut d'occupation

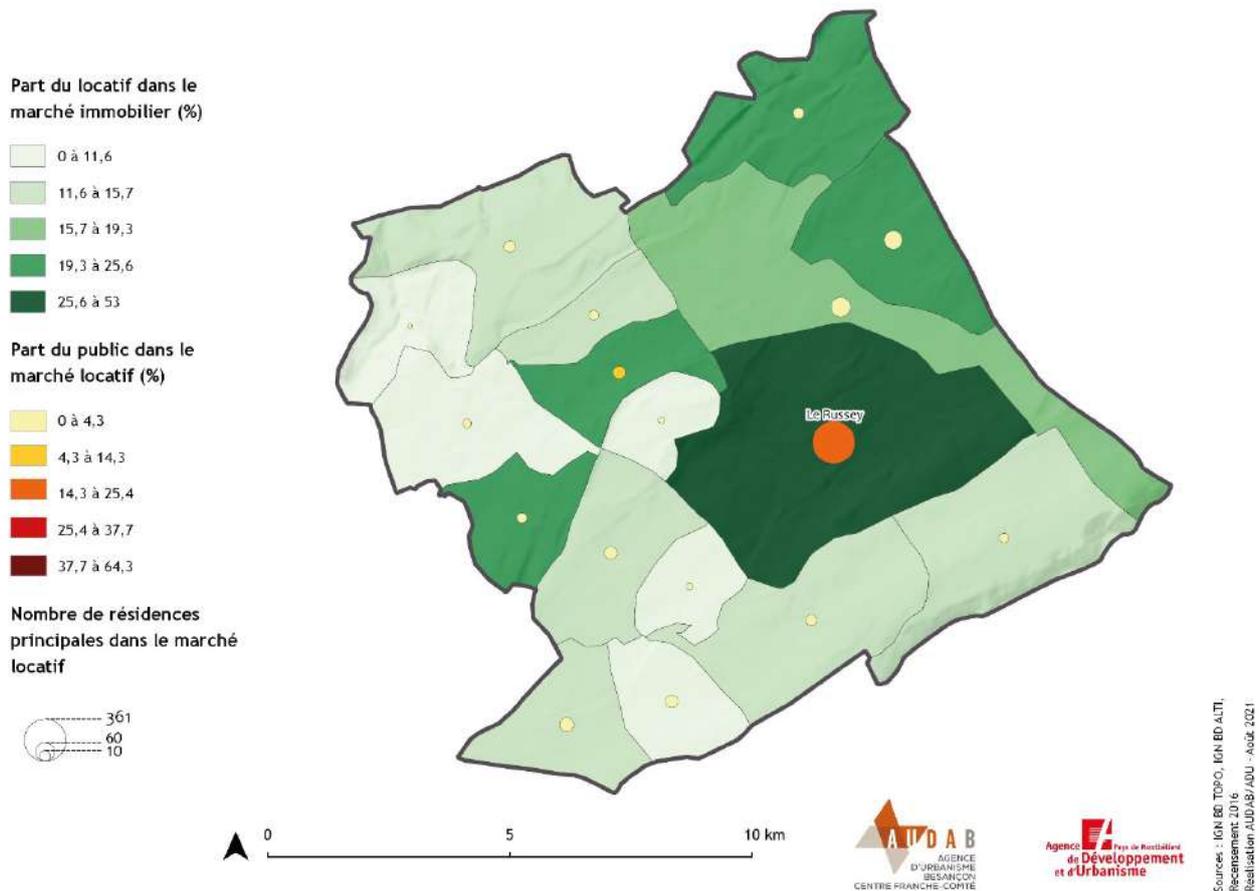
Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25, Traitement AUDAB 2020

- Le territoire se caractérise des propriétaires très présents : 75 % contre 59 % à l'échelle du Doubs ;
- En revanche, les locataires du parc social sont moins représentés (3 % contre 13 % pour le département) ;
- Un parc de logements dominé par des grands logements (60% de 5 pièces et plus) ;
- L'offre sociale publique est principalement concentrée à Le Russey.

L'importance de l'accession à la propriété sur le territoire se traduit également par une faible offre locative, elle représente 23%. Celle-ci est majoritairement privé (86%).

Seules deux communes proposent du logement social : Le Russey et Le Luhier ; Par ailleurs il existe une quarantaine de logements conventionnés, privés communaux répartis sur une dizaine de communes.

Marché locatif (Carte n° 11)



Une offre sociale peu développée et sous tension

- En 2016, RPLS ne dénombre que 2 logements vacants ce qui soutient l'importance jouée par le parc HLM qui connaît une forte demande et donc, des tensions ;
- Le taux de rotation y est de 15% soit un taux supérieur à la moyenne du Doubs en 2016 (Montbenoît étant le deuxième plus faible avec 11%, Grand Besançon étant un autre territoire plus urbanisé et pôle d'emploi étant de 14%). Il est de 12,8% dans le Doubs.

		Chambre	T1	T2	T3	T4	T5 +	Nombre total de demandes
Demandes en cours	Plateau du Russey		11,8%	23,5%	35,3%	29,4%	0,0%	17
	Doubs	2.3 %	13.1%	28.4%	31.2%	20.5%	4.5%	9 880
Demandes satisfaites en 2019	Plateau du Russey		0,0%	42,9%	28,6%	14,3%	14,3%	7
	Doubs		7,0%	18,9%	38,8%	28,7%	6,6%	4 740

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

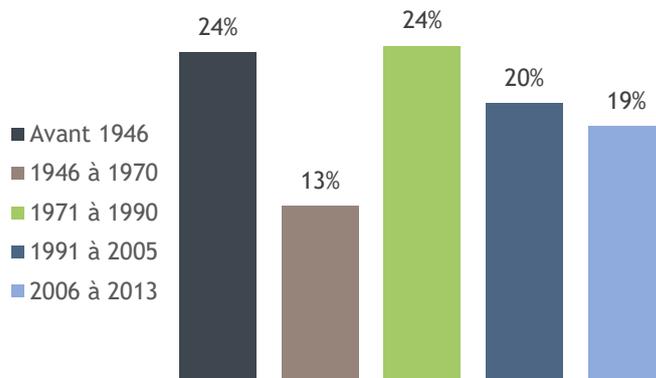
La pression de la demande sur le territoire dans le parc social est importante. Dans le Doubs, pour une demande satisfaite dans l'année, il y en a 2 en cours. Dans le Plateau du Russey, il y en a près de 5. Cela renforce l'indicateur de tension sur le parc social.

Un potentiel important de biens à rénover pour une amélioration énergétique

La part des logements construits depuis les années 1990 (39%) est 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 (13% sur le territoire contre 24% sur le département).

Date de construction des résidences principales



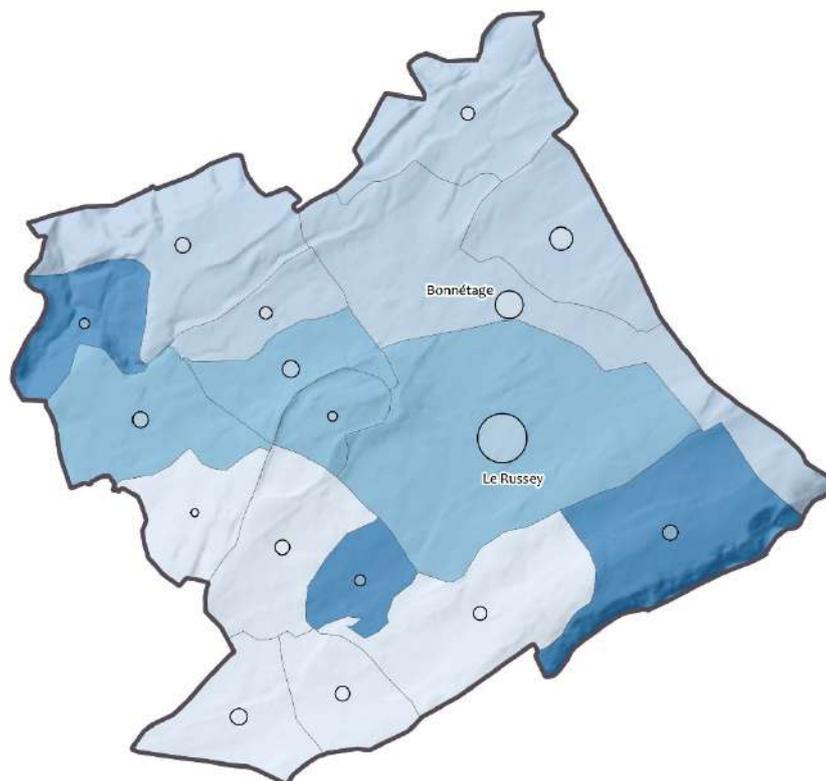
Source : Recensement INSEE, 2016

Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n° 12)

Part des résidences principales construites avant 1970 (%)



Nombre de résidences principales construites avant 1970

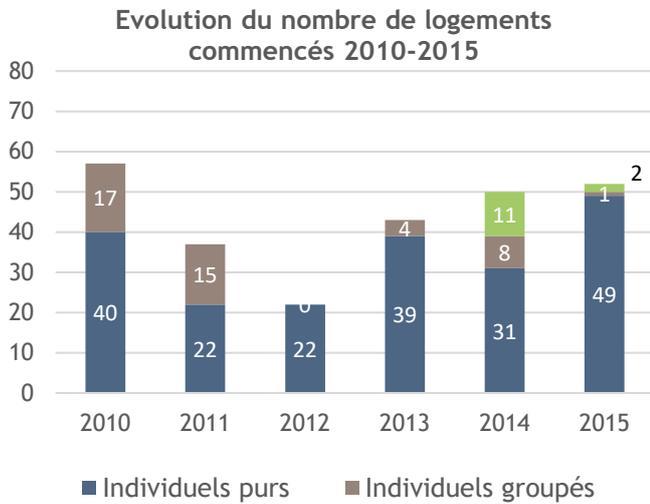


Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement 2016, Réalisation AUDA/ADU - Août 2021

Le Plateau du Russey 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



Entre 2010 et 2015, la production de logements est majoritairement de la production individuelle, soit 203 pour 13 en collectifs.

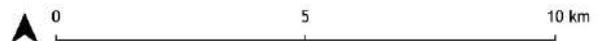
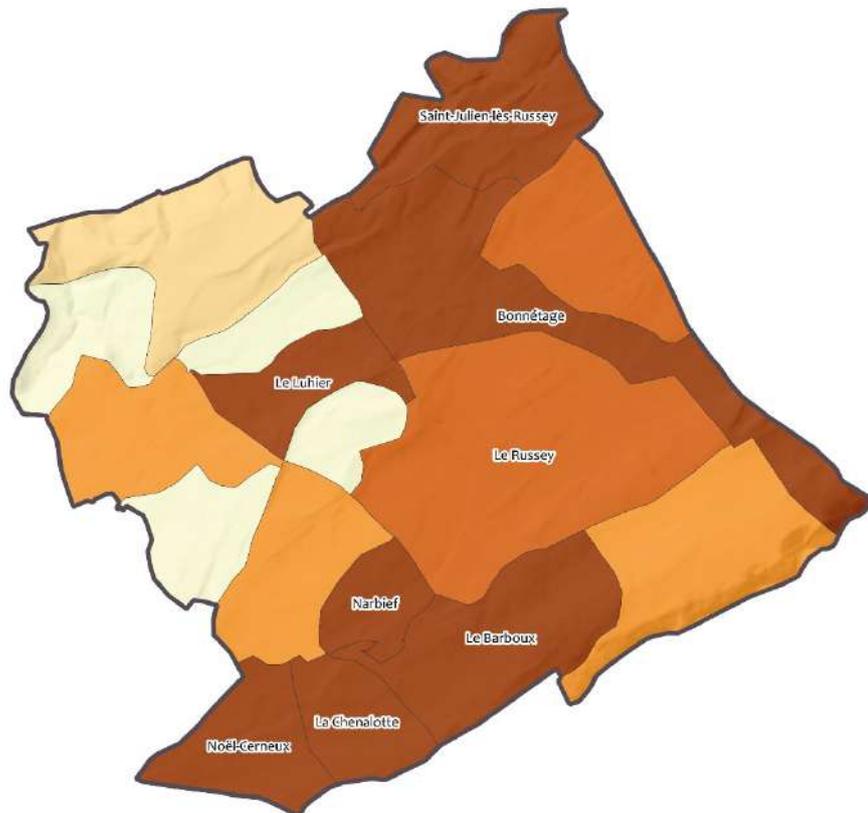
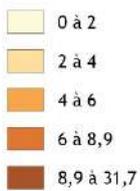
Le Plateau du Russey présente un rythme de construction peu dense, soit 1,75 % des logements commencés dans le Doubs. Son poids dans la construction doubienne est égal au poids démographique du territoire (1,2 % des doubiens habitent dans le Plateau du Russey).

Entre 2010 et 2015, pour 100 logements existants, le rythme de construction est de 2,5 logements 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 2011 et 2012 ont connu des tendances baissières.

Source : Sítadel - logements commencés (2010-2015)

Evolution de la construction 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, Sítadel 2010-2015, Réalisation AUDA B / ADU - Août 2021



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

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

La vacance de longue durée (plus de 2 ans) concerne une part importante des biens vacants (55%).

Le territoire compte 401 locaux vacants :

- 316 sont des logements dont 170 sont des appartements et 146 des maisons ;

ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

16 % depuis plus de 10 ans
18 % depuis 5 à 9 ans
21 % depuis 2 à 4 ans
45 % 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)

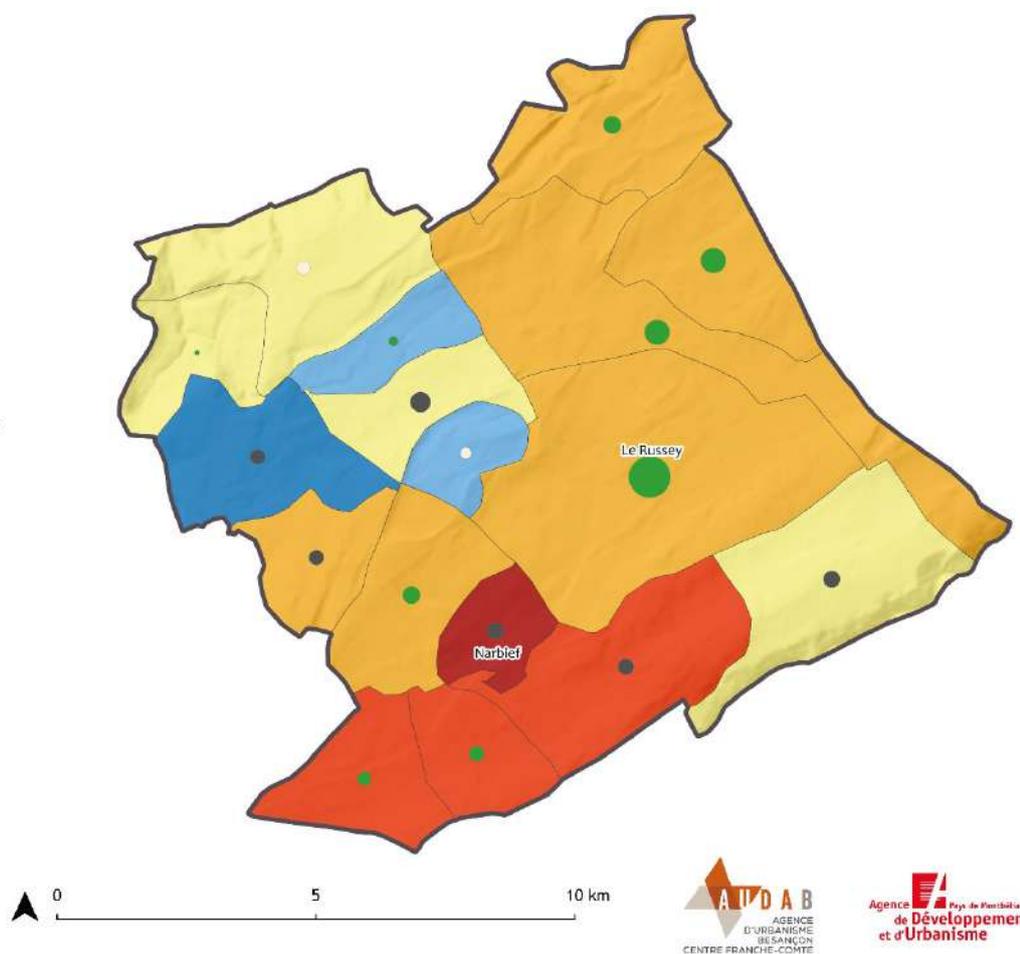
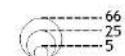
Evolution du nombre de logements entre 2011 et 2016 (%)



Evolution de la vacance entre 2011 et 2016



Nombre de logements vacants en 2016



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

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 : Narbief, Grand'Combe des Bois, Le Luthier, Mont du Laval. En revanche, au Russey 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. Les communes où l'indice de construction est élevé, il est permis de poser des hypothèses :

- 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 du territoire de Val de Morteau.

Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m ²
2017-2019	Deux vallées vertes	Prix le moins cher	920 €
	Plateau du Russey		1 870 €
	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 m ² pour un appartement au 1 ^{er} septembre 2020	Prix moyen au m ² pour une maison au 1 ^{er} septembre 2020
Le Russey	1 827 €	2 053 €
Le Barboux	2 295 €	2 343 €
Grand'Combe-des-Bois	2 180 €	2 449 €
Saint-Julien-lès-Russey	1 727 €	2 119 €
Bonnétage	1 667 €	1 966 €
Luhier	1 763 €	2 122 €

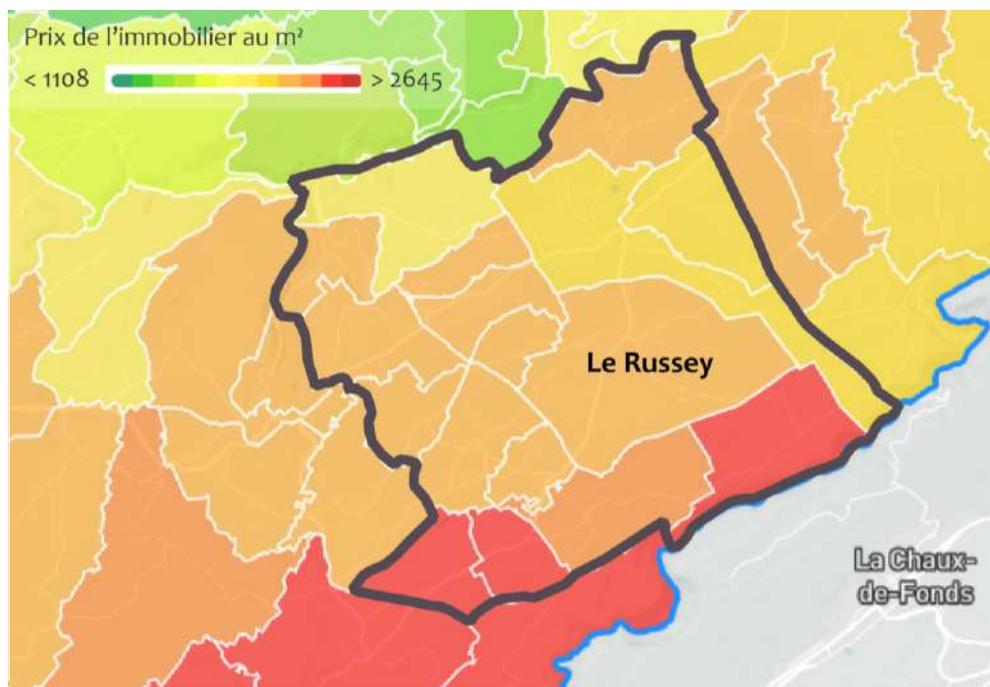
Source : MeilleursAgents.com, septembre 2020

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

POINT MÉTHODOLOGIQUE

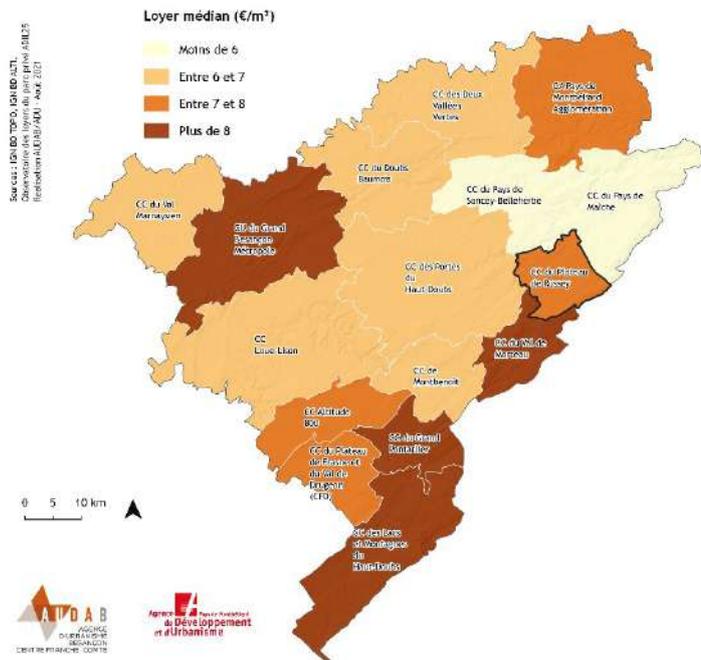
Les prix sont calculés par « Meilleurs Agents » sur la base des données de transaction communiquées par leurs agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques. Afin d'obtenir des prix de marché comparables en qualité à ceux communiqués en Ile-de-France, l'équipe scientifique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

Source : Données Meilleurs Agents.com, Septembre 2020.



Les communes au sud le long de la frontière affichent des prix plus élevés que sur le reste du territoire. Globalement, le Plateau du Russey est peu accessible.

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



L'offre de locatif privé n'est développée, elle ne représente que 20% des résidences principales.

Les loyers proposés sont moyens et plus accessibles que le territoire voisin (notamment Val de Morteau) mais plus cher que le Pays de Maîche.

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

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 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 Plateau du Russey se situe dans le département du Doubs à la frontière suisse et se trouve dans le Pays Horloger. Elle regroupe 17 communes et son siège est situé à la Mairie du Russey.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'attractivité du territoire.
Dynamiques démographiques	Un territoire très dynamique Le Plateau du Russey est un territoire à forte dynamique démographique, partagée sur la majorité des communes. Ces dynamiques sont alimentées par des soldes naturels et migratoires positifs. Les flux migratoires ont majoritairement lieu en provenance du Pays de Maîche.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner la dynamique en structurant l'offre de services et d'équipements.
	Un territoire attractif pour les familles Près de 43% 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 (27 % 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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 relativement jeune 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 sur la commune à Bonnetage.	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation des réponses aux besoins des publics âgés à anticiper.
Dynamiques socio-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 Plateau du Russey recense un public ayant des niveaux de revenu aisés. Ainsi, c'est plus de 1339 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.	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'offre locative sociale (locative et en accession).
	Une accentuation différenciée du profil social des communes à prendre en compte En raison du statut d'occupation et du type de résidences principales existant sur le territoire, la majorité des logements sont volumineux. En parallèle, le parc de petits logements est faiblement développé. Les familles en périphérie dans le rural. Les autres communes du Plateau du Russey ont plutôt conforté leur rôle d'accueil de familles. La taille moyenne est de 2,42 contre 2,23 dans le Doubs. Cependant, il à noter l'arrivée également de jeunes ménages sans enfants, d'actifs plus âgés dont les enfants ne sont plus là. Les ménages tendent à croître en nombre et à diminuer en taille, conformément à l'évolution générale nationale.	<ul style="list-style-type: none"> Un besoin d'adapter les réponses aux évolutions liées à la taille des ménages.

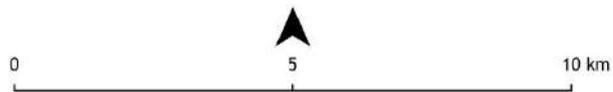
	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Caractéristiques du parc	<p>Un territoire organisé autour de l'accès à la propriété</p> <p>Un taux de propriétaires élevé dans les petites communes. Près de 75% des ménages du territoire, sont propriétaires de leur logement, contre 59 % pour le Doubs. Ce fort têt est homogène sur l'ensemble du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner l'accès à la propriété ; • Accompagner la diversification des formes d'habitat proposées sur le territoire (offre sociale, offre locative privée).
	<p>Un parc de logements ancien moins important qu'à l'échelle du département</p> <p>Les logements anciens sont moins présents sur le territoire que sur le département. 37% ont été construits avant la première réglementation thermique (1974).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la rénovation énergétique des logements potentiellement énergivores.
Dynamiques du marché de l'habitat	<p>Un rythme de la construction faible mais stable et majoritairement individuel</p> <p>La construction neuve est stable sur les 5 dernières années. Elle se fait majoritairement en logement individuel, notamment à travers des lotissements, générateurs d'une consommation d'espaces souvent importante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser des formes d'habitat diversifiées et limiter la consommation foncière.
	<p>Le prix de l'immobilier accessible sauf pour les communes le long de la frontière suisse</p> <p>Les prix de l'immobilier se situent dans la fourchette médiane du département, mais restent modérés par rapport aux territoires environnants, notamment pour le Val de Morneau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la diversification de l'habitat pour faciliter les parcours résidentiels.

7. ANNEXES

1. Carte du territoire



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



2. Documents annexes de contextualisation

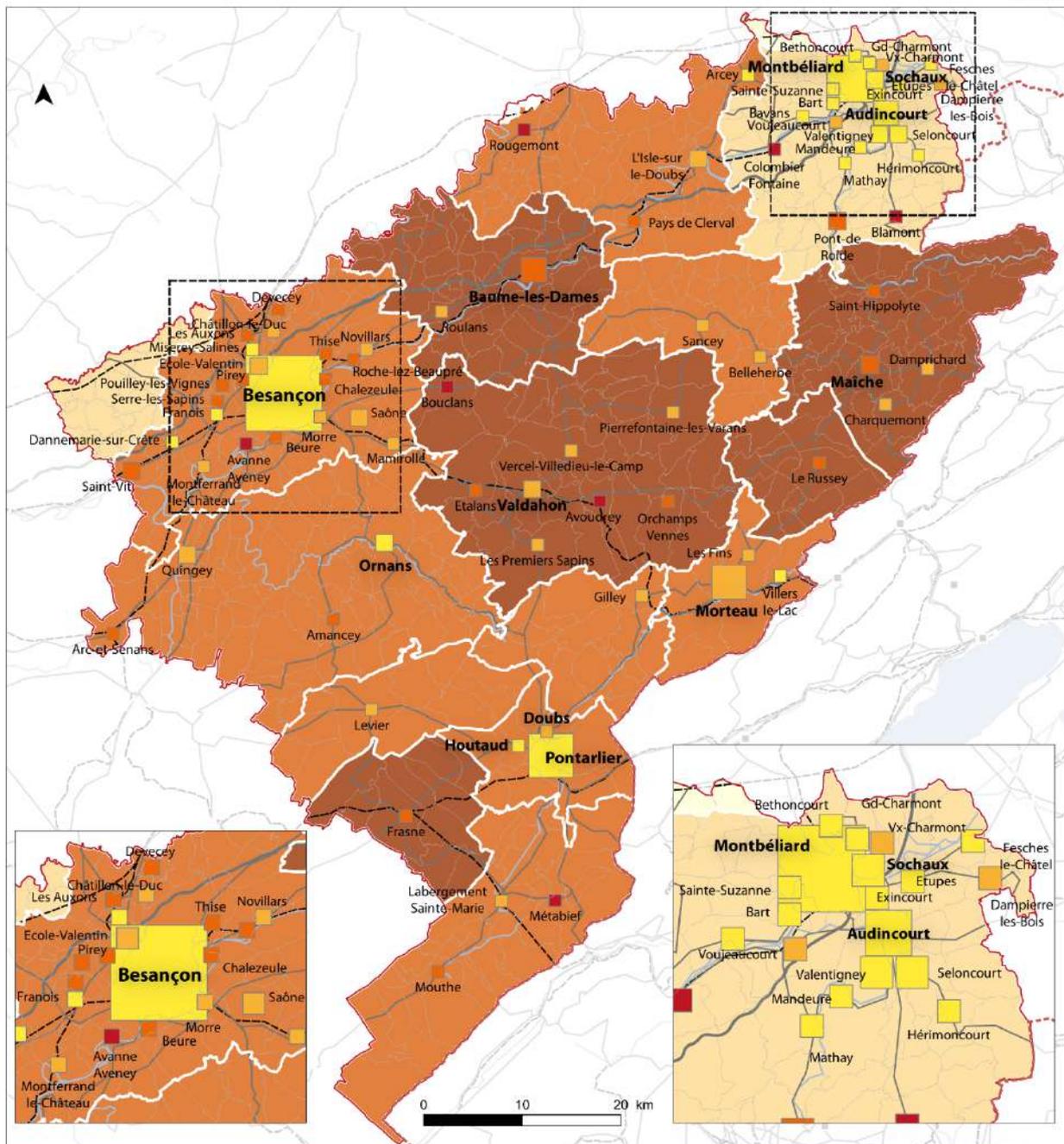
Département du Doubs - Tableau de bord du SDAASP - Temps 1

Petite enfance

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

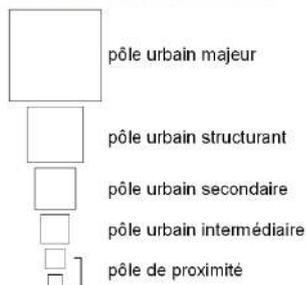
places à temps complet assistants maternels, crèche collective, multi-accueil, halte-garderie, micro-crèche

2020



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

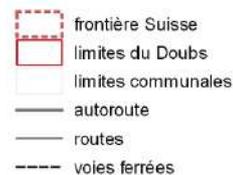
Typologie des pôles de service



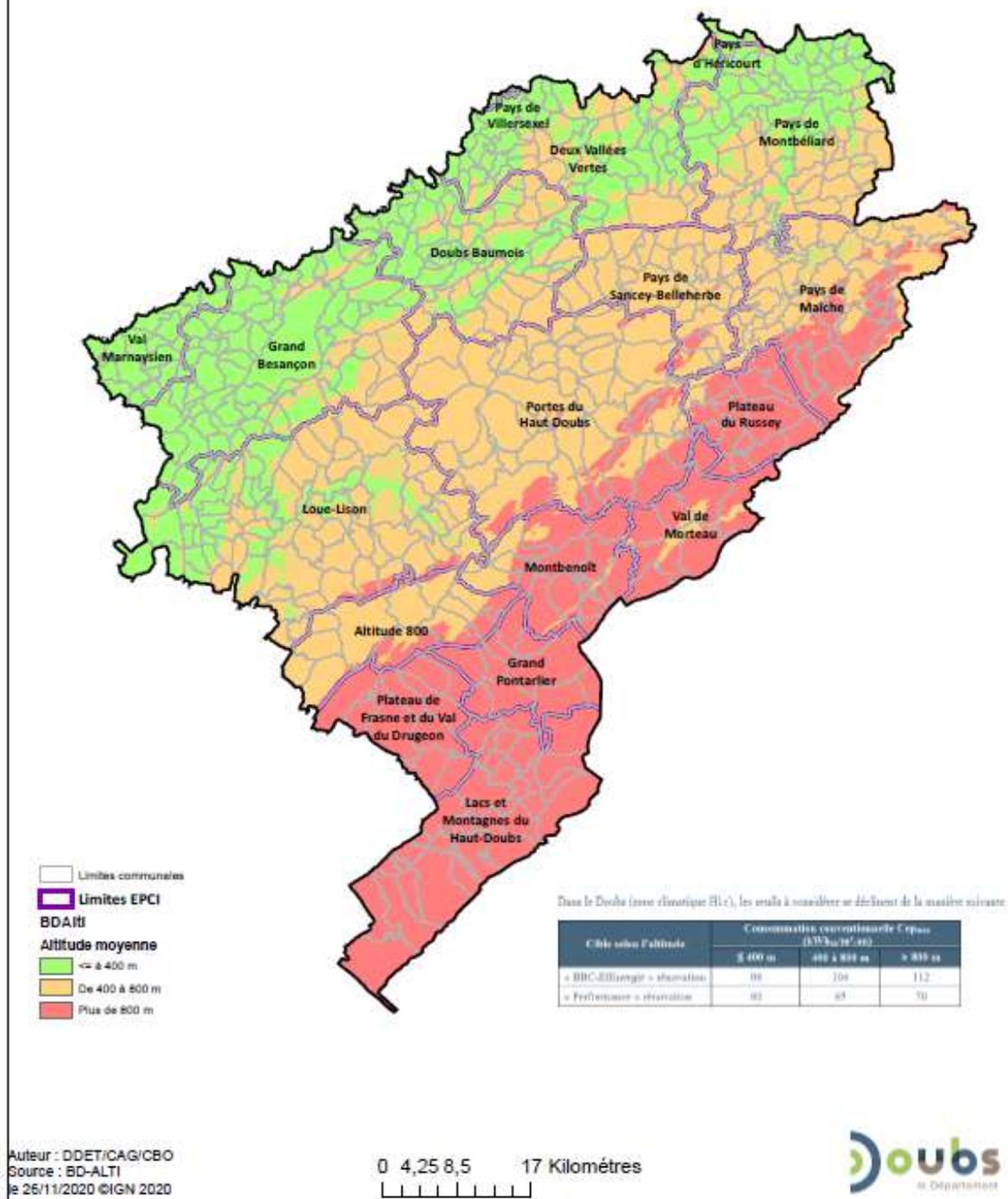
Assistants maternels Densité de place d'accueil 0-3 ans nombre de places / nb enfant 0-3 ans



Repères géographiques



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.

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.

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

