

HABITAT ET LOGEMENT

PORTRAIT  
DE TERRITOIRE

LOUE LISON



Octobre 2021





# SOMMAIRE

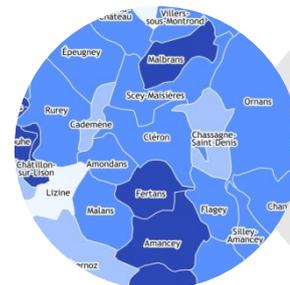
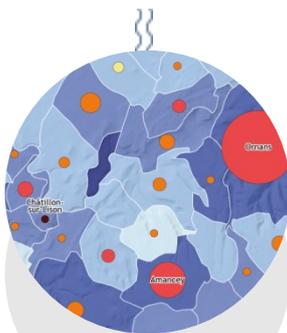


## 1. Présentation du territoire

P.4

## 2. Les dynamiques démographiques

P.5

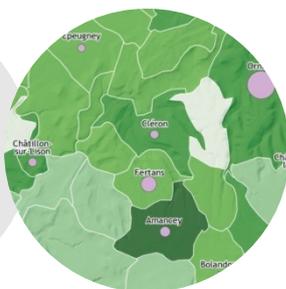


## 3. Les dynamiques socio-économiques

P.11

## 4. Les caractéristiques du parc

P.15



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

P.20

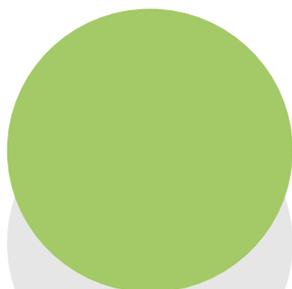


## 6. Les éléments prospectifs

P.24

## 7. Annexes

P.26

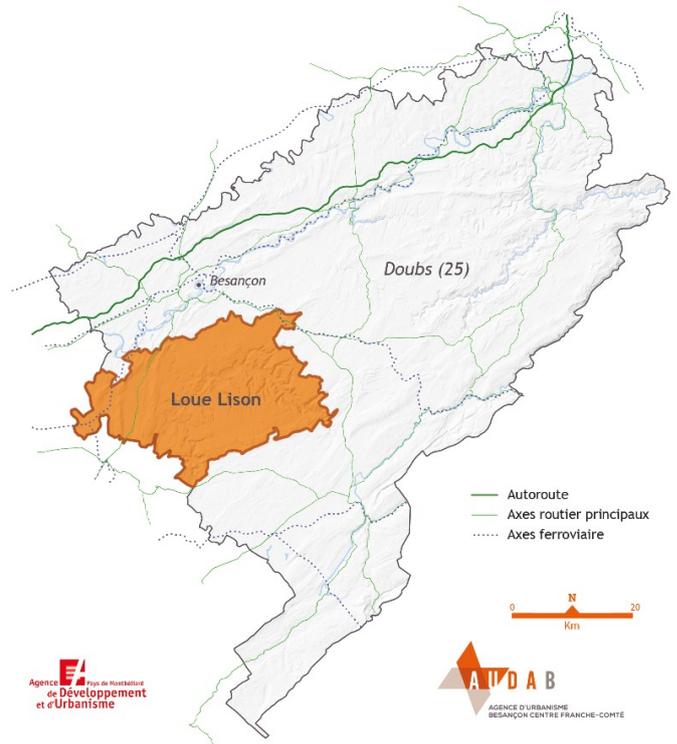


# 1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

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

## Positionnement géographique (Carte n° 1)

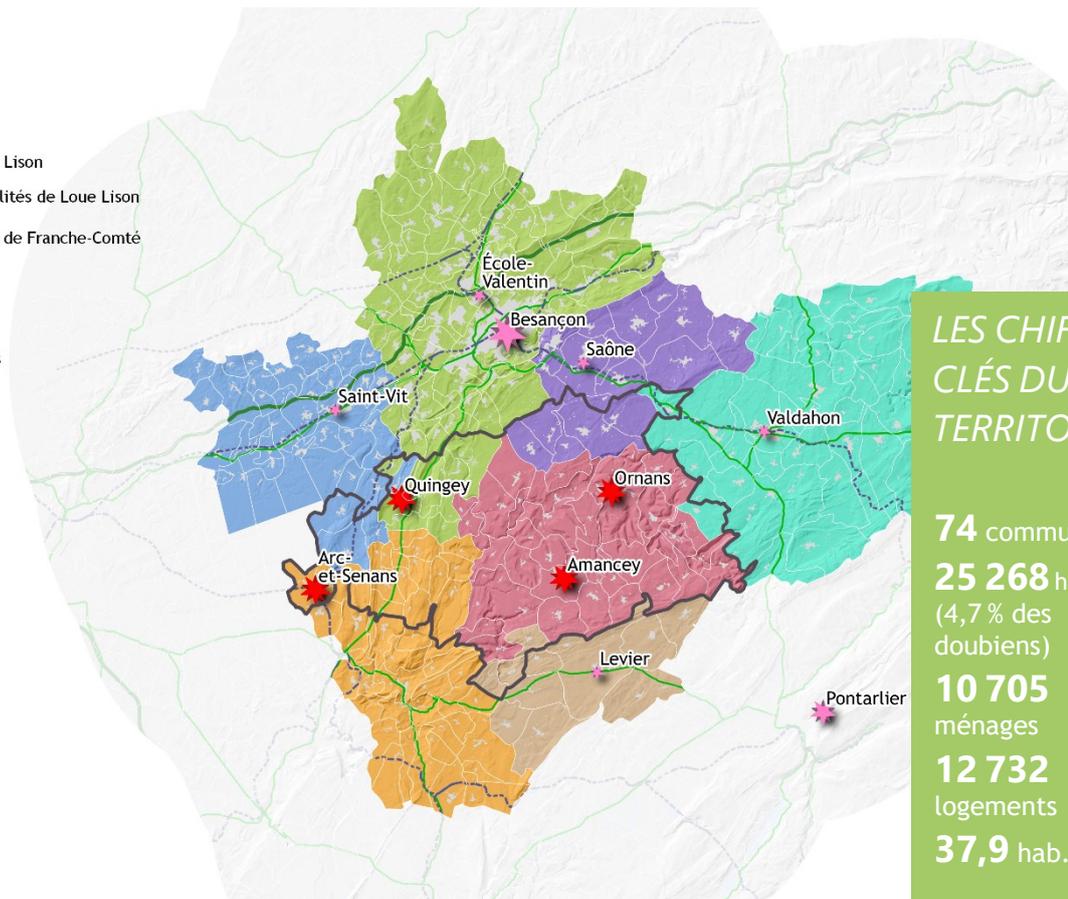
- Un territoire organisé autour d'un réseau de petites polarités ;
- Une urbanisation concentrée dans les vallées de la Loue, de la Brême et du Lison ;
- Un territoire à dominante rurale ;
- Un secteur agricole développé permettant de limiter les terrains pour l'urbanisation ;
- Un passé industriel encore vigoureux (matériaux, agroalimentaire, industrie structurante telle qu'Alstom) ;
- Un territoire ayant une carte à jouer en matière de développement touristique (disposant de nombreux sites classés dont la vallée du Lison, le patrimoine d'Ornans, la Saline d'Arc-et-Senans...).



## Territoire Loue Lison (Carte n° 2)

### Loue Lison

- Territoire de Loue Lison
- ★ Principales centralités de Loue Lison
- ★ Autres centralités de Franche-Comté
- Taches urbaines
- Axes de circulation**
  - Autoroutes
  - Routes principales
  - Axes ferroviaires
- Bassins de vie**
  - Besançon
  - Levier
  - Ornans
  - Saint-Vit
  - Salins-les-Bains
  - Saône
  - Valdahon



### LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

**74** communes  
**25 268** habitants  
 (4,7 % des doubiens)  
**10 705** ménages  
**12 732** logements  
**37,9** hab./km<sup>2</sup>

*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 Salins-les-Bains est plutôt rural, le bassin d'Ornans est un bassin de petite ville, les bassins de Saint-Vit ou Levier sont des bassins périurbains attractifs, tandis que le bassin de vie de Besançon est un bassin urbanisé.*

## 2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

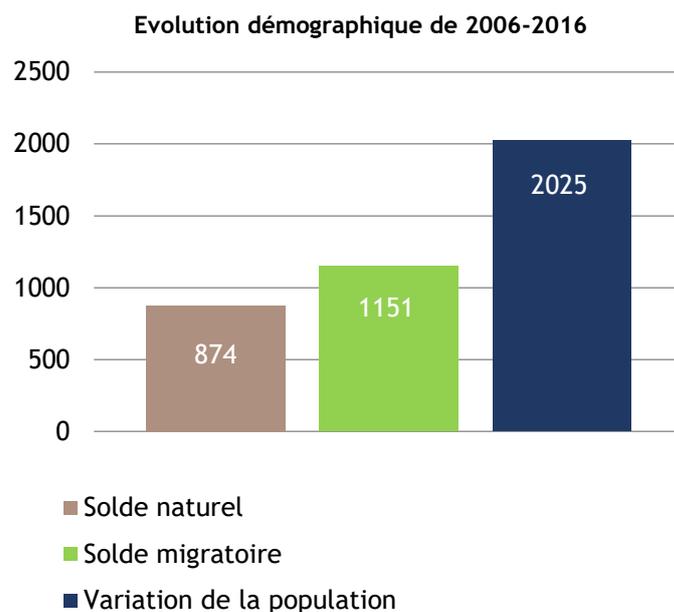
### Un territoire relativement dynamique

Un dynamisme notable :

- Une variation démographique plus forte qu'à l'échelle départementale ;
- Des soldes naturels et migratoires positifs ;
- Un solde migratoire plus important que le solde naturel ;
- Des migrations résidentielles principalement animées par les échanges avec Grand Besançon.

Des disparités dans l'évolution des populations communales :

- Les évolutions enregistrées dans les communes sont faibles (comprises pour la plupart entre + 2 et - 2% entre 2006 et 2016) ;
- 2 communes ont une variation de la population importante : Saraz et Châtillon-sur-Lison voient leur population diminuer ; cependant ces communes comptent peu d'habitants ;
- 8 communes ont une croissance supérieure à 2% sur la période. Parmi elles, Brères et Palantine ;
- A Brères, cette croissance s'explique par la construction d'un lotissement ayant entraîné l'arrivée ou l'installation de nouveaux ménages ;
- Ornans, Arc-et-Senans, Quingey, et Amancey enregistrent une faible variation positive sur la période 2006-2016.



Source : Recensement INSEE, 2016

	Population		Variation	
	2006	2016	2006-2016	/ an
Loue Lison	23 243	25 268	8,7%	0,8%
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 » transcrite 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)

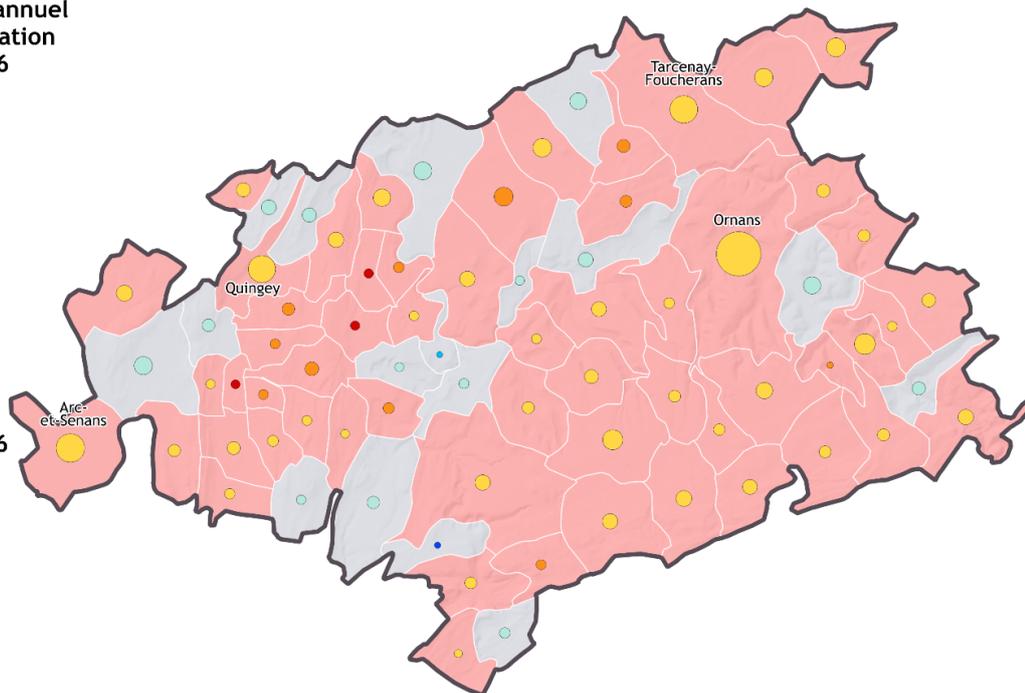
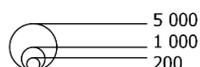
### Taux de variation annuel moyen de la population entre 2006 et 2016

- 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



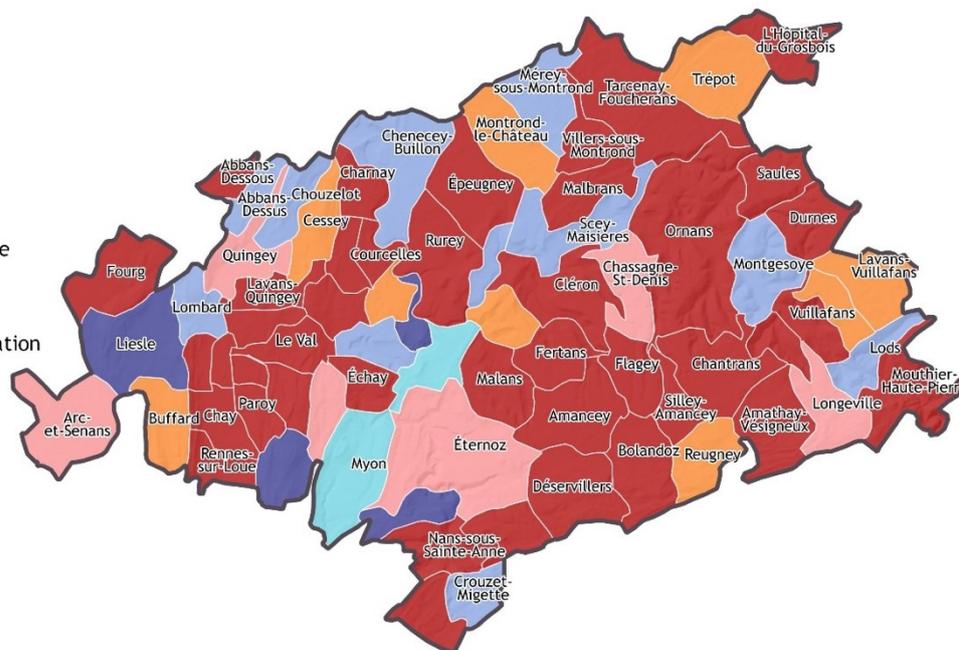
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



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

### Evolution démographique communale

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



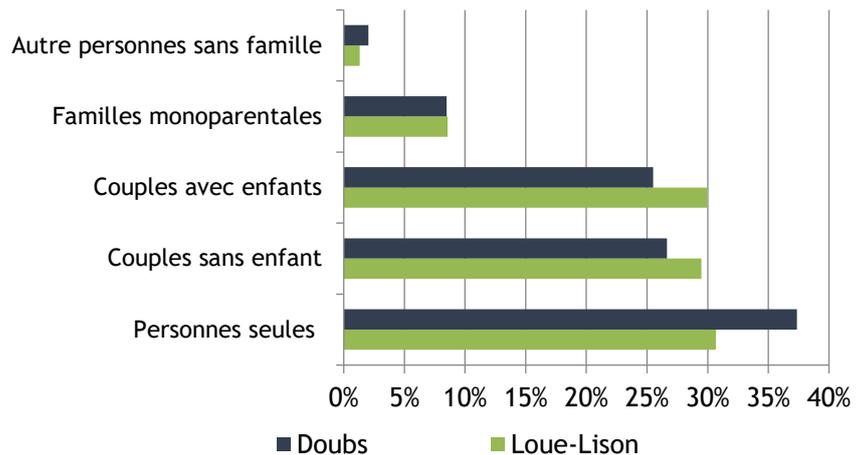
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB

## Un territoire qui a conservé un caractère familial

Le territoire est attractif auprès des ménages avec enfants :

- 39% des ménages sont des ménages familiaux (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) ;
- Entre 2006 et 2016, il y a une augmentation de 3 points des ménages monoparentaux, alors que cette part est stable dans le Doubs ;
- La taille moyenne des ménages est de 2,36.

Structure des ménages



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.

Ici, dans Loue Lison, le taux de couverture est supérieur à celui observé dans le territoire voisin qu'est Grand Besançon Métropole. Il peut être un facteur d'attractivité auprès des ménages bisontins où l'offre est plus en tension. (Voir carte en annexe).

L'offre de biens de plus grande taille sur le territoire permet également d'attirer certains ménages quittant les pôles d'emplois à l'arrivée d'un deuxième enfant. Ils emménagent, sur le territoire, dans des biens correspondant à leur composition familiale et à leurs ressources. Ces ménages avec enfants sont plus nombreux dans le nord du territoire en frontière avec Grand Besançon (bassins de Saône, de Besançon et de Saint-Vit). La taille moyenne des ménages y est plus importante et traduit l'emménagement de ménages familiaux poursuivant leurs parcours résidentiels en dehors des zones urbanisées.

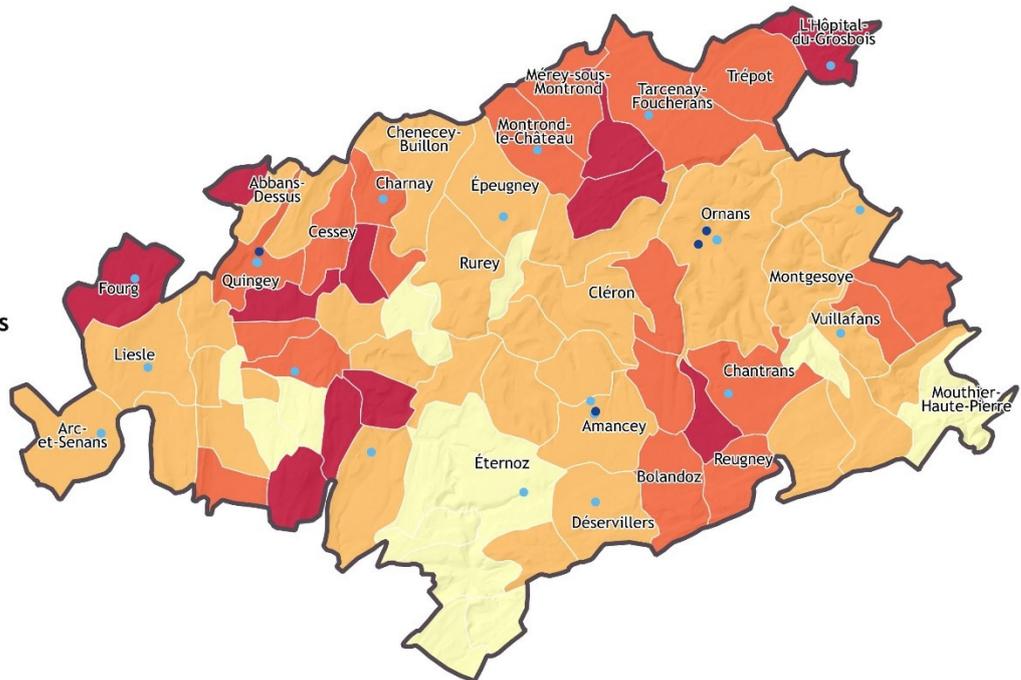
La part des ménages sans enfant est plus importante dans le sud du plateau d'Amancey où la part des retraités est plus élevée.

**Ménages avec enfants en 2016**

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

**Lieux d'enseignements**

- Collège
- Ecole élémentaire



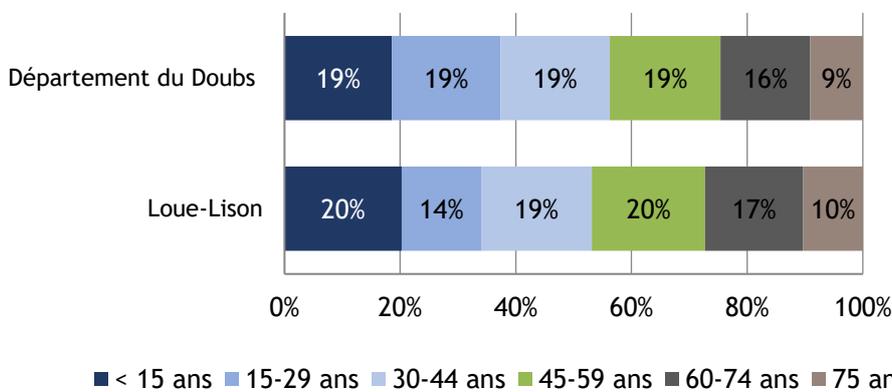
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



**Un territoire confronté au vieillissement de sa population**

- Tranche 15-29 ans : 5 points de moins dans le secteur Loue Lison par rapport à l'ensemble du Doubs ;
- Tranche des plus de 60 ans : surreprésentation avec 3 points de plus qu'à l'échelle départementale ;
- Un indice de vieillissement qui baisse entre 2011 et 2016 (-7 points) alors qu'il augmente dans le département (+9 points) ;
- Un indice de vieillissement qui reste plus fort qu'à l'échelle départementale.

**Age de la population**



Source : Recensement INSEE, 2016

## Évolution de l'indice de vieillissement

	2006	2011	2016
Loue Lison	90	113	106
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

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

Les ménages de personnes âgées de plus de 75 ans sont plus nombreux dans les centralités (Ornans, Quingey, et Arc-et-Senans). En revanche, ils représentent une part moins importante de la population du nord du territoire.

Dans 5 communes situées dans le quart Sud-Ouest de Loue Lison, 1 personne sur 4 âgée de plus de 75 ans a plus de 90 ans. A By, Pessans, et Châtillon sur Lison, plus de 50% des plus de 75 ans ont plus de 90 ans. 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 favoriser les travaux d'adaptation liés à l'habitat et mobiliser, en tant que de besoin, les aides à la personne.

	Amancey	Arc - et - Senans	Ornans	Quingey	Total Territoire	DOUBS
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	96	225	595	225	2 609	48 941
Part des plus de 90 ans parmi les plus de 75 ans	23 %	13.3%	15.6%	20.4%	12.5 %	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)	20.8 %	10.2 %	18.8%	55.1%	10.7 %	9.1 %
Etablissements	MARPA	MARPA	MARPA EHPAD	EHPAD		
Nombre de personnes âgées de plus de 60 ans	224 (33%)	541 (33%)	1 378 (31%)	433 (30%)	5888 (27%)	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)	17 8 %	29 5 %	72 5 %	15 3 %	368 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.

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 à domicile 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 Loue Lison, 6 % 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)

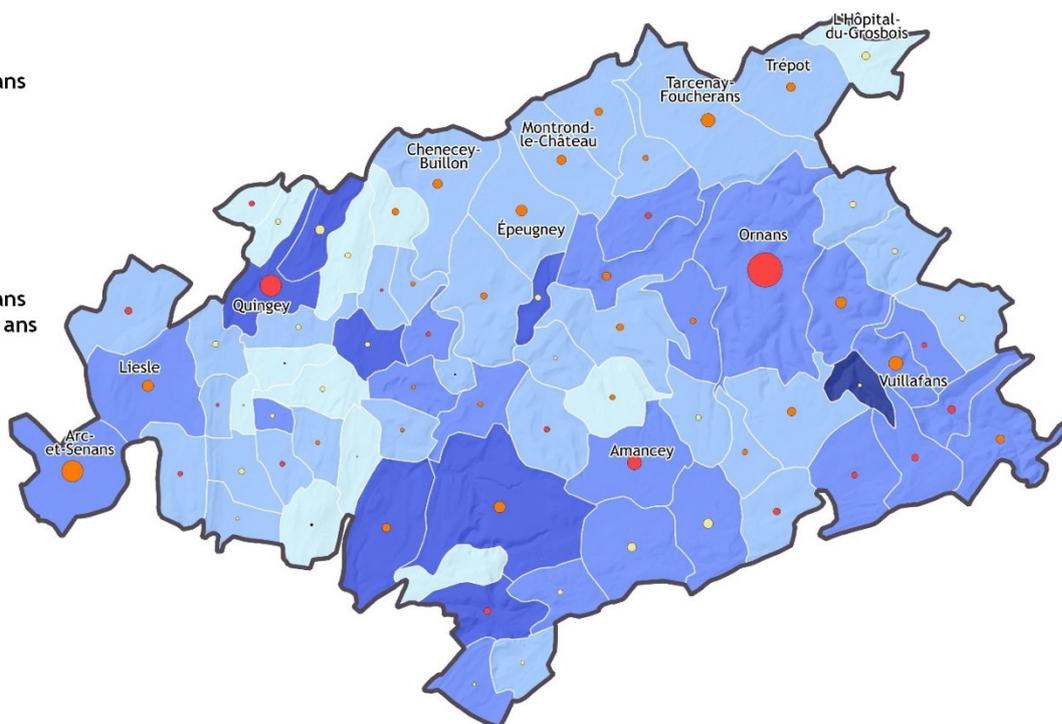
### Part des plus de 75 ans dans la population

- 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



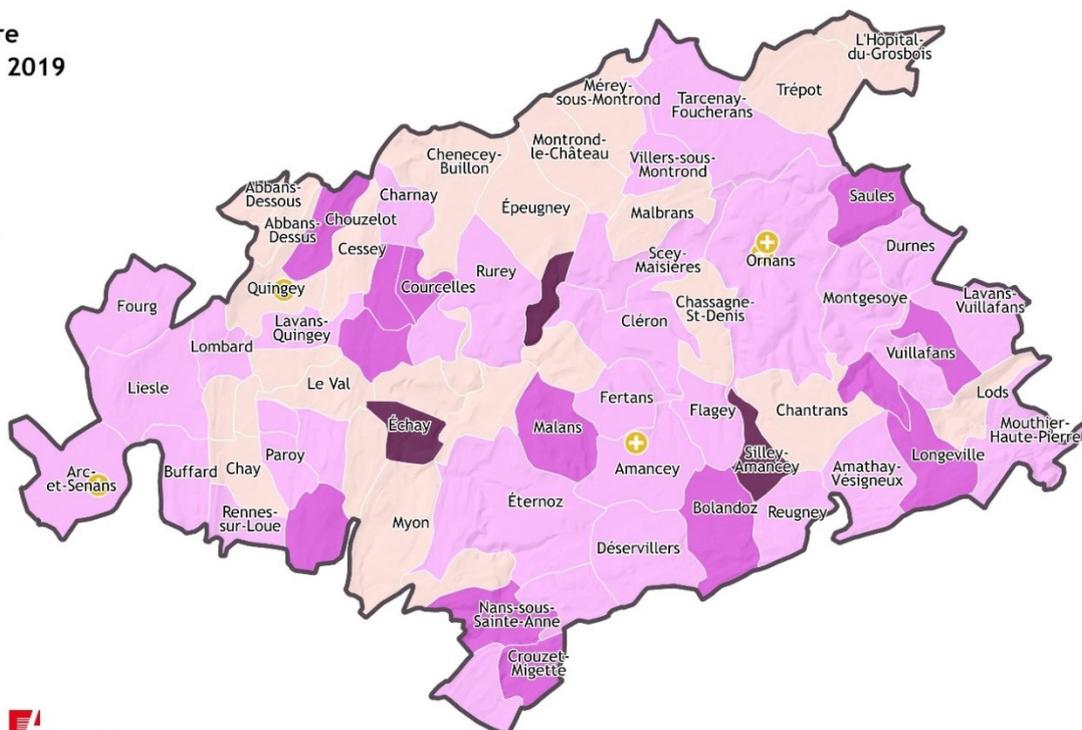
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE 2016, Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



## 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

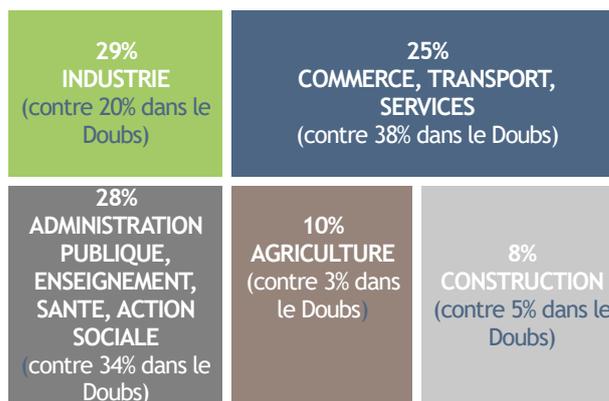
## Un territoire d'actifs et majoritairement résidentiel

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

Le territoire concentre par son caractère rural une proportion plus importante d'agriculteurs qu'à l'échelle du Doubs (10% contre 3% dans le Doubs). Ces emplois constituent une majeure partie de l'activité de certaines communes situées le plus souvent au sud du territoire (Saraz, Sainte-Anne, Amathay...).

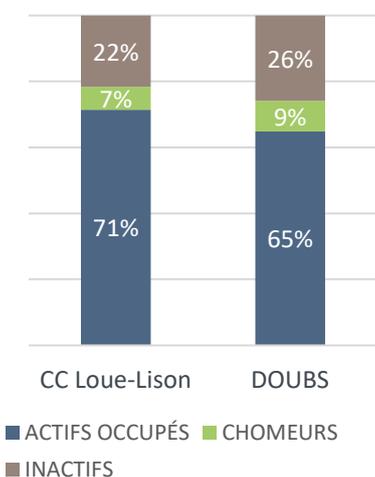
D'autres communes présentent une part importante d'emplois industriels (Echevannes, Pessans, Cléron...) et d'emplois dans la construction (Ornans, Arc-et-Senans...).

## Structure des emplois du territoire



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

## Activité des 15-64 ans



Entre 2011 et 2016, on observe une baisse de la part des emplois ouvriers (-4 points) au profit de l'emploi agricole et des professions intermédiaires. Cette tendance est la même à l'échelle du Doubs (baisse de 2 points).

Loue Lison compte une part importante d'actifs parmi la population en âge de travailler : La part d'actifs a même augmenté entre 2011 et 2016 et elle atteint 78% (contre 74% dans le Doubs). En revanche, le taux de chômage du territoire est plus faible (9% contre 13% dans le Doubs).

Source : Recensement INSEE, 2016

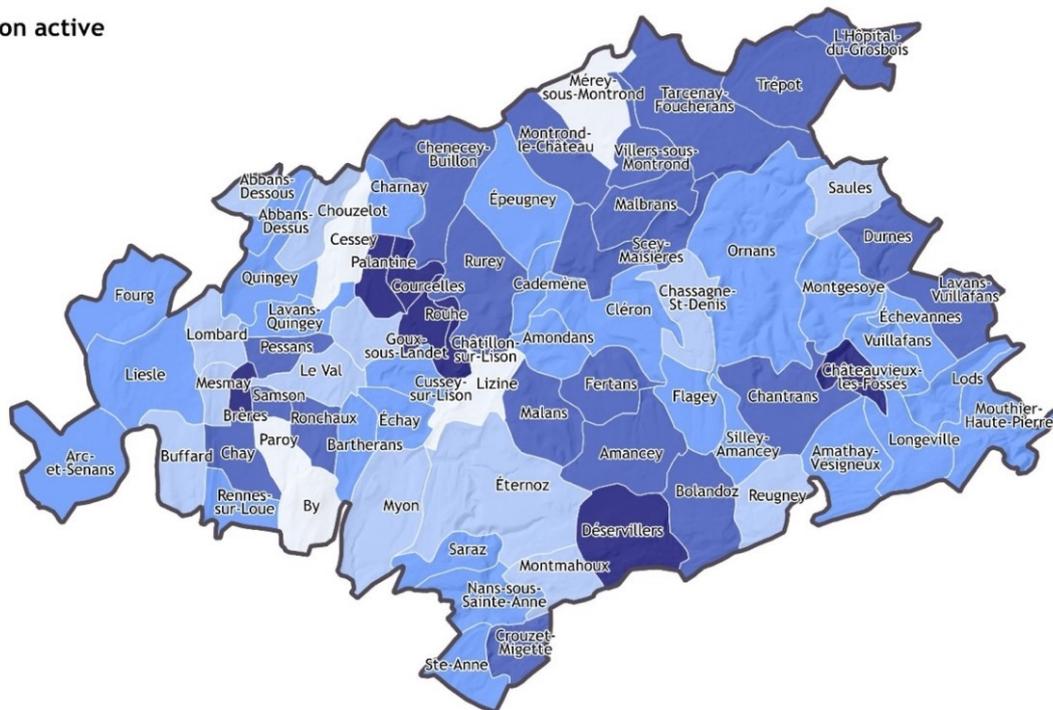
	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerçants	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Loue Lison	7%	8%	9%	23%	24%	29%
Doubs	2%	6%	14%	26%	27%	25%

Source : Recensement INSEE, 2016 ; Extraction ADIL25

## 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%



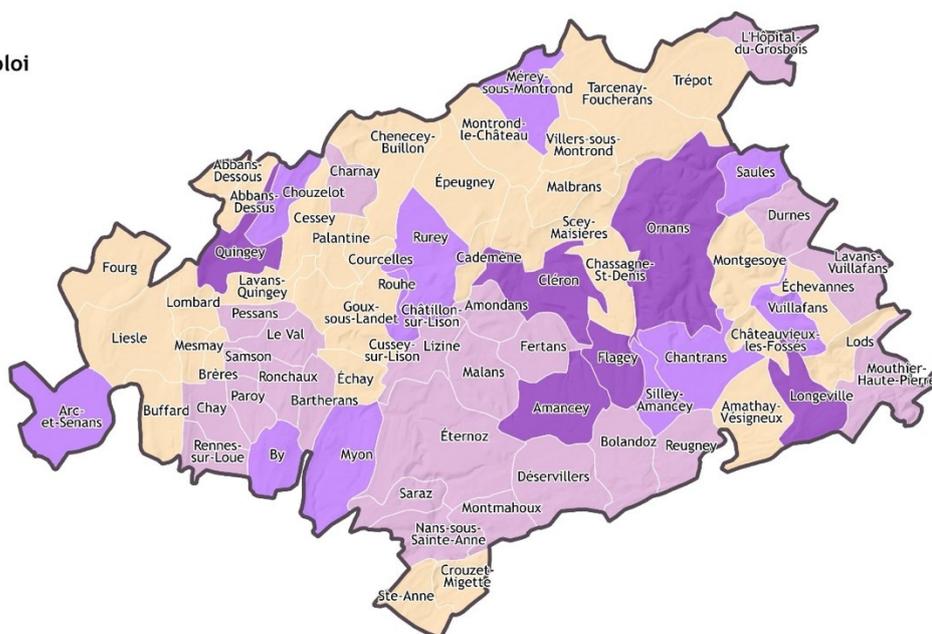
Sources : IGN BD TOPO, IGN BD ALTI, Recensement INSEE, 2016 ;  
Extraction ADIL 25, Traitement et Réalisation AUDAB



## 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
CHANTRANS	FROMAGERIE MONNIN; FORM'PLAST (emballage plastique); GT2C (entreprise de transport)
BOLANDOZ	LOUDOT (tôlerie)
CHARNAY	TSE CARREY (transports routiers)
CLERON	SA PERRIN VERMOT-J.PERRIN ET SES FILS MAITRES FROMAGERS; SARL MENUS GOURMANDS DE JEAN PERRIN (Activités de conditionnement);DIAMAC (outils coupants)
ECHAY	TRANS WF
FLAGEY	PRODUCTION DES ELEVAGES BOURGON (PEB)- COQUY - L'OEUF COMTOIS - DELICES COMTOIS ; Duchesne espaces verts; groupement d'employeurs ressources
LE VAL	ASSOCIATION D'HYGIENE SOCIALE DE FRANCHE COMTE (AHSD)
MEREY-SOUS-MONTROND	VIEILLE MATERIAUX
MONTROND-LE-CHATEAU	BOIS ET SCIAGES DE MONTROND SA (BSM)
RUREY	FRANCHE COMTE SIGNAUX
SILLEY-AMANCEY	TRAVAUX PUBLICS MOUROT
VUILLAFANS	CENTRE HOSPITALIER SAINT LOUIS (établissement fermé depuis le recensement) ; SOUDATOL (groupe Piroux, tôlerie)
ARC-ET-SENANS	SALINE ROYALE D'ARC ET SENANS ; PEVESCAL (construction d'escaliers)
AMANCEY	OUTILLAGE MECANIQUE DECOUPAGE ; ADMR Amancey ; Familles rurales groupement d'employeurs franc-comtois
ORNANS	ALSTOM TRANSPORT SA ; Groupe Guillin (Emballages); Centre hospitalier saint louis; ITW Rivex; ADAPEI du Doubs, Supermarché (Mazagran Service); Commune d'Ornans, SFCA (Construction); Association familiale rurale d'Ornans; Association de gestion des écoles privées; La Poste; Simon Graphic (Imprimerie); Décolletage la Garenne (Fabrication de produits métalliques)
QUINGEY	PEUGEOT SAVEURS ; Collège Félix Gaffiot ; Etablissement de santé de Quingey ; ADMR Quingey ; Intermarché ; Association TRI (traitement, recyclage, insertion)

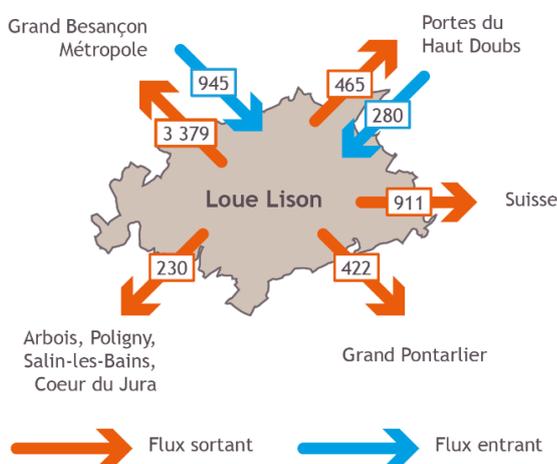
Source : Fichier SIRENE 2018, Traitement AUDAB, les établissements de plus de 20 salariés.

Le territoire est à dominante résidentielle : le nombre d'actifs occupés (plus de 10 500) dépasse le nombre d'emplois du territoire (un peu moins de 7 000 emplois). Les emplois sont inégalement répartis ; les actifs occupent le plus souvent un emploi en dehors de leur commune (voire de leur territoire) de résidence.

De plus, 35% des actifs travaillent en dehors du territoire. Ces actifs sont ainsi soumis à des migrations pendulaires pour se rendre dans d'autres zones d'emplois. Environ 300 bisontins, en revanche, effectuent le trajet inverse pour aller travailler dans les communes de Quingey et d'Ornans.

Malgré l'éloignement territoire vers la Suisse, plus de 900 actifs ont un emploi frontalier.

### Principaux flux domicile-travail



Source : Recensement INSEE, 2016 - traitements ADIL

Depuis	Vers	Principaux flux domicile-travail
Besançon	Quingey	102
Charnay	Besançon	105
Epeugney	Besançon	107
Chenecey - Buillon	Besançon	127
Montrond - le - Chateau	Besançon	137
Arc-et-Senans	Besançon	151
Quingey	Besançon	161
Besançon	Ornans	193
Ornans	Besançon	295
Tarcey - Foucherans	Besançon	309

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

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

## Des ménages aux ressources plus modestes que certains territoires du Département

Le territoire est attractif pour les ménages aux revenus plutôt modestes :

- La médiane du revenu disponible (21 299 euros) est légèrement inférieure à la médiane constatée dans le Doubs (21 662 euros) ;
- Les revenus médians des couples avec enfants du territoire (environ 21 000 euros) sont inférieurs à ceux des territoires voisins (Grand Besançon, Portes du Haut-Doubs, Altitude 800, Montbenoît) ;
- Ce même constat peut être établi en ce qui concerne les ménages propriétaires ;
- Le prix à l'accession pratiqué sur certaines communes permet à des ménages familiaux cherchant à poursuivre leurs parcours résidentiels et ayant des revenus modérés d'accéder à la propriété ;
- Le taux de pauvreté est inférieur à celui constaté à l'échelle départementale : 8,2% contre 12,2 % dans le Doubs.

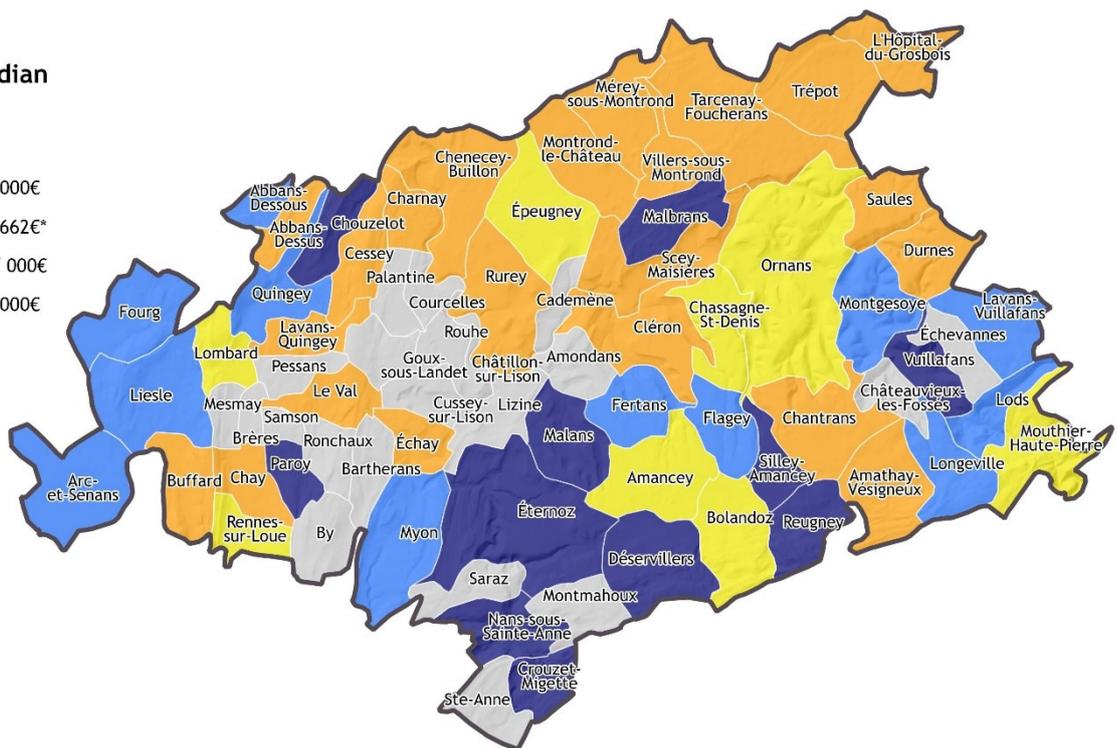
La distribution des revenus à l'échelle Loue Lison varie en fonction des bassins de vie. Ainsi, au nord (bassins de vie de Saône et Besançon), les revenus médians sont plus élevés. En revanche, dans le sud du territoire et à l'est, les niveaux de revenus médians sont moins importants (voir carte ci-après). Les communes d'Amathay-Vésigneux et Chantrains sont soumises à la pression foncière provenant de la zone frontalière avec la Suisse et du bassin d'activité de Pontarlier.

### 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€
- Pas de données

\* Revenu médian du Doubs : 21 662€  
Revenu médian de Loue-Lison : 21 299€



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



La comparaison du niveau des revenus par type de ménages est moins grande donc moins inégalitaire que dans d'autres territoires (Montbenoît, Grand Besançon, Lacs et Montagnes du Haut Doubs).

## 4. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

### Loue Lison

12 732 logements (5% du Doubs)  
 10 705 résidences principales (4% du Doubs)  
 8% de résidences secondaires  
 8% de logements vacants selon l'INSEE  
 58% des RP ont 5 pièces ou plus  
 6% 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
Abbans-Dessous	107	101	1%	-15%	84%	0%	14%	4%	57%
Abbans-Dessus	130	122	0%	-8%	91%	1%	7%	1%	79%
Amancey	355	318	1%	13%	59%	4%	32%	13%	51%
Amathay-Vésigneux	99	72	2%	6%	85%	0%	8%	3%	65%
Amondans	52	40	0%		73%	0%	25%	0%	60%
Arc-et-Senans	828	718	2%	29%	74%	7%	17%	7%	59%
Bartherans	34	22	2%	-2%	75%	0%	17%	8%	46%
Bolandoz	192	159	2%	-9%	74%	1%	20%	6%	60%
Brères	32	28	7%	9%	66%	0%	31%	0%	59%
Buffard	106	71	-1%		83%	0%	15%	1%	60%
By	42	30	1%	-5%	61%	3%	25%	6%	67%
Cademène	47	39	-1%	4%	77%	0%	20%	3%	77%
Cessey	163	139	1%	10%	87%	0%	11%	4%	53%
Chantrons	190	161	0%	0%	80%	0%	15%	1%	69%
Charnay	207	191	2%	-1%	86%	0%	13%	2%	67%
Chassagne-Saint-Denis	66	53	2%	13%	85%	0%	8%	8%	63%
Châteauvieux-les-Fossés	11	6	4%	-4%	100%	0%	0%	0%	50%
Châtillon-sur-Lison	9	5	1%	11%	50%	0%	33%	33%	50%
Chay	112	89	2%		73%	0%	18%	4%	66%
Chenecey-Buillon	277	244	-2%	-4%	75%	0%	24%	9%	47%
Chouzelot	144	110	1%	-5%	73%	0%	25%	5%	53%
Cléron	167	135	2%		67%	3%	28%	7%	68%
Courcelles	49	44	6%	7%	74%	0%	24%	0%	60%
Crouzet-Migette	67	54	0%	-16%	81%	0%	19%	7%	50%
Cussey-sur-Lison	40	29	1%	11%	69%	0%	28%	3%	62%
Déservillers	167	139	1%	0%	87%	0%	11%	4%	66%
Durnes	90	77	1%	5%	88%	0%	9%	3%	69%
Échay	61	43	0%	2%	88%	0%	12%	5%	72%
Échevannes	46	35	0%	2%	97%	0%	0%	3%	69%
Épeugney	273	243	3%	12%	74%	2%	22%	5%	67%
Éternoz	226	160	0%	35%	83%	0%	15%	5%	63%
Fertans	128	108	0%	9%	79%	4%	17%	4%	65%
Flagey	69	63	2%	-2%	69%	0%	21%	3%	59%
Fourg	151	136	1%	10%	82%	1%	15%	3%	69%

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
Goux-sous-Landet	40	32	7%	-21%	74%	0%	26%	4%	67%
L'Hôpital-du-Grosbois	234	213	2%	6%	80%	0%	19%	1%	70%
Lavans-Quingey	88	80	2%	-24%	88%	0%	12%	3%	68%
Lavans-Vuillafans	109	90	0%	7%	78%	0%	20%	3%	67%
Liesle	291	234	1%		73%	0%	23%	4%	60%
Lizine	60	39	-2%	5%	83%	0%	15%	5%	56%
Lods	212	109	0%	9%	81%	7%	8%	8%	49%
Lombard	100	82	-1%	7%	77%	0%	15%	1%	67%
Longeville	90	73	2%	-14%	80%	0%	17%	0%	72%
Malans	93	82	3%	5%	82%	0%	17%	4%	59%
Malbrans	73	64	1%	18%	77%	0%	20%	3%	63%
Mérey-sous-Montrond	184	169	1%	1%	78%	3%	15%	1%	66%
Mesmay	41	31	-2%	8%	84%	0%	16%	0%	61%
Montgesoye	268	220	0%	11%	68%	8%	20%	7%	65%
Montmahoux	55	45	1%	-13%	78%	0%	16%	9%	56%
Montrond-le-Château	234	220	1%	6%	80%	0%	18%	2%	73%
Mouthier-Haute-Pierre	246	155	-1%	7%	79%	1%	18%	5%	62%
Myon	116	93	1%	10%	90%	0%	10%	2%	60%
Nans-sous-Sainte-Anne	114	73	-1%	9%	71%	0%	22%	6%	61%
Ornans	2321	2022	0%	-10%	66%	10%	21%	9%	43%
Palantine	32	25	1%	12%	76%	0%	20%	4%	44%
Paroy	60	51	0%	4%	76%	0%	16%	0%	67%
Pessans	35	33	1%	2%	85%	0%	15%	0%	76%
Le Val	111	99	0%	-5%	80%	0%	19%	3%	58%
Quingey	566	518	0%	14%	55%	8%	34%	13%	48%
Rennes-sur-Loue	62	40	0%	22%	83%	0%	15%	5%	65%
Reugney	143	114	1%	7%	69%	4%	14%	6%	64%
Ronchoux	46	37	-1%	6%	57%	0%	41%	5%	51%
Rouhe	46	43	3%	-15%	85%	0%	7%	5%	54%
Rurey	165	139	2%	5%	76%	0%	22%	3%	64%
Sainte-Anne	23	21	2%	0%	79%	0%	11%	5%	42%
Samson	40	35	2%	-9%	85%	0%	15%	0%	61%
Saraz	16	11	4%	6%	60%	0%	40%	20%	50%
Saules	108	98	1%	0%	78%	0%	16%	2%	64%
Scey-Maisières	172	132	1%	-16%	78%	0%	20%	2%	57%
Silley-Amancey	55	51	1%	-5%	72%	0%	26%	6%	53%
Tarcenay-Foucherans	624	567	2%	14%	77%	0%	21%	4%	64%
Trépot	222	199	1%	22%	81%	0%	17%	2%	73%
Villers-sous-Montrond	88	79	1%	-1%	66%	0%	32%	3%	62%
Vuillafans	412	303	1%	1%	73%	7%	17%	3%	53%
<b>Loue Lison</b>	<b>12 732</b>	<b>10 705</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>74%</b>	<b>4%</b>	<b>19%</b>	<b>6%</b>	<b>58%</b>
<b>Doubs</b>	<b>277 578</b>	<b>241 724</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>	<b>59%</b>	<b>13%</b>	<b>23%</b>	<b>15%</b>	<b>42%</b>

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

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

	Doubs	%	Loue Lison	%	Diff.
Propriétaires	143 443	59%	7 914	74%	15 pts
Locataires d'un logement loué vide non HLM	55 657	23%	2 027	19%	-4 pts
Locataires d'un logement loué vide HLM	31 555	13%	389	4%	-9 pts
Locataires d'un logement loué meublé HLM ou non	6 401	3%	78	1%	-2 pts
Logés gratuits	4 667	2%	297	3%	1 pts
Total résidences principales	241 724	100%	10 705	100%	

Nombre de résidences principales par statut d'occupation

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

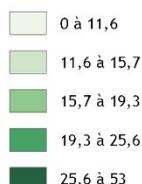
- 73% des ménages sont propriétaires ;
- Un phénomène dû à un coût de l'immobilier accessible ;
- Une proportion élevée des propriétaires chez les classes modestes en lien avec des prix accessibles sur le marché de l'ancien et des dispositifs d'accès aidés à la propriété ;
- Un parc dominé par les logements individuels.

La spécialisation du territoire dans l'accès à la propriété se traduit également par une faiblesse du parc locatif social :

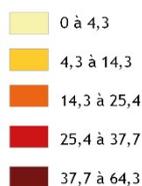
- Il concerne seulement 3 % des résidences principales (environ 450 logements recensés dans le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, hors logements communaux) ;
- 78% de cette offre se concentre dans les bourgs : à Ornans (55%), Quingey (12%) et Arc-et-Senans (11%) ; (RPLS 2016) ;
- Seules 15 communes sur les 74 que compte le territoire proposent du logement locatif social ;
- La part de logements vacants dans le parc locatif social est similaire à celle observée dans le Doubs (environ 4%) mais est plus importante que dans le Grand Besançon et le Grand Pontarlier ;
- Au-delà de l'offre en logements locatifs des bailleurs sociaux, on dénombre 227 logements communaux dans le territoire, et 232 logements conventionnés dans le parc privé. L'offre à caractère social dans le parc privé est donc particulièrement développée (plus de 50% de l'offre sociale).

### Marché locatif (Carte n° 11)

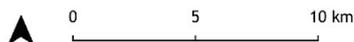
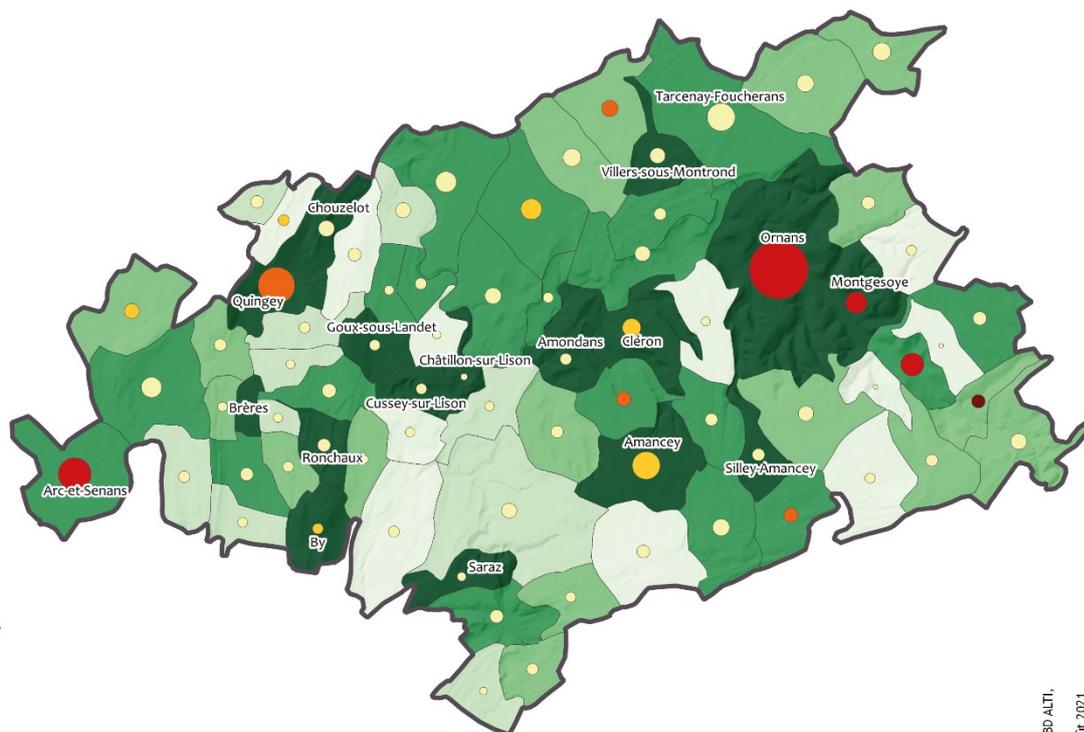
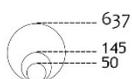
Part du locatif dans le marché immobilier (%)



Part du public dans le marché locatif (%)



Nombre de résidences principales dans le marché locatif



## Analyse de la demande dans le parc social :

- En 2016, le taux de rotation du parc social était supérieur à celui du Doubs (15% contre 13,6%) ;
- En 2019, la part des demandeurs dont les revenus sont en dessous des plafonds PLUS est comparable à celle du Doubs : 89% contre 91%. Le même constat peut être fait pour la part des ménages en dessous des plafonds PLAI (71 contre 72%) ;

		Chambre	T1	T2	T3	T4	T5 +	Nombre total de demandes
Demandes en cours	Loue Lison	1.9 %	17.0%	25.5%	27.3%	26.4%	1.9%	106
	Doubs	2.3 %	13.1%	28.4%	31.2%	20.5%	4.5%	9 880
Demandes satisfaites en 2019	Loue Lison		0%	10%	38%	44%	8%	48
	Doubs		7%	19%	39%	29%	7%	4 740

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

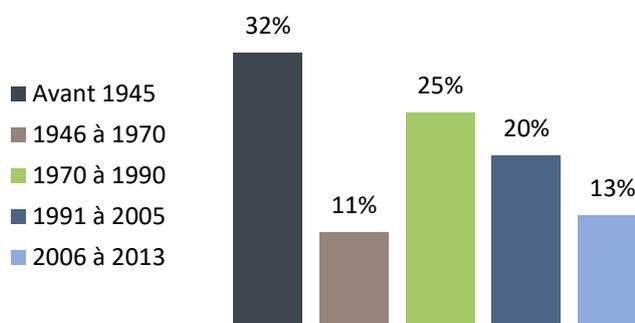
- Pour 1 demande satisfaite, il reste 2,2 demandes en cours en décembre 2019 (2,1 dans le Doubs). Ce chiffre est plus élevé pour les demandes en dehors d'Ornans (pour une demande satisfaite, il reste 2,7 demandes en cours) ;
- La part des demandes hors mutation est plus importante que dans le Doubs (77% des demandes en cours contre 53% dans le Doubs). Les demandes de mutations ne correspondent qu'à 19% des demandes satisfaites contre 37% à l'échelle du Doubs ;
- Les T2 et T3 sont surreprésentés dans les attributions du territoire. En revanche, la part des T1 dans les attributions est de 7 points inférieure à la part des demandes en cours en T1. A l'échelle du Doubs, ces attributions représentent 19% des attributions.

## Un parc ancien et énergivore

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

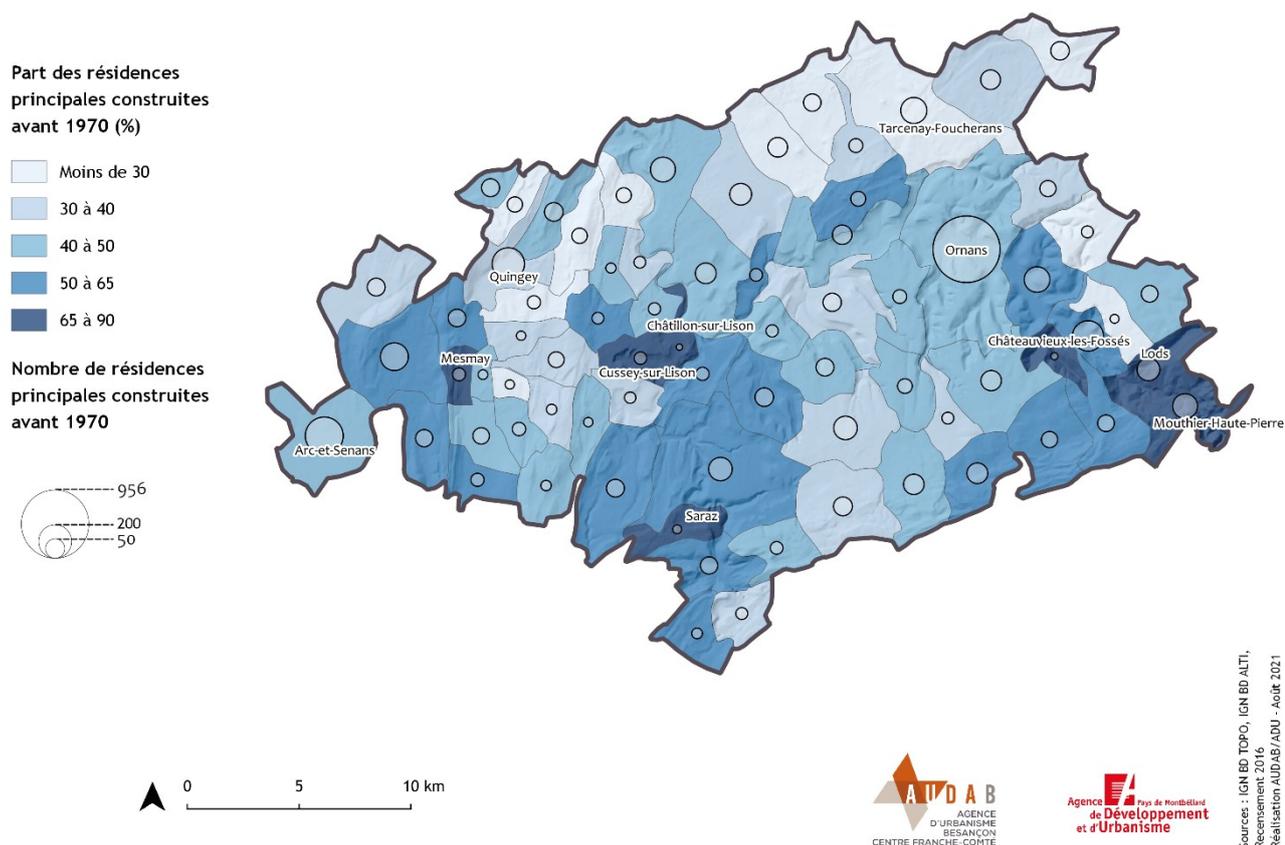
- ¼ des résidences principales ont été construites avant 1919 ;
- Près d'1/3 avant 1945 ;
- 36 % du parc a été construit entre 1945 et 1990 contre 52% dans le Doubs ;
- 1/3 seulement des logements datent des années 1990

### Date de construction des résidences principales



Source : Recensement INSEE, 2016

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



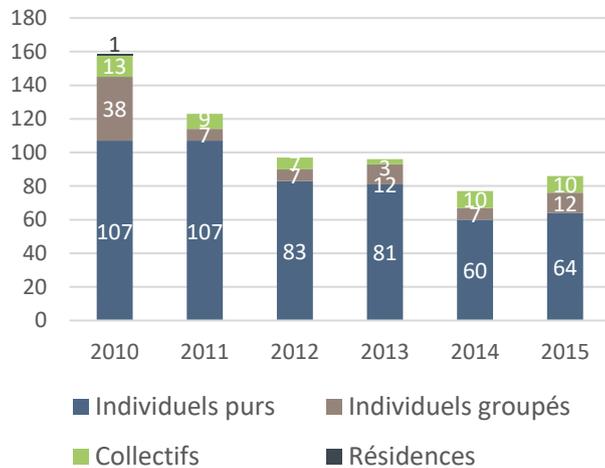
Malgré l'enjeu -bien présent- de l'âge du parc, le territoire est déjà engagé dans plusieurs démarches de rénovation et d'amélioration de son patrimoine bâti intégrant la problématique des logements énergivores et s'inscrivant dans une démarche de transition énergétique.

Le plan d'action du PCAET (finalisé en septembre 2018) sur le territoire de Loue Lison prévoit une action ciblée sur la rénovation énergétique avec la mise en place d'un service au public pour l'efficacité énergétique (SPEE) encouragé par la Région. Le territoire a été lauréat des différentes démarches TEPOs et TEPCV (Territoire à énergie positive, et Territoire à énergie positive pour une croissance verte). L'accompagnement financier a permis d'organiser des coopérations avec l'ADIL et l'ADEME, et d'aborder les différentes questions de l'enjeu de la rénovation énergétique des logements (visites de maison en BBC, animations...) pour insister sur les enjeux liés à la transition énergétique du territoire.

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

## Une production de logements majoritairement individuels

Evolution du nombre de logements commencés 2010-2015



Source : Données Sitadel - logements commencés (2010 - 2015)

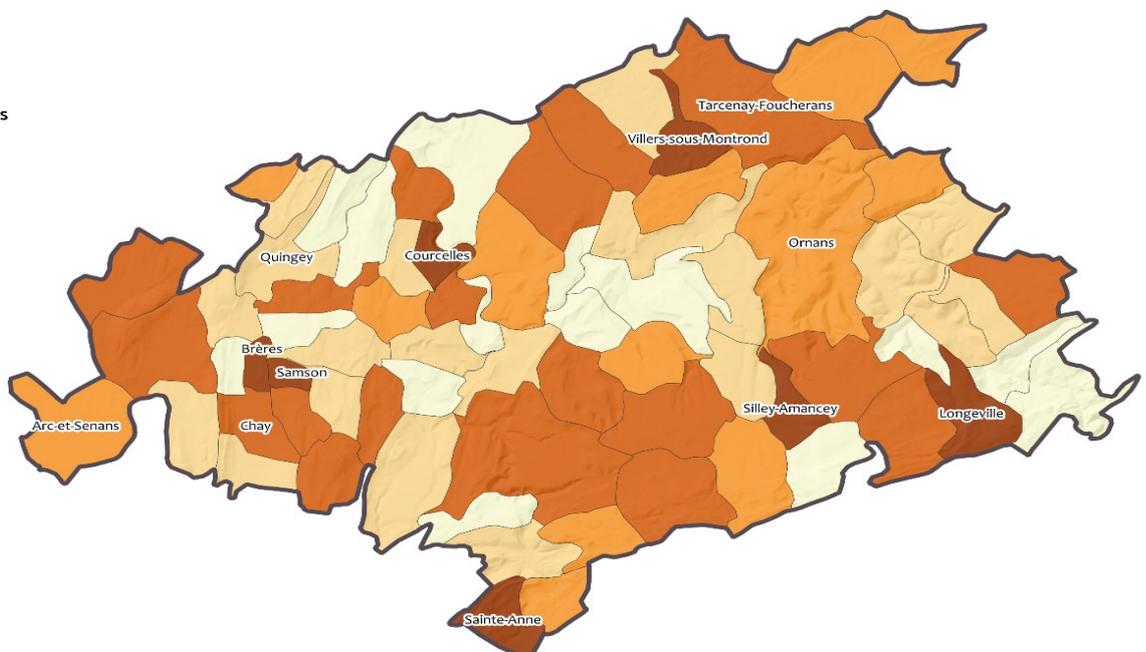
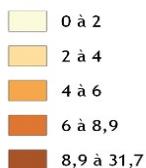
Le poids du territoire dans la production départementale de nouveaux logements est de 4.3%. Il rentre en cohérence avec le poids du territoire dans le nombre de logements produits dans le département. Entre 2010 et 2015, pour 100 logements existants, le rythme moyen annuel de construction est de 0,8 pour Loue Lison (rythme similaire à celui du Doubs : 0,9).

On note toutefois :

- Un ralentissement de la production entre 2010 à 2015 comme à l'échelle du Doubs, sauf pour les communes de Brères et Liesle où le rythme de construction est élevé du fait de la production de lotissements ;
- Près de  $\frac{3}{4}$  des logements commencés sont individuels contre 39% à l'échelle du Doubs.

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

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



## 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. 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 1901 biens vacants sur le territoire intercommunal :

- Une centaine est des propriétés de l'État ou des collectivités dont 60 sont des maisons et des appartements ;
- 33 relèvent potentiellement de la fiscalité sur les logements vacants ;
- Une localisation concentrée dans les communes d'Ornans, de Lods, de Quingey.

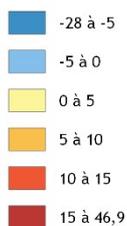
## ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

7 % depuis plus de 10 ans  
 11 % depuis 5 à 9 ans  
 43 % depuis 2 à 4 ans  
 39 % depuis 1 ans ou moins

Source : DGFIP, 2017

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

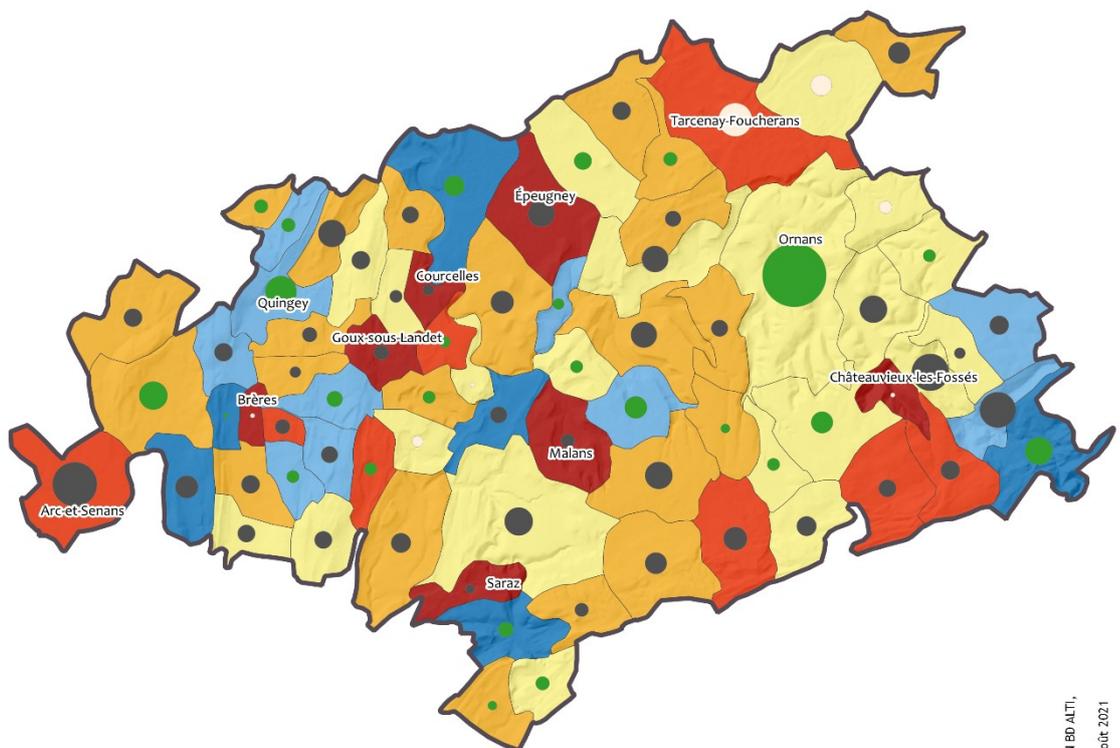
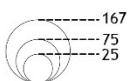
Evolution du nombre de logements entre 2011 et 2016 (%)



Evolution de la vacance entre 2011 et 2016



Nombre de logements vacants en 2016



0 5 10 km

**AUDAB**  
 AGENCE  
 D'URBANISME  
 BESANCON  
 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 dans les communes à proximité des principaux axes routiers et dans certaines communes situées au cœur du territoire ;
- Elle est stable dans la partie Nord-Est du territoire, malgré une construction neuve plus développée ;
- Certaines communes enregistrent une vacance en baisse.

La construction neuve ne concurrence donc pas le parc existant. De plus, l'effort engagé sur la rénovation peut permettre une diminution de la vacance dans certaines communes.

## 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 modéré 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 1 370 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 €
	Loue Lison		1 370 €
	Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	Prix le plus cher	2 480 €

Source : Bases des notaires, Extraction ADIL 25

Le territoire permet d'accueillir des ménages travaillant dans les zones d'emploi de la zone frontalière et du Grand Besançon, qui peuvent ainsi plus facilement accéder à la propriété du fait d'un coût de l'immobilier plus bas.

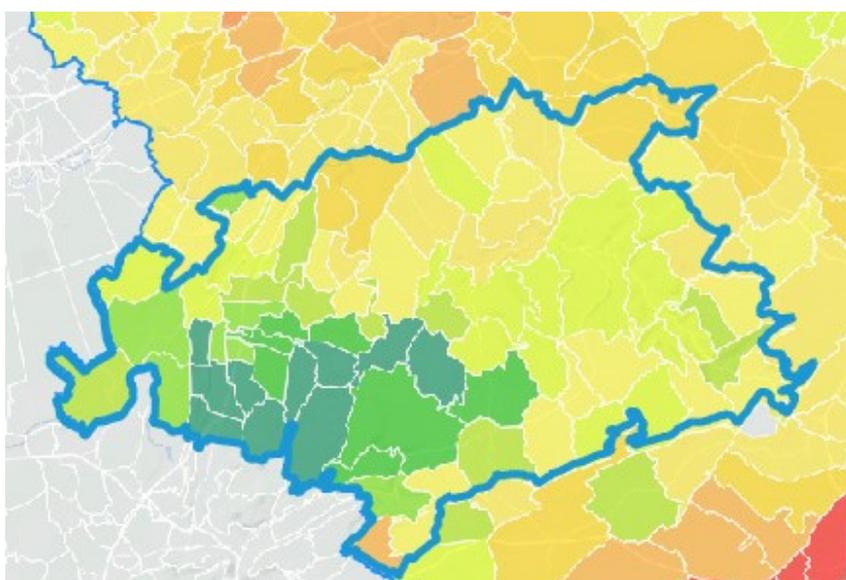
Commune	Prix moyen au m <sup>2</sup> pour un appartement au 1 <sup>er</sup> septembre 2020	Prix moyen au m <sup>2</sup> pour une maison au 1 <sup>er</sup> septembre 2020
Amancey	1 098 €	1 130 €
Arc-et-Senans	1 268 €	1 389 €
Breres	*	1 248 €
Deservillers	1 018 €	1 374 €
L'Hôpital du Grosbois	1 936 €	1 841 €
Ornans	1 398 €	1 518 €
Quingey	1 572 €	1 367 €
Tarcenay	1 623 €	1 670 €

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

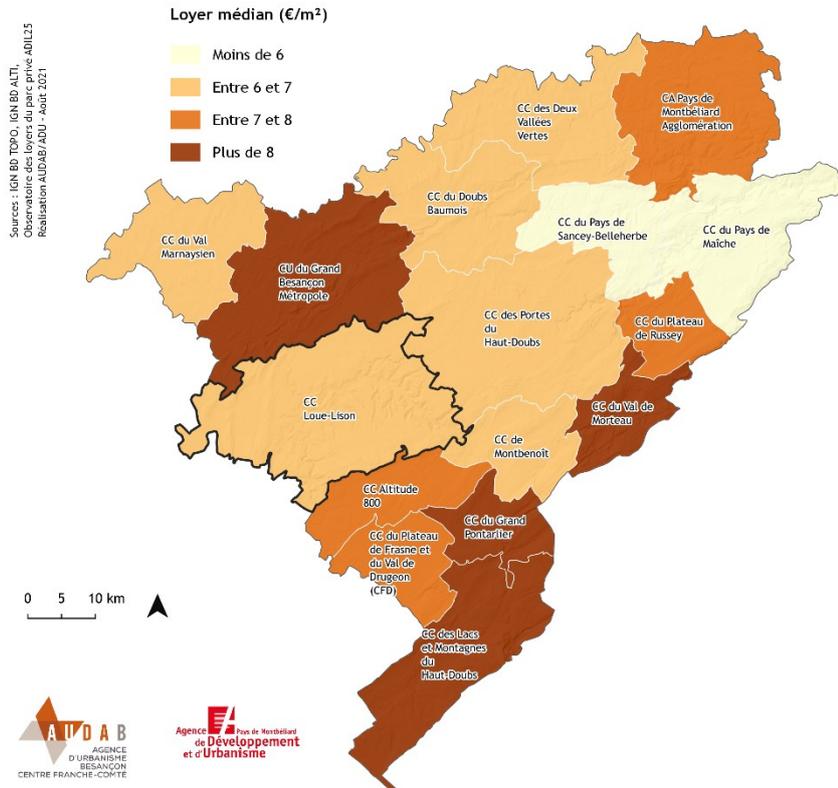
Prix au m<sup>2</sup> < 900 € > 4857 €

Les zones au Nord/Nord-Est du territoire ont un coût de l'immobilier plus élevé que celles du Sud-ouest. La pression foncière y est plus forte du fait de la proximité avec le territoire du Grand Besançon. De même, dans le Sud, la proximité avec le Grand Pontarlier et la frontière suisse entraîne des prix de l'immobilier plus élevés.

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

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

- Le loyer moyen, quel que soit le nombre de pièces du logement occupé, est presque toujours inférieur aux loyers pratiqués dans les territoires voisins (dont Grand Besançon et dans la zone frontalière) ;
- La part des ménages vivant dans le locatif privé est moins importante que dans les territoires du Grand Pontarlier et du Grand Besançon métropole ;
- En revanche, la part des ménages vivant dans un grand logement dans le parc privé (plus de 4 pièces) est plus importante que dans ces territoires plus urbanisés ;
- La contrainte dans le parc locatif se situe davantage au niveau de la localisation de l'offre sociale disponible (pas présente dans l'ensemble des communes) ;
- Aussi, l'éloignement résidentiel induit par des coûts de l'immobilier attractifs peut soulever des enjeux de mobilités importants, dont des enjeux de précarité énergétique liés à des migrations pendulaires.



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 Baumoais	6,55	11,18	8,61	6,97	5,96	5,22	1,8%	15%	28%	31%	24%	18%
Portes du Haut-Doubs	6,84	13,15	9,47	7,50	6,45	5,38	4%	15%	29%	27%	25%	25%
Montbenoît	6,95	13,18	8,95	7,26	6,80	5,71	2,6%	13%	32%	28%	25%	20%
Plateau de Frasné et du Val de Drugeon (Cfd)	7,04	11,95	8,39	7,83	6,67	5,82	2,0%	14%	31%	29%	24%	19%
Plateau de Russey	7,27	12,28	7,82	7,35	6,69	6,31	0,8%	12%	31%	33%	23%	20%
Altitude 800	7,45	14,07	8,51	7,21	6,42	5,49	1,7%	19%	30%	24%	26%	19%
Pays de Montbéliard	7,67	14,82	9,56	7,41	6,50	6,04	6,0%	21%	34%	24%	15%	16%
Grand Pontarlier	8,40	13,81	10,14	8,90	7,80	7,26	8,2%	25,4%	34%	20,6%	11%	29%
Grand Besançon	9,08	14,55	10,39	7,75	6,85	6,62	15,8%	29%	26%	18%	11%	29%
Val de Morteau	9,15	15,23	10,63	8,60	7,76	6,60	5,7%	22%	36%	23%	12%	28%
Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	9,79	14,54	11,85	9,53	7,88	6,31	4,5%	24%	35%	21%	16%	23%

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

# 6. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Présentation	Le territoire est sous l'aire d'influence de plusieurs pôles. Ses communes dépendent de près de 7 bassins de vie différents (Ornans, Levier, Valdahon, Besançon, Saône, Saint-Vit et Salins les Bains). L'intercommunalité est organisée autour de 4 polarités (Amancey, Arc-et-Senans, Ornans et Quingey).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la redynamisation des centres-bourgs et le maintien de l'offre commerciale en accompagnant les aménagements d'espaces publics</li> <li>Agir sur le développement de réseaux d'infrastructures</li> <li>Préserver la biodiversité et les espaces naturels</li> <li>Informé sur les services existants</li> </ul>
Dynamiques démographiques	<p><b>Un territoire relativement dynamique</b></p> <p>Loue Lison est un territoire à la démographie plus dynamique qu'à l'échelle départementale (soldes naturels et migratoires positifs). Ces dynamiques sont animées par des échanges résidentiels avec Grand Besançon Métropole. Quelques communes sont néanmoins en décroissance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adapter les réseaux et leurs configurations aux évolutions démographiques (ex : réseaux de traitement des eaux et d'assainissement)</li> <li>Structurer les services en fonction des évolutions démographiques et intercommunales</li> <li>Agir sur les difficultés à la mobilité présentées dans le contrat de territoire en prévoyant des tarifs accessibles et en lien avec les ressources des ménages</li> </ul>
	<p><b>Un territoire au caractère familial</b></p> <p>39% de ménages du territoire comportent au moins un enfant contre 33% à l'échelle du Département. Ces types de ménage sont plus présents dans le nord du territoire, dans les communes limitrophes à Grand Besançon Métropole. La couverture et la densité de l'accueil des structures œuvrant pour l'enfance sont inégales entre les différents pôles de services du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'offre de garde d'enfants sur l'ensemble des territoires excepté dans les communes où cette offre a été jugée « bonne » (Quingey, Amancey, Epeugney)</li> <li>Développer les activités liées à la culture, le sport, les loisirs, au périscolaire dans certains territoires où l'offre apparaît saturée dans le SDAASP</li> </ul>
	<p><b>Un territoire confronté au vieillissement de sa population</b></p> <p>La part des personnes âgées de plus de 60 ans est plus importante dans le sud du territoire de Loue Lison et dans le sud du plateau d'Amancey. Plus de 20% des plus de 75 ans sont âgés de plus de 90 ans à Quingey et Amancey. Le territoire est doté de 3 MARPA et de 2 EHPAD offrant un taux de couverture des besoins en hébergement permanent supérieur à celui de la moyenne du département. En revanche, le taux de couverture de l'APA est en retrait par rapport à l'ensemble du Doubs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mener des actions sur l'adaptabilité des logements</li> <li>Mener des actions sur l'accessibilité PMR aux commerces</li> <li>Maintenir un bon niveau de services à domicile répondant aux besoins des personnes âgées</li> <li>Développer l'information autour des aides aux travaux pour l'adaptation des logements au vieillissement</li> </ul>
Dynamiques socio-économiques	<p><b>Un territoire d'actifs, majoritairement résidentiel</b></p> <p>Une part importante d'actifs travaille en dehors du territoire particulièrement dans certaines communes du nord du territoire (par exemple à Tarcenay-Foucherans). Un maintien de l'emploi dans certaines communes est lié à la présence de certaines industries et entreprises « historiques » locales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agir sur le développement de réseaux d'infrastructures (routes, réseaux ferrés...) et raccorder à l'offre de transports en commun à des réseaux de proximité</li> <li>Accompagner et soutenir la performance et le dynamisme des acteurs locaux de l'économie</li> <li>Développer les équipements nécessaires pour compléter et structurer l'offre touristique de la destination (opportunité économique pour le territoire)</li> <li>Développer les modes doux de déplacement domicile/travail.</li> </ul>
	<p><b>Un territoire aux ressources plus modérées que certains territoires du département</b></p> <p>Le territoire accueille des ménages dont le revenu médian est moins important que dans des territoires limitrophes plus urbains. Loue Lison apparaît comme moins inégalitaire que d'autres territoires du Département. Le revenu médian des propriétaires -moins élevé que dans des territoires limitrophes- témoigne de l'attrait du territoire auprès de ménages modestes, avec ou sans enfants, voulant accéder à la propriété. Les revenus plus faibles dans le sud du territoire, autour d'Ornans, et à l'Ouest sont à mettre en relation avec un nombre moins important d'actifs travaillant dans Grand Besançon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agir sur l'éloignement des services dans les franges jurassiennes (sud/ Sud-est du territoire)</li> <li>Résorber les inégalités territoriales (renforcer le lien social dans certaines communes, aides alimentaires...)</li> <li>Accompagner l'accession à la propriété</li> </ul>

	Les constats	Les enjeux pour le territoire
Caractéristiques du parc	<p><b>Un territoire organisé autour de l'accession à la propriété</b></p> <p>Le coût de l'immobilier et le cadre de vie favorisent l'accession à la propriété de ménages poursuivant leur parcours résidentiel, parfois en dehors des pôles plus urbanisés. La part des propriétaires est ainsi plus importante qu'à l'échelle du département.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner l'accession à la propriété</li> <li>• Accompagner la diversification des formes d'habitat proposées sur le territoire (offre sociale, offre locative privée, saisonniers ?)</li> </ul>
	<p><b>... produisant une spécialisation des logements du territoire</b></p> <p>Le territoire propose peu de logements de petites tailles (seulement 6% des résidences principales contre 15% à l'échelle du Doubs). La part du parc locatif est aussi moins élevée que dans Grand Besançon ou que dans le Grand Pontarlier. Seulement 1/5 des communes proposent une offre locative sociale. 75% de cette offre est concentrée à Ornans, Quingey et Arc-et-Senans.</p> <p>Le territoire reçoit une part plus importante de nouvelles demandes que de demandes de mutation. La part des demandes en cours par rapport aux demandes satisfaites dans l'année est plus importante que pour le Doubs, ce qui peut signifier une certaine pression de la demande sur le parc.</p>	
	<p><b>Le parc ancien, souvent énergivore, est très présent</b></p> <p>Le territoire propose des logements dont une très grande part a été construite avant les années 1970 (date des premières réglementations thermiques). Un quart des résidences ont été construites avant 1919. Ces logements peuvent être énergivores et des enjeux de rénovation énergétique doivent être soulevés. Ces logements anciens sont moins nombreux dans le nord - est du territoire. En revanche, au sud du territoire, se concentrent une part plus importante de logements très anciens et des revenus moins importants pouvant donner lieu à des situations de précarité énergétique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informer sur les aides disponibles pour la rénovation du bâti ancien et potentiellement énergivore</li> <li>• Prévenir les situations de précarité énergétique</li> </ul>
Dynamiques du marché de l'habitat	<p><b>Une production de logements majoritairement individuels qui peut rencontrer des enjeux de consommation de l'espace</b></p> <p>Le rythme de production est similaire à celui du département (autour de 8 logements pour 1000 existants contre 9 pour 1 000 dans le Doubs). Il y a cependant une spécialisation dans le logement individuel qui reste souvent consommateur d'espace. Certaines communes de taille restreinte apparaissent comme « très dynamique » du fait de la construction d'un lotissement (souvent de moins de 10 logements) qui impacte aussi la dynamique démographique de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les besoins en logements à venir du territoire</li> </ul>
	<p><b>Une production à mettre en relation avec la vacance pour appréhender la réponse aux besoins</b></p> <p>Dans plusieurs communes, la hausse de la production va de pair avec une hausse de la vacance enregistrée entre 2011 et 2016. Cette vacance est -en revanche- stable dans le quart nord-est du territoire et à Ornans. Elle augmente le long de l'axe routier départemental, (territoire pourtant en croissance cf. carte sur les sources de la croissance) ainsi que dans le cœur du territoire. Dans ces territoires, l'offre neuve semble concurrencer les biens existants (souvent anciens) et produire ainsi de la vacance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyser l'évolution de la construction neuve ET l'évolution de la vacance</li> <li>• Étudier 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 prix de l'immobilier à l'accession et en location : facteur d'attractivité et de spécialisation du territoire</b></p> <p>Le prix de l'immobilier est modéré en comparaison à celui des territoires environnants. Ce constat se retrouve dans le cadre de l'accession à la propriété, comme dans l'observation des loyers du parc privé. Ces phénomènes ont pour effet une dynamique d'auto-spécialisation du parc de logement qui peut présenter des désavantages pour certains ménages souhaitant poursuivre leur parcours résidentiel (dans le parc social, ou dans le parc privé en recherchant une petite typologie qu'ils doivent aller chercher dans d'autres territoires (tels que Grand Besançon)).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la diversification des formes d'habitat proposées sur le territoire (offre sociale, offre locative privée, saisonniers ?) et le développement de plusieurs typologies (petits logements à logements familiaux) pour correspondre aux besoins des ménages aux différents étapes de leur parcours résidentiel.</li> </ul>

# 7. ANNEXES

## 1. Carte du territoire



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



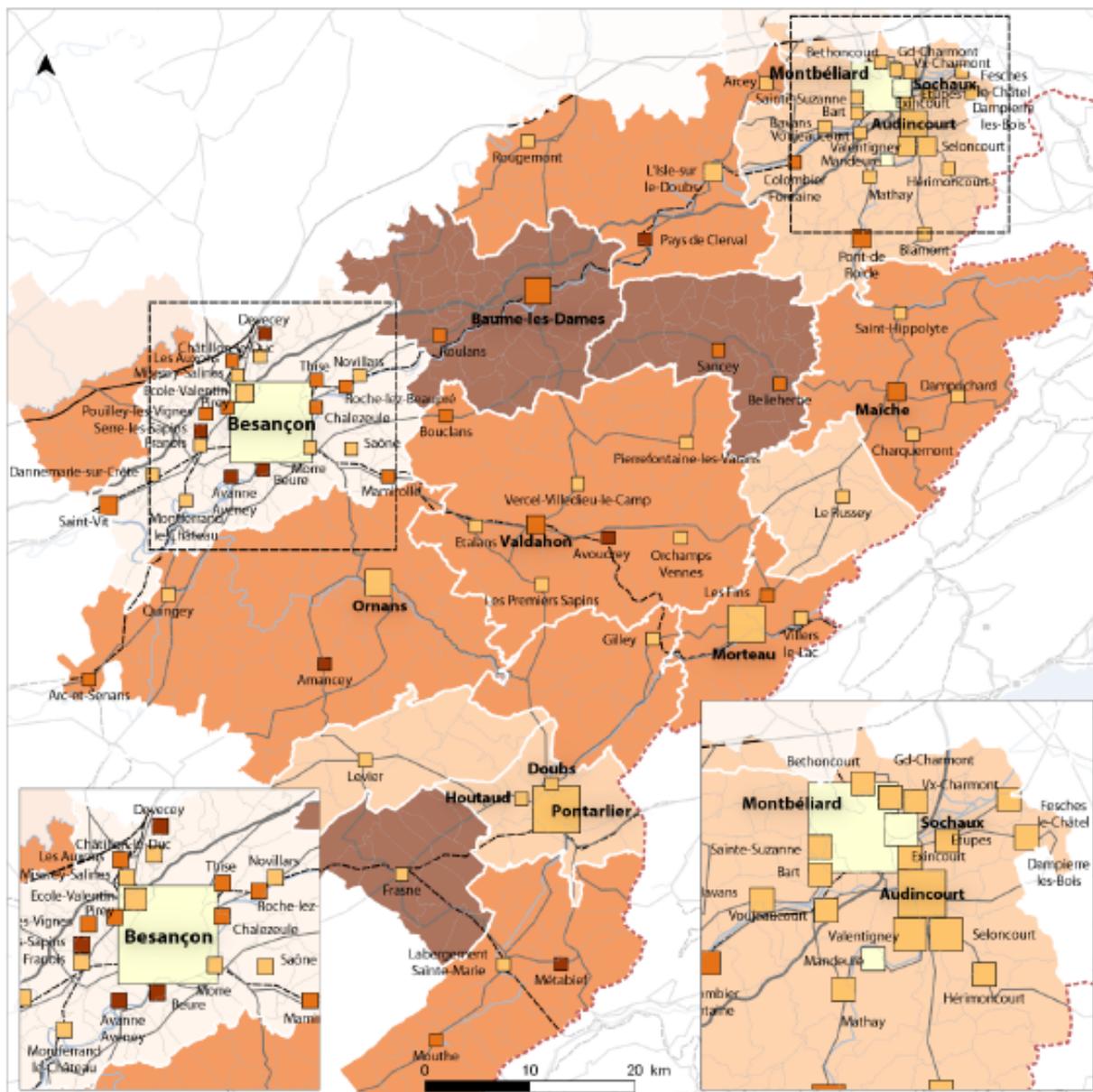
## 2. Documents annexes de contextualisation

Petite enfance

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

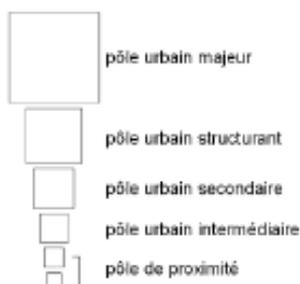
assistants maternels, crèche familiale, crèche collective, multi-accueil, halte-garderie, micro-crèche

2017



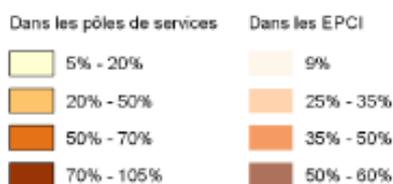
Sources : CD25, 2017 - INSEE, 2014 | Fond cartographique : IGN BD Topo © | Réalisation : ADU - AUDAB, 2018

#### Typologie des pôles de services

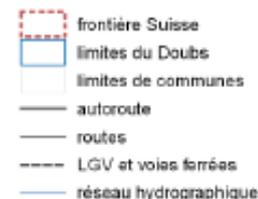


#### Accueil des moins de 3 ans Densité de places d'accueils 0-3

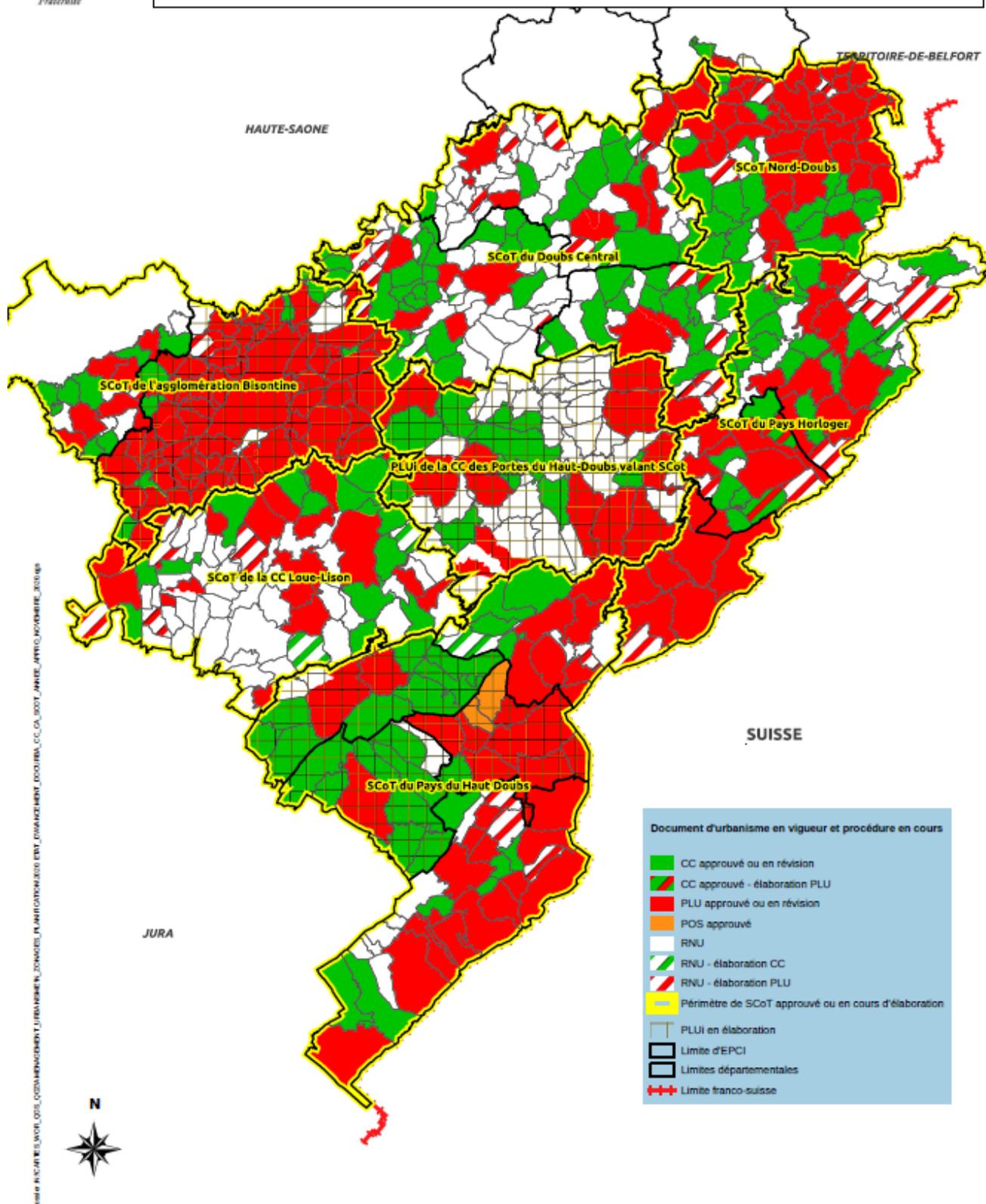
nombre de places / nb d'enfants 0-3



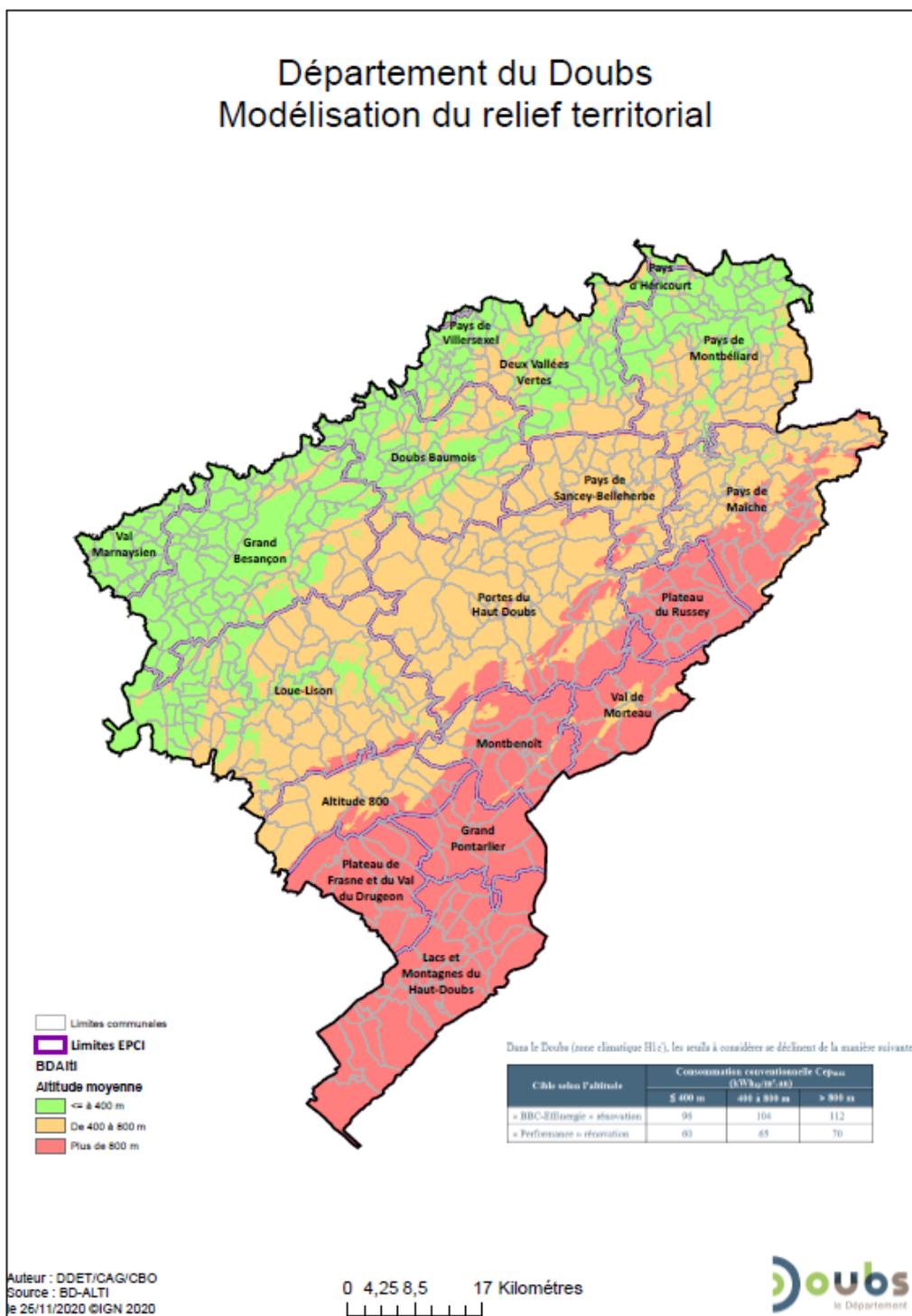
#### Repères géographiques



## 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 renseigné dans le tableau.

### 3. Glossaire

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

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

**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.

**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.



ADU ¶

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) ¶

