

PORTRAITS  
DE TERRITOIRE

# SYNTHÈSE DÉPARTEMENTALE

Octobre 2021





## Tables des matières

<b>1. Présentation du territoire .....</b>	<b>4</b>
La planification territoriale en cours.....	4
Le territoire vécu .....	6
Le Doubs et les projections démographiques régionales .....	9
<b>2- Dynamiques socio-démographiques .....</b>	<b>11</b>
Le département du Doubs en passe de devenir le plus peuplé de la région Bourgogne Franche-Comté : atout ou inconvénient ?.....	11
Le Doubs, un département où l'on naît mais que l'on quitte ? (les origines du dynamisme démographique) .....	13
Structure par type de ménages .....	16
Les ménages monoparentaux.....	20
Un « îlot » de jeunesse au sein d'une région vieillissante .....	20
<b>3- Dynamiques socio-économiques.....</b>	<b>24</b>
Typologie et répartition des emplois.....	24
Répartition des emplois et mobilité .....	27
Niveau de vie et précarité.....	31
Tentative de caractérisation de l'emploi et des activités économiques des espaces ruraux .....	34
<b>4- Caractéristiques du parc de logements.....</b>	<b>36</b>
Quelques chiffres clés et éléments de cadrage .....	36
Davantage de résidences principales .....	37
Un parc de logements vacants important et en constante croissance.....	39
Dynamique de production et rajeunissement mécanique du parc de logements .....	43
La qualité du parc de logements en question .....	46
Le Doubs, terre de locataires ? .....	49
<b>5- Eléments de marchés de l'habitat .....</b>	<b>55</b>
Le rôle moteur des aides à l'accession (PTZ et PAS) et de l'investissement locatif dans la dynamique de construction et de l'étalement urbain.....	55
La structuration sociale et économique de l'espace par le prix de l'immobilier et les niveaux de loyers ..	59
Le prix de l'immobilier .....	61

# 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

## La planification territoriale en cours

Le Doubs est constitué de 19 EPCI différents, dont 16 se situent strictement à l'intérieur du département. Les 3 autres sont partiellement à cheval sur le département de la Haute-Saône. Sont ainsi situées dans le Doubs :

- 21 communes sur 45 de la CC du Val Marnaysien<sup>1</sup>,
- 3 communes sur 23 de la CC du Pays d'Héricourt,
- 2 communes sur 34 de la CC du Pays de Villersexel.

En outre, le Doubs est concerné par 2 parcs naturels régionaux (PNR) :

- le PNR du Haut-Jura créé en 1986 concerne la majeure partie des communes de la CC Lacs et Montagnes du Haut-Doubs (19).
- le PNR du Doubs Horloger créé en septembre 2021 concerne 94 communes appartenant à la CC du Pays de Maîche, la CC du Plateau du Russey, la CC du Val de Morteau et pour partie aux CC des Portes du Haut-Doubs et du Pays de Sancey-Belleherbe.

Au total, 20% des communes du Doubs sont couvertes par un projet de territoire (charte de parc) visant à la protection et à la valorisation d'un patrimoine naturel et culturel, mais aussi favorable à l'expérimentation en matière d'aménagement et de développement économique, fixant notamment les objectifs de qualité paysagère des espaces bâtis et non bâtis. Ces documents contribuent à définir et orienter les projets d'aménagement menés.

L'ensemble du département est également concerné par 7 Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) en élaboration ou révision et dont les états d'avancement sont à des niveaux divers.

Plusieurs d'entre eux sont déjà couverts par des SCoT en vigueur, mais actuellement en révision avec modification des périmètres :

- La CU du Grand Besançon et une partie de la CC du Val Marnaysien sont couvertes par le SCoT de l'agglomération bisontine (approuvé en 2011),
- Tout ou partie des CC du Pays Baumoïse, des 2 vallées Vertes et du Pays de Sancey-Belleherbe est couvert par le SCoT du Doubs Central (approuvé en 2016),
- Une partie du Pays de Montbéliard Agglomération est couverte par le SCoT du Pays de Montbéliard (approuvé en 2006). La révision de ce dernier – désormais intitulé SCoT Nord Doubs – est la plus avancée (enquête publique terminée en avril 2021).

La CC des Portes du Haut-Doubs offre une particularité puisqu'elle est la seule collectivité qui élabore un PLUi valant SCoT (possibilité ayant disparu désormais).

Documents de planification à long terme (20-25 ans), les SCoT ont vocation à traduire à horizon 20-25 ans les perspectives démographiques attendues et les enjeux qui leurs sont associés (logement, déplacement, développement économique, équipement/service, environnement...). Ils visent ainsi à traduire ces scénarios démographiques en besoins en logement, tant qualitatifs que quantitatifs.

---

<sup>1</sup> Les communes du Doubs appartenant à cette communauté de communes font l'objet d'un portrait de territoire.

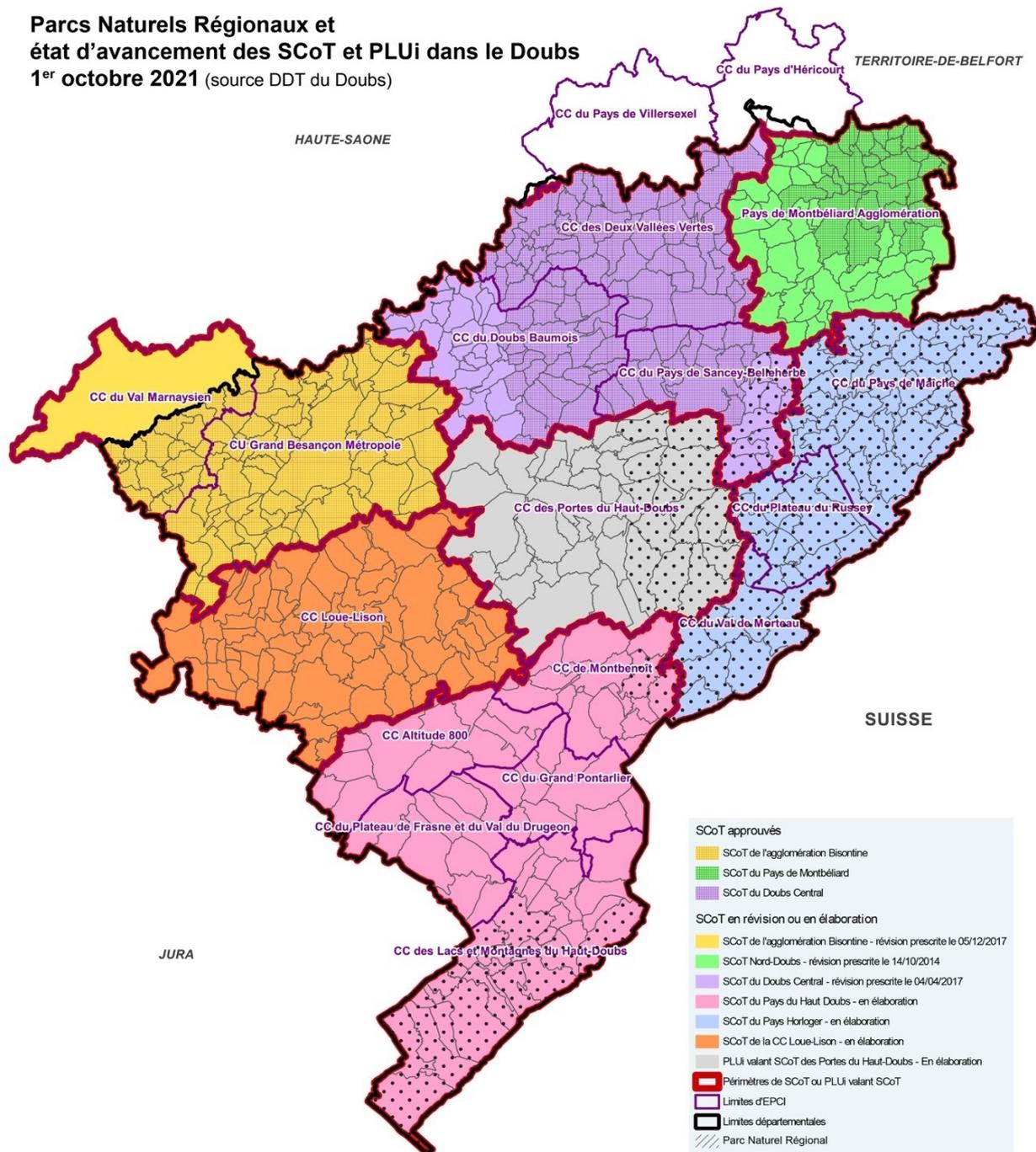
Une partie du territoire départemental est également inscrit dans une démarche d'élaboration de PLU intercommunal. Outre le PLUi valant SCOT de la CC des Portes du Haut-Doubs (47 communes), sont en cours d'élaboration :

- Le PLUiD de la CU de Grand Besançon Métropole : 68 communes
- Le PLUiH de la CC du Grand Pontarlier (qui y adosse donc sa politique en matière d'habitat) : 10 communes
- Le PLUi de la CC du Plateau de Frasne et du Val du Drugeon : 10 communes
- PLUi de la CC Altitude 800 : 11 communes

Au total, un quart des communes du Doubs sont concernées par l'élaboration d'un PLUi.

### Parcs Naturels Régionaux et état d'avancement des SCoT et PLUi dans le Doubs

1<sup>er</sup> octobre 2021 (source DDT du Doubs)



## Le territoire vécu

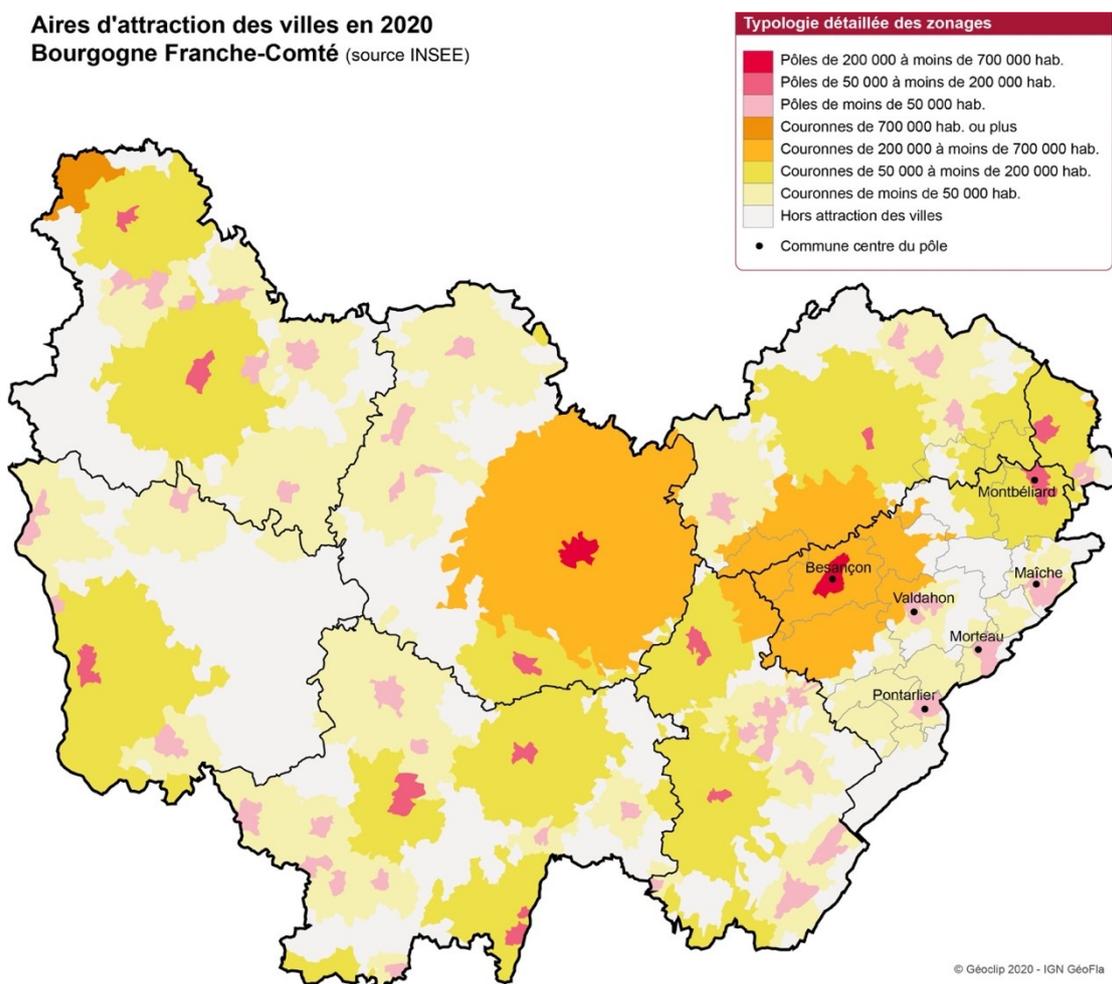
### Des aires d'attraction à différentes échelles

Parmi les 573 communes composant le Doubs en 2017 :

- 35% appartiennent à l'aire d'attraction de Besançon,
- 18% appartiennent à l'aire d'attraction de Montbéliard,
- 20% appartiennent à l'aire d'attraction de Pontarlier, Morteau, Maïche ou Valdahon,
- 27% se situent hors d'une aire d'attraction, principalement dans les Communauté de communes de Sancey-Belleherbe, des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, du Doubs Baumoïsis et des Portes du Haut-Doubs,

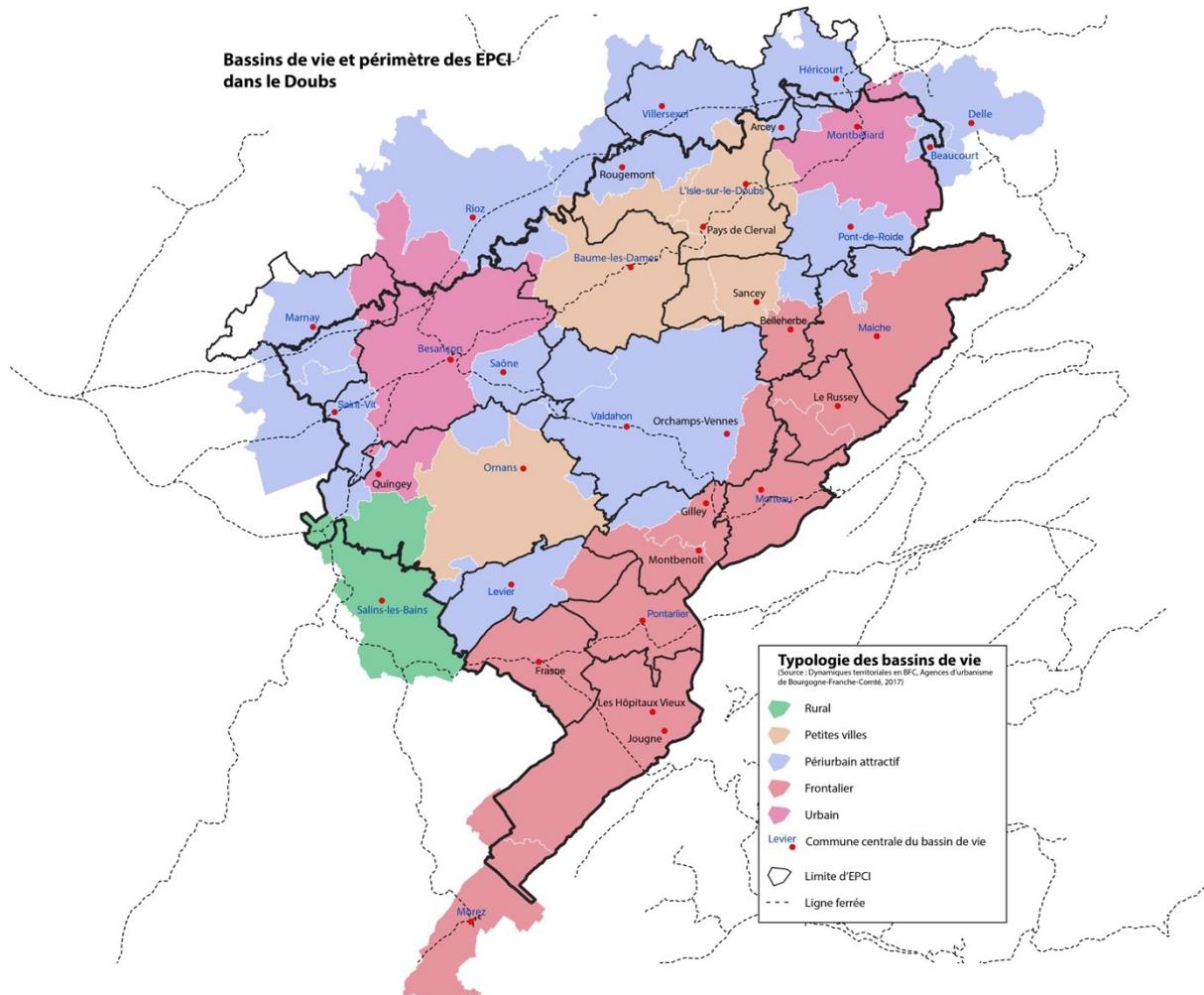
L'aire d'attraction<sup>2</sup> permet de définir l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes. Ce zonage présente néanmoins l'inconvénient d'envisager les espaces ruraux comme de vastes aires d'attraction des espaces urbains, ce qui n'est pas nécessairement le cas dans le Doubs. En outre, il n'intègre pas l'influence des pôles d'emploi suisses en matière d'emploi (et de déplacement).

**Aires d'attraction des villes en 2020**  
Bourgogne Franche-Comté (source INSEE)



<sup>2</sup> Une aire d'attraction est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le pôle. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre. L'aire d'attraction d'une ville se substitue désormais la notion d'aire urbaine. Ce zonage entre dans le cadre des politiques d'aménagement du territoire.

## Des espaces habités cohérents avec le découpage administratif ?



L'analyse des bassins de vie<sup>3</sup> permet de mieux rendre compte des espaces à dominante rurale et de leur diversité. Elle révèle une mosaïque d'espaces de vie présentant une cohérence géographique, sociale et économique.

Les communes du Doubs appartiennent ainsi à 21 bassins de vie différents, comprenant chacun une commune centre (en bleu sur la carte). La cohérence entre ces bassins de vie et le découpage administratif des EPCI n'est pas systématique, ce qui n'est pas sans incidence sur la mise en place des politiques d'aménagement :

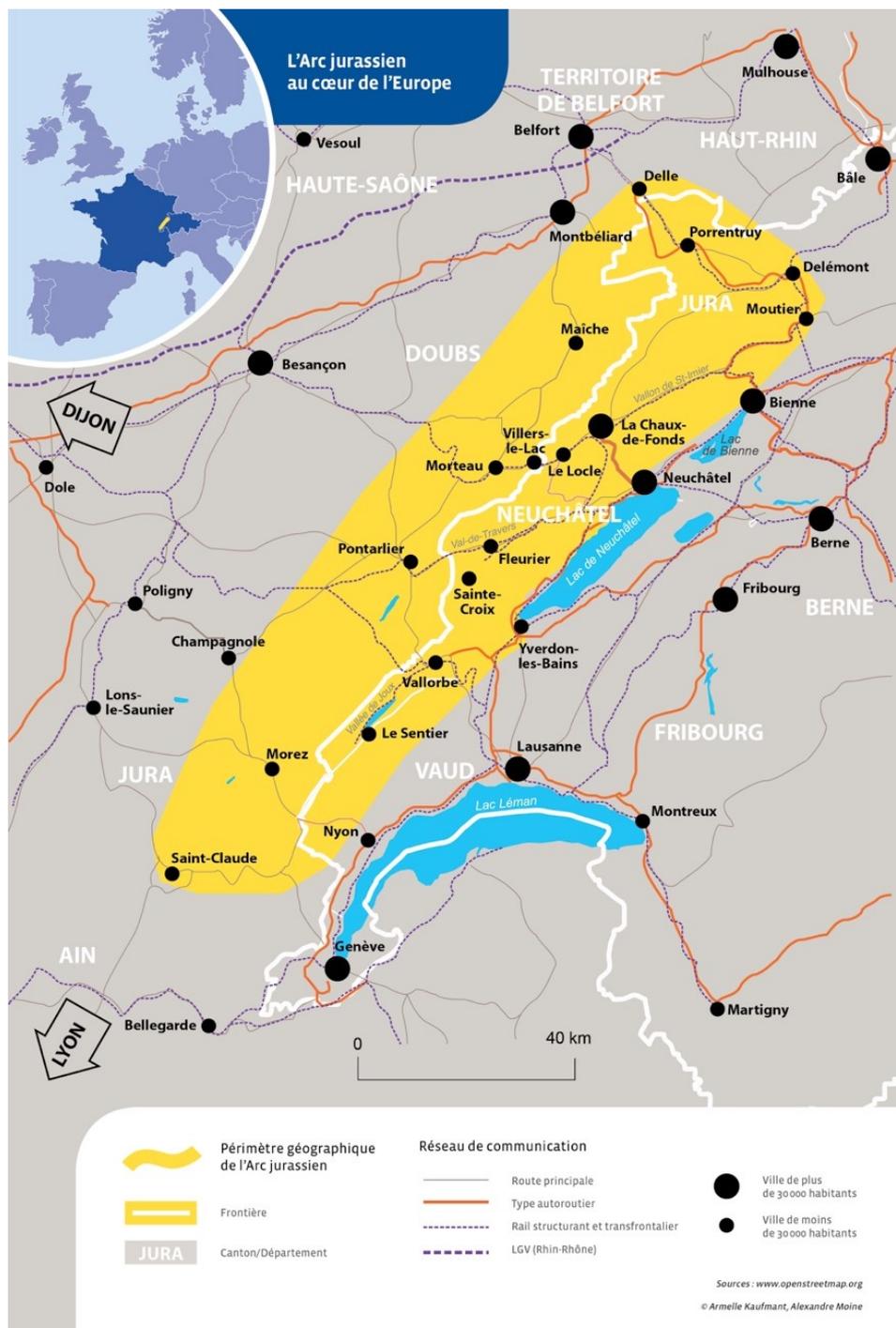
- Les CC des Portes du Haut-Doubs, du Pays de Maïche, du Doubs Baumoï, Altitude 800, du Pays de Morteau offrent la plus grande homogénéité entre ces 2 « découpages »,
- A l'inverse, les CC de Sancey-Belleherbe, de Montbenoît, Loue-Lison, Pays de Clerval sont « tirillées » par des bassins de vie limitrophes et ne peuvent prétendre disposer d'un bassin de vie cohérent,
- 7 bassins de vie ont une commune centrale en dehors du Doubs : Marnay, Salins-les-Bains, Rioz, Villersexel, Héricourt, Desle, Beaucourt et Morez.

<sup>3</sup> Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Il se base sur une commune disposant d'au moins 16 équipements et services de ce type.

## Une spécificité : la bande frontalière

Si le département du Doubs peut être schématisé comme un territoire rural avec de deux grandes aires d'influence (Besançon et Belfort-Montbéliard), il est aussi marqué par une forte attractivité et des coopérations avec la Suisse frontalière (Le Locle, La Chaux-de-Fonds, Vallorbe...)⁴.

La « bande frontalière », bien que conservant également un caractère rural, se distingue nettement du reste du département par son développement démographique, économique, son marché foncier et immobilier, son taux d'emploi, ses mobilités et le niveau de vie de ses habitants... Ces caractéristiques seront abordées plus en détail dans la présente synthèse.



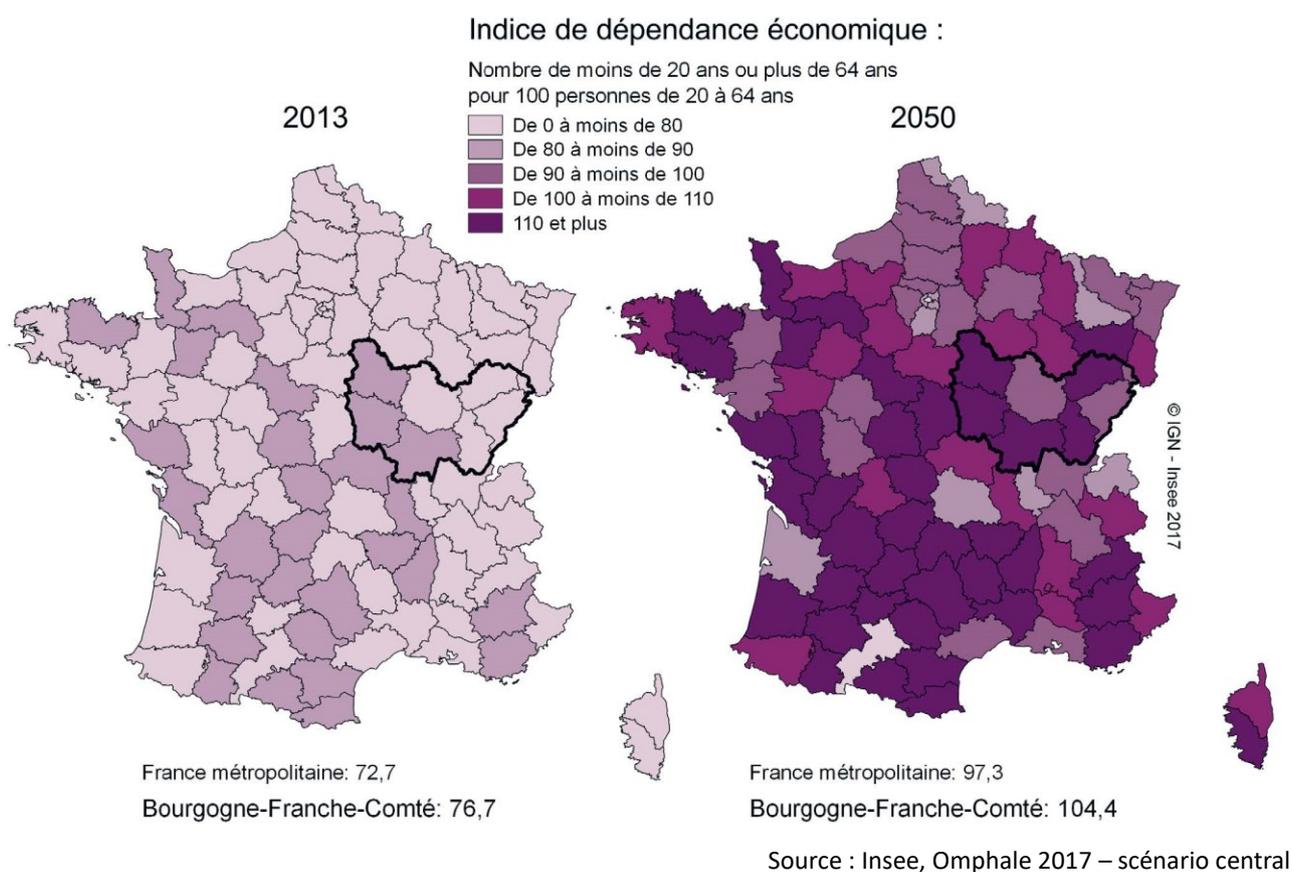
⁴ Pour aller plus loin : <https://www.arcjurassien.org/ostaj/publications-et-analyses/portraits-des-territoires-de-larc-jurassien-franco-suisse-edition>

## Le Doubs et les projections démographiques régionales<sup>5</sup>

Les projections réalisées par l'INSEE à l'échelle régionale prévoient une quasi-stagnation démographique à horizon 2050 (+0,13%/an, +0,3%/an à l'échelle nationale). Les départements du Doubs (+0,38%/an), de la Côte d'Or (+0,2%/an) et du Territoire de Belfort (+0,38%/an) porteraient la majeure partie de la croissance démographique régionale.

Mais surtout, un fort vieillissement de la population est attendu en 2050 en Bourgogne Franche-Comté, où près d'un habitant sur 5 aura plus de 75 ans (et près d'un tiers aura plus de 65 ans). Dans le Doubs, la proportion serait sensiblement inférieure (autour de 16% de la population).

Ce phénomène de vieillissement est national et va affecter la prise en charge de la population âgée mais aussi accentuer la pression économique sur la population active qui devra assurer leur subsistance. En Bourgogne Franche-Comté, seuls la Côte d'Or, le Doubs et le Territoire de Belfort maintiendraient un ratio suffisant à horizon 2050.



Face à ces constats, l'objectif de la région Bourgogne Franche-Comté au travers de son SRADDET<sup>6</sup> est de rechercher une attractivité qualitative par une amélioration des conditions de vie<sup>7</sup> : région à énergie positive, neutralité carbone, renaturation des espaces, réduction drastique de la production de déchets... Un ensemble d'orientations qui fait de ce document l'un des plus engagés en faveur des transitions au niveau national<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> [Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté n°15](#) et [Insee Flash Bourgogne-Franche-Comté n°61](#)

<sup>6</sup> Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

<sup>7</sup> [https://abcdelib.de.bourgognefranchecomte.fr/SRADDET-adoption/SRADDET-BFC\\_V-Juin2020\\_1\\_Rapport%20d'objectifs.pdf](https://abcdelib.de.bourgognefranchecomte.fr/SRADDET-adoption/SRADDET-BFC_V-Juin2020_1_Rapport%20d'objectifs.pdf), p25 et suivantes notamment.

<sup>8</sup> [Faire région, faire France : quand la région planifie](#), Behar Daniel, Czertok Sacha, Desjardins Xavier, Berger-Levrault, 2021, p70.

Dans ces perspectives, le département du Doubs, en tant que principal moteur de la croissance démographique, a un rôle essentiel à jouer dans l'amélioration de la qualité de vie des futurs habitants de Bourgogne Franche-Comté, notamment au travers de sa politique de l'habitat.

### **Chiffres clés**

*573 communes (2020)*

*541 454 habitants (2018)*

*245 733 ménages (2018)*

*282 056 logements (2018)*

*103 habitants/km<sup>2</sup>*

## 2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

### Le département du Doubs en passe de devenir le plus peuplé de la région Bourgogne Franche-Comté : atout ou inconvénient ?

Avec 538 500 habitants en 2016 et plus de 543 000<sup>9</sup> en 2021, et dans l'hypothèse d'une poursuite de la tendance, le département du Doubs est en passe de devenir le plus peuplé de la région Bourgogne-Franche-Comté, proche de ravir cette place à la Saône-et-Loire. Sa contribution dans la population régionale<sup>10</sup> n'a cessé de progresser depuis 1999 pour atteindre 19,5 % en 2021 contre 18,3 % en 1999. Cette progression résulte du dynamisme démographique du département combiné à l'atonie des autres départements régionaux qui, à l'exception de la Côte-d'Or, affichent tous au mieux une stagnation (Jura) au pire un recul plus ou moins prononcé et plus ou moins ancien de leur population (Nièvre, Haute-Saône, Saône-et-Loire, Yonne, Territoire de Belfort) (Cf. fig. 1).

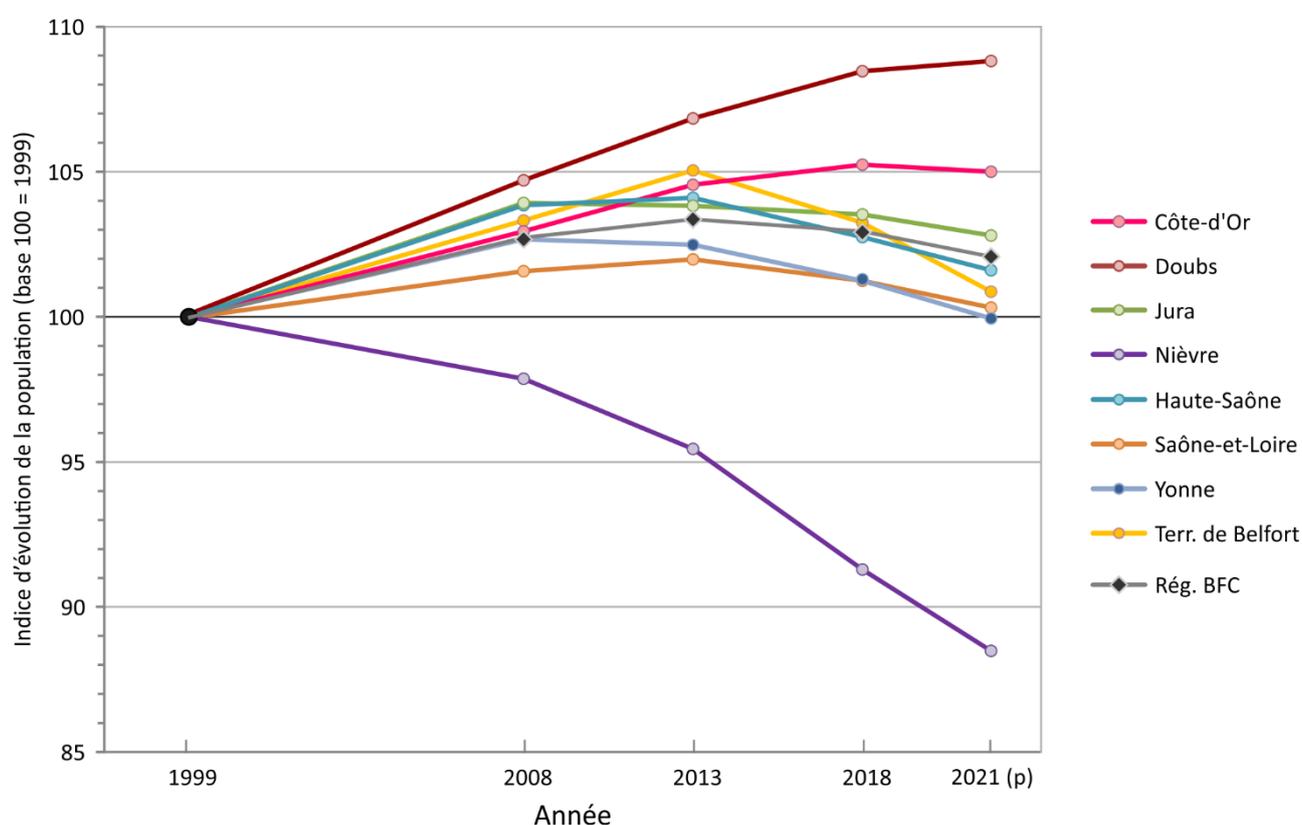


Figure 1 : Evolution comparée des populations des départements de la région Bourgogne-Franche-Comté entre 1999 et 2021 (Source : Insee, RP 1968-2018)

Malgré les « performances » enregistrées, le rythme de croissance annuel de la population, même s'il reste positif pour le département du Doubs, tend à ralentir inexorablement pour s'établir à 0,1 % pour la période la plus récente (2018-2021) contre 0,6 % sur l'intervalle 1999-2008 (Cf. fig. 2). Cette tendance est aussi observée pour les autres départements de la région qui affichent tous une décline plus ou moins récente de

<sup>9</sup> Estimation Insee

<sup>10</sup> Configuration actuelle

leur population. Si le Doubs semble avoir mieux résisté aux mutations démographiques en marche du fait de ses spécificités (structure de la population, spécificités géographiques, etc.), retardant ainsi l'échéance d'une croissance zéro ou négative, on peut supposer, compte tenu de l'unicité des scénarios relevés, qu'à termes sa population stagnera ou diminuera.

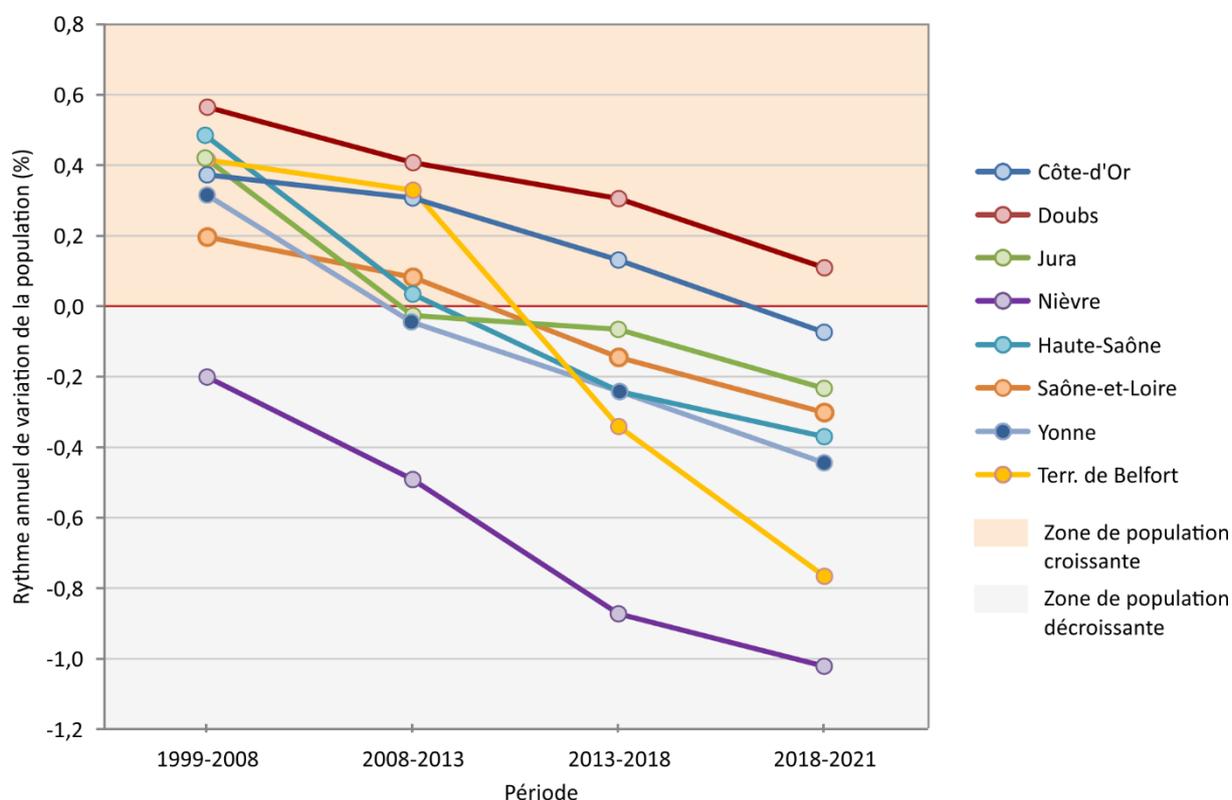
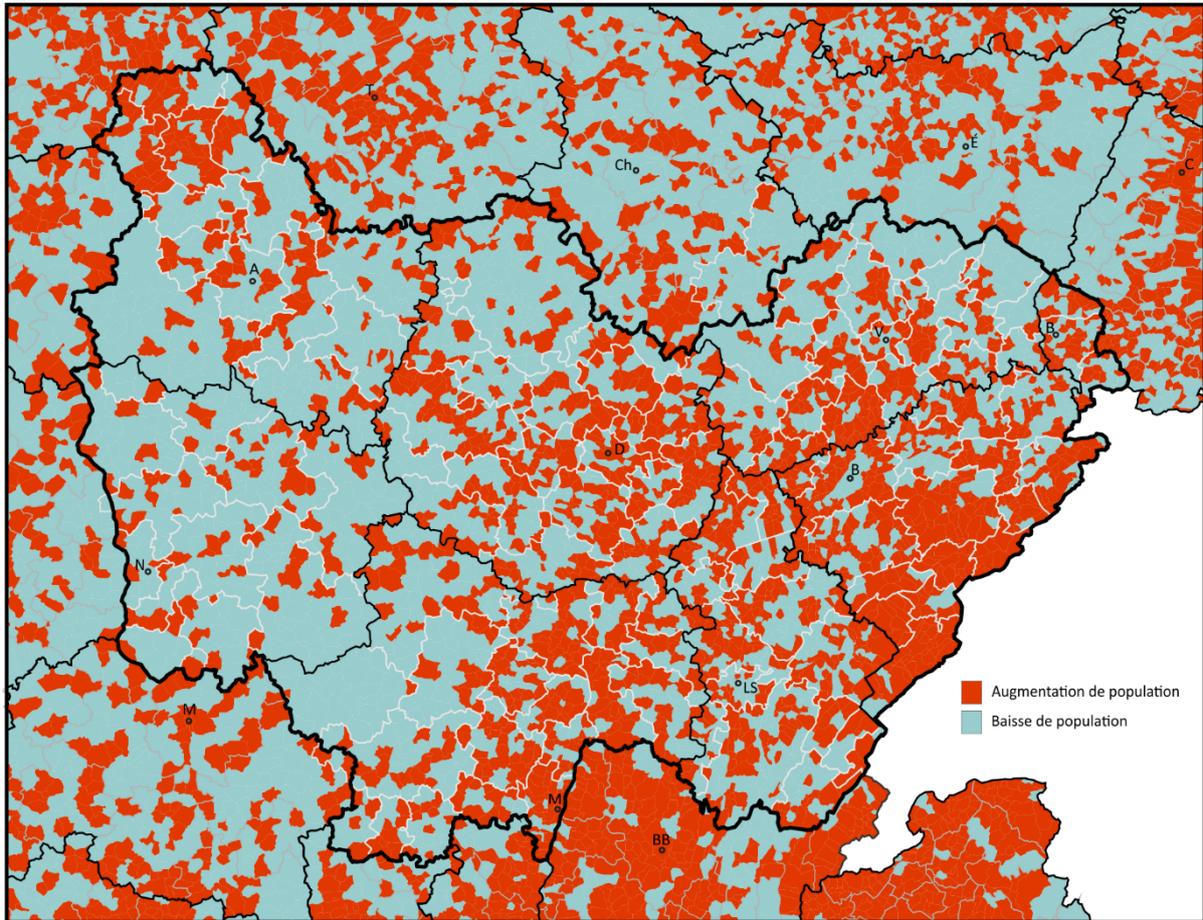


Figure 2 : Rythmes comparés d'évolution annuelle des populations des départements de la région Bourgogne-Franche-Comté : période 1999 -2021 (Source : Insee, RP 1968-2018)

Ce dynamisme, de prime abord enthousiasmant et enorgueillissant, n'est cependant pas sans conséquence et ce, à plusieurs égards comme nous le verrons (artificialisation accélérée, prix du logement et du foncier en hausse, pollution et engorgement accélérés, inégalités croissantes, etc.). Alors est-il un avantage ou doit-il être considéré, dans le contexte actuel, comme un inconvénient ? Pour répondre à cette question, il est d'abord nécessaire de se pencher sur les moteurs de la croissance démographique.

Le bilan démographique récent globalement « positif » du département ne doit cependant pas occulter les forts contrastes territoriaux en matière de variations de la population. Ainsi, si certains territoires ont fait et font encore preuve d'un dynamisme démographique remarquable, participant grandement au bilan départemental observé, d'autres, à l'opposé, tempèrent cette « fougue » par une atonie démographique parfois endémique. Ainsi, la zone frontalière et les communes et EPCI périphériques de Besançon ont été les principaux moteurs de la croissance démographique récente (2012-2017) alors que le secteur montbéliardais et certains des EPCI alentours ont contribué, par leur recul démographique, à modérer le dynamisme des autres secteurs (Cf. cartes 1 & 2).



Carte 1 : croissance et décroissance démographique dans les communes de Bourgogne-Franche-Comté entre 2012 et 2017 (Source : Insee, RP 1968-2018)

## Le Doubs, un département où l'on naît mais que l'on quitte ? (les origines du dynamisme démographique)

Quelle que soit la période censitaire considérée, le moteur de la croissance de la population du département du Doubs, à l'image de celle de la région, a d'abord été la persistance d'un solde naturel largement excédentaire (excédent du nombre de naissances par rapport au nombre de décès) au profit d'un solde migratoire endémiquement déficitaire et ce, depuis le début des années 1970 (Cf. fig. 3) . Un scénario que l'on retrouve dans la plupart des départements régionaux à l'exception de l'Yonne qui, bénéficiant de sa proximité avec la région parisienne, a constamment affiché un solde migratoire positif, tout du moins jusqu'en 2013.



Figure 3 : Les composantes de la variation nette de population dans le département du Doubs, en Région Bourgogne-Franche-Comté, sur Pays de Montbéliard Agglomération, Grand Besançon Métropole et la CC. des Portes du Haut-Doubs à différentes périodes censitaires (Source : Insee, RP 1968-2018)

*Lecture : dans le Doubs, sur la période 2013-2018, la croissance nette de population a été de 0,3 %/an en moyenne dont 0,4 % imputable au solde naturelle et -0,1 % au solde migratoire : l'excédent naturel est responsable à lui seul de 100 % de la croissance démographique*

Entre 2013 et 2018, le département du Doubs a enregistré une croissance nette de population de 8 134 habitants, résultat d'un solde naturel excédentaire de 11 529 habitants (38 371 naissances pour 26 842 décès) et d'un solde migratoire (bilan des entrées-sorties du territoire) de - 3 395 personnes. Le solde naturel continue d'être, pour le département, l'unique moteur de la croissance démographique, et ce depuis près de 50 ans, croissance que n'a cessé de moduler un déficit migratoire chronique (Cf. fig. 3).

Le solde migratoire quantifie le bilan entre flux de population résidentielle entrant et sortant du département. Mais à l'intérieur de celui-ci, le même jeu de vases communicants s'exerce entre territoires, au gré des opportunités de logement et d'emploi. Ce phénomène s'observe entre EPCI et quelques fois à l'intérieur d'un même EPCI, notamment entre zone urbaine centrale et périphérie : en raison du coût du logement et incités par des facilités de déplacement sans cesse augmentée et la recherche d'une qualité de vie améliorée,

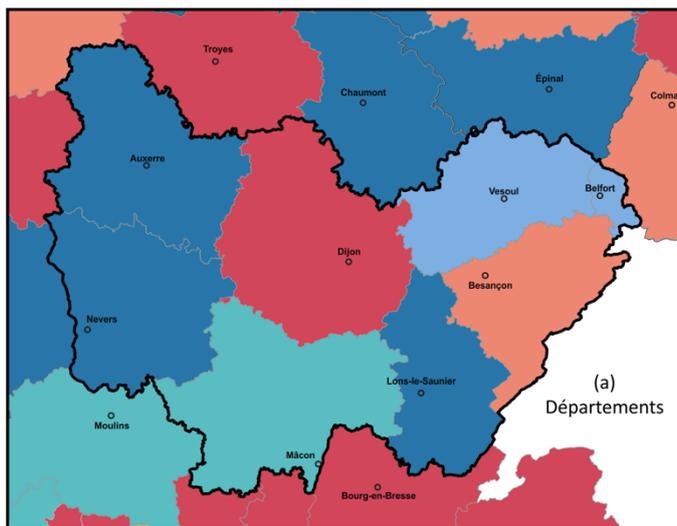
nombre de ménages délaissent les centres villes ou les secteurs trop dispendieux, pour s'éloigner davantage de leur lieu travail. La ville de Besançon, comme la zone urbanisée de Montbéliard, sont les premières victimes de ce transfert de populations au profit de leurs périphéries et même de secteurs plus éloignés encore : depuis plus de 30 années, elles sont confrontées à un lent déclin démographique, plus ou moins prononcé selon le cas, principalement commandé par un solde migratoire déficitaire, alors que subsiste toujours et heureusement un excédent naturel encore capable de contrebalancer ou de ralentir l'hémorragie migratoire<sup>11</sup>. Dans le même temps, leurs EPCI d'appartenance (respectivement Grand Besançon Métropole et Pays de Montbéliard Agglomération ont vu leurs populations croître sans discontinuer alimentée avant tout par un solde naturel excédentaire auquel s'ajoute l'effet d'un solde migratoire lui aussi positif et principalement nourri par le transfert de populations urbaines. A titre d'exemple, la périphérie de Besançon (Grand Besançon Métropole sans Besançon) comptait 39 800 habitants en 1975, 57 800 en 1990, 71 950 en 2008 et 77 600 en 2018 soit une progression de près de 100 % alors que dans le même temps la population de Besançon ville faiblissait de 3 %. Constat analogue concernant Pays de Montbéliard Agglomération : le fort déficit migratoire caractérisant sa partie urbanisée depuis plus de 30 ans a pour partie bénéficié à sa périphérie rurale et rurale. Cette dernière contribuait pour 28 % de la population totale de la collectivité en 1975 et pour 36,5 % en 2018 alors même que cette population totale ne cessait de diminuer sur la période (160 000 habitants en 1975, contre 140 000 en 2018) (Cf. fig. 3).

Ce phénomène de transfert de population s'exerce également entre EPCI. La CC. des Portes du Haut-Doubs constitue à cet égard un cas d'école : enserrée entre la zone frontalière et Grand Besançon Métropole, elle est devenue, au fil des années, un secteur extrêmement attractif pour les ménages désireux d'accéder à la propriété ou tout du moins de se loger à moindre coût, et empêchés de le faire en ces deux secteurs voisins du fait de la cherté immobilière. Ainsi, depuis une trentaine d'années, la CC. des Portes du Haut-Doubs<sup>12</sup> a vu sa population croître de plus de 40 % sous l'impulsion combinée d'un solde naturel et d'un solde migratoire tous deux fortement excédentaires, le second alimentant souvent, par ricochet, le premier (Cf. fig. 3 et carte 2).

---

<sup>11</sup> En 1975, Besançon comptait 121 000 habitants et Montbéliard 30 400. En 2018, ces deux villes affichent respectivement 116 800 et 25 800 habitants ; Cependant, Besançon comme Montbéliard semblent contenir, depuis une dizaine d'années, leur perte de population (respectivement 117 600 et 26 200 en 2008, 116 800 et 25 800 en 2018) mais toujours avec un solde migratoire déficitaire.

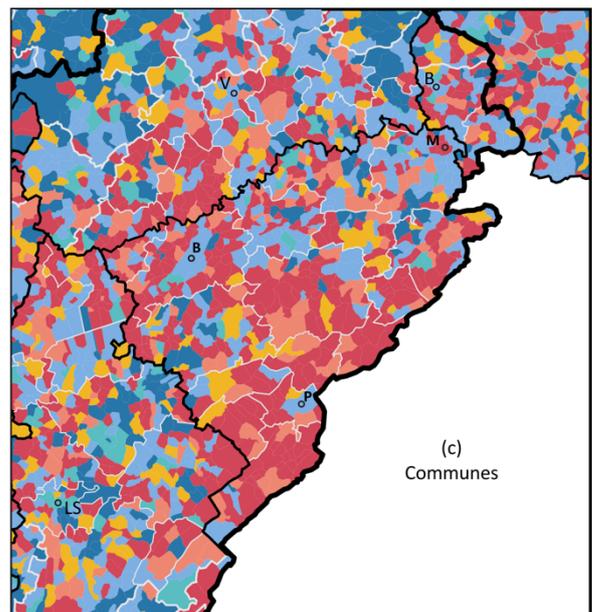
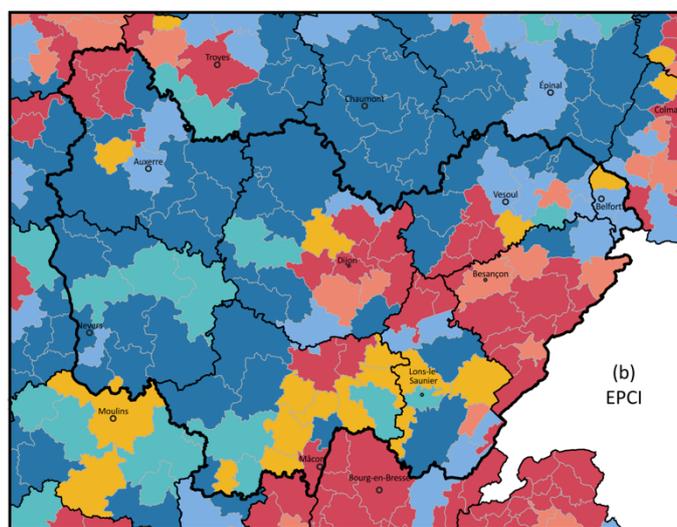
<sup>12</sup> Pour davantage de précisions, prière de se référer à la monographie relative à la CC. des Portes du Haut-Doubs.



Origine de la variation de population pour la période censitaire 2012 et 2017 par département, EPCI et communes (Doubs)

- Croissance totale
- Croissance liée à un solde naturel positif
- Croissance liée à un solde migratoire apparent positif
- Décroissance liée à un solde migratoire apparent négatif
- Décroissance liée à un solde naturel négatif
- Décroissance totale

Source: RP Insee, Observatoire des territoires (ANCT 2021) - IGN Admin Express  
 Mise en forme Adil25 - MHD  
 Découpages administratifs 2020



Carte 2 : Les origines de la croissance et de la décroissance démographique dans les communes et EPCI de Bourgogne-Franche-Comté et du département du Doubs entre 2012 et 2017 (Insee, RP 1968-2018)

## Structure par type de ménages

En 10 ans seulement, entre 2008 et 2018, le nombre de ménages a crû de 8,2 % dans le département du Doubs, contre 5,3 % en région. Sur cet aspect-là, le département affiche une évolution conforme à celle relevée au niveau national (+ 8,9%), au-delà de tous les autres départements régionaux (Cf. fig. 4). Avec 245 733 ménages et une population de 541 454 habitants, il est le département de la région pour lequel on observe la plus petite taille moyenne de ménage avec 2,12 personnes (contre 2,17 en région et 2,19 au niveau national).

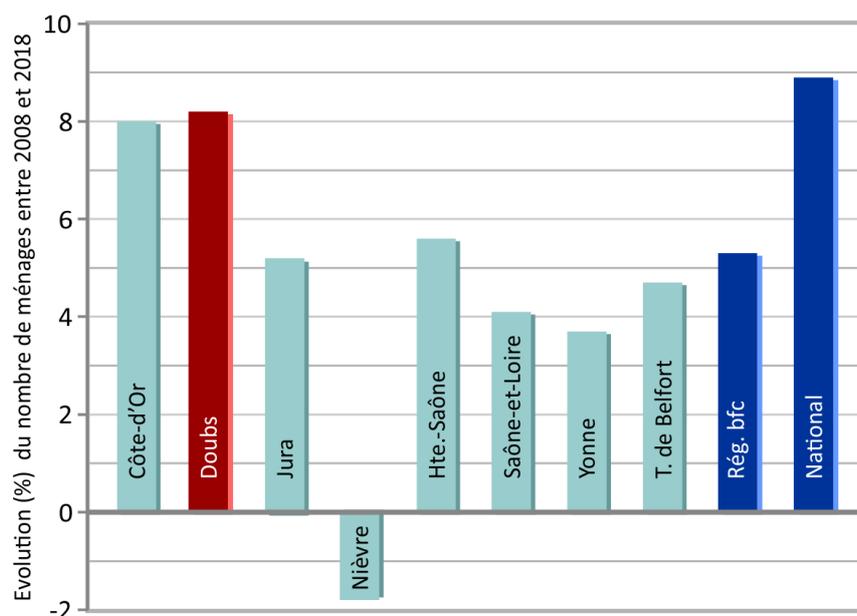


Figure 4 : Variation (%) comparée du nombre de ménages dans les départements de Bourgogne-Franche-Comté, en Région Bourgogne-Franche-Comté et au niveau national (Source : Insee, RP 1968-2018).

Le principal moteur de la hausse du nombre des ménages dans le département du Doubs, mais cela vaut quel que soit le territoire, demeure la forte progression du nombre de ménages composés d'une seule personne : de + 17,8 % entre 2008 et 2018, il a plus que doublé depuis 1990 avec 46 359 unités en 1990 et 94 206 unités en 2018. Rôle atténué mais même constat pour les ménages monoparentaux dont le nombre a également fortement progressé ces vingt dernières années, passant d'environ 13 000 unités en 1990 à 21 310 en 2018. Dans le même temps, le nombre de couples avec enfant(s) n'a cessé de décroître, passant de plus de 81 000 en 1990 à 60 900 en 2018. Le nombre de ménages composés d'une personne ainsi que celui des familles monoparentales ont évolué à un rythme plus rapide que le nombre total de ménages et que la population (Cf. fig. 5). A l'origine de cette progression on peut certes mentionner le nombre croissant de séparations et divorces – directement en lien avec la progression du nombre de familles monoparentales - mais c'est principalement le vieillissement accéléré de la population qui en demeure le responsable. Ainsi, le nombre de ménages d'une seule personne de 80 ans et plus a triplé en 30 ans, passant de 5 165 en 1990 à 14 244 en 2018. Si l'on considère les ménages d'une seule personne de plus de 55 ans, leur nombre a doublé sur la même période pour atteindre 48 700 contre 24 300 en 1990. Dans le même temps, le nombre de ménages de personne seule dont l'âge est compris entre 20 et 39 ans n'a progressé « que » de 38 %. Le nombre des ménages d'une seule personne de moins de 20 ans a lui aussi fortement crû en 30 ans, voyant son effectif doublé (1 684 en 1990, 3 381 en 2018). Malgré ce constat, et du fait de la faiblesse numéraire de cette population, cette progression n'a qu'anecdotiquement impacté la forte progression globale du nombre des ménages composés d'une seule personne.

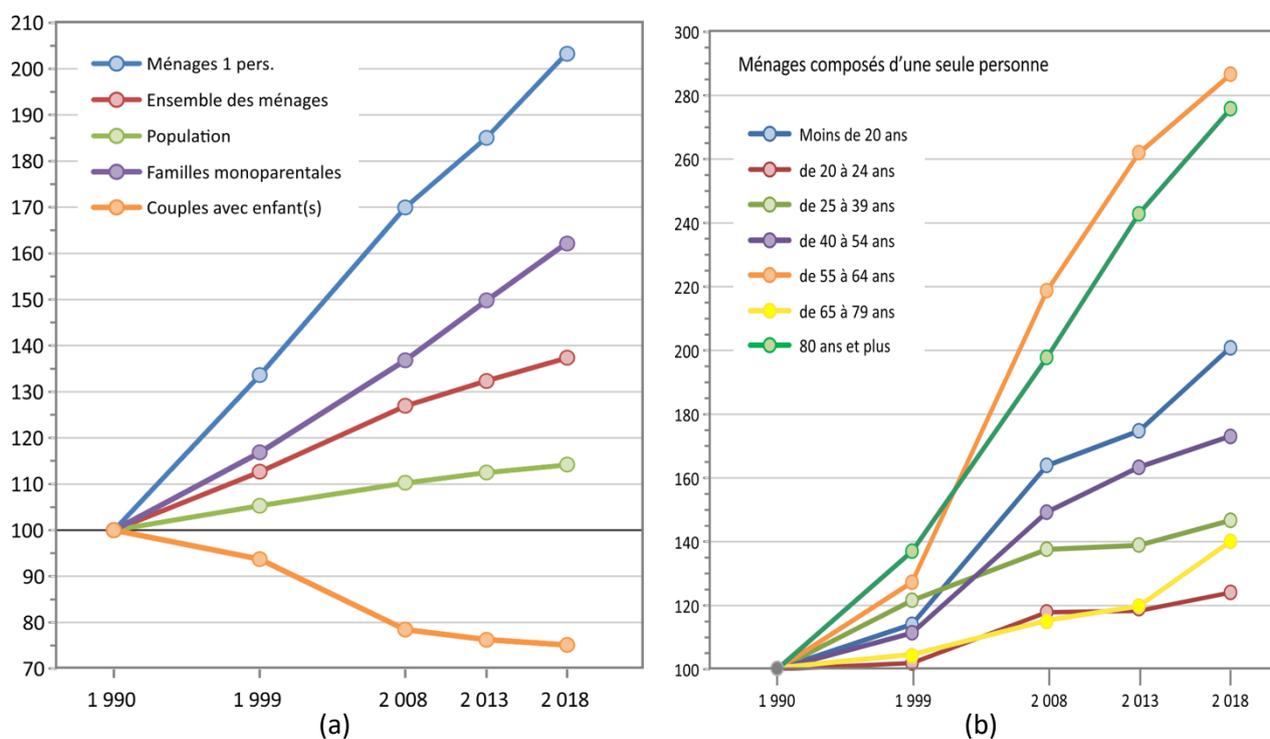
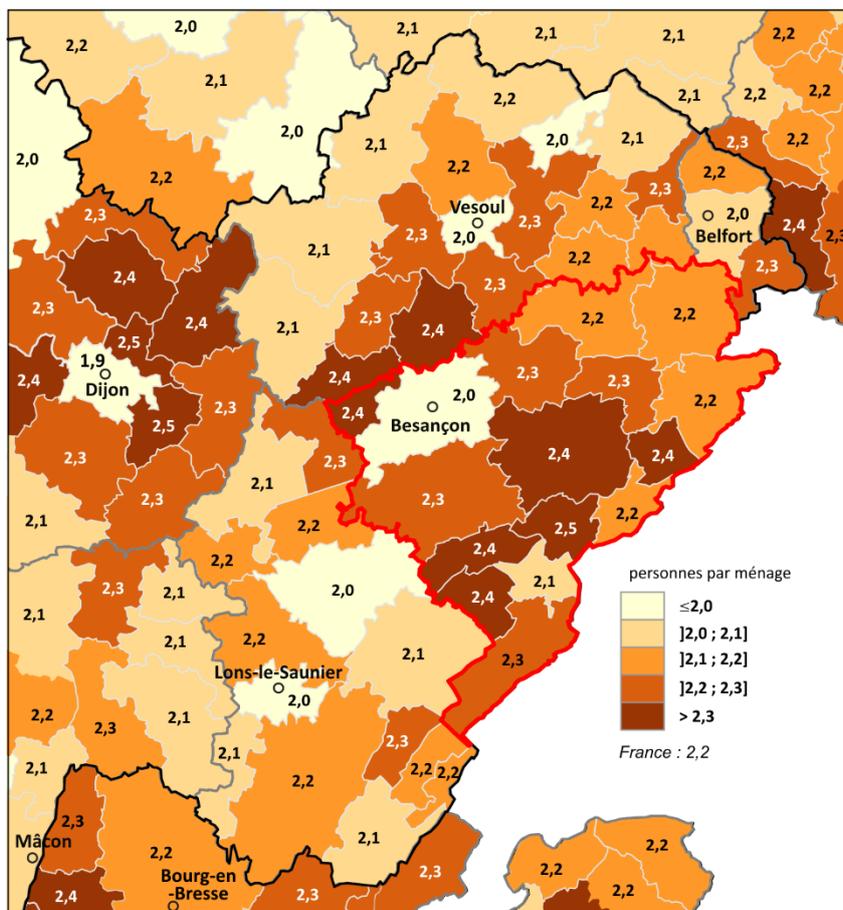


Figure 5 : Département du Doubs - (a) Structure des ménages et variation entre 1990 et 2018. (b) Variation du nombre de ménages composés d'une seule personne selon la classe d'âge (base 100 = 1990) (Source : Insee, RP 1968-2018)

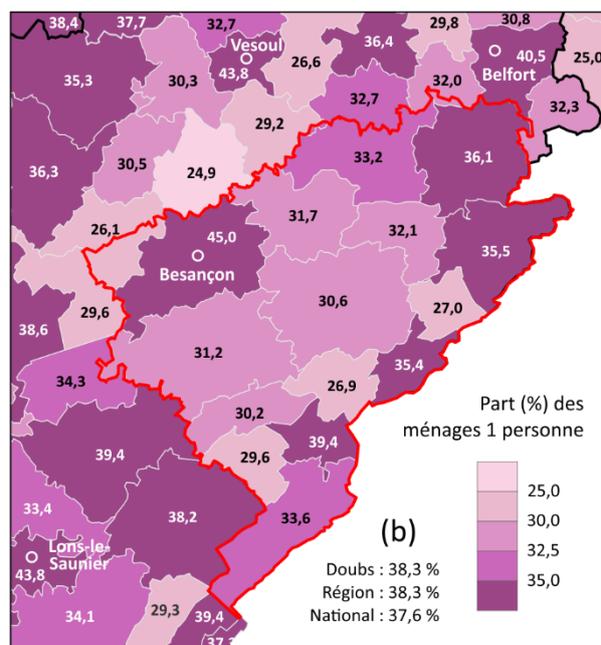
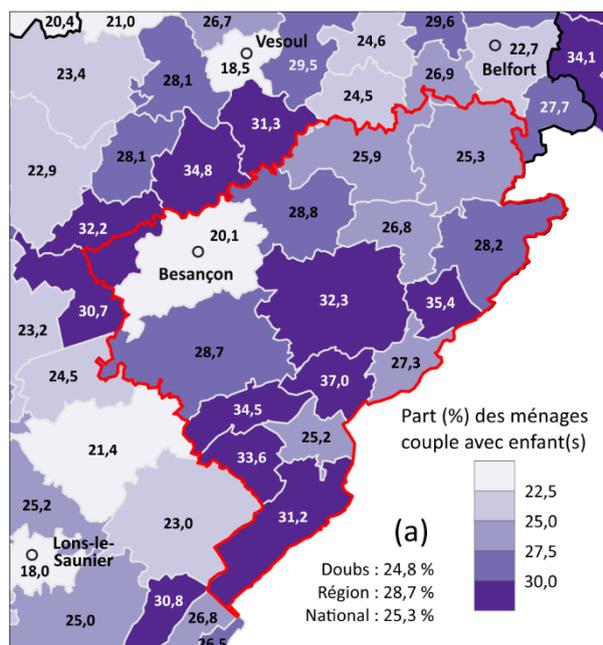
Décliné à l'échelle des EPCI, ce constat fait apparaître de fortes disparités quant à la taille moyenne des ménages et leur composition. Des disparités qui en disent long sur le comportement et la fonction des territoires (Cf. cartes 3 & 4) :

- D'une façon générale, les secteurs urbanisés se caractérisent par une taille moyenne des ménages inférieure au reste des territoires (autour de 2 personnes par ménages contre 2,4 à 2,5 pour les secteurs périurbains). Ils cumulent en effet une proportion importante et parfois prédominante des ménages unipersonnels (40 % ou davantage) et une plus faible présence de couples avec enfant(s) (comprise entre 20 et 25%) (Cf. cartes 4a et 4b).
- Les secteurs périurbains sont l'exact opposé de cette situation avec une part de ménages avec enfant(s) sur-représentée (souvent supérieure à 30%) et une proportion minorée de ménages composés d'une seule personne (comprise entre 25 et 30%) (Cf. cartes 4a et 4b). La taille moyenne des ménages (2,4 à 2,5) est par conséquent supérieure à celle constatée en zones fortement urbanisées (2,0 sur Grand Besançon Métropole et jusqu'à 1,8 à Besançon même).
- Les collectivités « rurales » présentent une répartition plus équilibrée de ces deux composantes sociales majeures avec une proportion de personnes seules toutefois importante (égale ou supérieure à 30%) et une part de couples avec enfant(s) oscillant entre 25 et 30%. Mais dans les deux cas, le profil socio-économique des ménages est différent de ce qu'il peut être en zones urbaines et périurbaines : les ménages unipersonnels y sont essentiellement représentés par des personnes âgées et les couples avec enfant(s) davantage numériques et surtout plus pauvres.
- La bande frontalière, dont une des vocations essentielles consiste en l'hébergement des ménages d'actifs transfrontaliers, présente en ses entités les plus « urbaines » (Pontarlier, Morteau) une proportion plus importante de ménages d'une seule personne (respectivement 39,4 et 35,5%) et une

part plus modeste de ménages type « couples avec enfant(s) » (25,2 et 27,3%) quand les secteurs davantage « résidentiels » en pourtour affichent une situation inversée : une plus faible proportion de ménages unipersonnels et une importante part de couples avec enfant(s) (Cf. cartes 4a et 4b).



Carte 3 : Taille moyenne des ménages par EPCI dans le département du Doubs et au-delà en 2018 (Insee, RP 1968-2018)



Carte 4 : (a) Proportion de ménages type couple avec enfant(s) dans le total des ménages en 2018  
(b) Proportion des ménages composés d'une seule personne dans le total des ménages en 2018 (Source : Insee, RP 1968-2018)

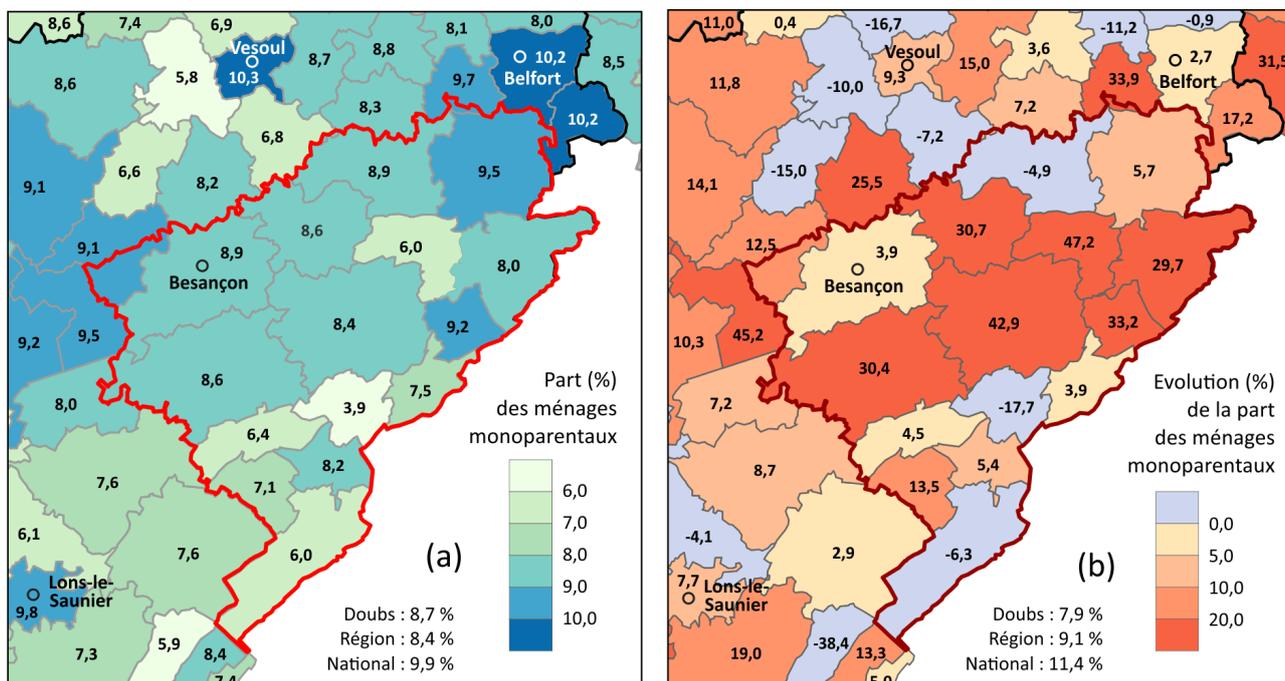
## Les ménages monoparentaux

Il est des phénomènes qui se jouent des spécificités des territoires, n'obéissant et ne dépendant pas nécessairement d'acquis. C'est probablement le cas de la monoparentalité qui demeure le témoin de transformations sociales et sociétales omniprésentes, sans rattachement territorial prégnant.

Au niveau national comme local, le phénomène était anecdotique en 1968 avec, dans les deux cas, à peine 4 à 4,5 % des ménages dans cette configuration. A l'image des ménages unipersonnels, la famille monoparentale a connu un développement fulgurant pour représenter, en 2018, 10 % des ménages à l'échelle nationale et 8,7 % dans le département du Doubs. Les effectifs de familles monoparentales, sur 50 ans, ont plus que doublé : le pays en comptait 688 000 et le Doubs environ 9 000 en 1968. En 2018, on en dénombre respectivement 1 495 000 et 21 310.

Entre 2013 et 2018, l'évolution de leur contribution dans le total des ménages a progressé de 7,3 % en moyenne dans le département avec des « pointes » de progression à plus de 40 % sur certains territoires à l'exemple de la CC. des Portes du Haut-Doubs et de celle du Pays de Sancey-Belleherbe (Cf. carte 5b).

Autrefois phénomène plutôt urbain, la monoparentalité gagne les territoires périurbains et ruraux, signe d'une montée en charge des séparations et divorces sur des territoires qui en étaient auparavant presque exemptés, et dont une des « spécialités » socio-démographiques consistait d'abord dans la promotion du modèle familial traditionnel du couple avec enfant(s). Cela se traduit inévitablement par d'importantes répercussions sur le logement (besoins qualitatifs et quantitatifs) expliquant également le plus ou moins rapide mouvement de paupérisation pouvant toucher ce type de territoires (Cf. cartes 5a et 5b).



Carte 5 : (a) Proportion des ménages monoparentaux dans le total des ménages en 2018  
(b) Evolution de la part des familles monoparentales entre 2013 et 2018 (Source : Insee, RP 1968-2018)

## Un « îlot » de jeunesse au sein d'une région vieillissante

Solde migratoire et solde naturel interagissent, déterminant ainsi la structure par âge de la population. Le département du Doubs, caractérisé par un solde naturel excédentaire et un solde migratoire déficitaire affiche logiquement une population en moyenne plus jeune que celle relevée dans les autres départements de Bourgogne Franche-Comté ainsi qu'au niveau régional. Avec 18,4 % de sa population âgée de moins de 14 ans et 9,2 % de 75 ans ou plus, le département du Doubs est dans une situation proche de celle observée au niveau national (respectivement 17,4 % et 9,3%) contre 16,9 % et 10,9 % pour la région. Même si l'inexorable mouvement de vieillissement ne l'épargne pas – le rythme y est simplement plus lent - le Doubs fait figure de cas à part en Bourgogne-Franche-Comté. L'indice de vieillissement, bon indicateur du renversement des équilibres de la structure par âges de la population, confirme les constats précédents et assoit l'« exception doubienne » évoquée : il est le seul département quasi à l'équilibre de classes d'âges jeune (moins de 20ans) et âgée (75 ans ou plus). En 2018, la population des moins de 20 ans y est presque aussi importante que celle des plus de 75 ans. Mais 20 ans plus tôt, en 2008, le rapport était nettement en faveur de la population jeune avec 100 jeunes de moins de 20 ans pour 83 personnes âgées de plus de 75 ans. On est cependant très loin de la situation de la plupart des départements régionaux, celle de la région et même du niveau national pour lequel, en 2018, on comptait 129 plus de 75 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans (Cf. figure 6).

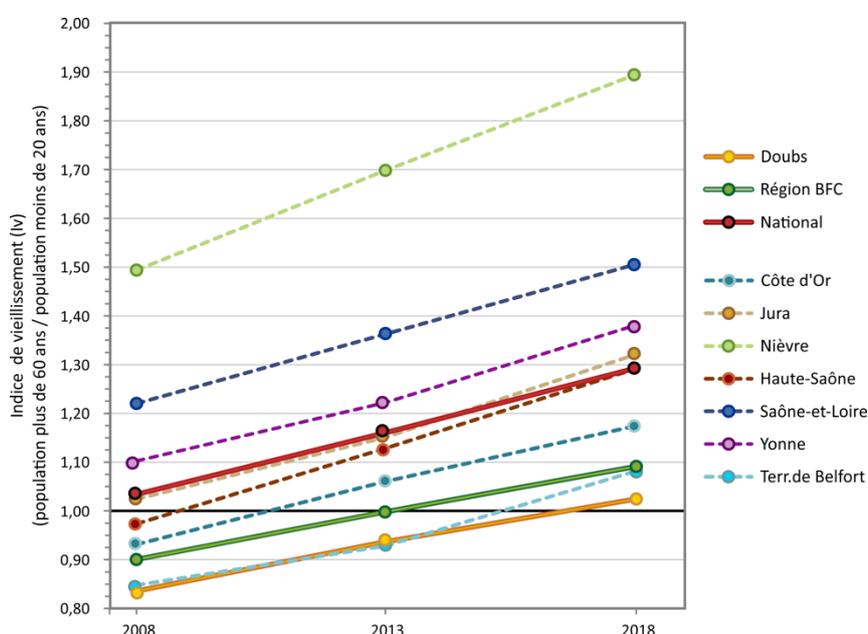
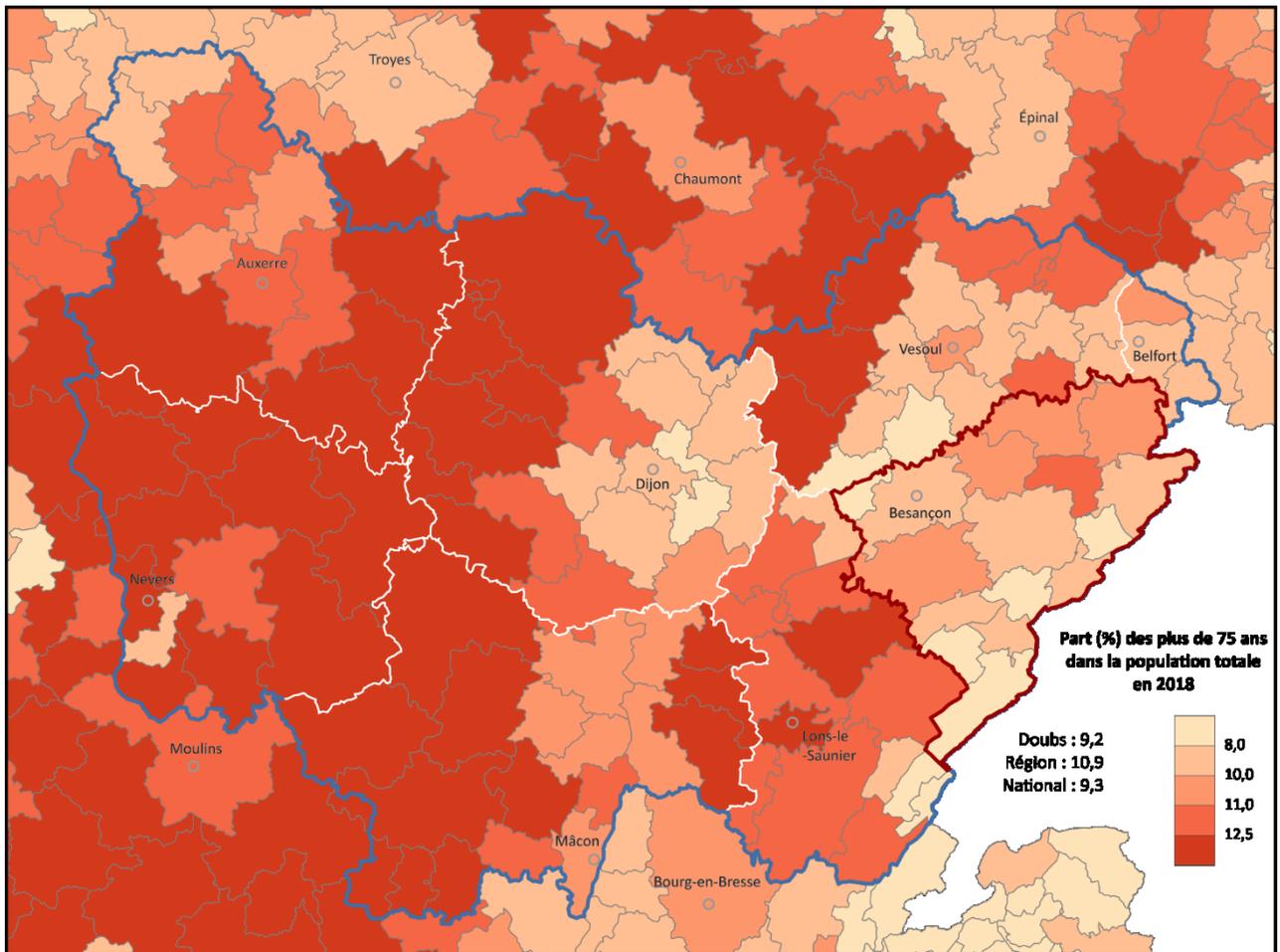


Figure 6 : Indice de vieillissement comparé (population de plus de 60 ans / population de moins de 20 ans) département du Doubs, départements régionaux, région et niveau national

(Source : Insee, RP 1968-2018)

*Lecture : lorsque la population des moins de 20 ans est équivalente à celle des plus de 75 ans, l'indice vaut 1. Lorsque que l'indice de vieillissement (Iv) est inférieur à 1, cela signifie que la population des moins de 20 ans est numériquement plus importante que celle des plus de 75 ans et que, par conséquent, le territoire est « jeune ». Plus Iv est > à 1, plus le déséquilibre entre population jeune et population âgée est important au profit de la population âgée. Exemple : en 2008, le Doubs présentait un Iv = 0,83 signifiant que 100 personnes de moins de 20 ans il y avait 83 personnes de plus de 75 ans. En 2018, Iv est mesuré > à 1 (1,02) signifiant que pour 100 personnes de moins de 20 ans il y a dorénavant 102 personnes de plus de 75 ans. Renversement de situation. Cet indice vaut 1,89 pour la Nièvre, soit 189 personnes âgées de plus de 75 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans.*



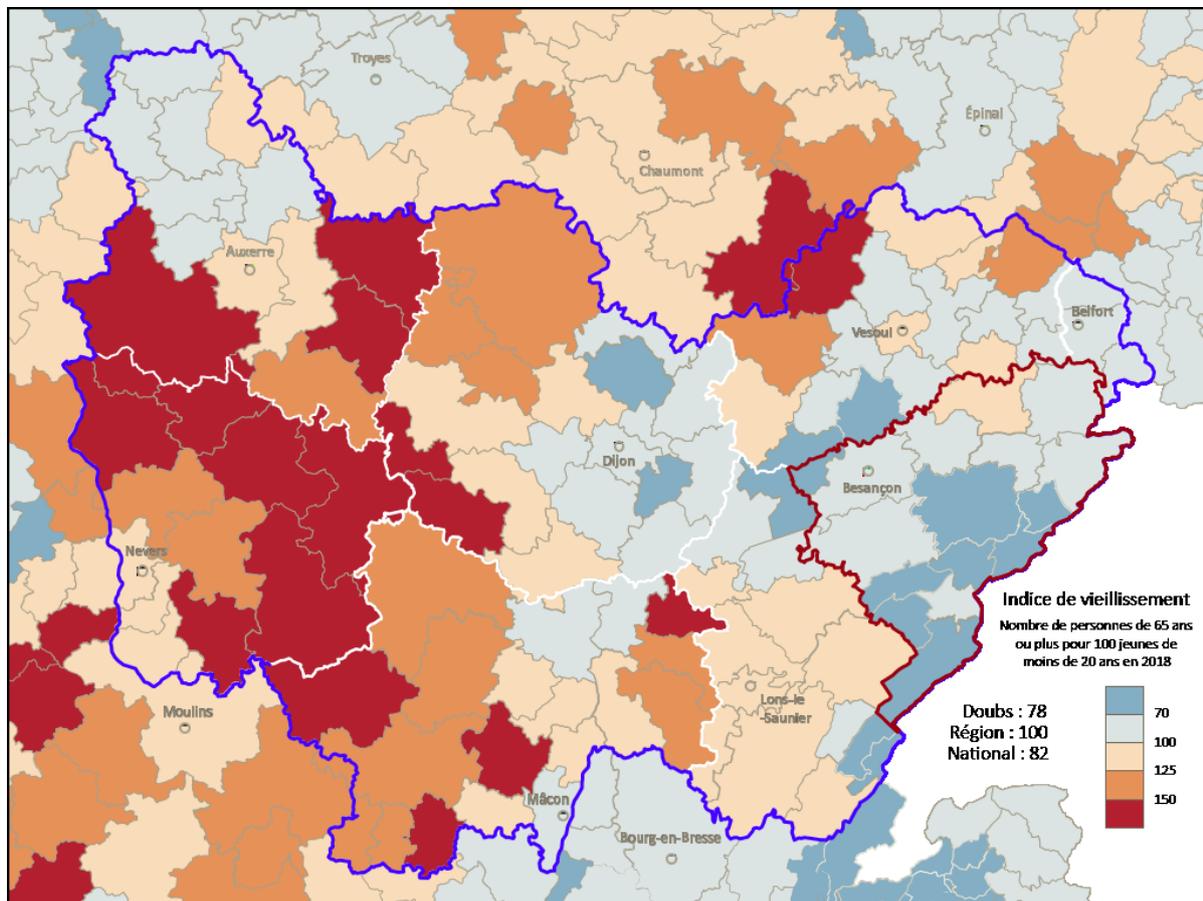
source : Insee, RP 1968-2018

Carte 6 : Proportion de personnes âgées de plus de 75 ans dans la population totale en 2018 dans le département du Doubs et en région Bourgogne-Franche-Comté à l'échelle des EPCI (Source : Insee, RP 1968-2018)

L'exception doubienne est encore plus criante lorsque l'on s'intéresse à l'échelle infra-départementale des EPCI, le département apparaissant comme une véritable enclave de jeunesse à la marge d'une région en grande partie sous l'emprise d'un vieillissement prononcé, et ce, que l'on considère la seule population des plus de 75 ans (Carte 6) ou l'Indice de vieillissement (Carte 7). Une densité de population plus importante et une occupation plus homogène du territoire associées à une solde naturel excédentaire expliquent en grande partie cette jeunesse qui s'exprime et caractérise la quasi-totalité des EPCI, et a fortiori davantage encore les zones urbaines et périurbaines. Seules de rares EPCI (Pays de Sancey-Belleherbe, Deux Vallées Vertes) affichent une proportion de personnes de plus de 75 ans ou un indice de vieillissement supérieur à la moyenne départementale (Cartes 6 & 7). La zone frontalière, quant à elle, est caractérisée par une jeunesse plus marquée et logiquement, par un vieillissement moins prononcé. La spécificité économique de ce territoire (travail frontalier notamment) ainsi que la forte rotation de population active le caractérisant expliquent en grande partie ce constat que viennent corroborer conjointement un solde naturel et un solde migratoire tous deux excédentaires.

Le département, au regard de ces deux indicateurs et en comparaison des autres départements régionaux, apparaît donc un territoire relativement homogène, sans franches disparités spatiales. Une situation qui tranche avec la dichotomie spatiale de bon nombre de ses voisins (Haute-Saône, Côte-d'Or, Saône-et-Loire, Yonne, et même Jura), avec d'un côté des secteurs davantage marqués par la jeunesse et de l'autre des secteurs vieillissants. Seule la Nièvre affiche la même homogénéité mais cette fois-ci relativement au vieillissement. Pour le département du Doubs, d'importantes répercussions, passées et à venir, sur d'autres

problématiques et spécialement celle du logement, découlent de cette situation particulière comme il sera évoqué dans la partie ad-hoc. Il convient cependant de pas omettre la prégnance du mouvement de vieillissement de la population qui touche, certes de façon « retardée » et moins intense le département, mais qui n'en demeure pas moins inexorable.



source : Insee, RP 1968-2018

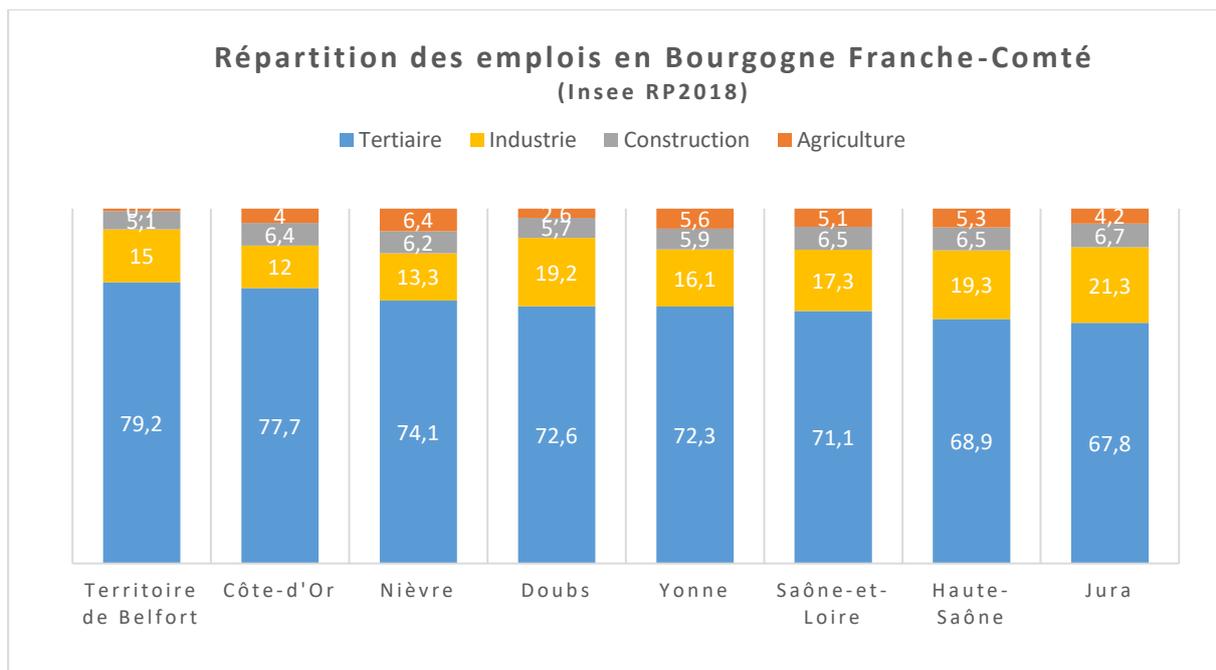
Carte 7 : Indice de vieillissement (millésime 2018) dans le département du Doubs et en région Bourgogne-Franche-Comté à l'échelle des EPCI (Source : Insee, RP 1968-2018)

### 3. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

#### Typologie et répartition des emplois

##### Une diversité des secteurs d'activité à l'échelle des EPCI

En région Bourgogne Franche-Comté, les secteurs d'activité sont globalement proches d'un département à l'autre. Le secteur tertiaire<sup>13</sup> représente près des ¾ des emplois de la région. Il s'échelonne à l'échelle départementale autour de la moyenne régionale : de 68 % dans le Jura à 79 % dans le Territoire de Belfort. La part de l'emploi industriel reste importante en Haute Saône et dans le Jura (entre 19% et 21%). Dans le Doubs, on se rapproche de la moyenne régionale (16,5%).

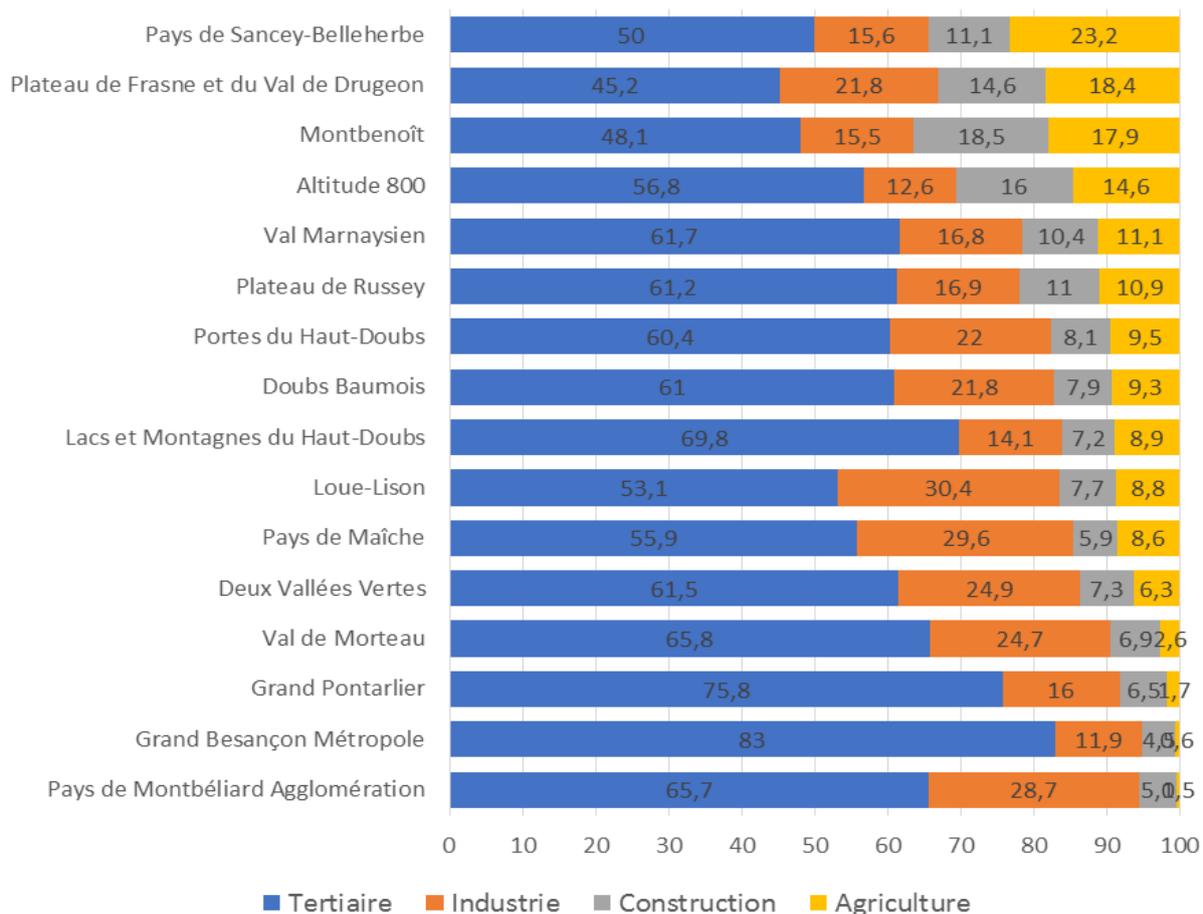


En réalité, la CU du Grand Besançon, du fait du volume d'emplois qu'elle offre, masque une réalité plus contrastée au niveau infra-départemental. A l'échelle des intercommunalités, on observe de plus fortes disparités avec notamment :

- 25% à 30% d'emplois industriels dans les CC du Val de Morteau, des Deux Vallées Vertes, du Pays de Maïche, Loue-Lison et la CA Pays de Montbéliard Agglomération,
- 10% à 23% d'emplois dans l'agriculture dans les CC du Plateau de Russey, Altitude 800, de Montbenoît, du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon, du Pays de Sancey-Belleherbe

<sup>13</sup> Le secteur tertiaire regroupe les emplois dans le commerce, les transports et les services divers ainsi que dans l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale.

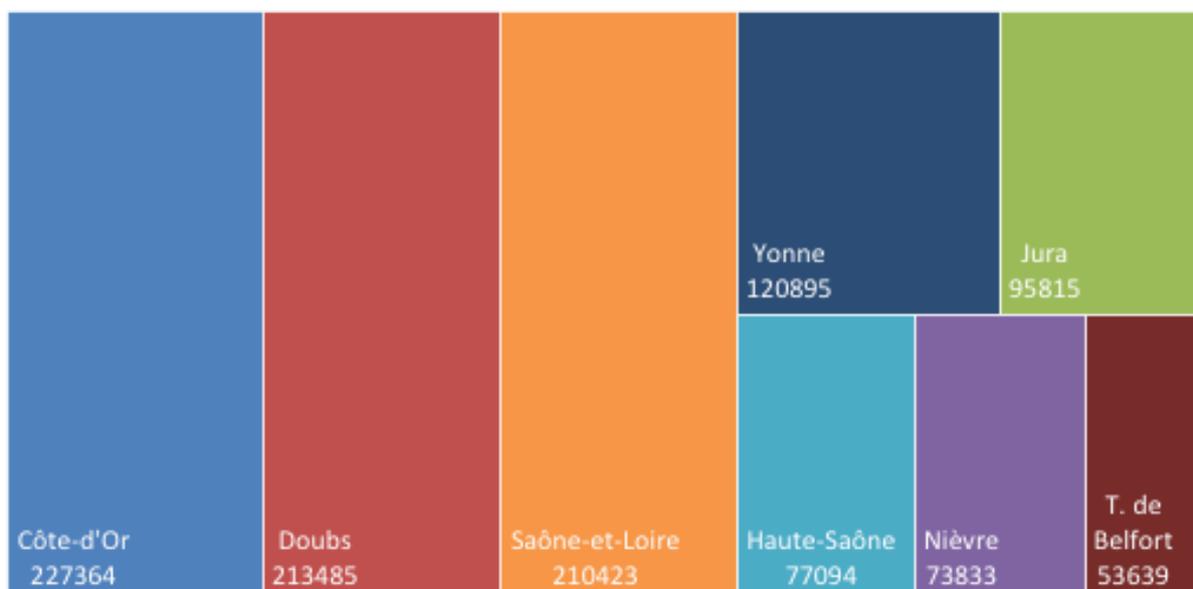
## Répartition des emplois au lieu de travail par secteur d'activités dans le Doubs (INSEE 2018)



### Un emploi régional sur cinq se situe dans le Doubs

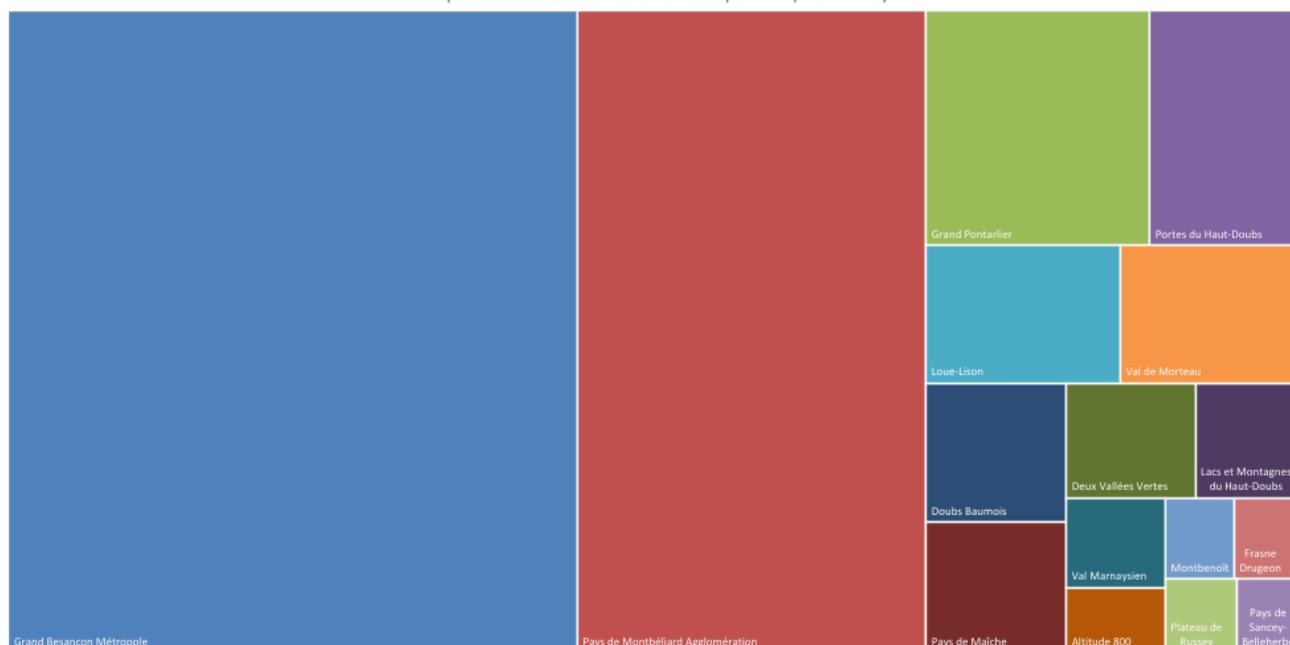
En 2018, 1 072 549 personnes étaient employées dans la région Bourgogne Franche-Comté. La Côte d'Or, le Doubs et la Saône-et-Loire représentent à eux seuls 60% des emplois.

### Emplois au lieu de travail en Bourgogne Franche-Comté (INSEE 2018)



Un emploi sur 5 se situe dans le Doubs, et majoritairement dans la CU du Grand Besançon et la CA du Pays de Montbéliard (70% des emplois). Le petit tiers restant se répartit principalement dans les CC du Grand Pontarlier, des Portes du Haut-Doubs, de Loue-Lison et du Val de Morteau.

Emplois au lieu de travail dans le Doubs par EPCI (INSEE 2018)



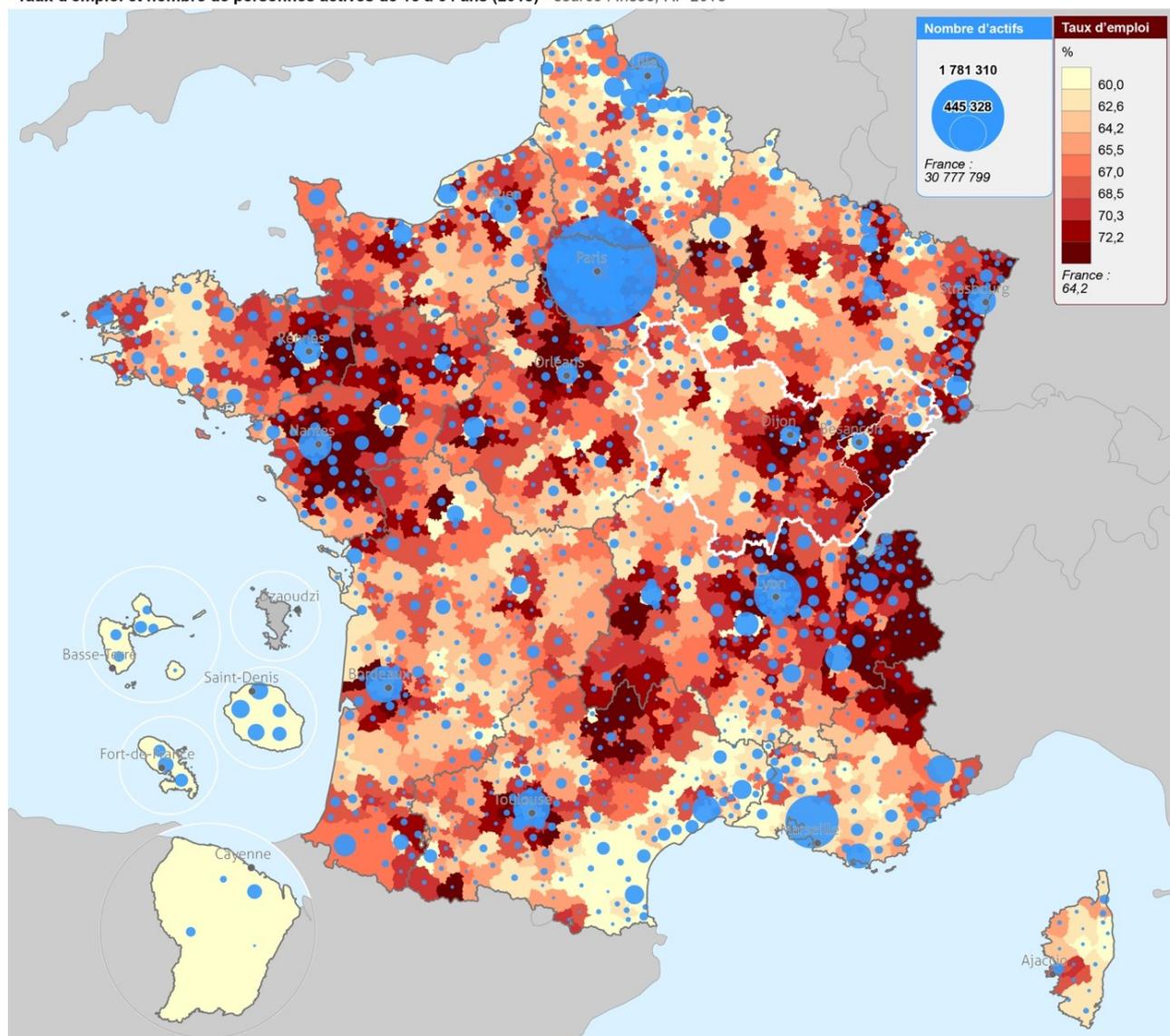
### Un fort taux d'emploi dans les communautés de communes

En 2018, le taux d'emploi<sup>14</sup> est de 64,2% en France et de 65,3% dans la région. Il est de 65,7% dans le Doubs, ce qui correspond à environ 165 000 actifs du département ayant un emploi. Cependant, le taux départemental cache de nettes différences entre les grandes agglomérations (Besançon et Montbéliard) et les communautés de communes proches de la bande frontalière. A l'échelle des EPCI, ce taux d'emploi est ainsi :

- d'environ 61% dans la CU du Grand Besançon et la CA Pays de Montbéliard Agglomération, soit 90 000 actifs ayant un emploi,
- de 74% à 79% dans les CC proches de la frontière (Altitude 800, Pays de Maïche, Val de Morteau, Portes du Haut-Doubs, Frasnne-Drugeon, Plateau de Russey, Montbenoit et Lacs et Montagnes du Haut-Doubs), pour un total de 43 000 actifs ayant un emploi,
- entre 70% et 72,5% dans les autres EPCI.

Les différences entre EPCI sont principalement dues à la présence plus importante d'étudiants dans les agglomérations de Besançon et Montbéliard d'une part, et par la présence de la Suisse limitrophe favorable à l'emploi, d'autre part. Ainsi à l'échelle nationale, 5 communautés de communes de la bande frontalière se classent parmi les 20 EPCI disposant des plus forts taux d'emploi des 15-64 ans (CC des Lacs et Montagnes du Haut Doubs, CC. de Montbenoit, CC. Du Plateau du Russey, CC du Plateau de Frasnne et du Val du Drugeon, CC des Portes du Haut Doubs).

<sup>14</sup> Proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (population des 15 à 64 ans). Le taux d'emploi rend compte de la capacité des structures productives à mobiliser les ressources humaines présentes dans le territoire.



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express - EPCI (2020)

## Répartition des emplois et mobilité

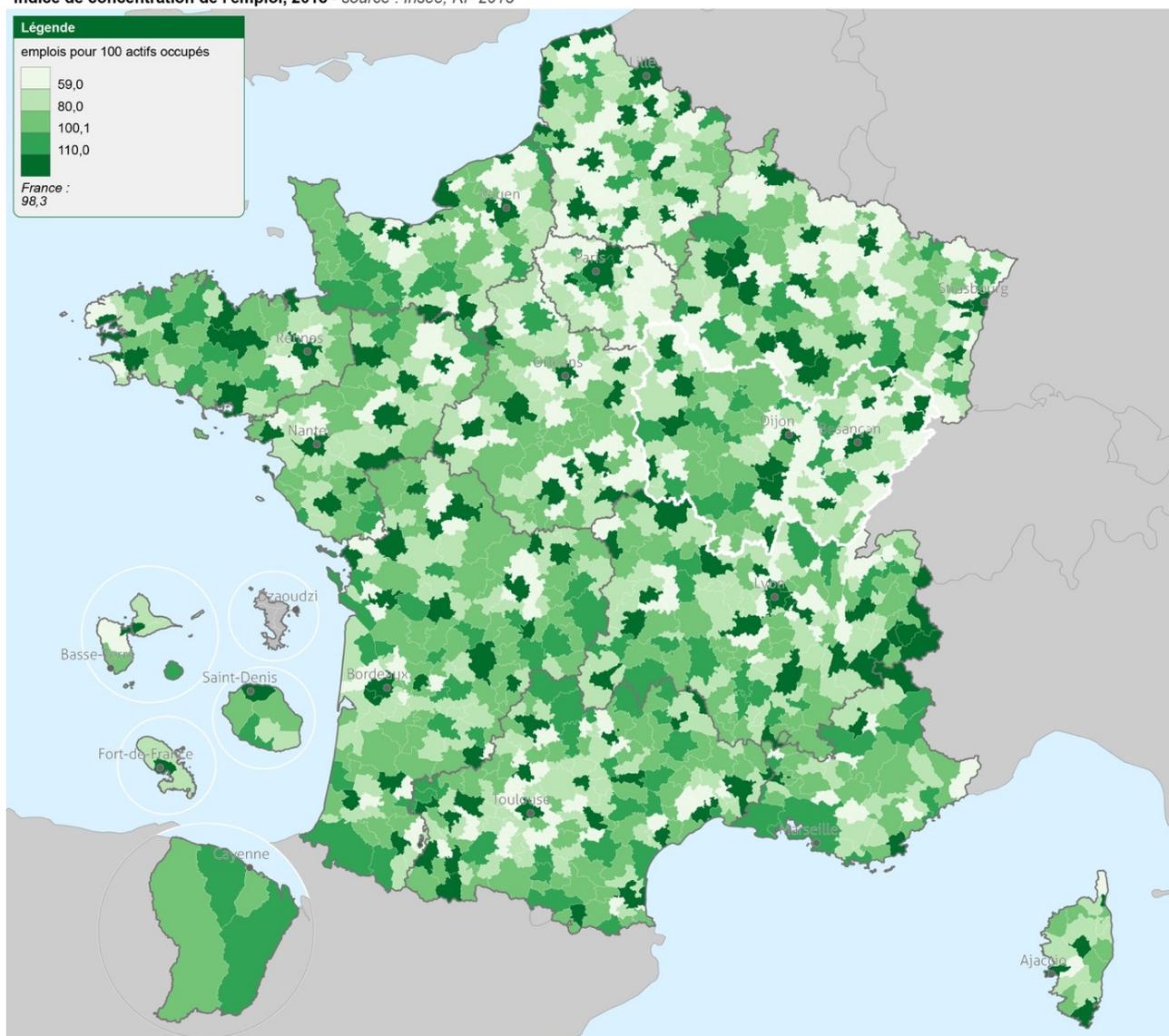
### Des emplois concentrés dans les villes... et en Suisse

Si les communautés de communes proches de la frontière suisse disposent d'un taux d'emploi très élevé, ce ne sont pas uniquement grâce aux entreprises et autres structures de leur territoire qui mobilisent les ressources humaines résidentes.

L'indice de concentration de l'emploi<sup>15</sup> offre en effet une photographie quasi inversée du taux d'emploi. Il permet de révéler :

- une fonction de pôle d'emploi des agglomérations : entre 110 et 121 emplois/actifs occupés dans la CU du Grand Besançon, la CA du Pays de Montbéliard et la CC du Grand Pontarlier ;
- une fonction majoritairement résidentielle des EPCI offrant entre 60 (CC 2 Vallées Vertes) et 75 emplois/actifs occupés (CC Portes du Haut-Doubs), orientés vers ces agglomérations ;
- une fonction clairement résidentielle dans les autres EPCI : de 37 (CC de Montbenoit) à 55 emplois/actifs occupés (CC du Pays de Maïche et de Sancey-Belleherbe), tournée vers la Suisse.

<sup>15</sup> Rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express - EPCI (2020)

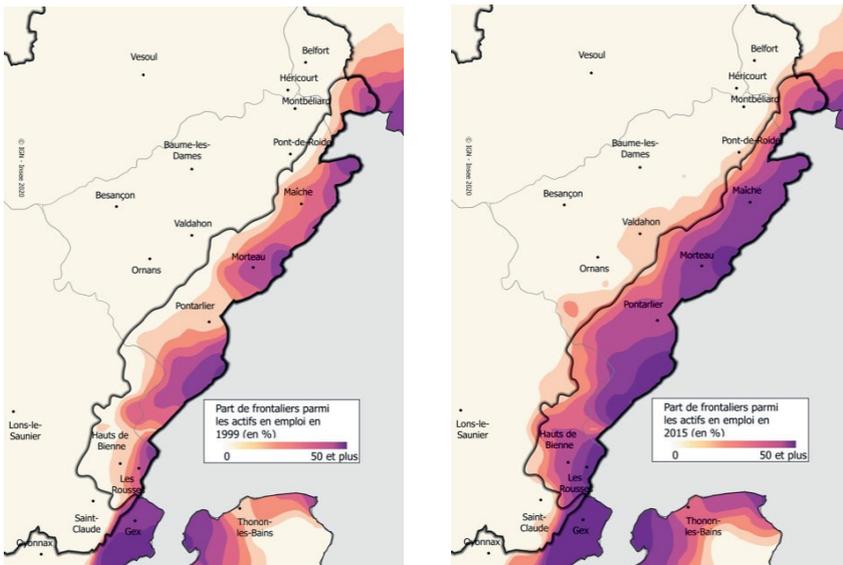
## Les mobilités liées au travail

Conséquence de la localisation des emplois des habitants du Doubs, les déplacements domicile-travail sont particulièrement importants :

- Dans Grand Besançon Métropole : 12 277 « navetteurs » en provenance d'autres EPCI du Doubs et 67 000 internes à la Communauté Urbaine ;
- Dans Pays Montbéliard Agglomération : 4 000 « navetteurs » en provenance d'autres EPCI du Doubs et 39 500 internes à la Communauté d'Agglomération. A noter que de nombreuses personnes travaillant dans Pays Montbéliard Agglomération habitent en dehors du département (Territoire de Belfort, Pays d'Héricourt...) ;
- Dans la CC du Grand Pontarlier, soumise à des flux importants tant de la part des EPCI limitrophes que d'EPCI plus éloignés (CC. Loue Lison, CC, des Portes du Haut Doubs et même Grand Besançon Métropole) : au total, 5 300 « navetteurs » en provenance d'autres EPCI du Doubs et 7 000 internes à la Communauté de Communes.

A l'inverse, certaines communautés de communes ne connaissent pas de flux importants liés au travail provenant d'autres EPCI : CC du Pays de Sancey-Belleherbe (260), CC Frasne-Drugeon (400), CC de Montbenoit (430) ou CC Altitude 800 (480).

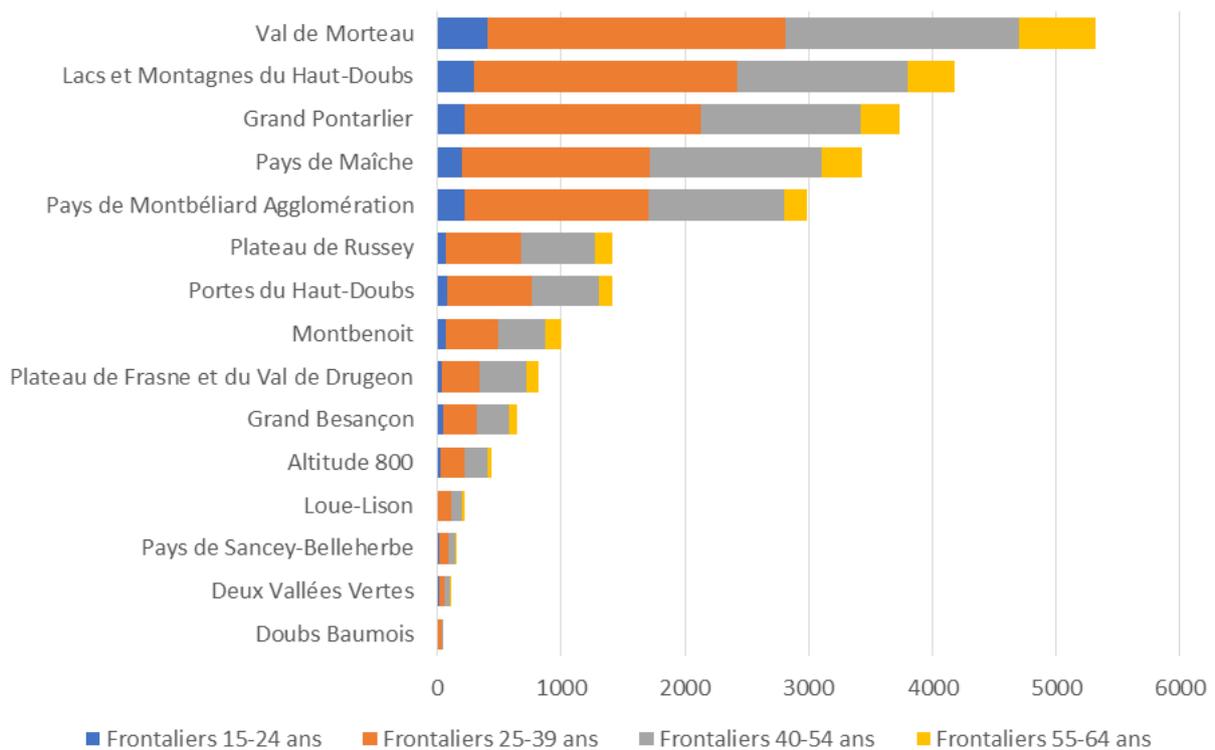




Évolution de la part de frontaliers parmi les actifs ayant un emploi entre 1999 et 2016 (Source Insee, RP 1999 et 2016, INSEE Analyse n°70, juin 2020)

Les frontaliers constituent en outre une population relativement jeune, puisque plus de la moitié (54%) est âgé de moins de 40 ans. Le marché du travail est d'ailleurs très favorable aux jeunes : 55 % des 15-24 ans sont actifs (contre 45 % en moyenne dans la région).

### Nombre de frontaliers par âge par ECPI dans le Doubs (OSTAJ, INSEE RP2017)



Source : <https://sitn.ne.ch/geoclip3air/#c=indicator&i=fronflux.flux&s=2017&view=map1>

La population de la bande frontalière dispose ainsi de nombreux emplois de part et d'autre de la frontière. Côté France, les emplois sont davantage dans le commerce et les services. Côté Suisse, ils sont pour l'essentiel

dans l'industrie. Cet état de fait n'est pas sans générer des difficultés de recrutement pour des entreprises locales du Doubs qui ne peuvent offrir des salaires aussi attractifs que les entreprises suisses<sup>16</sup>.

## Niveau de vie et précarité

### Niveau de vie<sup>17</sup>

Le niveau de vie, ou revenu disponible par unité de consommation (UC), correspond au revenu disponible par « équivalent adulte » : il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent, permettant une comparaison entre ménages quel que soit leur type.

En 2018, le niveau de vie médian est de 21 650 € en France. Il est légèrement inférieur dans la région Bourgogne Franche-Comté (21 480 €), qui se situe en 7<sup>ème</sup> place parmi les 13 régions métropolitaines.

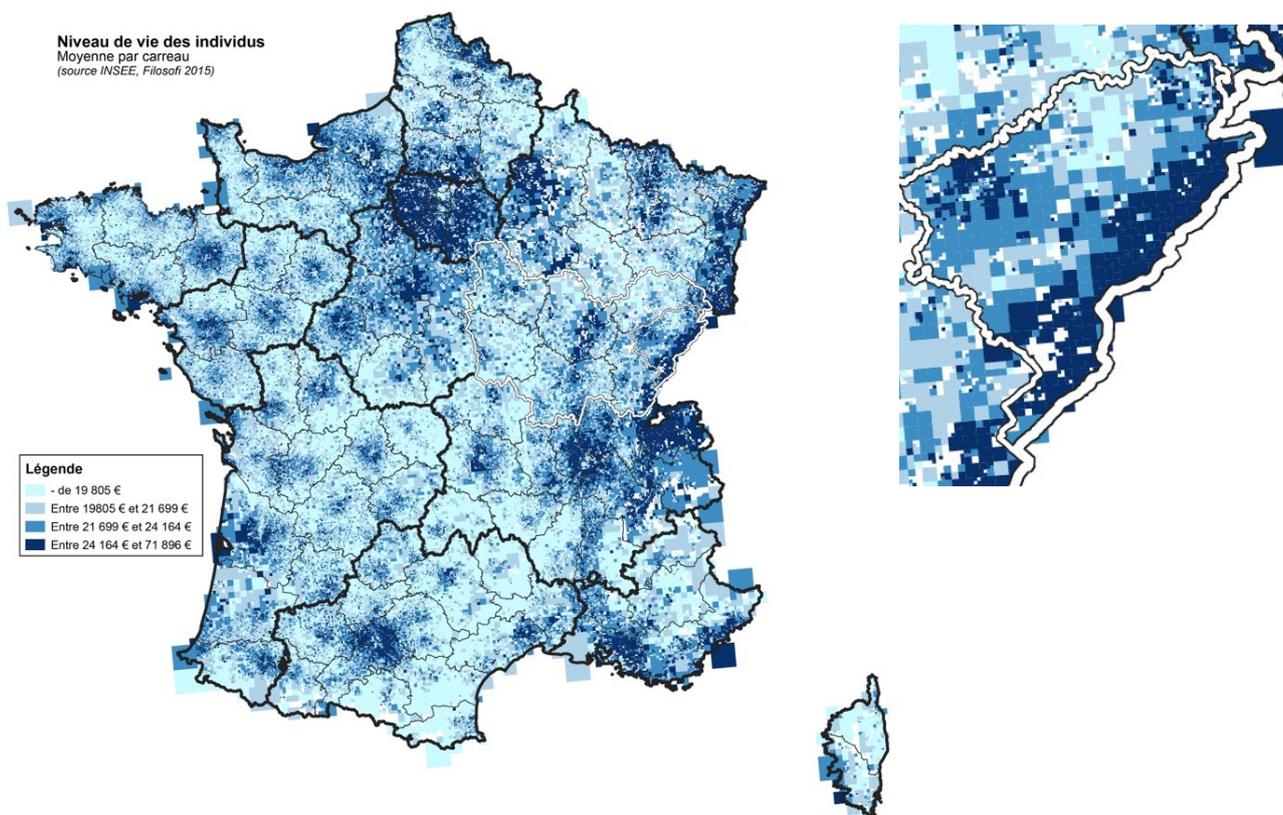
Dans le Doubs, il s'élève à 22 590 € (16<sup>ème</sup> département au niveau national et 1<sup>er</sup> au niveau régional). Mais sans surprise, les disparités sont fortes selon les EPCI (voire à l'intérieur d'un même EPCI). On peut ainsi les classer en 3 catégories :

- Les niveaux de vie « supérieurs » : de 25 300 (CC du Grand Pontarlier) à 32 500 € (CC Lacs et Montagnes du Haut-Doubs),
- Les niveaux de vie « moyens » : de 21 530 (CC du Pays de Sancey-Belleherbe) à 23 140 € (CC Altitude 800)
- Les niveaux de vie « inférieurs » : CA Pays de Montbéliard (20 730 €) et CC des 2 vallées Vertes (20 970 €)

---

<sup>16</sup> Voir Insee Analyses Bourgogne Franche-Comté n°70, juin 2020 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4509080>

<sup>17</sup> Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC) ; il est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation, CSG, CRDS, prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine).



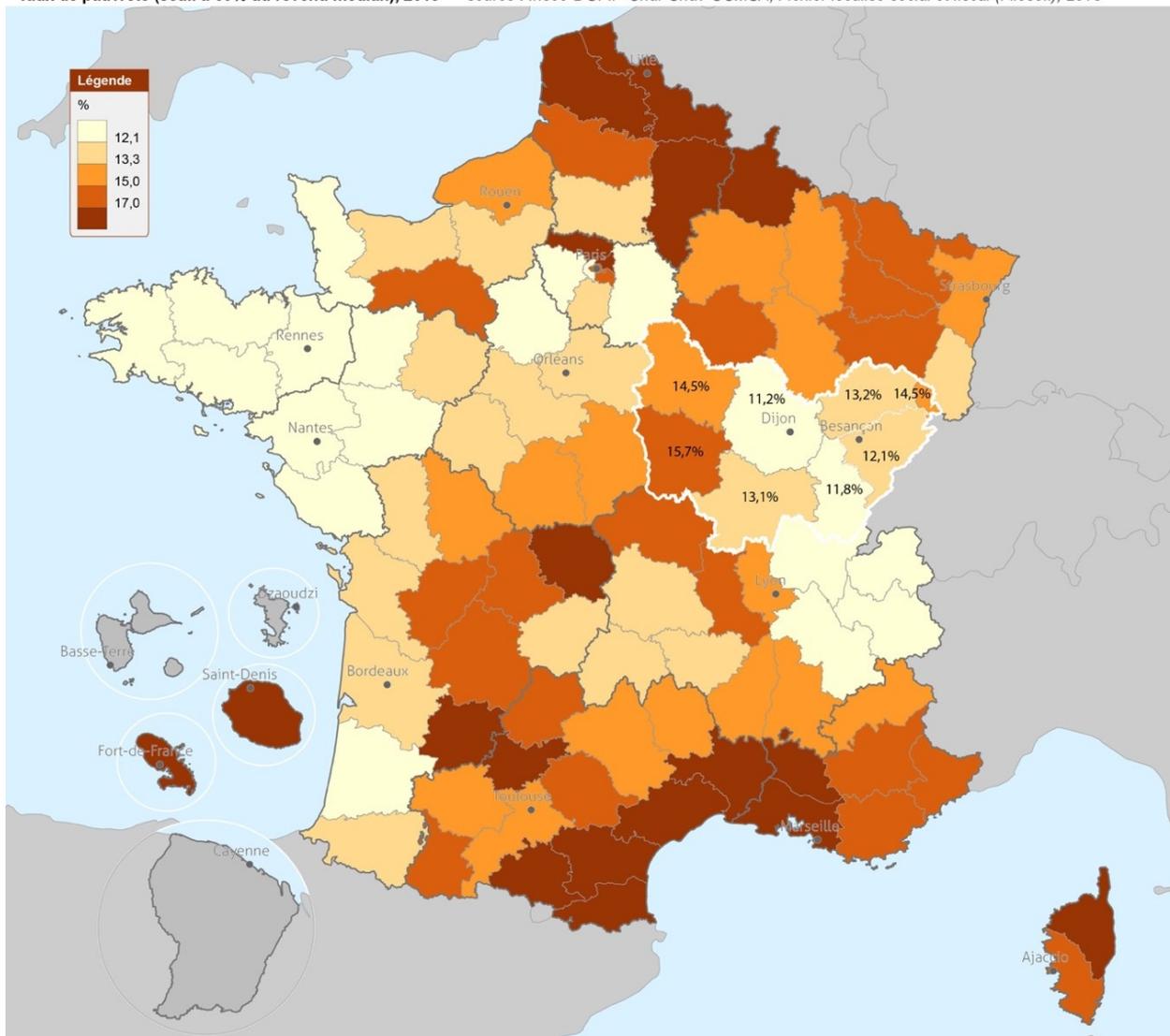
## Taux de pauvreté

En 2018 en France, le seuil de pauvreté monétaire<sup>18</sup> s'établit à 1 063 €/mois pour une personne seule (ou 2 232 € pour un couple avec deux jeunes enfants). Avec 9,3 millions de personnes vivant en deçà à ce seuil, le taux de pauvreté (part des ménages sous le seuil) est de 14,8% en 2018 en France, en croissance de 0,7 point par rapport à 2017.

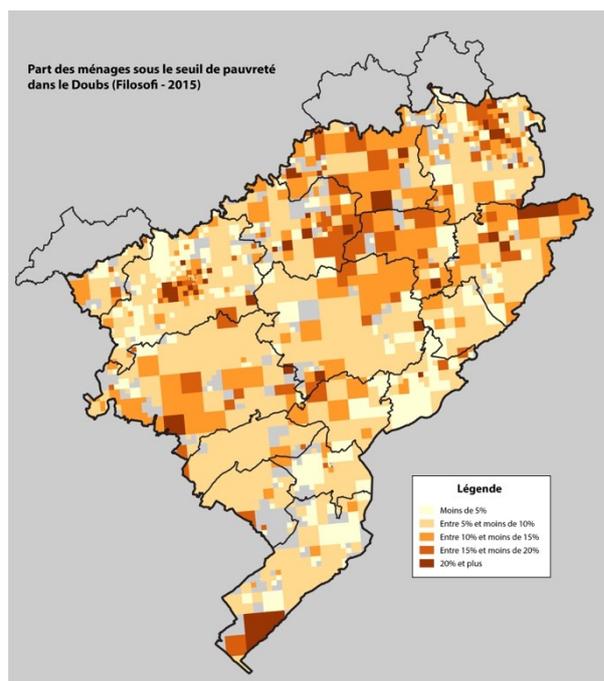
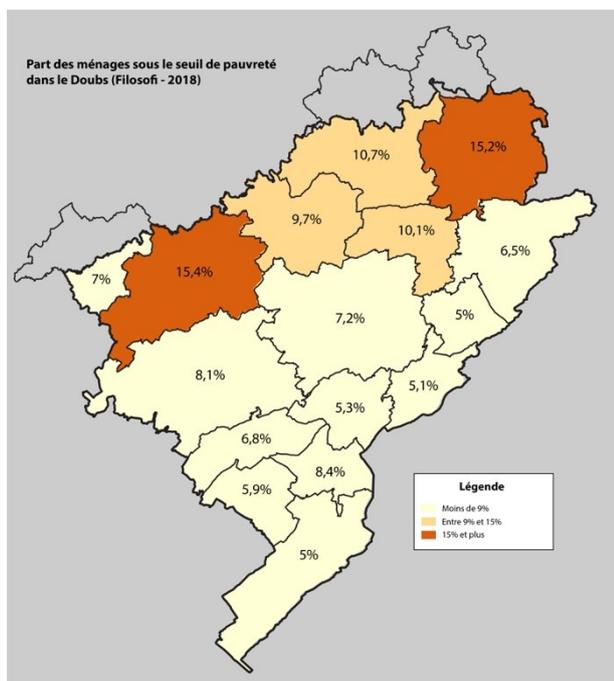
Le taux de pauvreté est d'environ 13% dans la région Bourgogne Franche-Comté, et 12% à l'échelle du Doubs. Mais ce taux départemental cache une réalité diverse selon les territoires, qui suit les logiques vues précédemment :

- Une plus forte concentration des ménages pauvres dans les zones urbaines (Besançon, Montbéliard, et Pontarlier dans une moindre mesure), mais plus précisément dans certains quartiers ;
- Un nombre relativement élevé de ménages pauvres dans un secteur rural situé entre ces 2 zones urbaines, mais davantage situés entre Baume-les-Dames et Montbéliard ;
- Un taux de pauvreté qui diminue à mesure que l'on se rapproche de la frontière suisse.

<sup>18</sup> Le seuil de pauvreté monétaire correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population (21 250 €/an en 2018).



© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express - EPCI (2020)



Voir aussi : [https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/tableau/30\\_RPC/33\\_PAU](https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/tableau/30_RPC/33_PAU)

## Tentative de caractérisation de l'emploi et des activités économiques des espaces ruraux

Au-delà de l'impact notoire de la Suisse sur le marché de l'emploi du Doubs, la « typologie des espaces ruraux »<sup>19</sup> permet de caractériser les espaces à dominante rurale en mettant en évidence les évolutions socio-économiques spécifiques de ces territoires.

Réalisée en 2011, cette analyse peut paraître obsolète et mériterait d'être mise à jour. Néanmoins, elle permet de révéler 4 grandes tendances en matière d'emploi et d'activités économiques qui semblent toujours à l'œuvre dans le Doubs, 3 d'entre elles étant fortement influencées par les 3 premières villes du département :

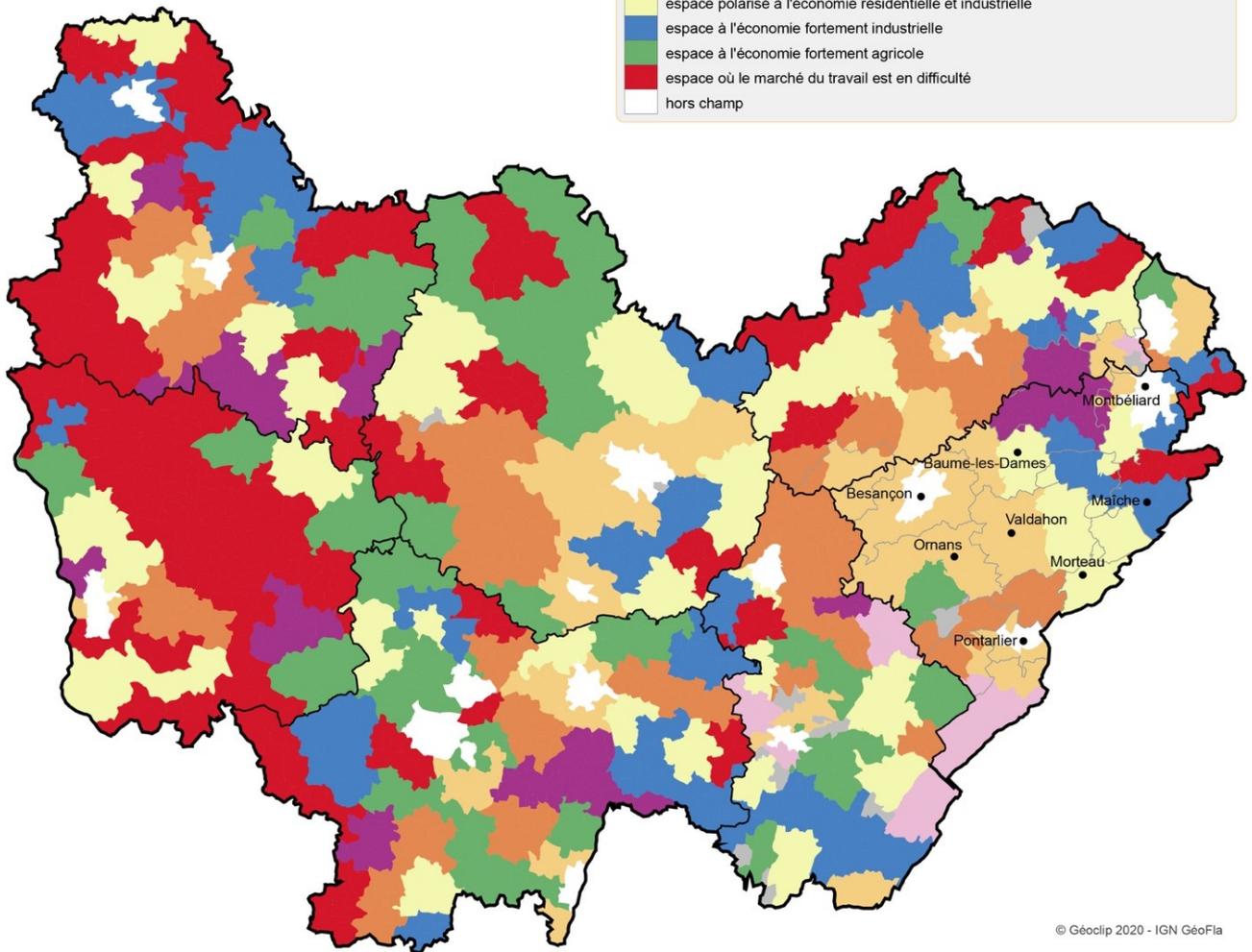
- Autour de Besançon : la CU du Grand Besançon et les CC du Val Marnaysien et Loue-Lison (Ornans, Quingey) ainsi que l'Ouest des Portes du Haut-Doubs (Valdahon) et du Doubs Baumois forment des espaces périphériques à Besançon qui se caractérisent par une croissance économique, un taux élevé de diplômés du supérieur et un très faible chômage ;
- Au Sud de Montbéliard : les CC des 2 Vallées Vertes, de Sancey-Belleherbe et du Pays de Maïche disposent d'activités économiques disparates (industrielle et résidentielle, voire touristique) mais partagent une croissance économique incertaine, un marché du travail en difficulté, un taux de chômage important... ;
- Autour de Pontarlier : les CC de Montbenoit, Altitude 800, Frasne-Drugeon et du Grand Pontarlier (ainsi que le nord de la CC des Lacs et Montagnes du Hauts-Doubs) offrent une croissance économique, un taux de diplômés du supérieur élevé et un taux de chômage moyen voire faible ;
- Au centre : les CC du Val de Morteau, du Plateau du Russey et l'est du Doubs Baumois sont des espaces à l'économie résidentielle et industrielle où la croissance économique locale reste incertaine, avec des niveaux de formation et de chômage moyens.
- La CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs se distingue par son économie touristique (station de Métabief) avec un très faible chômage. Autre particularité, le sud de la CC Loue-Lison est marquée par une activité agricole dominante.

---

<sup>19</sup> Sources : <https://france-decouverte.geoclip.fr> (Territoires / Typologie des espaces ruraux / Typologie thématique des campagnes "Emploi et activités économiques") et [https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00911232/PDF/TRAVAUX\\_en\\_L\\_12\\_22032012\\_bd.pdf](https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00911232/PDF/TRAVAUX_en_L_12_22032012_bd.pdf)

## Typologie des espaces ruraux

(Source CGET, INRA CESAER/ UFC-CNRS ThéMA, Cemagref DTMA METAFORT)



© Géoclip 2020 - IGN GéoFla

## 4. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

### Quelques chiffres clés et éléments de cadrage

Le département du Doubs comptait, en 2018, 282 056 logements soit 17,9 % du parc régional (Cf. figure 7). Au regard de sa contribution en matière de population et davantage encore en termes de nombre de ménages, la proportion de logements apparaît légèrement en décalage, laissant augurer une vacance moins importante et/ou un parc de résidence principal moins présent. Ainsi, le ratio nombre de ménages / nombre total de logements s'affichait-il à 0,82 dans le Doubs en 2018, signifiant 82 % des logements étaient occupés par des ménages résidents, quand il était de 0,71 dans le département de la Nièvre et de 0,82 et de 0,80 respectivement à l'échelle de la région et du pays, signifiant une vacance ou une proportion de résidences secondaires plus importante.

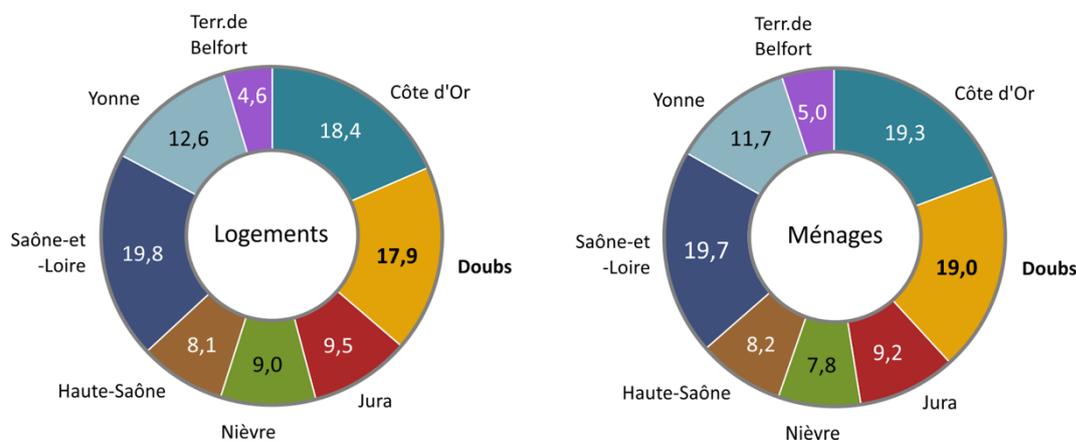


Figure 7 : Contribution départementale dans le parc total de logements et dans les effectifs des ménages de la région Bourgogne-Franche-Comté en 2018 (Source : Insee, RP 1968-2018)

En 50 ans, la part du parc de logements du département du Doubs dans celui de la région est passée de 14,6 % en 1968 à 17,9 % en 2018, au détriment des départements les plus ruraux (Cf. figure 8).

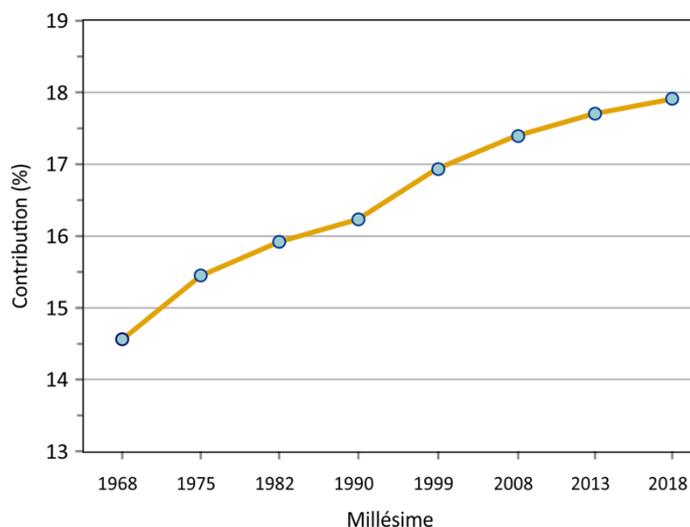


Figure 8 : Evolution de la contribution (%) du parc de logements du départementale du Doubs dans le parc de la région Bourgogne-Franche-Comté (Source : Insee, RP 1968-2018)

## Davantage de résidences principales

Le département du Doubs est, avec le Territoire de Belfort, celui qui présente le taux de résidences principales le plus élevé parmi les départements régionaux : avec 87,1 % (2018), il se positionne loin devant des départements plus ruraux ou en déprise démographique comme la Nièvre (71,1%) et l'Yonne (77,5%) et/ou à vocation davantage touristique comme le Jura (79,8%), ceux-ci étant caractérisés par un taux de logements vacants et/ou une proportion de résidences secondaires plus importants (fig. 9).

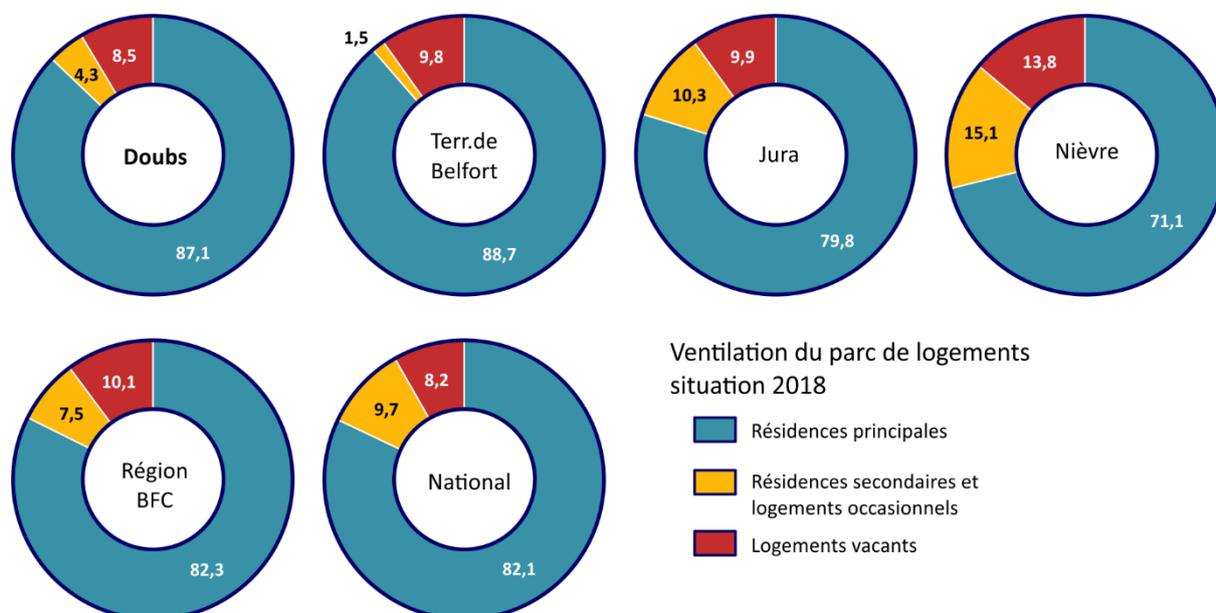
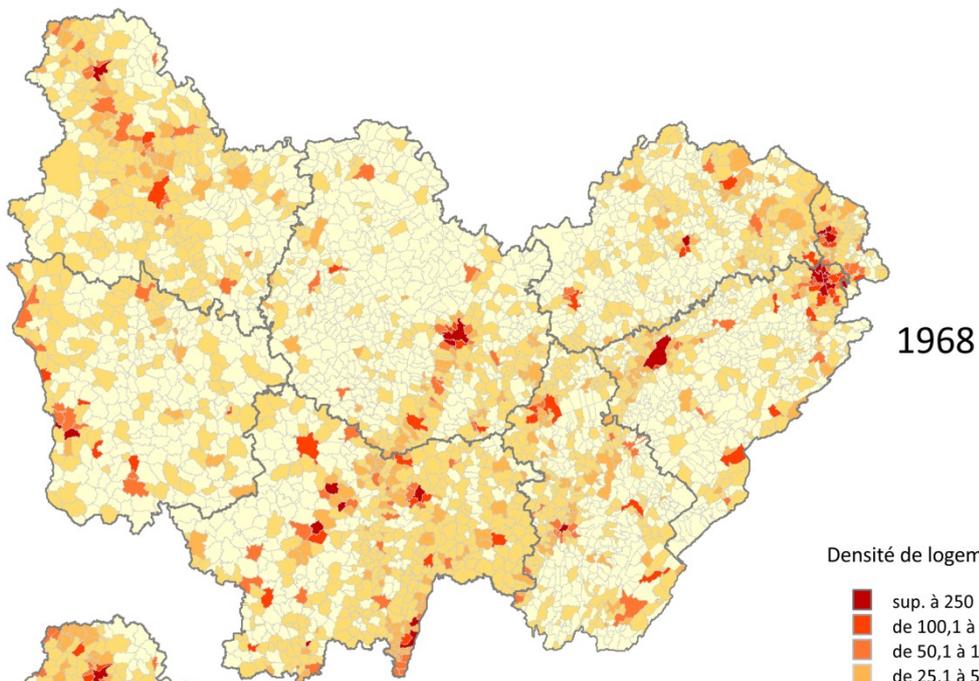


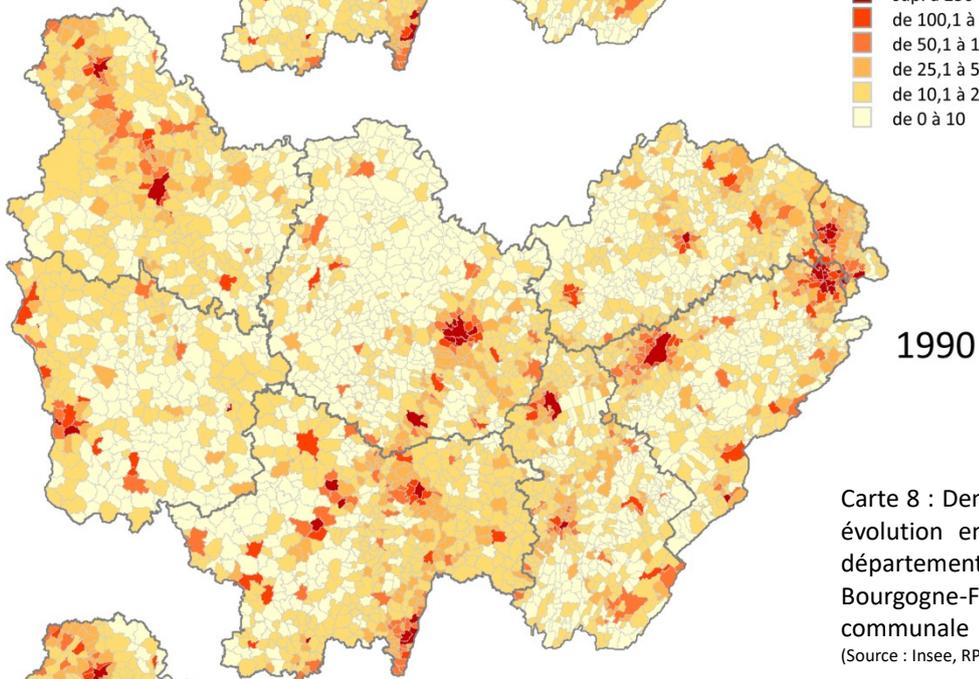
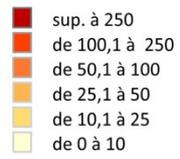
Figure 9 : Ventilation du parc de logements dans le département du Doubs en 2018 : comparaison avec d'autres départements, la région Bourgogne-Franche-Comté et le niveau national (Source : Insee, RP 1968-2018)

La dynamique de production de logements qui a caractérisé le département du Doubs depuis une cinquantaine d'années s'est traduite, dans les chiffres, par un doublement des effectifs, 138 983 logements existants en 1968, 282 056 en 2018, et spatialement par un fort développement et une forte densification de l'habitat sur certains types de territoires, spécialement le long des principaux axes de communication, en périphérie des centres urbains et en zone frontalière (Cf. Carte 8).

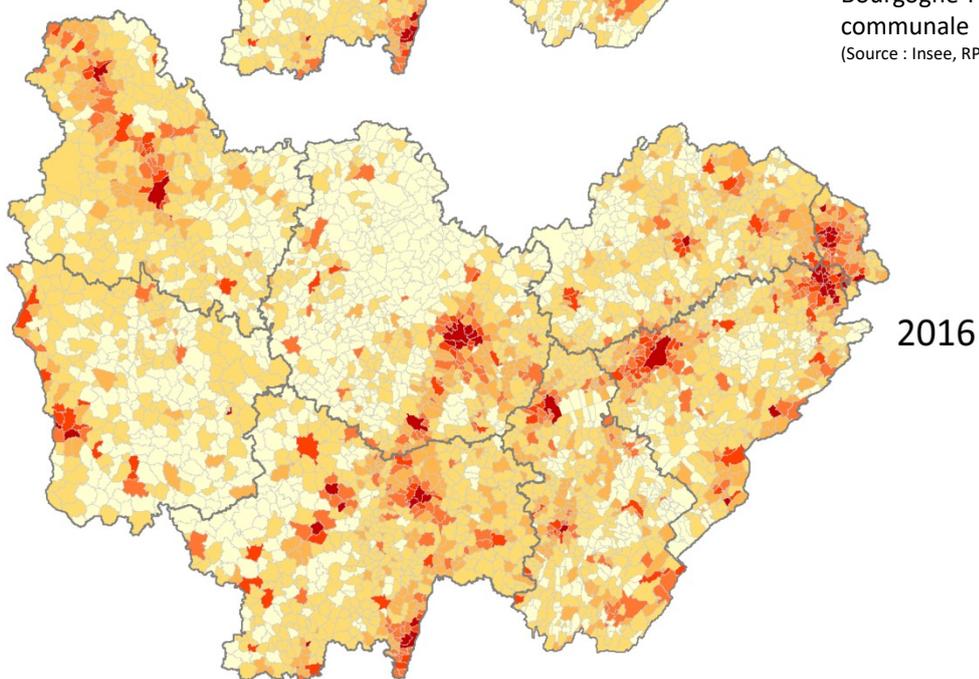
Si le Doubs a connu un développement davantage « homogène » que la plupart des autres départements de la région (Cf. carte 8), des disparités de comportement sont cependant décelables à l'échelle des communes comme à celle des EPCI, notamment concernant la période la plus récente (2013-2018) : encore une fois, ce sont les territoires périurbains et frontaliers en croissance démographiques sous l'effet d'un solde migratoire excédentaire qui ont, plus que les autres connu une hausse importante et continue de leur parc de logements (Cf. carte 9). Sur la période considérée (2013-2018) la palme en revient à la Communauté de Communes du Pays de Montbenoît en zone frontalière avec une progression annuelle moyenne de 2,1 % de son parc de logements. Viennent ensuite les EPCI dites périurbaines : les Portes du Haut-Doubs (+ 1,5%), le Val Marnaysien (+ 1,5%) et, débordant en Haute-Saône, le Pays Riolais (+ 1,7 %) tous trois grands « bénéficiaires » de la cherté bisontine et/ou frontalière. D'une manière générale, l'ensemble des EPCI frontaliers affichent des taux de croissance annuelle bien au-delà de la moyenne départementale (0,88), révélateurs du dynamisme démographique du secteur et des niveaux de revenus élevés qui le caractérisent (Cf. carte 9).

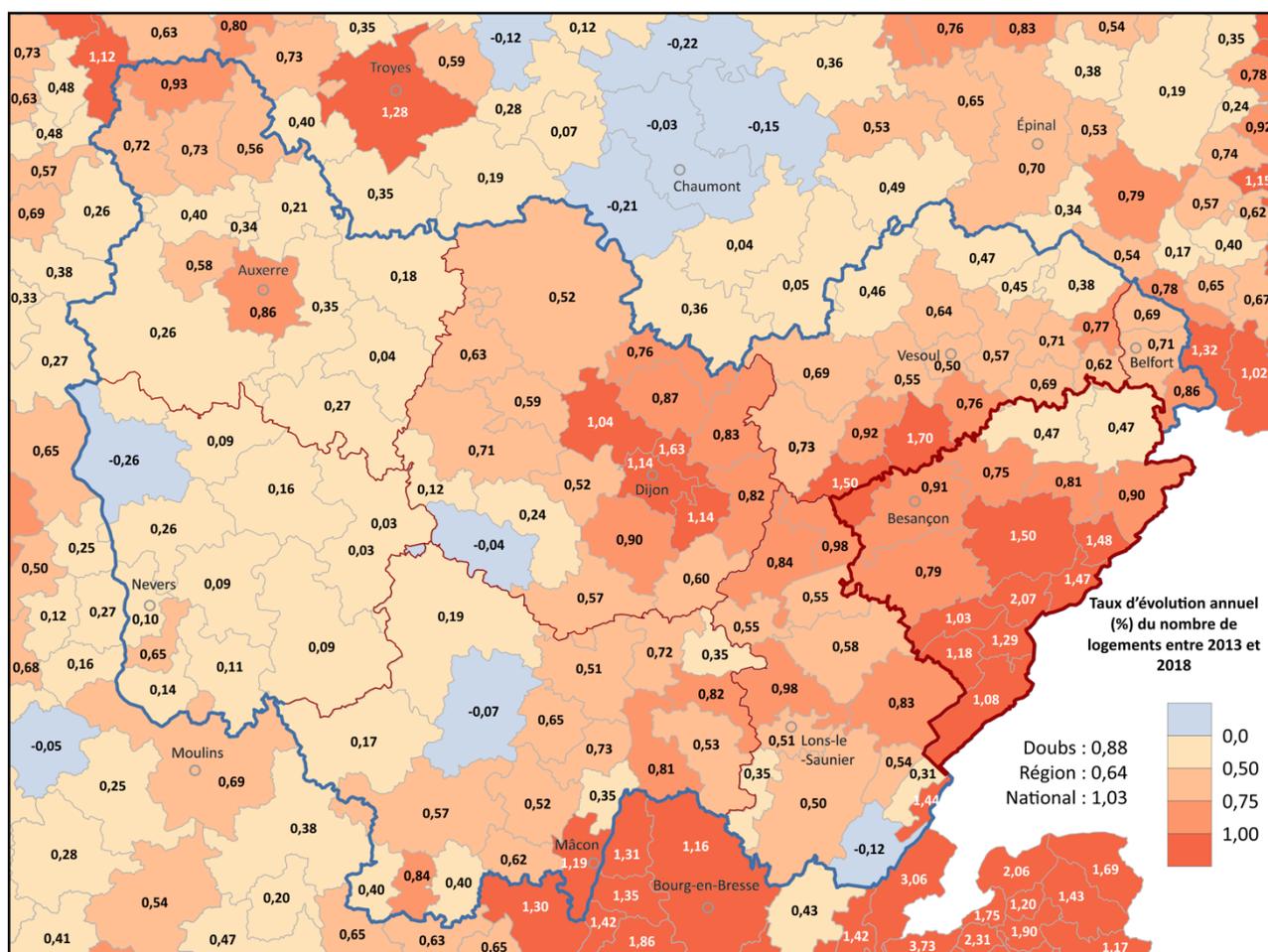


Densité de logements au km<sup>2</sup>



Carte 8 : Densité de logements au km<sup>2</sup> et évolution entre 1968 et 2018 dans le département du Doubs et en région Bourgogne-Franche-Comté à l'échelle communale  
(Source : Insee, RP 1968-2018)





source : Insee, RP 1968-2018

Carte 9 : Taux d'évolution annuel du nombre de logements entre 2013 et 2018 à l'échelle des EPCI dans le département du Doubs et en région Bourgogne-Franche-Comté (Source : Insee, RP 1968-2018)

## Un parc de logements vacants important et en constante croissance

Il existe différentes façons d'interpréter ces « performances » ou « contre-performances » selon le territoire considéré. Certes elles traduisent une réalité : d'un côté de réels et importants besoins numériques en logements, de l'autre l'absence de besoins quantitatifs mais l'existence de besoins qualitatifs (parc vieillissant, inadapté, énergivore par exemple). D'un côté des territoires pour lesquels le nombre de ménages, unité de mesure des besoins numériques en logements, continue de croître notablement, de l'autre des espaces où l'effectif des ménages augmente peu, stagne voire diminue. Quoiqu'il en soit, dans la plupart des cas de figure, le nombre de logements continue de croître significativement, et la plupart du temps en total incohérence avec les données démographiques : un décalage plus ou moins important s'installe entre le nombre de logements produits et le nombre de nouveaux ménages (Cf. figure 10). Le résultat de cette écart grandissant entre les deux paramètres est évident, mécanique et indiscutable : le nombre de logements vacants, même dans les secteurs « tendus », ne cesse d'augmenter et l'artificialisation de consommer l'espace. On estime que chaque année, la seule construction de logements neufs dans le département du Doubs (essentiellement la maison individuelle et le lotissement) contribue à artificialiser

l'équivalent d'une commune de la superficie de Chay (6,40 km<sup>2</sup>)<sup>20</sup>. Une estimation qui ne tient compte ni des infrastructures et emprises corollaires à produire (routes, stationnements, emprises publiques, écoles, etc.), ni des constructions collectives, ni des zones commerciales et artisanales, etc.

La production de logements neufs contribue donc imparablement à produire du logement vacant : en 1968, on recensait 7 574 logements vacants à l'échelle du département. En 2018, on en compte 24 035 (Insee 2018). En 1968, lorsque l'on créait un logement ex nihilo, on générait 0,08 logement vacant. Autrement dit, il fallait produire 12,8 logements neufs pour qu'apparaisse un logement vacant. En 2018, pour chaque logement neuf créé, il résulte 0,22 logement vacant soit presque trois fois plus qu'en 1968. Ainsi, tous les 4,5 logements neufs produits, un logement vacant apparaît systématiquement.

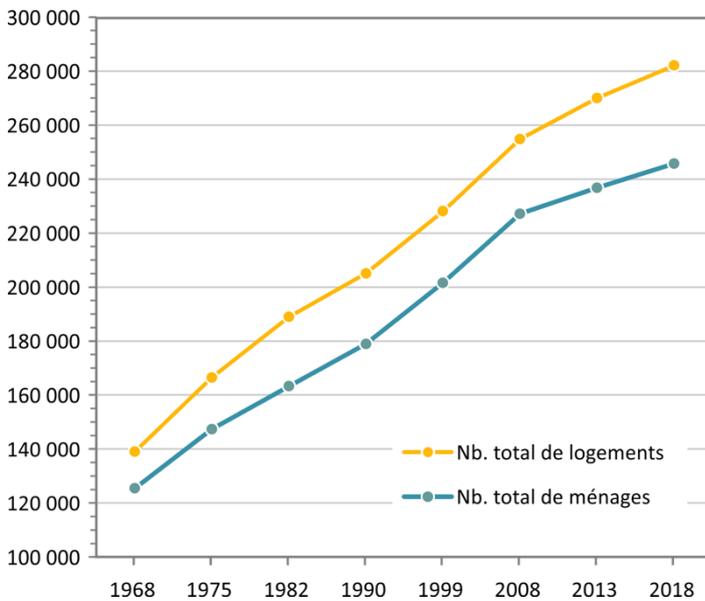
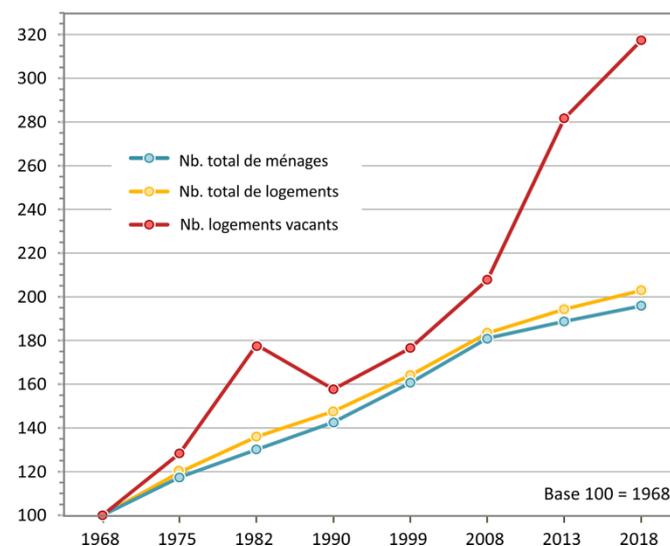


Figure 10 : Evolutions comparées du nombre total de logements et du nombre des ménages de 1968 à 2018 département du Doubs (Source : Insee, RP 1968-2018)

En 50 ans, le nombre de logements vacants a plus que triplé alors que celui des logements et des ménages ne faisait que doubler (Cf. figure 12). Sur les 10 à 15 dernières années, la progression du nombre de



logements vacants s'est fortement accélérée sous l'effet d'une production de logements neufs alimentée par les différents dispositifs d'accès à la propriété et de défiscalisation à l'investissement locatif, alors que dans le même temps les besoins réels (nombre de ménages) croissaient moins rapidement (Cf. fig. 11).

Figure 11 : Evolution indicielle comparée (base 100 = 1968) du nombre total de logements, du nombre des ménages et du nombre de logements vacants de 1968 à 2018 département du Doubs (Source : Insee, RP 1968-2018)

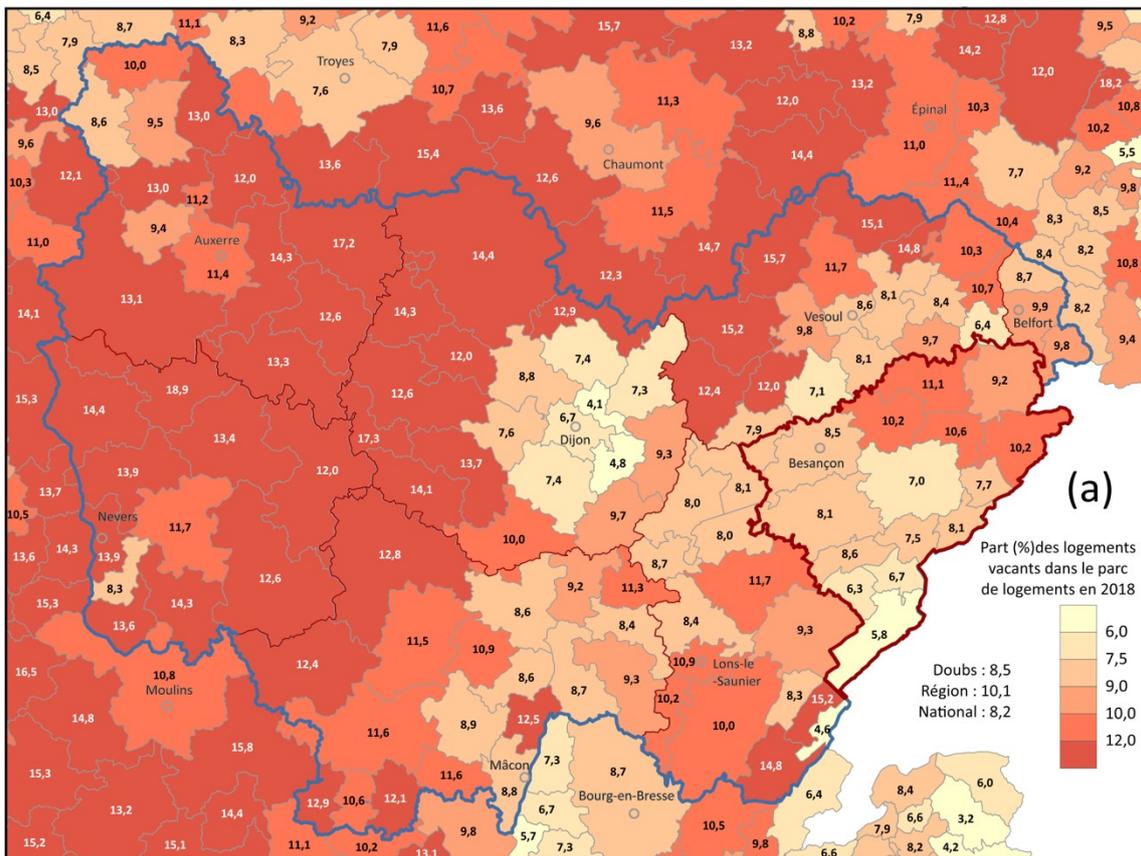
<sup>20</sup> Estimation faite par l'Adil25 en 2010 sur la base d'une étude reprenant les autorisations de lotir recensées sur le département du Doubs.

L'écart entre le nombre de logements produits et l'évolution du nombre des ménages suffit à expliquer la forte progression récente du nombre de logements vacants : la production de logements répond certes, à un besoin quantitatif et qualitatif, mais elle se justifie également par un soutien à l'activité du bâtiment.

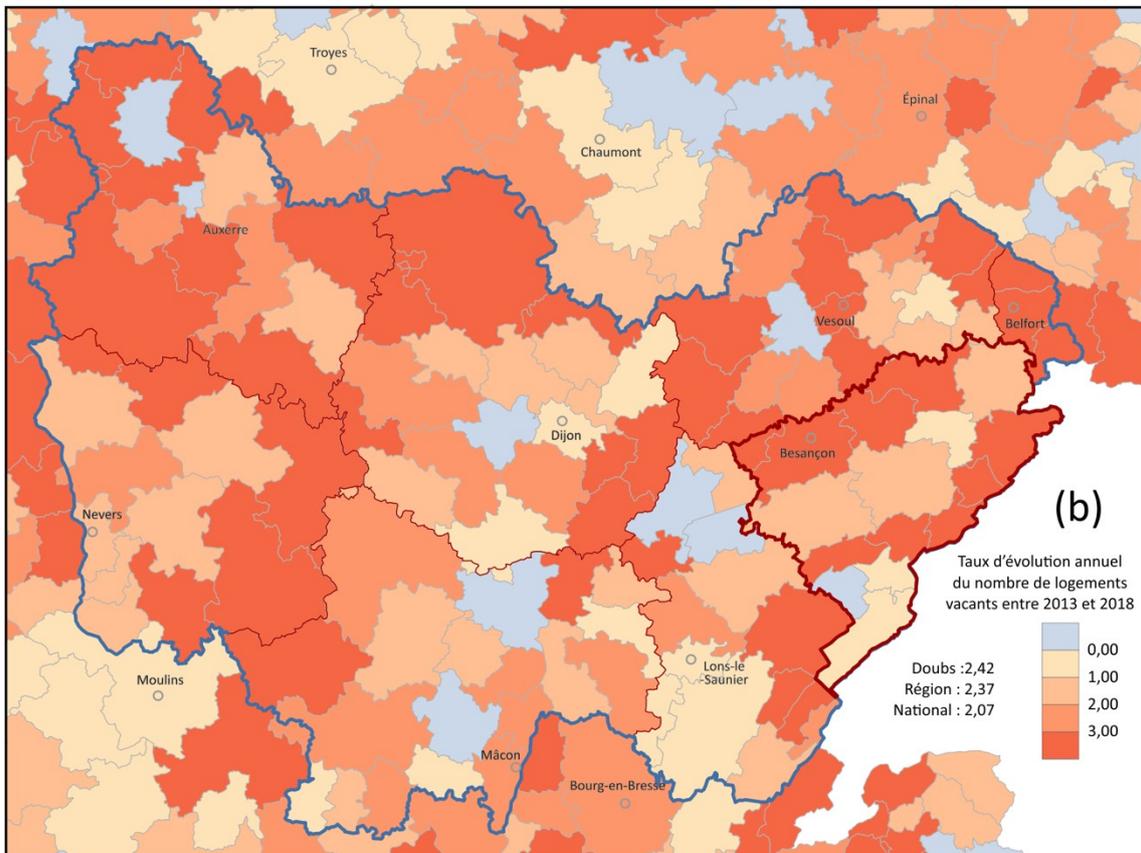
En 2018, la part du logement vacant dans le parc total de logements est dans l'ensemble des EPCI – à l'exception de la seule CC. du Plateau de Frasné et du Val de Drugeon – en progression significative par rapport à 2013 (Cf. carte 10b). Même les secteurs considérés comme tendus (partie de la zone frontalière, périphérie de Grand Besançon Métropole par exemple) n'échappent pas à ce phénomène alors que ces secteurs affichent la plupart du temps des performances démographiques qui auraient pu laisser penser ces territoires à l'abri d'une quelconque progression de la vacance. Or, il n'en est rien. Notons cependant que malgré une progression de ce phénomène sur des territoires qui, a priori, auraient logiquement dû en être exemptés, le taux de vacance y demeure au final moins élevé que sur des secteurs où il est endémiquement et puissamment présent comme dans le secteur Nord du département (Cf. carte 10a). En dehors de toute considération purement économique, le dynamisme démographique reste le meilleur rempart contre une vacance élevée, et au final, le taux de vacance moyen sur le département (8,5%) demeure en-deçà du taux régional (10,1%) même si légèrement plus élevé que celui relevé au niveau national (8,2%) (Cf. carte 10a).

A l'échelle régionale, le département du Doubs, considérant l'étage EPCI, apparaît presque comme une « exception », exempte de forts contrastes géographiques avec des taux faibles à moyens en matière de vacance, oscillant entre 5,8 % pour la CC. des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs à 11,1 % pour la CC. des Deux Vallées Vertes, alors que certains EPCI régionaux extra-départementaux affichent des taux supérieurs à 15 % (CC. De Saulieu (21) 17,3 % ; CC. Le Tonnerrois en Bourgogne (89) 17,2 % ; CC. de la Haute-Comté (70) 15,7 % ; CC. Des Quatre Rivières (70) 15,2 % par exemple).

Dans un contexte où l'artificialisation des espaces naturels et agricoles constitue une préoccupation et même une inquiétude pour l'avenir (préservation de la biodiversité, sécurité alimentaire, etc.), face à une situation préoccupante et commune à nombre de villages, bourgs et villes concernant l'abandon de bâtiments centraux anciens, devant l'étalement urbain et l'artificialisation accrue des espaces péri-ruraux auxquels s'ajoutent les problèmes de congestion qu'engendrent leur desserte, il paraît urgent de reconsidérer le problème de la vacance autrement que sous l'angle purement économique, c'est-à-dire comme une des conséquences admises au nécessaire soutien à une activité sectorielle.



source : Insee, RP 1968-2018



source : Insee, RP 1968-2018

Carte 10 : (a) Part des logements vacants dans le parc total de logements en 2018 - (b) Evolution du nombre de logements vacants entre 2013 et 2018 (Source : Insee, RP 1968-2018)

## Dynamique de production et rajeunissement mécanique du parc de logements

L'importante production de logements ces vingt dernières années dans le département du Doubs (près de 40 000 unités produites) a notablement modifié la structure par âges du parc de logements, contribuant à son rajeunissement et à la minoration de l'importance du parc ancien (datant d'avant 1946) : en 1999, ce dernier comptait pour 30,8 % du total des résidences principales quand, en 2018, il n'y pèse plus « que » pour 18,7 %, très en-deçà du score du parc récent (1991-2015) avec 29,1 %, et légèrement supérieur à celui du parc très récent (après 2005) avec 12,1 %. Le parc d'âge intermédiaire, c'est-à-dire produit entre 1946 et 1990, demeure important avec une contribution majoritaire de 52,2 % (Cf. figure 12). Sur ces aspects-là, le département du Doubs se démarque encore une fois assez nettement de la situation régionale, collant plutôt avec la situation moyenne relevée au niveau national (Cf. figure 12). La région Bourgogne-Franche-Comté, prise dans son ensemble, montre un parc de logements plus ancien : en effet, les logements construits avant 1945 y représentent 28,2 % du total et le parc récent (à partir de 1991) 23,4 %. Par contre, le parc d'âge intermédiaire (1946-1990) y apparaît moins contributif avec une participation minoritaire de 48,2 % (Cf. figure 12).

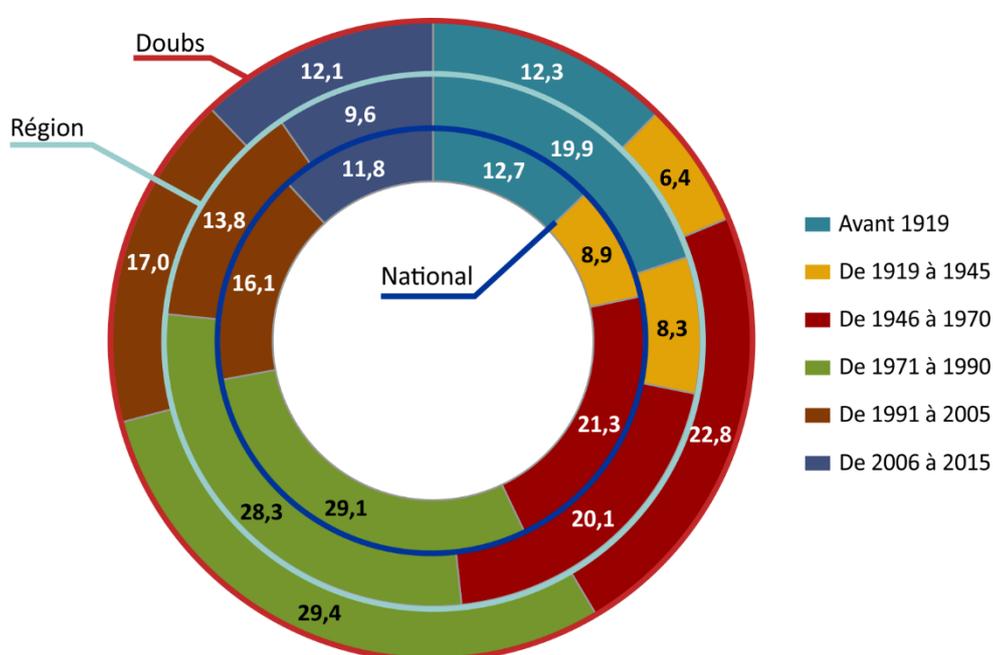


Figure 12 : Structure par âge du parc de résidences principales en 2018 pour le département du Doubs, la région Bourgogne-Franche-Comté et le niveau national (Source : Insee, RP 1968-2018)

L'importance des sphères rurale et « industrialo-rurale » passées et encore présentes dans la région, et l'empreinte architecturale qu'elles y ont laissée, expliquent pour partie cette situation, à l'image de départements marqués par un passé industriel et agricole comme le furent la Nièvre, la Saône-et-Loire et la Haute-Saône (Cf. figure 14) : tous se caractérisent par un parc ancien (avant 1945) encore très pesants à l'image de la Nièvre où il constitue en 2018 encore plus de 40 % de l'ensemble du parc des résidences principales. Situation similaire en Haute-Saône avec 32,7 % du même parc (Cf. figure 13). C'est naturellement que le parc récent y occupe une place réduite, respectivement 13,8 % et 23,7 %. Par contre, le parc d'âge intermédiaire (1946-1990) y est la plupart du temps moins représenté, signe du déclin « démographico-industriel » amorcé après-guerre et s'étant amplifié au cours de cette période (Cf. figure 13).

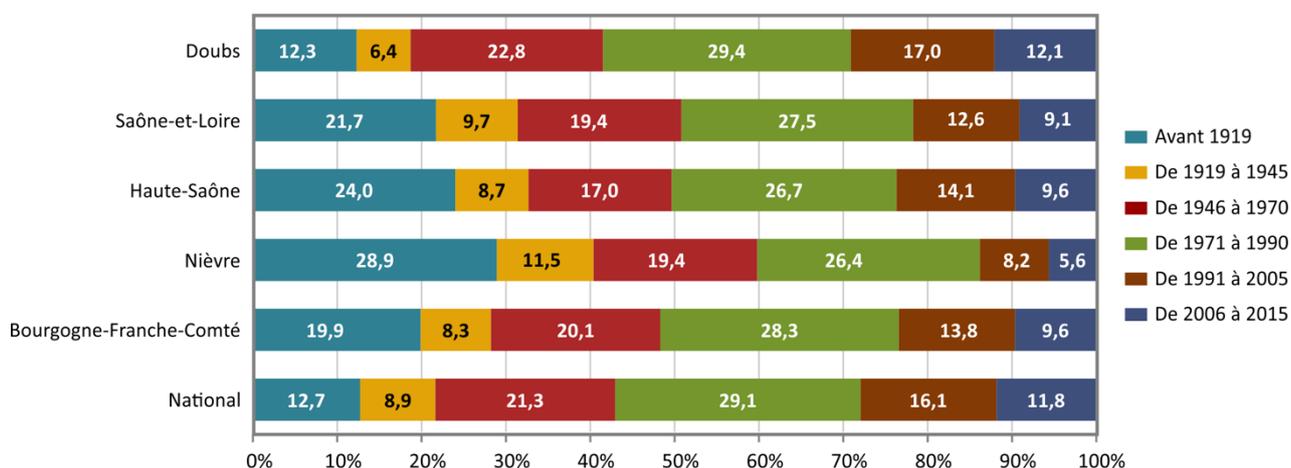
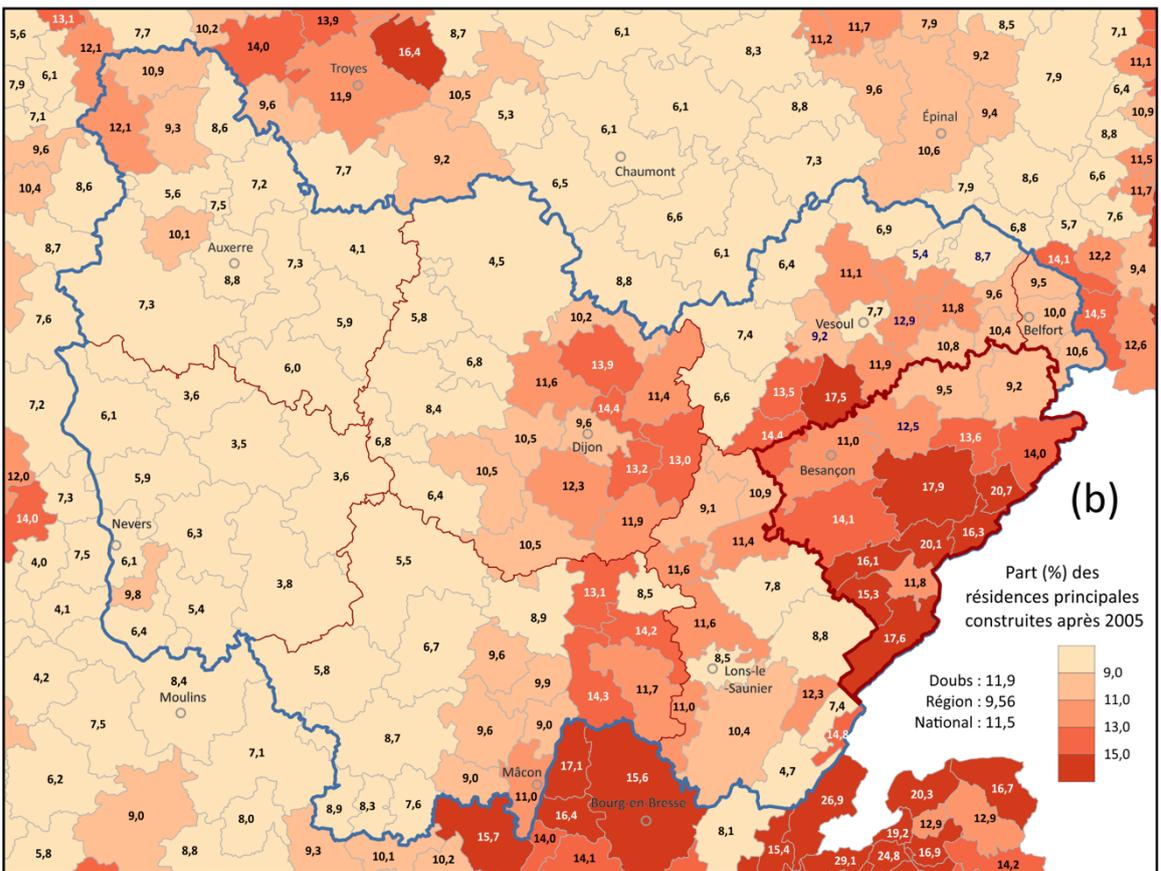
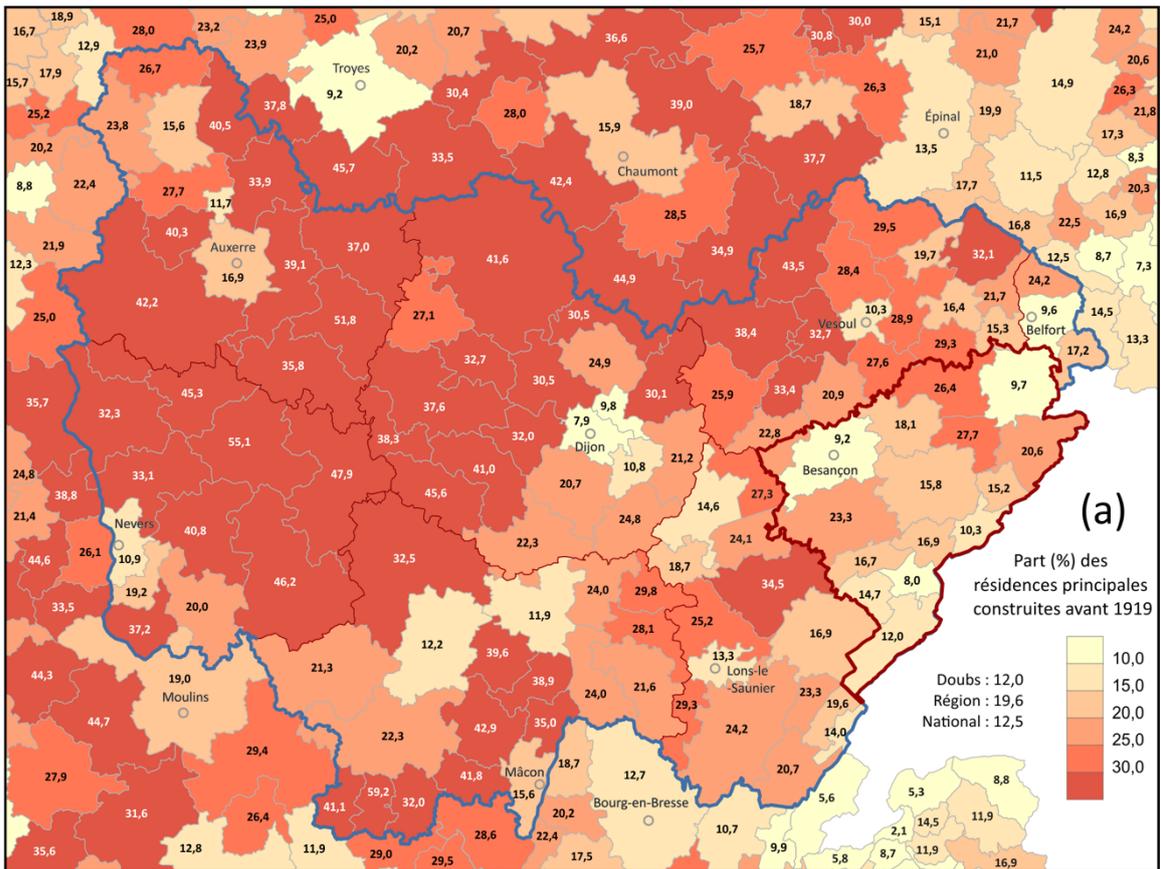


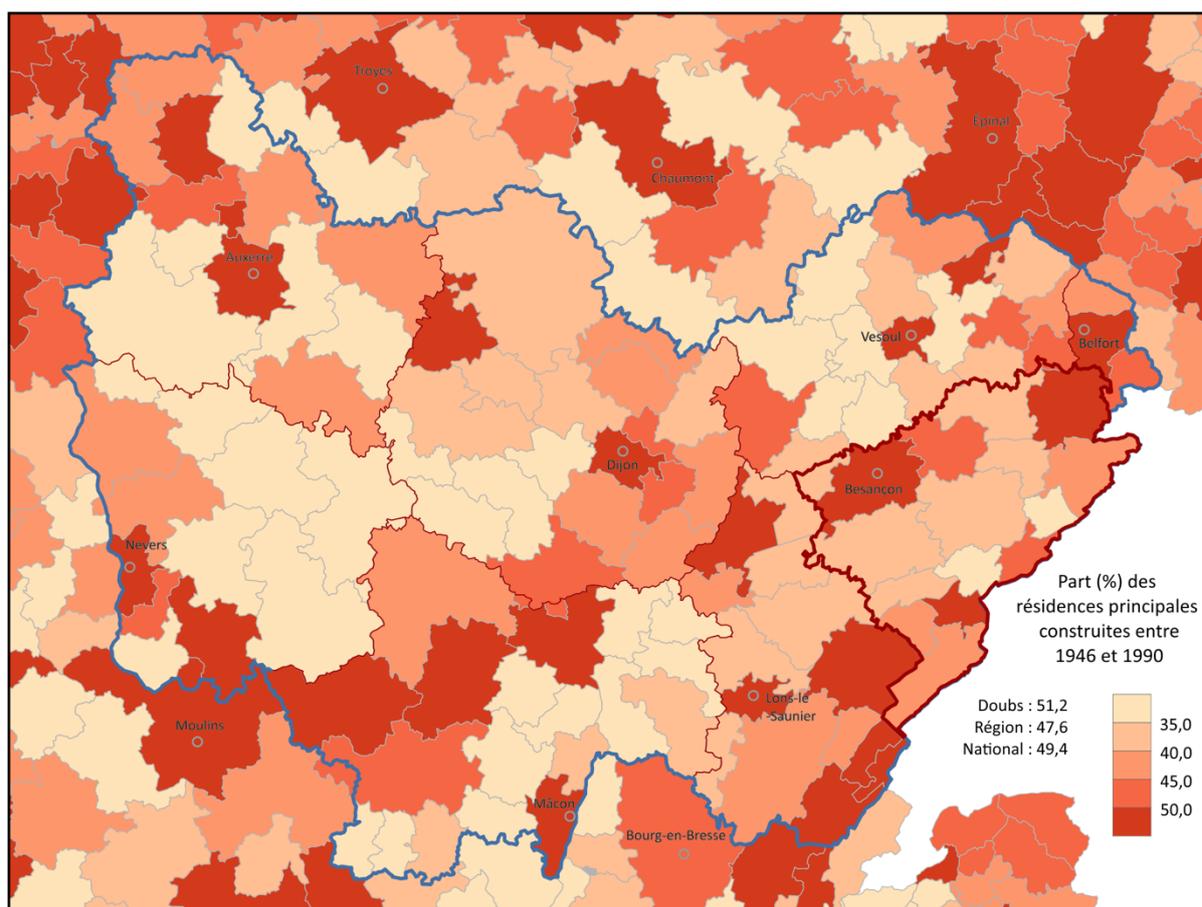
Figure 13 : Structures par âges comparées du parc de résidences principales en 2018 pour les départements du Doubs, de la Saône-et-Loire, de la Haute-Saône et de la Nièvre (Source : Insee, RP 1968-2018)

A l'échelle des EPCI, le département du Doubs montre évidemment des contrastes notables en fonction de situations sociodémographiques et économiques tranchées. Mais à contrario de la région et des autres départements la constituant, le Doubs affiche une situation infra-départementale qui, sans être homogène, apparaît beaucoup plus nuancée et lissée notamment concernant les millésimes extrêmes du parc de résidences principales. Et là encore, les territoires structurants demeurent la zone frontalière en générale et les zones urbaines et leurs périphéries. Les secteurs anciennement et fortement urbanisés (Grand Besançon Métropole, Pays de Montbéliard Agglomération et CC. du Grand Pontarlier se caractérisent tous par une proportion de logements anciens (avant 1919) comme récents (produits après 2005) plus faible (Cf. cartes 11a et 11b). Cela se comprend aisément : d'une part cherté et rareté du foncier ont limité les constructions neuves et, d'autre part, le noyau de logements anciens a rapidement été ceinturé pendant les trente glorieuses et après par le boom de la construction (1946-1990). Ce segment y est d'ailleurs majoritaire (54,5 sur Grand Besançon Métropole, 59,0 % sur Pays de Montbéliard Agglomération et 56,5 % sur Grand Pontarlier). A noter que ce schéma se répète pour toutes les agglomérations de la région (Belfort, Lons, Auxerre, Dijon, Vesoul, Nevers, Mâcon, etc.) et même au-delà (Cf. carte 12).

Pour le département du Doubs, comme pour la quasi-totalité de la région à l'échelle des EPCI, la situation du parc construit avant 1919 en termes de proportion est presque l'exact négatif de celle du parc daté d'après 2005 (Cf. cartes 11a et 11b). A cet égard, le département présente globalement des proportions moyennes proches de celles mesurées au niveau national : si le Doubs apparaît comme une sorte de « non-conformité » à l'échelle régionale, il ne l'est plus au niveau national, se situant dans la moyenne. C'est davantage la région dans son ensemble et plus particulièrement la majorité des départements la constituant qui montrent alors un comportement peu conforme.



Carte 11 : (a) Part des résidences principales construites avant 1919 (situation 2018)  
(b) Part des résidences principales construites après 2005 (situation 2018) (Source : Insee, RP 1968-2018)



Carte 12 : Part des résidences principales construites entre 1946 et 1990 (situation 2018) (Source : Insee, RP 1968-2018)

## La qualité du parc de logements en question

Cela pose bien sûr la question de la qualité du parc en général, et plus spécialement en regard de ses performances énergétiques et de la capacité financière des occupants d’assumer le coût d’usage du bien habité. En ces termes, le binôme habitat/habitant renvoie inmanquablement à la notion de précarité énergétique<sup>21</sup> dont on apprécie encore davantage la prégnance et l’urgence dans un contexte de dérèglement climatique et de hausse ininterrompue et durable des prix de l’énergie. L’Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) propose deux indicateurs multicritères basés sur les caractéristiques du logement (localisation climatique, localisation par rapport aux lieux de travail et de services, estimation de la consommation énergétique) et des occupants (niveau de revenus et estimations de la facture énergétique, ainsi que des dépenses en carburant de la voiture pour la mobilité quotidienne) pour en déduire d’une part la précarité énergétique liée au logement (Cf. carte 13), et d’autre part celle liée à la mobilité (Cf. Carte 14). Un indicateur global de précarité énergétique (logement + mobilité) est proposé qui fait l’union et la synthèse des deux précédents.

Il ressort de ces indicateurs que la région Bourgogne-Franche-Comté est le territoire qui présente la plus grande proportion de ménages en situation de précarité énergétique avec un score de 25,3 %, contre 12,4 %

<sup>21</sup>Selon la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement, « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d’énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l’inadaptation de ses ressources ou conditions d’habitat »

pour l'Île-de-France et 23,3 pour le Grand Est par exemple, très au-delà du niveau national moyen qui s'établissait en 2018 à 20,3 %. Parmi les départements composant la région, celui du Doubs affiche, avec 23,8 %, un taux légèrement en-deçà de la moyenne régionale (25,3%), mais au-delà du national (20,3%) (Cf. figure 14). Il montre par contre une « performance » meilleure que celle de la plupart des autres départements régionaux : seuls la Côte-d'Or (22,4%) et le Territoire de Belfort (23,5%) font « mieux ». Il existe un lien direct entre urbanité et précarité énergétique, les départements les moins performants étant souvent les plus ruraux (Nièvre 30,9 %, Jura 26,0 %, Yonne 27,8 %, Haute-Saône 26,0%)

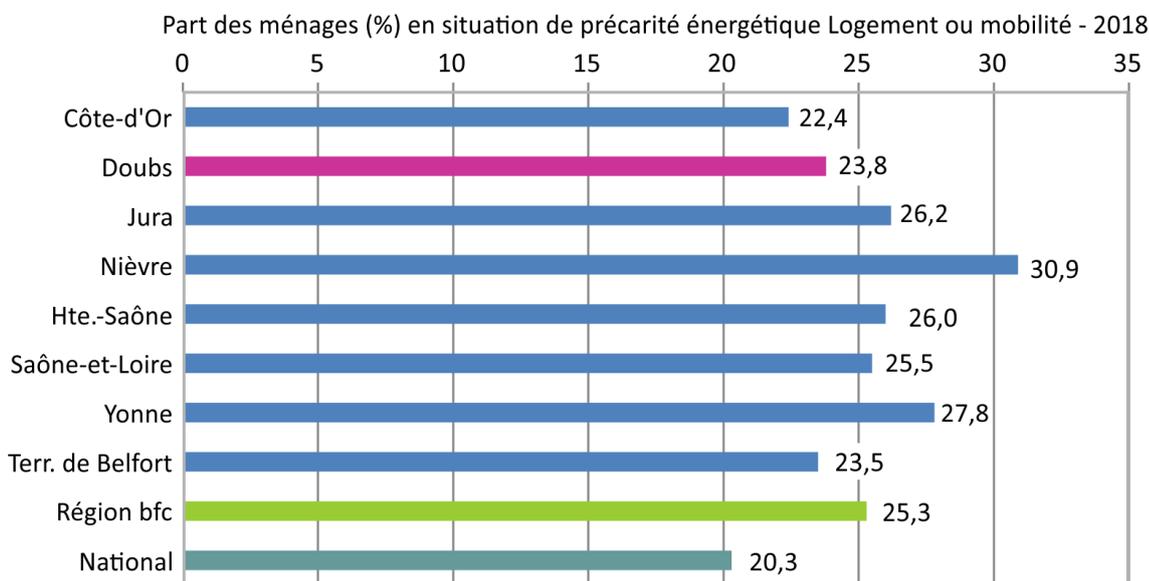


Figure 14 : Part des ménages (%) en situation de précarité énergétique Logement et/ou mobilité – situation 2018 (Source : ONPE, 2021)

La distinction logement/mobilité aboutit aux mêmes constats tant au niveau régional que départemental. La précarité énergétique logement et la précarité énergétique mobilité touchent souvent, mais non systématiquement, les mêmes ménages (Cf. figure 15), et la proportion de ménages en situation de précarité liée au poste « logement » sont la plupart du temps supérieure à celle relative à la mobilité. Ainsi, le département du Doubs affiche, pour la première, une proportion de ménages égale à 16,0 % (région 18,6 % et national 14,0 %), et pour la seconde, une proportion de 17,0 % des ménages (région 17,2 % et national 13,0 %) (Cf. figure 15).

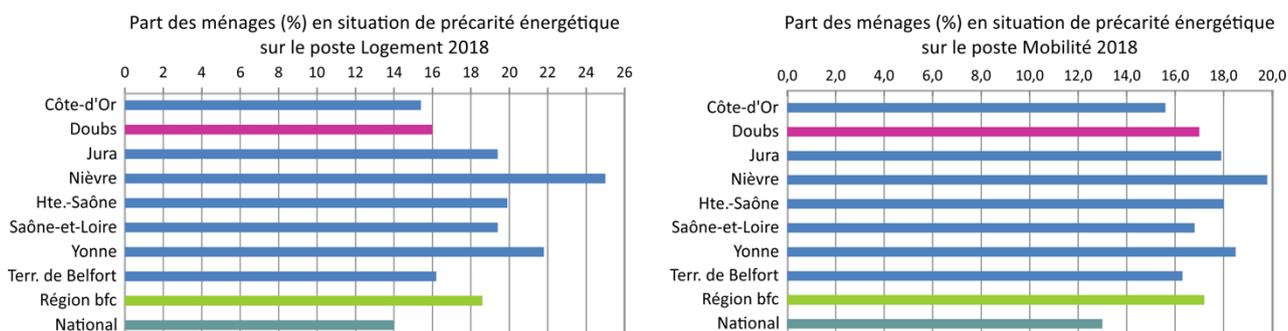
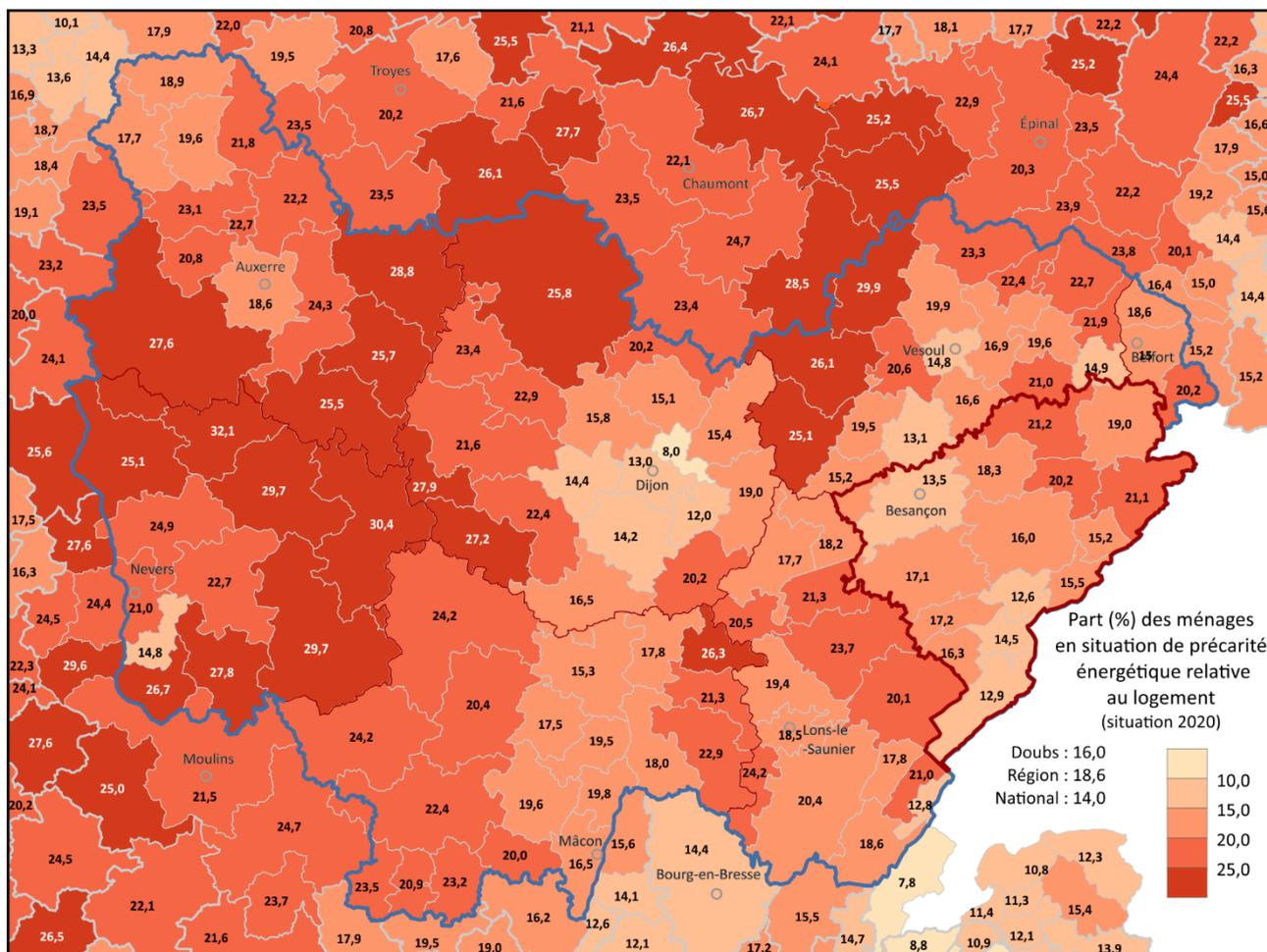


Figure 15 : Part des ménages (%) en situation de précarité énergétique Logement et mobilité – situation 2018 (Source : ONPE, 2021)

Déclinés au niveau infra départemental (échelle des EPCI), les deux indicateurs de l'ONPE montrent sans surprise des écarts spatiaux significatifs même si, encore une fois, le Doubs se distingue des autres

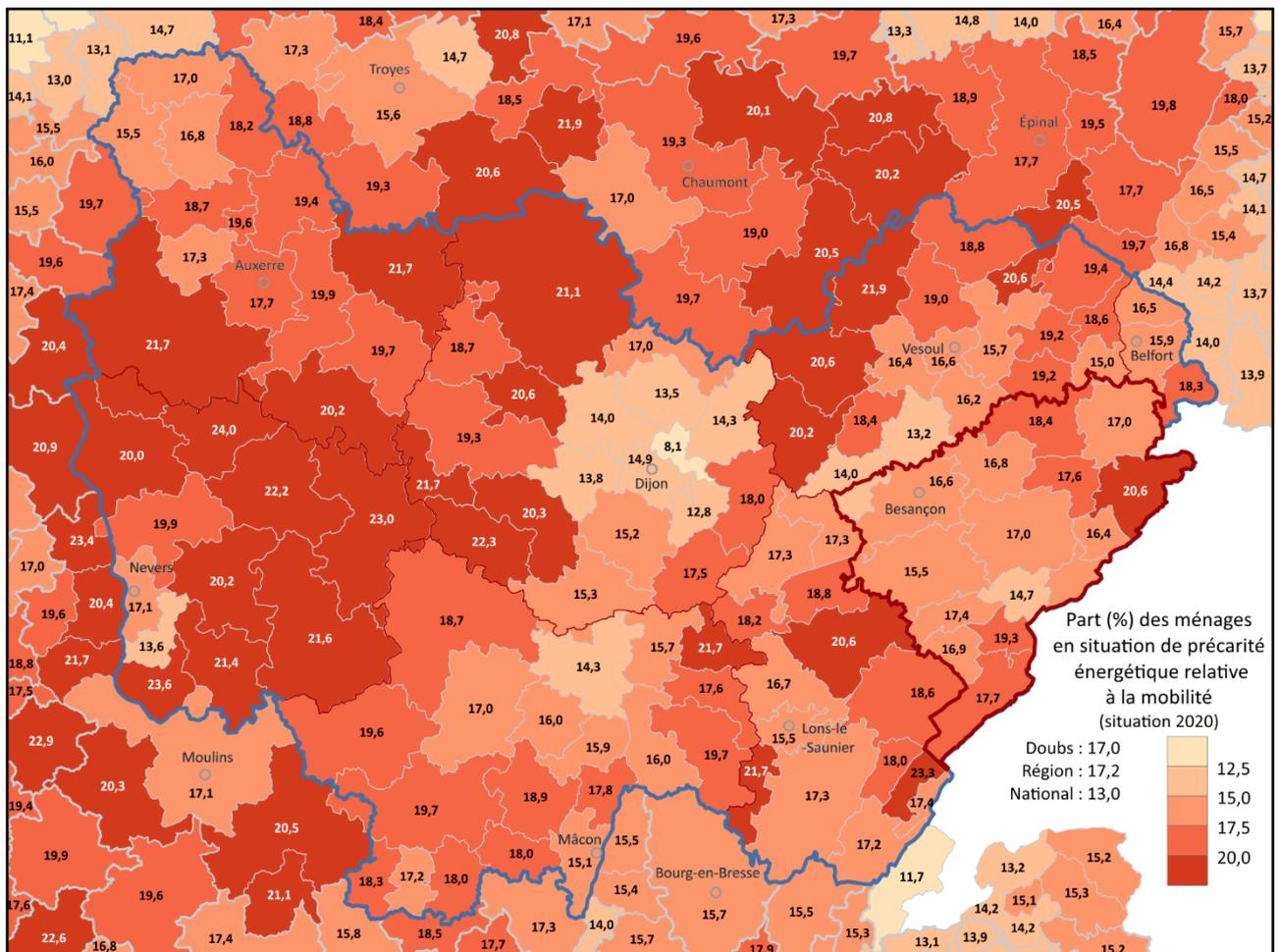
départements de Bourgogne Franche-Comté par sa relative homogénéité sur ces aspects (Cf. cartes 13 et 14) : la précarité énergétique « logement » y est plus faible en secteurs urbanisés (niveaux de revenus, type d'habitat collectif, réseau d'énergie disponible) périurbains et frontaliers (niveaux de revenu) qu'en zones rurales (plus faibles niveaux de revenus, type d'habitat individuel ancien majoritaire, absence souvent de réseau de distribution d'énergie). Ainsi sur le secteur de Grand Besançon Métropole, de Pontarlier et en périurbain, les proportions de ménages en situation de précarité énergétique « logement » relevées se situent entre 13 et 17 % alors qu'elles dépassent les 20 % pour les secteurs ruraux (Cf. carte 13).



source : ONPE - 2021

Carte 13 : Part des ménages en situation de précarité énergétique relative au logement en 2018. (Source : ONPE, 2021)

Concernant la précarité se rattachant à la mobilité, sachant qu'elle peut toucher des ménages différents de ceux en situation de précarité énergétique lié à l'habitat, la situation constatée distingue les zones urbanisées, pour lesquelles la présence de services de transport en commun réduit les risques, des zones périurbaines et rurales pour lesquelles logiquement et à de rares exceptions, les proportions de ménages pénalisés est plus importante (Cf. carte 14). Une des nombreuses conséquences induites par les politiques d'accès à la propriété (PTZ) et son corollaire, l'étalement urbain.



source : ONPE - 2021

Carte 14 : Part des ménages en situation de précarité énergétique relative à la mobilité en 2018 (Source : ONPE, 2021)

## Le Doubs, terre de locataires ?

Le département demeure, avec le Territoire de Belfort, le département régional où s'observe la plus forte proportion de locataires tous statuts confondus. Même si ceux-ci ne sont pas majoritaires, et même si leur nombre et leur proportion ont tendance à diminuer régulièrement au profit de la catégorie des propriétaires occupants, les logements occupés par un ménage locataire comptaient encore pour 38,5 % du total des résidences principales en 2018. C'est davantage qu'au niveau régional (34,9%) mais en deçà de la moyenne nationale (40,2%). Près des deux tiers (66,3%) de ces résidences principales locatives relevaient du secteur privé, représentant 25,5 % du total des résidences principales, et 33,7 % du secteur public (HLM) soit 13,0 % du parc des résidences principales. Parmi les départements régionaux, le Doubs est, avec le Territoire de Belfort, celui qui affiche, avec 59,4 %, la plus « faible » proportion de propriétaires occupants contre 68,7 % pour la Haute-Saône et 63,2 % en moyenne pour la région. Cette proportion est cependant plus élevée que la moyenne nationale (57,5 %) (Cf. figure 16) et ne cesse croître depuis 20 ans.

Le Doubs est aussi le département régional pour lequel la contribution du parc locatif privé est la plus importante : avec 25,6 %, cette proportion est plus élevée qu'en Côte-d'Or (25,0%) et bien davantage encore dans les départements ruraux comme la Nièvre (19,8%) et la Haute-Saône (19,5%) (Cf. figure 16).

A bien des égards, le département du Doubs, dans la façon dont est occupé son parc de résidences principales, s'apparente à la situation moyenne relevée nationalement, contrairement à la plupart des départements régionaux qui proposent des profils avec un parc propriétaires occupants « hypertrophié » (Cf. figure 16).

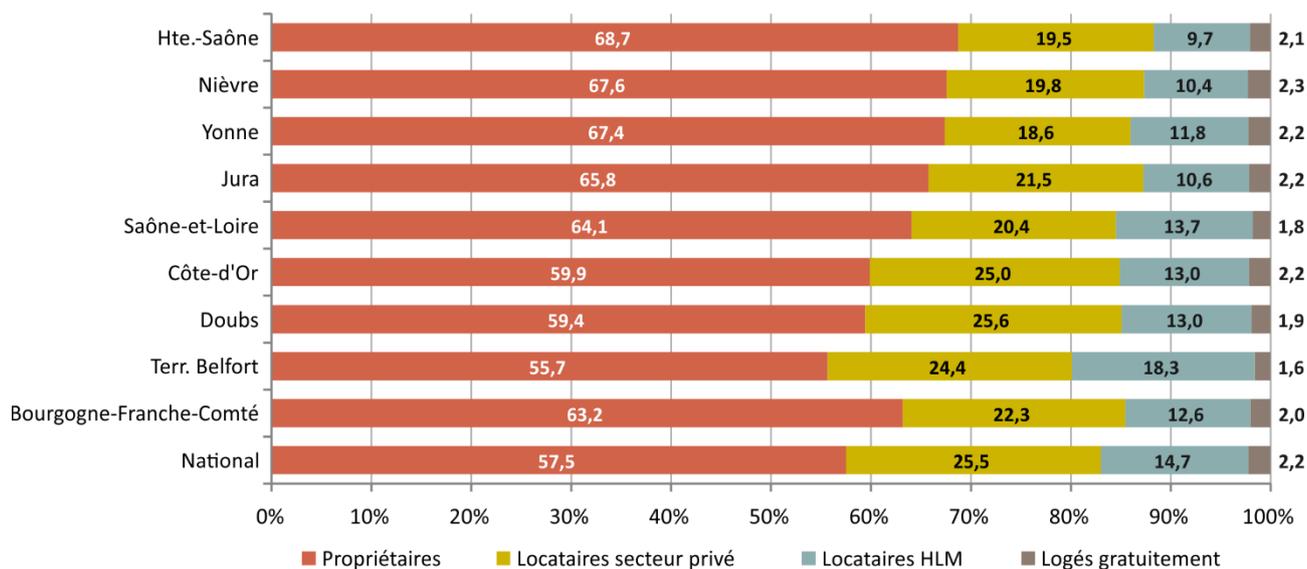


Figure 16 : Statut d'occupation des résidences principales en 2018 pour les départements de Bourgogne-Franche-Comté, la région et le niveau national (Source : Insee, RP 1968-2018)

La fonction même des territoires composant le département du Doubs explique pour partie la situation décrite : Besançon, ville étudiante et surtout la zone frontalière, secteur de jeunes actifs dont beaucoup ne sont originaires du département, ont contribué au développement d'un parc de logements locatifs privés adapté au nomadisme et aux statuts professionnel et résidentiel parfois éphémères de ces populations. Un phénomène qui se voit tout le long de la frontière avec la Suisse (Cf. carte 15b). Ainsi, les proportions les plus fortes de logements locatifs privés s'observent-elles dans le périmètre de Grand Besançon Métropole (32,9%), dans la CC. du Grand Pontarlier (31,5%), celle du Val de Morteau (28,5%) ou bien encore celle de Lacs et Montagne du Haut-Doubs (25,2%) (Cf. carte 15b).

Une proportion élevée de propriétaires occupants demeure une spécificité des zones rurales et périurbaines. Dans nombre d'entre elles, elle y frôle ou dépasse les 75 % (Cf. Carte 15a). La contribution de ce statut à la structuration de l'occupation du parc des résidences principales n'a cessé de progresser ces trente dernières années dans le département : à peine plus de 50 % en 1990 contre 57,9 % en 2008 et 59,4 % en 2018. L'étalement urbain et les politiques du logement notamment celles favorisant l'accession à la propriété, par l'octroi de prêt à taux bonifiés (PTZ, PTZ+, PAS, etc.) ont très largement contribué à la diffusion et à la prédominance territoriale de ce mode d'occupation. Entre 2008 et 2018, le nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire a progressé de 11 % alors que celui des locataires ne croissait « que » de 5,3 % essentiellement du fait d'un accroissement de l'offre locative privé puisque dans le même temps, le nombre de logements type HLM reculait de 3,2 %.

### Un parc locatif privé davantage récent

Les incitations fiscales successives à l'investissement locatif ont largement contribué au rajeunissement du parc locatif privé, davantage encore que ne l'a fait le PTZ dans le cadre de l'accession pour le parc des propriétaires occupants. En 2018 plus du tiers du parc locatif privé (33,6%) avait moins de 30 ans, contre 30,3 % du parc des propriétaires occupants et seulement 23,1 % du parc HLM. Malgré les démolitions réalisées, ce dernier demeure encore nettement marqué par la période de forte croissance 1946-1990, dont les effectifs pèsent encore pour 72,2 % dans le total (Cf. figure 17) contre 42,5 % dans le parc locatif privé loué vide, et

encore 50,2 % dans le parc propriétaires occupants. Ces derniers affichent, quant à eux, une proportion non négligeable de logements anciens (construits avant 1946) : 19,6 % pour le parc propriétaires (majoritairement en zone rurale), 23,9 % pour le parc locatif privé (essentiellement en secteurs urbanisés) contre seulement 4,7 % pour le parc locatif HLM (Cf. figure 17).

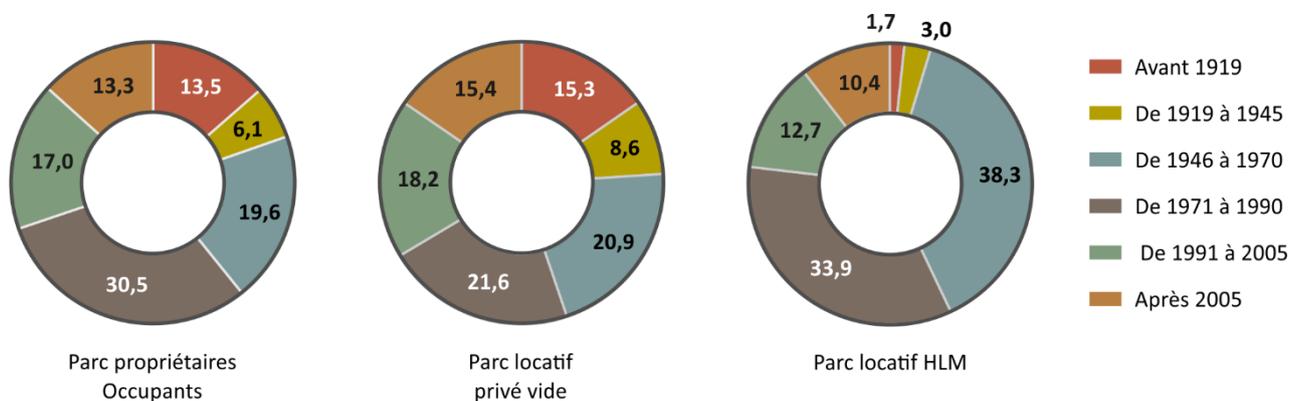
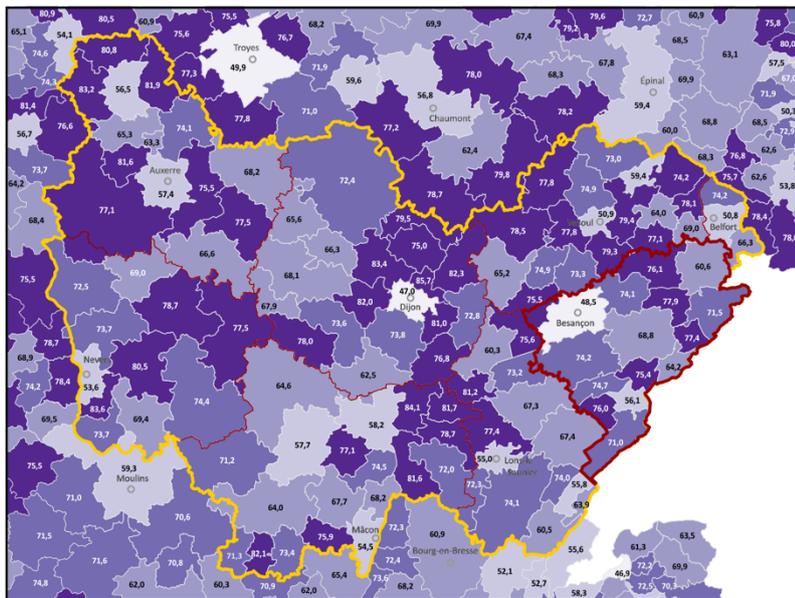


Figure 17 : Statut d'occupation des résidences principales du département du Doubs en 2018, et époques de construction (Source : Insee, RP 1968-2018)

### Le cas du parc social HLM

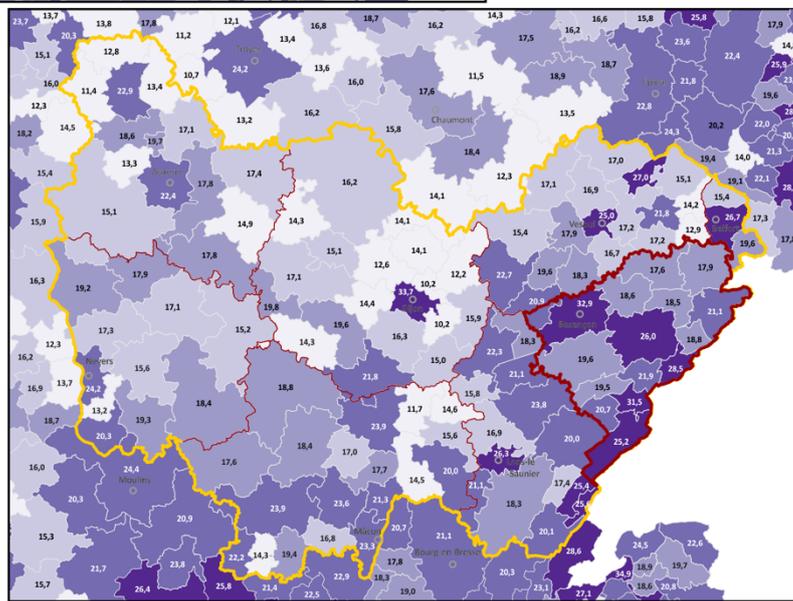
Moins présent dans le département du Doubs (13,0 % du total des résidences principales) au regard de la moyenne nationale (14,7 %), il est, qui plus est, mal distribué spatialement, manquant cruellement dans les secteurs les plus chers et les plus tendus (zone frontalière : CC. Grand Pontarlier 10,2 %, CC. Val de Morteau 5,1 %, CC. Lacs et Montagne du Haut-Doubs 1,1 %). Il est en revanche plus abondant au regard de la demande dans certains secteurs fortement urbanisés tel que Pays de Montbéliard Agglomération (20,0 % du parc des résidences principales) et Grand Besançon Métropole (16,5 % et même 22,5 % sur la seule commune de Besançon). Il demeure également anecdotique en milieu rural où un parc locatif privé « bon marché », le concurrençant sur le plan tarifaire – mais pas nécessairement sur le plan qualitatif –, fait souvent office de parc social.



(b)

Part (%)des résidences principales occupées par un ménage locataire du secteur libre en 2018

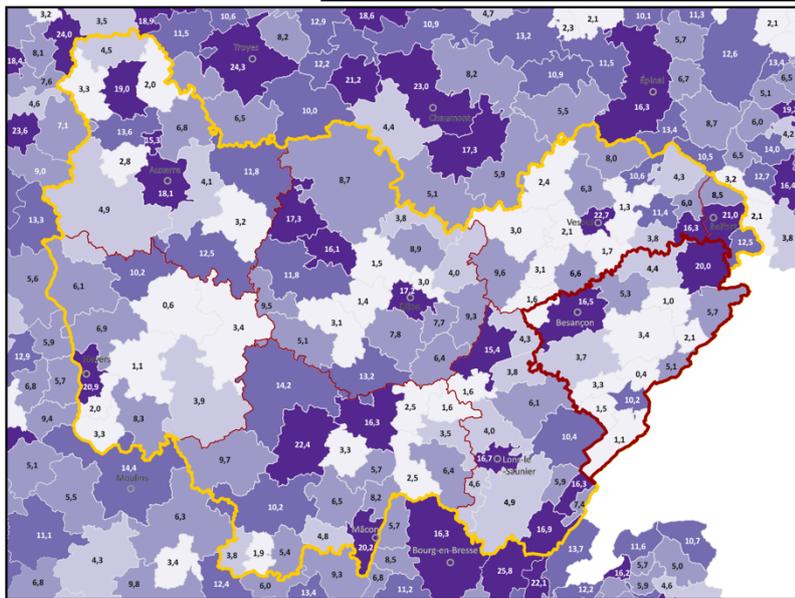
Doubs : 25,5  
Région : 22,3  
National : 25,5



(c)

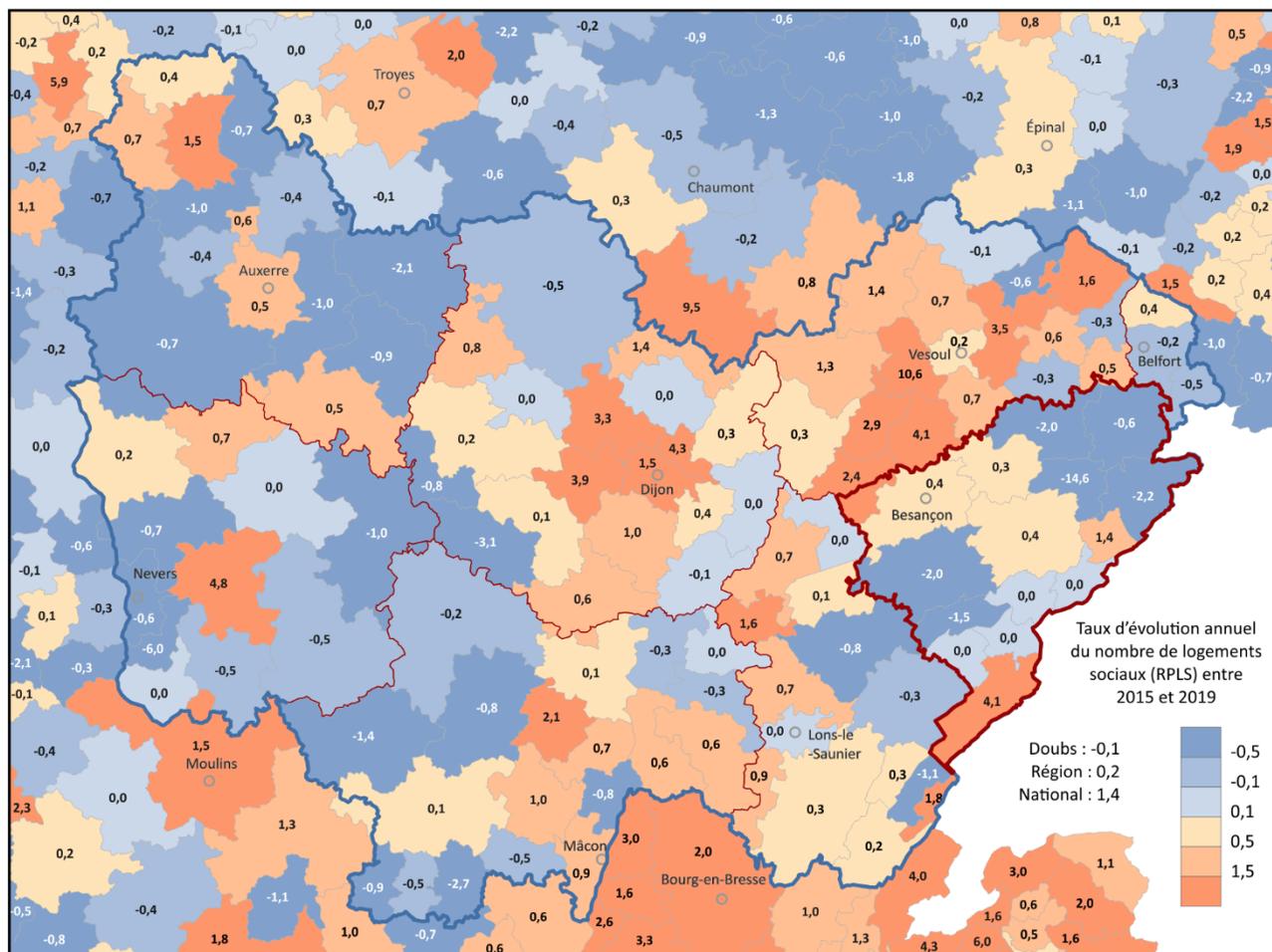
Part (%)des résidences principales occupées par un ménage locataire du secteur HLM en 2018

Doubs : 13,0  
Région : 12,6  
National : 14,7



Carte 15 : (a) Part des résidences principales occupées par leur propriétaire ; (b) Part des résidences principales du secteur locatif libre ; (c) Part des résidences principales du secteur locatif HLM (situation 2018) (Source : Insee, RP 1968-2018)

Le parc HLM, en plus d'être « rare » et inégalement localisé, voit ses effectifs et sa contribution au mieux stagner au pire diminuer régulièrement depuis près de 20 ans : en 1999, on comptait 33 642 logements HLM à l'échelle du département contre 32 032 en 2018. Une diminution de 4,8 % qui s'explique par des démolitions et par la vente aux locataires occupants d'une part, par le nombre insuffisant de logements produits (constructions neuves ou acquisition-amélioration) d'autre part. La cherté du foncier et du bâti y étant probablement pour quelque chose, ce sont les secteurs potentiellement les plus nécessaires pour lesquels il est observé au mieux une stagnation au pire une diminution des effectifs de logements HLM ces dernières années (Cf. Carte 16).



source : Commissariat général au développement durable (Ministère de la Transition écologique et solidaire), Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), 2015-2019

Carte 16 : Taux d'évolution annuel moyen du nombre de de logements locatifs HLM entre 2015 et 2019 par EPCI en Bourgogne-Franche-Comté (Source : fichier RPLS 2020)

C'est typiquement le cas de la majorité des territoires de la zone frontalière. A l'exception de la CC. des lacs et Montagnes du Haut-Doubs qui a vu son parc HLM croître en moyenne de 4,1 % par an entre 2015 et 2019, mais dont la progression n'a finalement rien de spectaculaire ni de remarquable tant le point de référence était bas (63 logements en 2015, 77 en 2019), en dehors également de la CC. du Plateau de Russey, exactement dans la même situation, tous les autres EPCI frontaliers font montre d'un statu quo depuis plusieurs années (période 2015-2019) en termes d'évolution d'offre locative HLM (0 % pour les CC. du Grand Pontarlier, du Val de Morteau, du Plateau de Frasne et du Val Drugeon, et même -2,2 % pour la CC. du Pays de Maïche) (source RPLS - Cf. carte 16).

Avec la plupart du temps des contributions anecdotiques au parc des résidences principales et au parc locatif global : respectivement 1,1 % et 4,1 % pour Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, 1,5 % et 6,9 % pour Plateau de Frasne et du Val le Dugeon, 0,4 % et 1,9 % pour la CC. de Montbenoît, 2,1 % et 10,2 % pour Plateau de Russey, 5,1 % et 15,2 % pour la CC. du Val de Morteau, et 10,2 % et 24,5 % pour Grand Pontarlier (chiffres Insee 2018). L'offre locative HLM a davantage progressé en périphérie de la métropole bisontine que partout ailleurs. Elle a ainsi crû en moyenne de 2,4 % par an dans la CC. du Val Marnaysien entre 2015 et 2019, de 4,1 % dans celle du Pays Riolais, de 0,4 % dans celle des Portes du Haut-Doubs, etc. (Cf. carte 16). A l'inverse, les effectifs ont nettement décru annuellement dans les EPCI ruraux ou non du nord du département : -2,0 % dans la CC. des Deux Vallées Vertes, -0,6 % sur Pays de Montbéliard Agglomération et même -14,6 % dans la CC. du Pays de Sancey-Belleherbe. Sur certains de ces secteurs le parc HLM est historiquement bien implanté et souvent soumis à une vacance importante.

## 5. ELEMENTS DE MARCHES DE L'HABITAT

### Le rôle moteur des aides à l'accession (PTZ et PAS) et de l'investissement locatif dans la dynamique de construction et de l'étalement urbain

Entre 2000 et 2015, le nombre total de logements commencés<sup>22</sup> dans le département du Doubs s'est élevé à 47 904, répartis variablement selon l'année entre logements individuels (purs ou groupés) et logements en immeubles collectifs, au gré des caractéristiques et avantages des différents dispositifs d'aide à l'accession et à l'investissement locatif (Cf. figure 18).

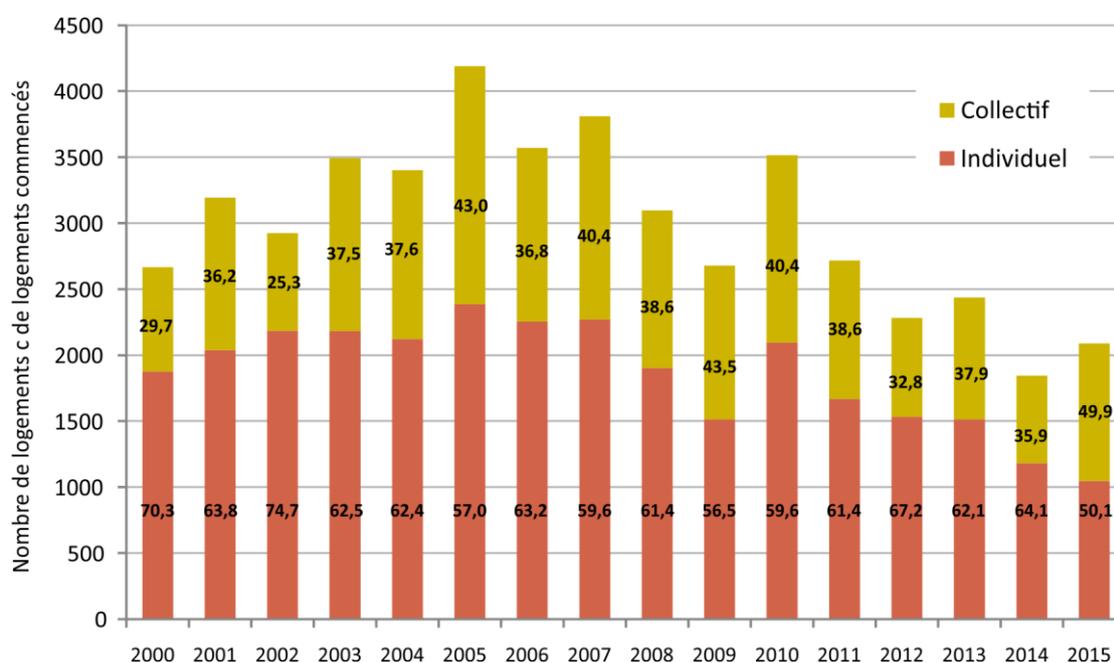


Figure 18 : Evolution du nombre de logements commencés entre 2000 et 2015 dans le département du Doubs

(Source : fichier sitadel, 2016)

L'analyse des permis de construire permet un diagnostic plus fin et surtout plus actuel de la dynamique de construction neuve, avec cependant tous les biais rattachés à cette source d'information relatifs notamment au passage à l'acte. Néanmoins, pour la période allant de 2013 à 2020, il a été octroyé dans le département du Doubs quelques 12 010 permis de construire. La très grande majorité (84,8 %) des permis délivrés ont concerné une construction neuve, les 15,2 % restants ayant concerné des travaux sur des constructions existantes. Les permis de construire affectés à la construction neuve ont abouti à la création de 21 387 logements sur la période 2013-2020, soit une moyenne de 2 673 unités/an et une moyenne de 2,01 logements par opération. 54,6 % des logements créés sont des maisons individuelles et, a fortiori, 45,4 % des logements type appartement (Cf. figure 19).

<sup>22</sup> Les données proviennent du fichier SITADEL de la DREAL-BFC. Ce fichier n'est plus plus disponible depuis 2016, date à laquelle il a été remplacé par une note de conjoncture trimestrielle dans laquelle ne figurent ni le nombre de logements commencés, ni la distinction individuel/collectif mais seulement le nombre de ventes réalisées ainsi que le nombre de mises en vente recensées. Dans ces conditions, il devient impossible d'avoir une vision continue et cohérente de la dynamique de construction. Le recours au fichier des permis de construire ne résout en rien le problème : en effet, le dépôt et/ou l'obtention d'un permis ne présageant en rien de la réalisation de l'opération et du délai de cette réalisation après obtention du permis.

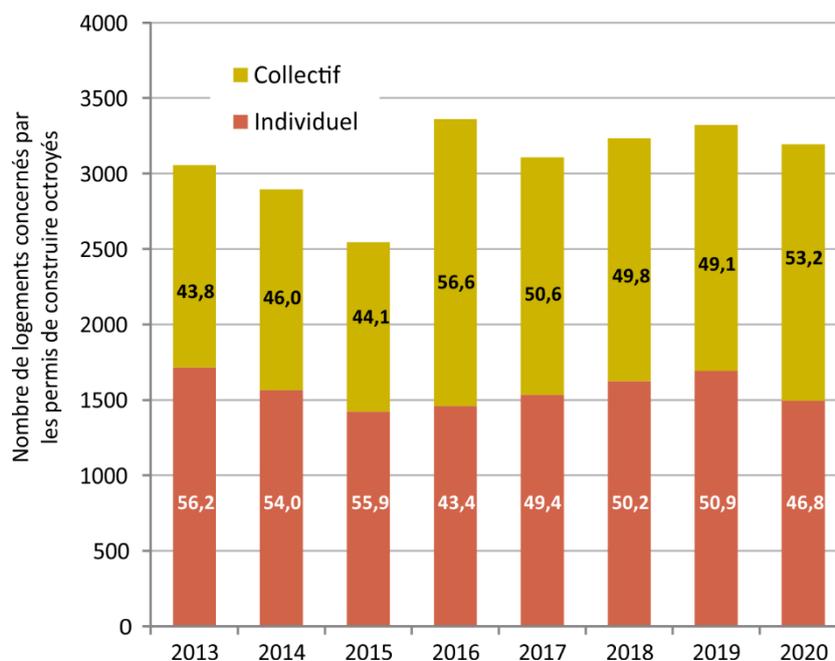
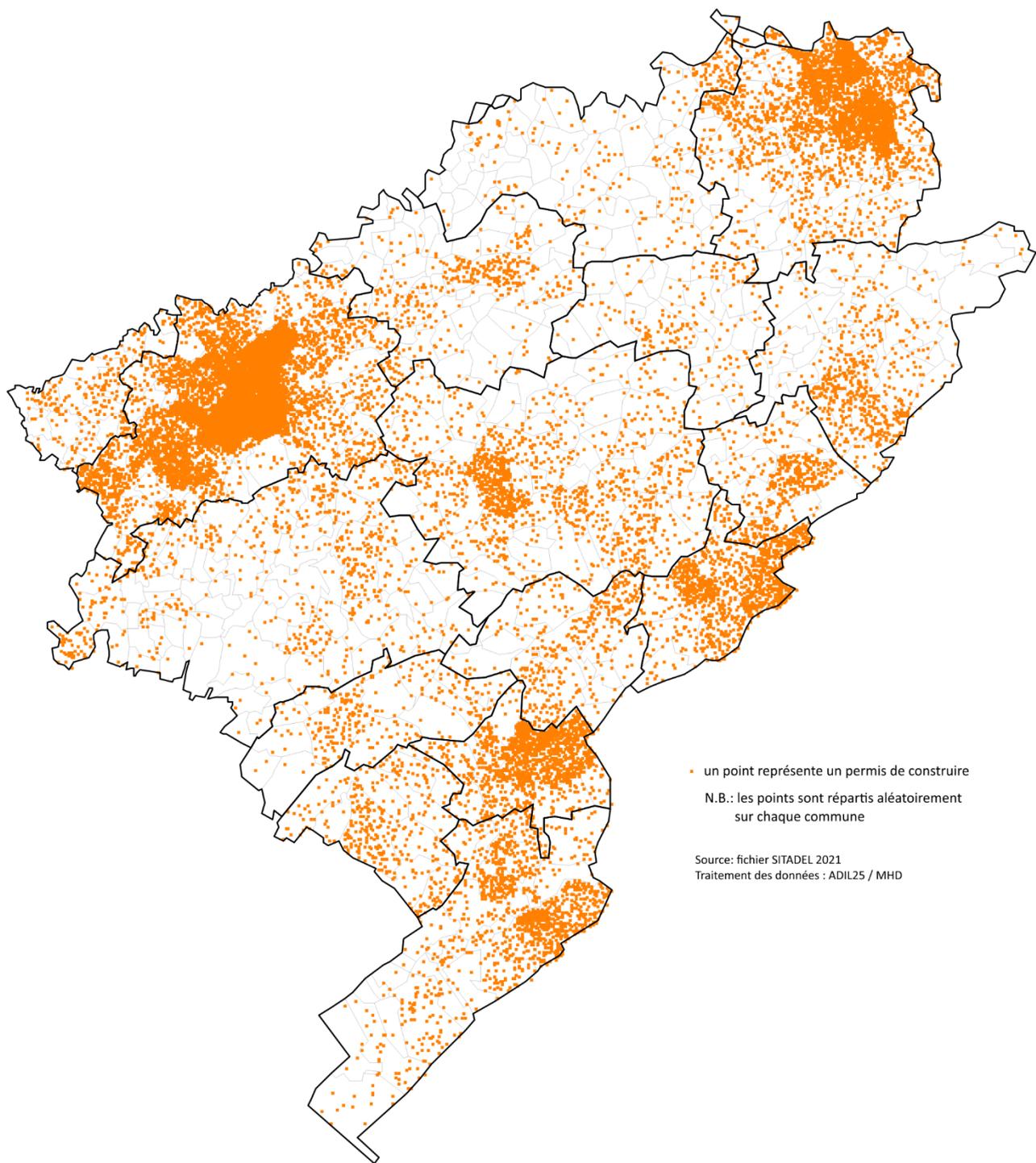


Figure 19 : Nombre de logements à produire dans le cadre des permis de construire délivrés pour la création dans le département du Doubs entre 2013 et 2020 (Source : fichier sitadel, 2021)

La majorité des créations de logements en immeuble collectif sur la période l'ont été dans les centres urbains et plus spécialement à Besançon : celle-ci totalise à elle seule 45 % de la production départementale. Un score qui grimpe à 54,7 % si l'on considère l'ensemble de Grand Besançon Métropole. La zone frontalière constitue le deuxième vivier de logements neufs en habitat collectif avec 23,7 % de la production départementale entre 2013 et 2020, devant Pays de Montbéliard Agglomération qui n'en a totalisé « que » 15,1 % (Cf. carte 17).

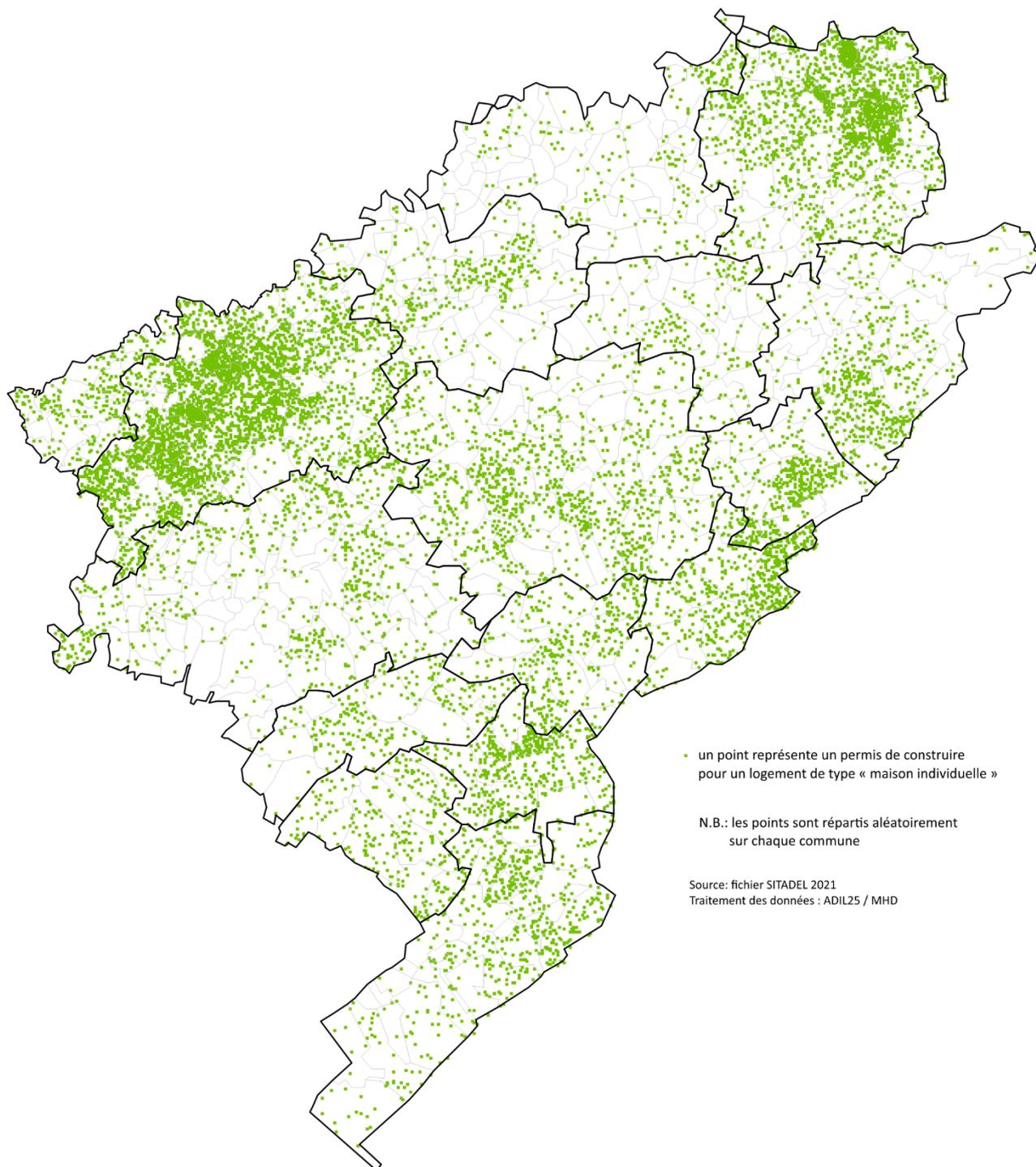
La production de logements individuels suit une autre logique. Grand Besançon Métropole et la zone frontalière - si on adjoint à cette dernière les CC. Altitude 800 et de Frasne -Val du Dugeon – font quasi jeu égal avec respectivement 29,7 % et 29,0 % de la production départementale de logements individuels entre 2013 et 2020. Pays de Montbéliard Agglomération ne contribue que pour 16,3 % alors que les EPCI périphériques à Grand Besançon Métropole (Val Marnaysien, Loue-Lison et Doubs Baumoisi) et/ou situés entre Grand Besançon Métropole et la zone frontalière (Portes du Haut-Doubs) en totalise 20,4 % (Cf. carte 18).

La mobilisation du Prêt à Taux Zéro (PTZ), ainsi que d'autres dispositifs complémentaires (PAS, etc.), a beaucoup fait pour dynamiser la construction neuve, essentiellement en habitat individuel. Elle a, de ce fait, notablement contribué à l'étalement urbain et l'artificialisation des terres naturelles et agricoles en périphérie des centres urbains : sur la période 2013-2019, le PTZ a participé au montage financier et rendu possible la réalisation de près du quart (23,6 %) des opérations de création de logements type « maison individuelle ». Sur les 11 000 permis de construire délivrés en création d'habitat individuel sur cette période, près de 2 600 ont inclus un financement d'appui par le PTZ. C'est bien davantage encore si l'on considère des périodes plus anciennes : entre 2000 et 2012, il s'est construit, dans le département du Doubs, 24 500 logements de type « maison individuelle pure ou groupée » dont 45 % (soit un peu plus de 11 000) ont fait appel, pour leur financement, au PTZ. Le dispositif, de par le public auquel il est naturellement destiné, et ce depuis sa création en 1995, a largement favorisé l'étalement urbain et le fait de plus en plus au gré de l'augmentation des prix du foncier constructible et de l'éloignement forcé qu'il impose aux ménages primo-accédants (Cf. carte 18). Accusé de « vider » les centres-villes et d'en engorger les entrées, le dispositif a sans cesse été détourné de ses louables objectifs primordiaux pour, en définitive, ne plus guère profiter aux ménages pour lesquels il a été initialement pensé.



Carte 17 : Les permis de construire délivrés par commune pour la création de logements individuels et collectifs entre 2013 et 2020 dans le département du Doubs (source : fichier SITADEL 2021)

Alors que le Plan biodiversité du gouvernement prévoit un objectif « zéro artificialisation nette », le constat du développement massif de l’habitat individuel doit amener à s’interroger sur le maintien de ce modèle dans l’offre nouvelle à venir.



Carte 18 : Les permis de construire délivrés par commune pour la création de logements type « maison individuelle » entre 2013 et 2020 dans le département du Doubs (source : fichier SITADEL 2021)

## La structuration sociale et économique de l'espace par le prix de l'immobilier et les niveaux de loyers

Le prix de l'immobilier (neuf et ancien), celui du foncier constructible tout comme les niveaux de loyers, influencent les stratégies de localisation des populations. Ajoutons à cela le coût grandissant de l'énergie et nous avons ici réunis les principaux ingrédients commandant à l'organisation des espaces passés, actuelle et à venir en matière de peuplement et d'habitat.

### Un foncier de plus en plus cher

La raréfaction du foncier à bâtir liée d'une part au tarissement de la ressource et d'autre part aux mesures de plus en plus contraignantes visant à limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles, a eu au moins deux effets : la forte augmentation de son prix et la diminution plus que significative de la taille des parcelles constructibles. Entre 2006 et 2020, le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un terrain à bâtir a plus que doublé passant de 41 € à 91 €<sup>23</sup>, et ce n'est qu'une moyenne ! Sur certains secteurs, notamment en zone frontalière et en périphérie de Besançon, il est de moins en moins exceptionnel de relever des prix compris entre 150 et 200 €/m<sup>2</sup>. A l'opposé, les secteurs les moins demandés et les plus fournis affichent des prix nettement moins élevés évoluant entre 30 et 50 €/m<sup>2</sup> (secteurs de l'Isle-sur-Doubs, Sancey-Belleherbe) : l'écart entre ces deux types de marchés s'est notablement creusé, et là où, au début des années 2000, il était matérialisé en moyenne par un rapport de 1 à 2 ou 3, il est aujourd'hui de 1 à 4 ou 5. Dans le même temps, la taille moyenne des parcelles proposées à la vente s'est logiquement réduite passant en moyenne pour le département du Doubs, de 1288 m<sup>2</sup> en 2006 à environ 840 m<sup>2</sup> en 2020 (Cf. figure 20). L'ajustement de la taille moyenne des parcelles en fonction du prix a permis de contenir, d'une part le coût de l'opération foncière et, d'autre part, sa participation dans le coût total du projet de construction.

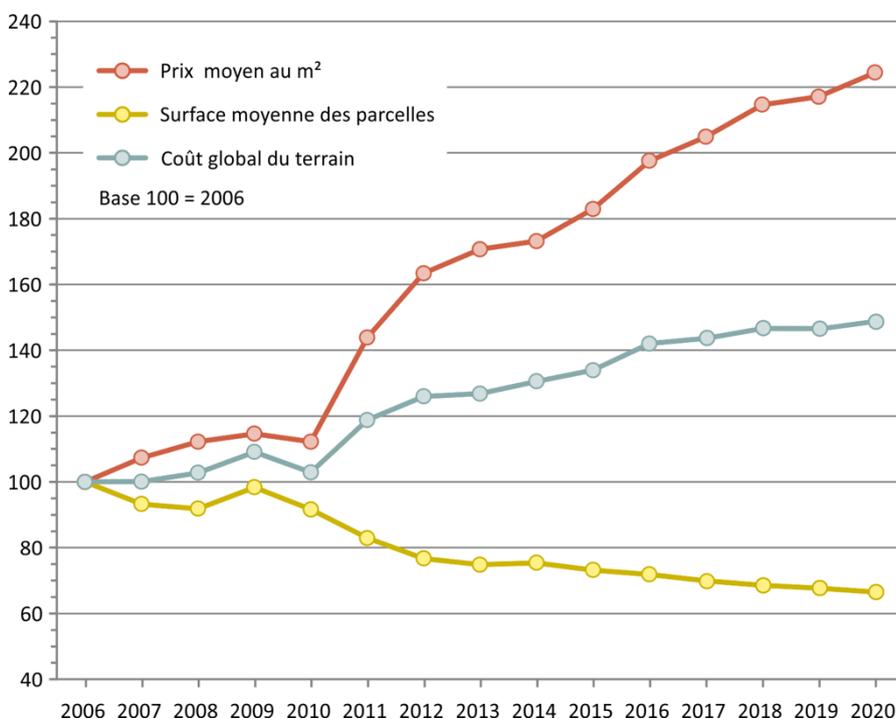


Figure 20 :  
Évolutions comparées du prix moyen du foncier constructible, de la surface moyenne des parcelles et du coût global du terrain dans le département du Doubs de 2006 à 2020

(Source : EPTB – DREAL bfc, 2021)

<sup>23</sup> Source : SoeS et EPTB.

Malgré ces ajustements, et parallèlement à l'augmentation régulière des coûts de construction, le coût total du projet immobilier (foncier + bâti type maison individuelle<sup>24</sup>) n'a cessé de croître, de façon plus ou moins soutenue selon les EPCI. En 2018, celui-ci s'affichait en moyenne à moins de 200 000 € pour la CC du Pays de Villersexel, autour de 220 000 euros dans la CC des Deux Vallées Vertes et celle du Pays Baumoïsi contre plus de 350 000 € pour la CC du Val de Morteau et celle des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs (Cf. figure 21). Un rapport de presque 1 à 2 entre les deux extrêmes.

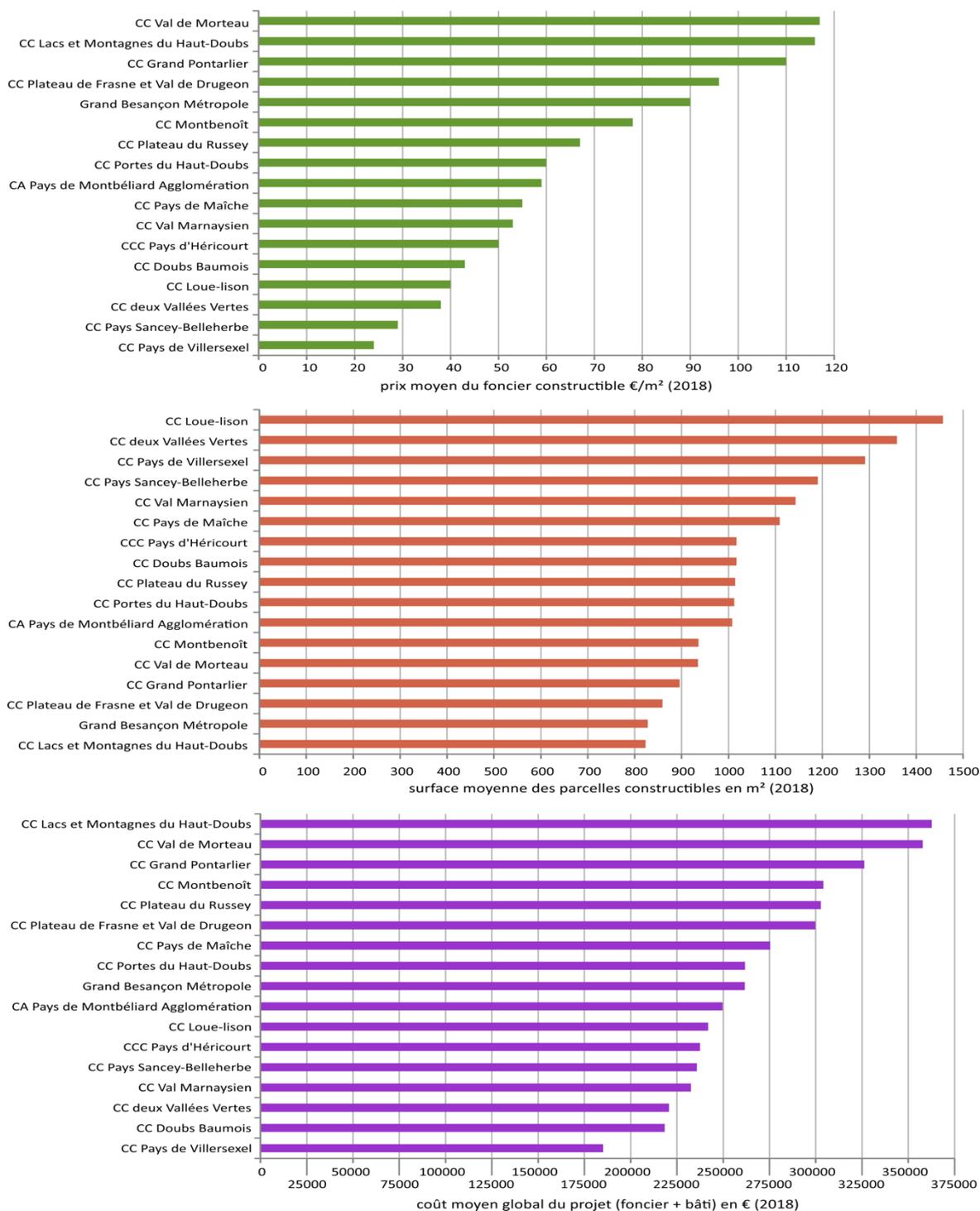


Figure 21 : scores comparés entre EPCI du Doubs relativement au prix moyen du foncier constructible, à la surface moyenne des parcelles et au coût global du terrain en 2018 (Source : EPTB – DREAL bfc, 2020)

<sup>24</sup>Selon caractéristiques moyennes relevées sur chaque EPCI (figure 21)

## Le prix de l'immobilier

En matière de prix de l'immobilier, le département du Doubs est en moyenne le département le plus cher de la région Bourgogne-Franche-Comté. Le prix moyen relevé à partir des transactions enregistrées se fixe, en 2020, à 1 861 €/m<sup>2</sup> (Cf. figure 22). Le département est également le plus cher sur les segments extrêmes c'est-à-dire les biens les moins chers et ceux les plus chers. Autre fait remarquable, la plus forte dispersion des prix : même si le rapport entre les biens les moins chers et les biens les plus onéreux demeure à peu près constant quel que soit le département (autour de 2,0), l'écart absolu y est plus important dans le Doubs avec un différentiel de 1 400 €/m<sup>2</sup>, contre 732 €/m<sup>2</sup> dans la Nièvre et 1 200 €/m<sup>2</sup> dans le Territoire de Belfort (Cf. figure 22).

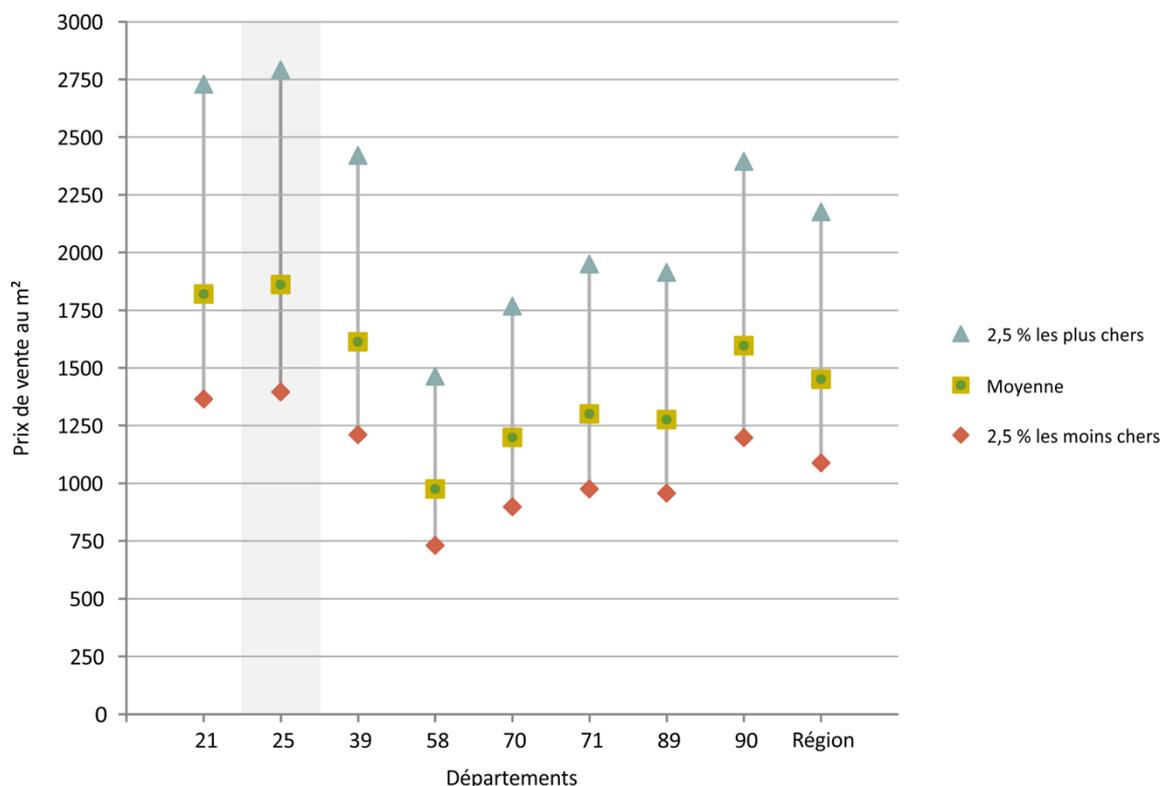
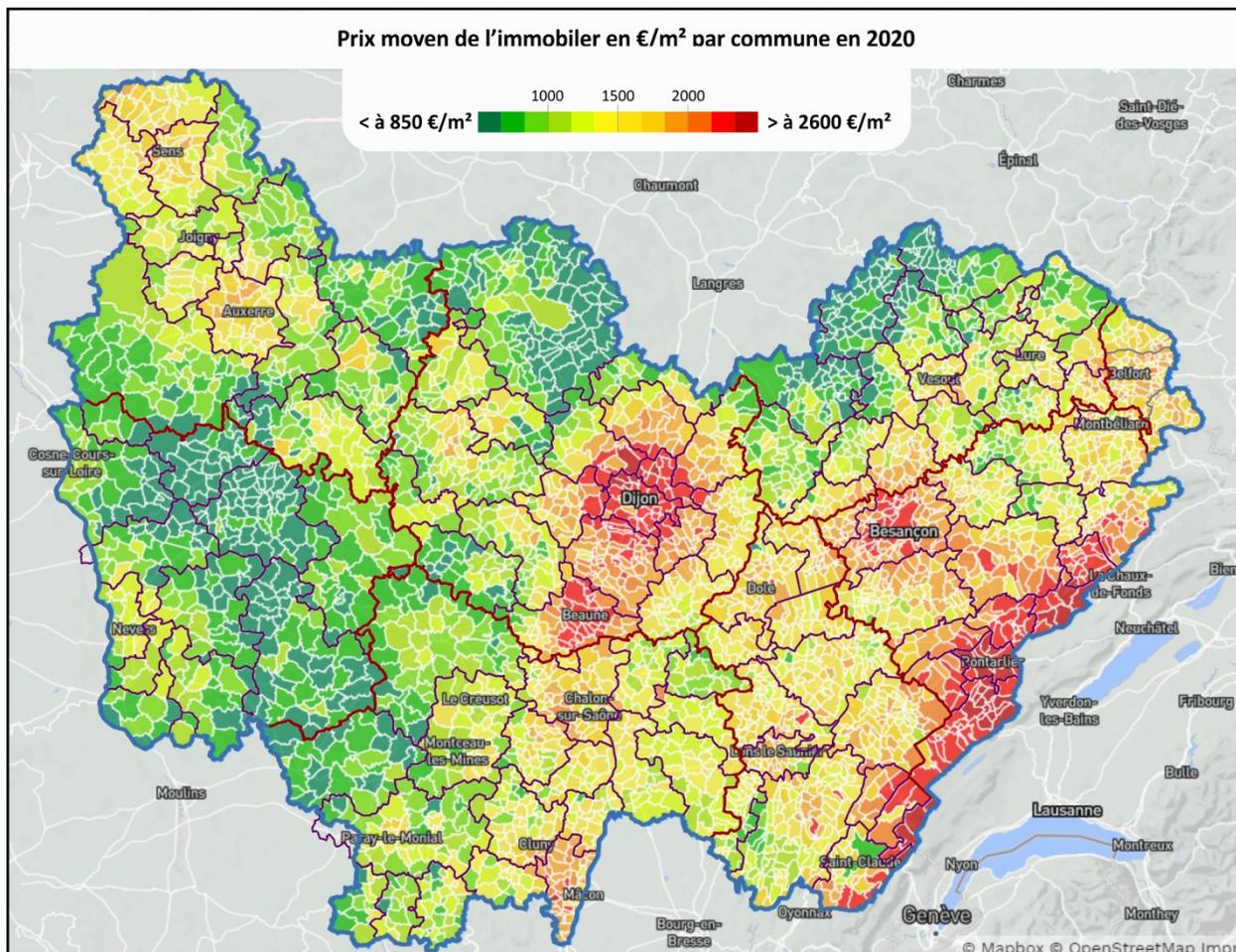
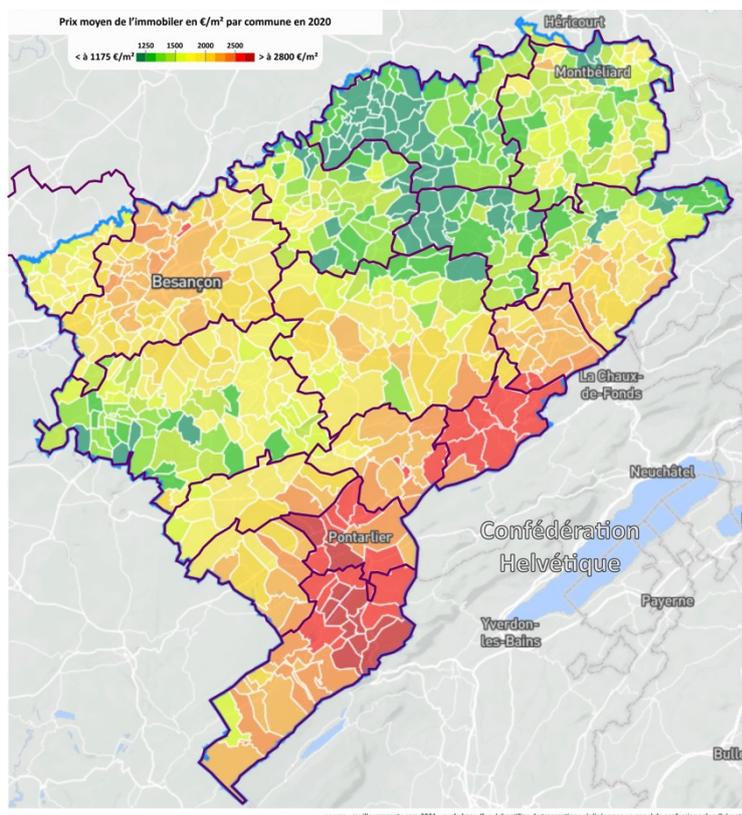


Figure 22 : prix moyens et extrêmes comparés de l'immobilier récent et ancien dans le département du Doubs et les départements région Bourgogne-Franche-Comté en 2020 (Adapté de <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>, 2021)

Ces spécificités, le département les doit principalement à la juxtaposition sur son territoire de marchés contrastés composés d'un côté de la zone frontalière, secteur le plus cher de la région avec un prix moyen supérieure à 2800-3000 €/m<sup>2</sup>, et de l'autre un secteur rural qui, tout en demeurant en-deçà de la moyenne départementale, reste plus cher que la plupart des secteurs ruraux de la région avec un prix moyen oscillant entre 1000 et 1200 €/m<sup>2</sup>. L'effet « frontalier » sur les prix se fait d'ailleurs sentir de plus en plus vers l'intérieur des terres, y « contaminant » et y déstabilisant les marchés du foncier, de la transaction et de la location. Cette situation contribue à fragiliser une part de plus en plus importante d'une population qui, de par ses revenus et de son activité, est rendue captive d'un territoire devenu trop cher. C'est typiquement ce que l'on constate sur le territoire de la CC. des Portes du Haut-Doubs : à l'interface entre la zone d'emploi de Besançon et le magnétisme de la zone frontalière, elle est devenue la cible d'actifs, aux ressources pourtant confortables, mais qui ne trouvent plus à se loger dans l'un des deux secteurs précités. Les conséquences pernicieuses de ce nouvel afflux sont immédiates : hausse de la demande, hausse des prix du foncier, de l'immobilier et des loyers privés. (Cf. cartes 19 & 20).



Carte 19 : Variabilité spatiale des prix au €/m<sup>2</sup> de l'immobilier en région Bourgogne-Franche-Comté à l'échelle communale en 2020 (Adapté de <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>, 2021)

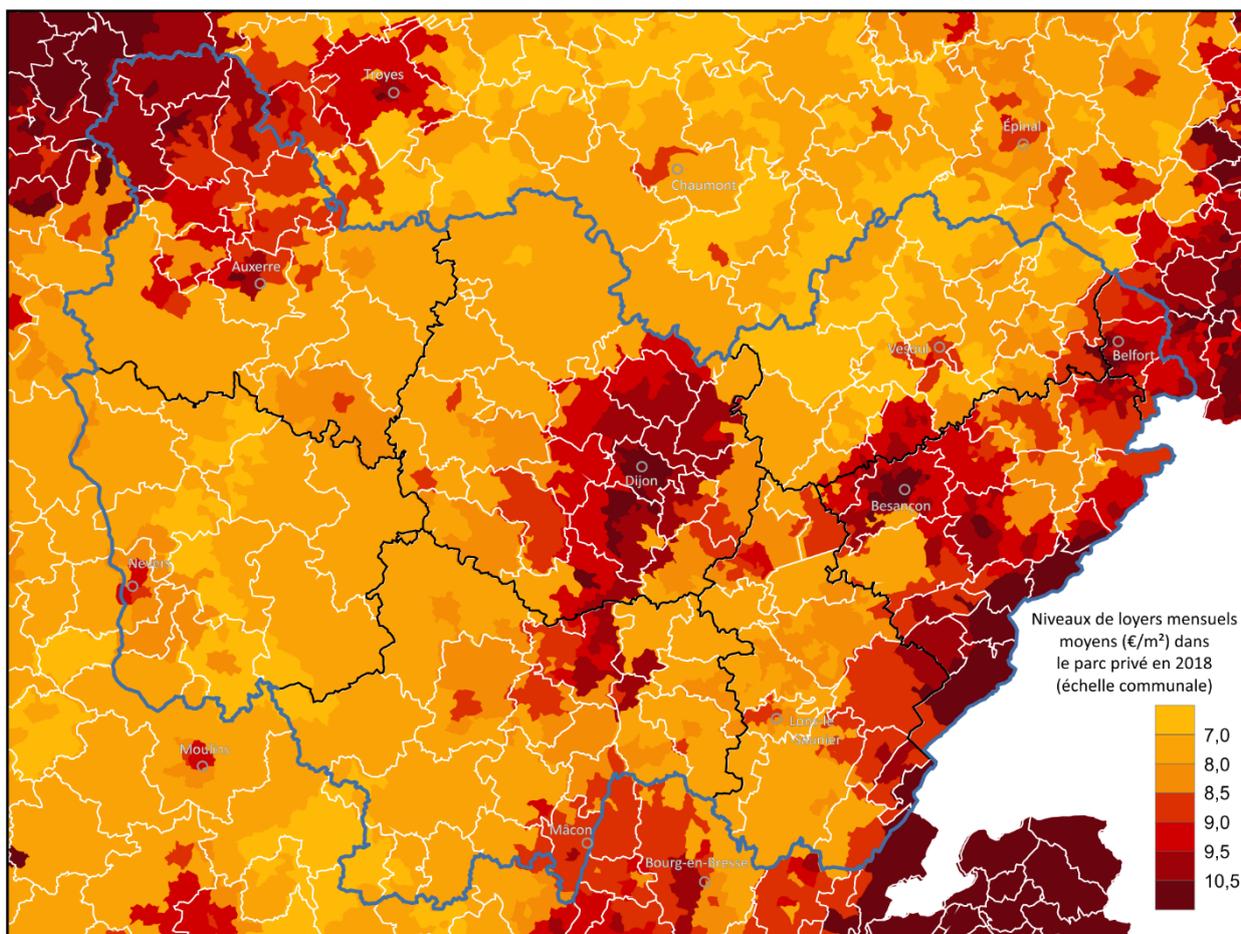


Carte 20 : Variabilité spatiale des prix en €/m<sup>2</sup> de l'immobilier dans le département du Doubs à l'échelle communale en 2020 (Adapté de <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>, 2021)

## Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé : à l'image des prix de l'immobilier, de fortes disparités spatiales

Les loyers privés sont à l'image des prix de l'immobilier et vice-versa. La corrélation entre niveaux de loyers du privé et prix de l'immobilier au m<sup>2</sup> n'est plus à démontrer : là où les prix de l'immobilier et du foncier sont élevés, les loyers dans le parc privé le sont aussi. La structuration spatiale des niveaux de loyers privés est l'exacte réplique de celles des prix de l'immobilier (Cf. carte 20 & 21).

Encore une fois, la zone frontalière, et plus spécifiquement la portion allant de Morteau aux Rousses (Jura), est le secteur où s'observe les loyers mensuels privés les plus élevés en région : jusqu'à 14 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur certaines communes (Métabief, Jougne, Les Fourgs) et une moyenne sur EPCI fréquemment supérieure à 10 €/m<sup>2</sup>/mensuel hors charges (Cf. carte 22)



source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroupSup Dijon - INRAE), à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018

Carte 21 : Variabilité spatiale des niveaux de loyers mensuels (€/m<sup>2</sup>) du parc privé à l'échelle communale en région Bourgogne-Franche-Comté en 2018 (UMR 1041 CESAER (AgroupSup Dijon - INRAE), à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018)

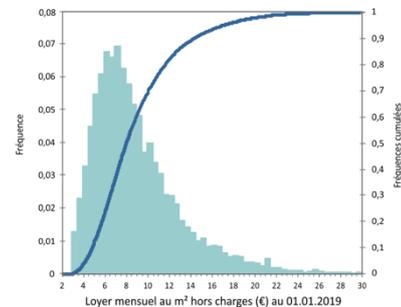
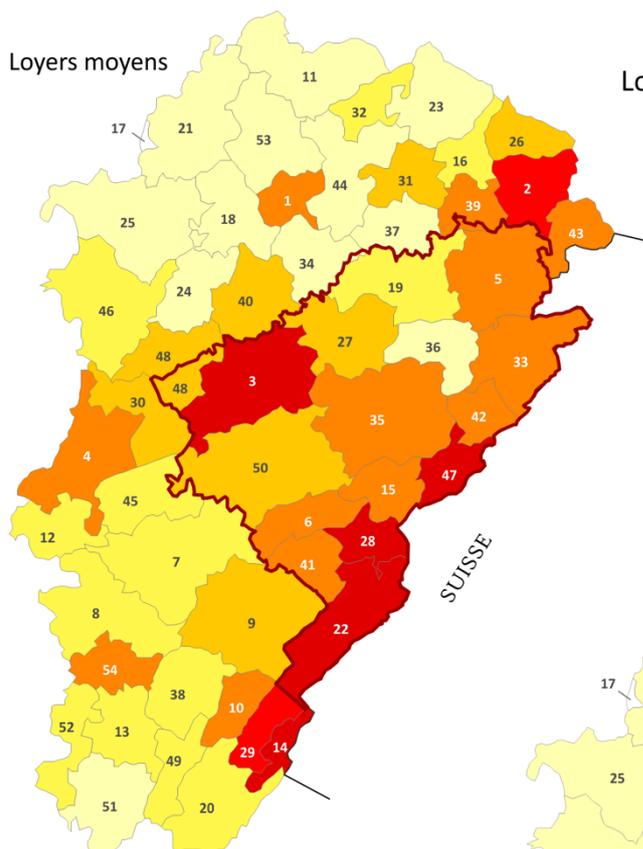
## Des ménages de plus en plus fragilisés par le coût du logement à la location comme à l'usage

La cherté de l'immobilier en général et des loyers du parc privé en particulier sur certains secteurs (zone frontalière et périurbain), si elle est le reflet d'une demande et d'un niveau de revenus moyens des ménages tous deux élevés, pénalise doublement les populations les plus modestes : d'une part, par un taux d'effort plus pesant que partout ailleurs en région, souvent supérieur à 50 % du revenu disponible (hors aides éventuelles) (Cf. carte 22) et, d'autre part, en les condamnant à louer les logements « les moins chers » et donc la plupart du temps les plus énergivores et les moins bien situés.

## Parc Locatif Privé de Franche-Comté

### Loyers mensuels moyens et médians au m<sup>2</sup> hors charges au 01.01.2019

par Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)

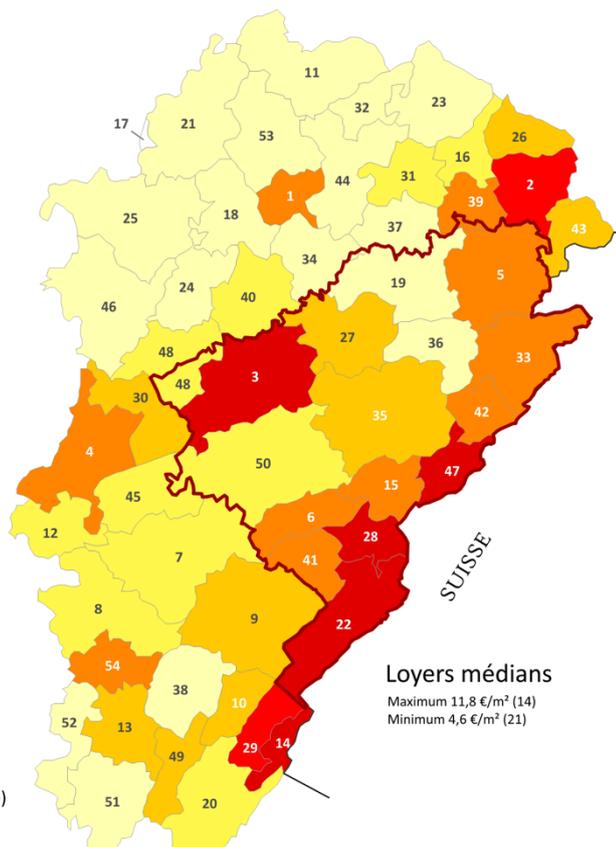


Maximum 10,98 €/m<sup>2</sup> : CC de la Station des Rousses - Haut-Jura (14)  
Minimum 5,16 €/m<sup>2</sup> : CC des Hauts du Val de Saône (21)

Loyers mensuels moyens et médians au m<sup>2</sup> hors charges par EPCI au 01.01.2019

- de 9,0 à 11,0 € (5)/(5)
- de 8,0 à 9,0 € (2)/(2)
- de 7,0 à 8,0 € (13)/(10)
- de 6,5 à 7,0 € (8)/(9)
- de 6 à 6,5 € (13)/(10)
- de 5 à 6 € (12)/(17)
- Absence de donnée ou donnée statistiquement non significative (1)/(1)

Limite supérieure de classe exclue  
Entre parenthèses, effectif de classe (moyenne) / (médiane)  
Effectif total enquêté : 52161



Loyers médians

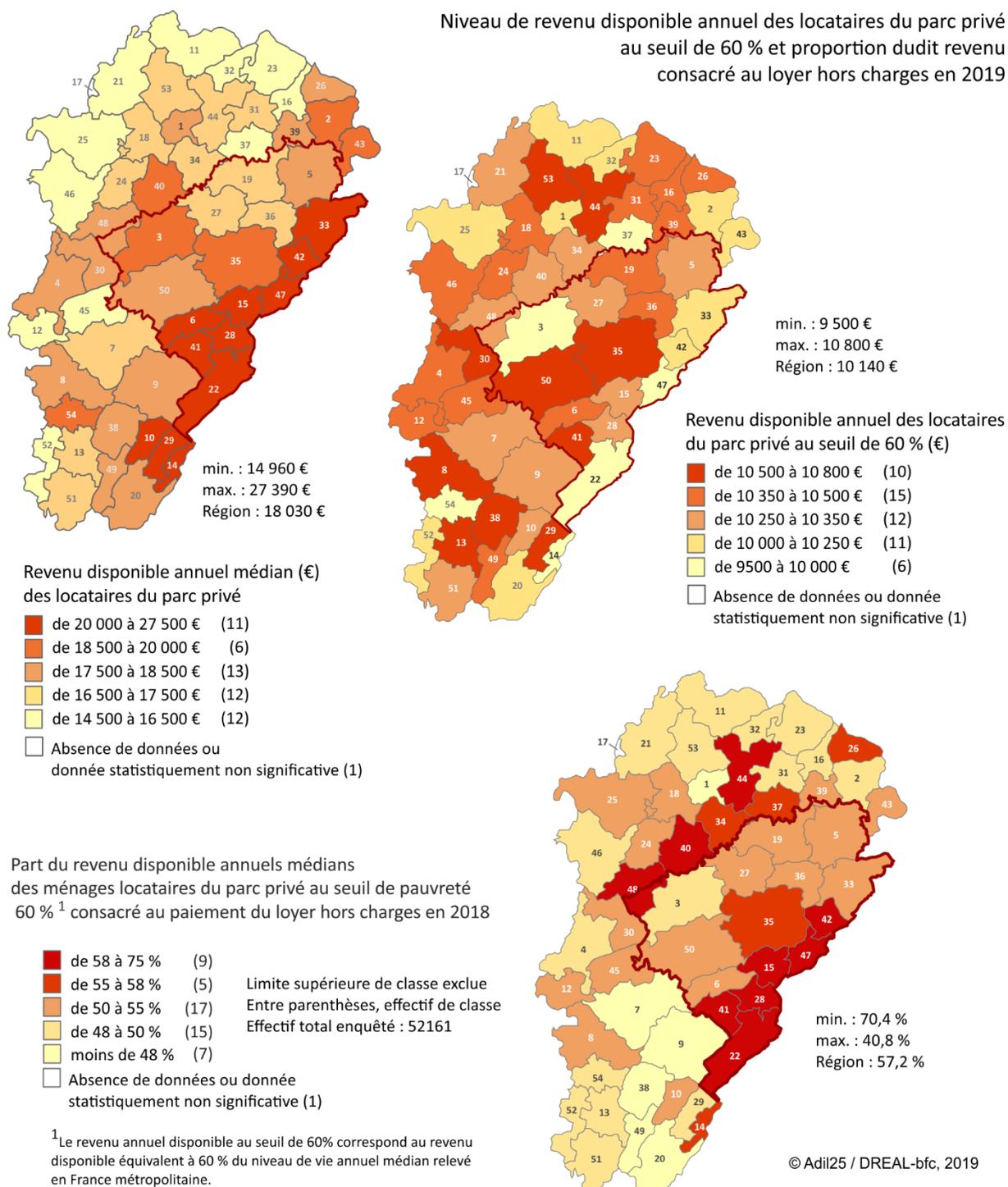
Maximum 11,8 €/m<sup>2</sup> (14)  
Minimum 4,6 €/m<sup>2</sup> (21)

© Adil25 / DREAL-bfc, 2021

1 CA de Vesoul	15 CC de Montbenoît	29 CC du Haut-Jura Arcade	43 CC du Sud du Territoire
2 CA du Grand Belfort	16 CC de Rahin et Chérimont	30 CC du Jura Nord	44 CC du Triangle Vert
3 CA du Grand Besançon Métropole	17 CC des Savoix-Faire	31 CC du Pays de Lure	45 CC du Val d'Amour
4 CA du Grand Dole	18 CC des Combes	32 CC du Pays de Luxeuil	46 CC du Val de Gray
5 CA Pays de Montbéliard Agglomération	19 CC des Deux Vallées Vertes	33 CC du Pays de Maîche	47 CC du Val de Morteau
6 CC Altitude 800	20 CC des Hauts-Jura - Saint-Claude	34 CC du Pays de Montbozon et du Chanois	48 CC du Val Marnaysien
7 CC Arbois, Poligny, Salins Coeur du Jura	21 CC des Hauts du Val de Saône	35 CC des Portes du Haut-Doubs	49 CC Jura Sud
8 CC Bresse-Haute Saïlle	22 CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	36 CC du Pays de Sancey-Belleherbe	50 CC Loue-Lison
9 CC de Champagnole Nozeroy Jura	23 CC des Mille Etangs	37 CC du Pays de Villersexel	51 CC Petite Montagne
10 CC de La Grandvallièrre	24 CC des Monts de Gy	38 CC du Pays des Lacs	52 CC Porte du Jura
11 CC de la Haute Comté	25 CC des Quatre Rivières	39 CC du Pays d'Héricourt	53 CC Terres de Saône
12 CC de la Plaine jurassienne	26 CC des Vosges du Sud	40 CC du Pays Riolois	54 Espace Communautaire
13 CC de la Région d'Orgelet	27 CC du Doubs Baumois	41 CC du Plateau de Frasne et du Val de Druegeon	Lons Agglomération
14 CC de la Station des Rousses - Haut-Jura	28 CC du Grand Pontarlier	42 CC du Plateau de Russey	

Carte 22 : Variabilité spatiale des niveaux de loyers mensuels (€/m<sup>2</sup>) du parc privé à l'échelle EPCI en Franche-Comté en 2019 (source : Enquête Loyers Régionale – Adil25 & DREAL BFC, 2021)

Pauvreté des ménages locataires et cherté des loyers se combinent pour rendre captifs d'un marché économiquement inadapté des ménages qui ne peuvent migrer vers un secteur moins cher, les coûts directs et indirects d'un éloignement ne compensant pas les économies réalisées sur le logement. Ainsi, les secteurs ruraux où l'on trouve majoritairement les populations les plus modestes, ne sont pas ceux où les taux d'effort des ménages locataires sont les plus élevés, la faiblesse des ressources étant pour partie « compensée » par le niveau bas des loyers. Ce constat ne tient pas compte de l'éventuelle précarité énergétique des ménages directement liée à l'état des logements.



Carte 23 : Niveau de revenus et taux d'effort des locataires du parc privé les plus modestes (60 % du revenu médian national) (source : Enquête Loyers Régionale – Adil25 & DREAL bfc, 2021)





AUDAB  
8 avenue des Alliés  
BP 98407  
25 200 Montbéliard Cedex  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

AUDAB  
Hôtel Jouffroy  
1 rue du Grand Charmont  
25000 Besançon  
[www.audab.org](http://www.audab.org)

