

PORTRAIT DE TERRITOIRE **VAL MARNAYSIEN**

HABITAT ET LOGEMENT



Octobre 2021



SOMMAIRE

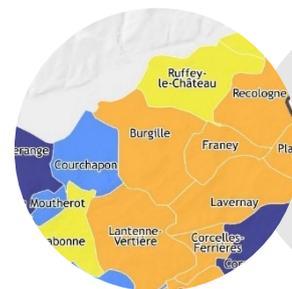
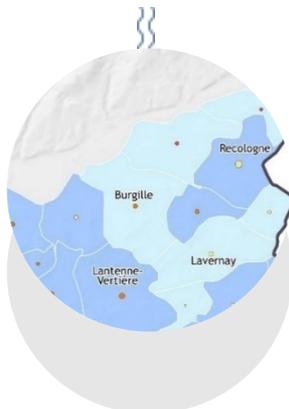


1. Présentation du territoire

P.4

2. Les dynamiques démographiques

P.5

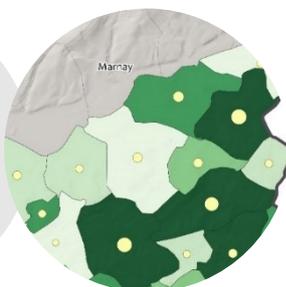


3. Les dynamiques socio-économiques

P.11

4. Les caractéristiques du parc

P.14



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

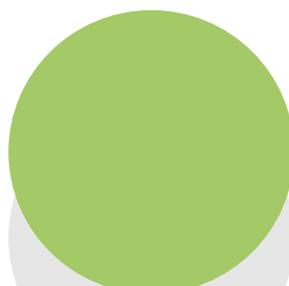
P.17

6. Les éléments prospectifs

P.21

7. Annexes

P.23



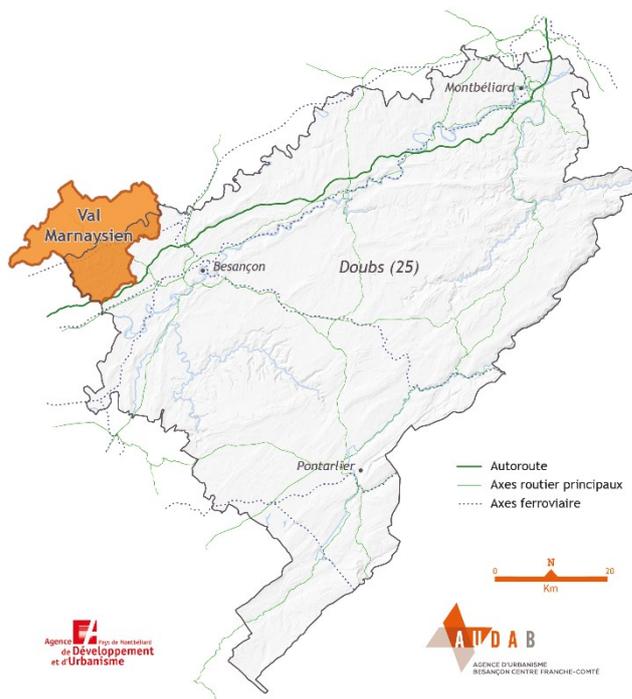
1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

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

L'approche du présent portrait de territoire ne porte que sur les communes du Doubs, pour les besoins de l'étude relative à l'élaboration du nouveau Plan Département de l'Habitat.

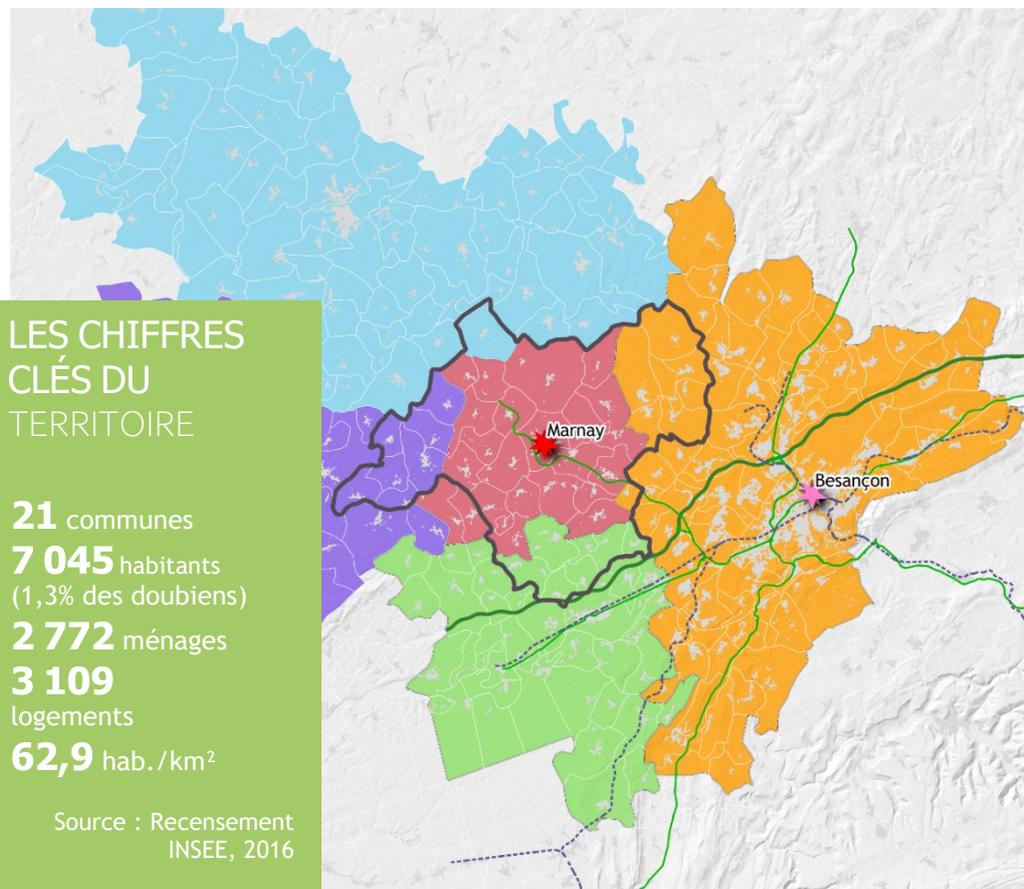
Positionnement géographique (Carte n°1)

- Territoire située dans les départements de la Haute-Saône et du Doubs ;
- La communauté de communes occupe un territoire organisé autour de l'Ognon, qui la traverse selon un axe nord-est / sud-ouest et forme à cet endroit la séparation entre les deux départements du Doubs et de la Haute-Saône. Elle est traversée de nord-ouest en sud-est par la RD 67, qui relie Besançon à Gray puis à Langres, dans la Haute-Marne ;
- Intercommunalité composée de 21 communes dans le Doubs dont Marnay fait figure de bourg-centre ;



Territoire Val Marnaysien (Carte n°2)

- Périmètre du Val Marnaysien
- ★ Principales centralités du Val Marnaysien
- ★ Principales centralités de Franche-Comté
- Axes de circulation**
 - Autoroutes
 - Routes principales
 - Axes ferroviaires
- Bassin de vie**
 - Auxonne
 - Besançon
 - Gray
 - Marnay
 - Saint-Vit



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

2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Un territoire dynamique

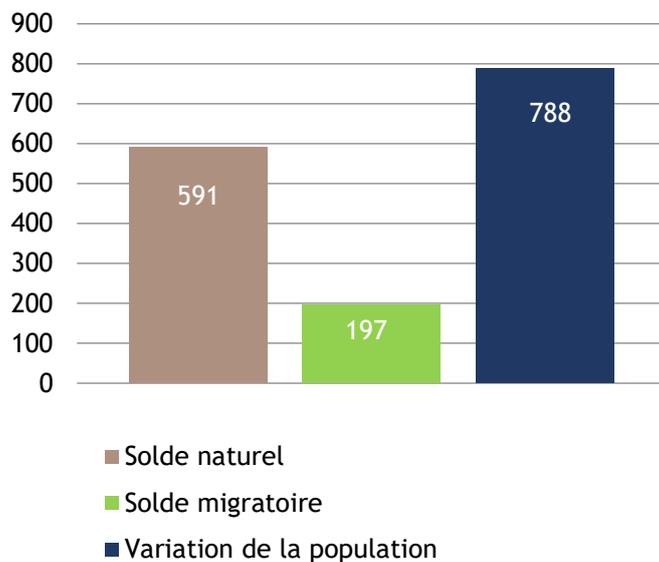
Un dynamisme notable :

- Une croissance démographique plus forte qu'à l'échelle départementale (+1,2% de variation annuelle moyenne contre 0,4% pour le Doubs) ;
- Des soldes naturels et migratoires positifs ;
- Un solde naturel plus important que le solde migratoire.

Des disparités dans l'évolution des populations communales :

- Les évolutions enregistrées dans les communes varient entre -2% et +5% ;
- Les communes du territoire voient majoritairement leur population progresser sauf pour les deux communes au nord (Emagny et Moncley) qui connaissent une baisse démographique.

Evolution démographique de 2006-2016



Source : Recensement INSEE, 2016

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
Val Marnaysien	6 257	7 045	12,6%	1,2%
Doubs	516 157	538 549	4,3%	0,4%

Source : Recensement INSEE, 2016 ; périmètre de l'EPCI au 1^{er} janvier 2019, et de l'ensemble de la population des EPCI du Doubs.

POINT MÉTHODOLOGIQUE

La carte n°3 donne une lecture de l'intensité de la variation de la population de 2006 à 2016 en tenant compte de la taille de la commune. Les variations sont souvent plus intenses dans les communes les moins peuplées puisque la décohabitation, ou le départ d'un ménage peut entraîner une variation plus importante. La carte n°4 s'attache à décrire l'origine des variations. Elle ne retranscrit pas l'intensité de la variation mais classe la « nature » de la croissance (ou de la décroissance en 6 classes).

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

- Le terme « décroissance généralisée » traduit des soldes migratoires et naturels négatifs ;
- Le terme « décroissance par émigration » signifie un solde naturel négatif qui influence négativement le sens de la variation démographique, le solde naturel y est positif, mais le départ des ménages influence plus fortement la variation ;
- Le terme de « décroissance due à un déficit naturel » signifie que seul le solde naturel est négatif.

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

- Une croissance « soutenue » transcrit un solde migratoire et un solde naturel positif (même si ceux-ci peuvent être faiblement positifs) ;
- Le terme de croissance par excédent naturel signifie que seul le solde naturel est positif ;
- Le terme de croissance par immigration traduit que le solde migratoire est positif.

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

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

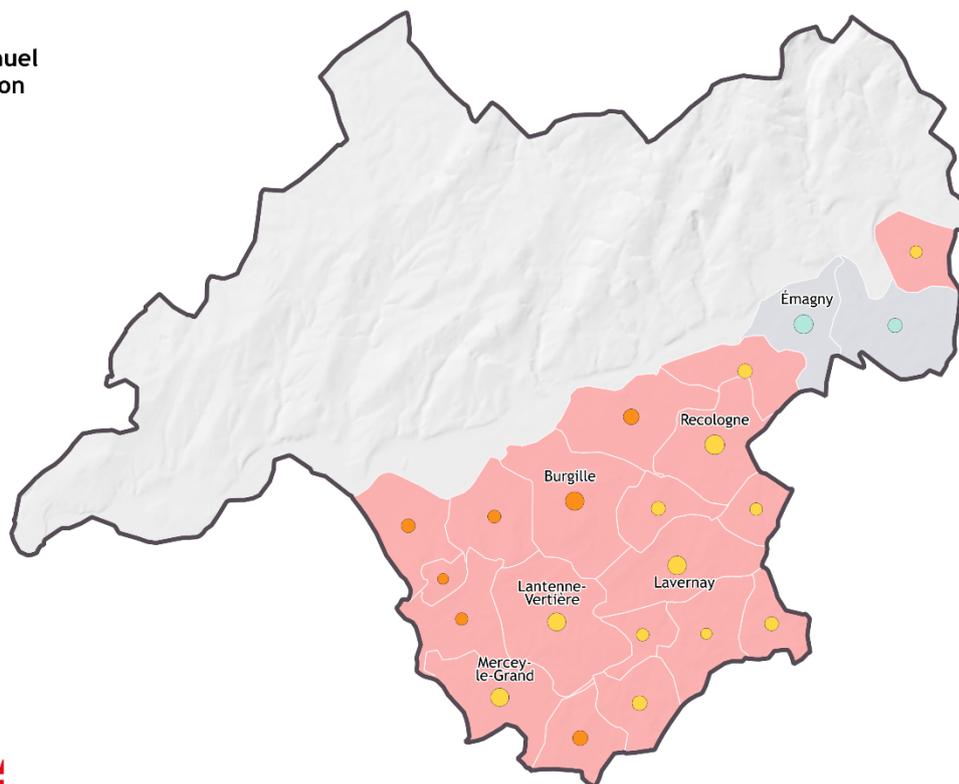
- Supérieur à 5%
- Entre 2% et 5%
- Entre 0 et 2%
- Entre 0 et -2%
- Entre -2% et -5%
- Inférieur à -5%

Evolution démographique

- Croissance
- Décroissance

Population en 2016

0 200 500



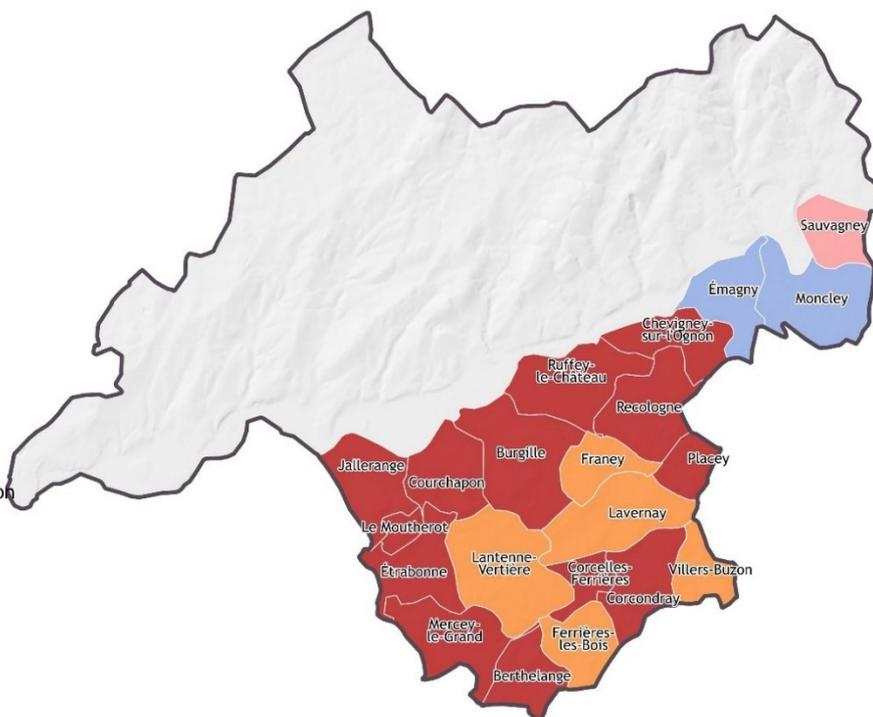
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extrait ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

0 5 10 km

Nature de l'évolution démographique 2006-2016 : contribution des soldes naturels et/ou migratoires (Carte n°4)

Evolution démographique communale

- Croissance soutenue
- Croissance par excédent naturel
- Par immigration
- Stabilité
- Diminution généralisée
- Diminution par déficit naturel
- Diminution par émigration



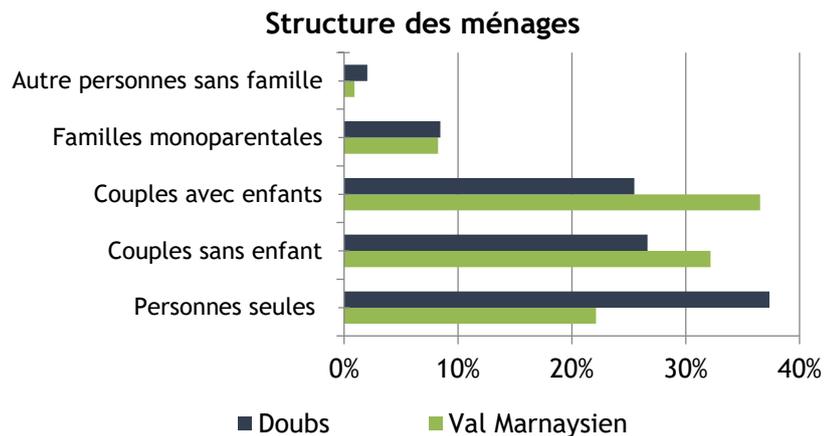
0 5 10 km

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

Un territoire qui a conservé un caractère peu familial

Le territoire est largement habité par des couples avec ou sans enfant :

- 45% des ménages sont des ménages familiaux, avec enfants (33% à l'échelle du Doubs) ;
- La part des personnes seules est plus faible qu'à l'échelle du Doubs, (22% pour le territoire contre 37% pour le Doubs) ;
- La taille moyenne des ménages est de 2,54 (2,23 pour le département).



Source : Recensement INSEE, 2016

L'évolution de la taille des ménages illustre des besoins différenciés en termes de logements, équipements, etc. Elle peut être liée à des évolutions sociodémographiques variées : jeune en décohabitation, séparation des couples, vieillissement de la population... La taille moyenne des ménages est en baisse depuis 1982, comme c'est le cas en France ou dans le département. Il s'agit d'un phénomène général qui traduit les tendances de la société évoquées précédemment.

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

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

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

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

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

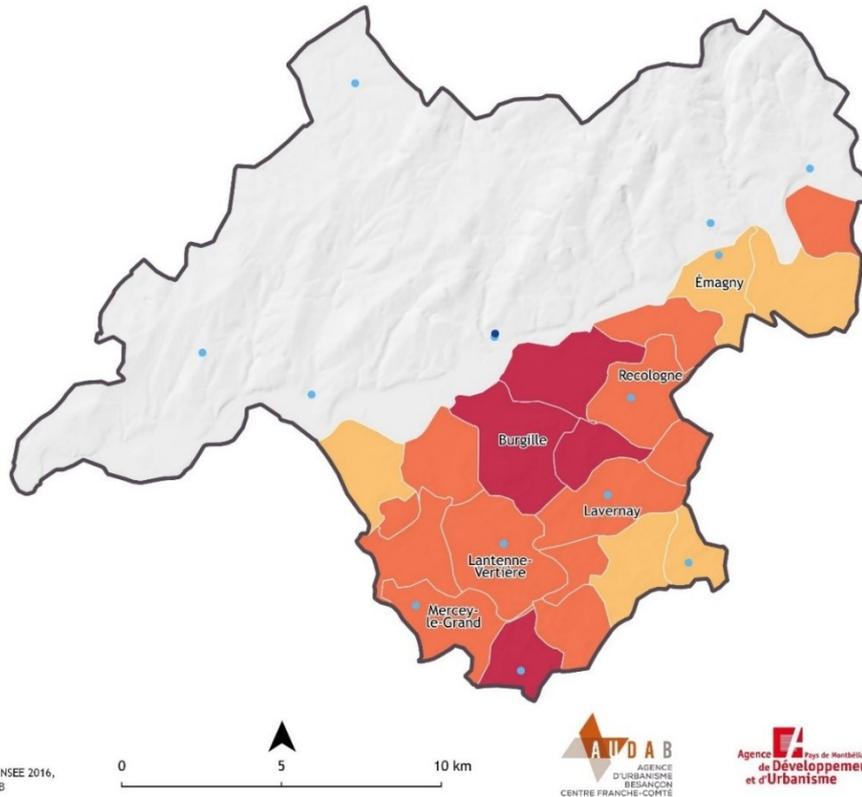
Ménages avec enfants (Carte n°5)

Ménages avec enfants en 2016

- Moins de 30%
- Entre 30 et 40%
- Entre 40 et 50%
- Plus de 50%

Lieux d'enseignements

- Collège
- Ecole élémentaire

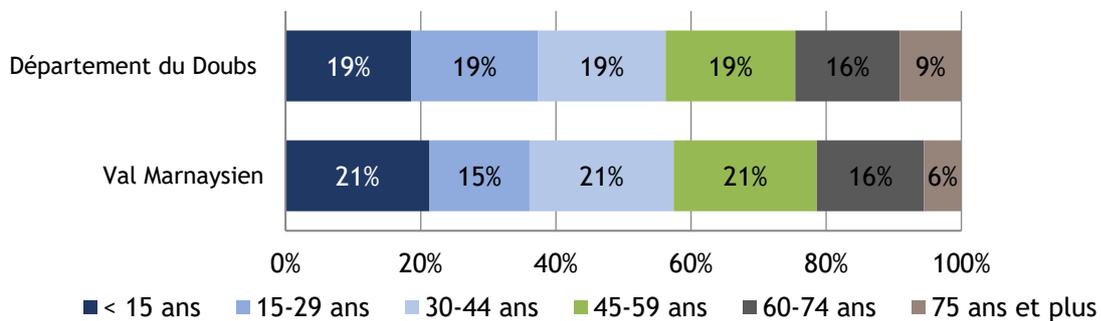


Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

Un territoire confronté au vieillissement de sa population

- Tranches 0-14 ans et 30-44 ans : 2 points de plus dans le secteur du Val Marnaysien par rapport à l'ensemble du Doubs ;
- Tranche des plus de 60 ans : 3 points de moins qu'à l'échelle départementale ;
- Un indice de vieillissement qui augmente entre 2011 et 2016 (+10 points et +9 points pour le Doubs) ;
- Un indice de vieillissement qui reste moins fort qu'à l'échelle départementale.

Age de la population



Source : Recensement INSEE, 2016

Évolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016
Val Marnaysien	57	68	78
Doubs	79	90	99

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

En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 78 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs

Les ménages de personnes âgées de plus de 75 ans sont plus nombreux à Sauvagny. En revanche, sur le reste du territoire du Val Marnaysien, ils représentent une part moins importante de la population. Ces personnes sont susceptibles de connaître une dépendance plus avancée et pourraient recourir à des hébergements pour personnes âgées ou être bénéficiaires de l'APA à domicile. Il convient tout d'abord d'anticiper la perte d'autonomie en rendant les logements adaptables dès leur création. Pour privilégier le maintien à domicile des personnes âgées, il faut également favoriser les travaux d'adaptation liés à l'habitat et mobiliser, en tant que de besoin, les aides à la personne. Le territoire du Val Marnaysien ne présente pas d'établissement d'hébergement pour personnes âgées sauf à Marnay et Montagny, qui sont situées dans le département de Haute-Saône.

Répartition des séniors (Carte n°6)

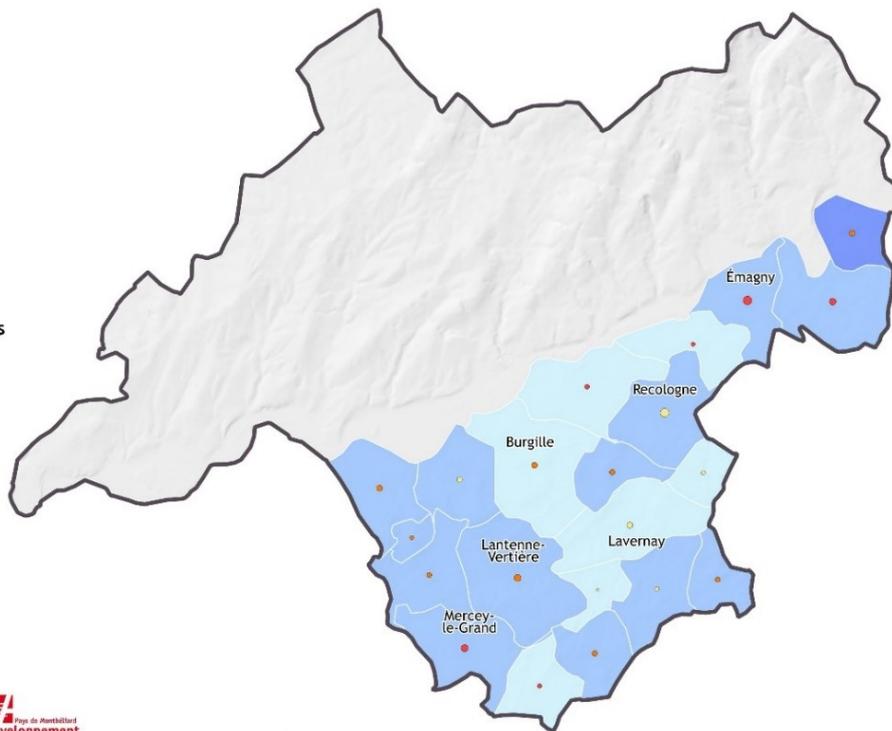
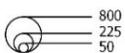
Part des plus de 75 ans dans la population

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

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

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

Population de plus de 75 ans

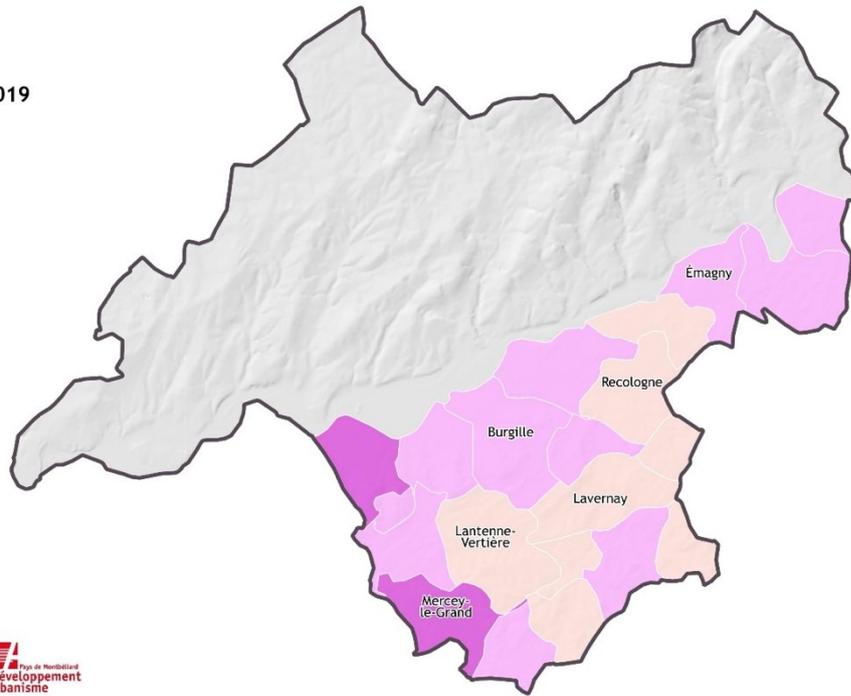


Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

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

Taux de couverture APA à domicile en 2019

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



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



3. LES DYNAMIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

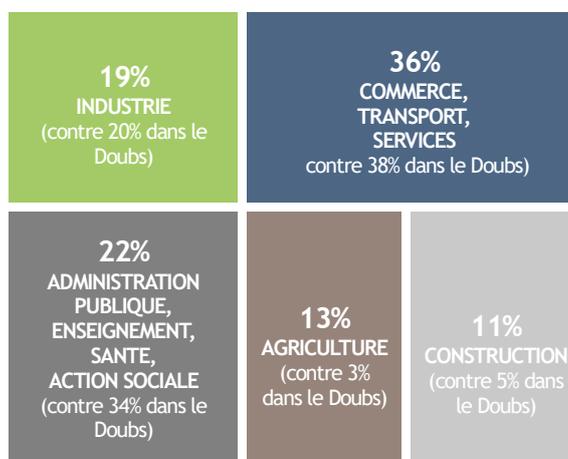
Un territoire d'actifs et majoritairement résidentiel

Le territoire dispose d'une structure de l'économie diversifiée :

L'emploi dans le territoire se concentre d'abord dans le secteur des commerces, transports et services (36 %), puis de l'administration publique (22%) et enfin dans l'industrie (19 %).

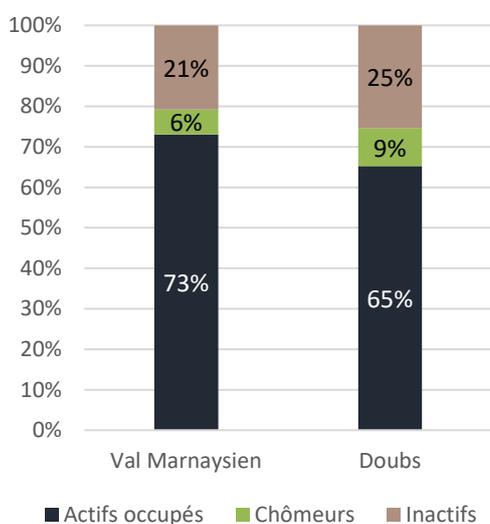
Les actifs occupant un emploi représentent 73% de la population du Val Marnaysien alors que ce chiffre est inférieur pour le Doubs (65%). Le nombre de chômeurs sur le territoire est de 6% contre 9% pour le département.

Structure des emplois du territoire



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

Activité des 15-64 ans



Globalement, sur l'ensemble du territoire du Val Marnaysien, la part de la population active de 15 à 64 ans est supérieure à 75%. Les trois communes qui se démarquent par des taux supérieurs à 85% sont : Burgille, Berthelange et Jallerange.

Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25

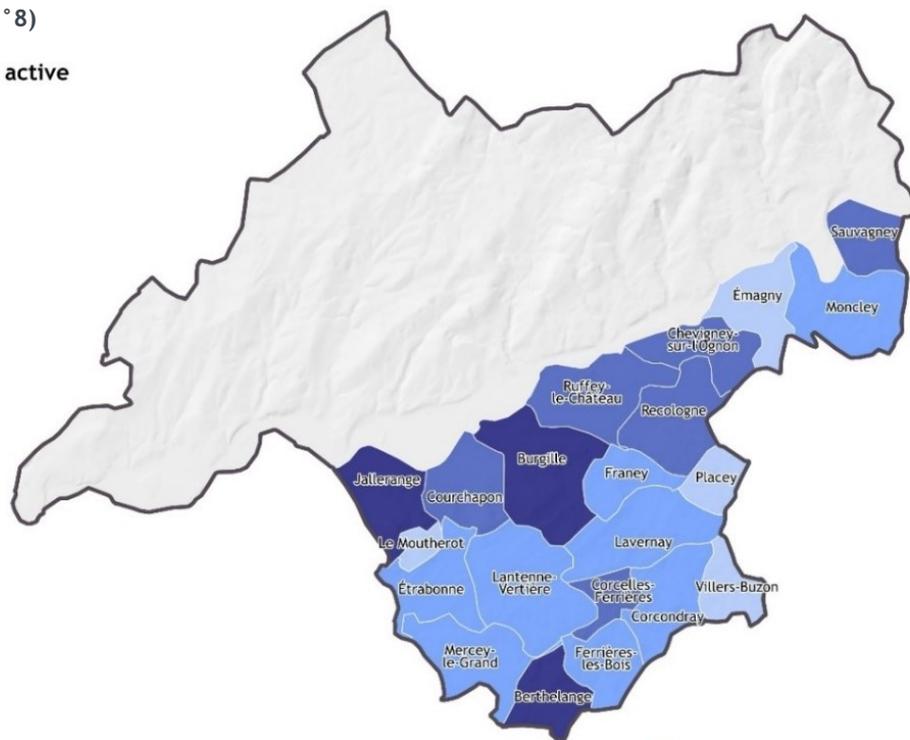
	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Val Marnaysien	7%	10%	7%	20%	24%	32%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

Source : Recensement INSEE, 2016

Population active (Carte n°8)

Part de la population active de 15 à 64 ans

- Inférieure à 70%
- Entre 70% et 75%
- Entre 75% et 80%
- Entre 80% et 85%
- Supérieure à 85%



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

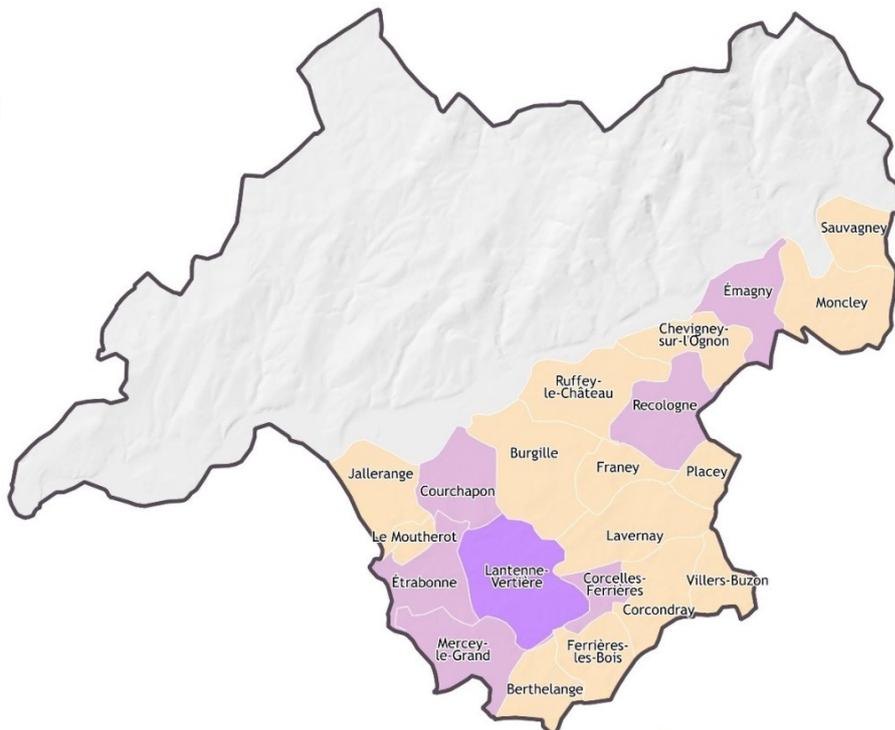
0 5 10 km



Concentration de l'emploi (Carte n°9)

Indicateur d'emploi

- Inférieur à 30
- Entre 30 et 50
- Entre 50 et 100
- Entre 100 et 200
- Supérieur à 200



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

0 5 10 km



Lecture et interprétation de la carte n°9

Cette cartographie propose une lecture de l'emploi sur le territoire. Elle met en rapport le nombre d'emplois d'un territoire avec le nombre d'actifs occupés (calcul de l'indicateur d'emploi).

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

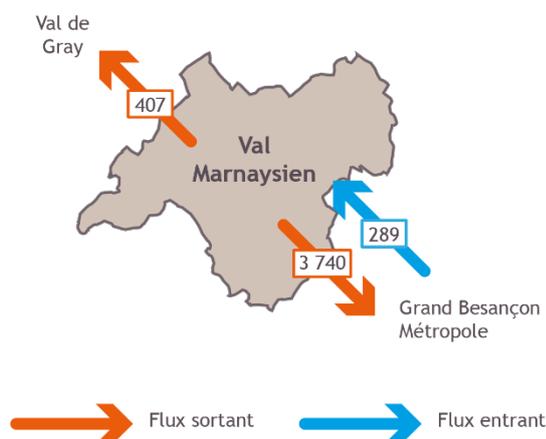
Principaux employeurs

Communes	Principaux employeurs
Courchapon	SYND INTERCOM DES EAUX DU VAL DE L'OGNON (SIEVO)
Emagny	MAISON COTTIN
Mercey-le-grand	SARL LEGENI
Ruffey-le-château	ALBIZZIA ESPACES VERTS

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

Le territoire est à dominante résidentielle : le nombre d'actifs occupés s'élève à près de 3 288, soit un taux d'activité de 79% contre 75% pour le département (actifs occupés+ chômeurs). Les emplois sont inégalement répartis. Le territoire enregistre 4 147 flux sortants vers le Grand Besançon Métropole et vers le Val de Gray. Ces actifs sont ainsi soumis à des migrations pendulaires pour se rendre dans d'autres zones d'emplois.

Principaux flux domicile-travail



Depuis	Vers	Principaux flux domicile-travail
Berthelange	Besançon	104
Burgille	Besançon	110
Lantenne-Vertière	Besançon	146
Lavernay	Besançon	129
Mercey-le-Grand	Besançon	109
Recologne	Besançon	154
Ruffey-le-Château	Besançon	105

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

Source : Recensement INSEE, 2016 - traitements ADIL

Il est seulement représenté les flux de plus de 200 personnes dans les échanges entre territoires, de 100 personnes entre les communes.

Un territoire aux ressources aisées

Le territoire est attractif pour les ménages aux revenus modestes : (voir graphique ci-contre)

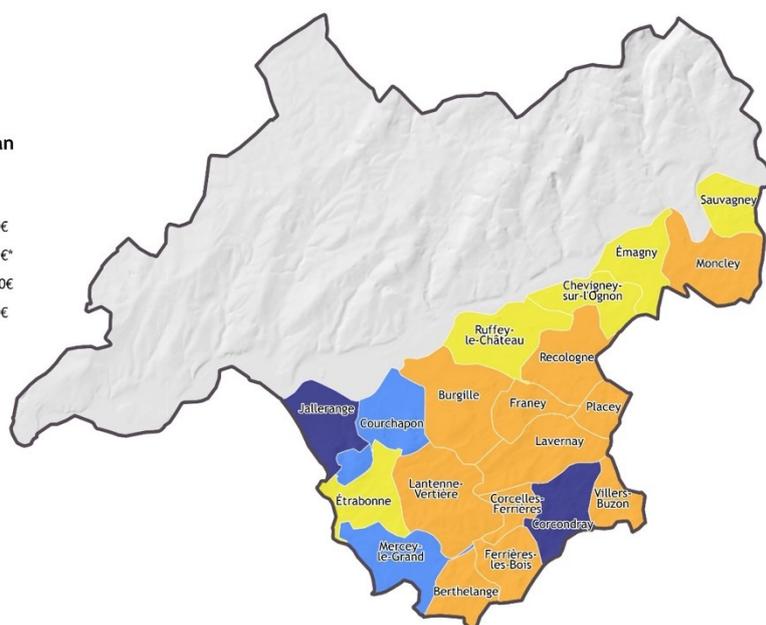
- La médiane du revenu disponible (21 473 euros) est inférieure à la médiane constatée dans le Doubs (21 662 euros) ;
- Les revenus médians des couples avec enfants du territoire (environ 21 549 euros) sont similaires à ceux des territoires voisins (Grand Besançon, Pays d'Héricourt) ;
- Ce même constat peut être établi en ce qui concerne tous les autres types de ménages ;
- Le taux de pauvreté est inférieur à celui constaté à l'échelle départementale : 7,9% contre 12,2% dans le Doubs.

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

Revenu annuel médian par commune

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

* Revenu médian du Doubs : 21 662€
Revenu médian du Val Marnaysien : 21 473€



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



AUDAB
AGENCE D'URBANISME
BESANCON
CENTRE FRANCHE-COMTE

Agence de Développement
et d'Urbanisme

4. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Val Marnaysien | Doubs

3 109 logements (1% du Doubs)	277 578 logements
2 821 résidences principales (1% du Doubs)	241 724 résidences principales
3% de résidences secondaires	4% de résidences secondaires
7% de logements vacants selon l'INSEE	8% de logements vacants selon l'INSEE
63% des RP ont 5 pièces ou plus	42% des RP ont 5 pièces ou plus
4% de RP ont 1 à 2 pièces	15% de RP ont 1 à 2 pièces

Commune	Logements en 2016	Résidences principales en 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements de 2011 à 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements vacants de 2011 à 2016	Propriétaires	Locataires HLM	Locataires privés	Part des résidences 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales 5 pièces ou plus
Berthelange	123	117	2%	-2%	90%	0%	9%	2%	69%
Burgille	205	186	1%		88%	0%	11%	2%	72%
Chevigny-sur-l'Ognon	117	107	2%	3%	89%	0%	11%	0%	75%
Corcelles-Ferrières	85	76	2%	7%	88%	0%	12%	4%	75%
Corcondray	73	64	3%	-2%	73%	0%	27%	3%	53%
Courchapon	98	88	4%	-25%	85%	0%	13%	6%	56%
Émagny	284	261	0%	-8%	65%	3%	30%	8%	53%
Étrabonne	92	76	2%	11%	86%	0%	7%	3%	59%
Ferrières-les-Bois	131	125	1%	-4%	81%	0%	16%	2%	66%
Franey	106	100	2%	-3%	80%	0%	19%	4%	63%
Jallerange	107	101	4%	7%	85%	0%	15%	1%	68%
Lantenne-Vertière	232	221	2%	18%	69%	0%	29%	3%	62%
Lavernay	249	227	1%	8%	72%	0%	25%	3%	65%
Mercey-le-Grand	228	210	2%	3%	75%	0%	24%	6%	65%
Moncley	154	126	0%	3%	76%	0%	22%	5%	67%
Le Moucherot	54	50	1%	0%	78%	0%	22%	8%	44%
Placey	90	82	5%	10%	86%	0%	14%	3%	71%
Recologne	318	274	2%	0%	71%	0%	26%	3%	59%
Ruffey-le-Château	161	144	1%	34%	78%	0%	20%	5%	56%
Sauvagny	84	75	3%	7%	86%	0%	13%	6%	60%
Villers-Buzon	118	113	0%	14%	75%	0%	24%	2%	58%
Val Marnaysien	3 109	2 821	1%	4%	78%	20%	20%	4%	63%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	23%	13%	15%	42%

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

Un territoire spécialisé autour de l'accès à la propriété

	Doubs	%	Val Marnaysien	%	Différence
Propriétaires	143 443	59%	2 189	78%	18 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	566	20% (périmètre total)	-3 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	9	0%	-13 pts
Locataires d'un logement loué meublé HLM ou non	6 401	3%	12	0%	-2 pts
Logés gratuits	4 667	2%	45	2%	0 pts
Total résidences principales	241 724	100%	2 821	100%	

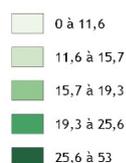
Nombre de résidences principales par statut d'occupation

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

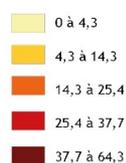
- 78% des ménages sont propriétaires. Ce taux est supérieur à de celui du Doubs (59%). Seules trois communes se démarquent par des taux plus élevés : Berthelange, Burgille, Chevigny-sur-l'Ognon et Corcelles-Ferrières ;
 - Une proportion élevée des propriétaires chez les classes modestes en lien avec des prix accessibles sur le marché de l'ancien et des dispositifs d'accès aidée à la propriété.
- L'offre sociale est peu présente sur l'ensemble du territoire.

Marché locatif (Carte n° 11)

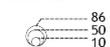
Part du locatif dans le marché immobilier (%)



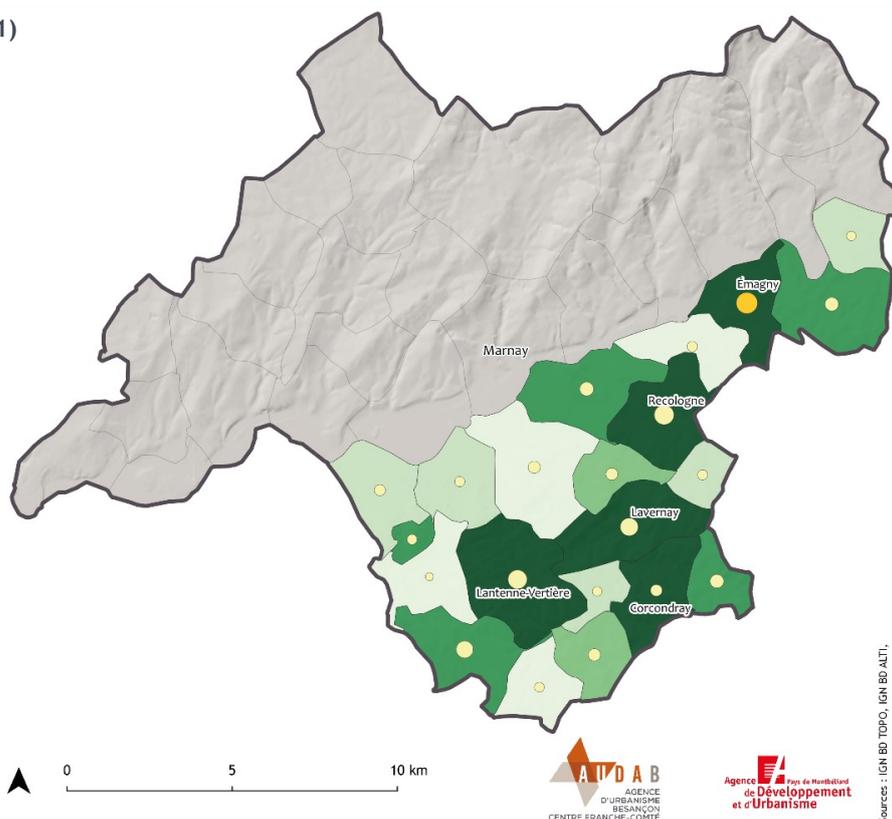
Part du public dans le marché locatif (%)



Nombre de résidences principales dans le marché locatif



Hors Département du Doubs



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

Analyse de la demande dans le parc social

- En 2016, le taux de rotation du parc social est légèrement supérieur à celui du Doubs (14,2% contre 13,6%).

		T1 et chambre	T2	T3	T4	T5 +	Nombre total de demandes
Demandes en cours	Val Marnaysien	0,0 %	30%	30%	30%	10%	10
	Doubs	13.1%	28.4%	31.2%	20.5%	4.5%	9 880
Demandes satisfaites en 2019	Val Marnaysien	0%	0%	0%	0%	100%	1
	Doubs	7%	19%	39%	29%	7%	4 740

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

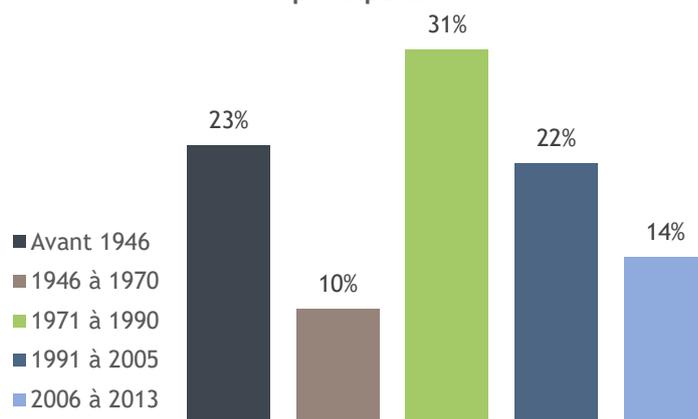
Les T5 sont surreprésentés dans les attributions du territoire, soit (100%). Les demandes en cours concernent principalement les T2 (30%), les T3 (30%) et les T4 (30%). A l'échelle du Doubs, ces attributions représentent respectivement, 39% et 19% des attributions. Au total, 10 demandes sont en cours sur le territoire du Val Marnaysien (2016).

Un parc ancien et énergivore

Le parc a majoritairement été construit avant les premières réglementations thermiques. Il présente donc un potentiel énergivore significatif.

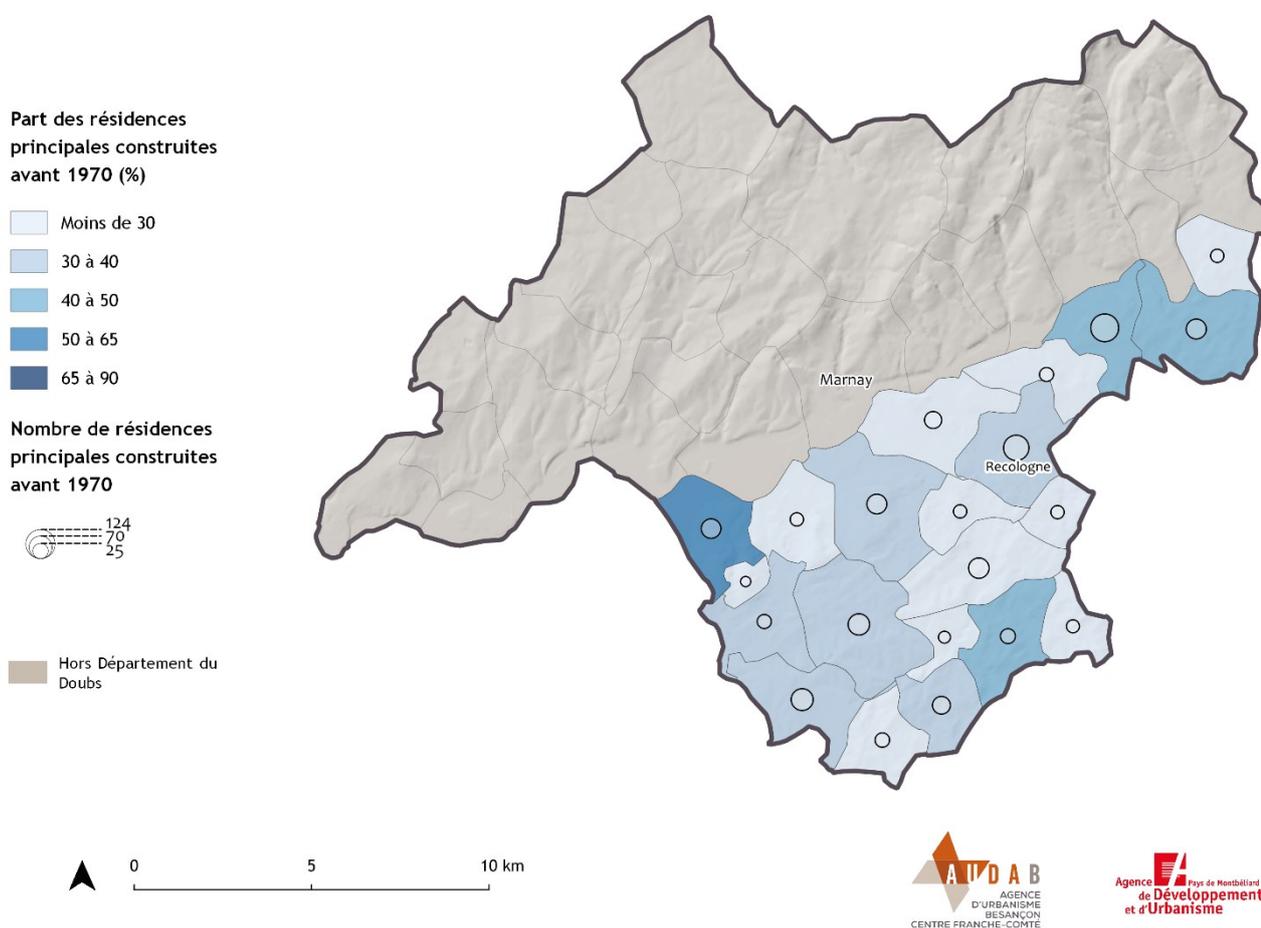
- 33% des résidences principales ont été construites avant 1970 ;
- 31 % du parc a été construit entre 1971 et 1990 contre 52% dans le Doubs ;
- 36% des logements date des années 1990.

Date de construction des résidences principales



Source : Recensement INSEE, 2016

Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n° 12)

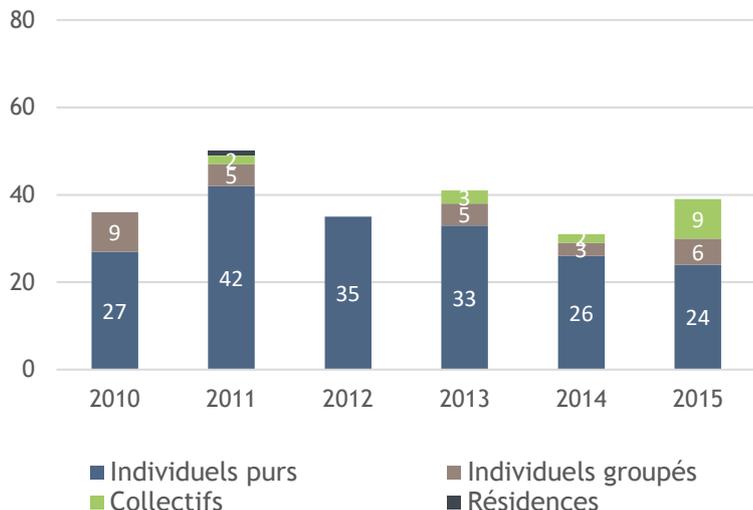


Malgré l'enjeu - bien présent - de l'âge du parc, le territoire compte s'engager dans des démarches de rénovation et d'amélioration de son patrimoine bâti intégrant la problématique des logements énergivores et s'inscrivant dans une démarche de transition énergétique.

5. LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET LES ÉLÉMENTS DE MARCHÉ

Une production de logements majoritairement individuels

Evolution du nombre de logements commencés
2010-2015



(2010 - 2015)

Le poids du territoire dans la production départementale de nouveaux logements entre 2010 et 2015 est de 5%. Il rentre en cohérence avec le poids du territoire dans le nombre de logements produits dans le département.

En 2015, le nombre de logements collectifs a progressé, en passant de 2 à 9 entre 2010 et 2015. Ce chiffre reste très bas.

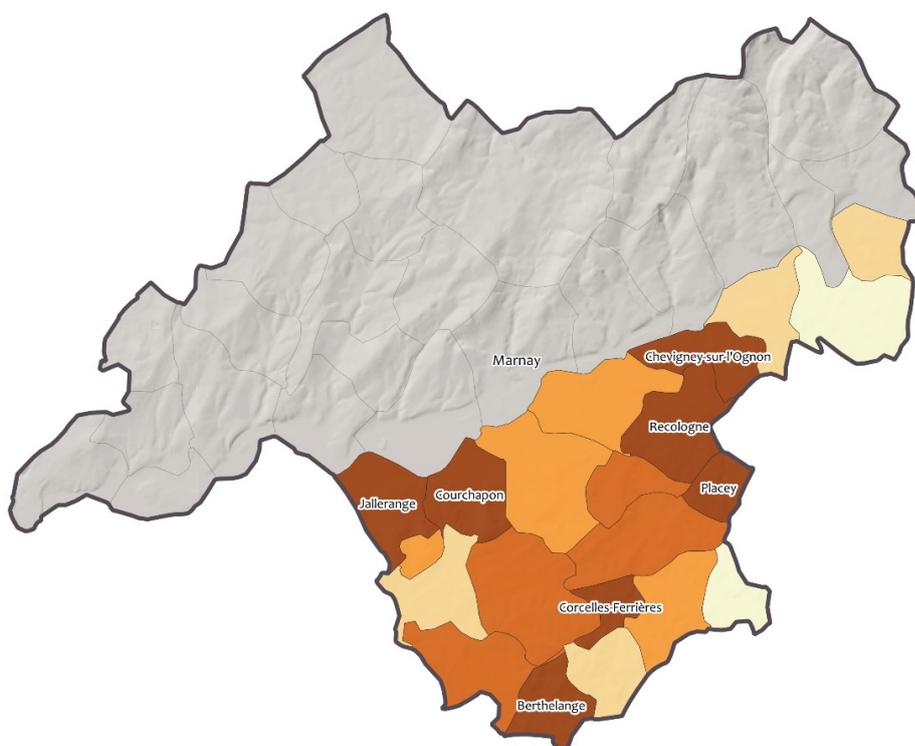
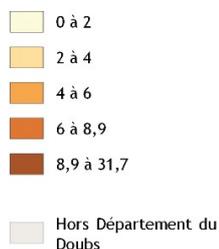
On note toutefois :

- Un ralentissement de la production depuis 2013 comme à l'échelle du Doubs ;
- Près de ¾ des logements commencés sont individuels contre 39% à l'échelle du Doubs.

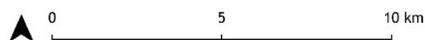
Source : Données Sitadel - logements commencés

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

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



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



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

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

La vacance de longue durée (plus de 2 ans) concerne une part importante des biens (53%). Les logements vacants appartiennent dans 77% des cas à des personnes physiques. Seulement 5% de ces biens relèvent du patrimoine de l'État et des collectivités, 5% concernent des biens des organismes HLM.

Il y a 330 biens vacants sur le territoire intercommunal :

- 256 sont des logements dont 111 sont des appartements et 145 sont des maisons.

ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

4 % depuis plus de 10 ans
 11 % depuis 5 à 9 ans
 38 % depuis 2 à 4 ans
 48 % depuis 1 ans ou moins

Source : DGFiP, 2017

Évolution de la vacance (Carte n° 14)

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



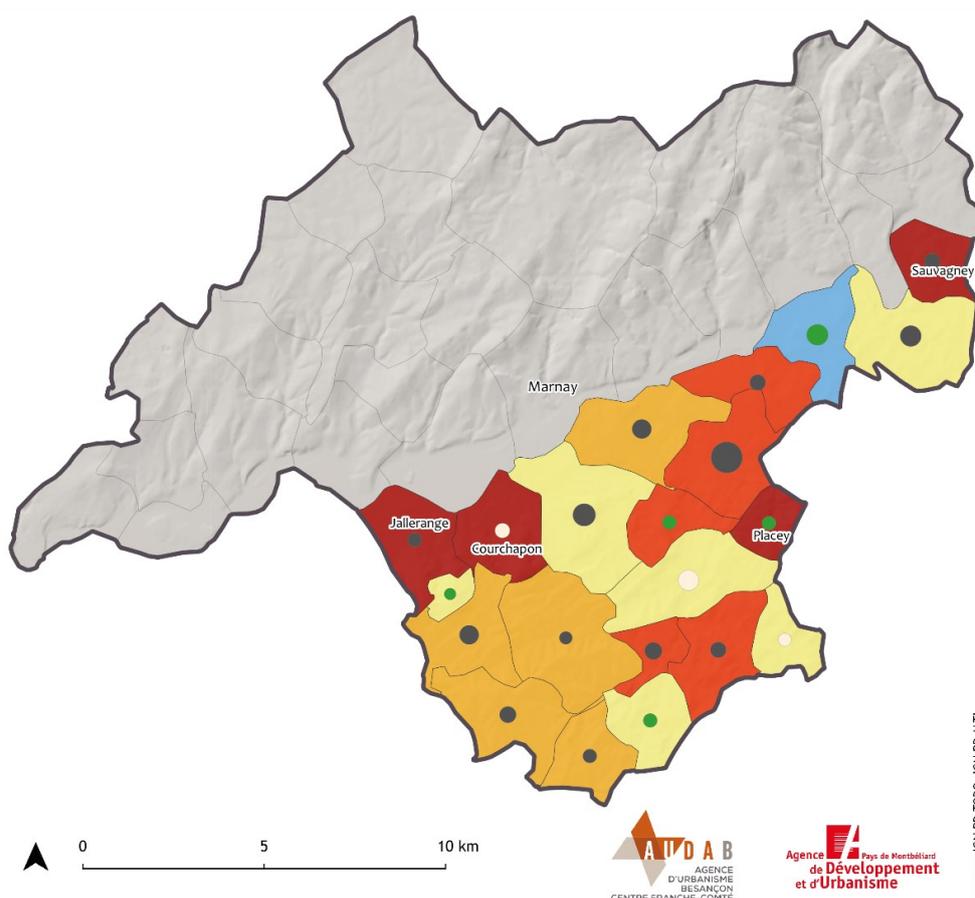
Evolution de la vacance entre 2011 et 2016



Nombre de logements vacants en 2016



Hors Département du Doubs



Sources : IGN BD TDPO, IGN BD ALTI, Recensement 2016
 Réalisation AUDA B/AUDU - Août 2021

- La vacance semble progresser sur l'ensemble du territoire excepté pour quelques communes (Le Moutherot, Ferrières-les-Bois, Franey, Placey, Emagny).
- Elle est stable dans la commune de : Jallerange, Ruffey-le-Château, Lavernay, Villers-Buzon ;
- Les communes de Recologne et Moncley enregistrent les plus fortes progressions du nombre de logements vacants.

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

Le prix de l'immobilier dans le territoire est élevé en comparaison de celui constaté dans les territoires voisins. 50 % des biens immobiliers vendus sur la période entre 2017 et 2019 le sont à un prix inférieur à 1 550 euros/m².

Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m ²
2017-2019	Deux vallées vertes	Prix le moins cher	920 €
	Val Marnaysien	Prix médians	1 500 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	2 480 €

Source : Bases des notaires, Extraction ADIL 25

Commune	Prix moyen au m ² pour un appartement au 1 ^{er} septembre 2020	Prix moyen au m ² pour une maison au 1 ^{er} septembre 2020
Morteau	2 512 €	2 358 €
Villers-le-Lac	2 332 €	2 522 €
Grand'Combe-Chateleu	2 598 €	2 441 €
Les Fins	2 607 €	2 457 €
Montlebon	2 742 €	2 544 €
Les Combes	2 268 €	2 263 €

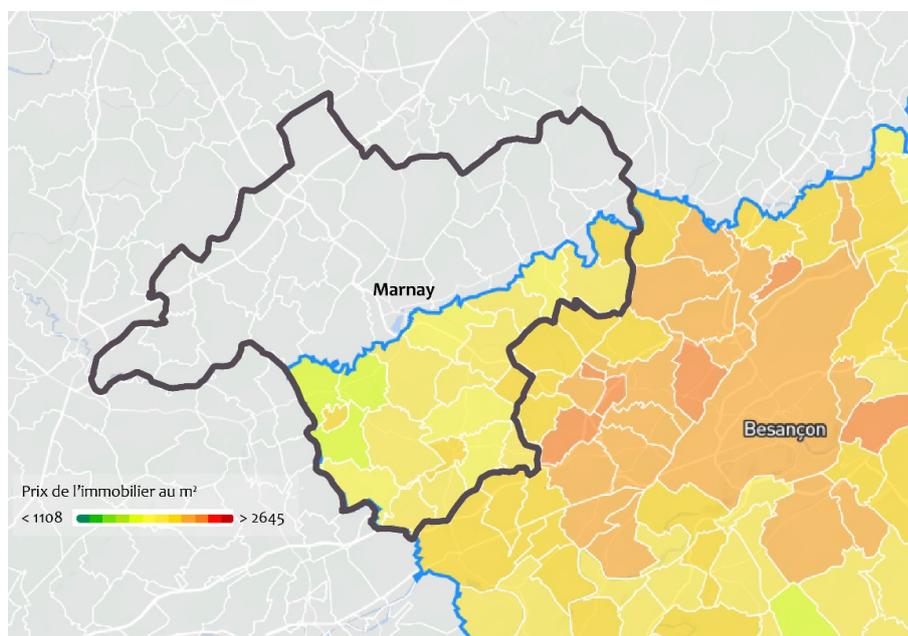
Source : Données Meilleurs Agents.com, Septembre 2020

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

POINT MÉTHODOLOGIQUE

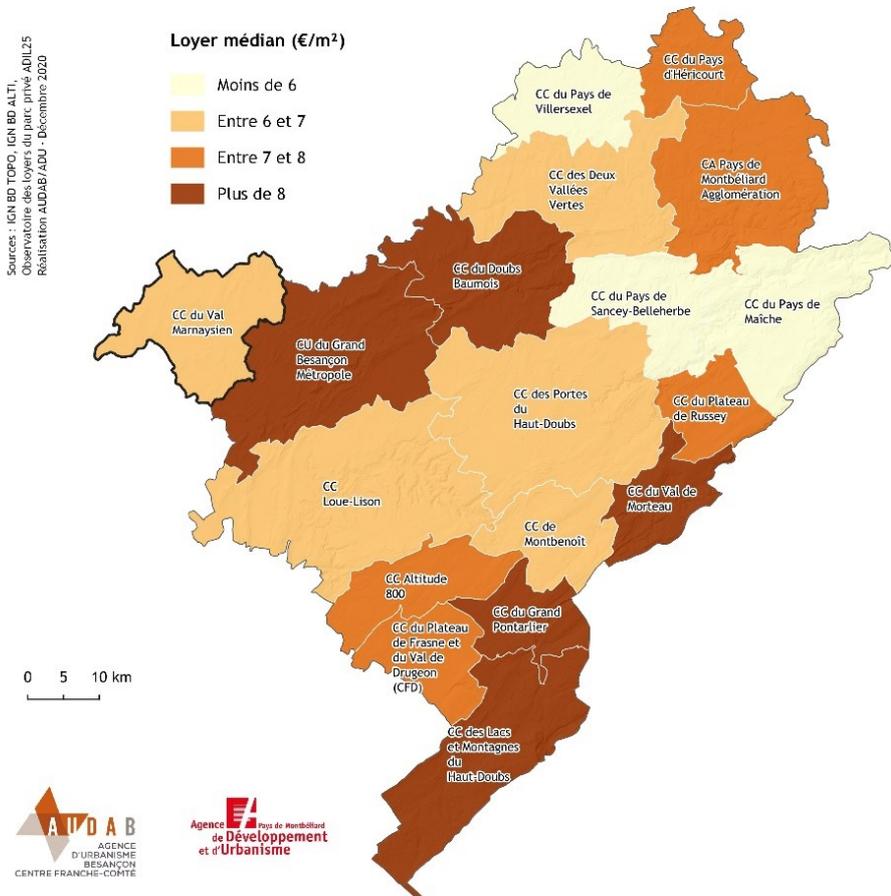
Les prix sont calculés par « Meilleurs Agents » sur la base des données de transaction communiquées par leurs agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques. Afin d'obtenir des prix de marché comparables en qualité à ceux communiqués en Ile-de-France, l'équipe scientifique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

Source : Données Meilleurs Agents.com, Septembre 2020



La quasi-totalité du territoire du Val Marnaysien affiche des prix accessibles.

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



Le niveau des loyers du parc privé démontre l'attractivité du territoire :

- Les demandes concernent principalement les T2-T3 et T4 ;
- Le parc privé est particulièrement développé dans ce territoire plus urbain ;
- Peu de T1-T2 sont proposés dans l'offre publique, mais beaucoup de T4-T5.

Les territoires	Loyer médian (€/m ² /HC)	Loyer(s) en fonction du nombre de pièces					Typologies de logements habités par les locataires du parc privé (loués vides)					Poids du parc privé loué vide
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	
Pays de Sancey-Belleherbe	5,29	13,41	8,33	6,14	5,37	4,81	0,5%	12%	24%	27%	36%	17%
Pays de Maiche	5,83	16,19	8,81	6,73	6,30	5,20	4,5%	17%	33%	27%	18%	21%
Deux Vallées Vertes	6,08	13,64	7,92	6,32	5,78	5,01	2,5%	15%	30%	27%	25%	17%
Val Marnaysien	6,13	11,16	8,47	6,80	6,40	5,51	0,9%	11%	23%	34%	31%	20%
Loue-Lison	6,20	11,15	8,44	6,76	6,01	5,27	3,8%	15%	30%	27%	25%	19%
Doubs Baumoisi	6,55	11,18	8,61	6,97	5,96	5,22	1,8%	15%	28%	31%	24%	18%
Portes du Haut-Doubs	6,84	13,15	9,47	7,50	6,45	5,38	4%	15%	29%	27%	25%	25%
Montbenoît	6,95	13,18	8,95	7,26	6,80	5,71	2,6%	13%	32%	28%	25%	20%
Plateau de Frasné et du Val de Drugeon (Cfd)	7,04	11,95	8,39	7,83	6,67	5,82	2,0%	14%	31%	29%	24%	19%
Plateau de Russey	7,27	12,28	7,82	7,35	6,69	6,31	0,8%	12%	31%	33%	23%	20%
Altitude 800	7,45	14,07	8,51	7,21	6,42	5,49	1,7%	19%	30%	24%	26%	19%
Pays de Montbéliard	7,67	14,82	9,56	7,41	6,50	6,04	6,0%	21%	34%	24%	15%	16%
Grand Pontarlier	8,40	13,81	10,14	8,90	7,80	7,26	8,2%	25,4%	34%	20,6%	11%	29%
Grand Besançon	9,08	14,55	10,39	7,75	6,85	6,62	15,8%	29%	26%	18%	11%	29%
Val de Morteau	9,15	15,23	10,63	8,60	7,76	6,60	5,7%	22%	36%	23%	12%	28%
Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	9,79	14,54	11,85	9,53	7,88	6,31	4,5%	24%	35%	21%	16%	23%

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

6. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Présentation	Le Val Marnaysien regroupe 21 communes (dans le Doubs), localisé dans le département du Doubs et de la Haute-Saône. Mamay fait figure de bourg-centre au sein du territoire de la Communauté de Communes du Val Marnaysien.	
Dynamiques démographiques	Un territoire dynamique Le territoire connaît un accroissement démographique important depuis 2006 (+1,2% d'évolution annuelle), due à un solde migratoire et naturel positif. Cependant, cette dynamique n'est pas partagée par toutes les communes du territoire.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner la dynamique en structurant l'offre de services et d'équipements.
	Un territoire au caractère familial On constate également une forte proportion de couples avec enfants (37% contre 25% pour le Doubs), tandis que les personnes seules sont moins présentes (22% contre 37 % pour le département).	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir une offre liée à la petite enfance sur l'ensemble du territoire ; Développer les activités et les équipements à destination des jeunes.
	Un territoire jeune mais vieillissant La population se caractérise par une part importante de jeunes personnes même si la tendance observée depuis 1999 est au vieillissement. Cette population jeune explique le solde naturel positif. A l'image du niveau national, on constate un desserrement des ménages. La taille moyenne des ménages est de 2,54 personnes contre 2,23 pour le département.	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer le vieillissement de la population dans l'offre et la répartition des équipements et de l'habitat ; Anticiper le phénomène de vieillissement du territoire ; Adaptation des réponses aux besoins des publics âgés à anticiper.
Dynamiques socio-économiques	Une structuration de l'emploi particulière L'économie au sein du territoire Val Marnaysien est plus diversifiée qu'à l'échelle du Doubs, avec une part importante de l'agriculture (13% contre 3% pour le Doubs) et une part de services administratifs publics moins marquée. Les actifs occupant un emploi représentent 73% de la population du Val Marnaysien alors que ce chiffre est inférieur pour le Doubs (65%). Le nombre de chômeurs sur le territoire est de 6% contre 9% pour le département.	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer la diversité de l'habitat dans les communes présentant une concentration d'emploi ; Accompagner et soutenir les entreprises locales pour préserver le dynamisme économique du territoire.
	Un territoire attractif pour les ménages aux ressources plus modérées La médiane du revenu disponible (21 473 euros) est inférieure à la médiane constatée dans le Doubs (21 662 euros), mais la distribution est assez inégale au sein des communes de l'EPCI : les communes les plus à l'Ouest concentrent les revenus les plus faibles. Les disparités entre les différents types de ménage sont cependant moins marquées que dans d'autres EPCI.	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier le parc de logements pour attirer de nouveaux ménages

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Caractéristiques du parc	<p>Un territoire organisé autour de l'accès à la propriété</p> <p>Les résidences principales sont, pour la majorité, occupées par des locataires (20%). Toutefois, les propriétaires représentent une part importante avec 78%, (contre 59 % pour le Doubs) confirmant une fois de plus le profil urbain du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le parcours résidentiel complet sur la commune ;
	<p>Une vacance bien présente et qui progresse</p> <p>Malgré une construction neuve ralentie, la vacance a augmenté sur le territoire entre 2011 et 2016, seules les communes plutôt rurales semblent moins affectées par des taux de vacance élevés. Parmi les logements vacants, 53% n'ont pas été occupés depuis plus de deux ans, ce qui reflète une inadéquation entre l'offre et les besoins des ménages.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Inciter à la réhabilitation de logements vacants afin de les rendre de nouveau attractifs ; Suivre l'évolution de la construction neuve en parallèle de la vacance.
	<p>Le parc ancien, souvent énergivore, est très présent</p> <p>La politique d'habitat intercommunal a permis l'amélioration de certains logements à travers l'OPAH entre 2007 et 2011. Les dispositifs d'aides aux logements méritent d'être mieux portés à la connaissance de la population.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à une diversité de l'offre (locatifs, social, accession...); Poursuivre le modèle d'habitat sous forme densifiée (collectif) et encourager l'habitat intermédiaire.
Dynamiques du marché de l'habitat	<p>Une diminution de la taille des logements</p> <p>Une diminution des petits logements (T1-2-3) est observable. A l'inverse, la part des grands logements est très présentes. Cette tendance est en cohérence avec le phénomène de denserment des ménages. Il conviendra d'augmenter le parc de logements de taille plus réduite pour satisfaire les nouveaux besoins. Toutefois, l'augmentation de la part des personnes seules n'implique pas forcément une pression accrue sur le marché des petits logements puisqu'en cas de séparation, un parent peut avoir besoin d'un logement lui permettant d'accueillir ses enfants le week-end.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Analyser l'évolution des modes de vie des ménages (Denserment des ménages à horizon 2030).
	<p>Vers une diversification de l'offre de logements</p> <p>Le parc locatif social représente 21% du parc total dans le Val Marnaysien (périmètre total). Il est à noter que la politique du logement social est étudiée à l'échelle du territoire avec une répartition équilibrée pour faciliter la mixité sociale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Analyser l'évolution de la construction neuve.
	<p>Des prix de l'immobiliers relativement accessible</p> <p>Les prix de l'immobilier se situent dans la moyenne basse du département, bien qu'ils soient plus élevés que sur les territoires environnants, plus ruraux. Les prix semblent plus faibles que sur les autres agglomérations proches (Besançon ou Gray), tant sur le marché de l'accès que celui de la location privée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter les parcours résidentiels en diversifiant les statuts.

7. ANNEXES

1. Carte du territoire



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



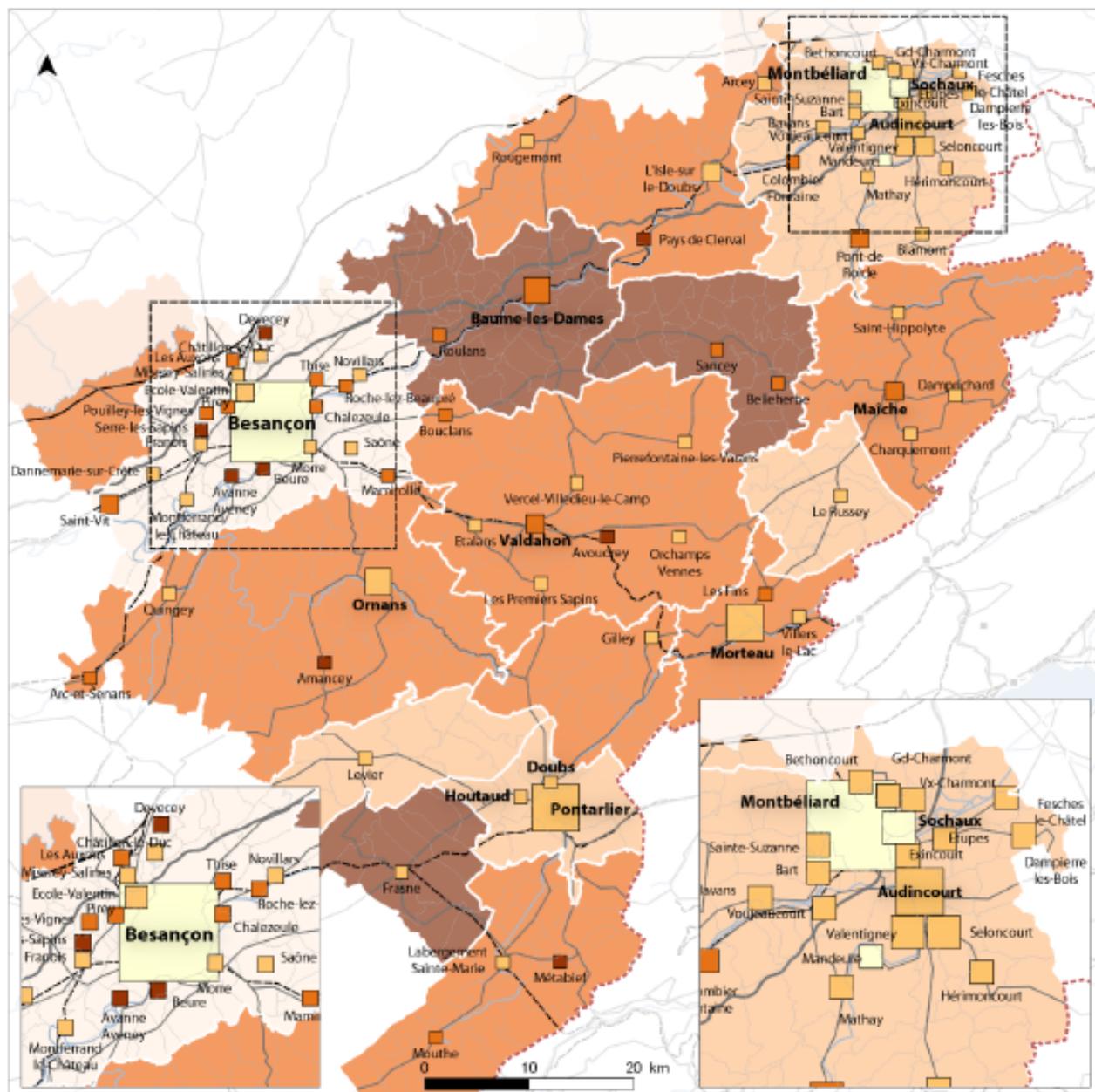
2. Documents annexes de contextualisation

Petite enfance

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

assistants maternels, crèche familiale, crèche collective, multi-accueil, halte-garderie, micro-crèche

2017



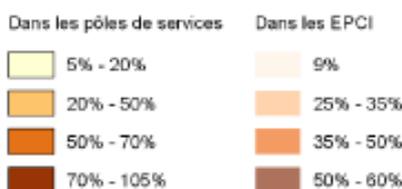
Sources : CD25, 2017 - INSEE, 2014 | Fond cartographique : IGN BD Topo © | Réalisation : ADU - AUDAB, 2018

Typologie des pôles de services

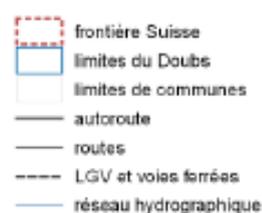


Accueil des moins de 3 ans Densité de places d'accueils 0-3

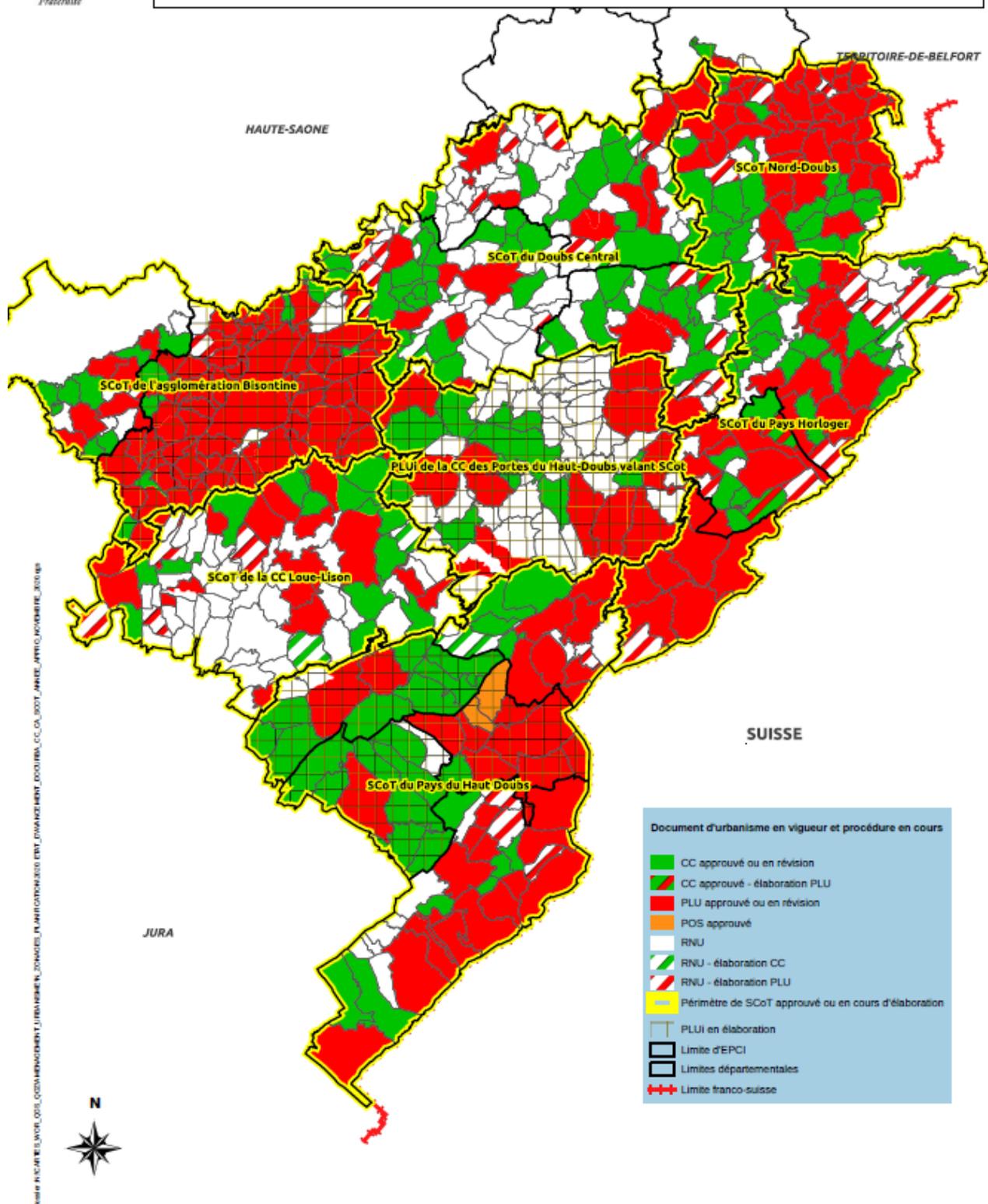
nombre de places / nb d'enfants 0-3



Repères géographiques



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



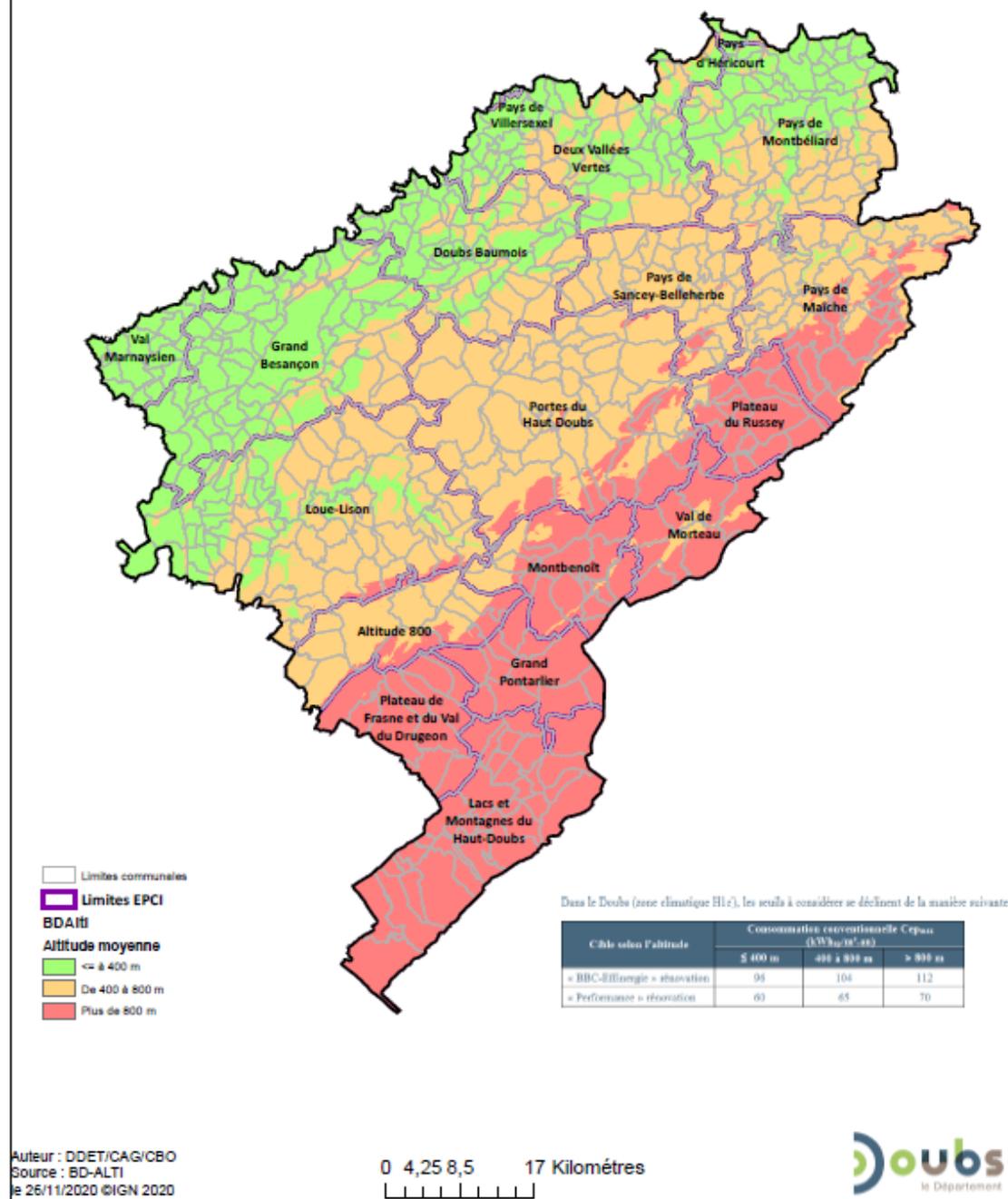
Dossier : PLAN DE L'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME - COMMISSION D'AMENAGEMENT DOUBS - CC DU SCOT - ANNÉE : 1er NOVEMBRE 2020

Source : © IGN-BOCARTE © 2020 mise à jour 2018 - Reproduction interdite

Conception DDT 25 - CATU
MP le 24-11-2020

Direction Départementale des Territoires du Doubs

Département du Doubs Modélisation du relief territorial



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

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

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

3. Glossaire

APA : Allocation personnalisée d'autonomie.

CLACSE : Comité local d'action pour la cohésion sociale et l'emploi.

EHPAD : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

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

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

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

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

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

PCAET : plan climat-air-énergie territorial.

PMR : Personne à mobilité réduite.

SPEE : Service Public de l'Efficacité Énergétique.

SCoT : Schéma de cohérence territoriale.

SDAASP : Schéma départemental de l'amélioration de l'accessibilité des services au public.

TEPoS : Territoire à énergie positive.

TEPCV : Territoire à énergie positive pour une croissance verte.

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

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

