

HABITAT ET LOGEMENT

PORTRAIT DE TERRITOIRE **PORTES DU HAUT-DOUBS**



Octobre 2021

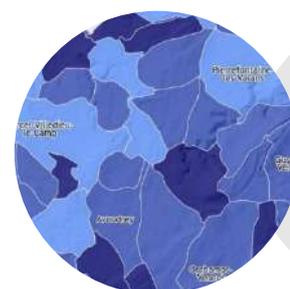
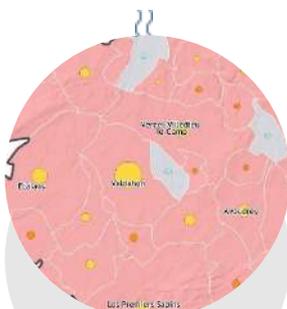


SOMMAIRE



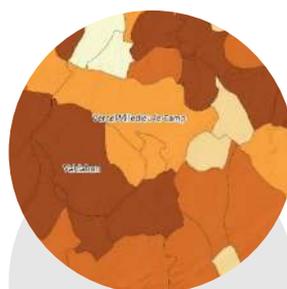
1. Présentation du territoire
P.4

2. Les dynamiques démographiques
P.5



3. Les dynamiques socio-économiques
P.11

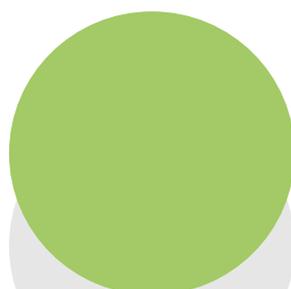
4. Les caractéristiques du parc
P.16



5. Les dynamiques de la construction et les éléments de marché
P.20

6. Les éléments prospectifs
P.24

7. Annexes
P.26

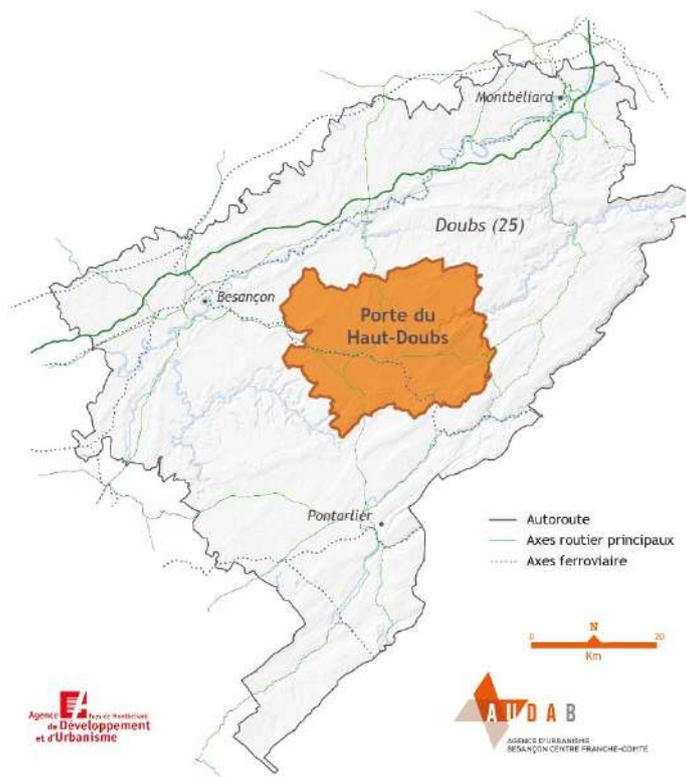


1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

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

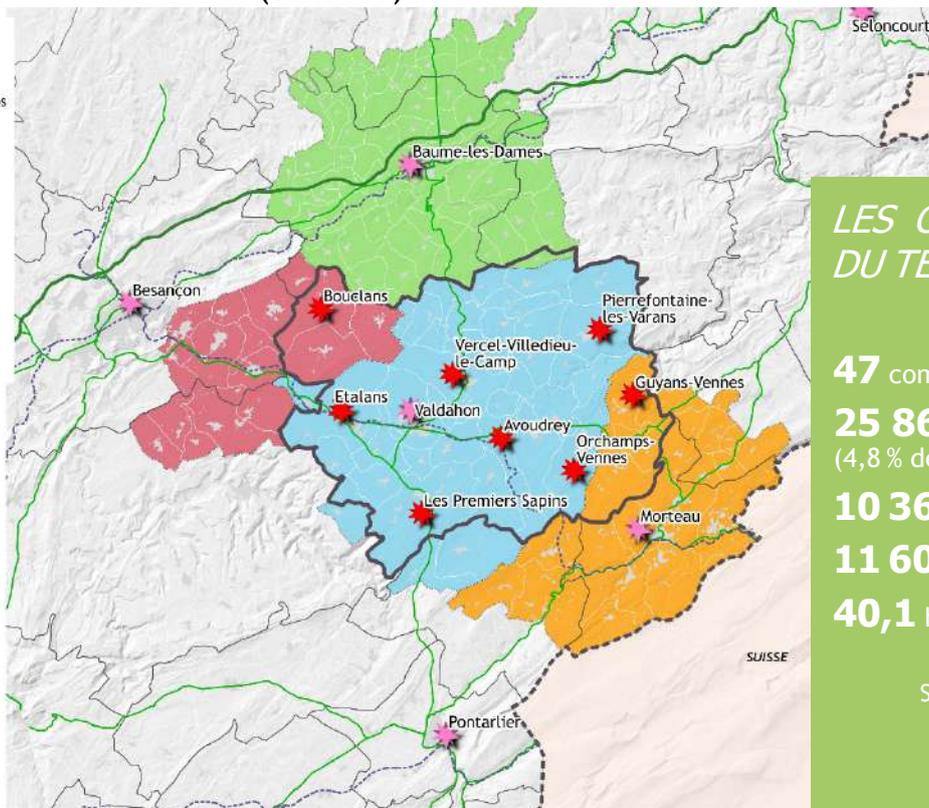
Positionnement géographique (carte n°1)

- Le territoire bénéficie d'une position stratégique et d'une bonne connexion aux pôles d'emplois suisses et bisontins ;
- Il est démographiquement dynamique et attire des populations, notamment familiales des territoires voisins ;
- Le territoire conserve des activités agricoles notamment du fait de l'implantation de filières à la qualité (AOP Comté, Morbier et plusieurs IGP) ;
- Des industries (dont le groupe SIS gros employeur du territoire) sont toujours implantées sur le territoire même s'il demeure de dominante résidentielle ;
- Son patrimoine bâti et naturel lui confère un potentiel touristique important qui demande une mise en réseaux avec d'autres sites du département.



Territoire des Portes du Haut-Doubs (Carte n°2)

- Périmètre des Portes du Haut-Doubs
- ★ Principales centralités des Portes du Haut-Doubs
- ★ Principales centralités de Franche-Comté
- Axes de circulation**
 - Autoroutes
 - Routes principales
 - Axes ferroviaires
- Bassins de vie**
 - Valdahon
 - Baume-les-Dames
 - Morteau
 - Saône



LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

47 communes

25 869 habitants
(4,8 % des doubiens)

10 369 ménages

11 609 logements

40,1 hab./km²

Source : Recensement
INSEE, 2016

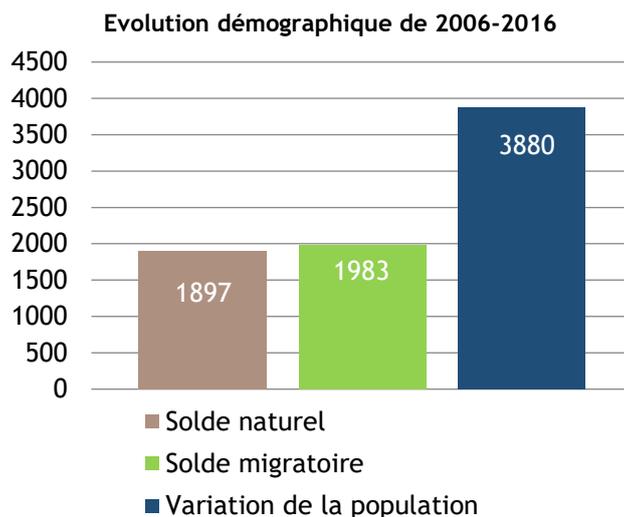
Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Ils peuvent avoir des spécificités. Celui de Valdahon et de Saône sont des bassins de vie périurbains, le bassin de Baume-les-Dames est un bassin de petite ville, le bassin de Morteau est un bassin de vie frontalier.

2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Un territoire très dynamique

Le territoire est particulièrement dynamique au sein du Département :

- Les soldes migratoires comme naturels sont positifs ;
- De 2006 à 2016 la contribution du solde migratoire à la croissance est plus importante que la contribution du solde naturel ;
- Cette tendance s'inverse cependant sur la période d'observation 2011-2016 ;
- Les migrations résidentielles sont principalement animées par les échanges avec GBM : (264 flux enregistrés depuis GBM vers les Portes du Haut Doubs, 291 dans le sens inverse).



Sources : Recensement INSEE, 2016

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
Portes du Haut Doubs	21 989	25 869	17,6%	1,6%
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

Au sein de l'intercommunalité les disparités sont globalement peu marquées :

- La plupart des communes enregistrent une hausse démographique depuis 2006 : bon nombre de communes enregistrent une croissance annuelle supérieure à 2% ;
- Seules 4 communes sont en décroissance (Chaux les Passavant, Villers-la-Combe, Chevigney-les-Vercel et Grandfontaine sur Creuse). Elles sont situées dans la partie Nord hors de proximité des réseaux routiers ;
- Les communes de Gonsans et de Voires enregistrent les plus fortes croissances du territoire (voir carte page suivante).

L'origine de la croissance démographique des communes est multiple :

- La plupart des communes doivent leur croissance à un solde migratoire et naturel positifs ;
- Les communes de Bremondans, Villers-Chief et Flangebouche, en revanche, doivent leur croissance aux flux migratoires car leur solde naturel est négatif ;
- Les communes en décroissance ont différents profils : Villers la Combe doit son déficit à un déficit du solde naturel, alors que Chaux-les-Passavant et Chevigney-lès-Vercel peinent à attirer de nouveaux ménages. Grandfontaine-sur-Creuse affiche des soldes naturels et migratoires tous deux négatifs.

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)

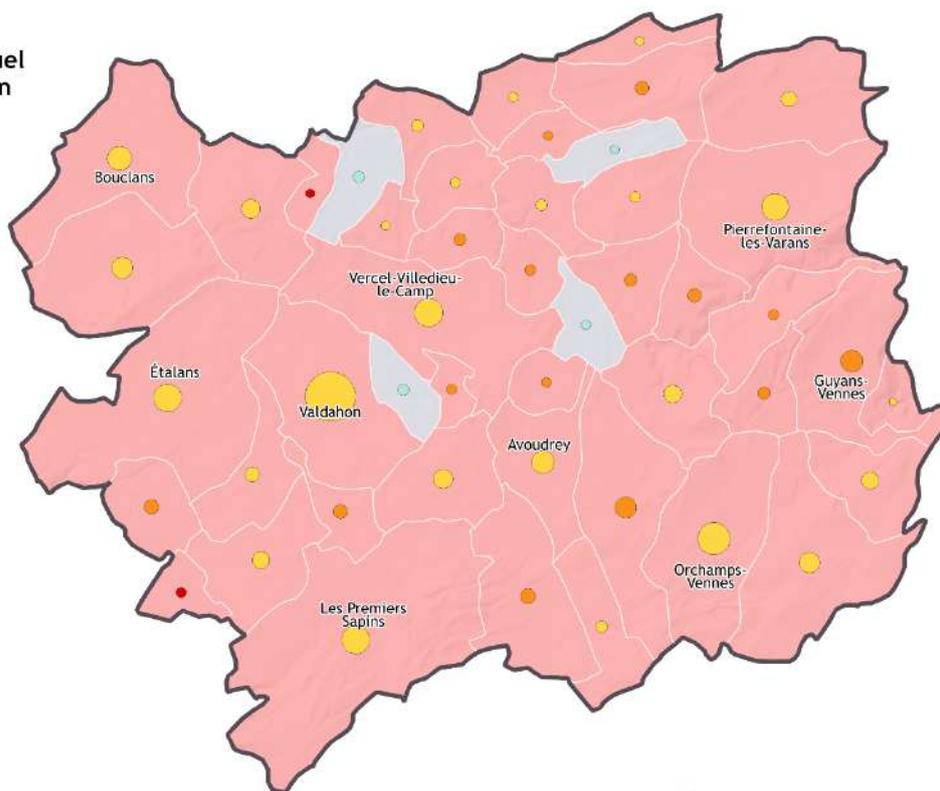
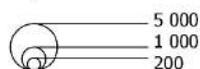
Taux de variation annuel moyen de la population entre 2006 et 2016

- 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

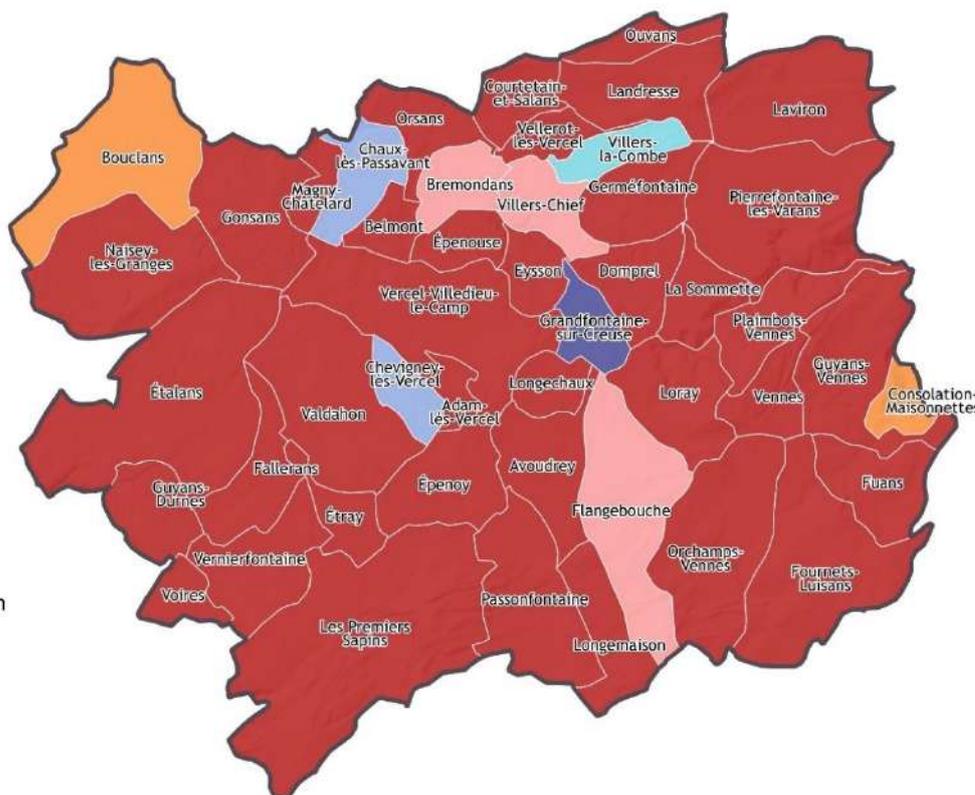
0 5 10 km



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



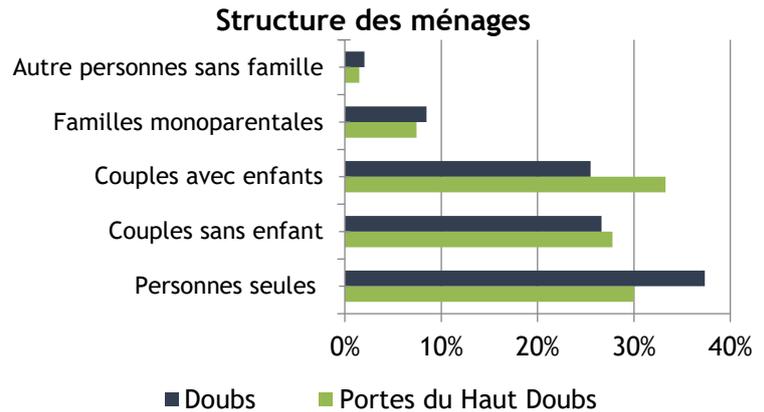
0 5 10 km

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

Un territoire attractif auprès des familles

Le territoire est attractif auprès des ménages avec enfants au sein du Département :

- 40% des ménages sont avec enfants (contre 33% à l'échelle du Doubs) ;
- La part des familles monoparentales est toutefois moins élevée que dans le Département ;
- La part des personnes seules, est plus faible qu'à l'échelle du Doubs bien qu'en augmentation depuis 2006 (+ 4 pts) ;
- Entre 2006 et 2016, il y a une diminution de 4 points de la part des couples avec enfants.



Source : Recensement INSEE, 2016

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.

La part des ménages avec enfants est plus importante dans le Sud, soit dans les communes à proximité des axes de communication. Ces ménages correspondent à des ménages déménageant dans un territoire plus rural et résidentiel à l'arrivée d'un second enfant. Le prix du foncier permet davantage l'accession que dans les pôles d'emploi que sont la Suisse, Grand Besançon ou certains territoires frontaliers ou le foncier connaît plus de tension (Grand Pontarlier ou le Val de Morteau).

L'installation des ménages avec enfants suit aussi les dynamiques d'urbanisation du territoire des portes du Haut Doubs. La zone centrale de l'EPCI se densifie, puis, ce mouvement se répand vers le sud. Le nord-est connaît un rythme de développement plus lent du fait de son éloignement des réseaux routiers reliant le territoire à des territoires économiquement plus dynamiques. Les logements y sont plus anciens et les travaux à réaliser sur ce type de logement peuvent être coûteux, décourageant ainsi certains ménages.

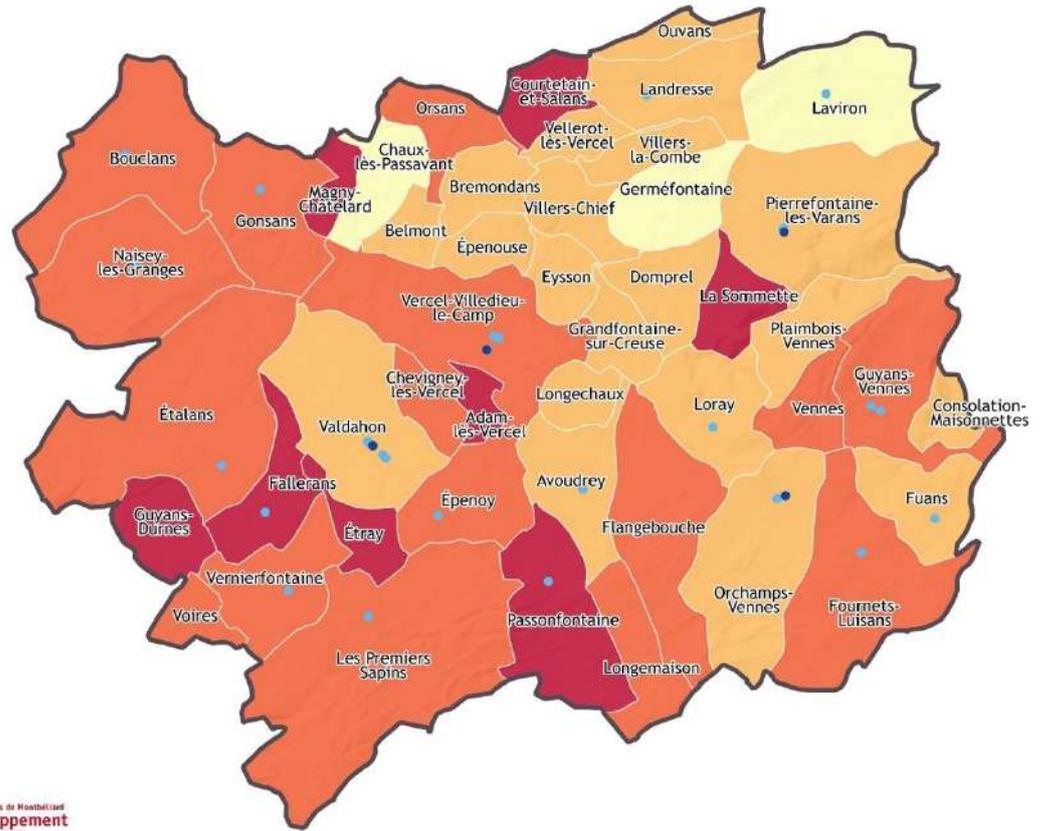
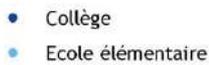
Le territoire bénéficie aussi d'une bonne offre en structure collective d'accueil de la petite enfance, ce qui peut constituer un atout de son attractivité auprès des ménages familiaux (quittant des territoires où l'offre connaît une plus grande tension : GBM ; Val de Morteau...). En revanche, le taux de couverture concernant les activités périscolaires est moins bon que celui d'autres territoires environnants et comparables (comme Loue Lison et Altitude 800 où la couverture des besoins atteints 55%). Les pôles secondaires du territoire - contrairement à Loue Lison- ne proposent plus ce type d'activité. (Voir les éléments du SDAASP (schéma départemental de l'amélioration de l'accessibilité des services au public)).

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

0 5 10 km

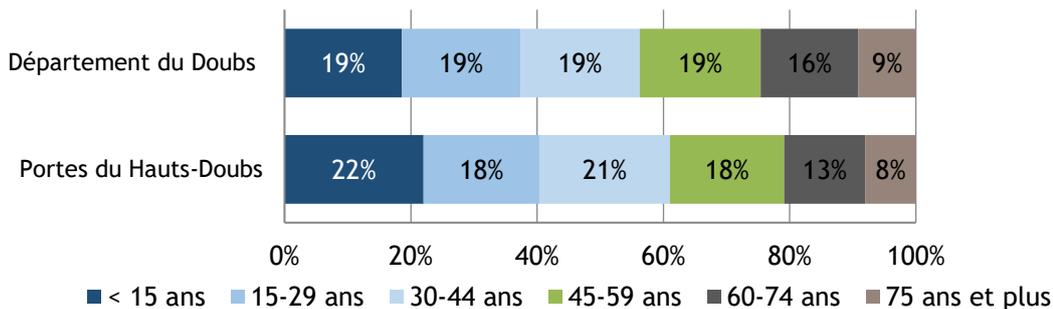


Cette attractivité se retrouve dans la pyramide des âges

Le territoire est marqué par sa jeunesse :

- Son pouvoir de captation des jeunes ménages dont des ménages familiaux permet une croissance positive portée par le solde naturel qui se répercute sur la pyramide des âges ;
- La part des enfants de moins de 14 ans est plus importante que dans l'ensemble du territoire du Doubs. (3 points de plus) ;
- Les personnes âgées de 30-44 ans sont aussi surreprésentées (2 points de plus que dans la moyenne départementale) ;
- La part des personnes âgées est, elle, plus faible. Les plus de 60 ans représentent un peu plus de 20% de la population contre près de 25% à l'échelle du Doubs.

Age de la population



Source : Recensement INSEE, 2016

L'indice de vieillissement du territoire est inférieur à 100 ce qui signifie que le nombre de personne de moins de 20 ans est plus important que le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans. On remarque toutefois que ce phénomène progresse. Il a augmenté de 4 points entre 2006 et 2016 témoignant d'un vieillissement relatif du territoire. Il reste cependant bien en dessous de l'indice de vieillissement observé au niveau national (étant pourtant à l'équilibre).

Evolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016
Portes du Haut Doubs	71	74	75
Doubs	79	90	99

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

En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 75 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs.

	Flangebouche	Bouclans	Etalans	Les premiers Sapins	Pierrefontaine les Varans	Orchamps Vennes	Valdahon	Vercel Villedieu le Camp	Total Territoire	Doubs
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	102	95	92	157	180	149	402	152	2 076	48 941
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	22 21%	14 15%	9 10%	16 10%	15 8%	11 7%	28 7%	18 12%	212 10%	(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)	-	-	-	-	13%	-	8%	16%	7%	9%
Etablissements	EHPAD	-	-	-	MARPA	-	Résidence autonomie	Unité de vie médicalisée	-	-
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	179	275	279	341	391	436	1 076	336	5 404	132 425 (25%)
Taux de couverture de l'APA pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans dans la commune (GIR 1 à 4, base de données du département, en 2019)	12 6%	15 5%	20 7%	21 6%	38 10%	28 6%	69 6%	20 6%	367 7%	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.

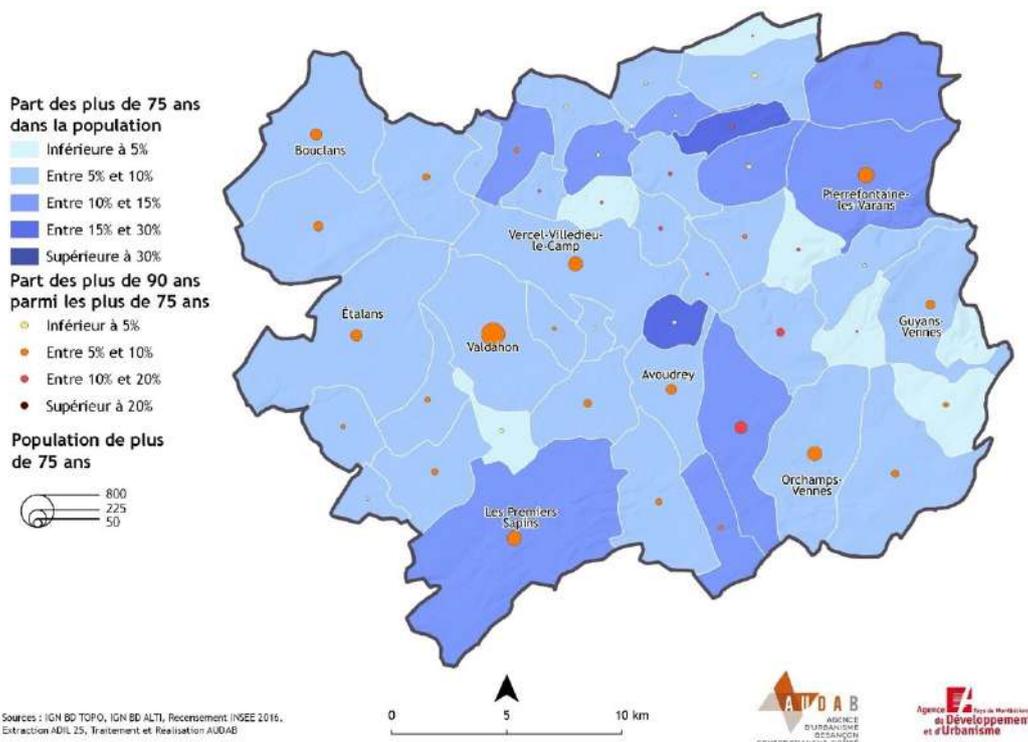
Indice de vieillissement est calculé selon un rapport entre la population de 60 ans et plus sur celle âgée de moins de 20 ans.

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 à partir duquel les individus peuvent en faire la demande. Sur le territoire Portes du Haut Doubs, 6 % 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)

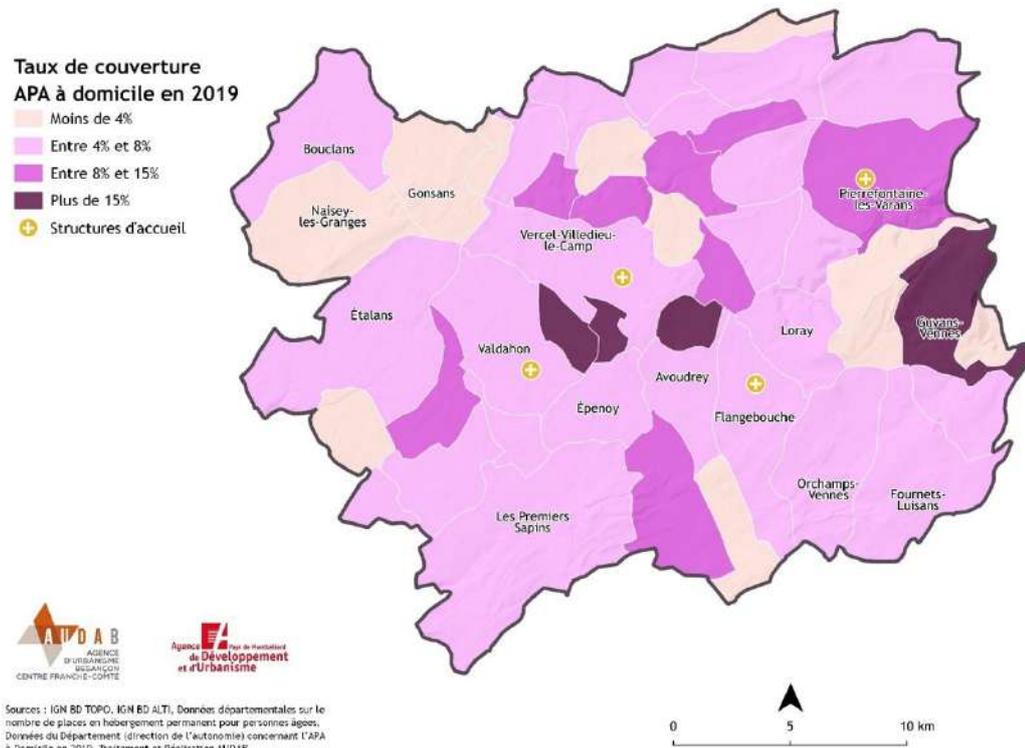
- Si les plus de 75 ans sont globalement sous-représentés, leur part est plus forte au nord du territoire ;
- Parmi eux, la part des plus de 90 ans dans les communes attenantes à Sancey-Belleherbe est plus grande ;
- La commune de Flangebouche concentre aussi un nombre important de personnes âgées du fait de la présence d'une structure d'accueil des personnes âgées ;
- Les communes de la zone centrale sont moins concernées par le vieillissement.



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

Le taux d'équipement en structure d'hébergement permanent est inférieur à la moyenne départementale (7% contre 9% à l'échelle du Doubs). En revanche, la couverture de l'APA à domicile est légèrement supérieure.

Certaines communes dont Bouclans et Vercel-Villedieu-le-Camp comptent une part plus importante de personnes relevant du grand âge (plus de 10% âgés de plus de 90 ans). Ces personnes peuvent être plus potentiellement concernées par des problématiques d'accessibilité et de maintien à domicile.



Aussi, on observe que les communes les plus touchées par le vieillissement sont celles qui affichent le taux de couverture de l'APA le moins fort. Vercel-Villedieu-le-Camp

couvre une part moins importante de population alors qu'on sait que beaucoup de personnes sont très âgées.

Le taux de couverture moyen dans le département est de 5,7% des personnes de plus de 60 ans.

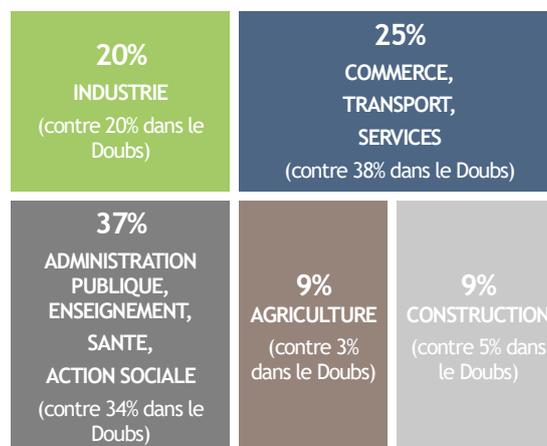
3. DYNAMIQUES SOCIO – ECONOMIQUES

Une économie locale en voie de re-diversification

Le territoire dispose d'une économie diversifiée. Le secteur agricole et le secteur de la construction pèsent beaucoup plus lourds qu'à l'échelle départementale :

- Le secteur agricole est porté par des filières d'excellences protégées, des terres à forte valeurs agricoles que le développement résidentiel et l'étalement urbain peuvent concurrencer. Dans 17 communes, ils représentent la moitié (au moins) des emplois ;
- Le secteur de la construction, lui, est porté par plusieurs entreprises travaillant dans le secteur de la maison individuelle ;
- Les emplois liés à l'action sociale et à l'administration sont bien représentés (poids plus important qu'à l'échelle du département) notamment du fait de la présence des militaires.
- En revanche, le secteur du commerce des transports et des services est moins développé. Dans les perspectives de développement du territoire esquissées dans le PADD du PLUI valant SCoT, l'armature territoriale vise à renforcer le commerce dont celui de proximité (en lien avec des circuits-courts) dans les pôles principaux et les centre bourgs. Depuis 2011 la part des emplois du secteur de la construction et de l'agriculture a baissé, alors que celle de l'industrie a augmenté de 3 points.

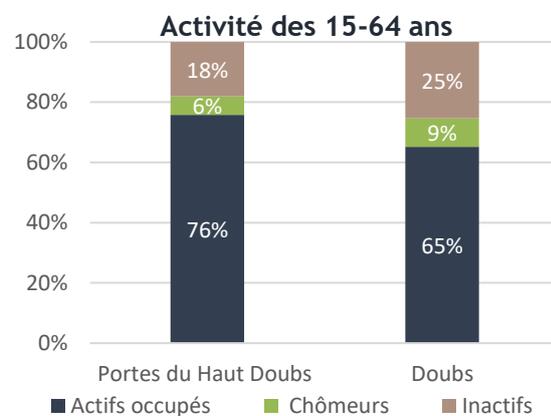
Structure des emplois du territoire



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

Une forte proportion d'actifs parmi la population en âge de travailler

La part des inactifs est faible du fait de la plus faible proportion de personnes âgées et d'étudiants (il n'y a pas de pôle de formation majeurs sur le territoire). Le taux de chômage (6% des 15-64 ans) est moins élevé qu'à l'échelle du Doubs. (- 6% contre 9%). De 2011 à 2016 se produit un léger fléchissement du taux d'inactivité des 15-64 ans. (Hausse de l'âge de la retraite). La part des personnes en situation de chômage augmente quant à elle de 1 point. Le territoire est globalement le lieu de résidence de nombreux actifs qui ne travaillent pas tous dans la communauté de communes.



Source : Recensement INSEE, 2016

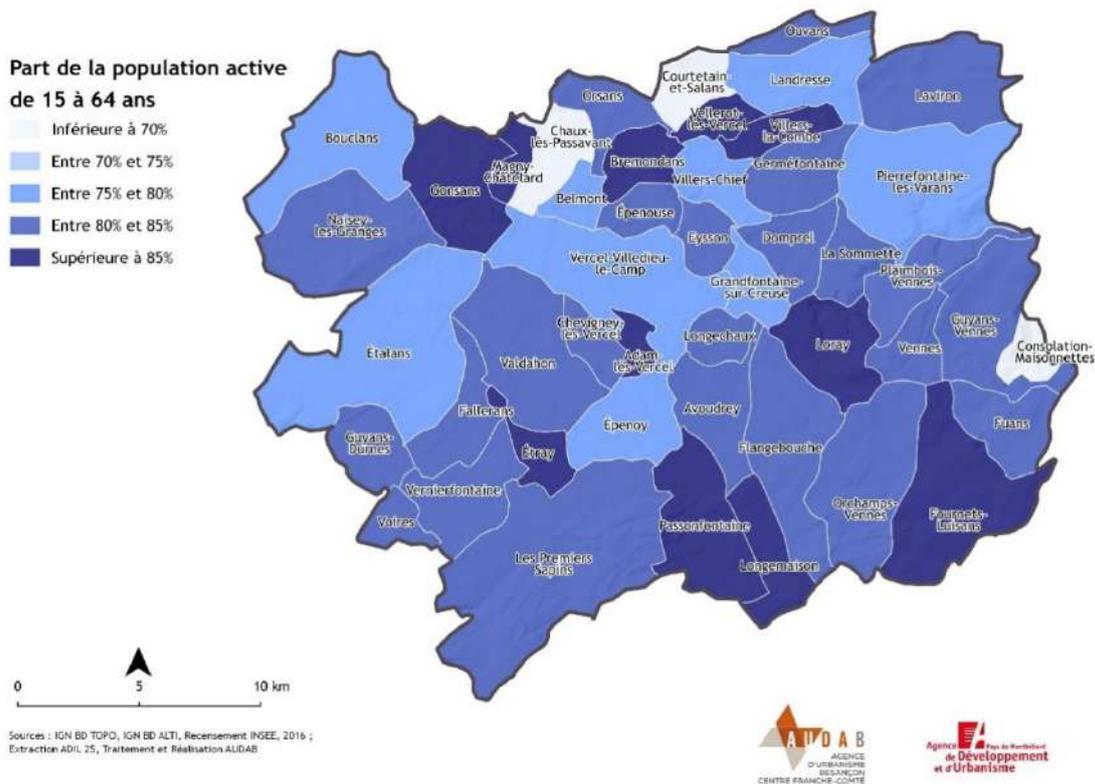
8 communes totalisent plus de 800 emplois :

- Fournets Luisants dont près de la moitié des emplois sont concentrés dans le secteur de l'industrie ;
- Les premiers Sapins (à l'économie diversifiée mais où le secteur agricole pèse pour un peu moins d'un quart des emplois) ;
- Vercel Villedieu le Camp (43% des emplois concernent l'administration, et 32% l'industrie) ;
- Etalans où les commerces et les fonctions administratives sont bien présents ;
- Orchamps Vennes où plus d'1/3 des emplois sont dus au commerce, aux services et aux transports.
- Avoudrey où plus de 50% des emplois concernent le secteur industriel ;
- Valdahon où plus de 50% des emplois concernent l'administration du fait de la présence du camp militaire.

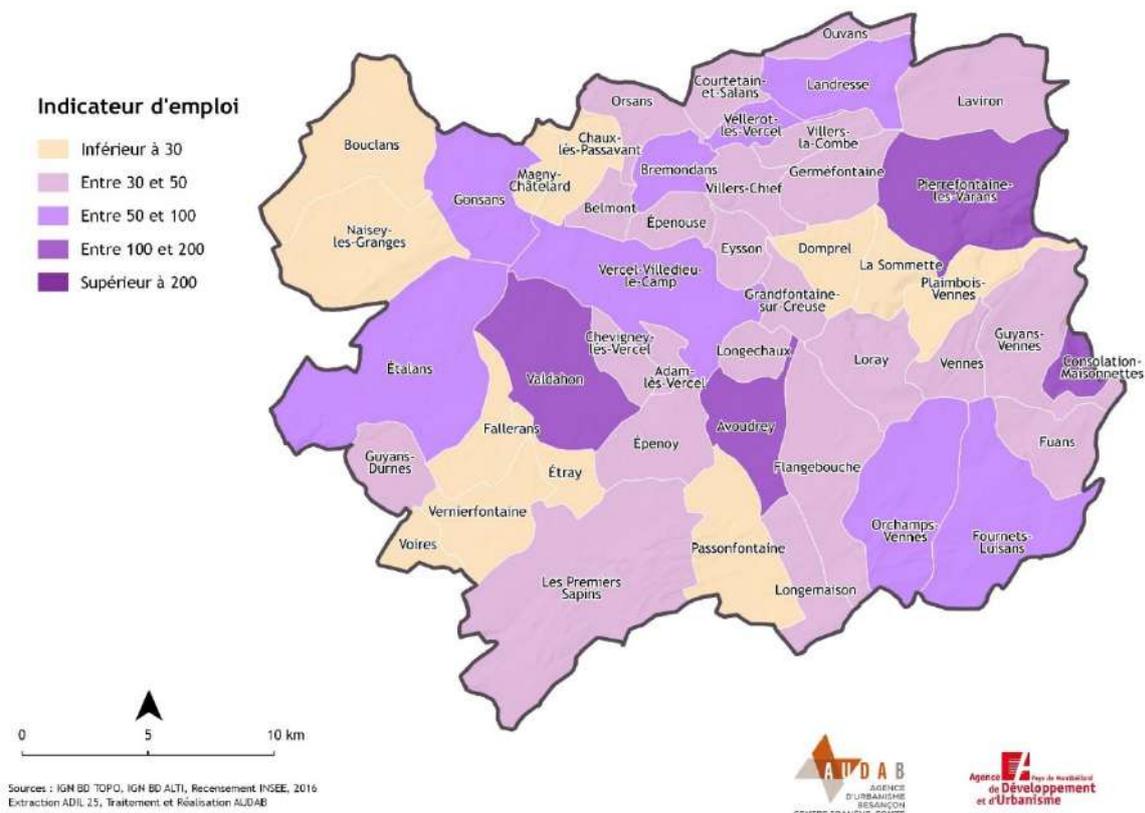
	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Portes du haut-Doubs	7%	7%	7%	17%	33%	29%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

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

Commune	Entreprise	Domaine
AVOUDREY (25690)	JEAN LOUIS AMIOTTE ARCADO SOCIETE DES AFFINEURS FRANC-COMT S.I.S. MDA	Commerce de gros de produits à base de viande Administration d'entreprises Conditionnement à façon Fabrication d'articles de voyage et de maroquinerie Fabrication d'articles de voyage et de maroquinerie
ETALANS	VIEILLE MATERIAUX TETRA S.I.S. CHARM' OSSATURE THE WATCHES CONNECTION	Commerce de gros de bois et de produits dérivés Autres travaux spécialisés de construction Fabrication d'articles de voyage et de maroquinerie Fabrication de charpentes et de menuiseries Bijouterie, joaillerie, orfèvrerie
FOURNETS LUISANS	R.H.D. PRODUCTIONS	Sciage et rabotage du bois
GONSANS	ALFADOU	Commerce de gros de matériel agricole
GUYANS DURNES	P.F.C.E.	Fabrication de fromages
LANDRESSE	DEVILLERS LANDRESSE	Fabrication de constructions métalliques
LES PREMIERS SAPINS	GRESSET & ASSOCIES	Mécanique générale
ORCHAMPS VENNES	YVES BOILLOD PAGET ETABLISSEMENTS PETIT CREATIONS J.C. PERRIN SCIERIE BERTIN JURASCIAGES	Construction de maisons individuelles Mécanique générale Commerce de gros de matériel agricole Fabrication d'articles de voyage et de maroquinerie Sciage et rabotage du bois
PIERREFONTAINE LES VARANS	PELLEGRINI MEREM ETABLISSEMENTS COSTE MACHINES AG SERMAP	Réalisation de réseaux Fabrication de composants électroniques actifs Commerce de gros de matériel agricole Fabrication de matériel agricole
VERCEL VILLEDIEU LE VILLEDIEU	SOCIETE FROMAGERE DE VERCEL F.M. INDUSTRIES TRANSPORTS VIVOT A.C.D.F. INDUSTRIE	Fabrication de fromages Fabrication d'articles métalliques divers Transports routiers de marchandises interurbains Fabrication de charpentes et de menuiseries
VALDAHON	TRANSPORTS FAIVRE S.I.S. MASTER PLAST LES ELEVEURS DE LA CHEVILLOTTE GARDAVAUD HABITATIONS ENTREPRISE FORIEN PERE ET FILS BATIVAL Super U Leclerc LA POSTE ETABLISSEMENTS CHAYS FRERES MAISONS OPTIMAL Netto SUP INTERIM 13	Transports routiers de marchandises interurbains Fabrication d'articles de voyage et de maroquinerie Fabrication d'équipements automobiles Production de viandes de boucherie Construction de maisons individuelles Travaux de maçonnerie générale Construction de maisons individuelles Supermarchés Hypermarchés Postes nationales Commerce de détail de bricolage Construction de maisons individuelles Commerce d'alimentation générale Travail temporaire

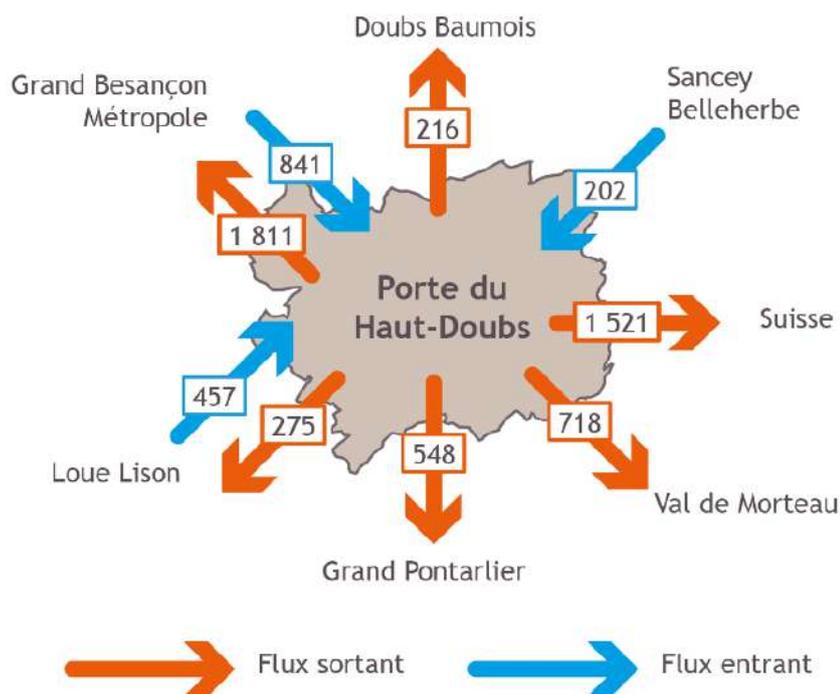
Source : Fichier SIRENE 2018, Traitement AUDAB, les établissements de plus de 20 salariés

Les portes du Haut-Doubs sont un territoire à dominante résidentielle. Pour 100 actifs occupés vivant sur le territoire, il y a 74 emplois. Cela signifie que les actifs du territoire travaillent dans d'autres territoires.

Les échanges domicile-travail sont importants avec le Grand Besançon Métropole et Loue Lison. Un nombre important d'actifs travaillent dans les territoires du Doubs Baumoisi, du Grand Pontarlier, du Val de Morteau et de la Suisse.

Le territoire, par sa position stratégique, capte des ménages évincés de certaines zones où la pression foncière impacte les prix de l'habitat (par exemple dans le Grand Pontarlier, le Val de Morteau, ou Grand Besançon Métropole). Le territoire présente et propose aussi des emplois à des ménages de territoires relativement moins dynamiques tel que Sancey Belleherbe. Il capte d'ailleurs un flux de plus de 200 travailleurs journaliers en sa provenance.

Principaux flux domicile-travail



Depuis	Vers	Principaux flux domicile-travail
Vercel Villedieu le Camp	Valdahon	162
Etalans	Valdahon	102
Etalans	Besançon	126
Naisey les Granges	Besançon	115
Besançon	Valdahon	201
Valdahon	Besançon	234
Bouclans	Besançon	200
Orchamps-Vennes	Morteau	114

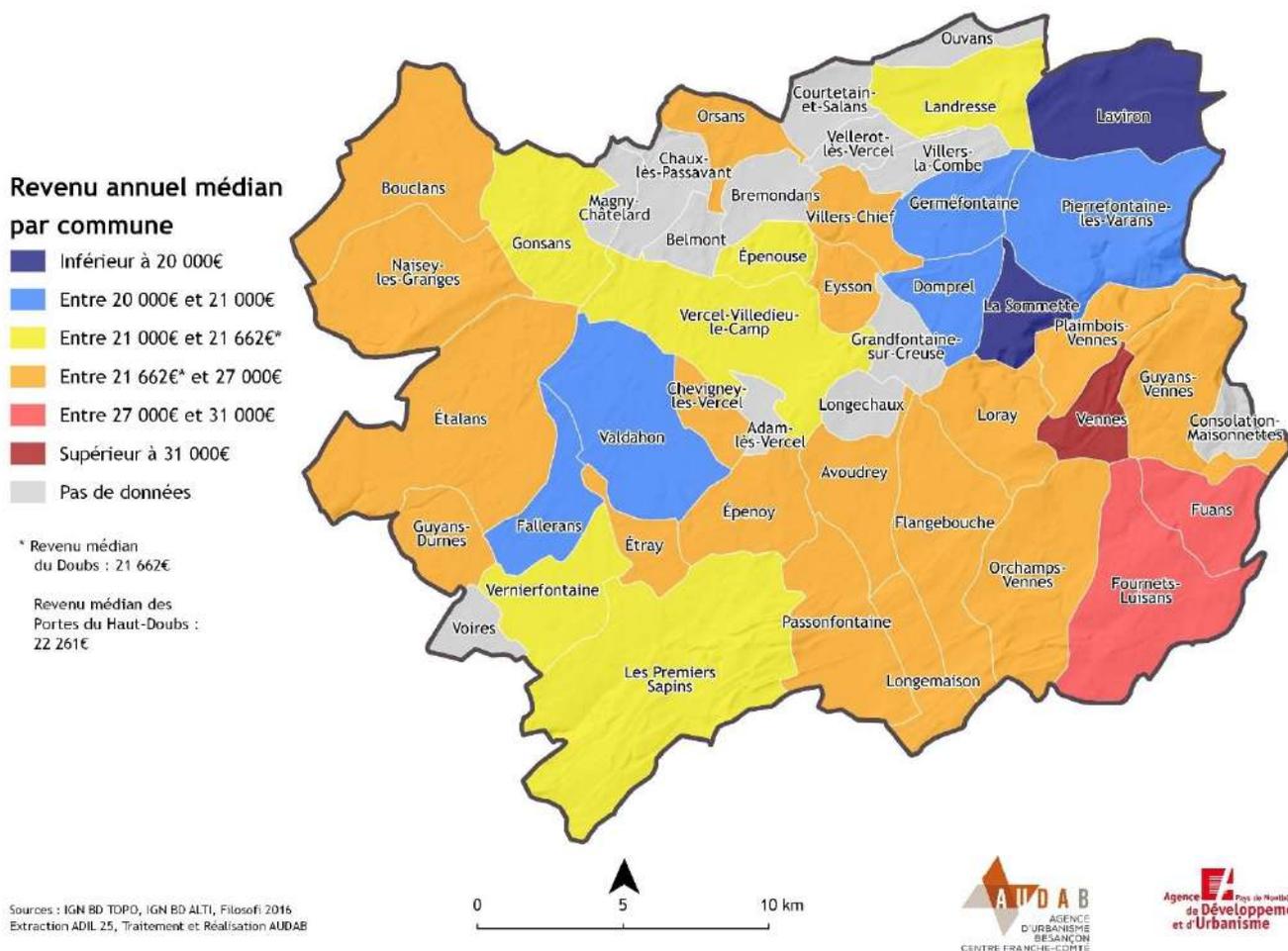
Source : Recensement INSEE, 2016 ; données extraites du portail en Open Data, Statistiques locales, un flux correspond à un déplacement d'un actif

Les ressources des ménages du territoire

Les revenus des habitants des Portes du Haut-Doubs sont globalement plus élevés que la moyenne dans le Département du Doubs. La médiane du revenu disponible est de 22 260 euros contre 21 662 pour le département. Il existe toutefois des disparités importantes entre les communes du territoire tout comme entre les différents ménages. Le taux de pauvreté (7,4) est moins important qu'à l'échelle du Doubs (12,2), vers la Suisse (1 521).

Les disparités entre les revenus médians des propriétaires et des locataires sont importantes. Cependant, on remarque que le revenu médian des locataires du parc social est relativement plus important que dans les autres territoires du Doubs. En revanche, les revenus médians des personnes âgées de plus de 75 ans semblent plus bas que dans d'autres territoires du département.

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



S'il existe des disparités dans le territoire, il n'est pas le plus inégalitaire du département. (Voir graphique ci-dessous)

4. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Portes du Haut Doubs

11 609 logements (4,1% du Doubs)
 10 369 Résidences principales (4,3% du Doubs)
 4% de résidences secondaires
 7% de logements vacants
 57% des RP ont 5 pièces ou plus
 8% 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 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales 5 pièces ou plus
Adam-lès-Vercel	36	33	0%	15%	72%	0%	25%	0%	72%
Avoudrey	443	388	2%	3%	66%	3%	30%	5%	59%
Belmont	35	28	1%	0%	82%	0%	14%	4%	68%
Bouclans	477	442	0%	2%	78%	1%	19%	3%	67%
Bremondans	48	37	1%	0%	78%	0%	16%	3%	62%
Chaux-lès-Passavant	56	50	-1%	15%	77%	0%	19%	2%	70%
Chevigney-lès-Vercel	50	44	1%		89%	0%	11%	0%	75%
Consolation-Maisonnettes	22	18	8%	3%	39%	0%	44%	50%	34%
Courtetaïn-et-Salans	40	32	0%	11%	84%	0%	9%	3%	75%
Domprel	84	72	3%	3%	78%	1%	15%	6%	65%
Épenouse	68	59	1%	22%	64%	0%	25%	7%	61%
Épenoy	262	233	1%	7%	76%	0%	23%	4%	67%
Étalans	634	573	2%	0%	70%	3%	25%	7%	60%
Étray	96	87	2%	0%	79%	0%	18%	5%	71%
Eyssou	57	48	5%	17%	93%	0%	7%	2%	63%
Fallerans	130	113	3%		77%	2%	22%	3%	67%
Flangebouche	311	281	1%	5%	65%	0%	32%	4%	53%
Fuans	218	211	1%	3%	59%	1%	36%	10%	53%
Germéfontaine	66	54	1%	1%	73%	0%	27%	10%	71%
Gonsans	264	237	2%	-3%	74%	0%	25%	5%	67%
Fournets-Luisans	298	273	1%	-26%	80%	0%	16%	4%	66%
Grandfontaine-sur-Creuse	35	31	0%	17%	65%	0%	32%	13%	71%
Guyans-Durnes	119	100	2%	12%	81%	0%	16%	4%	69%
Guyans-Vennes	358	320	2%	-2%	68%	0%	29%	5%	63%
Landresse	122	94	1%	-5%	72%	0%	26%	6%	59%
Laviron	175	149	1%	3%	85%	0%	14%	3%	68%
Longechaux	33	29	3%	7%	77%	0%	13%	7%	60%
Longemaison	79	59	1%	10%	75%	0%	24%	5%	49%
Loray	244	214	1%	5%	71%	0%	24%	6%	65%
Magny-Châtelard	18	18	3%	14%	88%	0%	6%	0%	71%

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
Naisey-les-Granges	361	328	2%	-9%	82%	0%	16%	4%	70%
Les Premiers Sapins	719	622	2%	3%	79%	0%	18%	3%	65%
Orchamps-Vennes	1020	935	3%	8%	65%	3%	30%	10%	52%
Orsans	79	66	1%	7%	85%	0%	12%	8%	65%
Ouvans	41	30	1%	16%	80%	0%	17%	10%	73%
Passonfontaine	156	123	0%	-11%	82%	0%	15%	1%	69%
Pierrefontaine-les-Varans	728	628	0%	-5%	70%	2%	25%	7%	61%
Plaimbois-Vennes	58	40	2%	13%	65%	0%	33%	3%	58%
La Sommette	96	86	3%	3%	76%	1%	21%	7%	64%
Valdahon	2317	2165	2%	13%	53%	11%	35%	15%	41%
Vellerot-lès-Vercel	32	28	1%	2%	82%	0%	7%	0%	57%
Vennes	70	61	1%	15%	93%	0%	7%	6%	66%
Vercel-Villedieu-le-Camp	711	629	1%	-11%	65%	4%	29%	7%	53%
Vernierfontaine	208	184	3%	0%	74%	0%	25%	2%	73%
Villers-Chief	62	52	2%	1%	96%	0%	4%	2%	67%
Villers-la-Combe	30	26	1%	7%	85%	0%	15%	0%	69%
Voires	42	37	5%	-2%	80%	0%	14%	0%	77%

Portes du Haut-Doubs	11 609	10 369	2%	1%	69%	3%	25%	8%	57%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	23%	15%	42%

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

Un territoire marqué par un manque de logement dans le parc social public / HLM

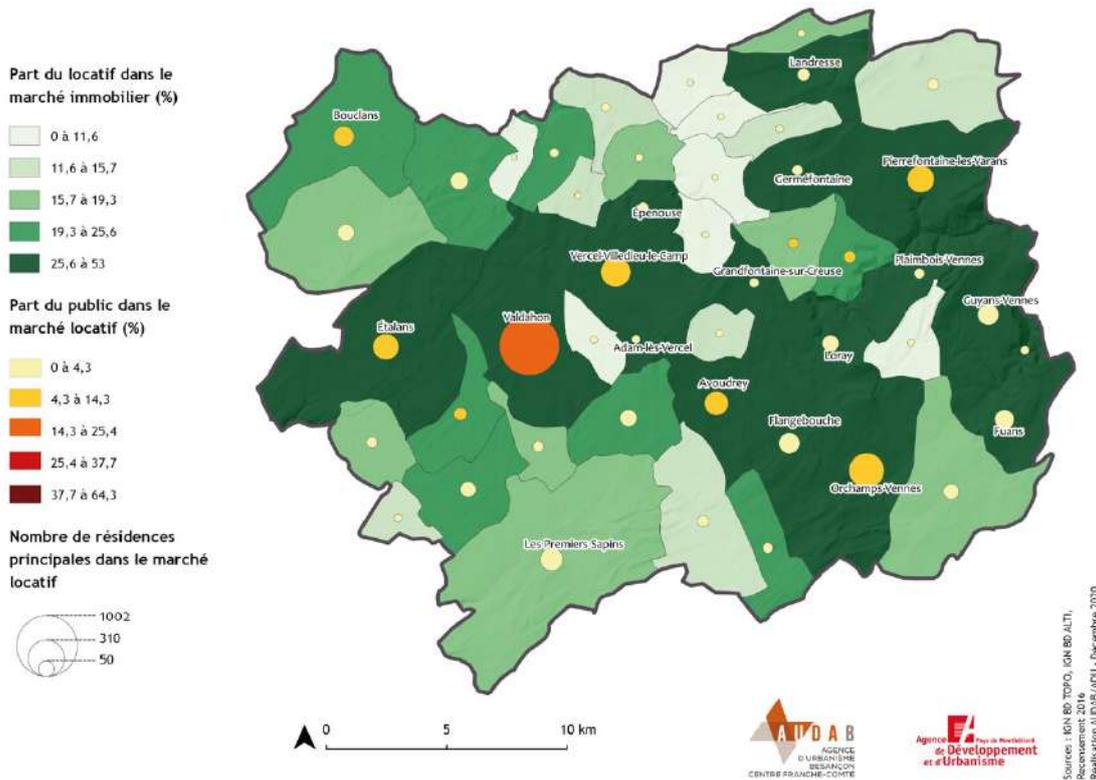
	Doubs	%	Portes du Haut-Doubs	%	Différence
Propriétaires	143 443	59%	7 095	69%	10 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	2 608	25%	2 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	349	3%	-10 pts
Locataires d'un logement loué meublé HLM ou non	6 401	3%	103	1%	-2 pts
Logés gratuits	4 667	2%	214	2%	0 pts
Total résidences principales	241 724	100%	10 369	100%	

Nombre de résidences principales par statut d'occupation

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

- Le territoire accueille une grande part de propriétaires (15 points de plus que dans le Département) ;
- Le caractère résidentiel et le coût du foncier facilite l'accès de ménages ;
- Le parc locatif social est très peu développé. Il est très sous représenté. En revanche, le parc locatif privé est relativement plus présent. En effet, un ménage sur 4 vivant dans la CCPHD est locataire du parc privé.

Marché locatif (Carte n° 11)



Seules 8 communes sont répertoriées dans le répertoire du logement social (Avoudrey, Bouclans, Etalans, Fuans, Orchamps-Vennes, Pierrefontaine-les-Varans, Valdahon et Vercel-Villedieu-le-Camp). On dénombre 384 logements dont 70% de l'offre est située à Valdahon (269 logements). Seules les communes d'Etalans, d'Orchamps Vennes, et de Vercel Villedieu le Camp comptent plus de 20 logements.

On remarque une très faible vacance dans le parc social (7 logements vacants en 2016) :

- Le répertoire du logement social recense 384 logements dans le parc des bailleurs sociaux ;
- Seules 8 communes (1/6e des communes du territoire) proposent ce type de logements. 4 communes compte plus de 20 logements (Valdahon, Orchamps-Vennes, Etalans, et Vercel Villedieu le Camp) ;
- 70% de cette offre sociale se situe à Valdahon ;
- Seuls 7 logements du parc HLM sont vacants (2016) montrant une tension anticipée sur le parc social ;
- L'offre est complétée par 230 logements ANAH conventionnés dans le parc privé et 150 logements communaux financés en PALULOS qui proposent des logements en location à des niveaux attractifs. Plus de la moitié de l'offre à caractère sociale se situe donc dans le parc non HLM ;
- Le taux de rotation dans le parc social est plus important que la moyenne (17 % contre près de 14% : Doubs).

		Chambre	T1	T2	T3	T4	T5 +	Nombre total de demandes
Demandes en cours	Portes du Haut Doubs	2.5 %	11 %	29.5 %	33.5 %	18 %	6 %	201
	Doubs	2.3 %	13.1%	28.4%	31.2%	20.5%	4.5%	9 880
Demandes satisfaites en 2019	Portes du Haut-Doubs		7 %	14 %	36 %	38 %	5 %	56
	Doubs		7%	19%	39%	29%	7%	4 740

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

- Le taux de pression de la demande apparaît préoccupant. Le ratio du nombre de demande sur le nombre d'attribution atteint 3,6 alors qu'il est de 2,1 en moyenne dans le Doubs. Il y a 1 demande satisfaite pour 3,6 demandes en cours sur l'année de référence ;
- La part de la demande émise en T2/T3 sur le territoire est plus importante que dans le Doubs. En revanche, ils représentent une plus faible part des attributions / demandes satisfaites ce qui témoigne d'une tension sur ce type de logement dans le territoire ;

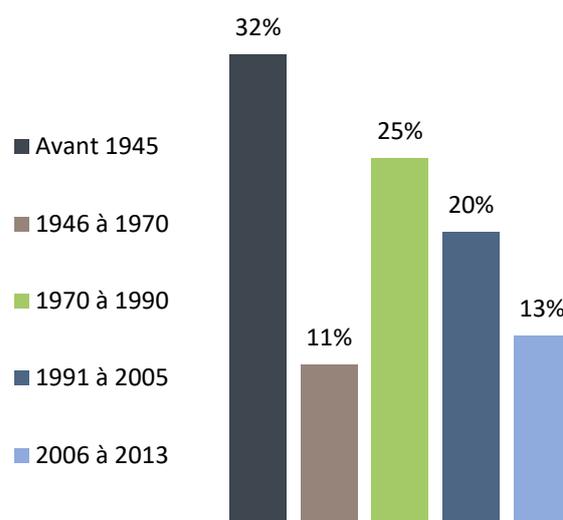
Un parc potentiellement énergivore moins présent que dans le Doubs

La périurbanisation récente influence la part de nouveaux logements dans les communes du centre et du Sud. La part des logements construits depuis les années 1990 est de près de 33% dans les portes du Haut Doubs contre moins de 30% dans le Doubs.

Le territoire compte un nombre important de logements très anciens construits avant 1946 situés principalement dans le Nord. Ces communes comptent un lot important de bâti ancien avec un bon potentiel de rénovation énergétique les techniques de construction d'époque permettant des réhabilitations intéressantes.

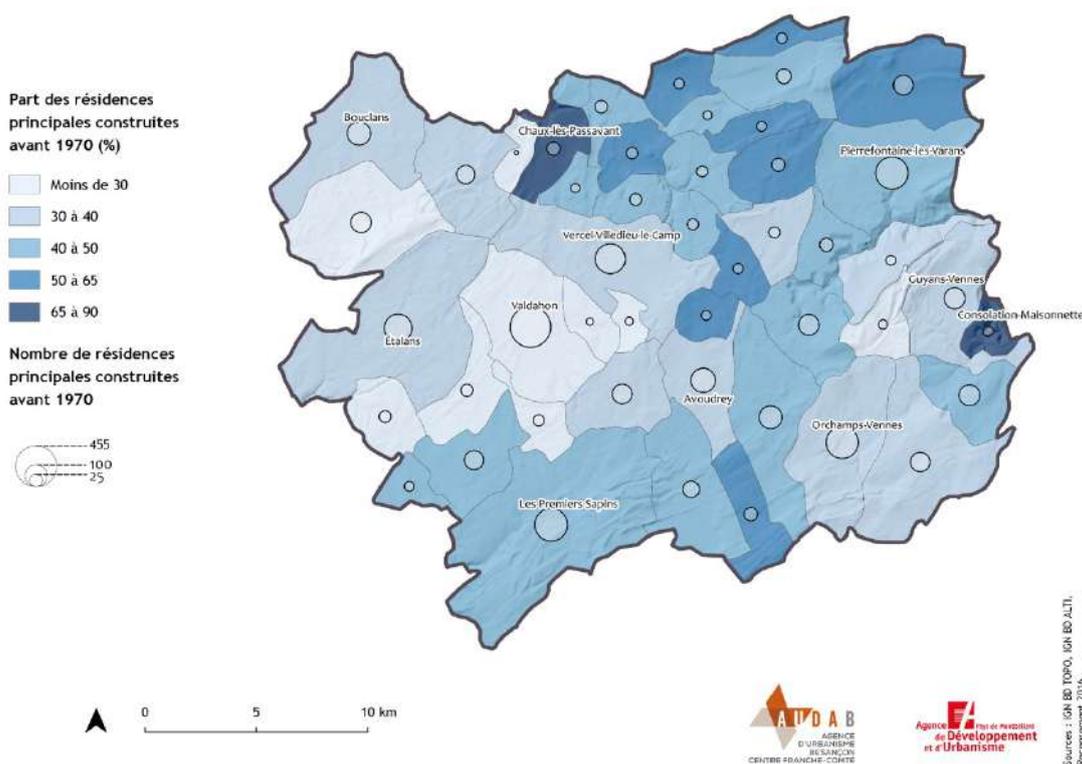
La part des logements les plus exposés à un potentiel énergétique (construit entre 1946 et 1970) est moins conséquente que dans le reste du Département/ Ils représentent 11% des logements des Portes du Haut Doubs contre 23% dans le Doubs. Toutefois, le PLUI évoque une disparité dans la répartition spatiale de ces logements anciens.

Date de construction des résidences principales



Source : Recensement INSEE, 2016

Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n° 12)



La part des logements construits avant la mise en place des premières normes énergétiques est plus importante dans la partie nord du territoire. Cet enjeu de rénovation transparait clairement dans les orientations formulées dans le PADD du PLUI. Il est montré le potentiel existant dans le potentiel bâti de rénovation de vieilles fermes comtoises notamment du nord du territoire. Le territoire a aussi été engagé sur la thématique dans le cadre d'une OPAH menée entre 2015 et 2020. Cette OPAH a réalisé ses objectifs quantitatifs en permettant la rénovation de 150 logements de propriétaires occupants.

5. DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE MARCHE

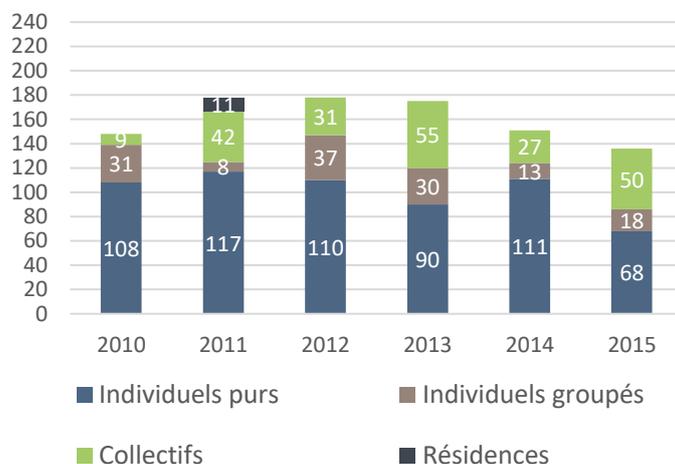
Comme dans la plupart des territoires ruraux, une majorité de logements en individuel

- Comme dans l'ensemble du département, on note un ralentissement de la production de logements depuis 2011 ;
- La part du logement en individuel dans les logements autorisés en 2010 était de 70% ; sur la période 2010-2015, elle oscille entre 48% et 65%. Elle a donc sensiblement diminué ;
- La part du logement collectif augmente ;
- En 2015, ¼ des nouvelles constructions le sont en collectif.

La dynamique de construction enclenchée rencontre l'enjeu de la consommation de l'espace dont des parcelles à fortes valeurs agronomiques sont au cœur des discussions de l'élaboration du PLUI valant SCoT. Le PLUI fixe pour cela un objectif d'augmentation de la part du logement collectif.

Cette production en collectif se heurte aussi à des enjeux locaux : la multiplication des opérations groupées peut rencontrer l'enjeu du respect des sites naturels des communes. L'uniformisation de la production « industrielle » de logements ne doit pas remettre en question les spécificités architecturales faisant la particularité des communes. Dans le cadre des réflexions architecturales lié au PLUI, le réinvestissement du patrimoine bâti, ancien, vacant peut être une solution.

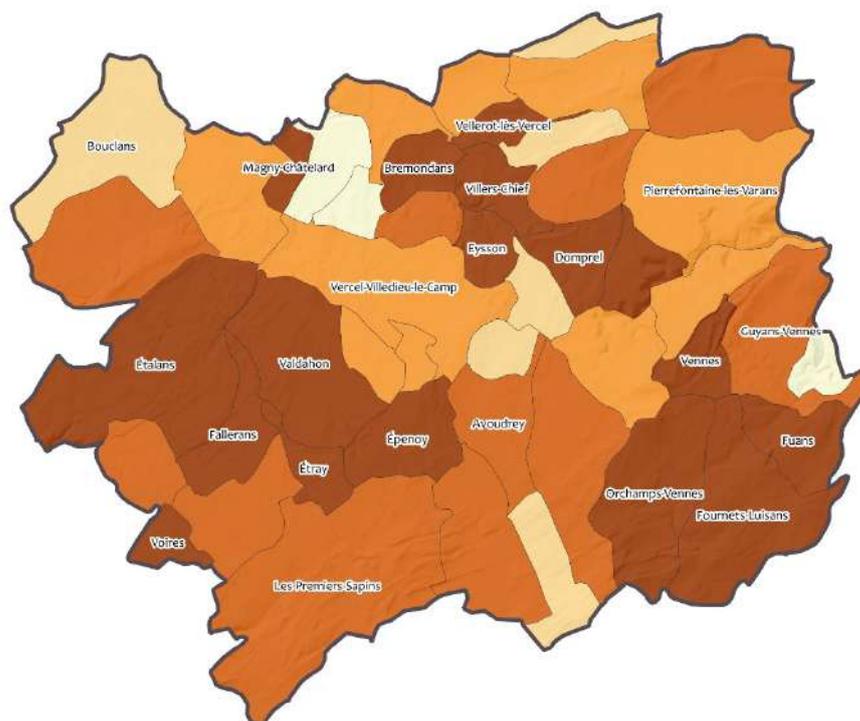
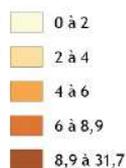
Evolution du nombre de logements commencés 2010-2015



Sitadel - logements commencés 2010-2015

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 AUDA/ADU - Août 2021

AUDA
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCIE-COMTE

Agence
de Développement
et d'Urbanisme

0 5 10 km

L'indice de construction reste plus important dans les territoires situés à proximité des axes de communication (Étalans, Valdahon, Orchamps-Vennes, Fournets-Luisans ...) et dans les territoires attractifs auprès de ménages travaillant dans d'autres territoires avec de plus forts bassins d'emplois (frontaliers et bisontins).

Il apparaît également fort dans certaines petites communes du Nord (Brémondans, Villers-Chief, Dompnel...). Dans ces communes, la variation de l'indice est plus sensible du fait d'un nombre plus restreint de logement. A Villers-Chief par exemple, 7 logements se sont construits durant la période (2010-2015), la commune en compte une soixantaine en 2016. La construction dans ces territoires du nord est aussi expliquée (liées au mode de calcul) à un coût de l'immobilier et du foncier particulièrement attractif subissant moins la tension grandissante exercée sur le sud et la partie centrale.

Différentes interprétations de la vacance sur le territoire doivent être menées selon les communes

La vacance est un phénomène volatile et doit être décortiquée. L'ODH produit à cet égard des notes d'études détaillées de la vacance selon les 4 zones d'analyse territoriale du PDH. La source de données de la DGFIP permet d'apporter un éclairage sur le phénomène de vacance sur le territoire :

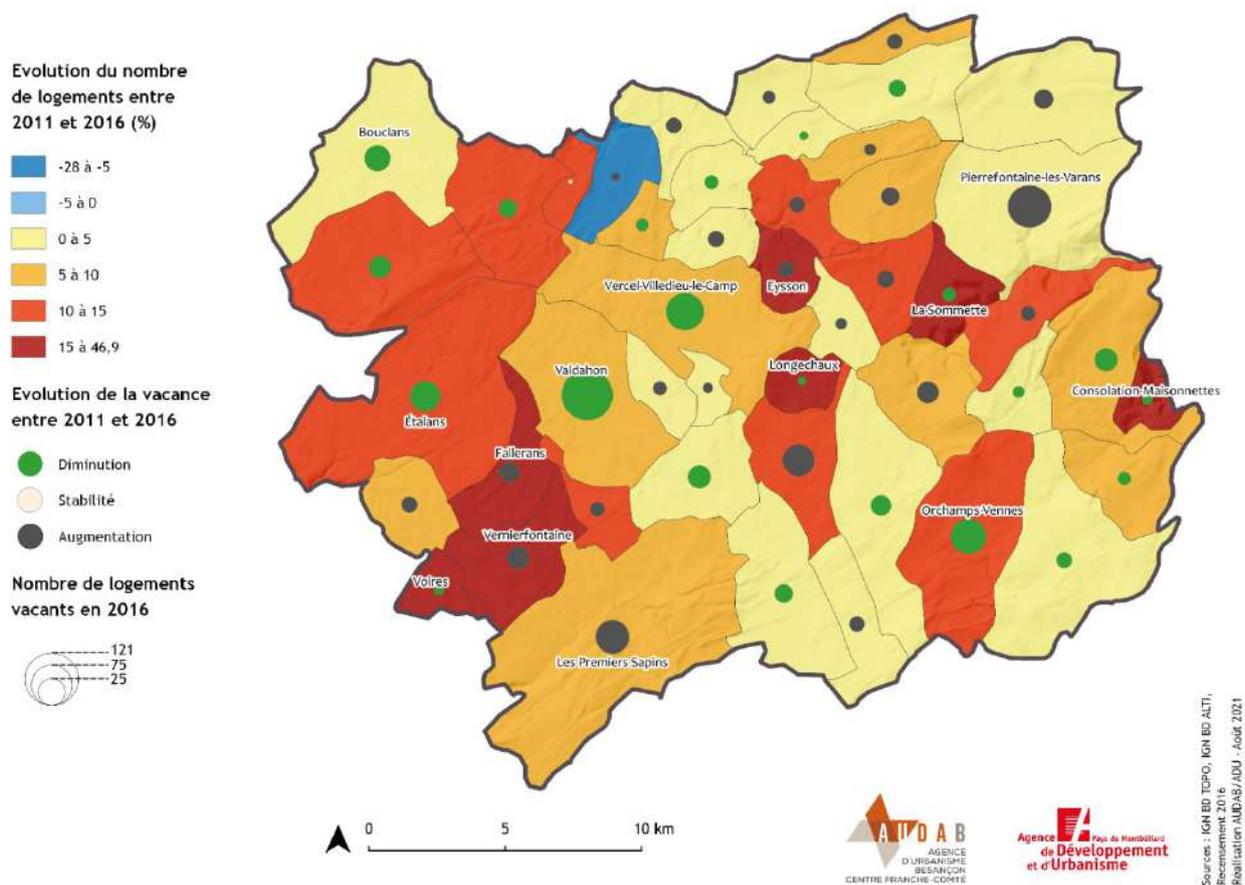
- On dénombre 1362 biens vacants sur le territoire ;
- 359 ont un potentiel éligible à la taxe sur le logement vacant (26%) ;
- 8 communes comptent plus de 50 locaux à usage d'habitation vacants (concentrés dans les principaux bourgs : Orchamps Vennes, Pierrefontaine-les-Varans, Valdahon ...) ;
- 107 biens concernent des propriétés de l'Etat ou des collectivités. 22 éligibles à la TLV (20%) ;
- La vacance commerciale / technique constitue une part importante de la vacance. Elle ne signifie pas nécessairement une inadéquation de l'offre à la demande sur l'ensemble du territoire.

ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

- 10 %** depuis plus de 10 ans
- 18 %** depuis 5 à 9 ans
- 29 %** depuis 2 à 4 ans
- 48 %** depuis 1 ans ou moins

Source : DGFIP, 2017

Evolution de la vacance de logement (Carte n° 14)



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



L'analyse du fichier INSEE montre une évolution importante des logements vacants dans certaines communes de la zone Nord autour de Germonfontaine, Brémondans, Villers-Chief, Dompnel ...). Elle est en revanche très faible à Naisey-les-Granges, Magny Chatelard, Voires et à Fournets-Luisans et Fuans du fait de la proximité et l'attractivité du aux proximités de EPCI voici (inférieur à 5% des logements vacants).

En comparant ces données à l'évolution du parc vacant et à la carte d'évolution des indices de construction ou aux données d'évolutions du parc, il convient d'analyser différemment la vacance :

- Dans certaines communes, le parc neuf peut concurrencer le parc ancien existant (dans le cas du premier groupe de communes citées : Brémondans, Dompnel...). Le cout de rénovation des logements très anciens peut inciter les ménages à investir davantage dans du neuf plutôt que de s'engager dans de coûteux travaux de rénovation sur le parc ancien existant ;
- Dans des communes plus attractives, la construction neuve concurrence moins l'existant (second groupe de communes dont Magny-Chatelard, Etalans, Bouclans, Fournets-Luisans ...).

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

Les prix de l'immobilier dans les Portes du Haut- Doubs reste contenu malgré l'attrait croissant du territoire auprès de ménages -notamment frontaliers et bisontins- plus aisés.

- Plus de 50% des territoires du Doubs affichent des prix de l'immobilier plus importants ;
- 50% des biens vendus entre 2017 et 2019 avaient un prix inférieur à 1460 euros/m2.

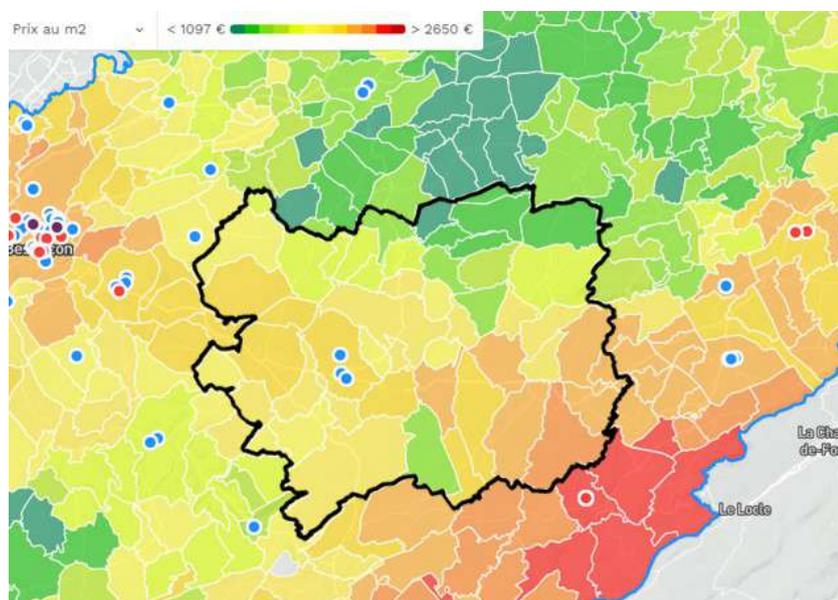
Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m ²
2017-2019	Deux vallées vertes	Prix le moins cher	920 €
	Portes du Haut Doubs		1 460 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	480 €

Source : Base des notaires, traitements ADIL 25

Commune	Prix moyen au m ² pour un appartement au 1 ^{er} septembre 2020	Prix moyen au m ² pour une maison au 1 ^{er} septembre 2020
Valdahon	2 112 €	1 770 €
Avoudrey	1 868 €	2 131 €
Fournets-Luisans	2 317 €	2 137 €
Bouclans	1 315 €	1 675 €
Pierrefontaine - les - Varans	1 299 €	1 489 €
Landresse	-	1 143 €
Dompnel	-	1 253 €

Source : MeilleursAgents.com, septembre 2020

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



POINT MÉTHODOLOGIQUE

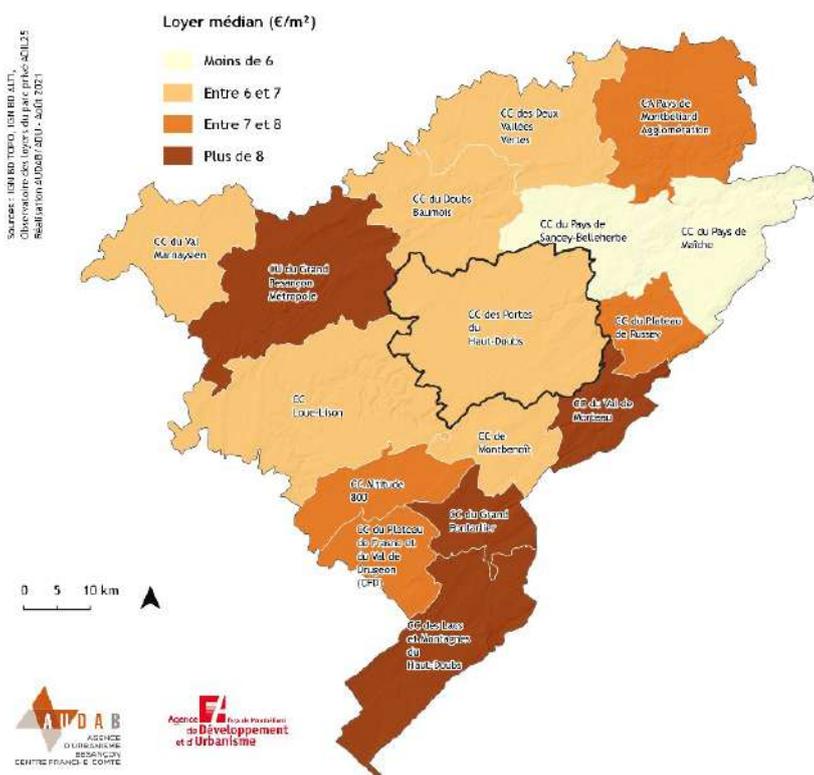
Les prix sont calculés par « Meilleurs Agents » sur la base des données de transaction communiquées par leurs agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques. Afin d'obtenir des prix de marché comparables en qualité à ceux communiqués en Ile-de-France, l'équipe scientifique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

Source : Données Meilleurs Agents.com, Septembre 2020.

Le sud-est du territoire connaît une pression sur les prix de l'immobilier plus forte du fait de sa proximité avec des territoires frontaliers et économiquement plus attractifs. Les frontaliers habitent par exemple dans ces communes adjacentes du Val de Morteau (Fuans, Fournets Luisants, Orchamps Vennes ...). L'Ouest est également attractif et voit s'installer des ménages du fait du coût de l'immobilier moins important que dans le Grand Besançon Métropole.

Les zones les plus accessibles financièrement restent les plus enclavées. C'est le cas des communes du nord. Ce sont aussi de vieux bâtiments qui nécessitent souvent une remise en état ce qui explique un coût moyen de l'immobilier moins élevé, mais le coût des travaux à venir est parfois important. A cet égard, la commune de Passfontaine affiche aussi des prix de l'immobilier plus contenus.

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



- Le niveau des loyers dans le parc privé est moins élevé que dans les territoires bisontins et frontaliers. Le parc locatif privé peut donc attirer des ménages de ces territoires. Toutefois, ils restent plus importants que dans d'autres territoires à caractère plus ruraux (comme Loue Lison, Sancey-Belleherbe, le Doubs Baumois) ;
- Plus d'un ménage sur 4 vit dans un logement du parc privé locatif. Les biens y sont de plus grande taille ce qui constitue un critère d'attractivité du parc. A cet égard, plus de 50% des personnes vivant dans ce parc logent dans un logement de 4 pièces ou plus. Ce taux est de 30% dans les zones de Pontarlier et de Besançon ;
- Comme dans la CC Loue Lison, la contrainte dans le parc locatif se situe sur la présence d'une offre sociale peu nombreuse et localisée dans seulement 8 communes. Des bailleurs privés offrent cependant des possibilités dans le parc considéré comme social (communaux et conventionnés Anah).

Les territoires	Loyer médian (€/m ² /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	
Pays de Sancey-Belleherbe	5,29	13,41	8,33	6,14	5,37	4,81	0,5%	12%	24%	27%	36%	17%
Pays de Maïche	5,83	16,19	8,81	6,73	6,30	5,20	4,5%	17%	33%	27%	18%	21%
Deux Vallées Vertes	6,08	13,64	7,92	6,32	5,78	5,01	2,5%	15%	30%	27%	25%	17%
Val Marnaysien	6,13	11,16	8,47	6,80	6,40	5,51	0,9%	11%	23%	34%	31%	20%
Loue-Lison	6,20	11,15	8,44	6,76	6,01	5,27	3,8%	15%	30%	27%	25%	19%
Doubs Baumois	6,55	11,18	8,61	6,97	5,96	5,22	1,8%	15%	28%	31%	24%	18%
Portes du Haut-Doubs	6,84	13,15	9,47	7,50	6,45	5,38	4%	15%	29%	27%	25%	25%
Montbenoît	6,95	13,18	8,95	7,26	6,80	5,71	2,6%	13%	32%	28%	25%	20%
Plateau de Frasnè et du Val de Drugeon (Cfd)	7,04	11,95	8,39	7,83	6,67	5,82	2,0%	14%	31%	29%	24%	19%
Plateau de Russey	7,27	12,28	7,82	7,35	6,69	6,31	0,8%	12%	31%	33%	23%	20%
Altitude 800	7,45	14,07	8,51	7,21	6,42	5,49	1,7%	19%	30%	24%	26%	19%
Pays de Montbéliard	7,67	14,82	9,56	7,41	6,50	6,04	6,0%	21%	34%	24%	15%	16%
Grand Pontarlier	8,40	13,81	10,14	8,90	7,80	7,26	8,2%	25,4%	34%	20,6%	11%	29%
Grand Besançon	9,08	14,55	10,39	7,75	6,85	6,62	15,8%	29%	26%	18%	11%	29%
Val de Morteau	9,15	15,23	10,63	8,60	7,76	6,60	5,7%	22%	36%	23%	12%	28%
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	<p>Le territoire des Portes du Haut Doubs est situé au cœur de la région Franche Comté et s'étend sur les plateaux du massif du Jura.</p> <p>Territoire rural et dynamique qui bénéficie d'atouts : cadre verdoyant, attractif, avec un paysage équilibré, un habitat dispersé et typiquement rural avec les fermes comtoises. Il est traversé par des routes importantes : la N57 en direction de Pontarlier et Lausanne et la D461, dite « route des microtechniques » qui relie Besançon à la Chaux de Fonds. Grâce à ces deux axes, et à sa proximité avec Besançon, le territoire des Pays des Portes du Haut Doubs est extrêmement attractif.</p> <p>Il bénéficie d'une bonne position géographique entre deux pôles dynamiques : Besançon à l'ouest et la Suisse à l'est, ainsi que d'une très bonne desserte routière. Elle a également une économie interne agricole, industrielle et de services bien vivaces, ce qui rend le territoire de la Communauté de communes particulièrement attractif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faire de la CCPHD un territoire accueillant pour de nouveaux habitants, avec des services développés, mais qui maîtrise sa croissance. • La maîtrise foncière, car le secteur se trouve entre l'agglomération bisontine et la frontière avec la Suisse et est traversé par des axes de communication structurants.
Dynamiques démographiques	<p>Un territoire dynamique</p> <p>Les Portes du Haut-Doubs est un territoire qui connaît une croissance démographique. Ses dynamiques sont animées par des échanges résidentiels avec Grand Besançon Métropole.</p> <p>Le taux d'évolution annuel moyen de la population est de +1,6% entre 2006 et 2016 pour les Portes du Haut-Doubs. Ce taux est particulièrement atypique si on le replace dans le contexte départemental, où il n'est que de 0,4% sur la même période. On observe cependant des rythmes de croissance démographique bien différenciés au sein du territoire.</p> <p>En effet, la croissance démographique a débuté dès 1975 dans le secteur central et s'est progressivement diffusée, d'abord vers le sud, plus rural mais bénéficiant d'une bonne desserte grâce à la N57, puis plus récemment dans la partie nord du territoire, pourtant plus éloignée des principaux axes de circulation. Cette évolution est remarquable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l'offre de logement (collectif et locatif) ; • Réhabiliter les vieilles fermes pour limiter la consommation foncière ; • Optimiser l'espace en densifiant les zones de mitage récentes en créant des quartiers plus denses ; • Développer les communes en adéquation avec leur vocation et position dans l'armature urbaine.
	<p>Développer les services en fonction de l'évolution de la démographie et donc des besoins</p> <p>Le territoire est globalement bien pourvu en services. On observe toutefois des fragilités dans l'offre de soins primaires. Bien que le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public du département du Doubs indique une bonne accessibilité du territoire pour les gardes d'enfants et les établissements pour personnes âgées, la démographie très dynamique et l'allongement de la vie doivent rendre le territoire très vigilant sur l'offre de services à destination de ces populations. Il faut donc poursuivre le développement des équipements et des services en fonction de l'évolution des besoins. Cela est vrai particulièrement dans les domaines de l'éducation, de l'enfance et de la petite enfance, des personnes âgées, ... Dans un souci d'efficacité, la mutualisation des équipements et des services sera encouragée, en confortant l'armature urbaine en place et le rôle particulier de chaque commune dans le territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'armature urbaine en place et le rôle particulier de chaque commune dans le territoire, • Anticiper les besoins d'équipements et l'adaptation des services à la personne dans un contexte rural et de solidarité des territoires, • Mutualiser les équipements et les services nécessaires pour plus d'efficacité, • Œuvrer pour le maintien d'une offre de soins primaires de qualité, • Déployer la fibre optique à l'ensemble du territoire à l'horizon 2023.
Dynamiques socio-économiques	<p>Une économie interne vivace, « atypique » pour un territoire rural</p> <p>Le territoire a les atouts d'un tourisme vert familial, avec des activités de plein air, un potentiel de valorisation du goût et des produits locaux de grande qualité (comté, salaisons en tuyaé, ...). Il contient de nombreux sites touristiques, plus ou moins mis en valeur : le Gouffre de Poudrey et le Dino-Zoo sont bien valorisés. Mais le Val de Consolation, site majeur du territoire, ne fonctionne pas bien. La vallée de l'Audeux présente un cumul d'attraits (la Grotte de la Glacière, l'abbaye de la Grâce Dieu, le musée Pergaud, cascades...), mais ils ne sont pas mis en réseau. Les hauts plateaux au sud du territoire offrent des paysages de caractère avec un important potentiel. Les villes historiquement fortifiées, Bouclans et Vercel-Villedieu-le-Camp, ne sont pas repérées de façon particulière, ni non plus les villages pittoresques (Haute-pierre-le-Châtelet, Orsans, ...). Enfin, les sites naturels de découverte et de promenade (points de vue, cascades...) et le petit patrimoine rural sont peu valorisés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux valoriser et jouer ses atouts propres et les mettre en réseau, • Promouvoir des prestations de qualité et éventuellement en créer de nouvelles, Trouver la place du territoire au sein de la destination Montagne du Jura et mieux travailler avec les territoires voisins : la vallée de la Loue, Nancray, Morteau, ... développer les modes doux de déplacement domicile/travail.

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Caractéristiques du parc	<p>Une dynamique de l'habitat qui répond à la démographie, avec quelques tensions et une consommation trop forte d'espace</p> <p>Ce dynamisme démographique Les caractéristiques de l'habitat changent en fonction de la position dans le territoire. Au nord, il y a davantage de logements vacants et anciens, ces taux sont moins importants au sud et encore moins importants dans le secteur central, où l'on observe également le rythme de construction le plus soutenu du territoire (+148,3% entre 1968 et 2014). Les résidences principales sont constituées à 74,5% par des maisons individuelles (contre 51% dans le département du Doubs). Le parc locatif représente 30% du parc total, ce qui est inférieur au taux départemental (39,1%), quant au parc locatif social il ne représente que 6% des résidences principales. Le marché locatif social est tendu (en effet, il y a bien plus de demandes que d'attributions). Le développement de l'habitat est principalement pavillonnaire, ce qui consomme beaucoup d'espace de bonne valeur agricole. Alors que de nombreuses vieilles fermes restent inoccupées, surtout dans les petits villages du Nord.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer une offre de logements diversifiée et mixte avec davantage de collectifs et de logements locatifs (y compris sociaux) ; • Réhabiliter et diviser les vieilles fermes, ce qui permettrait de limiter la consommation d'espace ; • Optimiser davantage l'espace en densifiant les zones de mitage récent et en créant des nouveaux quartiers plus denses ; • Développer les communes en adéquation avec leur vocation et leur position dans l'armature urbaine...
	<p>Pour une qualité de l'urbanisme</p> <p>Préserver la structure historique des villes et des villages, en particulier celle des rues patrimoniales, des vergers et des jardins à l'intérieur des villages autour des fermes comtoises, ainsi que les vergers de ceinture autour des villages, encourage à réhabiliter les très nombreuses vieilles fermes du territoire dans le respect du patrimoine et à les valoriser en y aménageant plusieurs appartements. Il s'agit de chercher à recréer ou renforcer des espaces publics qui favorisent la vie sociale et les rencontres entre générations...</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faire un territoire qui accueille ses habitants dans des villes et des villages de qualité, respectueux des patrimoines.
Dynamiques du marché de l'habitat	<p>Une dynamique de l'habitat qui répond à la démographie, avec quelques tensions</p> <p>Le territoire a connu plus du doublement du nombre de ses logements en 46 ans. Les périodes d'accroissement des logements sont similaires à celles de la population. Les résidences secondaires et logements occasionnels croissent jusqu'en 1990, puis leur nombre diminue, car ces logements vont partiellement être repris par une partie des nouveaux arrivants pour de la résidence principale.</p> <p>Le nombre de logements vacants augmente jusqu'en 1982, puis il y a un mouvement de reprise jusqu'en 1999, puis une forte augmentation de leur nombre depuis. Notons que les logements vacants du territoire sont essentiellement constitués de grosses fermes, ce qui est un cas particulier et pose un problème singulier au territoire, surtout en milieu rural, puisque de tels volumes sont plus difficiles à remettre sur le marché immobilier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agir sur l'offre pour répondre aux besoins et aux capacités des ménages ; • Prendre en compte les besoins en logements à venir du territoire.
	<p>Le marché locatif social est tendu et il y a une carence en petits logements (en particulier T2)</p> <p>À l'échelle nationale, on considère qu'un territoire est tendu lorsque le rapport entre le nombre de demandes hors mutations et le nombre d'attributions hors mutation (ratio de pression externe) est supérieur à 2. Ce ratio est de 2,9 dans le territoire de la CCPHD, ce qui témoigne d'une tension sur ce segment du marché immobilier.</p> <p>Un autre signe de tension du marché est la vacance de logements. Le territoire ne comporte pas de vacance structurelle. Les logements sont reloués en moins de 3 mois.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre de logement locatif social ; • Proposer davantage de petits logements.
	<p>Les résidences principales : une place prépondérante des maisons individuelles, occupées par des propriétaires</p> <p>Les maisons individuelles ont une place prépondérante, elles représentent 74,5% des résidences principales (contre 51% dans le département du Doubs). Elles sont particulièrement nombreuses dans les secteurs plus ruraux du nord et du sud du territoire. 68,6% des occupants sont propriétaires (contre 59% dans le département du Doubs). Les logements collectifs sont essentiellement localisés à Valdahon et dans les principaux pôles du territoire. Le territoire est attractif. L'accueil des nouvelles populations se fait le plus souvent par le développement de zones pavillonnaires, y compris dans les bourgs centres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la diversification des formes d'habitat proposées sur le territoire (offre sociale, offre locative privée) et le développement de plusieurs typologies (petits logements à logements familiaux) pour correspondre aux besoins des ménages aux différentes étapes de leur parcours résidentiel.

7. ANNEXES

1. Carte du territoire



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



2. DOCUMENTS ANNEXES DE CONTEXTUALISATION

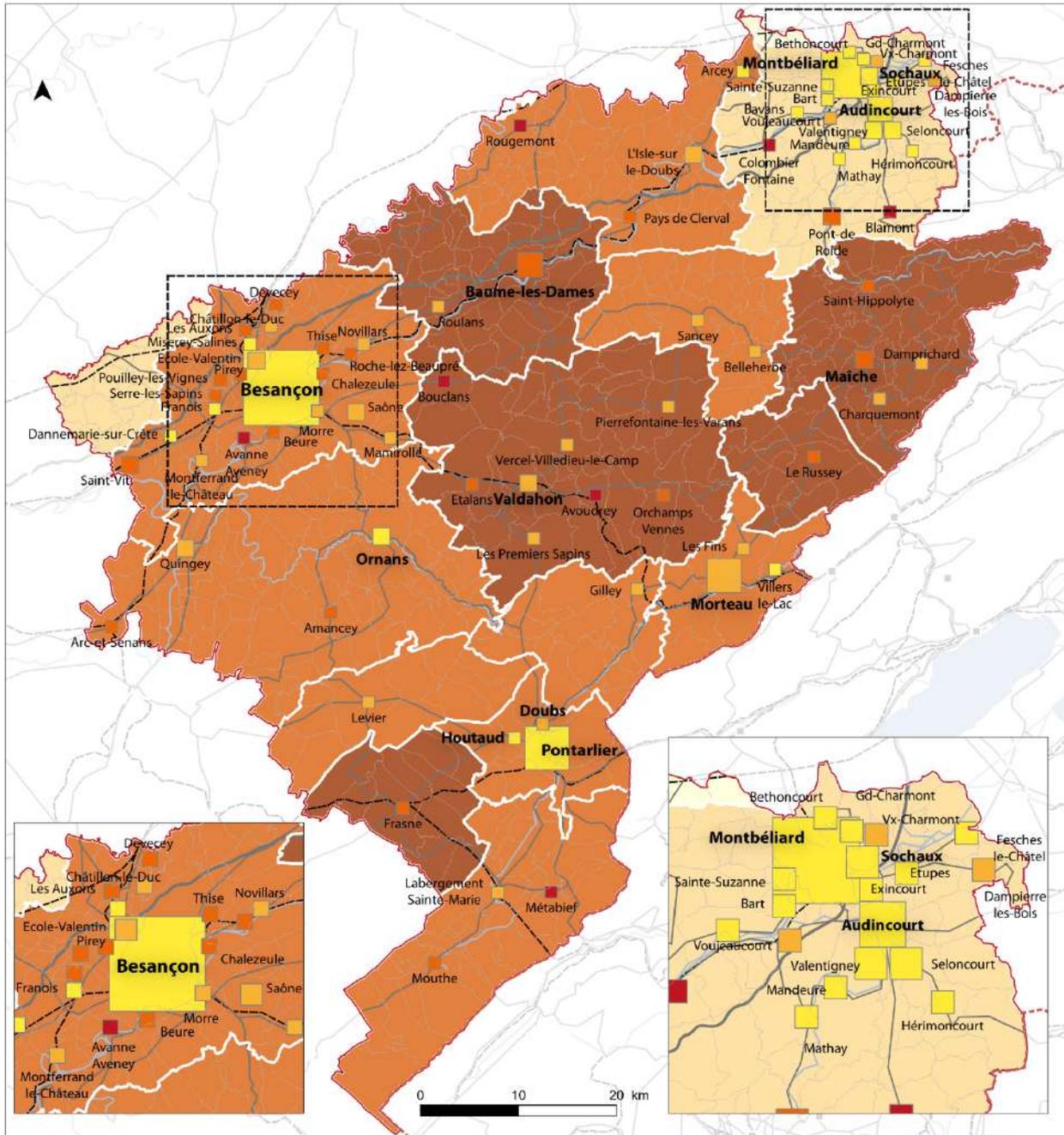
Département du Doubs - Tableau de bord du SDAASP - Temps 1

Petite enfance

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

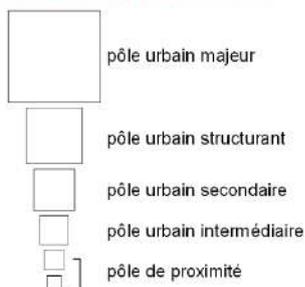
places à temps complet assistants maternels, crèche collective, multi-accueil, halte-garderie, micro-crèche

2020



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

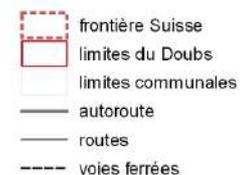
Typologie des pôles de service



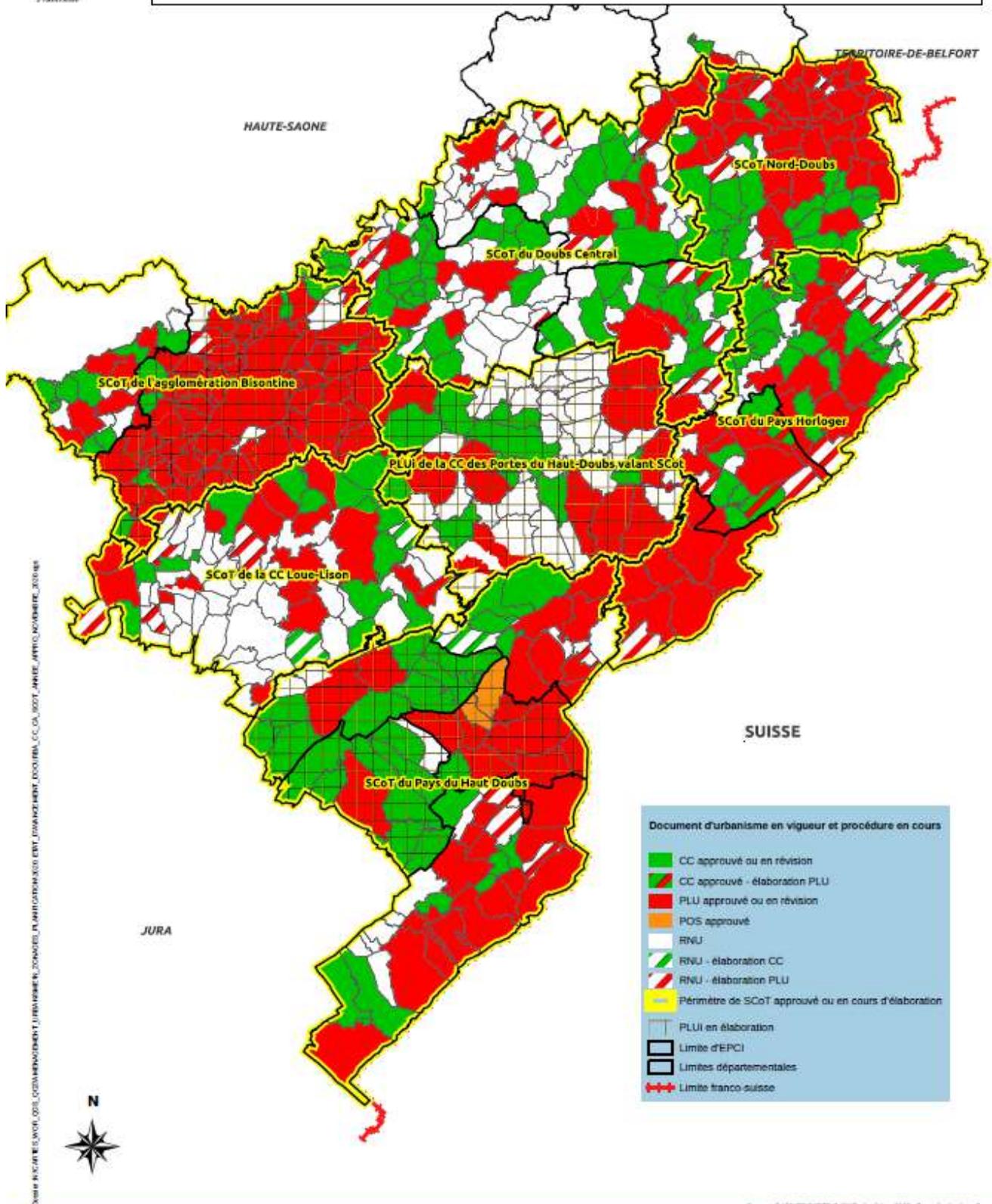
Assistants maternels Densité de place d'accueil 0-3 ans nombre de places / nb enfant 0-3 ans



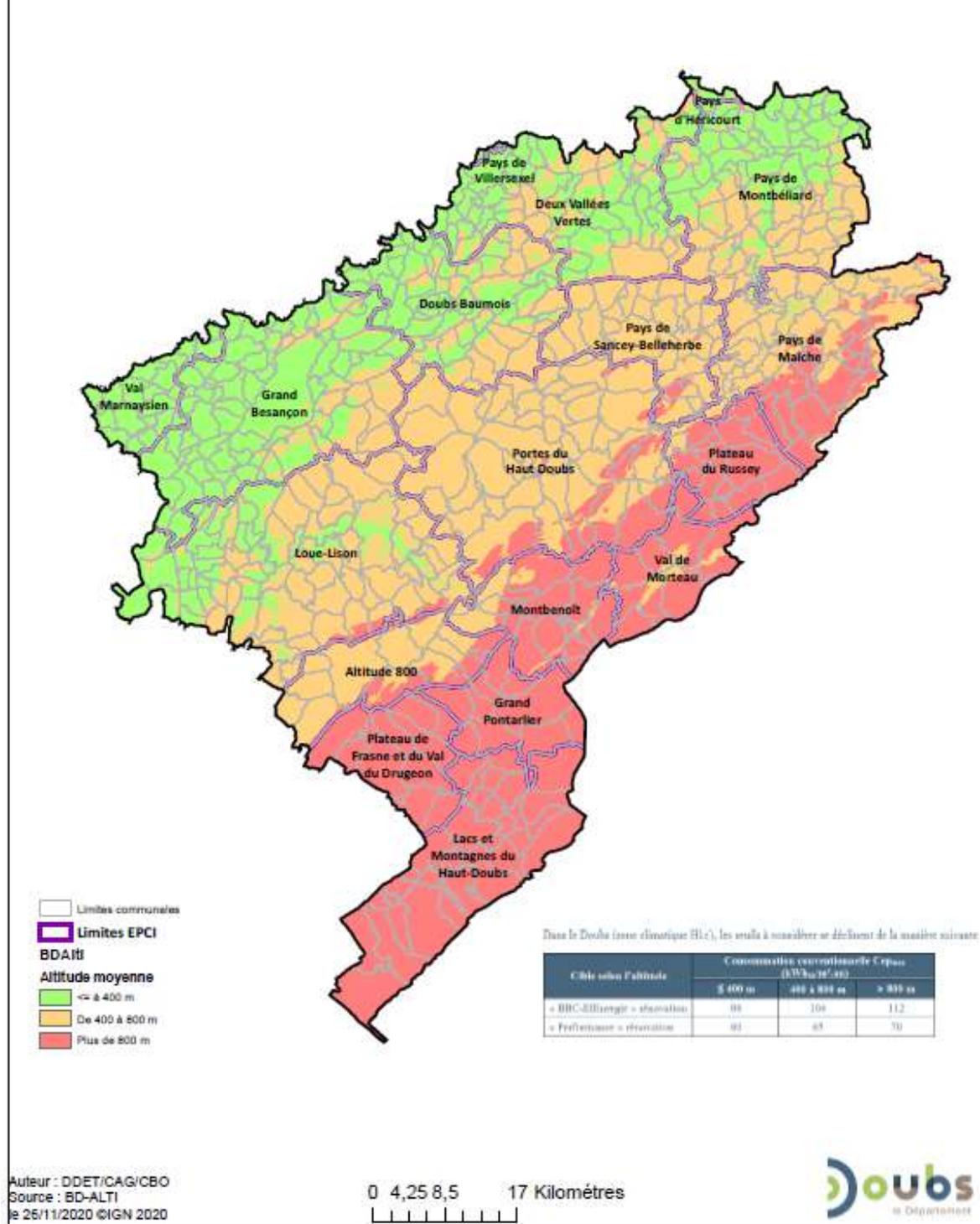
Repères géographiques



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



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.

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

