HABITAT ET LOGEMENT

PORTRAIT
DE TERRITOIRE

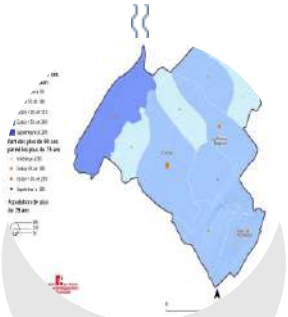
PLATEAU DE FRASNE ET DU VAL DE DRUGEON

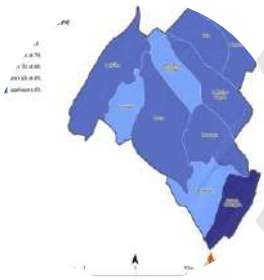
Octobre 2021

SOMMAIRE

1. Présentation du territoire
P.4

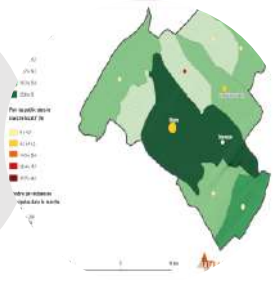
2. Dynamiques démographiques
P.5

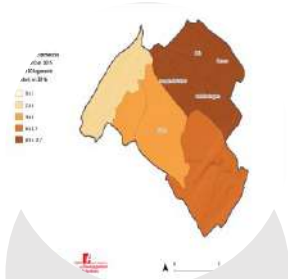




3. Dynamiques socio-économiques
P.11

4. Caractéristiques du parc
P.15





5. Dynamiques de la construction et les éléments de marché
P.19

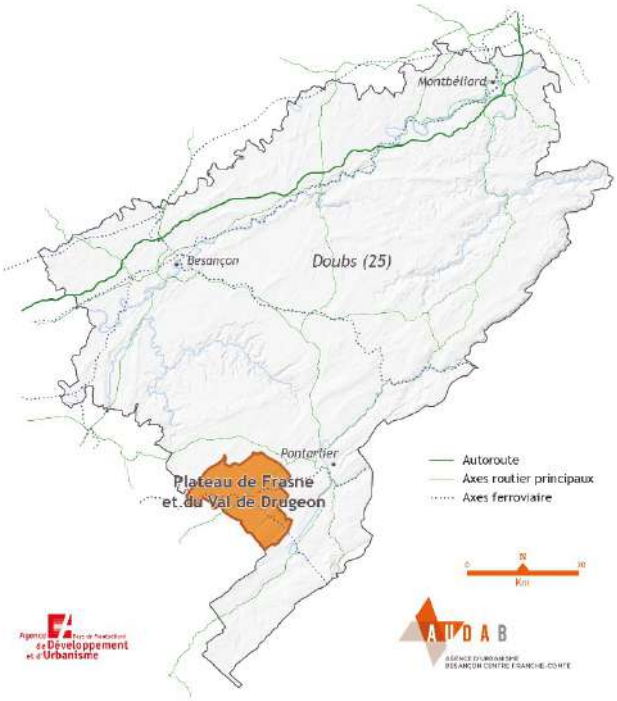
6. Éléments prospectifs
P.23

7. Annexes
P.25

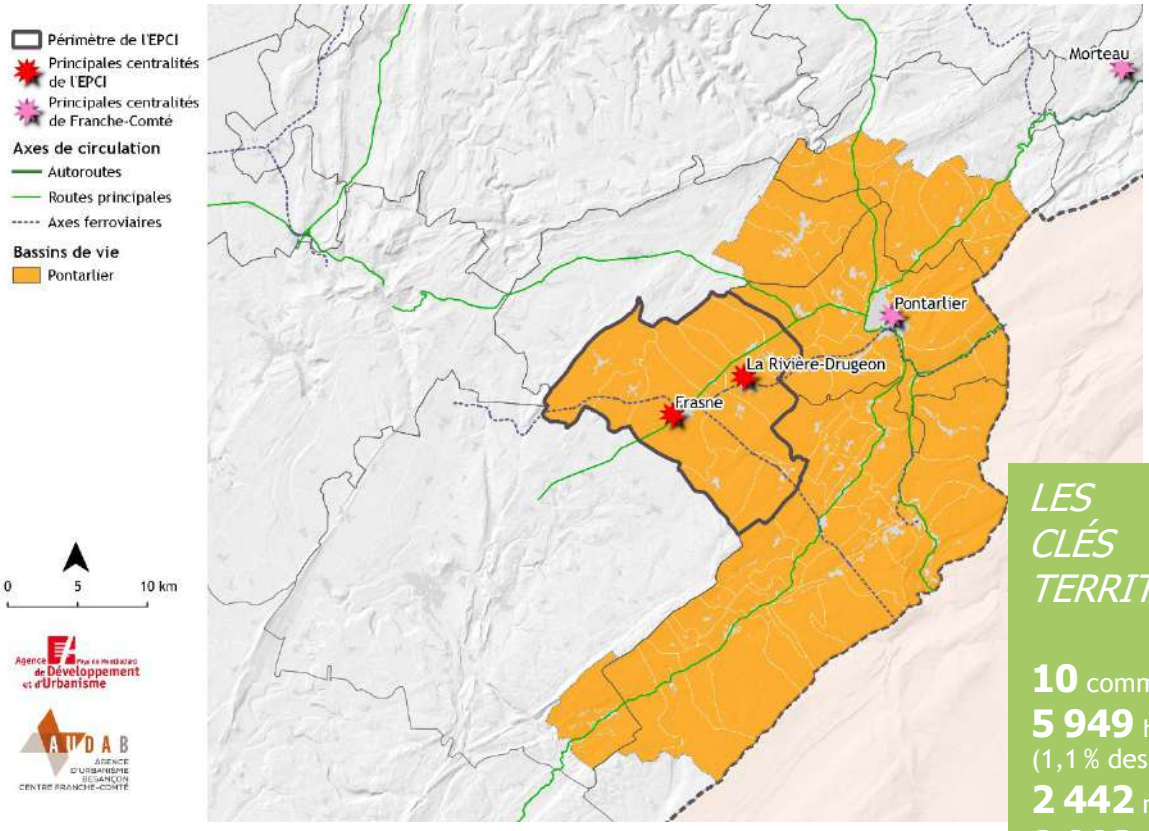
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Positionnement géographique (Carte n°1)

- Le territoire se situe sur l'axe routier Champagnole-Pontarlier et bénéficie également d'une desserte ferroviaire à la fois TER (ligne Pontarlier-Vallorbe) et TGV (Paris-Lausanne) facilitant les connexions avec la Suisse ;
- A la frontière avec le Jura et à proximité de la Suisse, le Plateau de Frasne et du Val de Drugeon est à caractère rural ;



Territoire du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon (Carte n°2)



Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les bassins de vie peuvent avoir des spécificités. Le bassin de vie de Pontarlier est un bassin de vie frontalier. Ce type de bassin de vie se caractérise souvent par un indicateur de jeunesse élevé, une offre d'emplois limitée mais un bon niveau d'équipements, et peu de logements vacants.

LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

10 communes
5 949 habitants
(1,1 % des doubiens)
2 442 ménages
2 803 logements
33,2 hab./km²

Source : Recensement INSEE, 2016

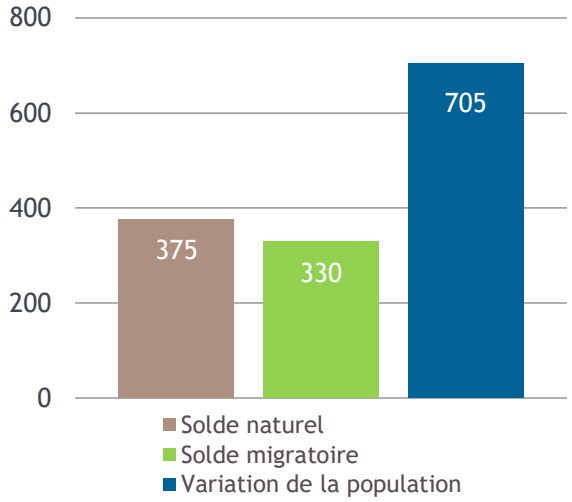
2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Une forte croissance démographique

Un territoire dynamique dans le département :

- Les soldes naturel et migratoire sont positifs, et contribuent de façon équivalente à la croissance démographique du territoire ;
- Le Plateau de Frasne et du Val de Drugeon enregistre une croissance trois fois plus importante que le département sur la période 2006-2016 ;
- L'évolution démographique sur la période 2011-2016 (+6,7%) est identique à l'évolution 2006-2011 (+6,3%) ;

Évolution démographique de 2006-2016



Source : Recensement Insee, 2016

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	5244	5949	13,4%	1,3%
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

Cette croissance est relativement homogène sur le territoire : l'ensemble des 10 communes connaît une augmentation du nombre d'habitants, plus ou moins forte.

Trois communes connaissent notamment une variation totale supérieure à 20% en 10 ans : il s'agit de Bonnevaux (+97 habitants), Courvières (+98 habitants) et La Rivière-Drugeon (+163 habitants).

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 entrainer 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).

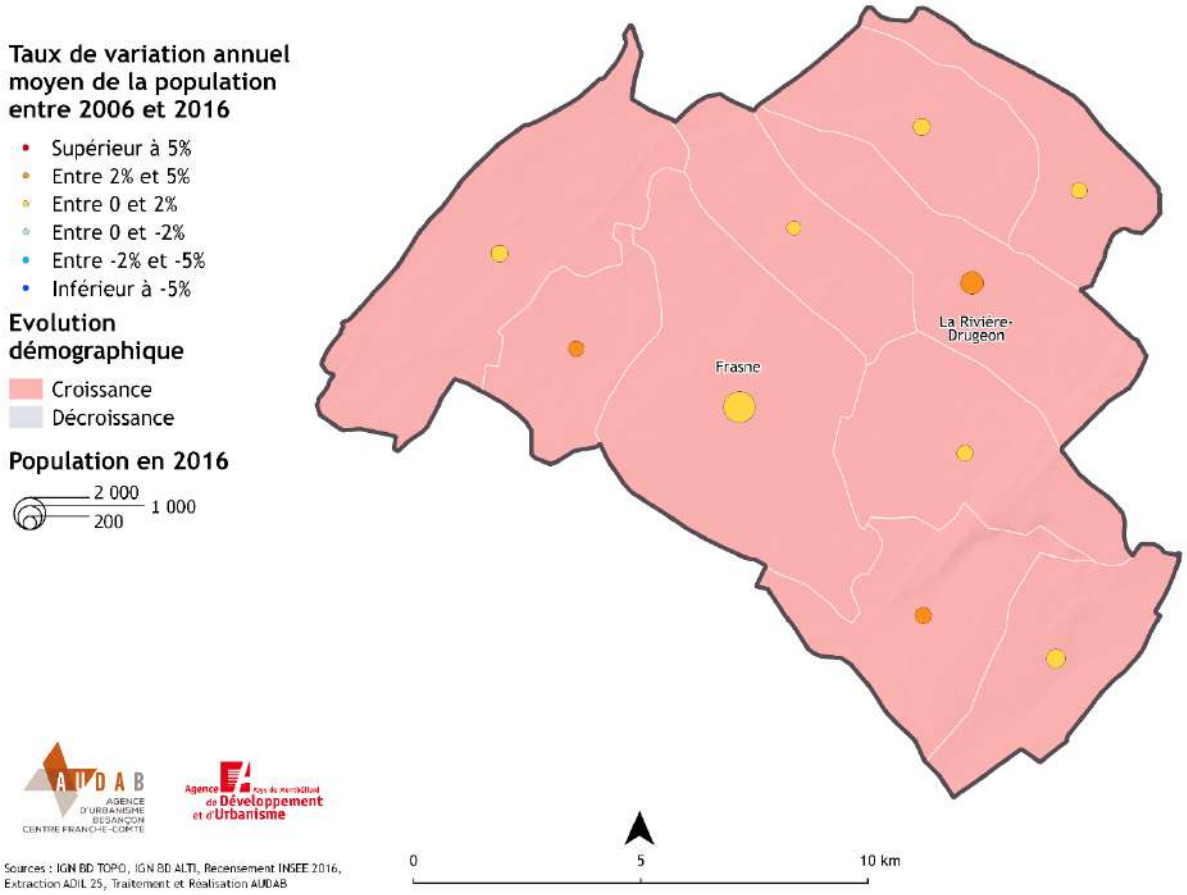
Pour les communes en décroissance (la carte n°3 nous donne l'intensité souvent modérée de cette variation) :

- *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.*

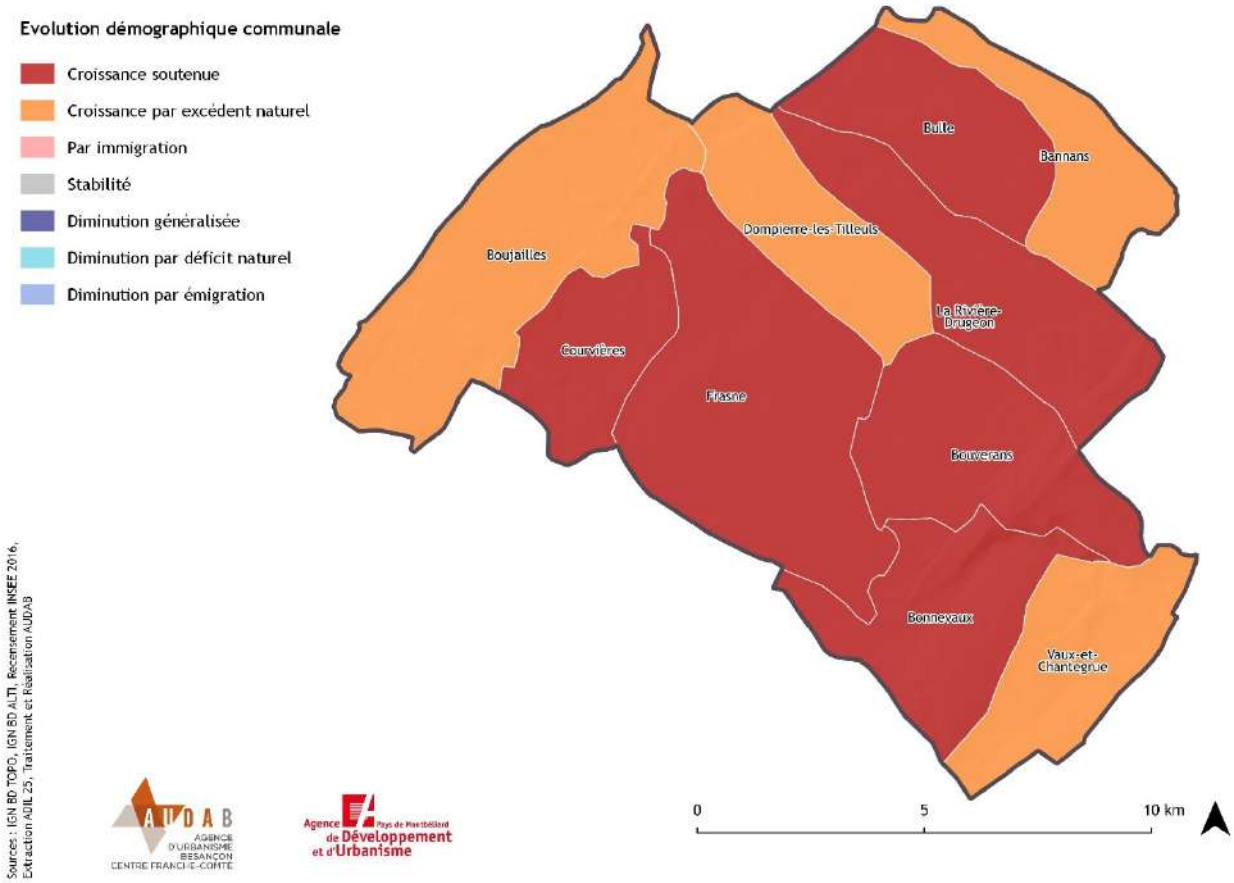
Pour les communes en croissance (la carte n°3 nous donne l'intensité souvent modérée de cette variation) :

- *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 solde le solde migratoire est positif.*

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



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

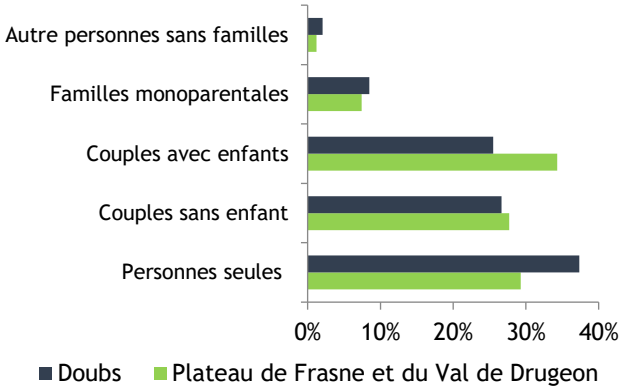


Un territoire attractif pour les familles

Le Plateau de Frasne et du Val de Drugeon est attractif pour les ménages avec enfants :

- 41% des ménages ont des enfants (soit 7 points de plus que le département) ;
- Moins de 3 ménages sur 10 sont des personnes seules, une part relativement faible par rapport au département, mais en augmentation depuis 2006 (+4 points) ;
- La taille moyenne des ménages est de 2,44 et est supérieure à la moyenne départementale (2,23).

Structure des ménages



Source : Recensement Insee, 2016

Les ménages avec enfants sont davantage représentés dans les communes de La Rivière-Drugeon et Dompierre-les-Tilleuls (respectivement 50% et 58% des ménages). Dans ces communes c'est notamment la part des familles monoparentales qui est très élevée (respectivement 11% et 16%).

Le territoire bénéficie d'une bonne offre en accueil de la petite enfance, source d'attractivité pour les ménages familiaux. Également, plusieurs établissements intercommunaux ou communaux (Frasne) sont présents sur le territoire et permettent une accessibilité rapide. Le collège Emile Laroue de Frasne accueille également les élèves du territoire (exceptée Vaux-et-Chantegrue rattachée à Mouthe).

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

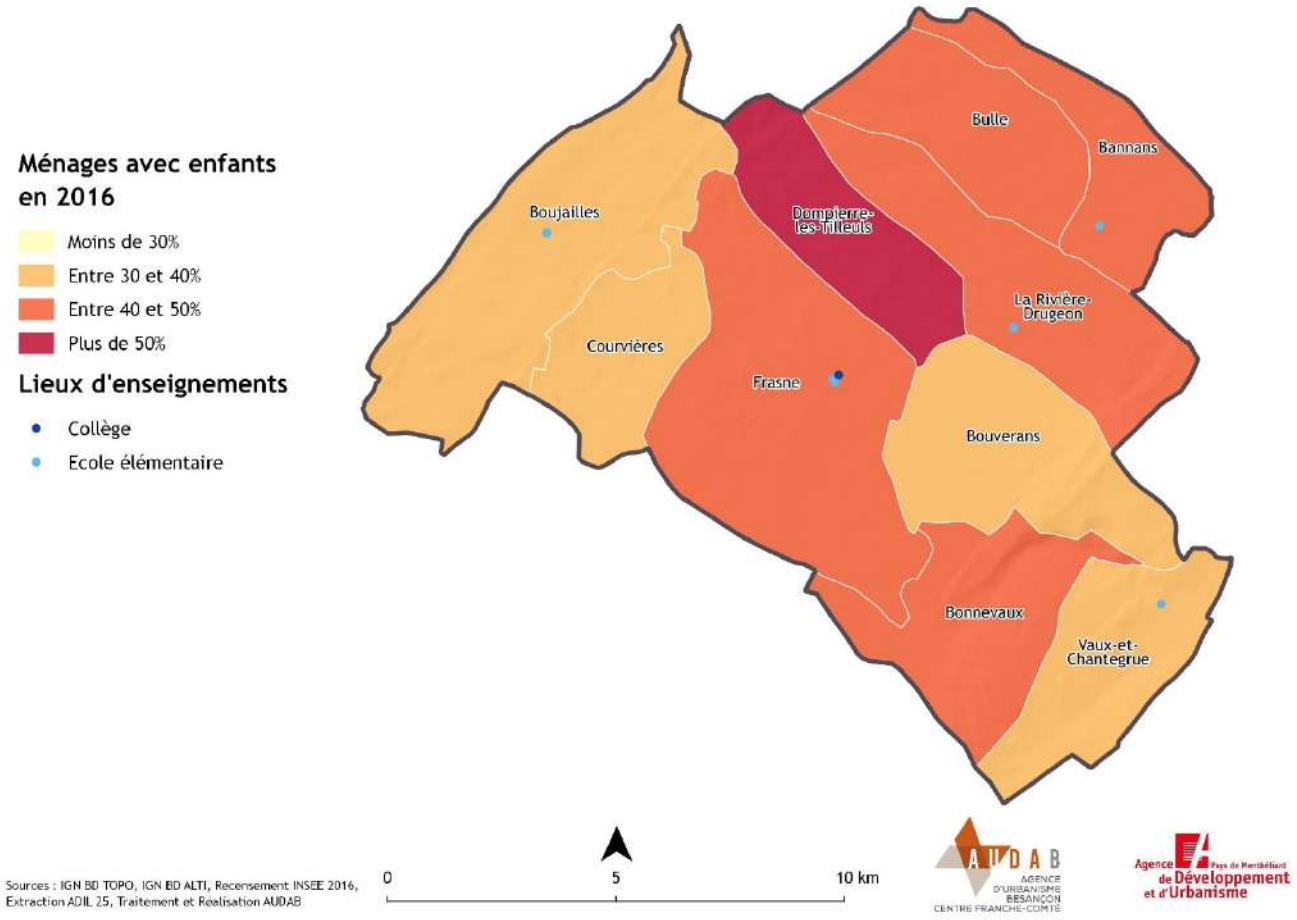
Les calculs ont été réalisés dans le cadre du SDAASP (schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public).

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

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

Dans le Plateau de Frasne et du Val de Drugeon, le taux de couverture est supérieur aux territoires voisins et peut se révéler être un facteur d'attractivité.

Ménages avec enfants (Carte n°5)

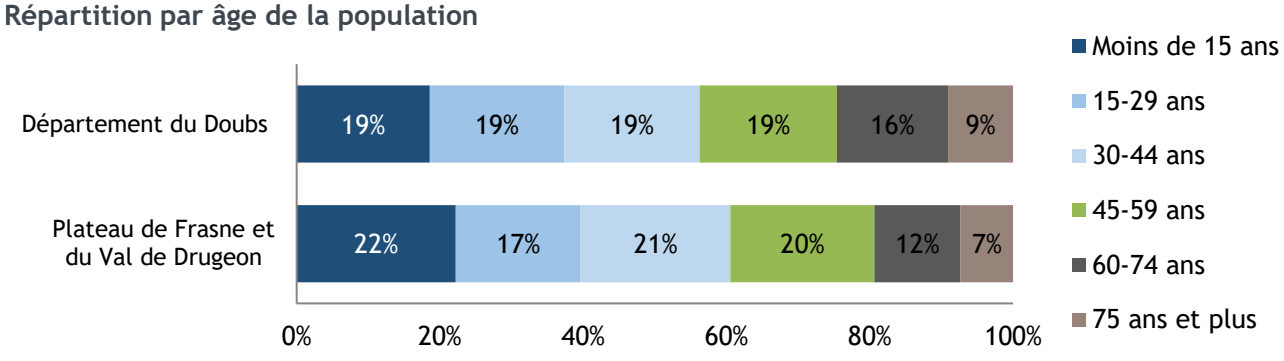


Un territoire relativement jeune

L'attractivité du territoire se ressent dans la pyramide des âges :

- La forte proportion de ménages avec enfants entraine une représentation plus importante des 0-14 ans dans la population qu'à l'échelle du Doubs ;
- Les personnes de 30 à 44 ans sont également légèrement surreprésentées (+ 2 points) ;
- A l'inverse, la part des 60 ans et plus est nettement inférieure au département (19% contre 25% pour le Doubs). La population de 60 ans et plus est davantage représentée sur la commune de Boujailles, puisqu'elle concerne 1 habitant sur 4.

Répartition par âge de la population



Source : Recensement Insee, 2016

Evolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016
CC de Montbenoît	57	59	62
Doubs	79	90	99

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

En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire compte 69 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs

La part des personnes âgées de plus de 75 ans est relativement faible, passant légèrement la barre des 10% de la population à Boujailles (10,4%).

Malgré la présence d'un EHPAD à Frasne (24 logements), le taux d'équipement pour 100 personnes de plus de 75 ans est relativement faible sur le territoire en comparaison du département.

A l'inverse, la part des bénéficiaires de l'APA est semblable à celle du Doubs. L'aide à l'autonomie est davantage mobilisée à La Rivière-Drugeon puisqu'elle concerne 1 personne sur 10 de plus de 60 ans.

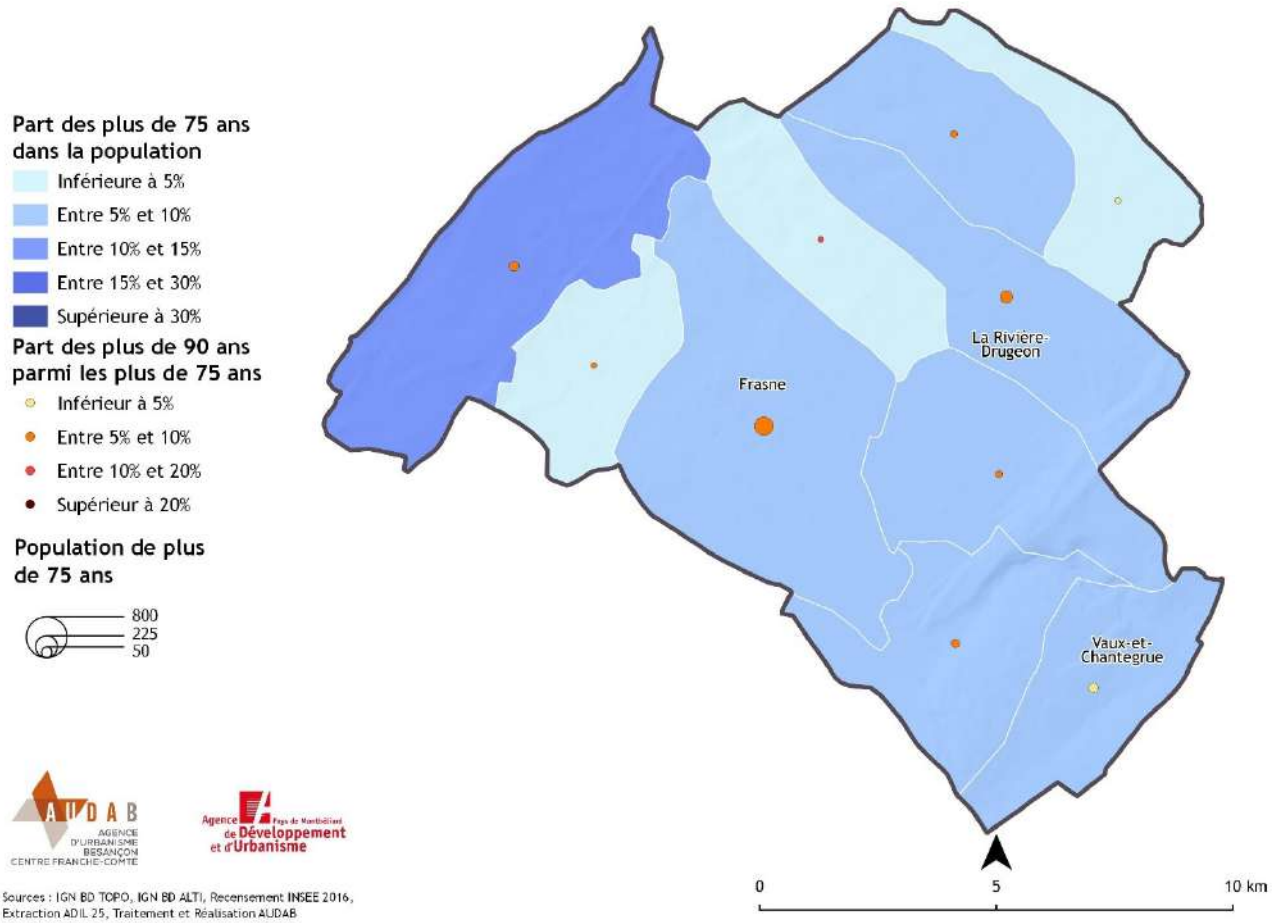
	Frasne	La Rivière-Drugeon	Total territoire	DOUBS
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	167 8,6 %	71 7,9 %	438 7,4 %	48 941 9 %
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	8,9 %	13,3 %	8,9 %	11,5 %
Taux d'équipement pour 100 personnes âgées de plus de 75 ans dans la commune (hébergement permanent, base de données du département, en 2019)	14,4 %	-	5,5 %	9,1 %
Etablissements	EHPAD			
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	401	161	1 151	132 245
Taux de couverture de l'APA à domicile pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans dans la commune (GIR 1 à 4, base de données du département, en 2019)	28 7 %	16 10 %	69 6 %	7 574 6 %

Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25,
Données départementales sur le nombre de places en hébergement permanent pour personnes âgées,
Données du Département (Direction de l'autonomie), concernant l'APA à Domicile en 2019, Traitement AUDAB.

Note de lecture

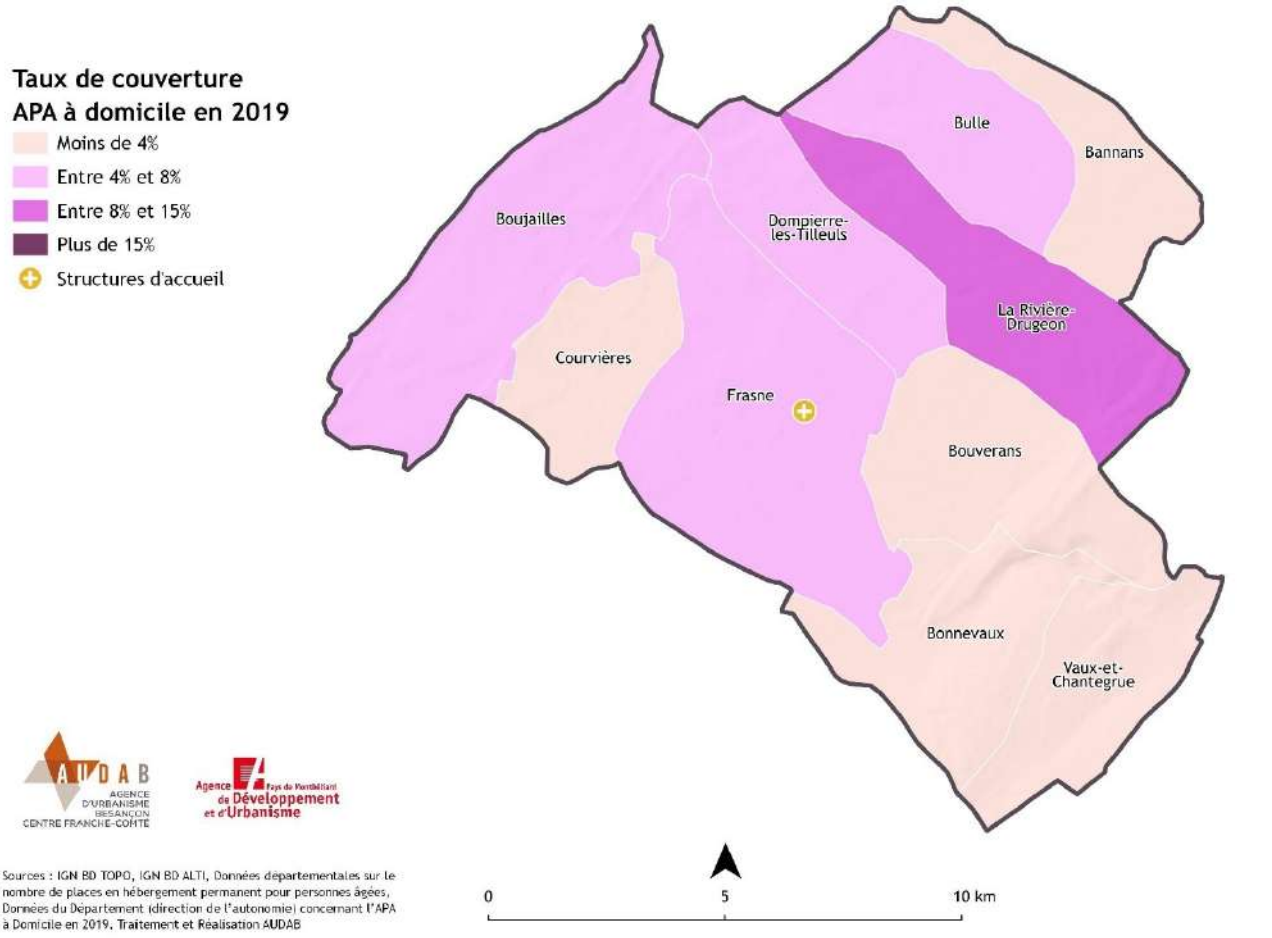
Le taux de couverture de l'APA à domicile est calculé à partir du nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile rapporté au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans, âge à partir duquel les individus peuvent en faire la demande. Dans le Plateau de Frasne et du Val Drugeon, comme dans le Département, 6% des plus de 60 ans sont bénéficiaires de l'APA en 2019. Ce taux est plus élevé à La Rivière-Drugeon (10%). Voir carte n°7

Répartition des séniors (Carte n°6)



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)



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

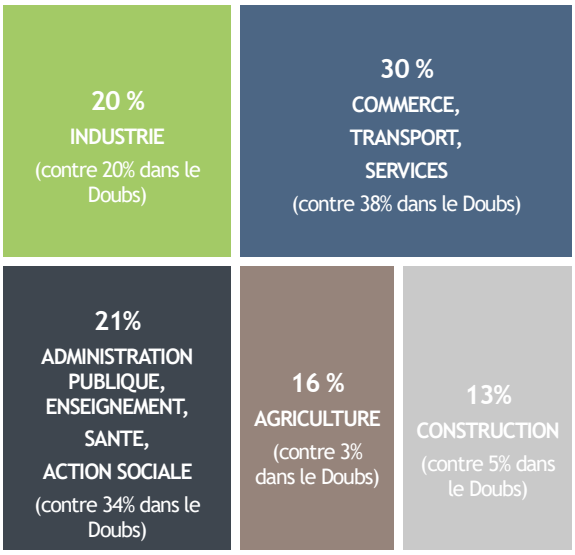
3. DYNAMIQUES SOCIO – ECONOMIQUES

Une économie davantage tournée vers les secteurs primaires et secondaires

Le territoire dispose d'une économie qui se distingue de la structure départementale sur plusieurs points :

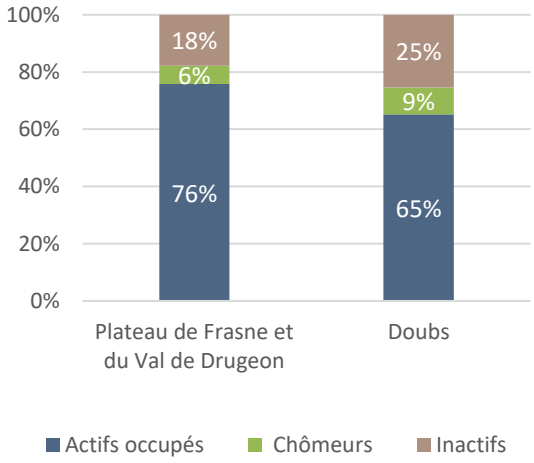
- De par sa localisation et la présence de l'AOP Comté, l'agriculture est très développée sur le territoire et représente 16% de l'emploi total et plus de la moitié des emplois sur les communes de Bonnevaux, Boujailles et Dompierre-les-Templiers.
- La part de l'industrie est semblable à celle du département, mais elle est particulièrement liée à l'industrie « agroalimentaire ». Notamment, sur les communes de Bannans, Courvières et la Rivière-Drugeon, l'industrie représente plus d'un tiers des emplois, dû à la présence des fromageries.
- Les emplois tertiaires sont moins représentés que sur le département.
- Frasne concentre près de la moitié des emplois du territoire, mais majoritairement les emplois tertiaires (70% des emplois de commerce et services et 54% des emplois de l'administration, enseignement…

Structure des emplois du territoire



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

Activité des 15-64 ans



Source : Recensement Insee, 2016

L'emploi a augmenté de 14% entre 2011 et 2016 (soit +185 emplois). Cette augmentation a notamment profité au secteur agricole et au commerce, transports et services. Cette augmentation a majoritairement bénéficié à la commune de Frasne.

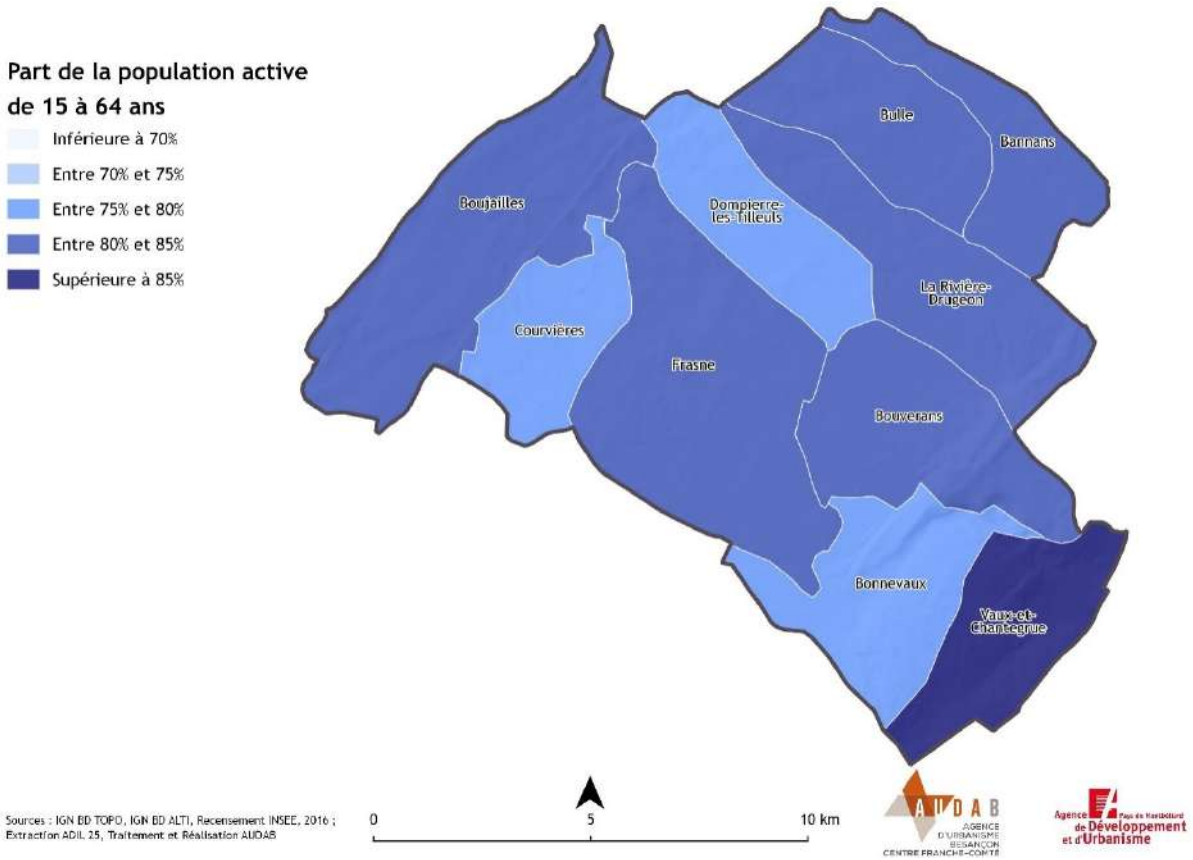
Parmi la population en âge de travailler (15-64 ans), 82% sont actifs soit 8 points de plus qu'à l'échelle du Doubs, dont 76% sont en situation d'emploi (11 points de plus que le département).

Le taux de chômage (au sens de l'INSEE) est relativement faible (7,7%) par rapport au Doubs (13%) mais est en légère augmentation depuis 2011 (7%). Le chômage est légèrement plus important sur les communes de Bouverans (12%) et de Vaux-et-Chantegrue (10%).

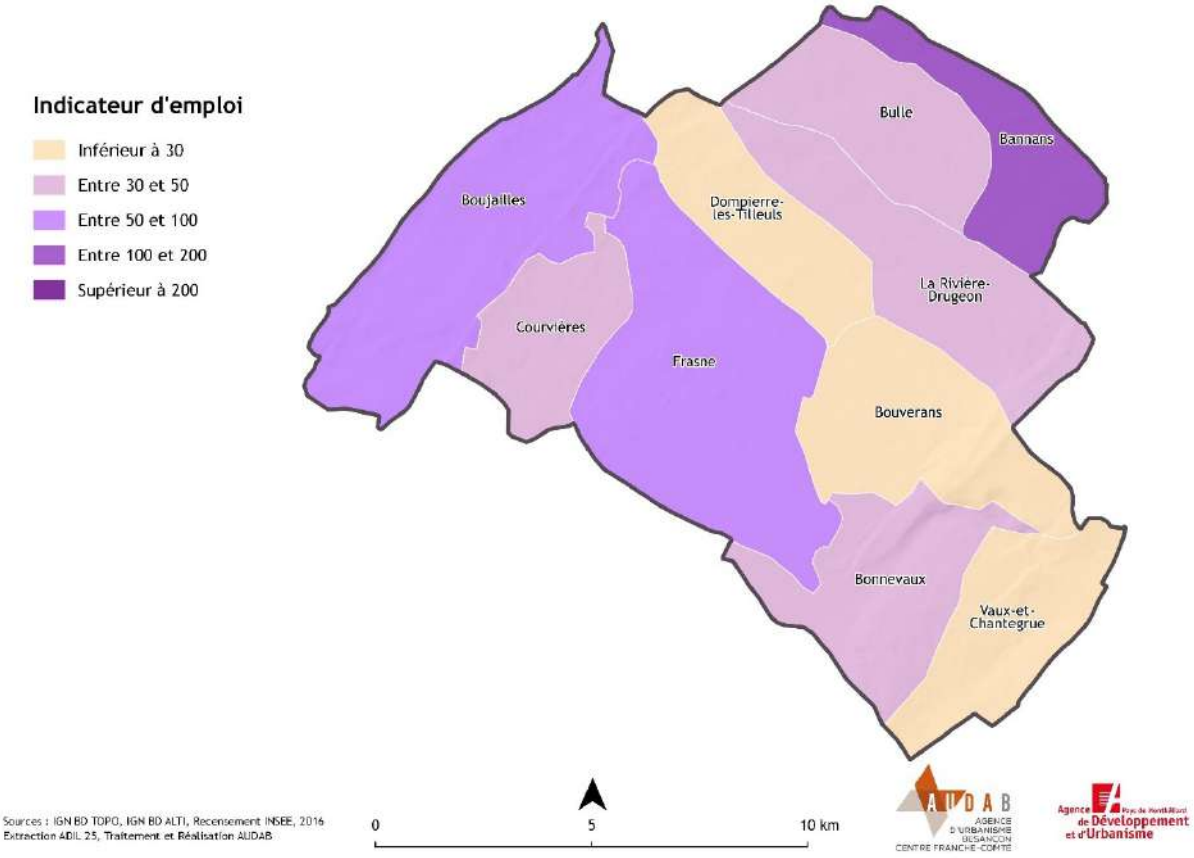
	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	10%	10%	6%	19%	21%	35%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

Source : Recensement INSEE, 2016

Population active (Carte n°8)



Concentration de l'emploi (Carte n°9)



Note de lecture

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

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

Principaux employeurs

Communes	Principaux employeurs
BANNANS (25041)	COOPERATIVE DES MONTS DE JOUX (Fabrication de fromage)
FRASNE (25259)	MUTUALITE FRANCAISE COMTOISE (Hébergement médicalisé pour personnes âgées) COLLEGE EMILE LAROUE (Enseignement secondaire général) ASS LOCALE ADMR DE FRASNE (Aide à domicile) SUPER U (Supermarché) C G TEC (Fabrication de pièces techniques à base de matières plastiques)
LA RIVIERE DRUGEON (25493)	ROMANZINI (Fabrication de plats préparés)

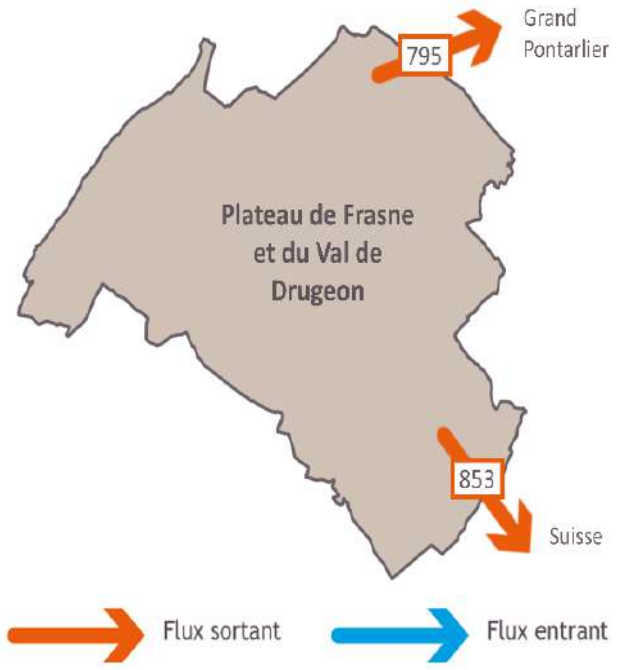
Source : SIRENE 2018, établissements de 20 salariés et plus

Le territoire compte plus de 1 400 emplois, soit deux fois moins que d'actifs occupés. Le territoire est donc le lieu de résidence de nombreux actifs qui travaillent en dehors de l'EPCI. 31% des actifs occupés restent sur le territoire pour travailler.

Les flux domicile-travail sont de fait nombreux puisqu'ils concernent 2 024 actifs, et se font majoritairement en direction du Grand Pontarlier (795 personnes, soit 39% des flux sortants). La proximité de la Suisse favorise également de nombreux échanges, plus de 850 personnes résidantes sur le Plateau de Frasne et du Val Drugeon sont des travailleurs frontaliers (soit 42% des flux sortants).

Les flux entrants sont moindres et se font majoritairement en provenance du Grand Pontarlier (environ 140 personnes) et des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs (80 personnes)

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
Frasne	Pontarlier	229
La Rivière-Drugeon	Pontarlier	116

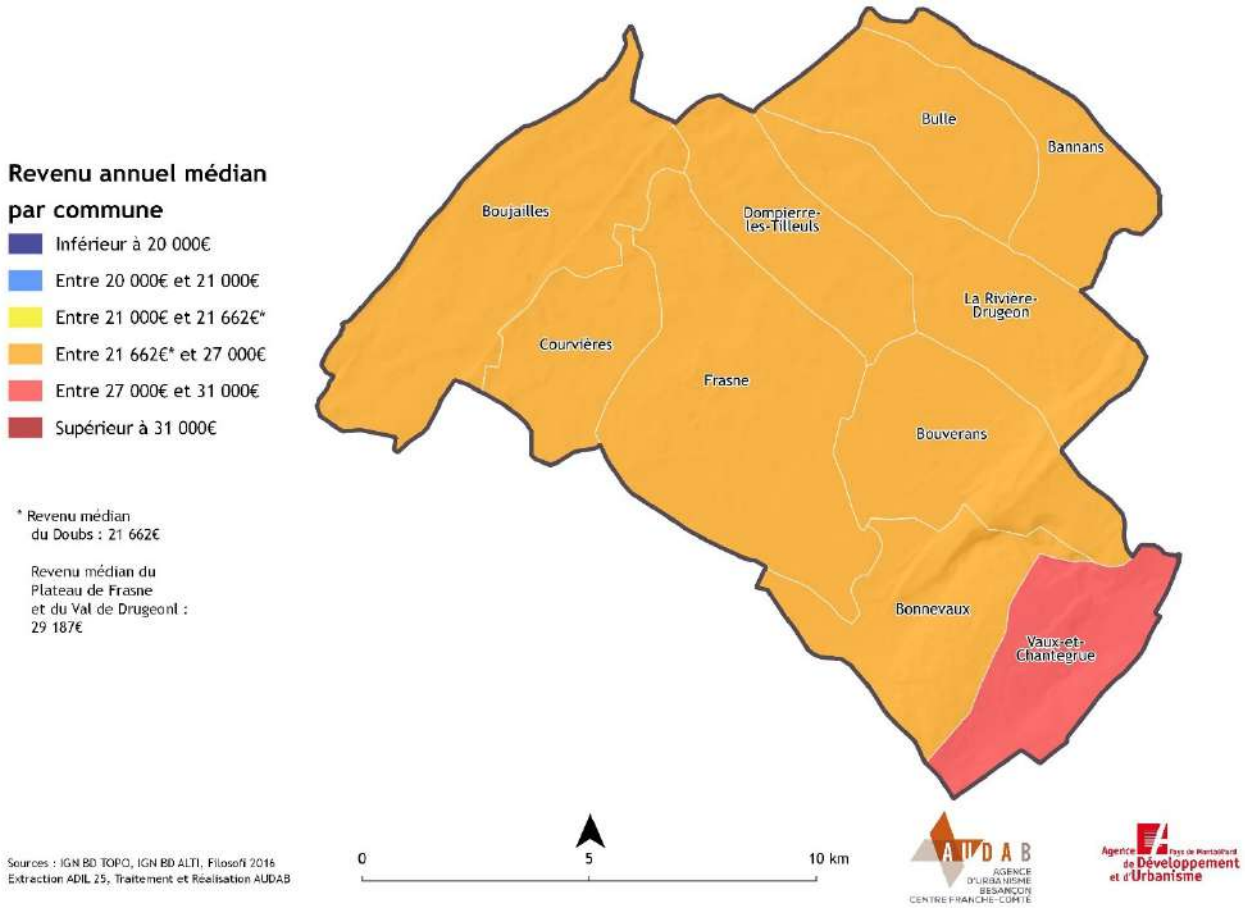
Sources : INSEE 2016, données extraites du portail en Open Data, Statistiques locales, un flux correspond au déplacement d'un actif

Des ménages aux revenus plutôt élevés

La médiane du revenu disponible pour le Plateau de Frasne et du Val de Drugeon s'élève à 25 090€, soit un revenu médian supérieur au département (21 662€). Le taux de pauvreté (6,1%) est deux fois moins important qu'à l'échelle du département (12,2%).

Au sein de l'intercommunalité, les revenus médians sont globalement homogènes. Ils varient entre 22 243€ (Boujailles) à 30 149€ (Vaux-et-Chantegrue), mais restent tous supérieurs à la valeur départementale. La proximité avec la Suisse et la part importante de travailleurs frontaliers expliquent en grande partie ce niveau de vie.

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



Si les revenus médians sont globalement homogènes selon les communes, des écarts importants existent entre les différentes typologies des ménages.

En effet, les revenus des personnes âgées (retraités) et des personnes seules (dont une grande partie est âgée) se situent bien en deçà du revenu médian du territoire. A l'inverse, les revenus des personnes actives sont relativement élevés.

4. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Plateau de Frasne et du Val de Drugeon

2 803 logements (1% du Doubs)
2 430 Résidences principales (1% du Doubs)
7% de résidences secondaires
6% de logements vacants
63% des RP ont 5 pièces ou plus
5% de RP ont 1 à 2 pièces

Doubs

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

Commune	Logements en 2016	Résidences principales en 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements de 2011 à 2016	Taux de croissance annuel moyen de logements vacants de 2011 à 2016	Propriétaires	Locataires HLM	Locataires privés	Part des résidences 1 ou 2 pièces	Part des résidences principales 5 pièces ou plus
Bannans	150	141	3%	12%	82%	0%	17%	4%	68%
Bonnevaux	176	145	2%	6%	79%	0%	19%	5%	66%
Boujailles	195	178	1%	17%	80%	0%	17%	4%	67%
Bouverans	167	146	1%	6%	72%	0%	26%	3%	64%
Bulle	197	175	2%	10%	86%	0%	14%	3%	72%
Courvières	139	119	0%	2%	84%	0%	14%	2%	69%
Dompierre-les-Tilleuls	110	97	2%	9%	79%	5%	9%	1%	76%
Frasne	952	824	2%	4%	69%	3%	26%	8%	57%
La Rivière-Drugeon	394	359	1%	-5%	79%	2%	16%	3%	65%
Vaux-et-Chantegrue	324	246	0%	6%	77%	0%	20%	6%	56%
Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	2 803	2 430	1%	-3%	76%	2%	20%	5%	63%
Doubs	277 578	241 724	1%	4%	59%	13%	26%	15%	42%

Source : Recensement Insee, 2016, Extraction ADIL25

Un territoire spécialisé autour de l'accession à la propriété

	Doubs	%	Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	%	Différence
Propriétaires	143 443	59%	1 849	76%	17 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	467	19%	-4 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	40	2%	-11 pts
Locataires d'un logement meublé (HLM ou non)	6 401	3%	23	1%	-2 pts
Logés gratuits	4 667	2%	52	2%	0 pts
Total des résidences principales	241 724	100%	2 430	100%	

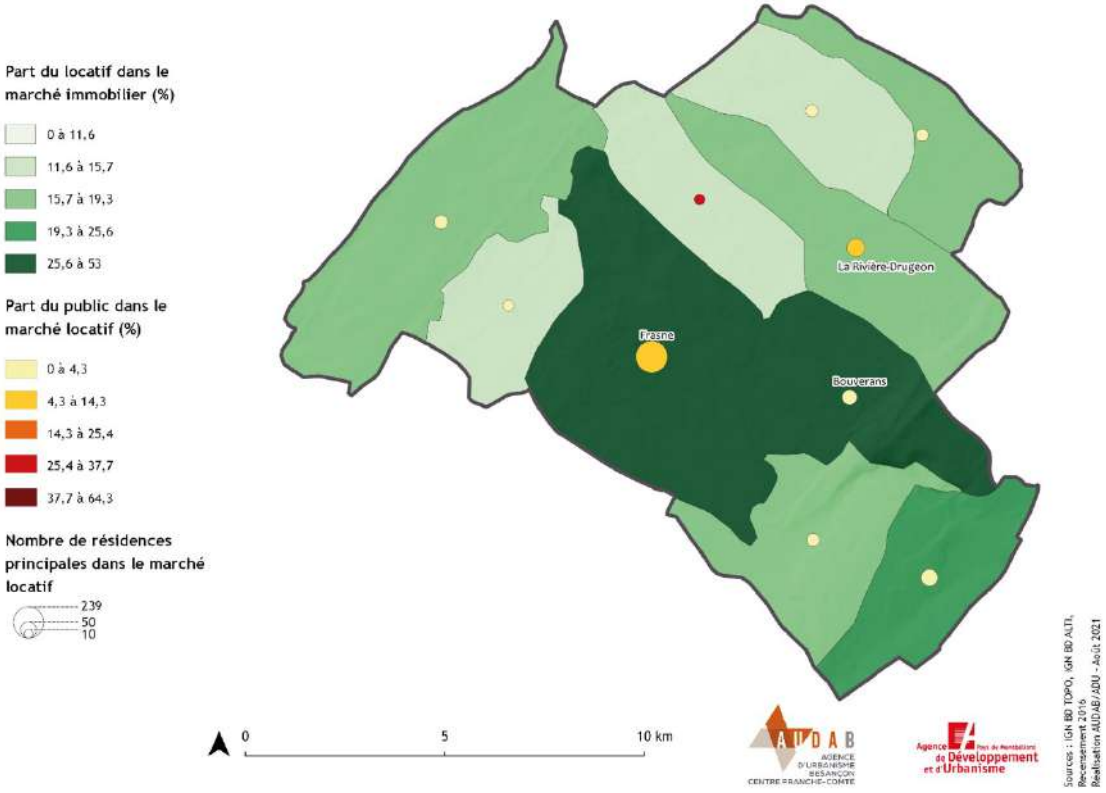
Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25, Traitement ADU 2020

- 76% des ménages sont propriétaires ;
- Un parc de logements dominé par des grands logements (63% de 5 pièces et plus), avec une proportion plus faible sur Frasne et Vaux-et-Chantegrue ;
- Un parc de logements en collectif limité (24% du parc de logements occupés) ;

L'importance de l'accession à la propriété sur le territoire se traduit également par une très faible offre locative, elle ne dépasse un quart des logements que pour deux communes : Bouverans et Frasne. L'offre locative est majoritairement privée, l'offre sociale est presque inexistante sur le territoire :

- Elle ne représente que 2% des résidences principales (seulement 39 logements sociaux sont recensés dans le répertoire des logements des bailleurs sociaux en 2016, hors logements communaux) ;
- Seules trois communes proposent du logement social public : Dompierre-les-Tilleuls, Frasne et La Rivière-Drugeon. Cependant, l'offre se concentre majoritairement sur Frasne (69% des logements sociaux) ;
- Au-delà des logements locatifs des bailleurs sociaux, le territoire compte environ 80 logements privés conventionnés et logements communaux.

Marché locatif (Carte n°11)



Analyse de la demande du parc social :

- En 2016, le taux de rotation du parc social est de 12,8%, soit légèrement moins que la moyenne départementale (13,6%).
- En 2019, la part des demandeurs en dessous des plafonds PLAI est inférieure à celle du Doubs : 53% contre 72% et 88% ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS contre 90% pour le département. Ce sont des ménages légèrement plus aisés que dans le département qui demandent un logement social sur le territoire.

Analyse de la demande du parc social public :

		T1 ou chambre	T2	T3	T4	T5 ou +	Nombre total de demandes
Demandes en cours en 2019	Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	11,8%	17,6%	41,2%	23,5%	5,9%	17
	Doubs	15,4%	28,4%	31,2%	20,5%	4,5%	9 880

Source : portail national de la demande de logement social, Ministère du logement, 2019

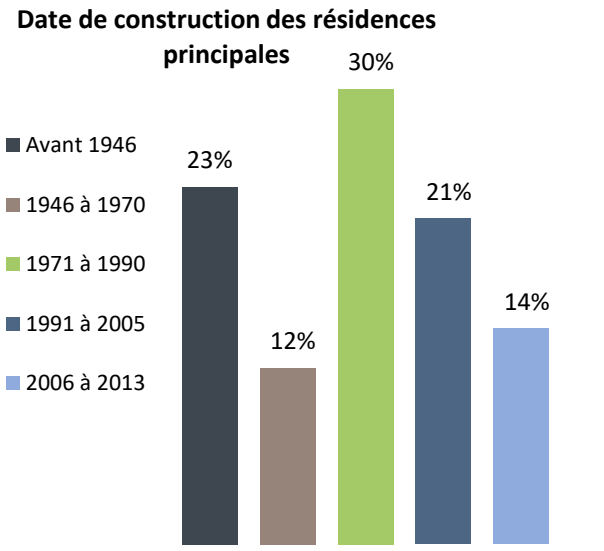
Le nombre de demandes de logement social est relativement faible du fait de l'offre limitée sur le territoire.

- Pour une demande satisfaite en 2019, il restait 8,5 demandes en cours en décembre soit un ratio largement supérieur au département (2,1). Ce ratio est cependant à mettre au regard du faible nombre d'attributions (moins de 5 en 2019).
- Les demandes de mutation sont plutôt faibles : elles correspondent à 18% des demandes en cours (47% dans le Doubs).
- La majorité des demandes portent sur des T3/T4 mais les quelques attributions ont été faites sur des T4. En effet, le parc social est composé, pour les deux tiers, de logements de 4 à 5 pièces. Les demandes faites sur des petites typologies (T1 et T2) seront difficilement satisfaites puisqu'elles sont supérieures au nombre de logements sociaux dans ces typologies.

Un parc de logements plutôt récent

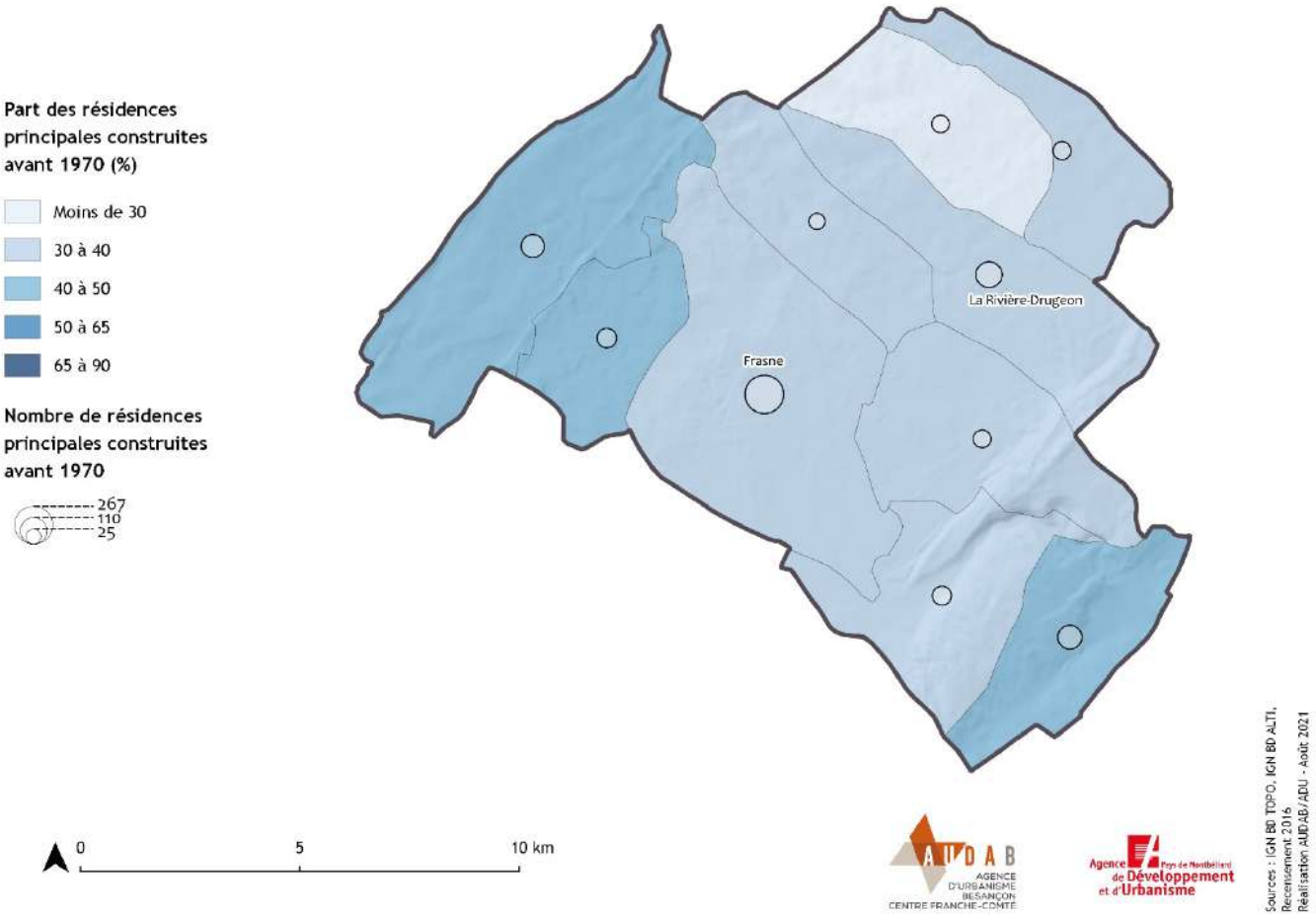
La part des logements construits depuis les années 1990 (35%) est fortement supérieure à celle du Doubs (28%). La croissance démographique et le développement des zones pavillonnaires sur cette période expliquent cette part importante.

La part de logements construits avant les premières réglementations thermiques, et donc potentiellement énergivores, est moindre que sur le département, notamment pour les constructions entre 1946 et 1970 (12% sur le territoire contre 23% sur le département).



Source : Recensement Insee, 2016

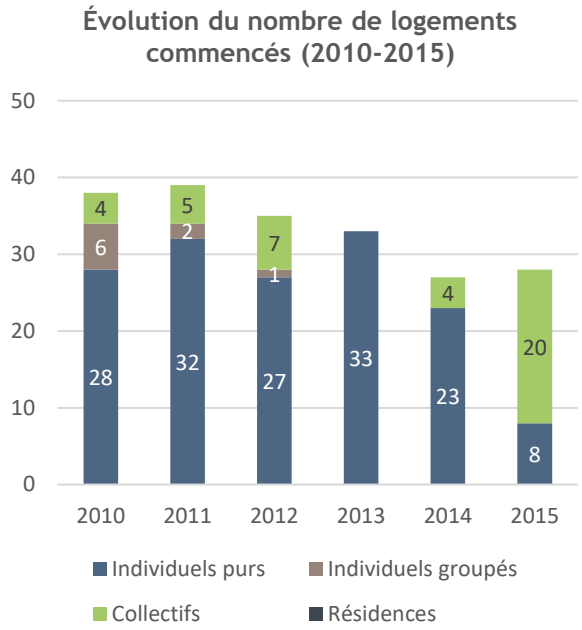
Parc de logements potentiellement énergivores (Carte n°12)



Le Plateau de Frasne et du Val de Drugeon fait partie du Pays du Haut-Doubs pour lequel un Plan Climat Air-Energie Territorial affiche un enjeu de réduction de consommation énergétique notamment pour le secteur résidentiel, avec pour objectif de réduire de moitié la consommation énergétique des logements à horizon 2050.

5. DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE MARCHE

Une construction neuve relativement stable, majoritairement en individuel



Source : Sitadel - logements commencés 2010-2015

Depuis 2010, en moyenne 33 logement sont construits chaque année, malgré un léger ralentissement depuis 2011.

La construction neuve se fait à 80% en individuel, ce qui ne contribue pas à diversifier le parc. En 2015 cependant, les logements collectifs représentent 71% des logements construits, notamment grâce à 18 logements en collectifs sur La Rivière-Drugeon.

Frasne concentre 28% de la construction neuve entre 2010 et 215 alors qu'elle regroupe 34% du parc de logements total de l'intercommunalité.

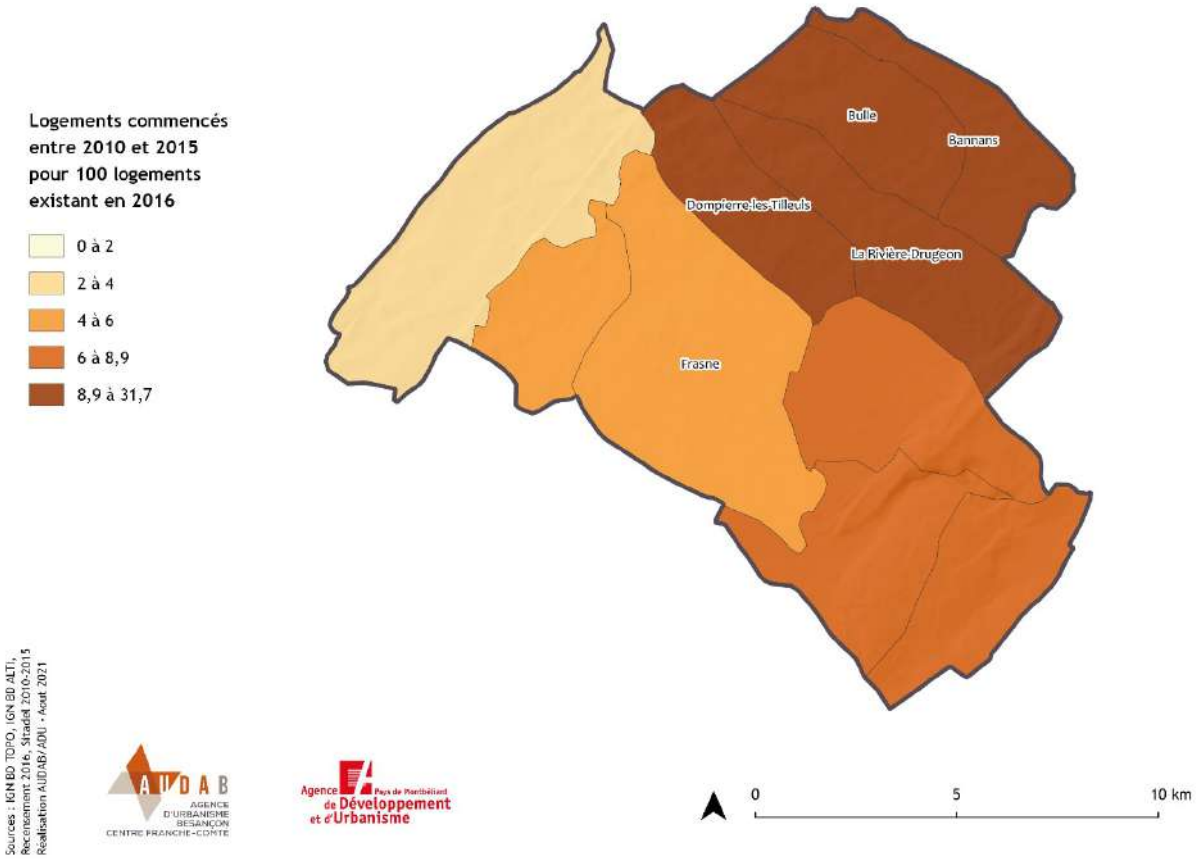
A l'inverse, le rythme de construction est élevé, par rapport au nombre total de logements, sur les communes du secteur Nord-Est :

+ 21 logements à Bulle

+ 15 logements à Bannans (lotissement Montguidan)

+ 12 logements pour Dompierre-les-Tilleuls (notamment avec le Clos des Charmilles)

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



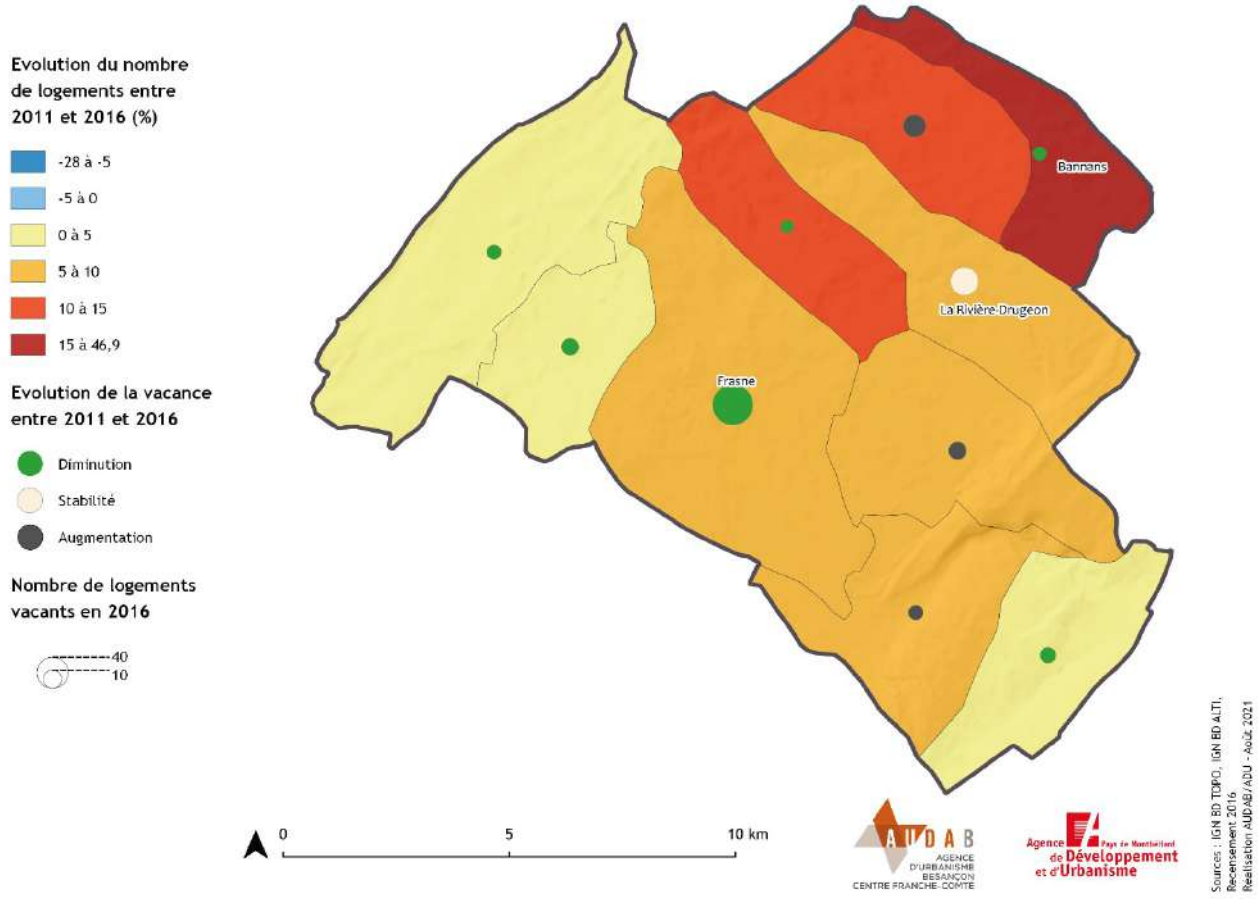
Une vacance plutôt contenue

En 2017, l'EPCI compte 224 logements vacants, parmi lesquels :

- 82% appartiennent à des personnes physiques, 19 biens sont propriétés de l'Etat ou des collectivités ;
- 46% relèvent potentiellement de la fiscalité sur les logements vacants
- Frasne concentre 36% des logements vacants (soit 80 logements), 13% se trouvent à Vaux-et-Chantegrue (30), et 12% à La Rivière-Drugeon (26).

Parmi ces logements vacants, 60% le sont depuis au moins 2 ans. La vacance structurelle est plus forte que sur le département (52%). Cette vacance structurelle est davantage marquée sur les communes de Boujailles, Courvières et Dompierre-les-Tilleuls (plus de 70%) mais est à relativiser du fait du faible nombre de logements.

Evolution de la vacance (Carte n°14)



L'analyse de l'évolution de la vacance à partir des données de l'INSEE permet de relever plusieurs situations :

- La vacance a diminué sur le Plateau de Frasne et du Val de Drugeon : alors qu'elle était de 7,3% en 2011, elle est passée à 6,0% en 2016 ;
- Certaines communes ont vu leur nombre de logements vacants augmenter plus rapidement que le nombre total de logements, entrainant une augmentation de la vacance : c'est le cas de Bonnevaux, Bouverans et Bulle. Cependant, pour Bonnevaux et Bouverans, le taux de vacance en 2016 reste relativement faible (respectivement 3,5% et 6,1%).
- En 2016, seules les communes de Bulle, Frasne et La Rivière-Drugeon enregistrent des taux de vacance supérieurs à 7,5% ;
- La baisse du nombre de logements vacants sur les communes de Boujailles, Courvières et Vaux-et-Chantegrue a fait drastiquement chuter les taux de vacance ;

En mettant en parallèle les cartes de la construction neuve et l'évolution de la vacance, il est difficile de faire un constat unique. Dans des communes où l'indice de construction est élevé, deux situations opposées se révèlent : Pour Bannans et Dompierre-les-Tilleuls, la construction neuve semble répondre à un besoin d'accueil de ménages puisque la vacance diminue. A l'inverse, pour Bulle et La Rivière-Drugeon, la construction neuve concurrence en partie le parc existant et tend à alimenter la vacance.

Le prix de l'immobilier élevé mais plus accessible que les territoires voisins

Les prix de l'immobilier dans le territoire se situe dans la moyenne haute du département, 50% des biens vendus entre 2017 et 2019 affichaient un prix inférieur à 1 640€/m². L'immobilier reste beaucoup plus accessible que sur le Grand Pontarlier et les Lacs et montagnes du Haut-Doubs, pour lesquels la position frontalière engendre une pression importante.

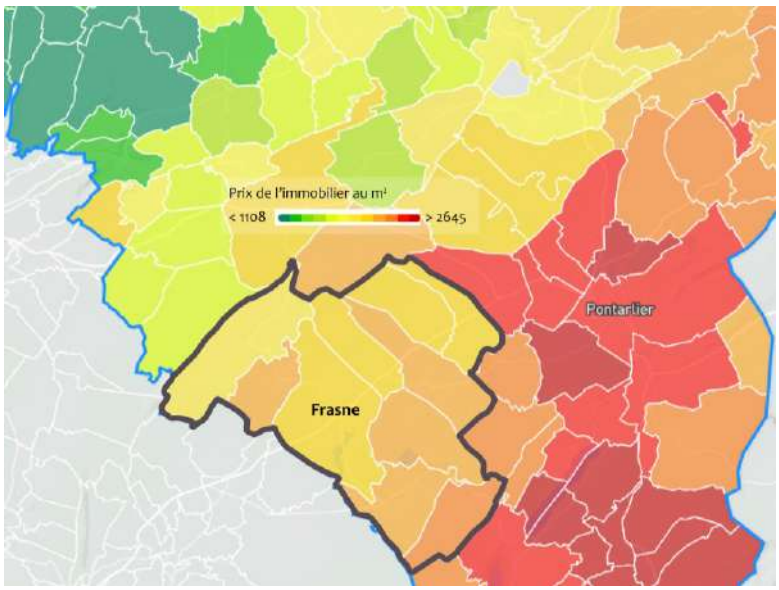
Période étudiée	Les territoires du Doubs	Typologie	Médiane en euro du m²
2017-2019	Deux Vallées Vertes	Prix le moins cher	920 €
	Plateau de Frasne et du Val de Drugeon		1 640 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	2 480 €

Source : Base des notaires, traitements ADIL 25

Commune	Prix moyen au m² pour un appartement au 1er février 2021	Prix moyen au m² pour une maison au 1er février 2021
Bannans	2 189 €	1 885 €
Bonnevaux	1 718 €	2 109 €
Boujailles	1 616 €	1 675 €
Bouverans	1 907 €	2 264 €
Bulle	2 023 €	1 907 €
Courvières	1 536 €	2 021 €
Dompierre-les-Tilleuls	1 654 €	1 751 €
Frasne	1 571 €	2 001 €
La Rivière-Drugeon	2 075 €	2 109 €
Vaux-et-Chantegrue	2 057 €	2 403 €

Source : MeilleursAgents.com, février 2021

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

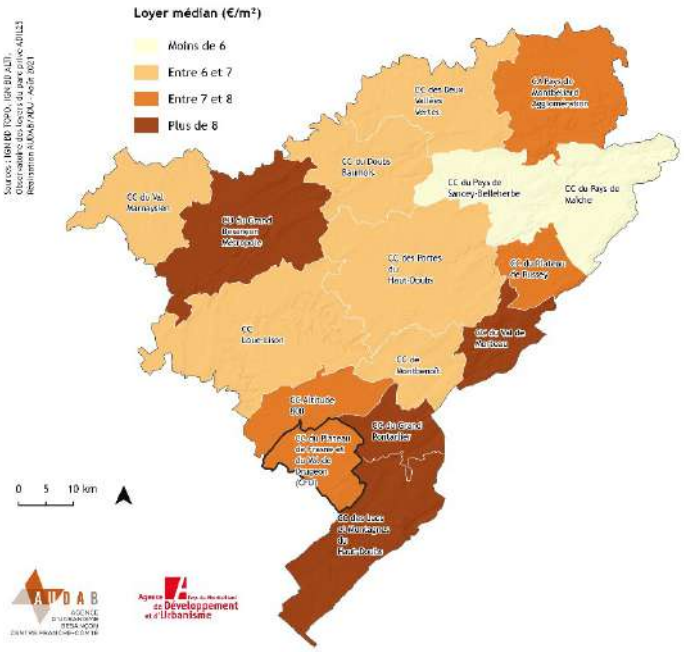


Source : MeilleursAgents.com, février 2021

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.

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



Source : ADIL 25, Observatoire des loyers du parc privé

L'offre de locatif privé n'est pas abondante, elle ne représente que 19% des résidences principales.

Les loyers proposés sont moyens mais sont globalement plus accessibles que les territoires voisins (notamment Grand Pontarlier et les Lacs et Montagnes du Haut-Doubs).

Les typologies de logements loués sont des tailles moyennes (T3-T4), des logements plus petits que le parc en accession, ce qui facilite le parcours résidentiel des ménages.

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

Source : ADIL 25, Observatoire des loyers du parc privé et Recensement INSEE, 2016

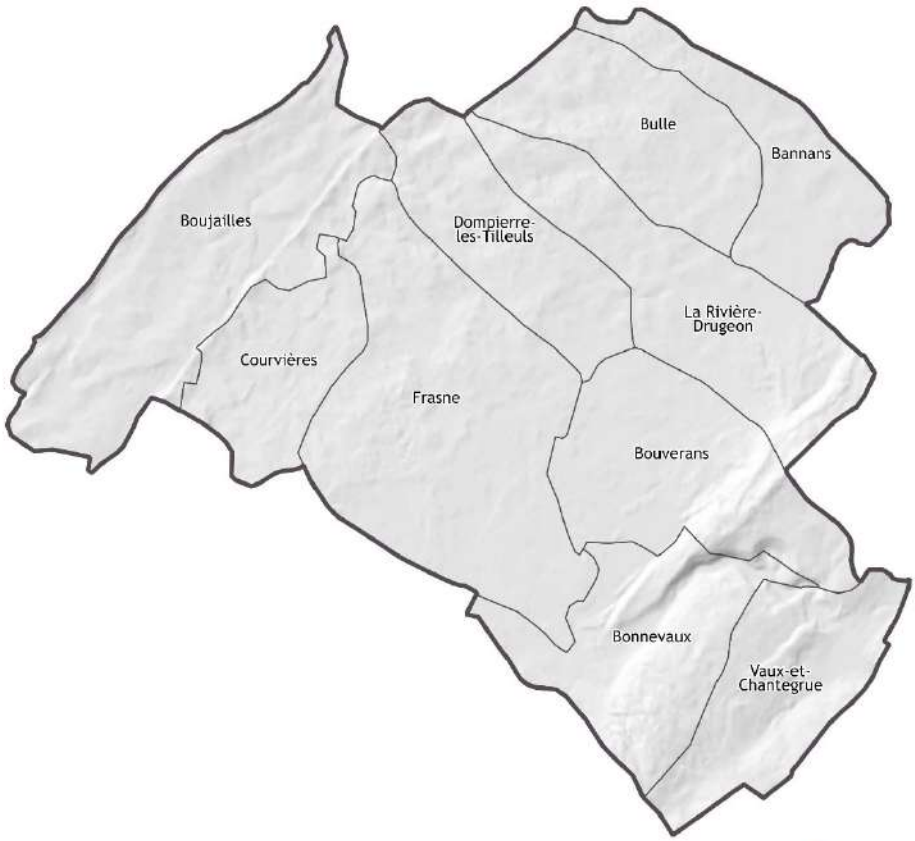
6. ELEMENTS PROSPECTIFS

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Présentation	Le territoire est sous l'influence de Pontarlier, et est organisé autour de deux polarités que sont Frasne et La Rivière-Drugeon. La CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon (CFD) est l'une des plus petites intercommunalités du département en termes d'habitants et de nombre de communes.	• Maintenir l'attractivité du territoire malgré l'influence de Pontarlier • Renforcer le dynamisme de Frasne (dispositif Petites Villes de Demain)
Dynamiques démographiques	**Une forte croissance démographique** La CFD est un territoire à forte dynamique démographique, partagée sur l'ensemble des communes. Ces dynamiques sont alimentées par des soldes naturels et migratoires positifs. Les flux migratoires ont majoritairement lieu en provenance du Grand Pontarlier et des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs.	• Accompagner la dynamique en structurant l'offre de services et d'équipements
	Un territoire attractif pour les familles Plus de 40% des ménages ont au moins un enfant, un taux de 8 points plus élevé que le Département. Le territoire est attractif pour ces ménages, tandis que les personnes seules sont très peu représentées. Le territoire est doté d'un ensemble de structures d'accueil pour les enfants, ce qui explique son attractivité pour les familles.	• 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 relativement jeune La typologie des ménages impacte fortement la pyramide des âges du territoire. Les enfants et les jeunes actifs sont fortement représentés, tandis que les plus de 60 ans sont moins nombreux. En 10 ans, le territoire a très peu vieilli, contrairement à de nombreux EPCI et à l'ensemble du département. Le territoire est doté d'un EHPAD sur la commune de Frasne, mais le taux d'équipement pour personnes âgées apparaît plus faible pour la CFD que pour le département.	• Anticiper le futur vieillissement du territoire • Adapter les logements au vieillissement de la population et développer les services à domicile afin de palier le taux d'équipement faible
Dynamiques socio-économiques	**Une économie davantage tournée vers les secteurs primaires et secondaires** L'emploi sur le territoire est fortement lié à l'agriculture et à la construction contrairement au département pour lequel l'emploi est lié aux services publics et au commerce. Les actifs en âge de travailler ont, pour les trois quarts, un emploi. Le territoire est cependant plutôt résidentiel, la majorité des actifs travaillant à l'extérieur de la CFD, dont une très forte part se rendent en Suisse.	• Maintenir et soutenir les emplois locaux, notamment liés à l'agriculture • Accompagner la transition dans les déplacements domicile/travail et développer des modes alternatifs à la voiture individuelle.
	Un territoire frontalier aux revenus plutôt élevés De par sa localisation à proximité de la Suisse, et le nombre important de travailleurs frontaliers, le territoire accueille des ménages aux revenus médians plus élevés que ceux du département, et ce pour l'ensemble des communes. Vaux-et-Chantegrue se distingue même par un niveau de vie plus élevé que les autres communes.	

Caractéristiques du parc	**Un territoire spécialisé autour de l'accession à la propriété** L'accession à la propriété est prépondérante sur le territoire. Le locatif privé y est cependant développé et proche du taux départemental. A l'inverse, le locatif social est presque absent du territoire et se localise presque uniquement sur Frasne. Malgré une demande relativement faible d'intégrer des logements sociaux, il semble difficile d'y répondre et les attributions sont limitées.	• Développer des logements diversifiés, afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages (le PLUi vise à accentuer la part du parc locatif et collectif)
	Un parc de logements plutôt récent Le territoire propose des logements globalement plus récents que sur le département. Seulement 35% ont été construits avant la première réglementation thermique (1974). Les logements potentiellement énergivores se concentrent sur 4 communes principales.	• Soutenir la rénovation énergétique des logements potentiellement énergivores
Dynamiques du marché de l'habitat	**Une construction neuve relativement stable, majoritairement en individuel** La construction neuve est relativement stable sur les 5 dernières années. Elle se fait majoritairement en logement individuel, notamment à travers des lotissements, générateurs d'une consommation d'espaces souvent importante. 2015 marque un changement par un programme de logements collectifs qui représente presque la totalité de la construction de cette année.	• Favoriser des formes d'habitat diversifiées et limiter la consommation foncière • Prendre en compte les besoins en logements à venir (Le PLUi en cours d'élaboration estime un besoin de 50 logements/ an, soit le double de la production observée entre 2010 et 2015)
	Une vacance plutôt contenue Malgré la construction neuve, la vacance est globalement contenue sur le territoire, et même plutôt faible sur la moitié des communes. Parmi les logements vacants cependant,6 sur 10 n'ont pas été occupés depuis plus de deux ans, ce qui reflète une inadéquation entre cette offre et les besoins des ménages.	• Suivre l'évolution de la construction neuve en parallèle de la vacance • Inciter à la réhabilitation de logements vacants depuis plus de 2 ans afin de les rendre de nouveau attractifs
	Le prix de l'immobilier élevé mais plus accessible que les territoires voisins Les prix de l'immobilier se situent dans la moyenne haute du département, mais restent modérés par rapport aux territoires environnants, notamment le Grand Pontarlier et les Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, que ce soit pour l'accession à la propriété ou pour le locatif.	• Accompagner la diversification de l'habitat pour faciliter les parcours résidentiels

7. ANNEXES

1. Carte du territoire



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

0 5 10 km

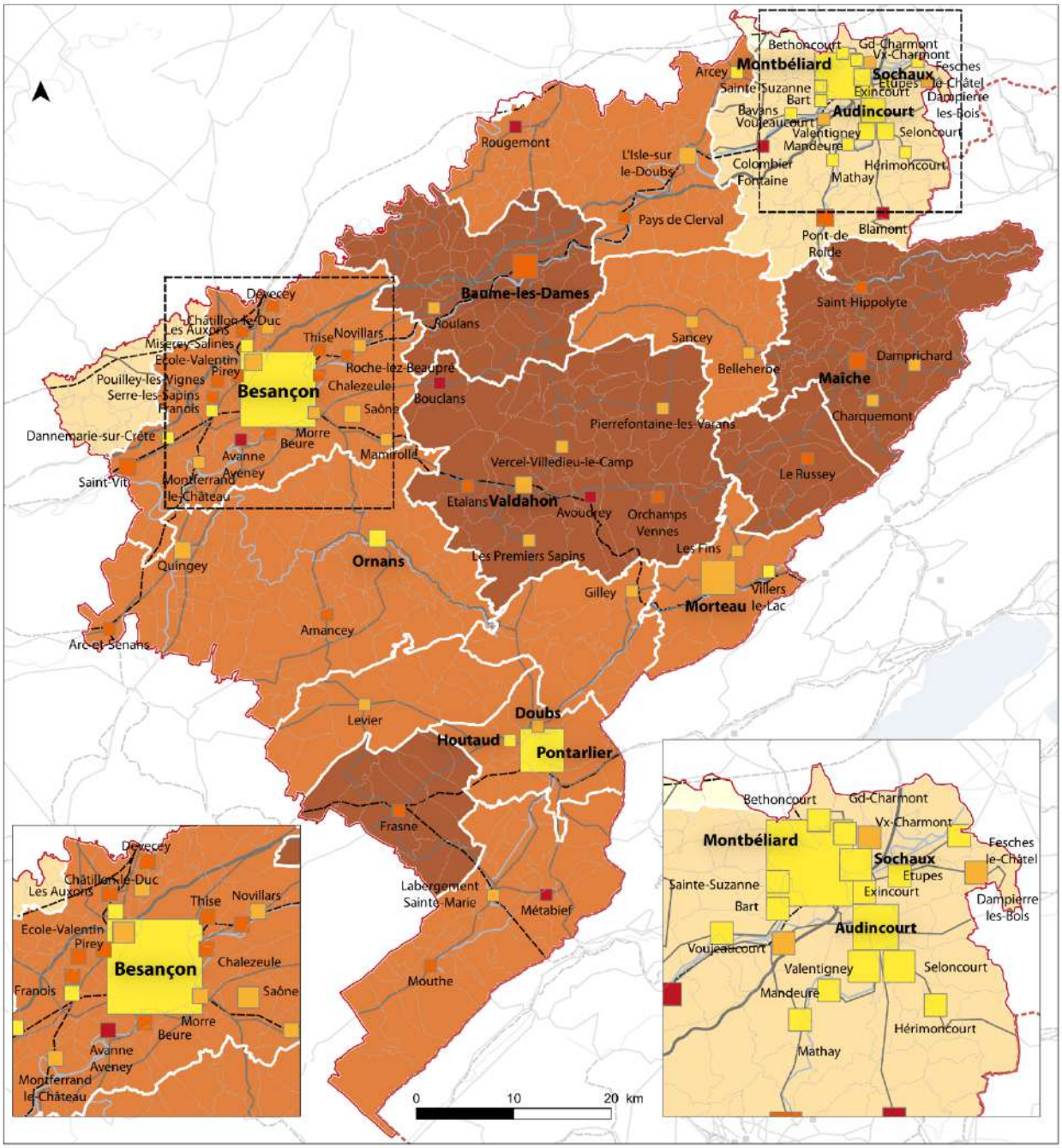
Département du Doubs - Tableau de bord du SDAASP - Temps 1

Petite enfance

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

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

2020



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

Typologie des pôles de service

- pôle urbain majeur
- pôle urbain structurant
- pôle urbain secondaire
- pôle urbain intermédiaire
- pôle de proximité

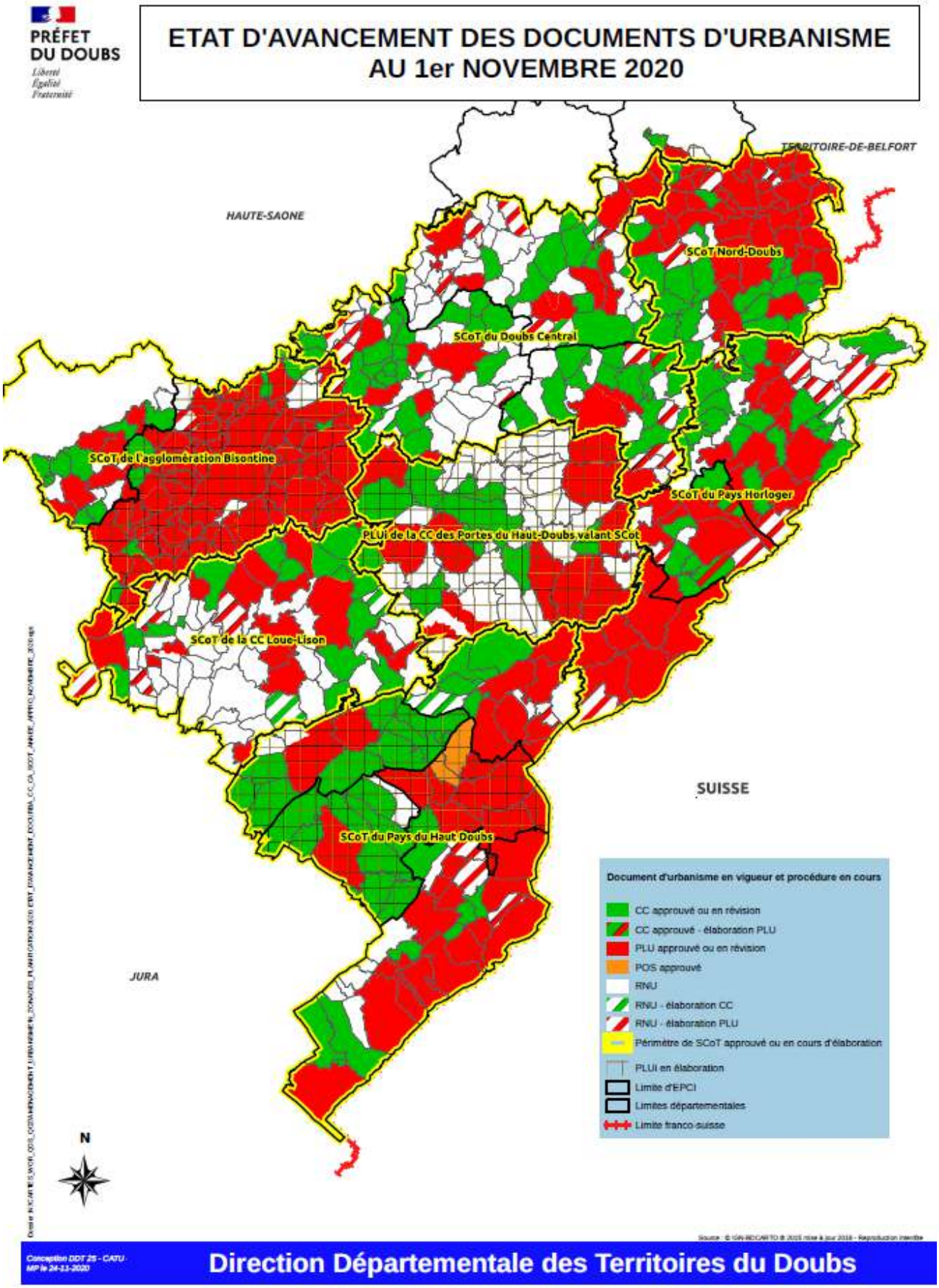
Assistants maternels
Densité de place d'accueil 0-3 ans

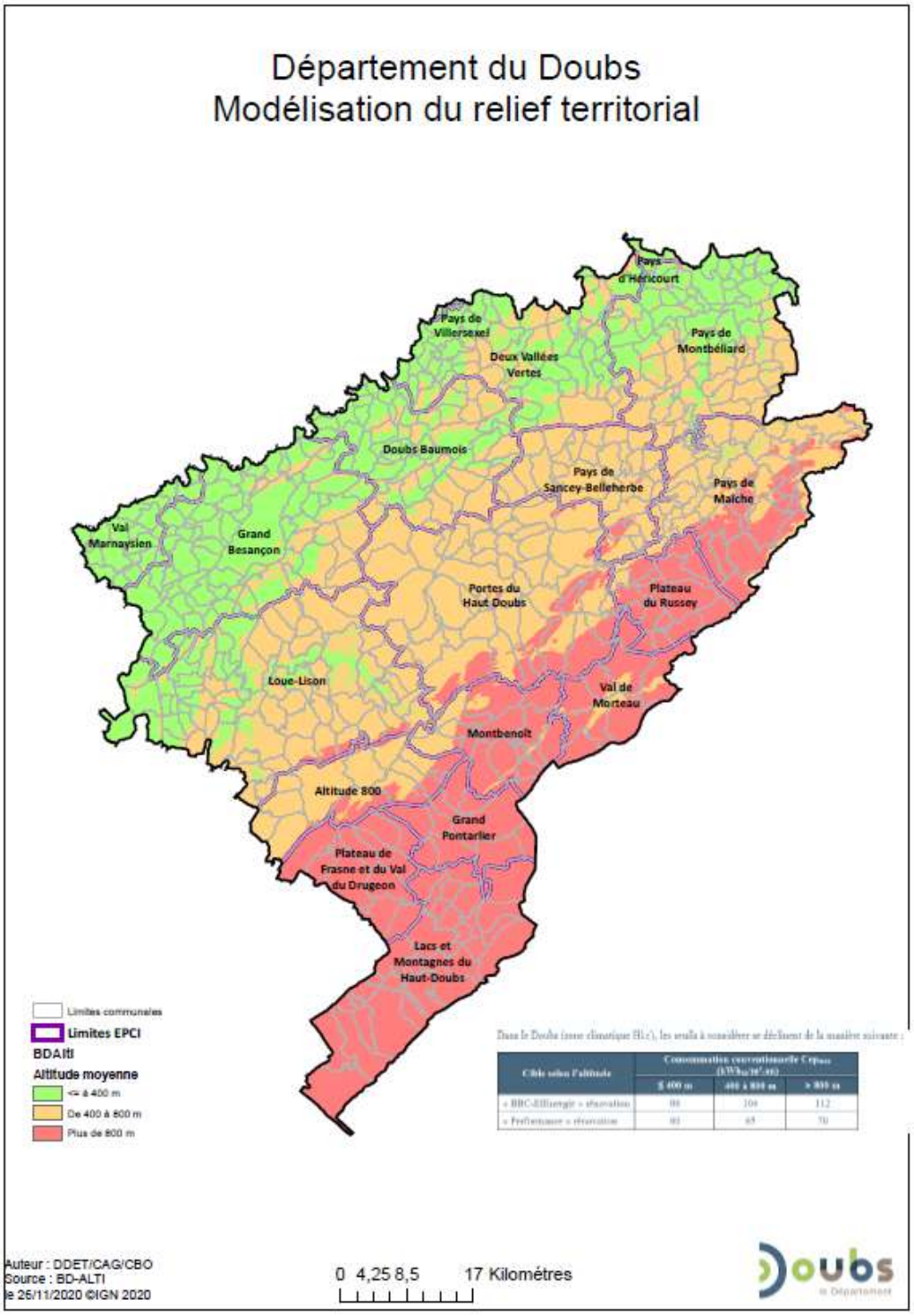
nombre de places / nb enfant 0-3 ans

Dans les pôles de services	Dans les EPCI
34% - 70%	44%
70% - 100%	58% - 65%
100% - 135%	35% - 80%
135% - 188%	80% - 93%

Repères géographiques

- frontière Suisse
- limites du Doubs
- limites communales
- autoroute
- routes
- voies ferrées


PRÉFET
DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité
ETAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME
AU 1er NOVEMBRE 2020
TERRITOIRE-DE-BELFORT
HAUTE-SAONE
SCoT Nord-Doubs
SCoT du Doubs Central
SCoT de l'agglomération Bisontine
SCoT du Pays Horloger
PLUi de la CC des Portes du Haut-Doubs valant SCot
SCoT de la CC Loue-Lison
SUISSE
SCoT du Pays du Haut Doubs
JURA
Document d'urbanisme en vigueur et procédure en cours
CC approuvé ou en révision
CC approuvé - élaboration PLU
PLU approuvé ou en révision
POS approuvé
RNU
RNU - élaboration CC
RNU - élaboration PLU
Périmètre de SCoT approuvé ou en cours d'élaboration
PLUi en élaboration
Limite d'EPCI
Limites départementales
Limite franco-suisse
N
Conception DDT 25 - CATU
MP le 24-11-2020
Direction Départementale des Territoires du Doubs



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

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

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

GLOSSAIRE

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie.

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

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

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

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

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

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

PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial.

PMR : Personne à Mobilité Réduite.

SPEE : Service Public de l'Efficacité Énergétique.

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

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

TEPoS : Territoire à Energie Positive.

TEPCV : Territoire à Energie Positive pour une Croissance Verte.

NOTES

NOTES

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

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