

# PORTRAIT DE TERRITOIRE **VAL DE MORTEAU**

**HABITAT ET LOGEMENT**



Octobre 2021



# SOMMAIRE

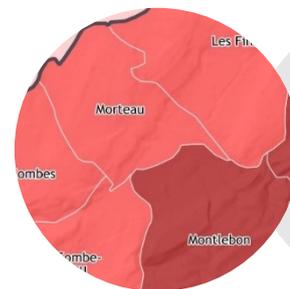


## 1. Présentation du territoire

P.4

## 2. Les dynamiques démographiques

P.5

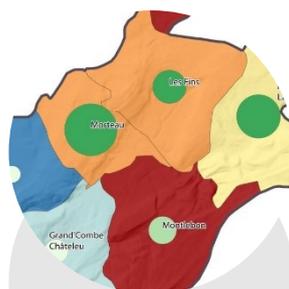


## 3. Les dynamiques socio-économiques

P.11

## 4. Les caractéristiques du parc

P.15



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

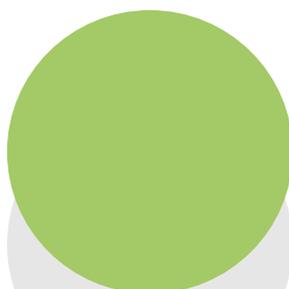
P.18

## 6. Les éléments prospectifs

P.22

## 7. Annexes

P.24

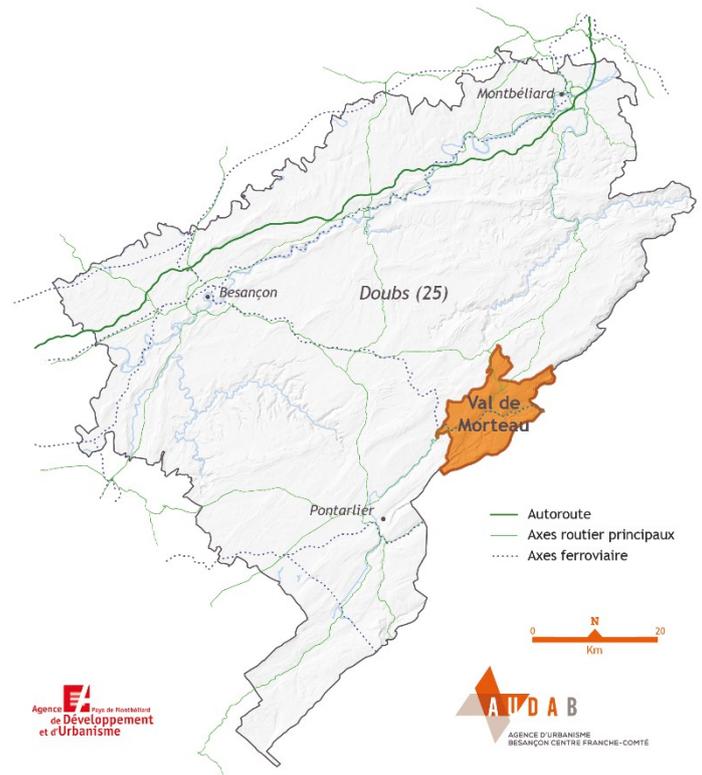


# 1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

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

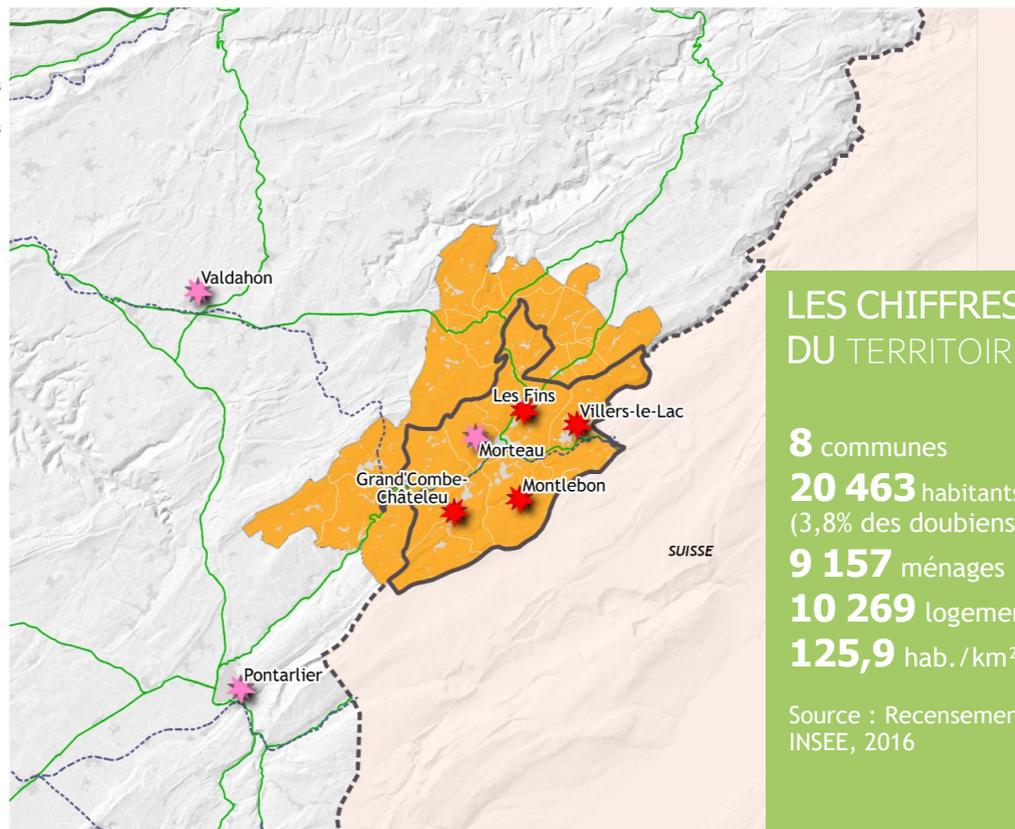
## Positionnement géographique (Carte n°1)

- Territoire niché dans une vallée au cœur du massif du Jura, localisé à l'Est du Doubs à la frontière avec la Suisse ;
- Son aire d'influence - dont celle de la ville-centre - s'étend au-delà des frontières du territoire ;
- Petite intercommunalité composée de 8 communes dont Morteau fait figure de bourg-centre ;
- Offre dense et diversifiée d'équipements ;
- Un secteur industriel développé autour de l'horlogerie ;
- La ville de Morteau est connue pour sa gastronomie, symbolisée par sa spécialité de renommée nationale, la saucisse de Morteau ;
- Des pressions sur les ressources appelant à une vigilance (notamment pour la ressource en eau).



## Territoire Val de Morteau (Carte n°2)

- Périmètre du Val de Morteau
- ★ Principales centralités du Val de Morteau
- ★ Principales centralités de Franche-Comté
- Axes de circulation**
- Autoroutes
- Routes principales
- - - Axes ferroviaires
- Bassins de vie**
- Morteau



## LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

**8** communes  
**20 463** habitants  
 (3,8% des doubiens)  
**9 157** ménages  
**10 269** logements  
**125,9** hab./km<sup>2</sup>

Source : Recensement INSEE, 2016

Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les bassins de vie peuvent avoir des spécificités : celui de Morteau 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 la Suisse. Il s'étend au-delà de l'intercommunalité.

## 2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

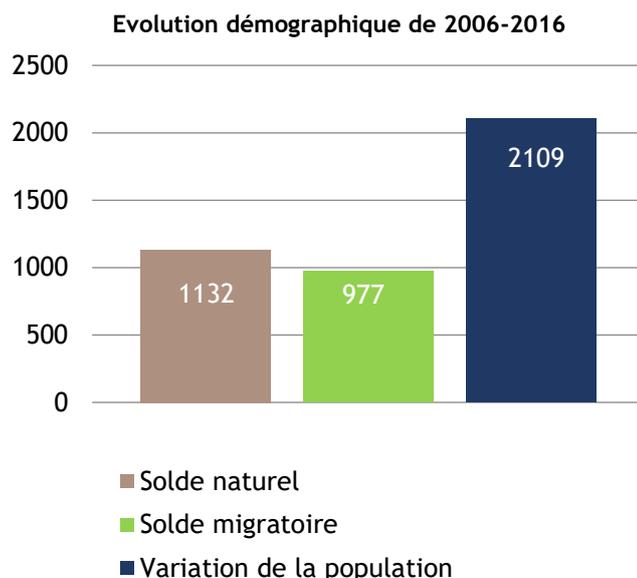
### Un territoire dynamique

Un dynamisme notable :

- Une croissance démographique plus forte qu'à l'échelle départementale ;
- 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 +5 % et +13% ;
- Accroissement des communes périphériques depuis 2008 : attractivité nouvelle liée à une forme de « saturation » foncière de la bande frontalière ;
- Les communes qui voient leur population progresser rapidement sont : Villers-le-Lac +13% et Morteau +11% ;
- À l'inverse, la commune Les Combes enregistre la moins forte croissance avec 5%, en passant de 694 habitants à 731 entre 2006 et 2016.



Sources : Recensement INSEE, 2016

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
Val de Morteau	18 354	20 463	11,5%	1,1%
Doubs	516 157	538 549	4,3%	0,4%

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

### POINT MÉTHODOLOGIQUE

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

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

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

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

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

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

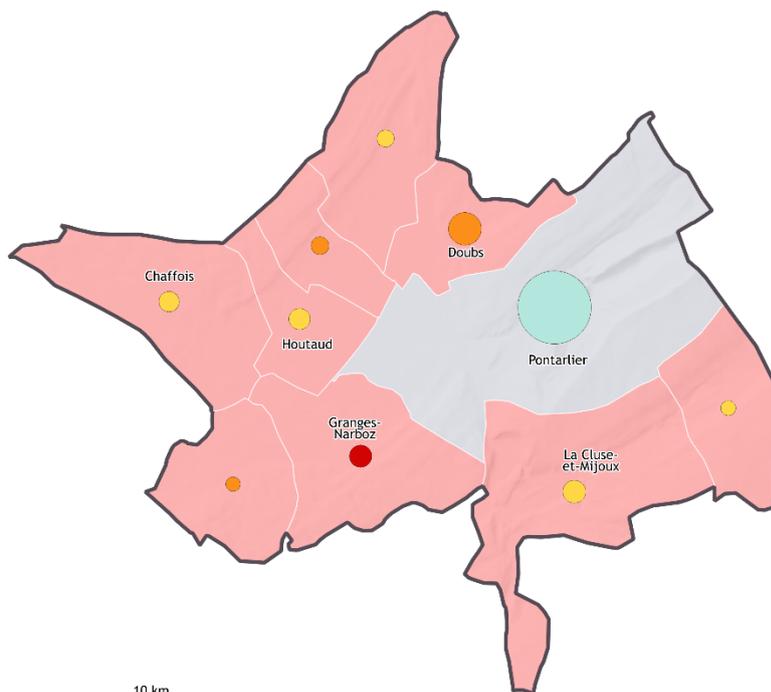
### Taux de variation annuel moyen de la population entre 2006 et 2016

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

### Evolution démographique

- Croissance
- Décroissance

### Population en 2016



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

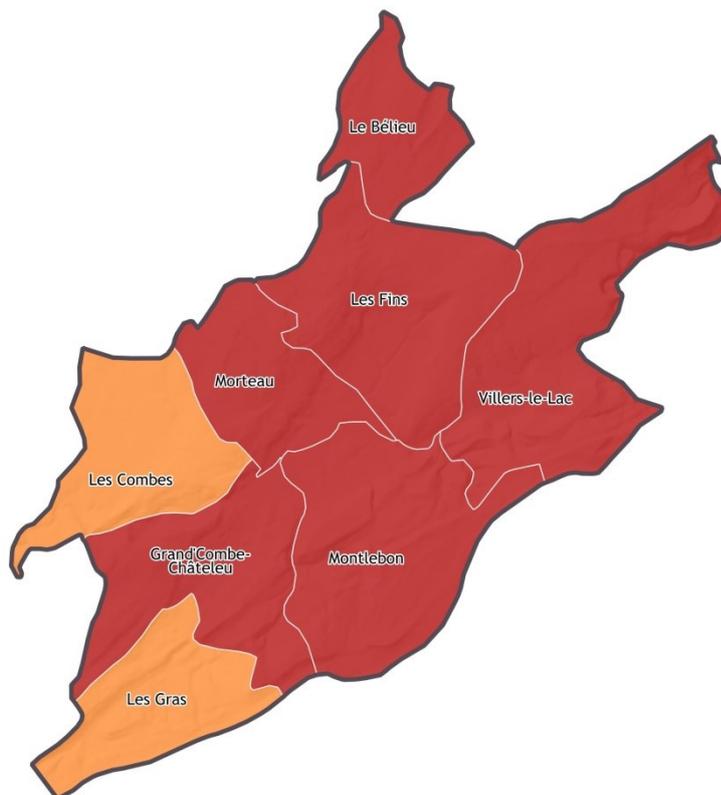
**AUDAB**  
AGENCE  
D'URBANISME  
BESANÇON  
CENTRE-FRANCHE-COMTÉ

Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
Pays de Montbéliard

## 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



**AUDAB**  
AGENCE  
D'URBANISME  
BESANÇON  
CENTRE-FRANCHE-COMTÉ

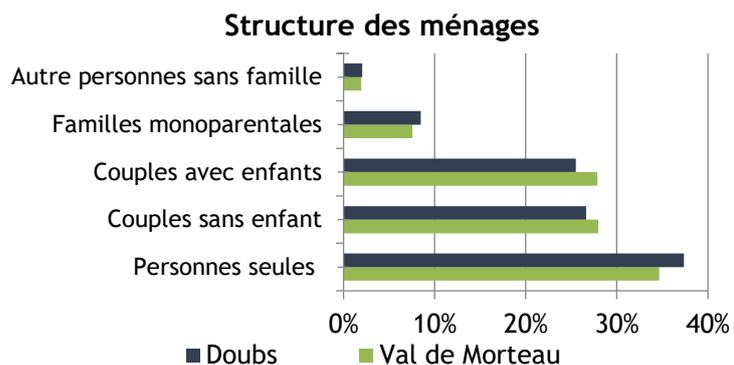
Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
Pays de Montbéliard

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

## Un territoire qui a conservé un caractère familial

Le territoire est largement habité par des personnes seules :

- 36% 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, bien qu'en augmentation (+ 3 points entre 2006 et 2016) ;
- La taille moyenne des ménages est de 2,23.



Source : Recensement INSEE, 2016

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

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

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

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

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

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 : jeunes 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. En 1982, à Morteau, on observait des ménages familiaux avec une moyenne de 2,6 personnes par ménage. En 2014, on comptabilise 2,0 personnes par ménage. Cette moyenne est bien inférieure à celle de la communauté de communes, du département et de la région.

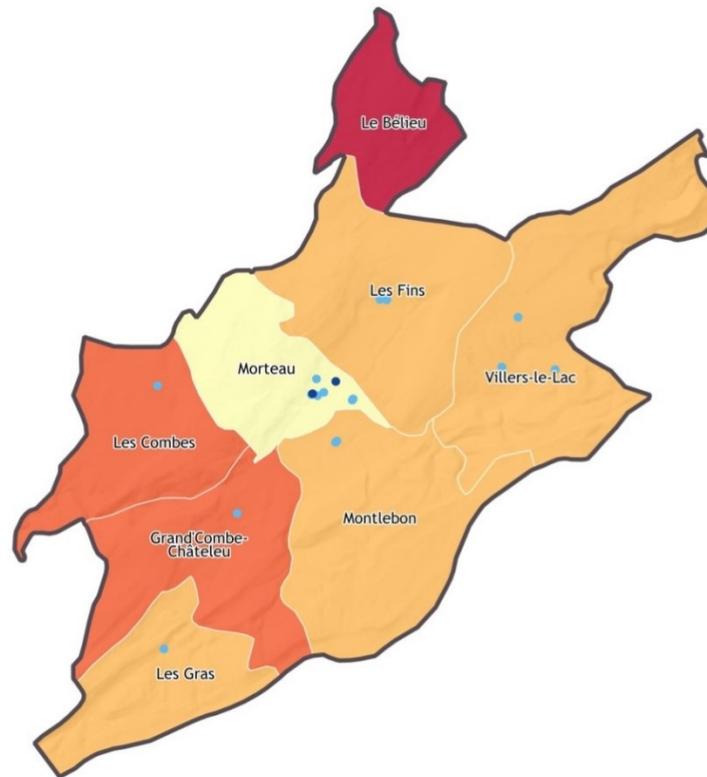
## Ménages avec enfants (Carte n°5)

### 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



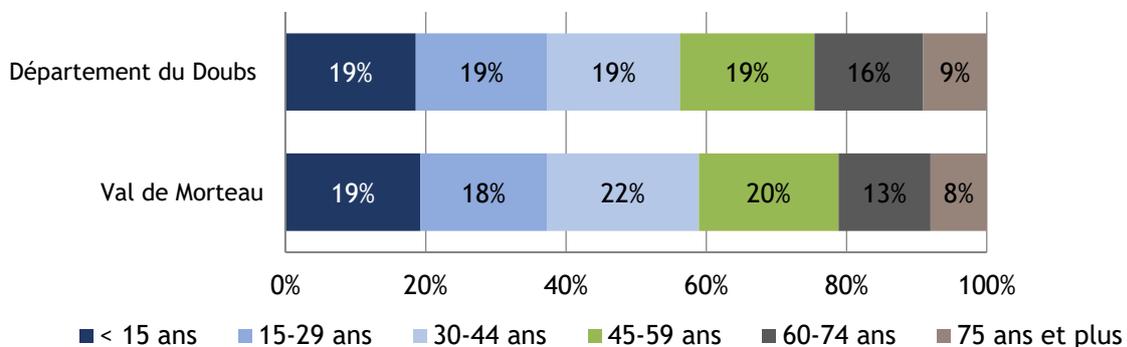
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



## Un territoire confronté au relatif vieillissement de sa population

- Tranche 30-44 ans : 3 points de plus dans le secteur du Val de Morteau par rapport à l'ensemble du Doubs ;
- Tranche des plus de 60 ans : moins présents avec 3 points de moins qu'à l'échelle départementale ;
- Un indice de vieillissement qui augmente entre 2011 et 2016 (+3 points) alors qu'il est observé une augmentation trois fois supérieure dans le département (+9 points) ;
- 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
Portes du Haut-Doubs	77	84	87
Doubs	79	90	99

En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 106 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs

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

Les ménages de personnes âgées de plus de 75 ans sont plus nombreux à Morteau, Villers-le lac et Les Fins, soit les communes qui concentrent le plus de services et de commerces. En revanche, sur le reste du territoire du Val de Morteau, 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.

	Morteau	Total Territoire	DOUBS
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	662	1 643	48 941
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	12 %	9,5 %	11,5 %
Taux d'équipement pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans dans la commune (hébergement permanent, base de données du département, en 2019)	19 %	7,7 %	9,1 %
Etablissements	EHPAD		
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	1 574 (22%)	4 327 (21%)	132 425 (25%)
Taux de couverture de l'APA à domicile pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans dans la commune (GIR 1 à 4, base de données du Département, en 2019)	82 5,2 %	216 5%	7 574 6 %

Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25, Données départementales sur le nombre de places en hébergement permanent pour personnes âgées, Données du Département (Direction de l'autonomie), concernant l'APA à Domicile en 2019, Traitement AUDAB. Indice de vieillissement est calculé selon un rapport entre la population de 60 ans et plus sur celle âgée de moins de 20 ans.

### Note de lecture

Le taux de couverture de l'APA est calculé à partir du nombre de bénéficiaires de l'APA rapporté au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans, âge à partir duquel les individus peuvent en faire la demande. Sur le territoire Val de Morteau, 5 % des plus de 60 ans bénéficient de l'APA. Ce taux est similaire à celui du Doubs. Ce taux apparaît supérieur dans les communes situées dans la partie centrale du territoire. Voir carte n°7

## Répartition des séniors (Carte n° 6)

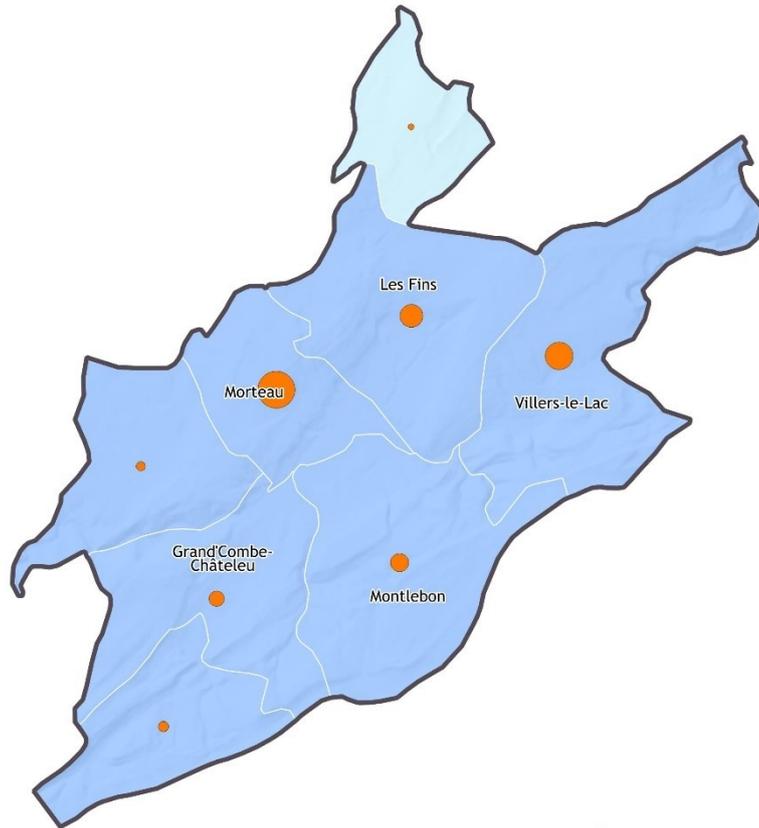
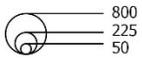
### Part des plus de 75 ans dans la population

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

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

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

### Population de plus de 75 ans



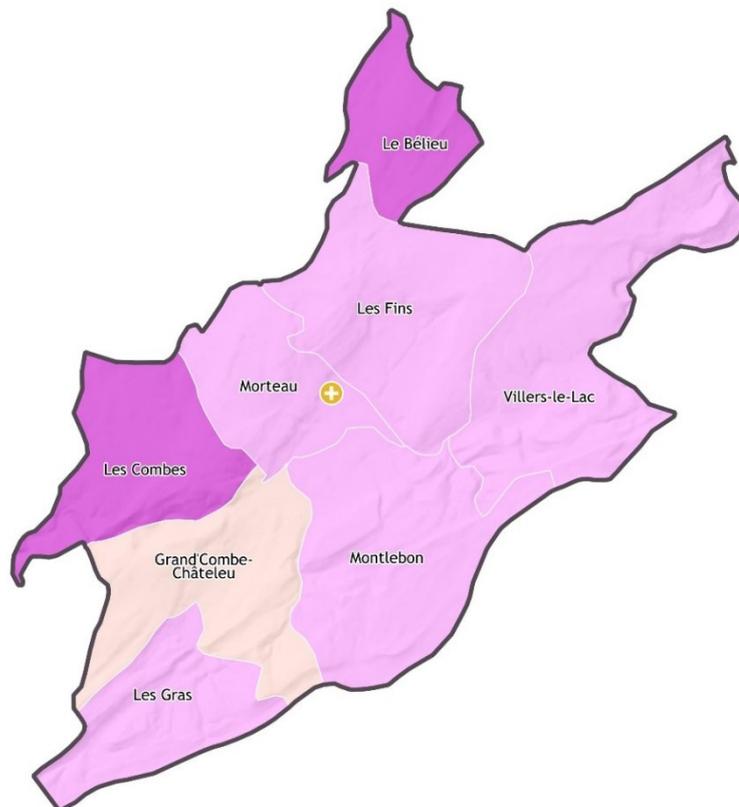
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



## 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.

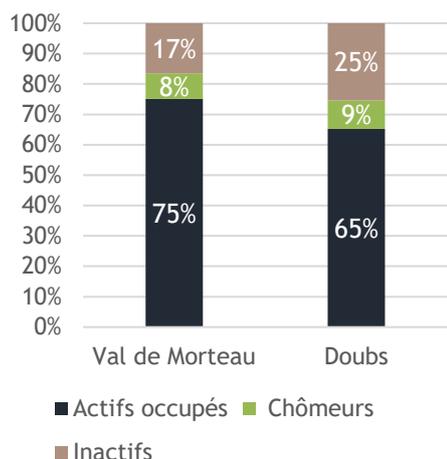
L'emploi dans le territoire se concentre d'abord dans le secteur des commerces, transports et services (39 %), puis de l'administration publique (27%) et enfin dans l'industrie (25 %).

#### Structure des emplois du territoire



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

#### Activité des 15-64 ans



La commune de Morteau constitue un bassin d'emplois important. Le nombre d'emplois sur la commune permet de satisfaire les besoins en emploi de la population locale. Néanmoins, la population est assez nombreuse à se déplacer pour exercer son emploi. En effet, seuls 33,7% des Mortuaciens travaillent à Morteau.

La part d'actifs importante sur le territoire s'explique par le coût élevé du foncier qui ne permet pas la présence d'un public sans activité et sans revenu.

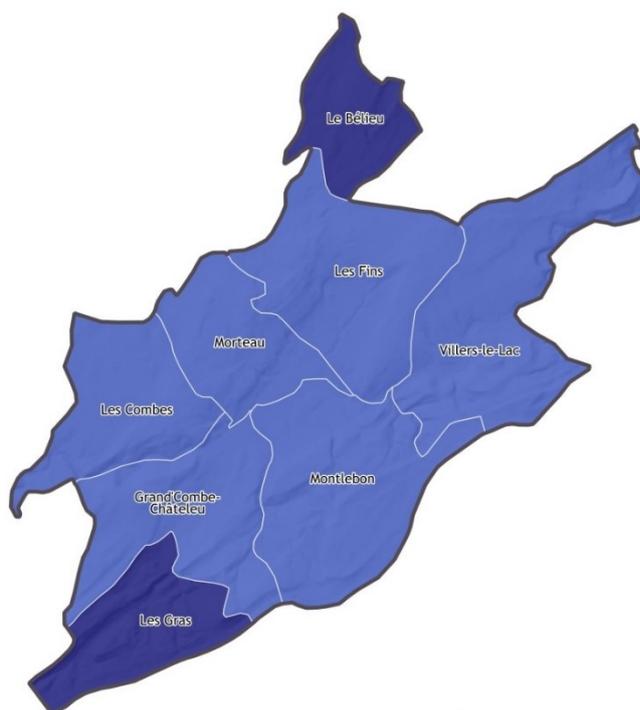
	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Val de Morteau	2%	7%	11%	21%	28%	32%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

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%



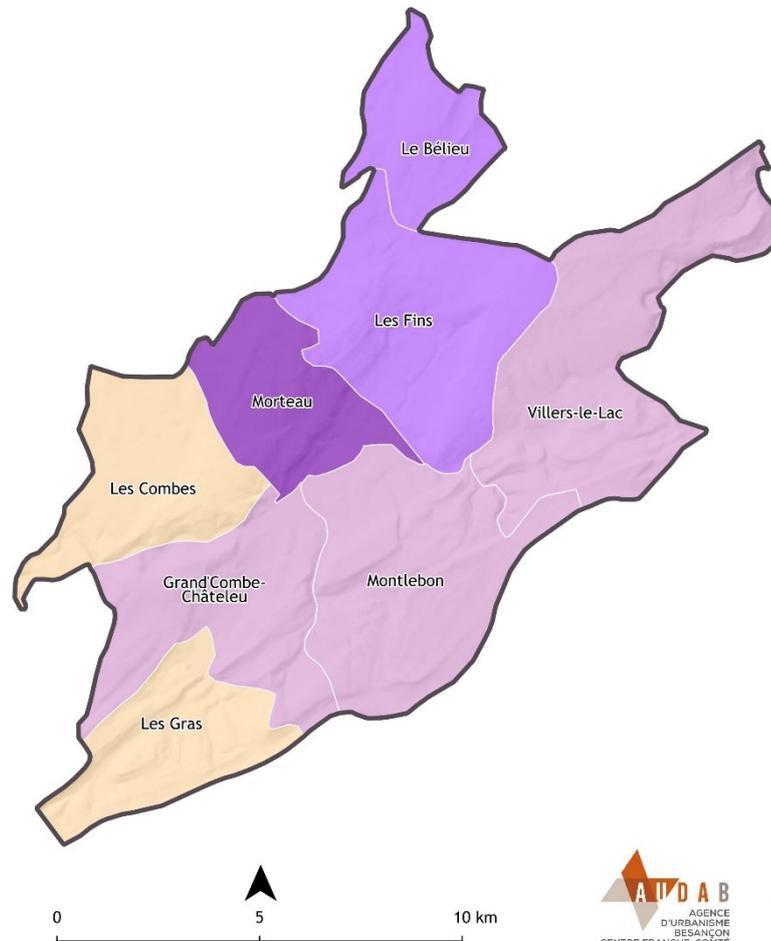
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



## 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



### 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.

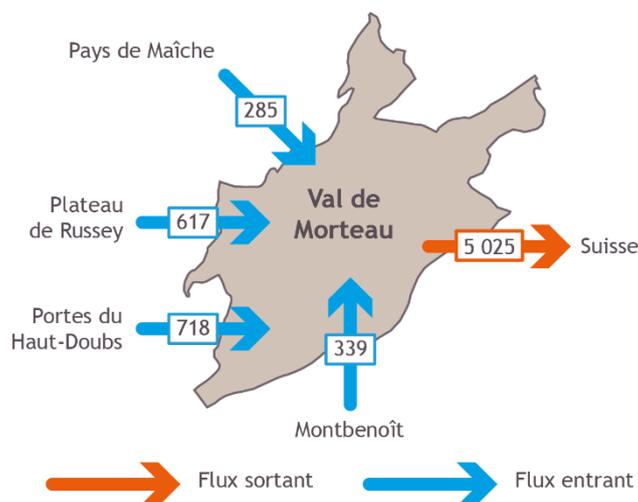
### Principaux employeurs

Communes	Principaux employeurs
MORTEAU	DISTRIBUTION CASINO France ; BOURBON AUTOMOTIVE PLASTICS ; BALOSSI MARGUET ELECTRICITE ; REGIE DEPARTEMENTALE DES TRANSPO ; GARAGE CENTRAL BARBIER DUBOIS ; M'ARCHES ; SOCIETE NOUVELLE KLAUS ; DESCASSETTE ; LA POSTE ; FRAMAR ; VIBRA-TECH ; RESONANCE NOTAIRES ; PLASTIQUES DU VAL DE LOIRE ; MORTEAU SAUCISSE ; MOBILITES BOURGOGNE FRANCHE COMTE ; LE FOURNIL DE MORTEAU
MONTLEBON	SIMONIN SAS
LES GRAS	SOCIETE GARNACHE FRERES
LES FINS	VP PLAST ; TRANSPORTS IDOUX - GROUPE CLOT ; RUGGERI ; RESINEUX DU HAUT DOUBS SA (ANCIE) ; PATRICK SANSEIGNE ; FAIVRE RAMPANT CARRIERES ; BOILLOD PERE ET FILS ; AUTOMOBILES MOUGIN ; LA POSTE ; EPS HAUT DOUBS ; BRADEMONT SAS ; LES MATERIAUX DU HAUT DOUBS ; AMBULANCES MORTUACIENNES
VILLERS LE LAC	FABRIQUE DE FOURNITURES DE BONNETAGE ; AXON'NANOTEC ; MAZAGRAN SERVICE
LE BELIEU	FINN-EST ; CARTONNAGES PFAHRER ; BDTP
GRAND COMBE CHATELEU	MENUISERIE REYMOND

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 10 000 (9 963), soit un taux d'activité de 83% contre 75% pour le département. Les emplois sont inégalement répartis ; les actifs occupent le plus souvent un emploi en dehors de leur commune (voire de leur territoire) de résidence. Le territoire enregistre plus de 5 000 flux sortants vers la Suisse. Ces actifs sont ainsi soumis à des migrations pendulaires pour se rendre dans d'autres zones d'emplois.

### Principaux flux domicile-travail



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.

Depuis	Vers	Principaux flux domicile-travail
Morteau	Les Fins	122
Les Fins	Morteau	260
Grand'Combe-Châteleu	Morteau	194
Les Gras	Morteau	119
Villers-le-Lac	Morteau	160
Montlebon	Morteau	170
Les Fins	La Chaux de Fonds	255
Grand'Combe-Châteleu	La Chaux de Fonds	151
Villers-le-Lac	La Chaux de Fonds	625
Montlebon	La Chaux de Fonds	219
Morteau	La Chaux de Fonds	679
Les Fins	Le Locle	270
Villers-le-Lac	Le Locle	485
Montlebon	Le Locle	156
Morteau	Le Locle	534

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

## Un territoire aux ressources aisées

Le revenu médian de la population du territoire est élevé en comparaison avec d'autres territoires du département. Les communes limitrophes avec la Suisse bénéficient des salaires suisses.

La position transfrontalière permet aux habitants de l'ensemble du territoire de bénéficier de revenus élevés. La médiane du revenu disponible (30 406 euros) est supérieure à la médiane constatée dans le Doubs (21 662 euros) ;

Le taux de pauvreté est inférieur à celui constaté à l'échelle départementale : 5,5% contre 12,2 % dans le Doubs.

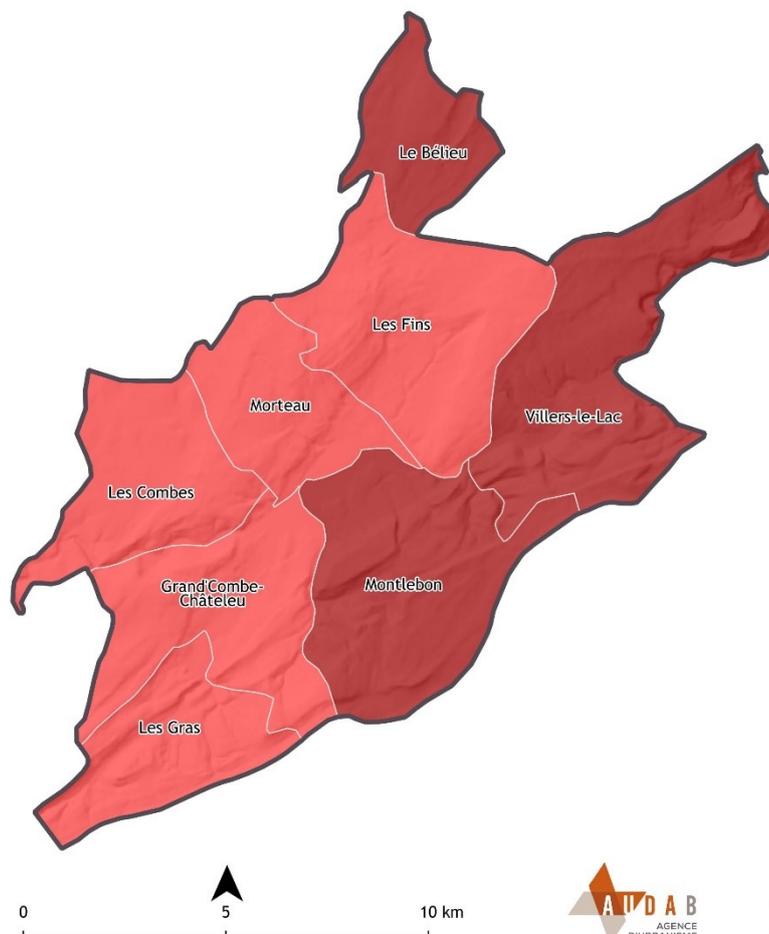
### Revenus médians des ménages par commune (Carte n° 10)

#### 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€
- Pas de données

\* Revenu médian du Doubs : 21 662€

Revenu médian du Val de Morteau : 30 407€



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 **Pays de Montbéliard**  
de Développement  
et d'Urbanisme

## 4. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

### Val de Morteau Doubs

10 269 logements (3,7% du Doubs)  
 9 134 résidences principales (3,7% du Doubs)  
 3% de résidences secondaires  
 8% de logements vacants selon l'INSEE  
 43% des RP ont 5 pièces ou plus  
 12% de RP ont 1 à 2 pièces

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

Commune	Logements en 2016	Résidences principales en 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements de 2011 à 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements vacants de 2011 à 2016	Propriétaires	Locataires HLM	Locataires privés	Part des résidences 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales 5 pièces ou plus
Le Bélieu	187	169	6%	1%	79%	4%	15%	5%	59%
Les Combes	318	293	0%	4%	84%	0%	14%	5%	57%
Les Fins	1440	1293	2%	-4%	73%	3%	22%	8%	54%
Grand'Combe-Châteleu	681	619	1%	20%	80%	0%	18%	5%	57%
Les Gras	428	344	2%	0%	73%	0%	24%	8%	49%
Villers-le-Lac	2547	2207	2%	25%	64%	7%	27%	11%	44%
Montlebon	958	856	2%	-7%	80%	0%	18%	7%	61%
Morteau	3711	3353	1%	6%	48%	8%	41%	19%	28%

Val de Morteau	10 269	9 134	1%	2%	63%	5%	28%	12%	42%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	23%	15%	42%

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

### Un territoire spécialisé autour de l'accession à la propriété

	Doubs	%	Val de Morteau	%	Différence
Propriétaires	143 443	59%	5 802	63%	4 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	2 535	28%	5 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	452	5%	-8 pts
Locataires d'un logement loué meublé HLM ou non	6 401	3%	155	2%	-1 pts
Logés gratuits	4 667	2%	190	2%	0 pts
Total résidences principales	241 724	100%	9 134	100%	

Nombre de résidences principales par statut d'occupation

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

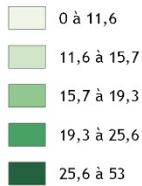
- 63% des ménages sont propriétaires. Ce taux est légèrement supérieur à de celui du Doubs (59%). Ce taux repose sur deux communes : Les Combes, Grand'Combe ;
- Une proportion élevée des propriétaires chez les classes modestes en lien avec des prix accessibles sur le marché de l'ancien et des dispositifs d'accession aidée à la propriété.

L'offre sociale est principalement présente dans les pôles urbains :

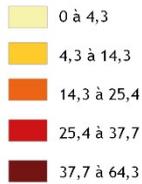
- 509 logements sociaux sont comptabilisés sur le territoire selon le Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS) ;
- 55% de l'offre se situe à Morteau et 35% à Villers-le-Lac.

## Marché locatif (Carte n° 11)

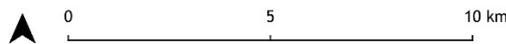
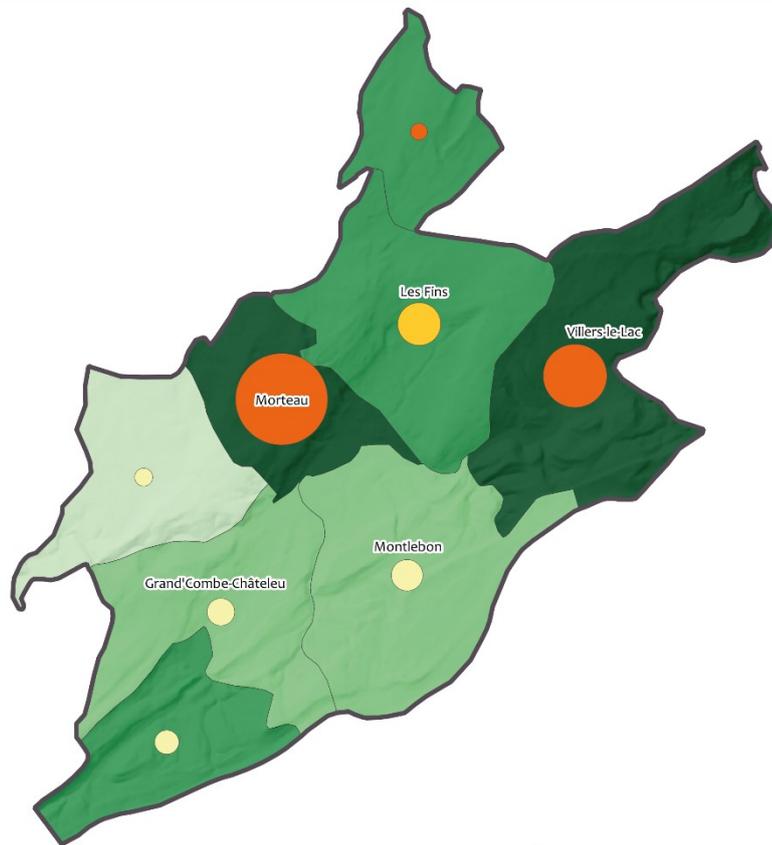
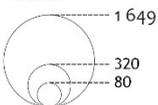
### Part du locatif dans le marché immobilier (%)



### Part du public dans le marché locatif (%)



### Nombre de résidences principales dans le marché locatif



Sources : IGN BD TOPO, 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 égal à celui du Doubs (13,9% contre 13,6%). Il s'agit de l'un des plus faibles enregistrés dans le Doubs (Grand Pontarlier étant le faible avec 9,6%) ;

		T1 et chambre	T2	T3	T4	T5 +	Nombre total de demandes
Demandes en cours	Val de Morteau	20,6 %	28,9%	34,8%	13,4%	2,4%	253
	Doubs	13,1%	28,4%	31,2%	20,5%	4,5%	9 880
Demandes satisfaites en 2019	Val de Morteau	5,2%	14,3%	31,2%	46,8%	2,6%	77
	Doubs	7%	19%	39%	29%	7%	4 740

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

Les T3 et T4 sont surreprésentés dans les attributions du territoire, soit (31,2% et 46,8%). En revanche, la part des T1 dans les attributions est de 15 points inférieure à la part des demandes en cours en T1. Les demandes en cours concernent principalement les T3 (34,8%) et les T2 (28,9%). A l'échelle du Doubs, ces attributions représentent respectivement, 39% et 19% des attributions.

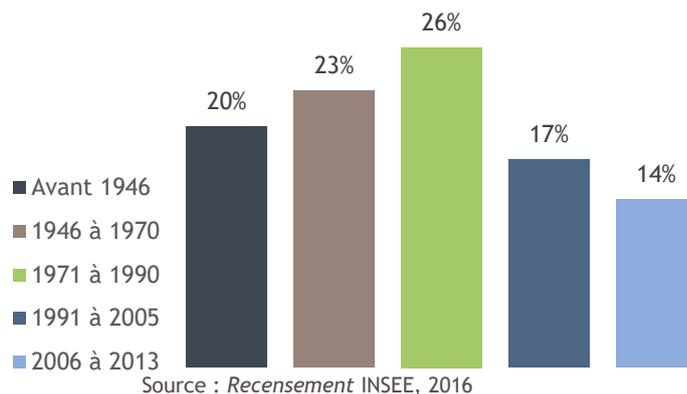
Au total, 253 demandes sont en cours sur le territoire du Val de Morteau (2016). Le territoire est donc tendu.

## Un parc ancien et énergivore

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

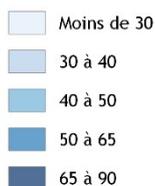
- 43% des résidences principales ont été construites avant 1970 ;
- 26 % du parc a été construit entre 1971 et 1990 contre 52% dans le Doubs ;
- 1/3 seulement des logements date des années 1990.

### Date de construction des résidences principales

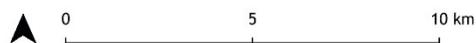
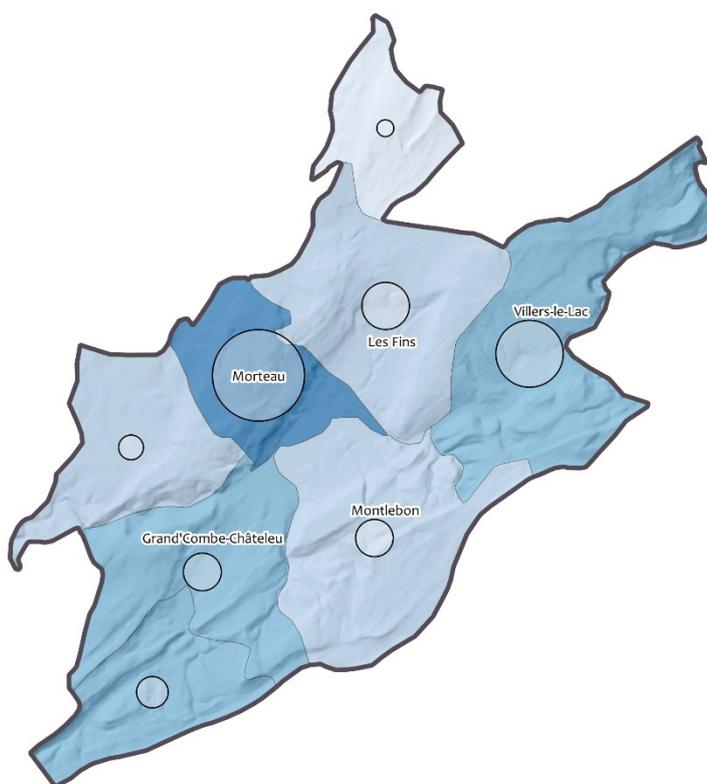


### Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n° 12)

#### Part des résidences principales construites avant 1970 (%)



#### Nombre de résidences principales construites avant 1970



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

Malgré l'enjeu -bien présent- de l'âge du parc, le territoire est déjà engagé dans plusieurs 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 :

Une OPAH a été lancée sur le territoire de la CCVM entre 2007 et 2012. Les principaux objectifs portaient sur :

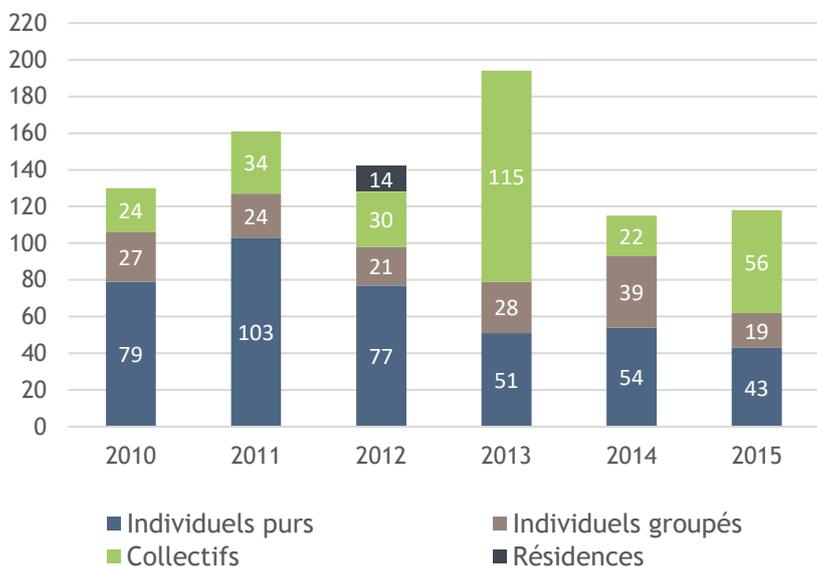
- Le développement d'une offre locative de qualité intégrant des logements à loyer maîtrisé ;
- Les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables ;
- La résorption de l'habitat indigne ;
- L'amélioration des logements des propriétaires occupants.

181 logements occupés par leurs propriétaires ont été rénovés. Le nombre de logements concernés a été supérieur aux prévisions.

# 5. LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET LES ELEMENTS DE MARCHE

## Une production de logements majoritairement individuels

Evolution du nombre de logements commencés  
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 24 à 56 entre 2010 et 2015.

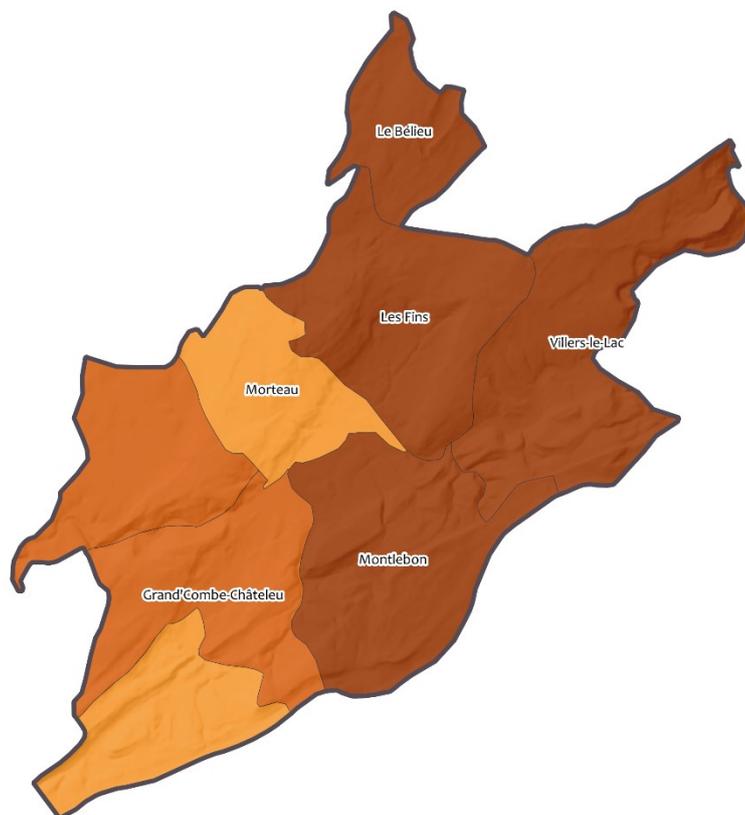
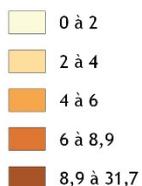
On note toutefois :

- 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 (2010 - 2015)

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

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



Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI,  
Recensement 2016, Sitadel 2010-2015  
Réalisation AUDAB/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 (56%). 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 2 178 biens vacants sur le territoire intercommunal :

- 1 386 sont des logements dont 1 136 sont des appartements et 250 sont des maisons.

### ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

**11 %** depuis plus de 10 ans  
**16 %** depuis 5 à 9 ans  
**30 %** depuis 2 à 4 ans  
**43 %** depuis 1 ans ou moins

Source : DGFIP, 2017

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

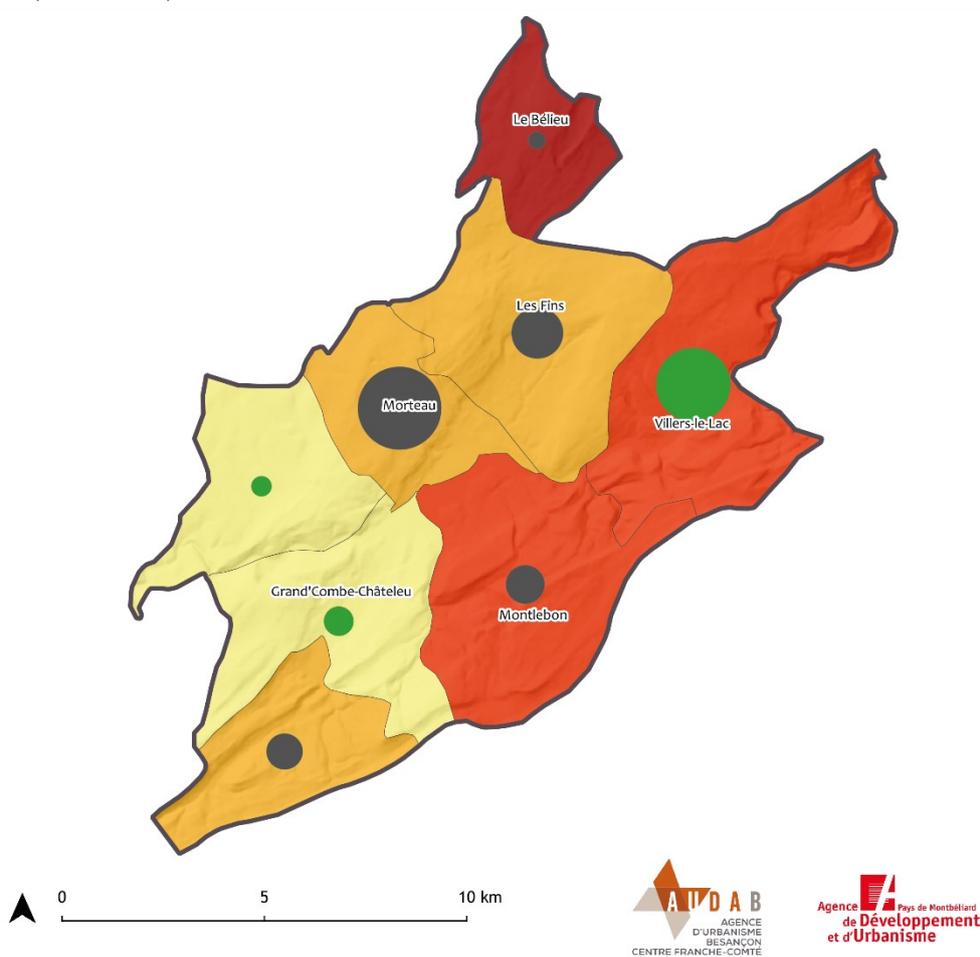
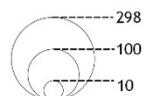
Evolution du nombre de logements entre 2011 et 2016 (%)



Evolution de la vacance entre 2011 et 2016



Nombre de logements vacants en 2016



AUDAB  
 AGENCE  
 D'URBANISME  
 BESANÇON  
 CENTRE FRANCHE-COMTE

Agence de Développement  
 et d'Urbanisme  
 Pays de Montbéliard

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

- La vacance semble progresser sur l'ensemble du territoire excepté pour 2 communes : Grand'Combe-Chateleu et les Combes qui enregistrent une baisse ;
- Elle est stable dans la commune de Villers-le-Lac ;
- La commune de Montlebon enregistre la plus forte progression 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/m<sup>2</sup>.

Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m <sup>2</sup>
2017-2019	Deux vallées vertes	Prix le moins cher	920 €
	Val de Morteau		2 110 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	2 480 €

Source : Bases des notaires, Extraction ADIL 25

Les prix de l'immobilier subissent une tension provoquée par sa position frontalière. Les salariés suisses permettent à des ménages plus aisés d'acquérir des biens convoités du territoire dont les prix se sont adaptés aux revenus des ménages frontaliers.

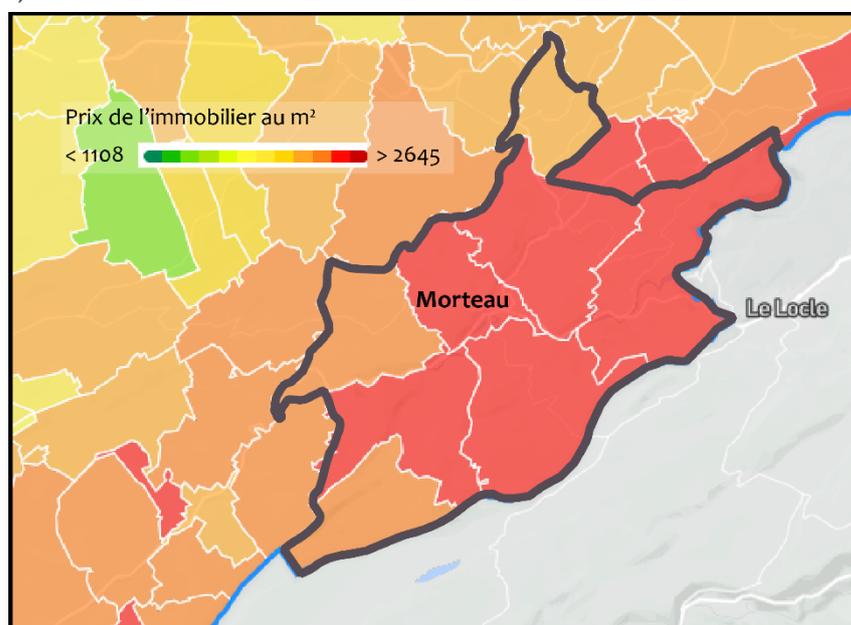
Commune	Prix moyen au m <sup>2</sup> pour un appartement au 1 <sup>er</sup> septembre 2020	Prix moyen au m <sup>2</sup> pour une maison au 1 <sup>er</sup> septembre 2020
Morteau	2 512 €	2 358 €
Villers-le-Lac	2 332 €	2 522 €
Grand'Combe-Chateleu	2 598 €	2 441 €
Les Fins	2 607 €	2 457 €
Montlebon	2 742 €	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.



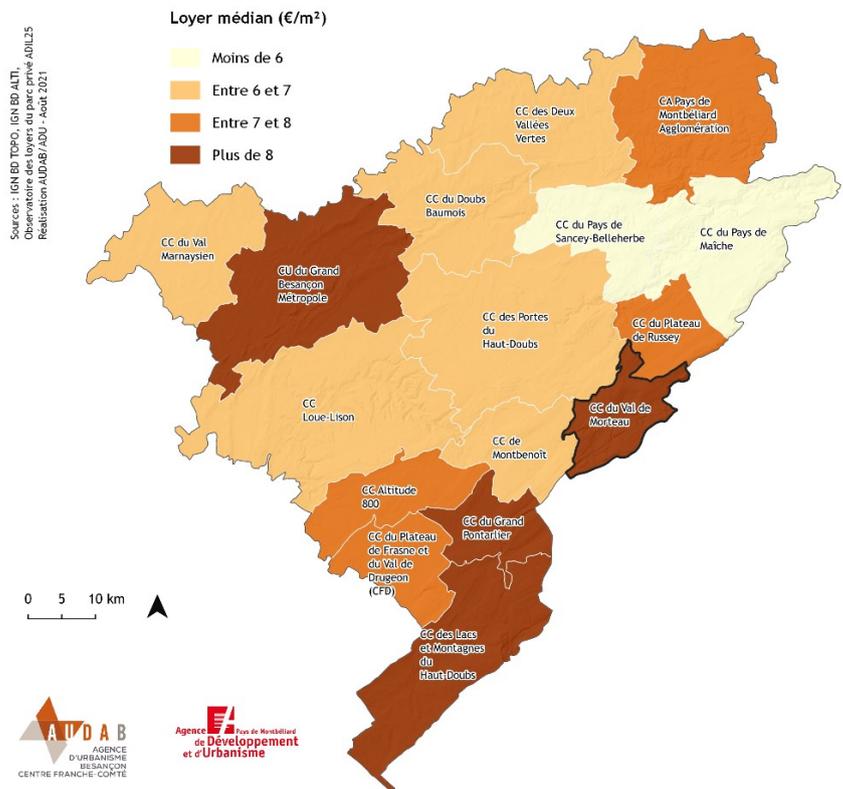
Source : Données Meilleurs Agents.com, Septembre 2020

La quasi-totalité du territoire du Val de Morteau affiche des prix élevés. La proximité avec le Grand Pontarlier et la frontière suisse entraîne des prix de l'immobilier plus élevés.

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

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

- La demande intense dans le parc locatif privé comme public impacte le prix des loyers. Les loyers du parc privé sont élevés dans le territoire du fait de son caractère plus urbanisé et de sa position frontalière ;
- Peu de T1 sont proposés dans l'offre publique, mais beaucoup de T2-T3.



Les territoires	Loyer médian (€/m²/HC)	Loyer(s) en fonction du nombre de pièces					Typologies de logements habités par les locataires du parc privé (loués vides)					Poids du parc privé loué vide
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Plus de 5 pièces	
Pays de Sancey-Belleherbe	5,29	13,41	8,33	6,14	5,37	4,81	0,5%	12%	24%	27%	36%	17%
Pays de Maïche	5,83	16,19	8,81	6,73	6,30	5,20	4,5%	17%	33%	27%	18%	21%
Deux Vallées Vertes	6,08	13,64	7,92	6,32	5,78	5,01	2,5%	15%	30%	27%	25%	17%
Val Marnaysien	6,13	11,16	8,47	6,80	6,40	5,51	0,9%	11%	23%	34%	31%	20%
Loue-Lison	6,20	11,15	8,44	6,76	6,01	5,27	3,8%	15%	30%	27%	25%	19%
Doubs Baumois	6,55	11,18	8,61	6,97	5,96	5,22	1,8%	15%	28%	31%	24%	18%
Portes du Haut-Doubs	6,84	13,15	9,47	7,50	6,45	5,38	4%	15%	29%	27%	25%	25%
Montbenoît	6,95	13,18	8,95	7,26	6,80	5,71	2,6%	13%	32%	28%	25%	20%
Plateau de Frasne et du Val de Drugeon (Cfd)	7,04	11,95	8,39	7,83	6,67	5,82	2,0%	14%	31%	29%	24%	19%
Plateau de Russey	7,27	12,28	7,82	7,35	6,69	6,31	0,8%	12%	31%	33%	23%	20%
Altitude 800	7,45	14,07	8,51	7,21	6,42	5,49	1,7%	19%	30%	24%	26%	19%
Pays de Montbéliard	7,67	14,82	9,56	7,41	6,50	6,04	6,0%	21%	34%	24%	15%	16%
Grand Pontarlier	8,40	13,81	10,14	8,90	7,80	7,26	8,2%	25,4%	34%	20,6%	11%	29%
Grand Besançon	9,08	14,55	10,39	7,75	6,85	6,62	15,8%	29%	26%	18%	11%	29%
Val de Morteau	9,15	15,23	10,63	8,60	7,76	6,60	5,7%	22%	36%	23%	12%	28%
Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	9,79	14,54	11,85	9,53	7,88	6,31	4,5%	24%	35%	21%	16%	23%

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

# 6. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Présentation	<p>La communauté de communes du Val de Morteau (CCVM) regroupe 8 communes (31 délégués), localisée à l'Est du Doubs, proche de la frontière suisse. Morteau fait figure de bourg-centre au sein du territoire de la Communauté de Communes du Val de Morteau.</p>	
Dynamiques démographiques	<p><b>Un territoire dynamique</b></p> <p>Le territoire connaît un accroissement démographique important depuis 1999 (+0,48% d'évolution annuelle), dans un contexte frontalier dynamique. Cette situation est liée à la bonne santé économique du territoire des deux côtés de la frontière. L'INSEE prévoit par ailleurs pour le Pays Horloger une croissance annuelle de 0,8% à l'horizon 2020.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir la croissance démographique ;</li> <li>• Contenir les effets du desserrement en développant une offre de logements adaptés aux besoins.</li> </ul>
	<p><b>Un territoire au caractère peu familial</b></p> <p>On constate également une forte proportion de personnes vivant seules, caractéristique d'un milieu plus urbain. Le solde migratoire, quant à lui est constamment négatif ou nul. Il y a plus de départs que d'arrivées dans la commune de Morteau. Cela profite aux plus petites communes en périphérie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer les ménages pour enrayer le solde migratoire négatif (proposer une offre de logements adaptés et diversifiés) ;</li> </ul>
	<p><b>Un territoire confronté au vieillissement de sa population</b></p> <p>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. En 2014, la taille moyenne des ménages est de 2,0 personnes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer le vieillissement de la population dans l'offre et la répartition des équipements et de l'habitat ;</li> <li>• Mener des actions sur l'adaptabilité des logements.</li> </ul>
Dynamiques socio-économiques	<p><b>Un territoire d'actifs, majoritairement résidentiel</b></p> <p>Une OPAH a été lancée sur le territoire de la CCVM entre 2007 et 2012. 181 logements occupés par leurs propriétaires ont été rénovés. Le nombre de logements concernés a été supérieur aux prévisions. Les subventions proviennent de l'ANAH, du Conseil départemental, des caisses de retraites, d'aides spécifiques aux personnes handicapées, de la CCVM (primes fenêtres et chauffage).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement d'une offre locative de qualité intégrant des logements à loyer maîtrisé ;</li> <li>• Les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables ;</li> <li>• La résorption de l'habitat indigne ;</li> <li>• L'amélioration des logements des propriétaires occupants.</li> </ul>
	<p><b>Un territoire aux ressources plus modérées que certains territoires du département</b></p> <p>La situation économique du territoire dépend très fortement du travail frontalier. Le territoire se caractérise par une agriculture encore présente, une industrie locale spécialisée dans l'agroalimentaire et la fabrication de produits de luxe. Cette situation frontalière profite donc au territoire mais le rend dépendant de la santé économique helvétique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fragilité des publics n'ayant pas ou plus accès au marché du travail suisse ;</li> <li>• Défaut d'attractivité des entreprises françaises qui ont un réservoir de postes vacants ;</li> <li>• Maintenir les emplois existants et favoriser la création d'entreprises ;</li> <li>• Accompagner le commerce de proximité ;</li> <li>• Conforter et améliorer l'attractivité touristique ;</li> <li>• Pérenniser l'activité agricole et permettre sa diversification.</li> </ul>

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Caractéristiques du parc	<p><b>Un territoire organisé autour de l'accès à la propriété</b></p> <p>Les résidences principales sont, pour la majorité, occupées par des locataires (37%). Toutefois, les propriétaires représentent une part importante avec 63%, (contre 59 % pour le Doubs) confirmant une fois de plus le profil urbain du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le parcours résidentiel complet sur la commune ;</li> </ul>
	<p><b>Une vacance modérée sur le territoire</b></p> <p>Le parc de logements se définit par une majorité de résidences principales soit 90% (9 134 logements) en 2016. Les résidences secondaires représentent 3% du parc. Quant aux logements vacants, ils concernent 8% du parc. Il y a peu de bouleversements notables dans la répartition des types d'occupation. La vacance n'a jamais dépassé plus de 9% du parc total. L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable dans la commune pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leur besoin (naissance, départ des enfants...). On considère qu'un taux situé aux alentours de 6% du parc immobilier permet d'assurer une bonne rotation de la population au sein du parc sauf si celui-ci comporte un trop grand nombre de logements vétustes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etudier les potentialités mutables de l'existant afin de produire des logements en n'artificialisant pas de nouvelles surfaces</li> <li>Accompagner la rénovation de biens anciens parfois délaissés au profit de la construction neuve</li> </ul>
	<p><b>Le parc ancien, souvent érigé, est très présent</b></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"> <li>Veiller à une diversité de l'offre (locatifs, social, accession...);</li> <li>Poursuivre le modèle d'habitat sous forme densifiée (collectif) et encourager l'habitat intermédiaire.</li> </ul>
Dynamiques du marché de l'habitat	<p><b>Une diminution de la taille des logements</b></p> <p>Une diminution des grands logements (T5 et +) est observable. A l'inverse, la part des T1 et des T2 augmente. Cette tendance est en cohérence avec le phénomène de desserrement 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"> <li>Analyser l'évolution des modes de vie des ménages (Desserrement des ménages à horizon 2030) ;</li> </ul>
	<p><b>Vers une diversification de l'offre de logements</b></p> <p>Le parc locatif social représente 8% du parc total. Il est à noter que la politique du logement social est étudiée à l'échelle du territoire de la CCVM avec une répartition équilibrée pour faciliter la mixité sociale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyser l'évolution de la construction neuve</li> </ul>
	<p><b>Une volonté de maîtriser l'artificialisation du territoire</b></p> <p>De nombreuses communes françaises sont confrontées depuis plusieurs années à un processus d'étalement urbain, ayant conduit à une urbanisation éclatée et peu lisible sur les territoires. Depuis 1990, l'artificialisation des terres n'a pas cessé d'augmenter passant de 199ha à 211ha. L'espace agricole a diminué entre 1990 et 2000 puis il a augmenté entre 2000 et 2010. Les espaces naturels se sont maintenus dans un premier temps mais ont diminué dans les années 2000.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyser et maîtriser la consommation géographique des espaces ;</li> </ul>

# 7. ANNEXES

## 1. Carte du territoire



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



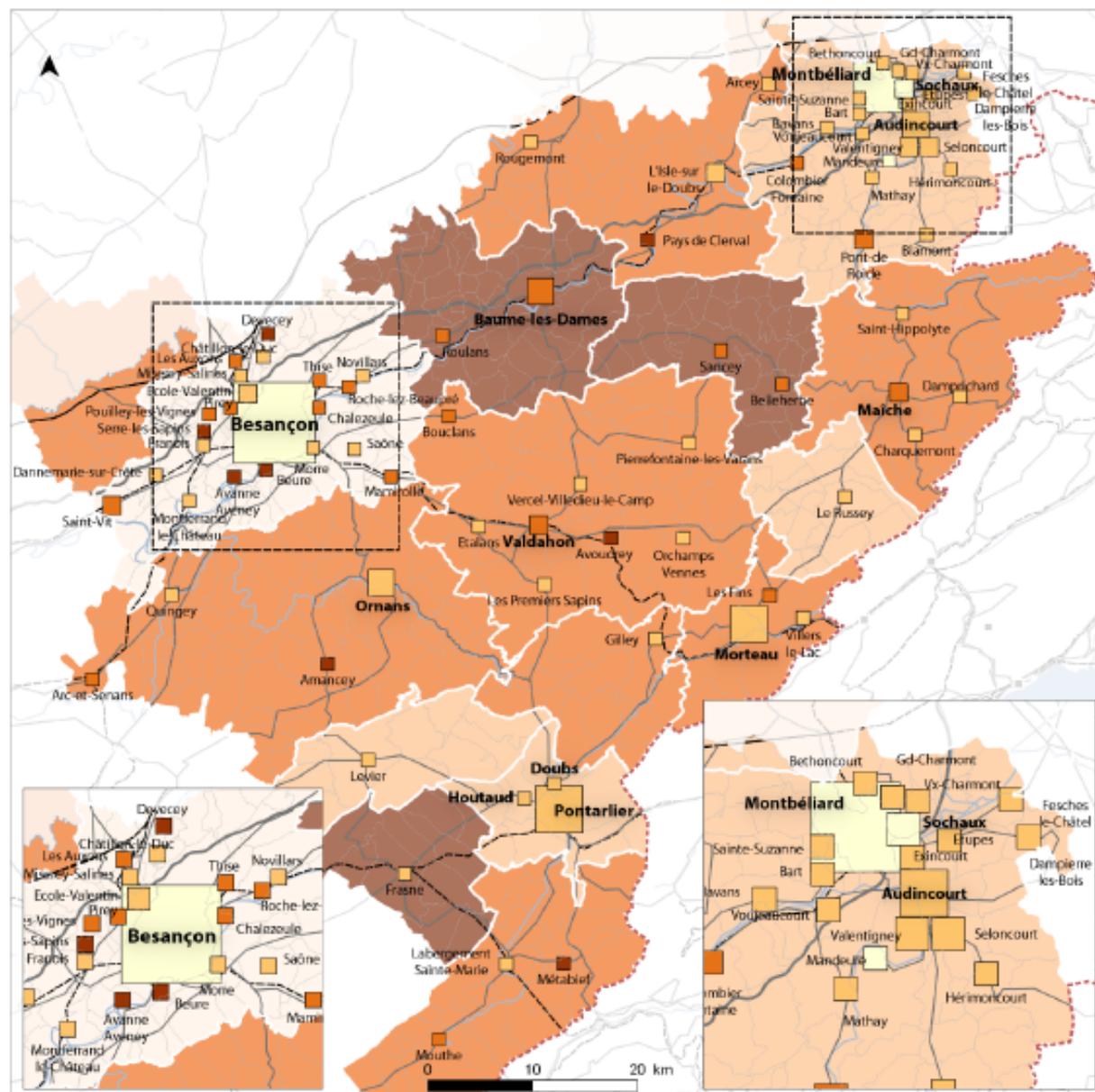
## 2. Documents annexes de contextualisation

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



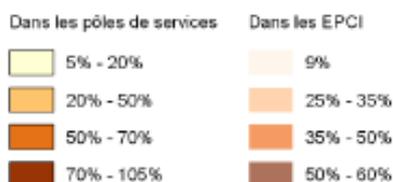
Sources : CD25, 2017 - INSEE, 2014 | Fond cartographique : IGN BD Topo © | Réalisation : ADU - AUDAB, 2018

#### Typologie des pôles de services

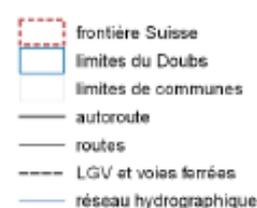


#### Accueil des moins de 3 ans Densité de places d'accueils 0-3

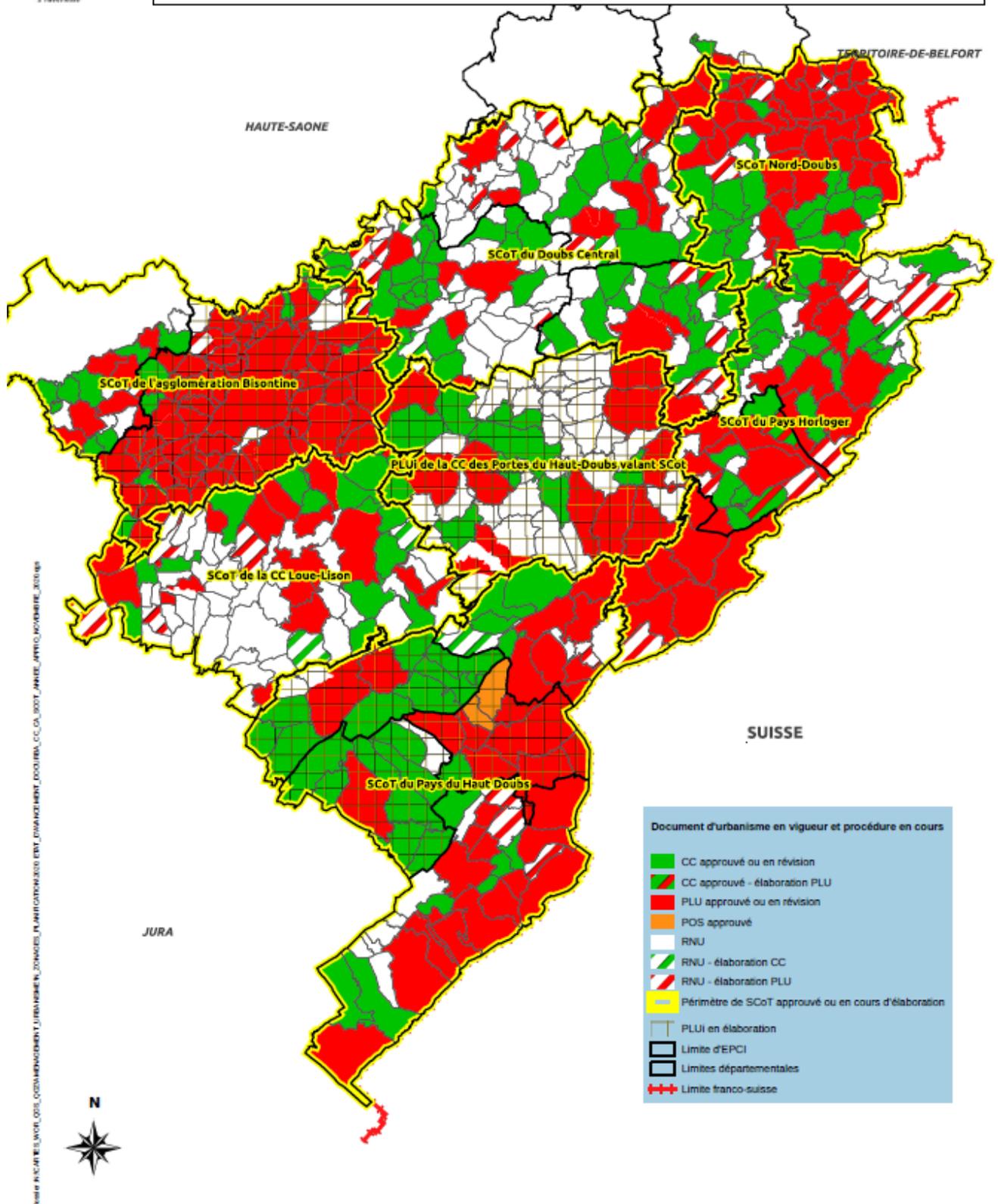
nombre de places / nb d'enfants 0-3



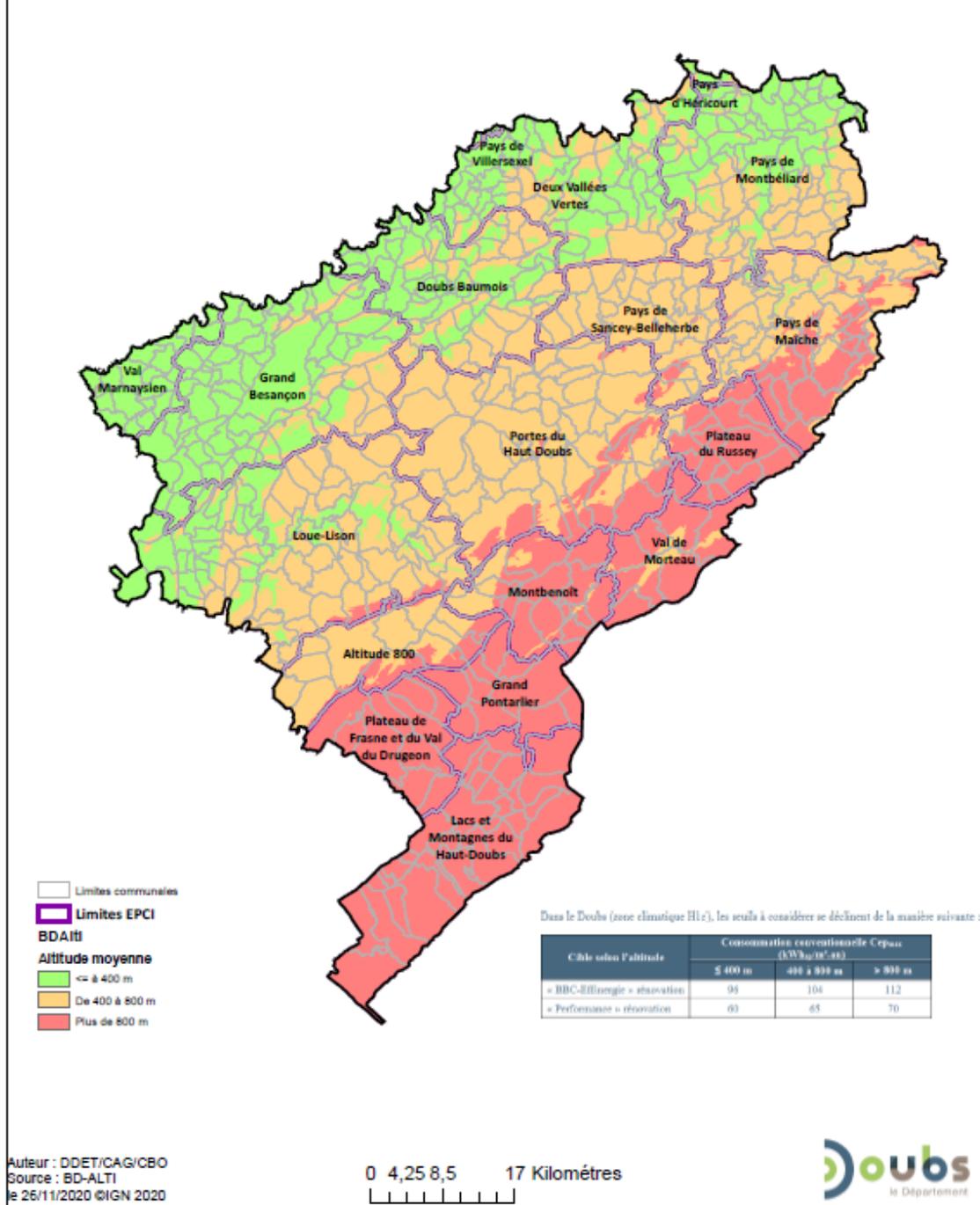
#### Repères géographiques



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



# Département du Doubs Modélisation du relief territorial



« La rénovation énergétique dite BBC (Bâtiment Basse Consommation) est atteinte si, après travaux, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment rapportée à sa surface, dite « Cep », pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires (pompes et ventilateurs) et l'éclairage des locaux, reste inférieure à un certain seuil. Pour le cas des logements, ce seuil est modulé selon la zone climatique et l'altitude du lieu. En fonction du souhait du maître d'ouvrage, 2 niveaux de performance peuvent être fixés, le plus ambitieux pouvant conduire à des bonus selon les dispositifs d'aide. Dans le Doubs (zone climatique H1c), les seuils à considérer sont renseignés dans le tableau.

### 3. Glossaire

**APA** : Allocation personnalisée d'autonomie.

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

**EHPAD** : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

**Logements PLAI** : 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](http://www.adu-montbeliard.fr)

AUDAB

Hôtel Jouffroy

1 rue du Grand Charmont

25000 Besançon

[www.audab.org](http://www.audab.org)

