

HABITAT ET LOGEMENT

PORTRAIT
DE TERRITOIRE

PAYS DE SANCEY BELLEHERBE



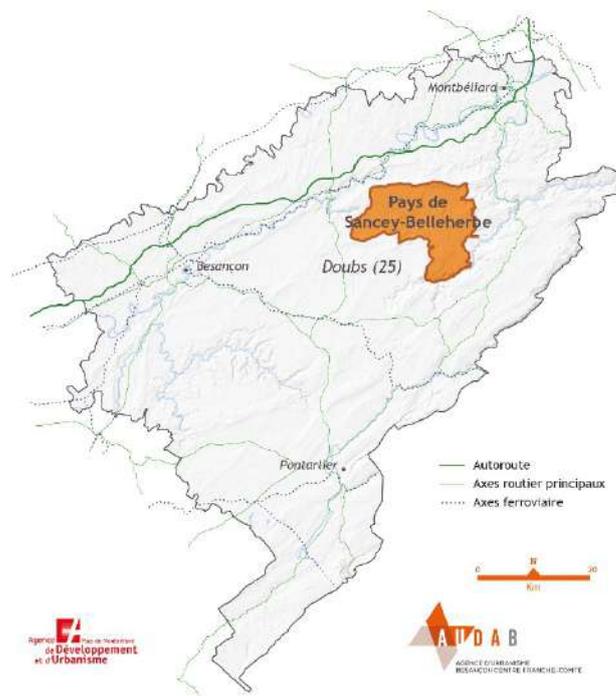
Octobre 2021



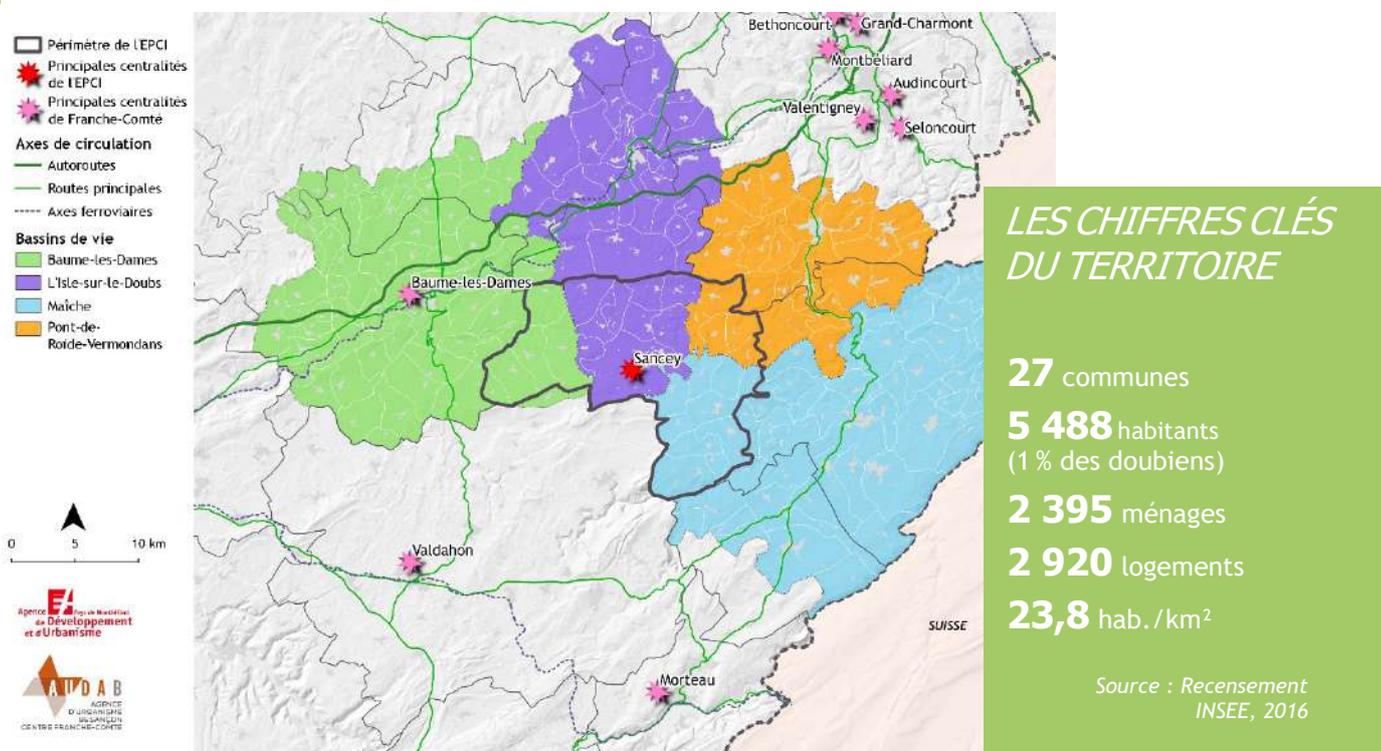
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Positionnement géographique (Carte n° 1)

- Un territoire à dominante rurale ;
- Une communauté de communes petite en nombre de communes et peu peuplée (moins de 6 000 habitants) ;
- Un bourg majeur, Sancey, entouré de très petites communes.



Territoire de Sancey Belleherbe (Carte n° 2)



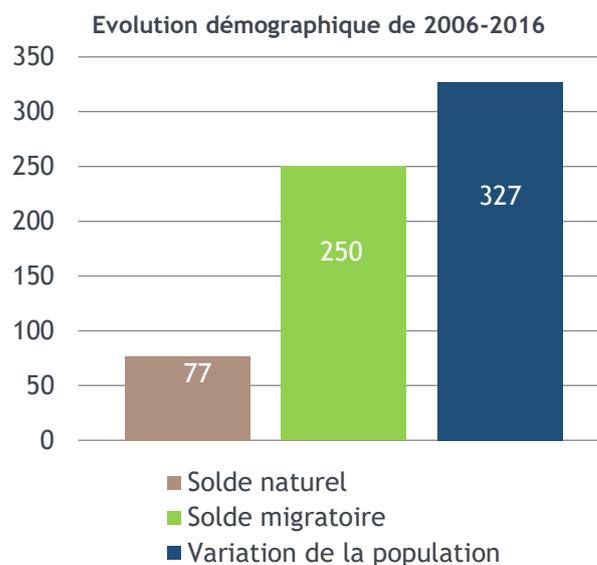
Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les bassins de vie peuvent avoir des spécificités. Le bassin de vie de Baume-les-Dames et Maïche, sont des bassins de petites villes, tandis que ceux de L'Isle-sur-le-Doubs et Pont-de-Roide sont des bassins bourgs avec une attraction plus locale.

2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Un solde migratoire particulièrement élevé

Une dynamique démographique supérieure à celle du département :

- Une croissance démographique de 6,3% entre 2006 et 2016, soit deux points de plus que le Doubs ;
- La commune de Sancey, 1 332 habitants en 2016, représente $\frac{1}{4}$ de la population de Sancey-Belleherbe. Après une période de déclin démographique entre 2006 et 2011, la population est à nouveau en légère croissance, sans atteindre cependant son maximum de 2006.
- Une croissance démographique qui s'appuie essentiellement sur un solde migratoire positif, de +273 personnes entre 2011 et 2016.
- Le solde migratoire est dans une dynamique positive (plus important pour la période 2011-2016 que pendant la période 2006-2016).



Source : Recensement Insee, 2016

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
Sancey Belleherbe	5 161	5 488	6,3%	0,6%
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

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)

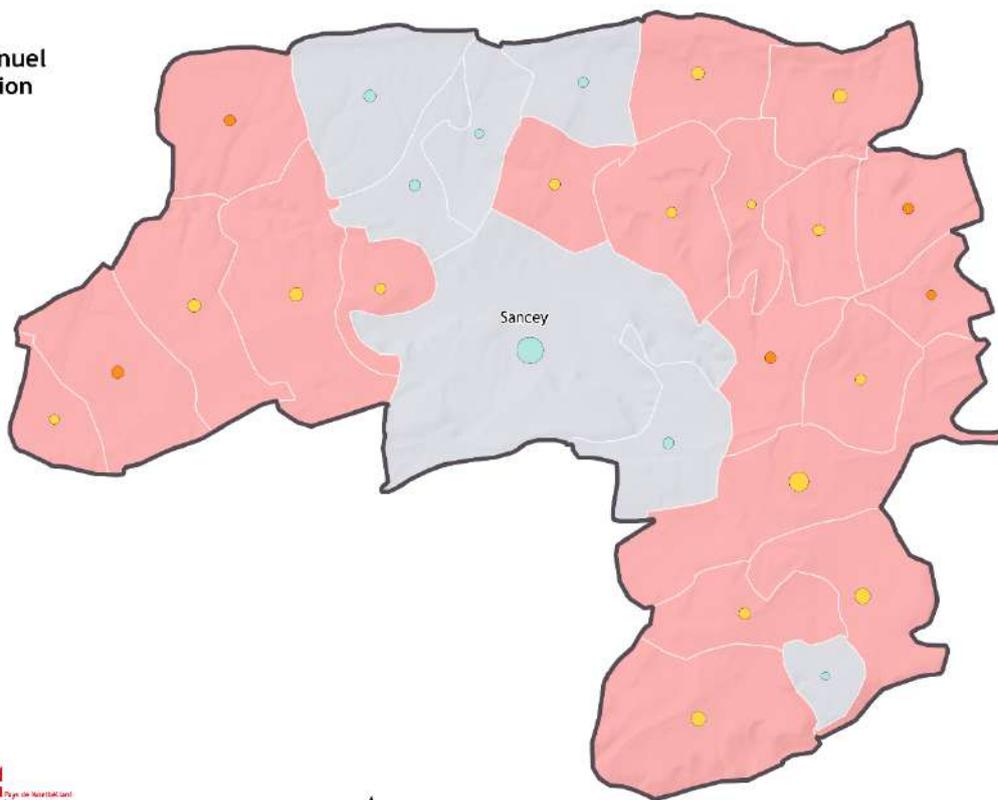
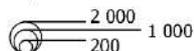
Taux de variation annuel moyen de la population entre 2006 et 2016

- 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



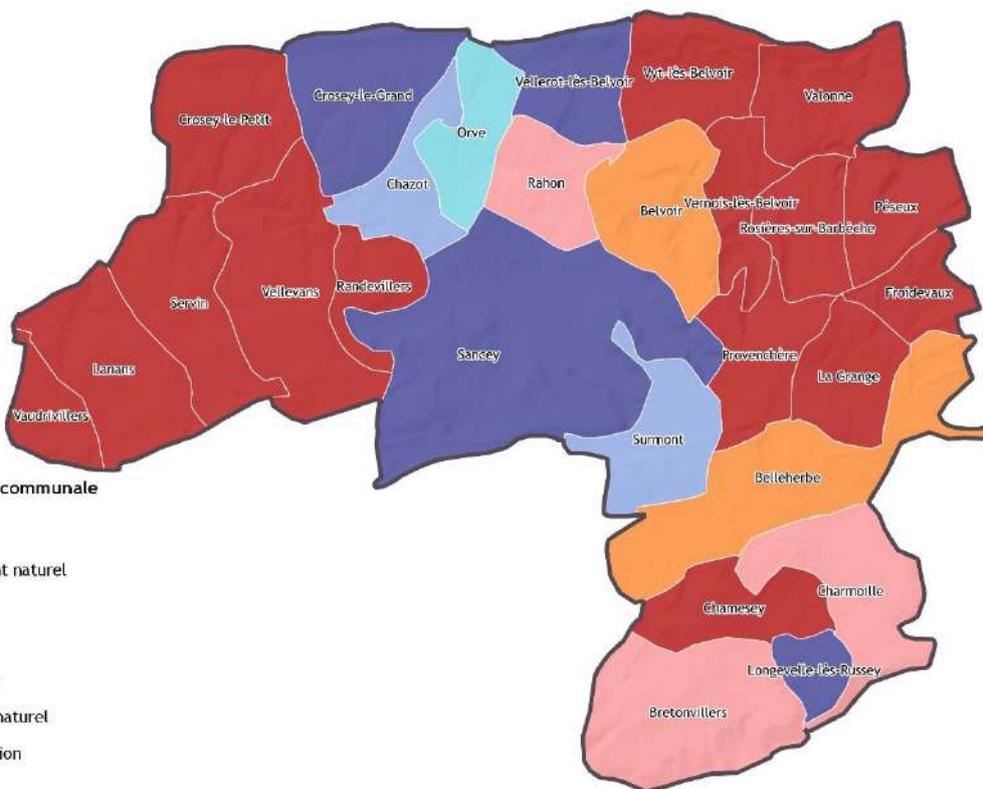
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

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



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

0 5 10 km

Plus d'un tiers des ménages sont des couples sans enfants

Le territoire de Sancey-Belleherbe reste majoritairement habité par des ménages en couple :

- ¼ de couples avec enfants, comme à l'échelle départementale,
- 34% de couples sans enfants, part beaucoup plus importante que dans le Doubs (27%).

A contrario, les personnes seules ne sont « que » 31% des ménages contre presque 40% dans le Doubs. De même, les familles monoparentales ne représentent que 5% des ménages contre 8% dans le Doubs.

La taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes en 2016, contre 2,4 en 2006.

La légère sur-représentation des couples avec enfants est à mettre en relation avec le taux d'accueil des enfants de moins de trois ans.

La communauté de communes et les deux pôles de Sancey et Belleherbe sont plutôt bien équipés puisque que le taux d'accueil théorique varie de 70 à 100% pour les communes et de 65% à 80% pour l'EPCI.

Dans le Pays de Sancey Belleherbe, le taux de couverture de l'accueil des 0-3 ans est moyen par rapport aux autres EPCI du Doubs.

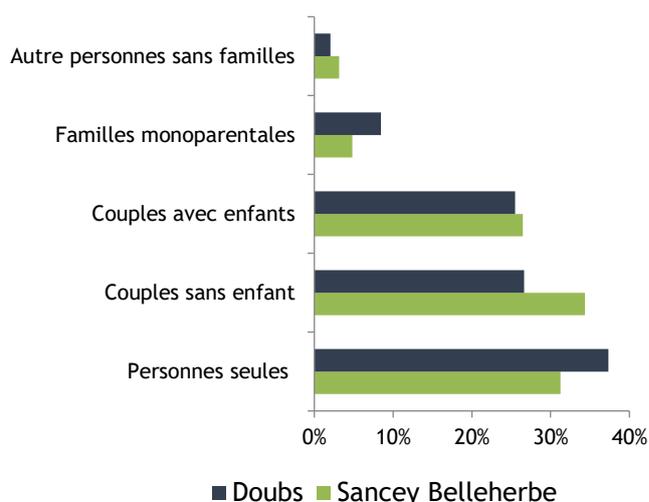
Voir la carte « Accueil des 0-3 ans » en annexe.

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

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

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

Typologie des ménages



Source : Recensement Insee, 2016

La part des ménages avec enfants n'est que de 31%, contre 33% dans le département. A Sancey cette part est de 28% alors qu'en tant que bourg centre, la commune accueille 2 collèges et une école intercommunale.

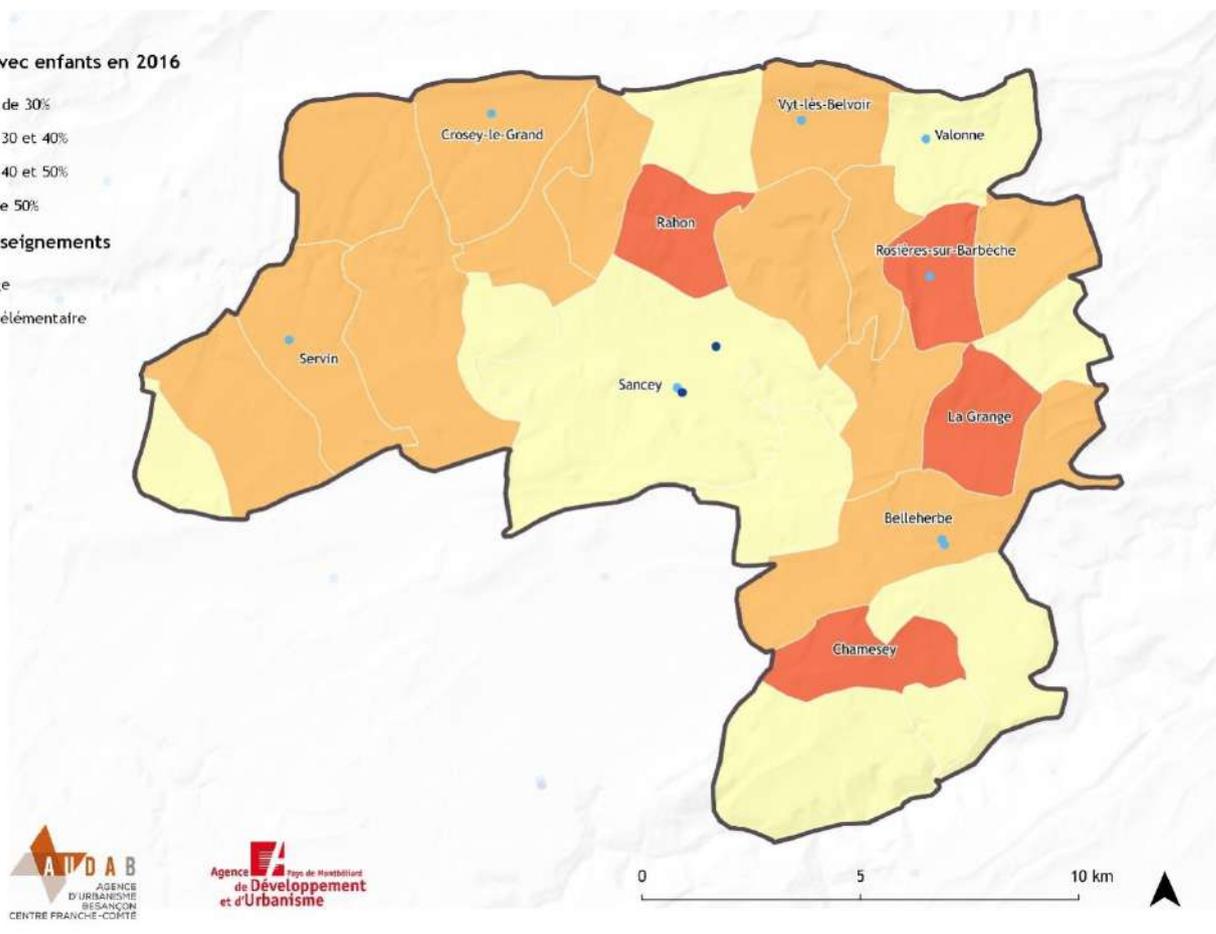
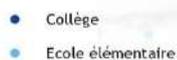
Les communes avec plus de 50% de ménages avec enfants (Rahon, Rosières sur Barbèche, La Grange, Chamesey), sont peu peuplées et ne représentent que 9% de la population de la communauté de communes, soit 479 habitants.

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/AUJ

AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

Agence
du Pays de Montbéliard
de Développement
et d'Urbanisme

Un territoire confronté au vieillissement de sa population

- 4 points de plus sur les 60 ans et plus dans la CC Sancey-Belleherbe qu'à l'échelle du Doubs ;
- Un important déficit de la tranche des adolescents et jeunes adultes (15-29 ans) : 13% contre 19% pour le Doubs.
- Un indice de vieillissement supérieur à celui du département dès 2006, qui atteint 120 à partir de 2011 (contre 90 pour le département), mais qui a stoppé son augmentation entre 2011 et 2016. En 2016, l'écart avec le Doubs est cependant de 21 points.

Répartition par âge de la population



Source : Recensement Insee, 2016

Evolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016
Sancey-Belleherbe	107	120	120
Doubs	79	90	99

En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 120 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs.

Source : Recensement Insee, 2016

La part importante des personnes âgées est essentiellement due à la situation de Sancey, qui regroupe 14% de 75 ans et plus, contre 8% dans le Doubs. La commune héberge d'ailleurs presque 30% des plus de 75 ans du Pays de Sancey-Belleherbe.

Cette situation peut s'expliquer par la localisation d'une unité de vie médicalisée de 22 places située au centre bourg. Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a, de plus, prévu un secteur pour l'implantation d'un nouvel équipement d'hébergement de personnes âgées.

Le taux de couverture de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile est le même qu'à l'échelle départementale.

	Sancey	Belleherbe	Total territoire	DOUBS
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	183 (14%)	75 (12%)	626 (11%)	48 941 (9%)
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	14 %	7%	12%	11,5%
Taux d'équipement pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans dans la commune (hébergement permanent, base de données du département, en 2019)	12 %		3.5%	9.1 %
Etablissements	Unité de vie médicalisée	-	1 établissement	
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	469 36 %	171 28 %	1 623 30 %	132 425 25 %
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)	28 6%	10 6%	101 6%	7 574 6 %

Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25,

Données départementales sur le nombre de places en hébergement permanent pour personnes âgées,

Données du Département (Direction de l'autonomie), concernant l'APA à Domicile en 2019, Traitement AUDAB.

Note de lecture

Le taux de couverture de l'APA à domicile est calculé à partir du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile rapporté au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans âge à partir duquel les individus peuvent en faire la demande. Sur le territoire de Sancey Belleherbe, 6 % des plus de 60 ans bénéficient de l'APA à domicile. Ce taux est similaire à celui du Doubs. Voir carte n°7

Répartition des séniors (Carte n° 6)

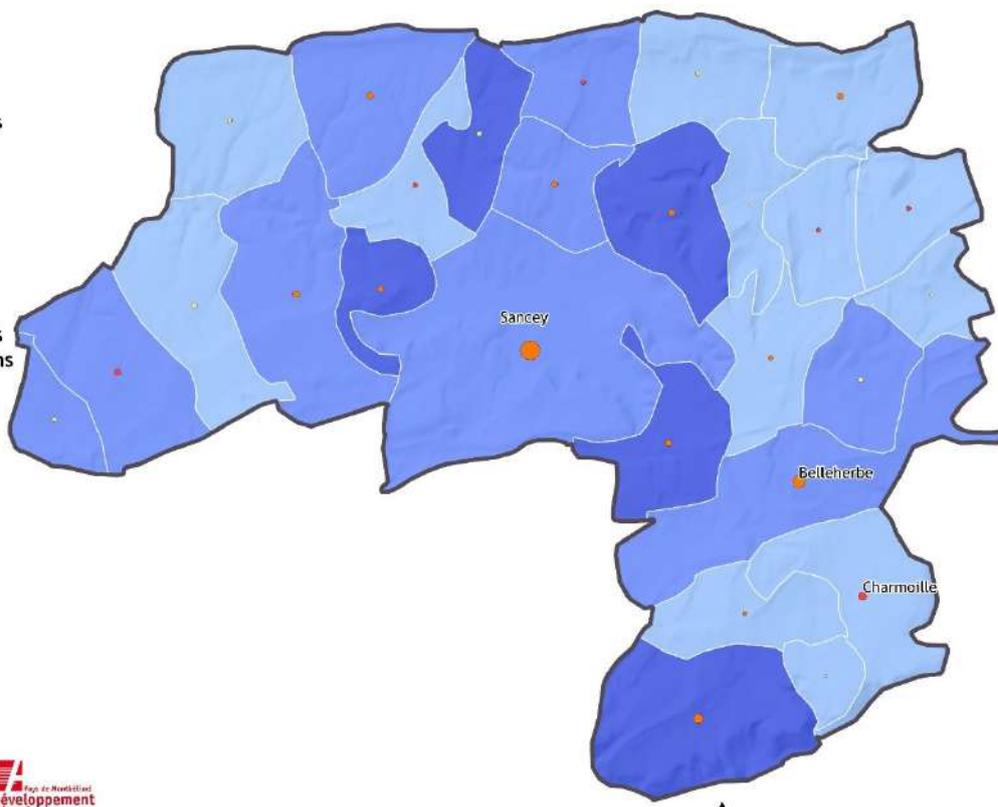
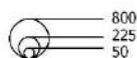
Part des plus de 75 ans dans la population

- 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



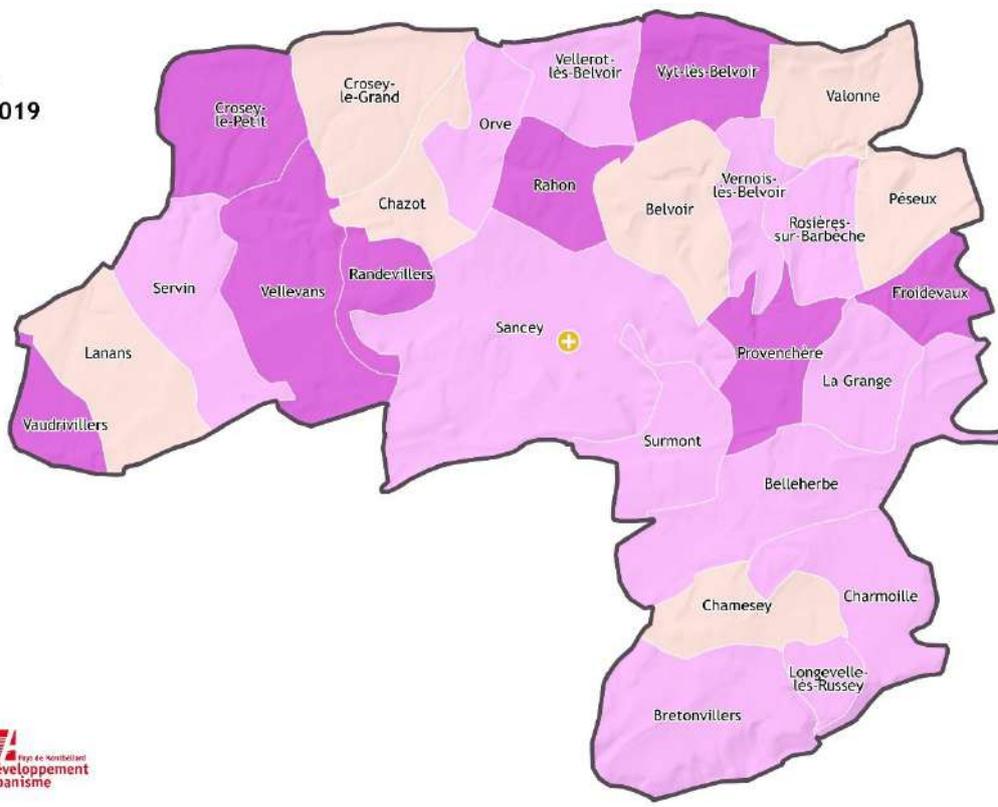
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extrait ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

0 5 10 km

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

Taux de couverture APA à domicile en 2019

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



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

0 5 10 km

3. DYNAMIQUES SOCIO – ECONOMIQUES

Un quart des emplois sont agricoles, une répartition sectorielle assez équilibrée

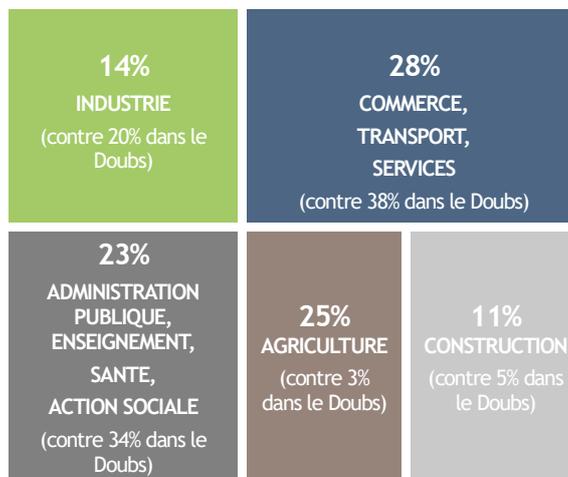
La principale caractéristique du territoire de Sancey-Belleherbe est l'importance des emplois agricoles : 25% contre 3% dans le Doubs.

La répartition sectorielle des emplois est relativement équilibrée puisque 28% des emplois sont dans les secteurs commerce-transport-services et 23% dans ceux de l'administration, enseignement, action sociale.

L'industrie est également présente (14% des emplois). Deux communes concentrent ces emplois : Belleherbe et Sancey.

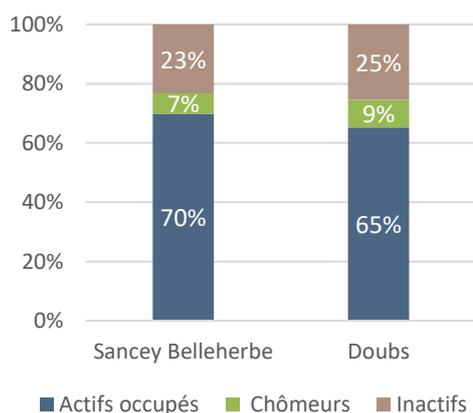
Les emplois de la sphère présentielle (liés aux services) sont quant à eux essentiellement situés à Sancey qui affirme ici son rôle de bourg à l'échelle de la communauté de communes.

Structure des emplois du territoire



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

Activité des 15-64 ans



Entre 2011 et 2016, le territoire perd 52 emplois, soit une baisse de -4%. La diminution la plus forte se concentre dans le secteur de la construction (-47 emplois, -26%), alors que l'industrie gagne 12 emplois, soit une augmentation de 7%. 70% des 15-64 ans sont des actifs occupés, soit 5 points de plus que le département. Entre 2011 et 2016 les actifs occupés ont légèrement augmenté de 14 personnes, alors que les inactifs sont 35 personnes de moins.

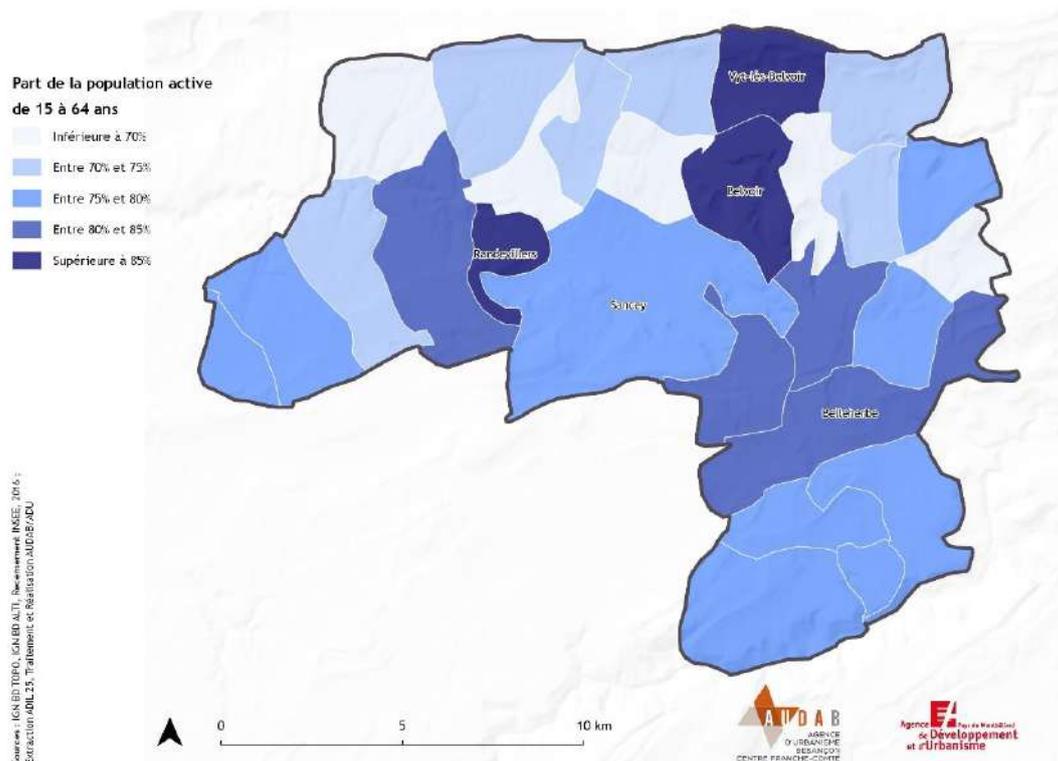
Les chômeurs, 7% des 15-64 ans, ont augmenté de 23% entre 2011 et 2016.

Source : Recensement Insee, 2016

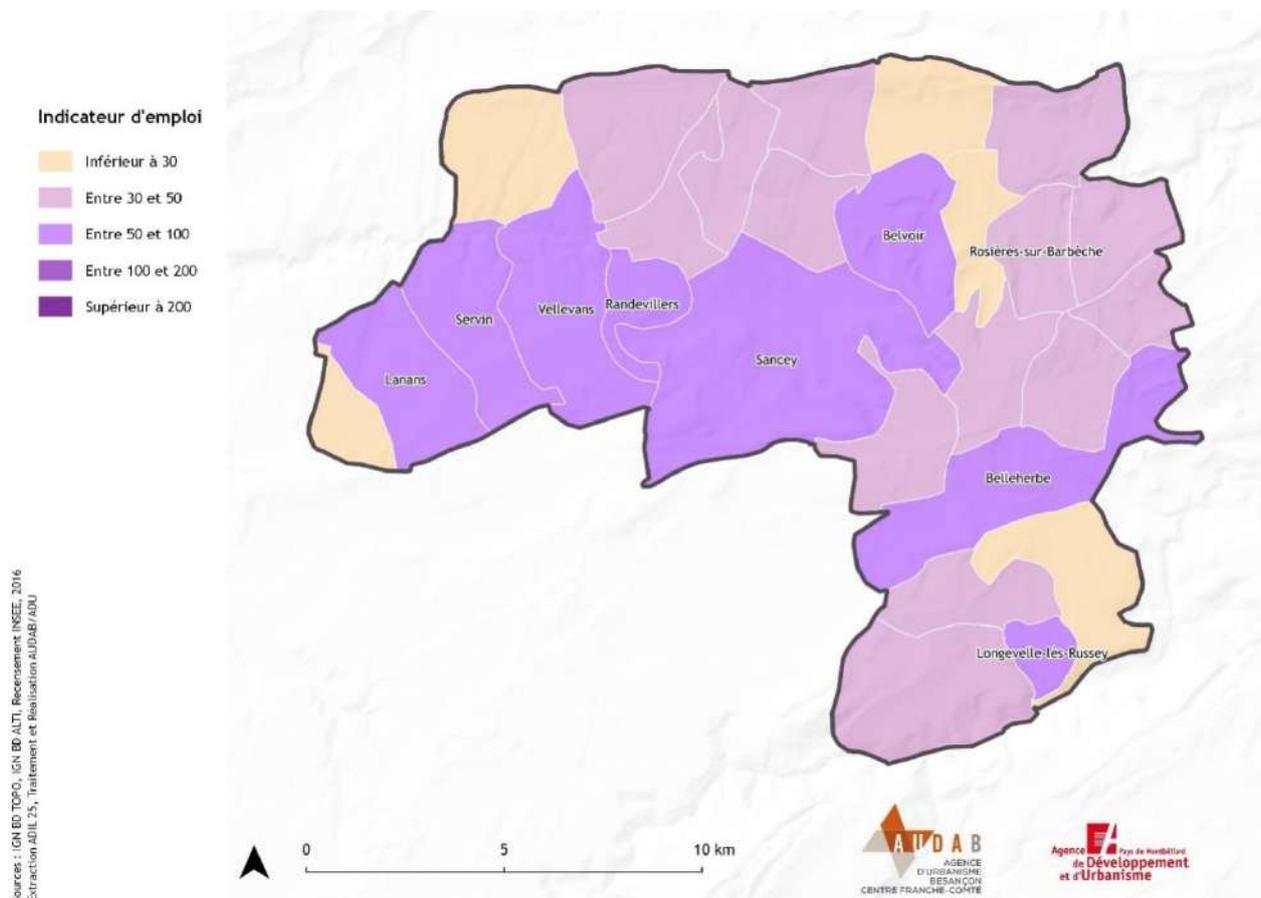
	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Pays de Sancey Belleherbe	21%	13%	4%	16%	25%	21%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

Source : Recensement INSEE, 2016

Population active (Carte n°8)



Concentration de l'emploi (Carte n°9)



Note de lecture

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

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

Principaux employeurs

Communes	Principaux employeurs
BELLEHERBE (25051)	SALAISONS COMTOISES (charcuterie) SAS JOLY MICHEL (menuiserie, bois et matières plastiques)
LANANS (25324)	E. G CONSTRUCTIONS (constructions et bâtiments divers)
ROSIERES SUR BARBECHE (25503)	SAS THIEBAUD (fabrication d'aliments pour animaux de ferme)
SANCEY (25529)	ENTREPRISE SALVI JEAN ET LUCIEN (maçonnerie) MAXIMARCHE (supermarché) MEREM (composants électroniques) ; seule entreprise de plus de 20 salariés GROSPERRIN ENTREPRISE (platerie, peinture, construction rénovation)
VELLEVANS (25597)	LES AVIVES DE L'EST (sciage et rabotage du bois, hors imprégnation)

Source : SIRENE 2018

Principaux flux domicile-travail



Source : Insee, RP 2016 - traitements ADIL

Seuls sont représentés les flux de plus de 200 personnes dans les échanges entre territoires, de 100 personnes entre les communes

Le Pays de Sancey-Belleherbe reste un territoire essentiellement résidentiel. Les principaux flux domicile-travail en sont l'illustration. Il n'existe pas d'importants flux entrants dans le territoire. Les emplois localisés à Sancey-Belleherbe sont occupés par des habitants du territoire.

Les habitants de Sancey-Belleherbe vont travailler vers trois territoires : les Portes du Haut-Doubs au Sud, le Pays de Montbéliard au Nord, mais également la Suisse pour plus de 140 d'entre eux (la majorité provenant de Belleherbe).

Les autres intercommunalités du PETR du Doubs Central (Doubs Baumois et Deux Vallées Vertes) ne constituent pas des pôles d'emplois suffisants pour attirer des habitants de Sancey-Belleherbe.

Des ménages modestes

Avec une médiane de revenu disponible de 20 353 €, Sancey-Belleherbe a un niveau de vie inférieur au département (21 662 €). Il est cependant supérieur au revenu médian des Deux Vallées Vertes (19 833 €) et relativement similaire à celui du Doubs Baumois 20 747 €.

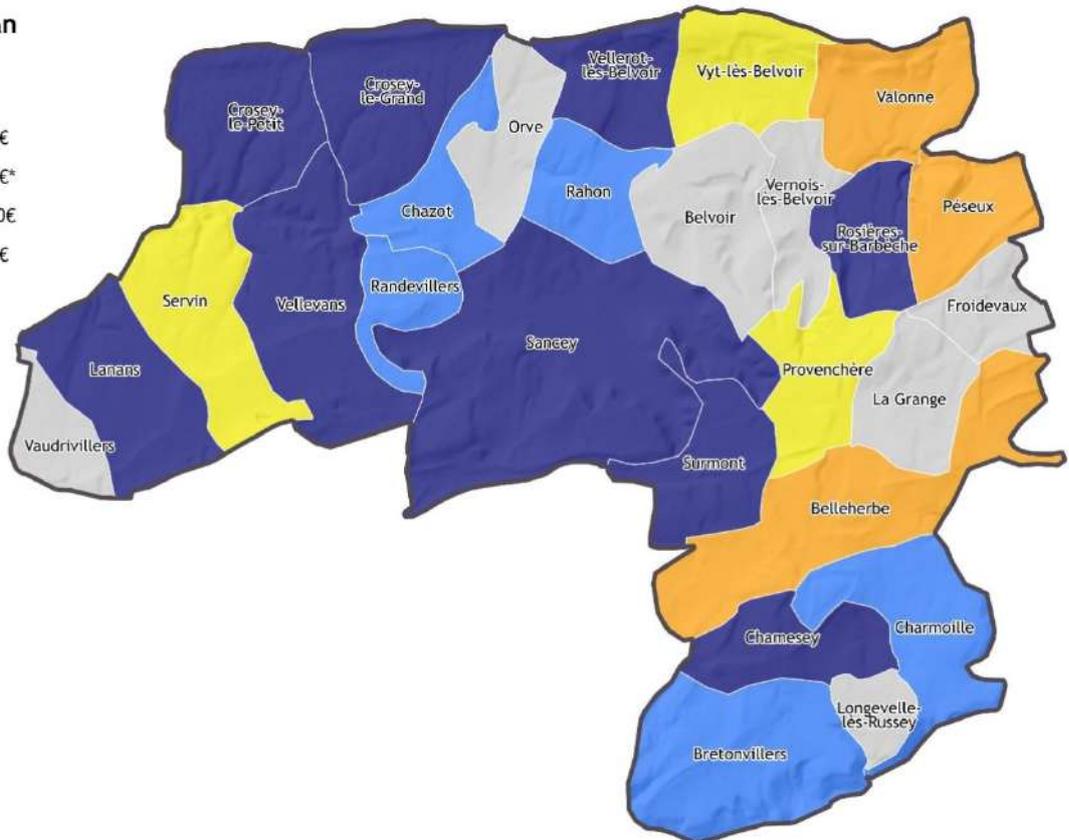
Au sein de la communauté de communes, Sancey se situe dans la tranche inférieure (moins de 20 000 €), alors que l'Est du Territoire accueille des ménages aux revenus plus importants, en particulier Belleherbe qui se situe dans la tranche entre 21 662 et 27 000 €. Ces différences s'expliquent par la proximité avec la Suisse ou avec l'Agglomération de Montbéliard.

La dispersion des revenus est moins importante et donc plus égalitaire que dans d'autres territoires, notamment par rapport au département (rapport interdécile de 2,8 pour Sancey-Belleherbe, contre 3,4 pour le Doubs).

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

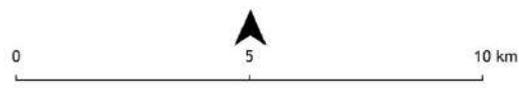
Revenu annuel médian par commune

- Inférieur à 20 000€
- Entre 20 000€ et 21 000€
- Entre 21 000€ et 21 662€*
- Entre 21 662€* et 27 000€
- Entre 27 000€ et 31 000€
- Supérieur à 31 000€
- Pas de données



* Revenu médian du Doubs : 21 662€
 Revenu médian du Pays de Sancey-Belleherbe : 20 353€

Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Filosofi 2016
 Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUOAB



Point méthodologique :

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

Les revenus des ménages sont semblables aux territoires voisins. Ils sont cependant relativement faibles pour les personnes seules et les ménages de plus de 75 ans.

4. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Sancey - Belleherbe

2 920 logements (1% du Doubs)
 2 378 Résidences principales (RP)
 (1% du Doubs)
 8% de résidences secondaires
 10% de logements vacants
 66% des RP ont 5 pièces ou plus
 4% de RP ont 1 à 2 pièces

Doubs

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

Commune	Logements en 2016	Résidences principales en 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements de 2011 à 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements vacants de 2011 à 2016	Propriétaires	Locataires HLM	Locataires privés	Part des résidences principales 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales 5 pièces ou plus
Belleherbe	321	273	0%	7%	76%	0%	18%	5%	65%
Belvoir	54	43	3%	1%	83%	0%	15%	3%	73%
Bretonvillers	184	123	3%	-4%	83%	0%	14%	2%	69%
Chamesey	60	51	1%	16%	84%	0%	16%	4%	71%
Charmoille	186	151	2%	7%	83%	0%	17%	5%	62%
Chazot	68	53	1%	6%	78%	0%	17%	0%	76%
Crosey-le-Grand	76	61	0%	29%	92%	0%	8%	0%	72%
Crosey-le-Petit	63	53	4%	0%	72%	0%	24%	2%	64%
Froidevaux	42	32	3%	9%	88%	0%	9%	3%	69%
La Grange	45	37	-1%	-11%	89%	0%	5%	0%	89%
Lanans	83	69	3%	4%	80%	0%	18%	8%	62%
Longeville-lès-Russey	24	20	-1%	-24%	81%	0%	14%	0%	71%
Orve	34	30	1%	-11%	85%	0%	11%	0%	63%
Péseux	50	42	1%	11%	80%	0%	14%	0%	68%
Provenchère	67	53	1%	8%	92%	0%	6%	0%	74%
Rahon	65	58	0%	-2%	84%	0%	10%	2%	59%
Randevillers	67	54	1%	0%	82%	0%	18%	0%	64%
Rosières-sur-Barbèche	58	49	3%	18%	94%	0%	6%	4%	74%
Sancey	728	599	1%	3%	69%	4%	25%	7%	64%
Servin	98	81	2%	14%	79%	0%	20%	4%	72%
Surmont	67	55	0%	9%	81%	0%	15%	4%	74%
Valonne	126	105	2%	8%	83%	0%	17%	5%	61%
Vaudrivillers	43	38	0%	7%	79%	0%	21%	0%	63%
Vellerot-lès-Belvoir	57	48	-1%	-2%	79%	0%	17%	2%	67%
Vellefans	113	92	1%	4%	80%	0%	19%	1%	70%
Vernois-lès-Belvoir	35	29	0%	-	83%	0%	14%	3%	62%
Vyt-lès-Belvoir	104	78	1%	1%	82%	0%	15%	1%	63%
Sancey Belleherbe	2 920	2 378	1%	1%	79%	1%	18%	4%	66%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	26%	15%	42%

Source Recensement Insee, 2016, Extraction ADIL25

Un territoire de propriétaires et de grands logements

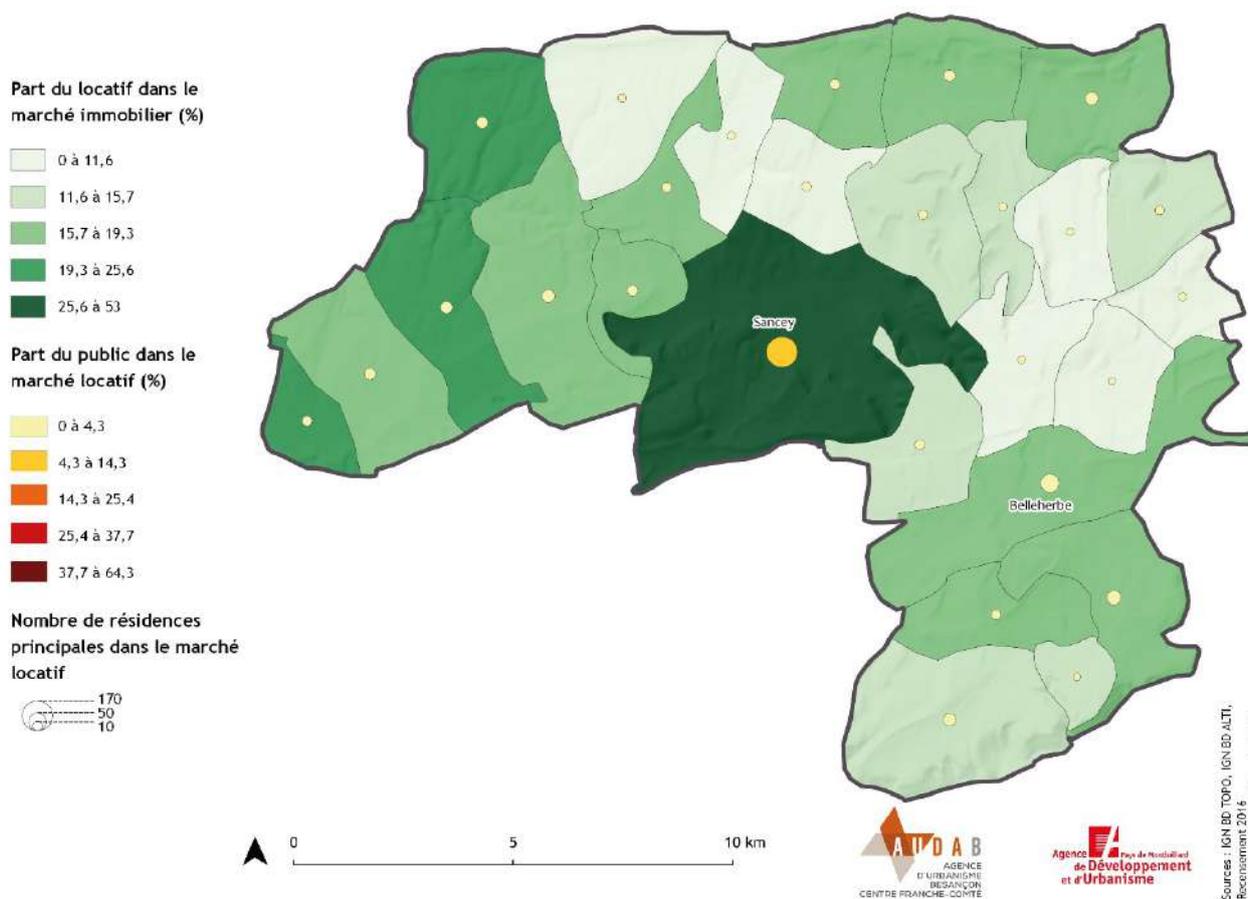
	Doubs		Sancey-Belleherbe		Différence
Propriétaires	143 443	59%	1 870	79%	19 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	405	17%	-6 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	23	1%	-12 pts
Locataires d'un logements meublé (HLM ou non)	6 401	3%	16	1%	-2 pts
Logés gratuits	4 667	2%	64	3%	1 pts
Total des résidences principales	241 724	100%	2 378	100%	

Source : Recensement Insee, 2016

Presque 80% des logements sont occupés par des propriétaires, soit 19 points de plus que le département. Les locataires sont majoritairement dans le parc privé, puisque seule la commune de Sancey accueille des logements du parc social (4% de ses logements). Le parc locatif de la commune représente au total plus de 25% des logements.

La majorité des logements sont de grande taille, la part des logements de 5 pièces et plus est supérieure à 60% dans toutes les communes du territoire. Cette part, atteint 89% des 45 logements de La Grange.

Marché locatif (Carte n° 11)



La demande en logements du parc social est quasi nulle dans la communauté de communes, puisque le parc de logement social est presque inexistant mis à part ceux de la commune de Sancey. En effet, en 2019, moins de 10 demandes en cours sont recensées.

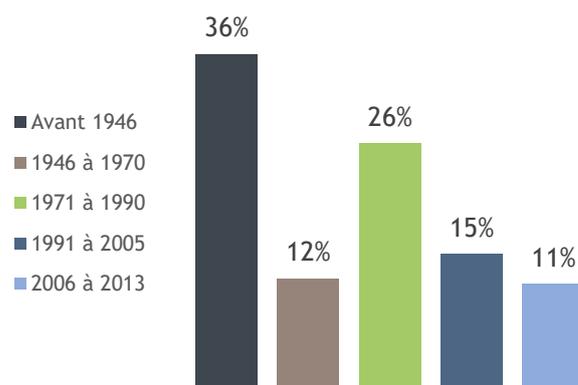
Un parc de logements potentiellement vulnérable énergétiquement

48% des logements ont été construits avant 1970 et les premières réglementations thermiques. Ils présentent donc un potentiel énergivore significatif, supérieur au département (43%).

Les deux principales périodes de constructions sont celles d'avant 1946, puis de 1970 à 1990. Les logements construits pendant cette période ne sont pas forcément isolés correctement.

Orve, 34 logements, est la commune ayant le parc le plus ancien.

Date de construction des résidences principales



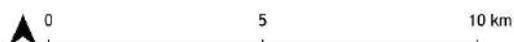
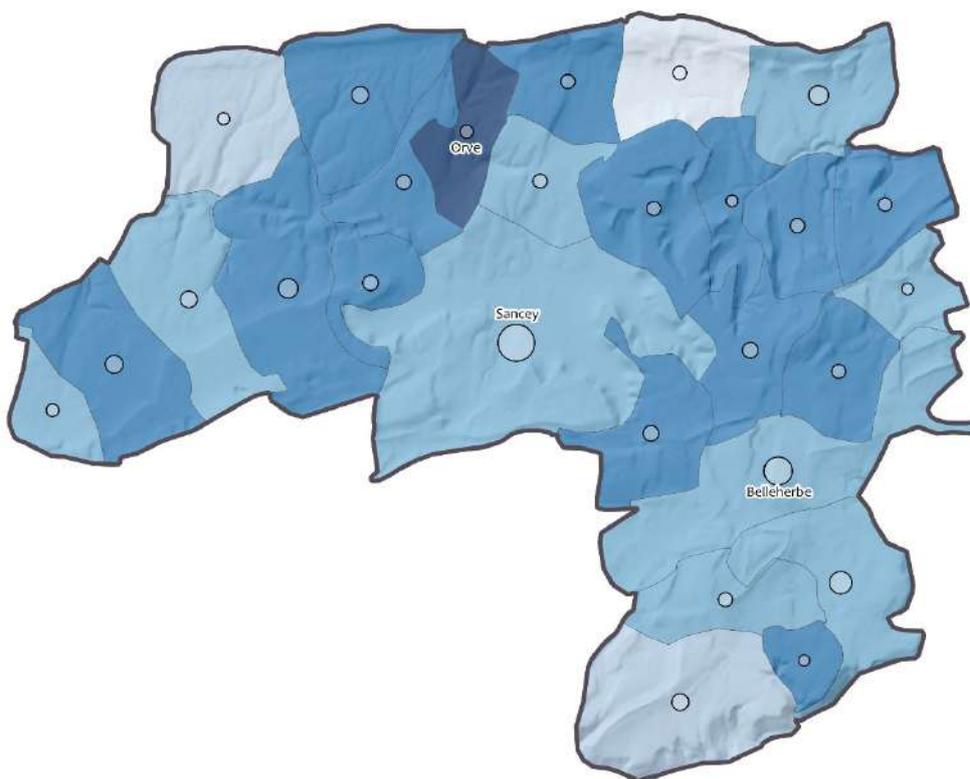
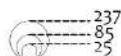
Source : Recensement Insee, 2016

Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n° 12)

Part des résidences principales construites avant 1970 (%)



Nombre de résidences principales construites avant 1970



AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

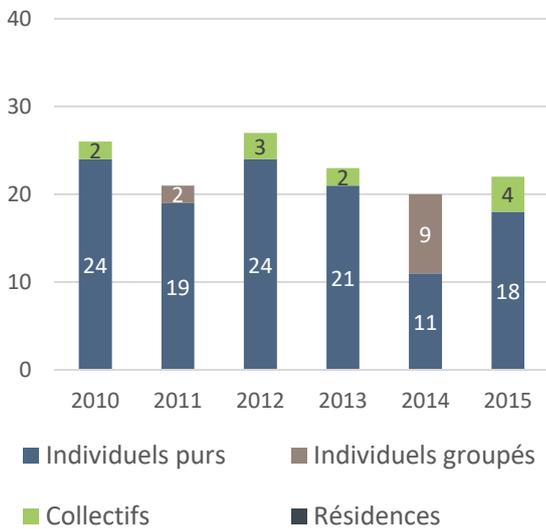
Agence
de Développement
et d'Urbanisme

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

5. DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE MARCHE

Une production de logements majoritairement individuelle

Evolution du nombre de logements commencés
2010 - 2015



La production récente de logements, en grande majorité des logements individuels, vient encore renforcer la spécialisation du parc.

Cependant, en 2014, la moitié des logements commencés a été de l'individuel groupé, soit environ 10 logements.

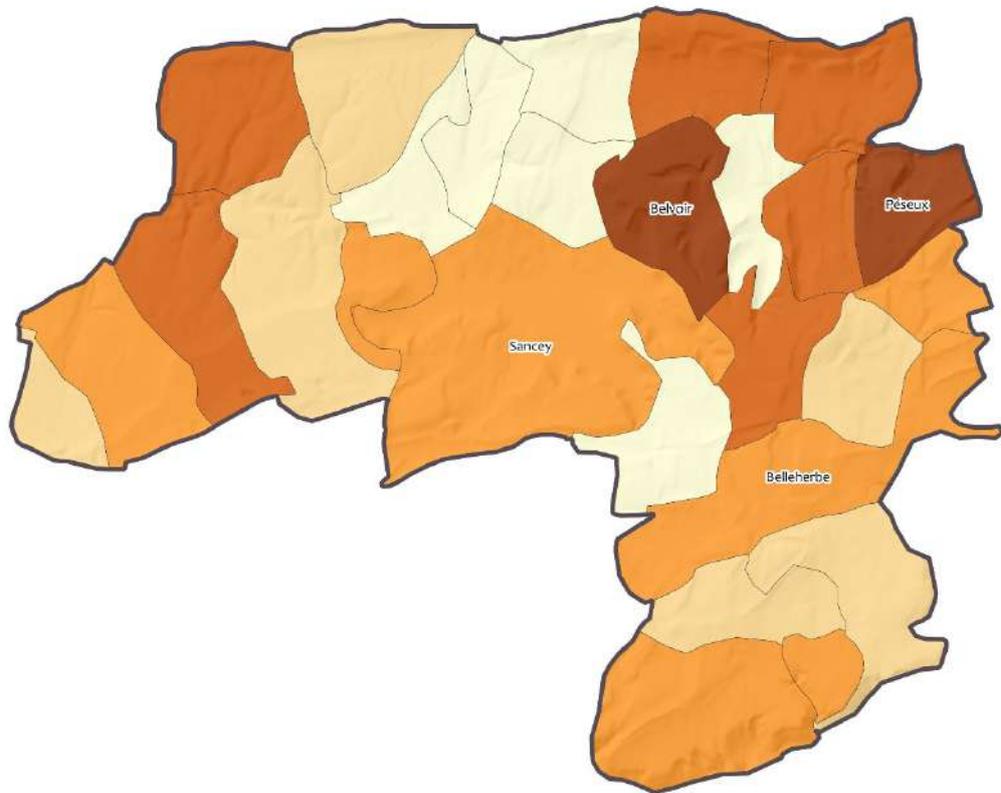
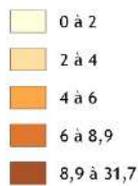
Entre 2010 et 2015 le niveau de logements commencés s'est maintenu autour d'une vingtaine de logements par an.

Belvoir et Peseux sont les deux communes ayant connu le rythme de construction le plus élevé... phénomène à relativiser par la taille des communes, respectivement 54 et 50 logements.

Source : Sitadel - logements commencés 2010-2015

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

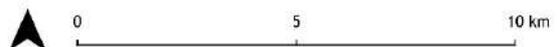
Logements commencés
entre 2010 et 2015
pour 100 logements
existant en 2016



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

AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
RESERVAISON
CENTRE-FRANCHE-COMTE

Agence
de Développement
et d'Urbanisme
Pays de Montbéliard



Une production de logement à mettre en perspective avec l'importance de la vacance structurelle

La vacance structurelle, de plus de 2 ans, correspond à 251 logements dans le Pays de Sancey-Belleherbe, soit 65% des logements vacants (52% à l'échelle départementale).

Parmi les 390 logements vacants de l'EPCI :

- 55 % des logements vacants sont des maisons,
- 79% appartiennent à des personnes physiques,
- Près de la moitié est potentiellement éligible à la fiscalité sur les logements vacants.

ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

10 % depuis plus de 10 ans

19 % depuis 5 à 9 ans

36 % depuis 2 à 4 ans

36 % depuis 1 ans ou moins

Source : DGFiP, 2017

Evolution de la vacance (Carte n° 14)

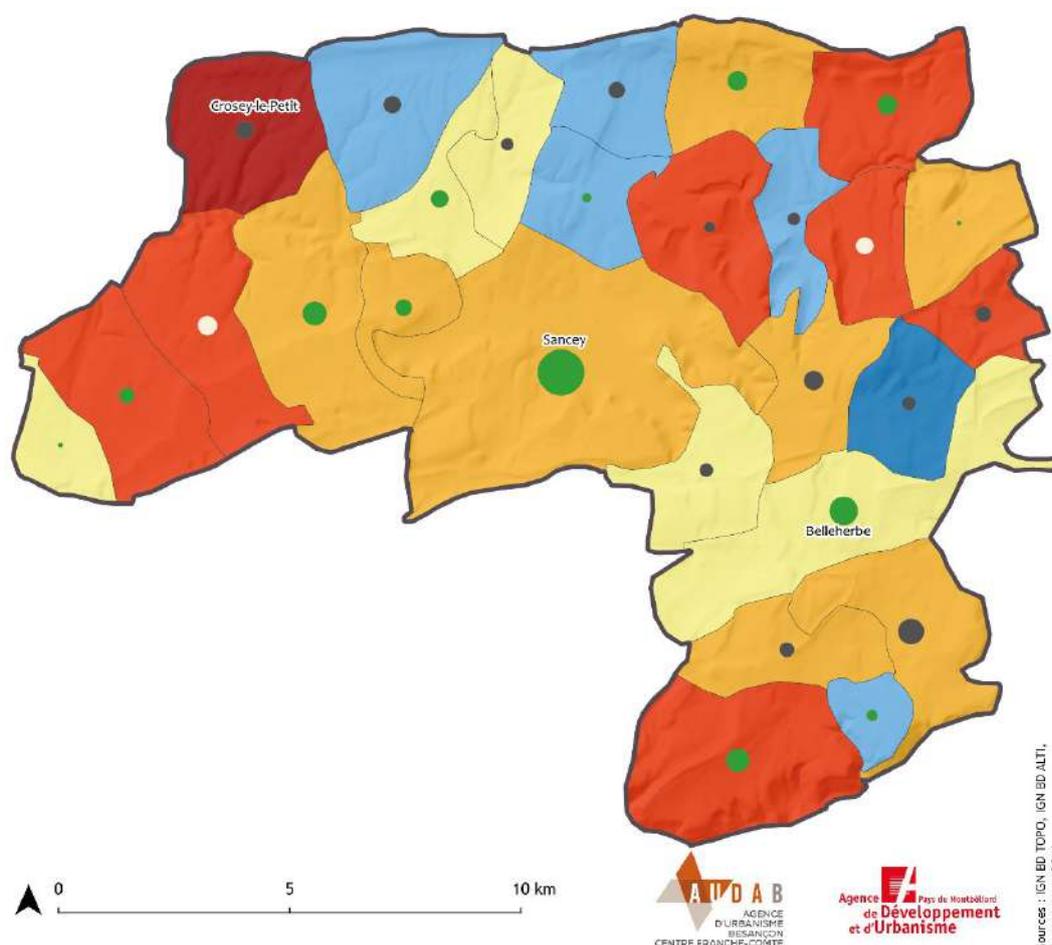
Evolution du nombre de logements entre 2011 et 2016 (%)



Evolution de la vacance entre 2011 et 2016



Nombre de logements vacants en 2016



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

Entre 2011 et 2016, le nombre de logements vacants a augmenté de 19 unités, soit +6,8%. Cette augmentation s'est largement ralentie sur la période récente puisque que l'évolution 2006-2016 est de +121 logements.

Le taux de vacance en 2016, 10,3%, est supérieur à la vacance nécessaire à la fluidité du parc (entre 6 et 7%). Depuis 2006, le taux de vacance a augmenté de +3,5 points (mais seulement +0,1 point entre 2011 et 2016).

Entre les communes l'évolution de la vacance est assez hétérogène, mais il faut souligner que les deux principales communes du territoire montrent des tendances encourageantes sur la période 2011-avec une baisse de la vacance.

Le prix de l'immobilier peu élevé

Le prix de l'immobilier dans le Pays de Sancey-Belleherbe se situe plutôt dans une fourchette basse, autour de 1 070 euros/m².

Les territoires polarisés par une agglomération (Val Marnaysien) ou un pôle d'importance (Maîche) ont des prix médians plus élevés, environ 1 500 euros/m². Mais c'est dans la bande frontalière que l'immobilier est le plus cher : par exemple 2 480 euros/m² dans la communauté de commune Lacs et Montagnes du Haut Doubs.

Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m ²
2017-2019	Deux Vallées vertes	Prix le moins cher	920 €
	Sancey-Belleherbe		1 070 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	2 480 €

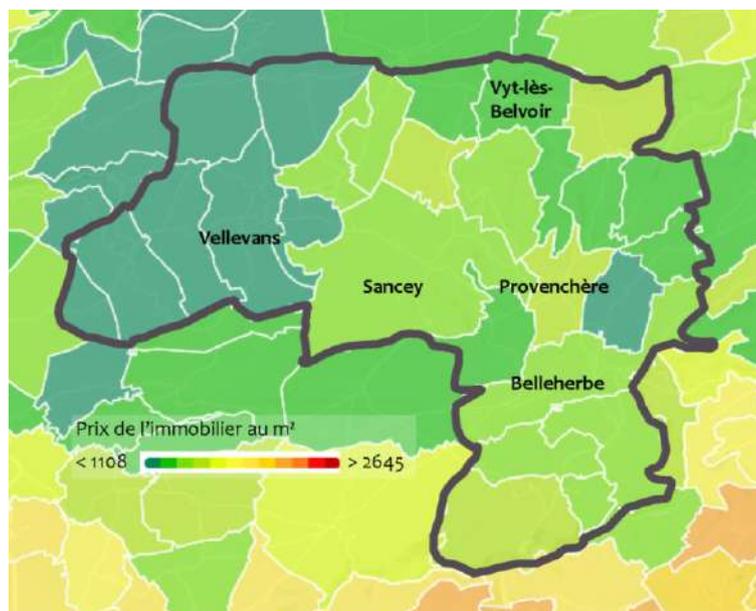
Source : Base des notaires, traitements ADIL 25

Commune	Prix moyen au m ² pour un appartement au 1 ^{er} septembre 2020	Prix moyen au m ² pour une maison au 1 ^{er} septembre 2020
Sancey	*	1 323 €
Belleherbe	*	1 263 €
Provenchère	*	1 405 €
Vyt-les-Belvoir	*	1 129 €
Vellefans	*	1 040 €

* pas de données, ou données indiquées comme pas fiables (indice 2/5 ou moins sur MeilleursAgents.com)

Source : MeilleursAgents.com, septembre 2020

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



Source : MeilleursAgents.com, septembre 2020

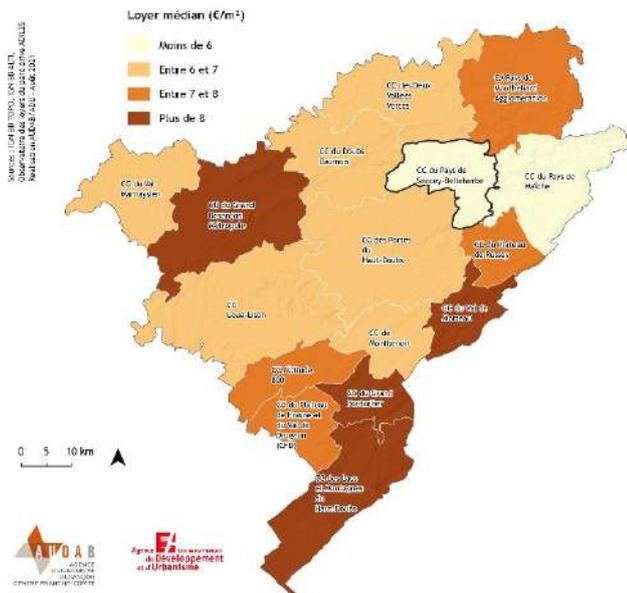
Point méthodologique sur les données

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.

L'ensemble du territoire de Sancey-Belleherbe se situe dans la fourchette basse des prix de l'immobilier. Au sud de la communauté de communes, dans les Portes du Haut Doubs, les prix sont en moyenne plus élevés tout en restant d'un niveau moyen.

Sancey, qui accueille des services, des équipements et des emplois se situe à un niveau de prix un peu plus élevé que l'ouest du territoire.

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



Si l'offre de locatif privé n'est pas très abondante (ces logements ne représentent que 17 % des résidences principales), les loyers proposés sont plutôt faibles et peuvent participer à l'attractivité du territoire, notamment vis-à-vis du Pays de Montbéliard et des Portes du Haut-Doubs, où les loyers appliqués sont plus élevés.

Plus d'1/3 des logements occupés en locatif privé sont des T5 ou plus, correspondant à de grands logements, pouvant notamment accueillir des ménages avec enfants. Cette part est la plus importante des différentes intercommunalités.

Source : ADIL 25, Observatoire des loyers du parc privé

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	
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 Baumoïsis	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 Frasnay et du Val de Drugeon	7,04	11,95	8,39	7,83	6,67	5,82	2,0%	14%	31%	29%	24%	19%
CC du Plateau de Russey	7,27	12,28	7,82	7,35	6,69	6,31	0,8%	12%	31%	33%	23%	20%
CC Altitude 800	7,45	14,07	8,51	7,21	6,42	5,49	1,7%	19%	30%	24%	26%	19%
CA Pays de Montbéliard	7,67	14,82	9,56	7,41	6,50	6,04	6,0%	21%	34%	24%	15%	16%
CC du Grand Pontarlier	8,40	13,81	10,14	8,90	7,80	7,26	8,2%	25,4%	34%	20,6%	11%	29%
CA du Grand Besançon	9,08	14,55	10,39	7,75	6,85	6,62	15,8%	29%	26%	18%	11%	29%
CC du Val de Morteau	9,15	15,23	10,63	8,60	7,76	6,60	5,7%	22%	36%	23%	12%	28%
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	9,79	14,54	11,85	9,53	7,88	6,31	4,5%	24%	35%	21%	16%	23%

Source : ADIL 25, Observatoire des loyers du parc privé ; Insee RP 2016

6. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Présentation	Le Pays de Sancey-Belleherbe, regroupant 27 communes, est organisé autour d'une petite centralité (Sancey) et dépendant de 4 bassins de vie différents.	
Dynamiques démographiques	Un solde migratoire particulièrement élevé Le territoire connaît une croissance démographique depuis 2006, équivalente à celle du département. Cette situation est liée à un solde migratoire largement positif sur cette période. Cette dynamique est cependant atténuée par une perte de population pour le commun centre.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir la dynamique du territoire, tout en rendant la commune centre plus attractive
	Plus d'un tiers des ménages sont des couples sans enfant Le territoire est caractérisé par une plus faible proportion de ménages avec enfants qu'à l'échelle du département. De même, les personnes seules sont très peu représentées. A l'inverse, le territoire se caractérise par une forte proportion de couples sans enfant.	<ul style="list-style-type: none"> Rendre le territoire attractif pour des familles avec enfant(s)
	Un territoire confronté au vieillissement de sa population Malgré une dynamique démographique positive, le territoire enregistre une part relativement faible des jeunes. On compte en effet 120 personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Les jeunes actifs (15-44 ans) sont moins représentés qu'à l'échelle du département. Les couples sans enfant sont plutôt des personnes dont les enfants ont quitté le foyer que des jeunes couples. L'attractivité du territoire est donc relative. Pour accompagner ce vieillissement, le territoire est peu doté en équipements spécialisés dans l'accueil et l'hébergement de personnes âgées.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner le vieillissement du territoire en adaptant l'offre de logements Développer l'offre de services aux personnes âgées
Dynamiques socio-économiques	Un quart des emplois sont agricoles Le territoire est caractérisé par une forte proportion d'emplois liés à l'agriculture, ce qui confirme son caractère rural. Cependant le Pays de Sancey-Belleherbe ne constitue pas un vivier d'emplois, les actifs se rendent dans les territoires voisins, notamment Pays de Montbéliard et Portes du Haut Doubs, pour travailler. Les emplois présents sur le territoire sont majoritairement occupés par des locaux, très peu d'actifs originaires d'autres territoires viennent travailler sur le Pays de Sancey-Belleherbe.	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir les emplois du territoire Protéger l'activité agricole et favoriser la diversification Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture
	Des ménages modestes Le revenu médian du territoire apparaît relativement faible (20 353 € contre 21 662€ pour le département), avec de fortes disparités selon les communes, comme par exemple entre Belleherbe et Sancey.	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'attractivité du territoire pour accueillir des ménages aux revenus plus élevés

Caractéristiques du parc	<p>Un territoire de propriétaires et de grands logements</p> <p>Les résidences principales sont très majoritairement occupées par des propriétaires, ce qui s'explique par des prix de l'immobilier relativement faibles. Cette forte proportion de propriétaires est l'une des caractéristiques des secteurs ruraux. Le parc locatif est restreint et presque exclusivement privé, seule la commune de Sancey propose quelques logements locatifs sociaux.</p> <p>Le parc de logements est peu diversifié, deux tiers étant des grands logements individuels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer la diversification dans les statuts d'occupation, afin de favoriser les parcours résidentiels et accueillir de jeunes ménages • Adapter les logements à la typologie des ménages
	<p>Un parc de logements potentiellement vulnérable énergétiquement</p> <p>Près de la moitié des logements a été construite avant 1970 et donc avant les premières réglementations thermiques. L'ancienneté des logements soulève des enjeux de rénovation énergétique. Les faibles revenus des ménages peuvent entraîner des situations de précarité énergétique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibiliser la population sur les enjeux énergétiques et informer sur les aides pour la rénovation énergétique des bâtiments • Limiter les situations de précarité énergétique
Dynamiques du marché de l'habitat	<p>Une production de logements majoritairement individuelle</p> <p>La construction neuve est relativement stable entre 2010 et 2015, avec une vingtaine de logements commencés chaque année. Celle-ci a été réalisée majoritairement en individuel, ne contribuant pas à diversifier le parc de logements. Les communes ayant enregistré un rythme de construction important sont, pour beaucoup, des communes ayant connu une croissance démographique sur la même période.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier les types de logements construits • Encourager les formes d'habitat moins consommatrices d'espaces
	<p>Une production de logement à mettre en perspective avec l'importance de la vacance structurelle</p> <p>Près de la moitié des communes enregistre des taux de vacance supérieurs à 10%. Les communes avec les rythmes de construction les plus élevés n'ont pas systématiquement vu le nombre de logements vacants augmenter. Sur la période 2011-2016, le taux de vacance semble se stabiliser (10,2% en 2011 et 10,3% en 2016). La construction neuve sur cette période ne semble pas accentuer la vacance, mais ne permet pas d'atténuer ce phénomène.</p> <p>Parmi les logements vacants, près de deux tiers le sont depuis plus de 2 ans, révélant un décalage entre l'offre et les souhaits des ménages.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les opérations de renouvellement et de réhabilitation de l'ancien • Adapter les typologies des logements aux aspirations actuelles des ménages
	<p>Le prix de l'immobilier peu élevé</p> <p>Le prix de l'immobilier en accession comme dans les loyers du parc privé est relativement faible en comparaison des autres EPCI du département. L'ouest du Pays de Sancey-Belleherbe, en limite du Doubs Baumoï, affiche les prix les plus faibles. Ces prix rendent le territoire attractif pour les ménages souhaitant devenir propriétaires.</p>	

7. ANNEXES

1. Carte du territoire



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



2. Documents annexes de contractualisation

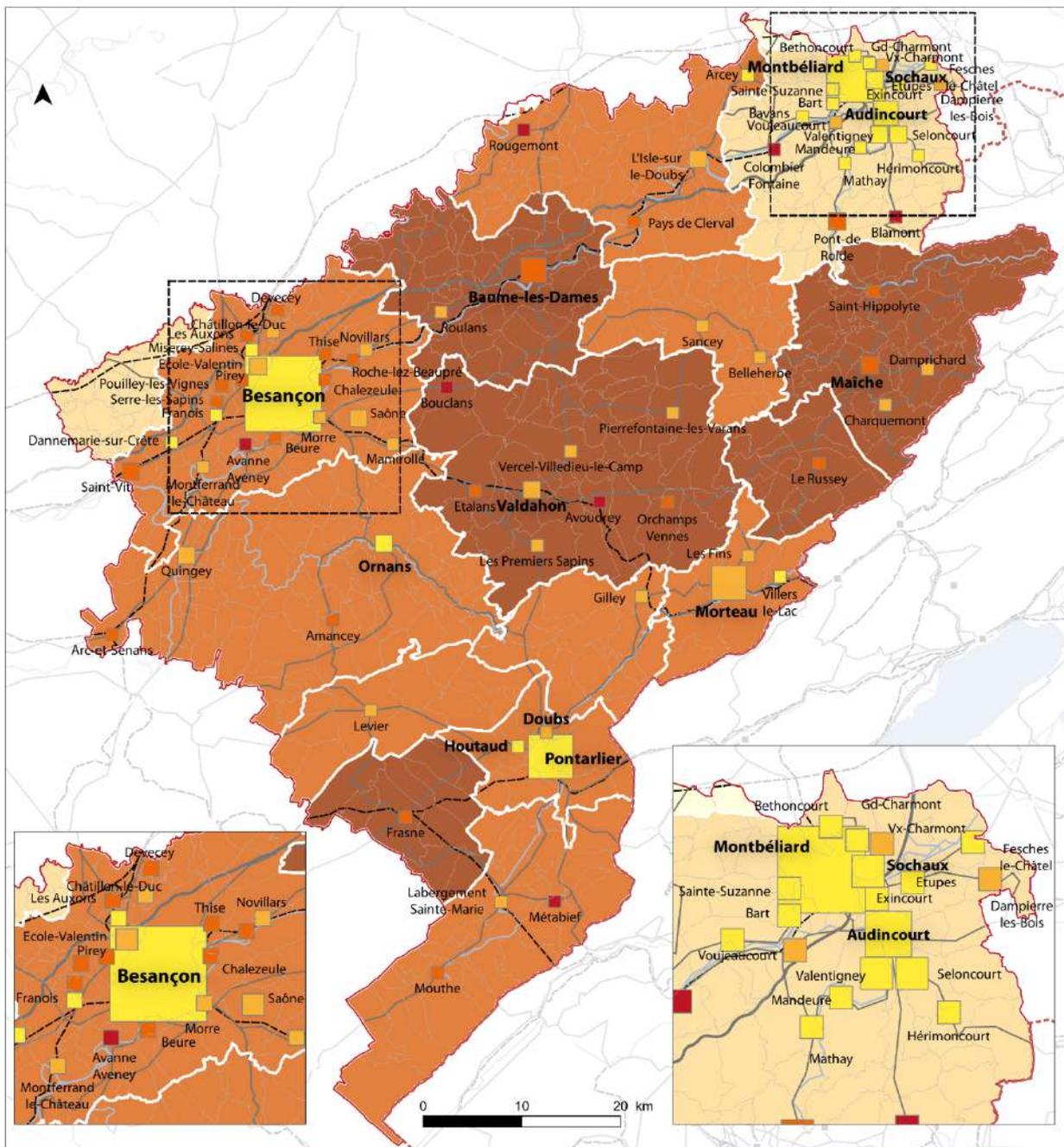
Département du Doubs - Tableau de bord du SDAASP - Temps 1

Petite enfance

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

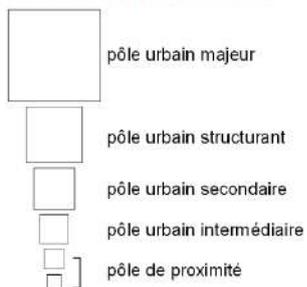
places à temps complet assistants maternels, crèche collective, multi-accueil, halte-garderie, micro-crèche

2020



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

Typologie des pôles de service

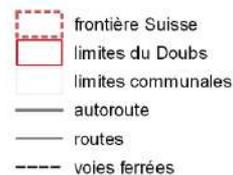


Assistants maternels

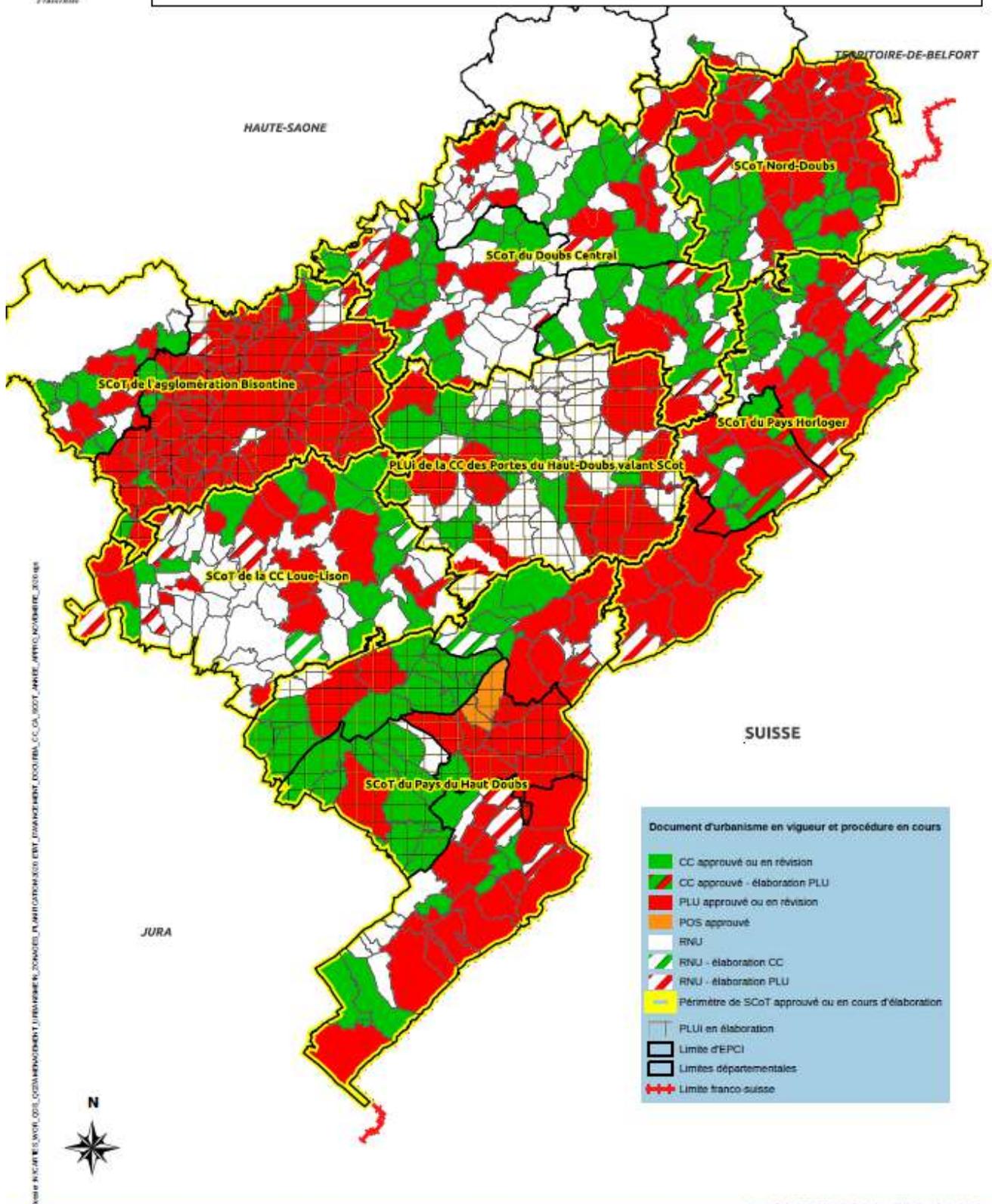
Densité de place d'accueil 0-3 ans
nombre de places / nb enfant 0-3 ans



Repères géographiques



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



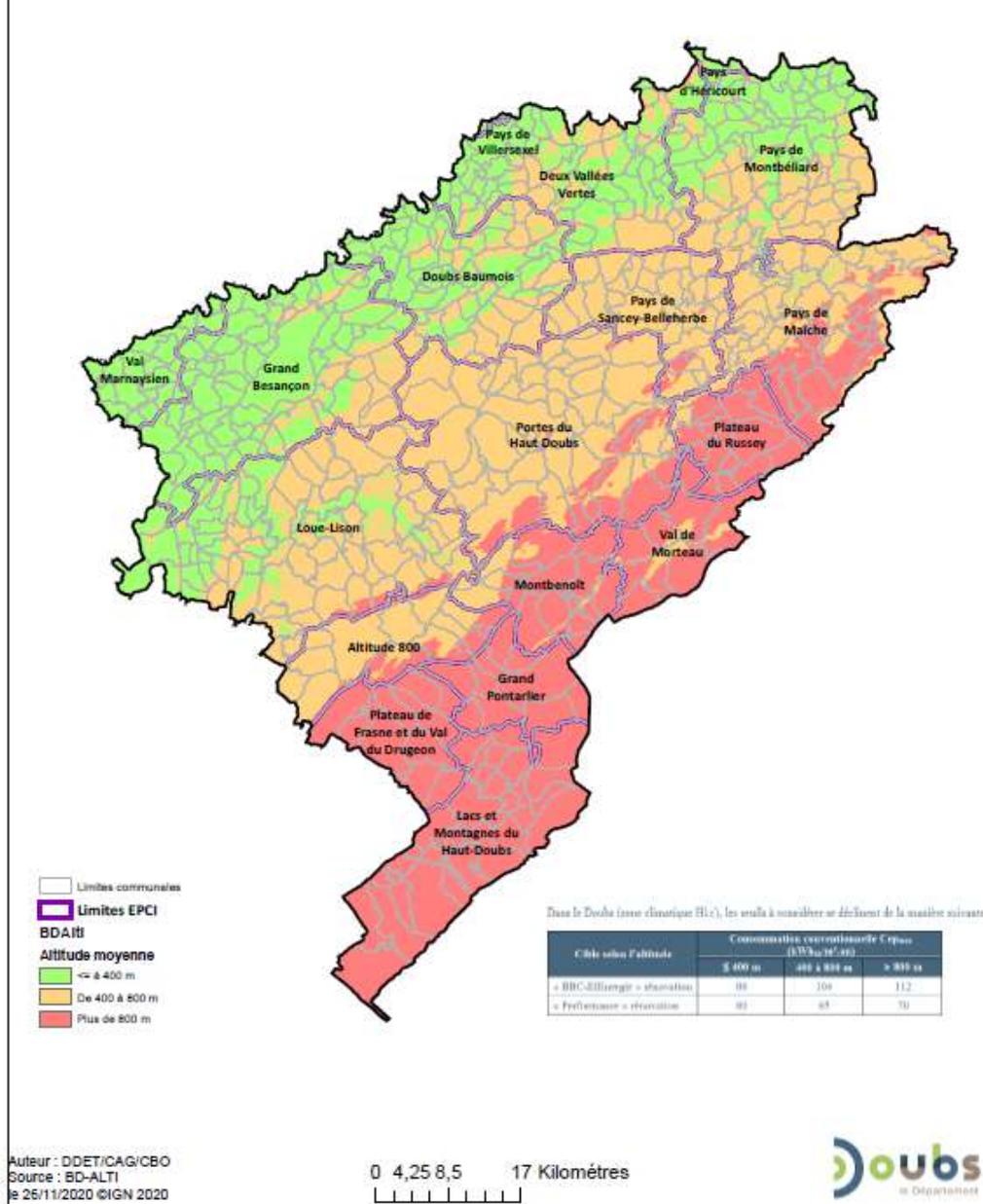
Doubs INFORMATIQUE, SVOT, ODS, COORDONNEMENT, URBANISME ET, DONNÉES, PLANNIFICATION, D'AMÉNAGEMENT, D'OUI, EN, CC, CA, SUD, JARDIN, APPLIC, NOVEMBRE, 2020

Source : © GÉOINTÉGRITÉ © 2020 mise à jour 2020 - Reproduction interdite

Conception DDT 26 - CIATU
 MP le 24-11-2020

Direction Départementale des Territoires du Doubs

Département du Doubs Modélisation du relief territorial



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

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

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

GLOSSAIRE

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie.

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

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

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

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

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

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

PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial.

PMR : Personne à Mobilité Réduite.

SPEE : Service Public de l'Efficacité Énergétique.

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

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

TEPoS : Territoire à Energie Positive.

TEPCV : Territoire à Energie Positive pour une Croissance Verte.

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

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

