



OBSERVATOIRE de l'habitat

Octobre 2016



Chiffres clés

De nouvelles perspectives selon les aménageurs



Hauts du Chazal, Besançon. Source : AudaB

L'année 2015 paraît s'insérer dans la continuité de la précédente : faible niveau de constructions de logements, ventes au ralenti et même baisse des loyers constatée pour la première fois en début d'année...

Pourtant, la fin de l'année 2015 voit le marché frémir. La conjonction de prix stabilisés, voire en réajustement sur certains segments du marché immobilier, et des taux bancaires très bas semblent enfin porter leurs fruits grâce à un timide retour à la confiance.

L'année 2016 semble alors commencer sous de meilleurs auspices. Aussi, à l'heure où de nouvelles opérations d'habitat se dessinent dans le Grand Besançon, une attention particulière est portée sur le métier d'aménageur foncier.

Avec la participation de :



L'observatoire du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Besançon présente une synthèse des marchés immobiliers locaux. Il favorise les temps longs de suivi d'indicateurs clés pour dégager les tendances à l'œuvre et identifier les dysfonctionnements qui pénalisent la réponse aux besoins en logement pour tous.

La présente publication est le fruit du suivi des indicateurs tels qu'ils ont été arrêtés par les comités technique et de pilotage du PLH 2013-2019 au moment de son approbation. Leur analyse a été complétée par une série d'entretiens avec des aménageurs fonciers intervenant sur le marché besontin.





La construction neuve dans le Grand Besançon

Production au ralenti mais...

Dans le Grand Besançon, la construction neuve a engagé un rythme lent depuis 2012 : 600 logements mis en chantier annuellement entre 2012 et 2014. L'activité est très liée à la conjoncture de la promotion immobilière qui peut faire varier la production, surtout à Besançon, du simple au double d'une année sur l'autre. Les années creuses, Besançon génère moins de la moitié de l'ensemble des logements construits dans l'agglomération.

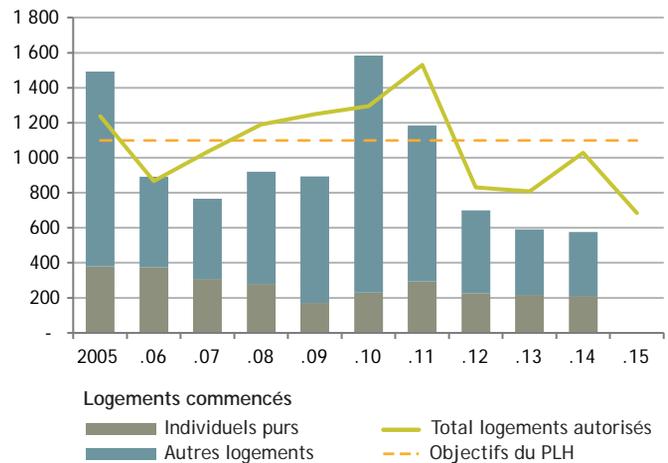
La construction de logements individuels purs, à vocation essentiellement d'occupation personnelle, affiche une moindre variabilité. Pourtant le constat est le même pour les aménageurs-lotisseurs : le marché tourne au ralenti.

L'augmentation du nombre de logements autorisés en 2014 ne s'est pas concrétisée en 2014-2015 en ouvertures de chantier, faute d'une commercialisation périlleuse des logements neufs. La donne semble désormais changer.

Logement commencé ou mis en chantier : logement pour lequel une déclaration d'ouverture de chantier a été réceptionnée. Ce comptage reflète mieux la production réelle.

Logement autorisé : logement pour lequel une autorisation de construire a été délivrée (permis accordé).

Logements construits dans le Grand Besançon



Source : DREAL, Sit@del2, logements commencés en dates réelles

Mise en garde : la fiabilité des statistiques de la construction neuve issues des permis de construire (Sit@del2) est régulièrement mise en discussion. En l'absence de données de substitution, comparables localement et nationalement, il convient d'en observer les résultats avec précaution, en particulier pour les logements commencés. Les grands volumes semblent néanmoins respectés.

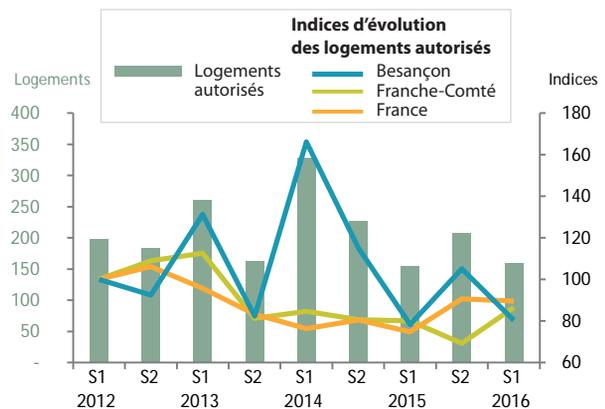
Au tournant d'un cycle bas ?

Le nombre de logements inclus dans les permis de construire accordés au premier semestre 2016 à Besançon est très semblable à celui de la même période en 2015 (de l'ordre de 160 logements).

Sous l'angle des permis de construire accordés, Besançon ne semble donc pas suivre l'amélioration de la conjoncture ressentie au niveau national avec une hausse de 20 % des logements autorisés entre les premiers semestres 2015 et 2016.

Pourtant, au regard de la commercialisation, une hausse de la production est attendue sur la fin de l'année 2016 à Besançon.

Logements autorisés par semestre à Besançon et indices d'évolution comparée (base 100 : T1 2012)



Source : DREAL, Sit@del2, logements autorisés en dates de prise en compte



Les Sous-Montboucons, Besançon. Source : AudaB





Le marché des logements neufs

Une bonne commercialisation qui augure une reprise de la construction

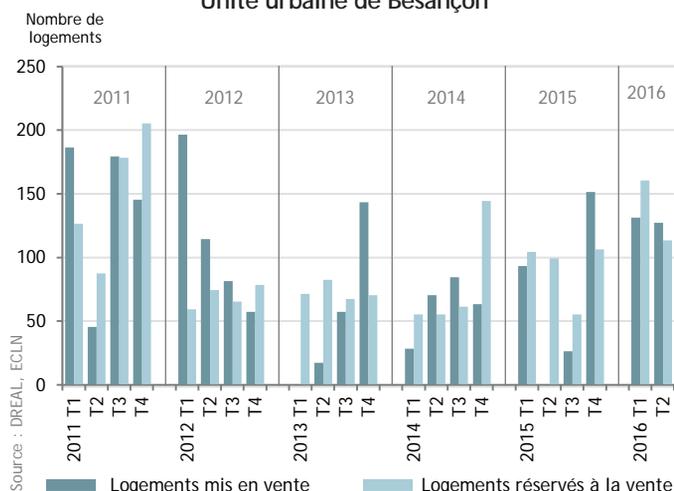
En 2015 dans le Grand Besançon, le nombre de logements réservés à la vente s'élève à 375 unités, tout comme en 2014. Les logements mis en vente sont, eux aussi, restés à un niveau très stable sur un an et toujours inférieur à celui des ventes. De fait, les stocks de logements diminuent depuis 2013. 520 logements étaient comptabilisés en stock (en projet ou déjà bâtis) fin 2013 contre 361 fin 2015.

Bien que d'envergure modeste, le marché local fait preuve d'une bonne fluidité avec des délais d'écoulement moyens qui se sont réduits de 18 mois fin 2013 à moins de 10 fin 2015.

Le marché grand bisontin engage une reprise des ventes dès mi-2015. Au premier trimestre 2016, 160 appartements ont été vendus, 113 au semestre suivant. Ces chiffres révèlent à eux deux une activité 1,7 fois plus intense que la moyenne depuis 2013.

Plusieurs grands projets vont entrer dans leur phase opérationnelle à Besançon, notamment les Eco-quartiers de Vauban et des Vaïtes qui vont prendre le relais des Hauts du Chazal.

Commercialisation des logements neufs par trimestre
Unité urbaine de Besançon



Source : DREAL, ECLN

Le rôle de l'aménageur foncier

Activités et réseaux

L'aménageur foncier acquiert des terrains bruts pour les céder en lots constructibles une fois aménagés. Son activité repose sur sa connaissance du marché local et sa capacité à estimer les potentialités d'urbanisation d'un terrain. Il vérifie la faisabilité de l'opération en tenant compte des documents de planification urbaine (PLH, PLU...) et établit les plans de divisions en parcelles en répartissant les fonctions urbaines (habitat, voirie, espaces publics, équipements, activité). Il travaille en étroite relation avec les collectivités et d'autres acteurs de l'immobilier (promoteurs, constructeurs) avant de déposer le permis d'aménager.

Profil et spécificités d'intervention

L'une des grandes distinctions parmi les aménageurs tient à leur statut : public ou privé. Cependant le métier est le même.

Le capital des aménageurs publics appartient, tout ou partie, aux collectivités locales. Ils interviennent sur de grosses opérations, adossées à la puissance publique, comprenant des espaces publics ou s'étalant sur une longue période. Ils sont aussi sollicités en cas de dureté foncière, c'est-à-dire lorsque les terrains ne peuvent être acquis à l'amiable.

Les aménageurs privés interviennent à leur frais et leurs risques propres, et donc souvent sur des opérations de moindre ampleur. Leur activité d'aménageur est souvent couplée à d'autres : promoteurs, constructeurs de maisons, voire bailleurs publics.

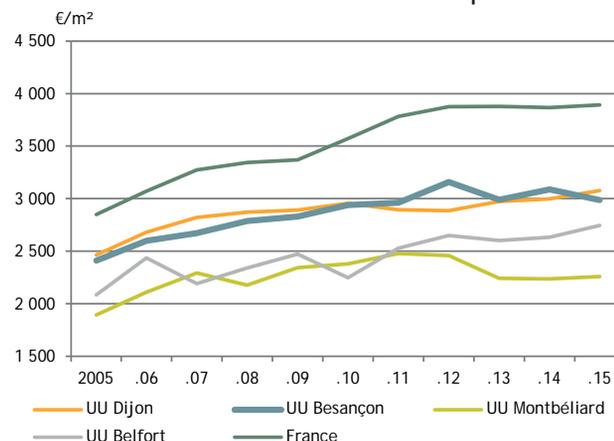
Les prix des logements neufs

Les prix de vente des appartements réservés à la vente avoisinent toujours 3 000 €/m² en 2015, prix de référence depuis 2013 sur le marché bisontin.

Ce prix situe l'immobilier local en-dessous de la moyenne nationale et à un niveau similaire à celui de l'unité urbaine de Dijon, autre grand pôle de la région Bourgogne-Franche Comté. L'enchérissement des biens en 2015, rencontré dans de nombreuses villes, n'est pas constaté à Besançon sur les chiffres annuels. Cependant, les prix s'élèvent plutôt à 3 050 € début 2016 en lien avec une demande plus soutenue, confortée par une meilleure confiance.

La promotion immobilière, à Besançon comme ailleurs, est largement portée par le dispositif de défiscalisation de l'investissement locatif dit Pinel.

Prix de vente des logements collectifs (€/m²) dans l'unité urbaine bisontine et comparaisons



Source : DREAL, ECLN





Le marché de l'immobilier ancien

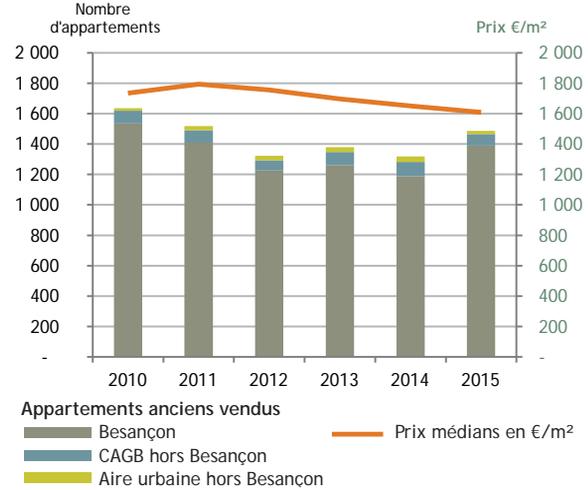
Des ventes d'appartements en hausse

Les ventes d'appartements anciens représentent en moyenne 73 % des ventes de logements anciens dans le Grand Besançon. Il s'agit donc d'un segment majeur du marché, tenu à 94 % par la ville de Besançon. Ce marché a connu une lente décélération des transactions. Les volumes annuels se sont réduits de 23 % entre 2010 et 2014.

L'année 2015 voit une amélioration avec 1 489 ventes à Besançon, représentant dans la communauté d'agglomération une hausse de 14,3 % des ventes en un an. Elle marque un retour à une relative confiance.

Cette situation n'a pas eu d'impact sur les prix de ventes en 2015 pour lesquels une hausse n'était pas encore constatée. Le prix médian s'établissait à 1 609 €/m² en 2015 contre 1 735 € en 2010. Ce sont davantage sur les produits les moins qualitatifs que les prix se sont érodés. En 2015, la transaction médiane pour un appartement s'élevait à 92 500 €.

Volumes de ventes des appartements anciens et prix de ventes à Besançon



Source : DGFIP, fichier DVF ; traitements AudaB



Quartier des Chaprais, Besançon. Source : AudaB

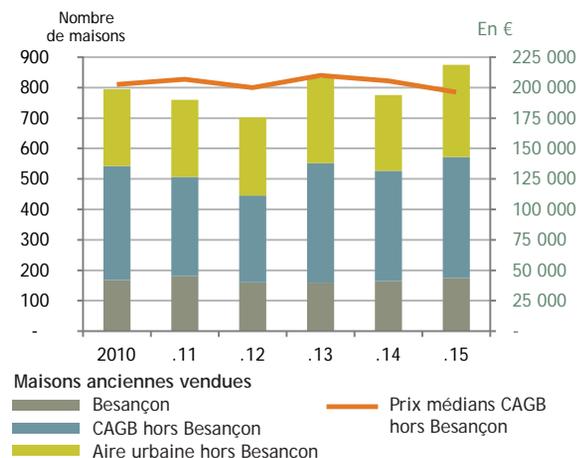
Des prix plus stables pour les maisons

Les ventes de maisons individuelles anciennes ont aussi accusé un ralentissement depuis 2008 avec un point bas à 445 ventes en 2012. Contrairement aux appartements, les volumes sont ensuite remontés lentement et se situent à 550 ventes annuelles.

Davantage destinées à l'occupation personnelle de leurs propriétaires, la demande en est moins volatile que celle des acheteurs-investisseurs. Les prix sont alors restés plus stables que ceux des appartements : - 3,1 % pour les maisons ; - 7,2 % pour les appartements entre 2010 et 2015.

Avec 572 ventes en 2015, le marché des maisons anciennes affiche une reprise similaire aux autres segments du marché. La transaction médiane s'élève à 196 250 € dans l'agglomération hors ville centre ; 220 971 € à Besançon.

Volumes de ventes des maisons anciennes et prix de ventes



Source : DGFIP, fichier DVF ; traitements AudaB





Les loyers de relocation en baisse

Selon l'observatoire local des loyers de l'Adil 25, les loyers moyens pour le parc locatif privé baissent légèrement pour la première fois en s'établissant à 8,7 €/m² au 1er janvier 2015 contre 8,8 € un an plus tôt. La baisse est généralisée, quel que soit le nombre de pièces, et touche davantage encore les loyers plus élevés au mètre carré, soit surtout les petits logements.

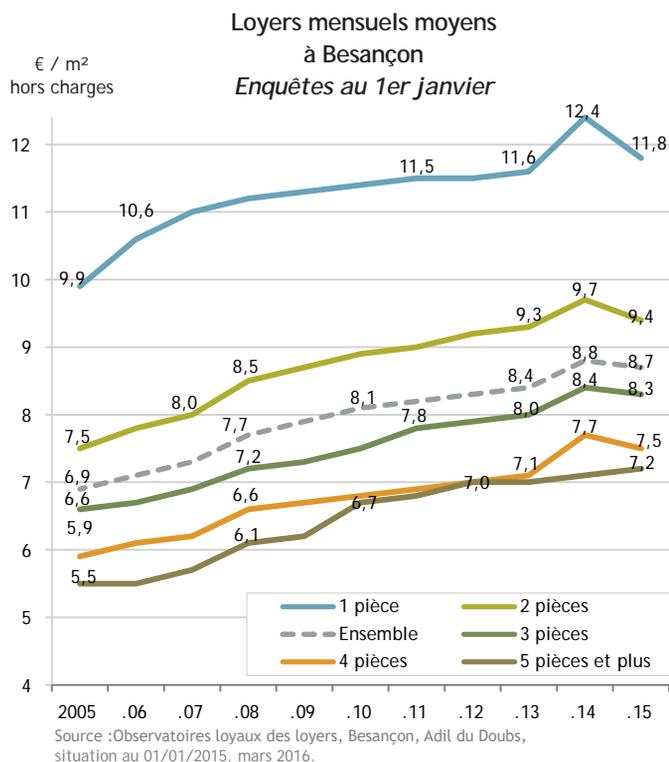
L'Adil conclut à un réajustement conjoncturel du marché. Les bailleurs ont revu à la baisse les loyers à l'occasion des changements de locataires pour limiter les risques de vacance.

Le parc ancien et notamment le plus vétuste, n'offre plus le confort recherché par les ménages. Les logements très récents, s'ils ne présentent pas ce handicap, ne sont pas toujours localisés à proximité des services. L'offre étant abondante au regard de la demande, les propriétaires des logements les moins bien situés modulent les loyers.

La vacance en quelques mots

Selon la source fiscale, le Grand Besançon comptait près de 9 000 logements vacants au 1er janvier 2015, soit un nombre élevé en comparaison des années précédentes. En effet, le nombre de logements vacants augmente depuis 2013, une année basse (8400 logements), qui marquait un lent assainissement du marché après la forte hausse de la vacance entre 2008 et 2009 (+670 logements).

La tendance semble devoir s'inverser de nouveau. La vacance dans le parc locatif privé affiche une baisse sensible au cours de 2015*.



Mise en garde : l'observatoire des loyers de l'Adil du Doubs a modifié son panel d'enquête en rejoignant le label national des observatoires des loyers. Les chiffres 2014 s'en trouvent modifiés mais les tendances sont vérifiées, notamment la baisse en 2015.

* Note de conjoncture n°18 de l'Observatoire départemental de l'habitat, «La vacance dans le parc locatif du Doubs au 31/12/2015», juillet 2016

La formation des prix fonciers

Le processus de formation des prix fonciers bruts

Au moment d'envisager une opération d'aménagement, c'est le prix qui pourra être tiré du produit fini (c'est-à-dire un foncier aménagé et loti) qui détermine la valeur du foncier brut.

L'aménageur foncier évaluera la faisabilité économique d'un projet en tenant compte :

- des qualités intrinsèques du terrain : emplacement, faible pente, absence de nuisances, type de sol...
- des coûts à engager : raccordements aux réseaux, terrassements, travaux divers d'aménagement.
- des droits rattachés aux parcelles : aspects réglementaires du Plan Local d'Urbanisme : hauteur des constructions, densité...
- des prix plafonds pour les acheteurs potentiels, c'est-à-dire des valeurs de marché.

Avant de signer une promesse de vente avec les propriétaires fonciers, l'aménageur conçoit le projet avec finesse en commanditant si nécessaire des études techniques approfondies pour limiter les risques de dépenses imprévues.

Concevoir le projet pour optimiser sa rentabilité

En une dizaine d'année, les coûts d'aménagement sont restés relativement stables comparativement à ceux de la construction. Toutefois, selon les professionnels, le poste de dépenses le plus sensible concerne la gestion des eaux pluviales. Il nécessite études et équipements pour limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations. Néanmoins, d'autres travaux coûteux (transformateurs électriques, voiries créées au brise-roches, etc.) peuvent aussi grever l'équilibre financier des opérations.

Les règles de mixité dans les PLU, imposant la construction de logements locatifs sociaux, ont aussi une incidence sur le bilan de l'opération : les parcelles dédiées sont généralement vendues en-dessous des prix du marché aux bailleurs publics.

En compensation de dépenses alourdies ou de moindres recettes, l'aménageur pourra modifier l'aménagement pour jouer sur :

- la taille ou la qualité des espaces publics,
- la superficie ou la densité des lots libres sur lesquelles les marges sont plus élevées,
- ses marges.

A titre de repères, les espaces publics constituent fréquemment 15-16 % d'une opération d'aménagement. Au-delà de 20 %, l'équilibre financier est périlleux. Les terrains bruts, dans le Grand Besançon sont souvent acquis entre 15 et 20 €/m², mais les prix s'étendent de 8 à 30 € selon la localisation et la qualité des terrains. Une fois aménagés, ils sont revendus 3 à 5 fois plus chers.





Le marché foncier

Maintien relatif des prix mais commercialisation toujours ralentie

Les volumes de ventes des terrains à bâtir se maintiennent au ralenti. Avec la crise de 2008, le marché a connu un tournant par une stagnation soudaine des prix après plusieurs années de hausse continue. 2013 et 2014 avaient par la suite été particulièrement mauvaises du côté de la commercialisation des terrains en lotissements.

Selon les lotisseurs, l'année 2015 s'inscrit toujours dans cette tendance même si les volumes de ventes ont été plus satisfaisants que les deux années précédentes. Les prix n'ont pas vraiment

baissé mais seuls les terrains se positionnant sur les produits les moins chers se vendent. Ainsi, un quart des ventes se conclut à moins de 80 € / m² mais il ne correspond pas aux communes proches de Besançon.

2016 annonce encore une amélioration des ventes avec plus de contacts de la part d'acheteurs potentiels mais le marché n'atteint toujours pas la vitesse de croisière espérée par les professionnels. Le financement des acquisitions reste difficile pour les ménages souhaitant faire construire.

Des écarts de prix importants selon la localisation des terrains

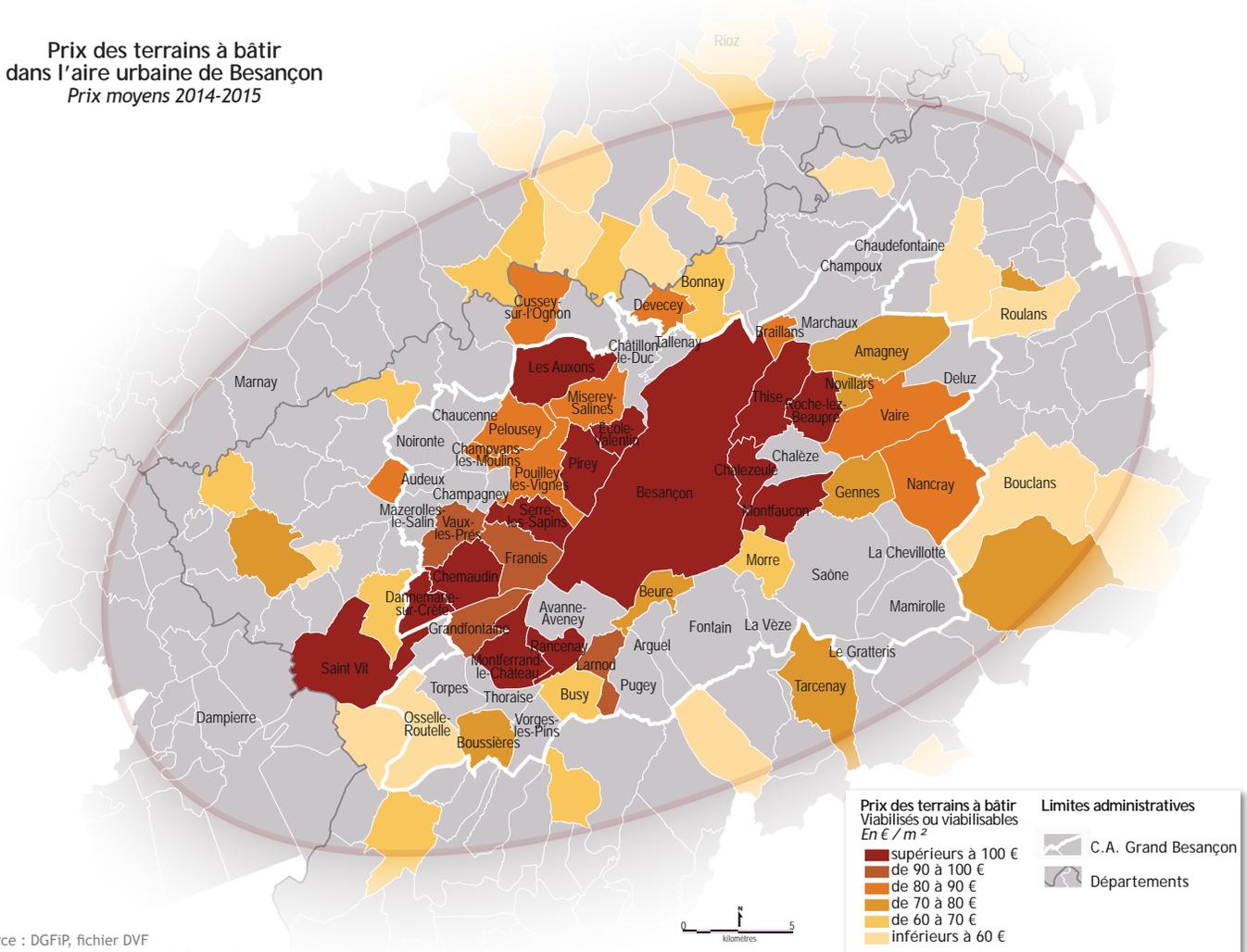
La proximité à Besançon et aux autres lieux d'emplois, ainsi qu'aux axes routiers les reliant, déterminent des prix de terrains à bâtir plus élevés.

Les prix des terrains constructibles, viabilisés ou non, lotis ou non (voir carte), dépassent 100 € / m² à Besançon et dans les communes de la première couronne. Ils diminuent ensuite jusqu'à des moyennes inférieures à 60 € / m² aux franges du Grand Besançon, voire au-delà.

Selon les aménageurs-lotisseurs, les lots individuels constructibles à Besançon (produits finis) sont commercialisés aux particuliers entre 130 et 140 € / m², parfois jusqu'à 160 €. Certains terrains aux qualités rares peuvent aussi être vendus plus chers.

Dans les communes de la première couronne, les prix de vente avoisinent 120 €, parfois au-delà pour les communes bien équipées comme Ecole-Valentin. En deuxième couronne, les prix penchent davantage vers 100-110 € / m².

Prix des terrains à bâtir dans l'aire urbaine de Besançon
Prix moyens 2014-2015



Source : DGFIP, fichier DVF
Conception et réalisation : AudaB, octobre 2016





□ L'aménagement : trouver les bons équilibres

Depuis les années 2000, les politiques de planification urbaine veillent à concevoir un urbanisme consommant moins d'espaces agricoles et naturels tout en favorisant la réponse aux besoins en logements de tous les habitants. De fait, des densités minimales et des règles de mixité ont été introduites par la loi. Les documents de déclinaison locale, tel que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), traduisent cette volonté : dans plusieurs communes du Grand Besançon, des logements locatifs publics doivent être inclus dans certains secteurs.

Le défi de la mixité

Les nouvelles règles qui s'appliquent ont contraint les aménageurs et autres acteurs immobiliers à produire la ville différemment, notamment en prévoyant davantage de logements en petits bâtiments collectifs et en réduisant la taille des terrains à bâtir.

En plus de revisiter l'économie générale des opérations, cette nouvelle donne amène une certaine ambivalence puisque les acheteurs recherchent, autant que possible, des superficies de terrains généreuses ou, tout du moins, craignent la promiscuité. Pourtant, les professionnels s'accordent à constater des budgets serrés au sein de la clientèle et finalement ce sont les petits terrains, n'excédant pas 50 000-60 000 € qui se vendent le mieux. Ces constats incitent à aménager autrement.

Les points de vigilance

Les aménageurs perçoivent plusieurs évolutions influant leur activité :

- Dans certains lotissements, la densité des terrains a été excessivement poussée pour une meilleure rentabilité. De fait, ils ne captent plus la clientèle disposant d'un budget un peu plus confortable. Le désintérêt de cette clientèle amoindrit la mixité.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*), guidant les aménagements, ne tiennent pas toujours suffisamment compte des considérations économiques. Ainsi, de beaux projets sur le papier ne sont-ils pas tous réalisables.
- Pour certaines opérations, la pratique voulait que les collectivités participent financièrement, notamment pour des prolongements de voirie ou des aménagements de sécurisation routière. Or, les aménageurs se disent confrontés à un refus croissant des collectivités dont les capacités financières sont fragilisées.

Les solutions possibles

La composition des nouveaux quartiers doit allier au mieux les attentes des clients tout en respectant les orientations des politiques urbaines. Arriver à un juste milieu entre le prix et la qualité, les intérêts individuels et collectifs, relève d'une équation complexe. Néanmoins, des leviers existent :

- Favoriser le dialogue entre les acteurs locaux (collectivités / aménageurs / promoteurs / constructeurs de maisons individuelles / bailleurs publics) pour connaître les aspirations et contraintes de chacun, et à différentes étapes de l'urbanisation : élaboration des PLU, conception des opérations.
- Proposer des produits logements intelligents, comme de l'habitat individuel groupé dont l'architecture permet une densité plus élevée, des espaces privatifs préservés des vis-à-vis et des prix de sortie plus réduits.
- Travailler à une mixité dans les nouveaux quartiers en utilisant les différentes formes urbaines comme mailles progressives : l'habitat groupé ou intermédiaire faisant le lien entre les logements collectifs et les lots libres destinés aux maisons individuelles.
- Amener les collectivités à une meilleure anticipation foncière et faciliter ainsi la cession des terrains aux bailleurs HLM sous les valeurs de marché. Cette pratique permet de limiter le supplément de marges compensatoires pesant sur les autres logements de l'opération (c'est-à-dire le fait de vendre plus chers les logements et terrains privés pour maintenir l'équilibre financier de l'opération).

**Prescriptions, incluses dans les PLU, qui exposent la manière dont la collectivité souhaite restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.*



Terrain urbanisable, Pouilley-les-Vignes. Source : AudaB





Chiffres supports

Données par commune

Communes	Population (1)			Logements (1)			Résidences principales (1)			Revenus médians 2012 (2)	Logements sociaux 2015 (évolution en 1 an) (3)
	2013	Evolution 2008-2013 (%)	dont 60 ans et + (%)	2013	Evolution 2008-2013 (%)	dont collectifs (%)	2013	dont ménages 1	dont propriétaires (%)		
AMAGNEY	743	2,6%	32,3%	317	6,3%	7,1%	316	68	86,4%	20 088	
ARGUEL	269	8,0%	25,7%	103	8,7%	13,4%	108	24	87,0%	22 579	
AUDEUX	435	-2,2%	21,2%	180	4,2%	20,9%	176	48	76,6%	21 751	
LES AUXONS	2 560	127,8%	19,8%	414	137,4%	10,3%	949	148	81,1%	ND	28
AVANNE-AVENEY	2 306	-2,9%	34,8%	835	2,7%	13,4%	812	186	76,7%	22 410	
BESANCON	116 952	-0,6%	21,3%	65 587	4,6%	86,2%	61 165	32 538	34,9%	18 159	17109 (+94)
BEURE	1 361	-1,7%	26,2%	723	5,0%	41,6%	648	240	58,2%	20 084	
BOUSSIERES	1 089	1,5%	23,0%	449	6,3%	20,2%	443	85	75,2%	21 458	30
BRAILLANS	161	17,5%	20,5%	54	13,0%	6,6%	59	12	89,8%	24 234	
BUSY	597	12,2%	20,7%	209	14,9%	5,2%	227	42	86,6%	22 427	
CHALEZE	362	-2,4%	32,9%	178	-1,9%	18,4%	155	34	81,0%	22 888	
CHALEZEULE	1 247	10,7%	19,6%	516	15,7%	37,6%	527	175	58,1%	21 007	21
CHAMPAGNEY	260	-4,4%	21,2%	108	1,4%	10,1%	102	16	82,4%	22 573	
CHAMPOUX	90	5,9%	16,3%	35	-1,8%	5,7%	30	4	87,1%	ND	
CHAMPVANS-LES-MOULINS	355	6,6%	25,6%	125	12,2%	9,1%	139	23	82,7%	20 190	
CHATILLON-LE-DUC	1 931	-1,5%	30,0%	792	0,0%	7,8%	757	133	87,3%	26 334	
CHAUCENNE	527	-1,5%	18,6%	189	4,7%	8,5%	190	30	85,6%	22 288	
CHAUDFONTAINE	210	-6,3%	31,9%	96	3,0%	3,0%	88	20	80,9%	20 091	1
CHEMAUDIN	1 501	5,5%	19,7%	544	10,8%	15,8%	579	125	70,2%	22 344	43
CHEVILLOTTE	125	45,3%	17,8%	34	53,1%	12,3%	41	8	64,1%	20 429	
DANNEMARIE-SUR-CRETE	1 365	3,6%	16,1%	460	8,5%	22,2%	479	104	60,1%	21 703	91 (+8)
DELUZ	628	-2,5%	27,1%	321	-1,7%	31,7%	277	80	77,6%	19 168	6
ECOLE-VALENTIN	2 336	1,2%	19,4%	967	2,9%	29,9%	945	223	66,3%	22 645	120 (+6)
FONTAIN	988	4,7%	24,9%	392	7,4%	15,2%	393	69	80,0%	24 537	12
FRANCOIS	2 115	11,2%	22,8%	778	14,2%	25,7%	848	207	67,4%	21 100	101 (-4)
GENNES	632	2,8%	19,8%	253	6,3%	21,0%	255	63	73,4%	22 012	
GRANDFONTAINE	1 500	5,2%	21,0%	567	6,4%	8,5%	576	116	82,0%	23 518	20
GRATTERIS	174	17,6%	16,0%	59	15,5%	20,0%	67	20	71,6%	20 579	
LARNOD	718	23,2%	24,9%	237	25,3%	10,1%	273	48	81,0%	23 299	1
MAMIROLLE	1 749	6,1%	22,4%	560	11,9%	18,7%	577	116	76,3%	22 702	10
MARCHAUX	1 208	17,3%	17,1%	409	20,3%	17,5%	470	100	72,1%	20 850	48
MAZEROLLES-LE-SALIN	211	11,1%	22,6%	74	20,6%	16,0%	85	15	79,8%	21 224	
MISEREY-SALINES	2 321	9,6%	26,0%	897	17,8%	20,4%	991	221	72,1%	24 072	1
MONTFAUCON	1 484	0,4%	26,1%	617	9,4%	16,9%	622	148	83,3%	27 859	13
MONTFERRAND-LE-CHATEAU	2 159	-0,9%	33,0%	816	7,1%	15,3%	811	191	79,7%	22 331	16 (+6)
MORRE	1 336	5,2%	20,3%	518	13,0%	16,4%	542	133	72,5%	21 594	17
NANCRAY	1 310	5,9%	21,0%	515	5,8%	17,9%	497	112	80,4%	22 338	
NOIRONTE	380	22,6%	18,7%	134	26,9%	26,5%	153	32	71,9%	20 849	
NOVILLARS	1 549	-3,4%	17,9%	550	4,7%	51,5%	550	156	50,9%	18 387	213
OSSELLE-ROUTELE	925	6,9%	21,7%	371	11,8%	10,5%	381	84	82,3%	ND	
PELOUSEY	1 471	4,8%	13,4%	469	9,2%	10,3%	498	73	82,1%	22 641	31
PIREY	2 072	16,9%	19,7%	759	13,9%	23,2%	835	221	74,7%	24 904	34
POUILLEY-LES-VIGNES	1 920	2,0%	24,4%	756	6,1%	11,6%	773	173	77,8%	23 598	42
PUGEY	784	5,1%	19,6%	295	6,2%	20,2%	304	71	75,0%	21 060	
RANCENAY	284	-4,1%	24,6%	107	15,9%	9,7%	114	32	85,1%	24 000	
ROCHE-LEZ-BEAUPRE	2 020	-2,4%	27,9%	933	6,2%	37,2%	932	312	64,5%	20 767	48 (+13)
SAONE	3 317	4,0%	25,2%	1 347	8,0%	31,9%	1 386	410	66,1%	21 493	109
SERRE-LES-SAPINS	1 535	-1,2%	24,0%	621	5,1%	18,5%	620	133	77,2%	23 692	39
TALLENAY	404	0,5%	37,3%	174	3,6%	3,8%	171	24	94,9%	27 906	
THISE	3 136	-3,1%	33,6%	1 326	1,8%	16,2%	1 300	282	78,2%	22 526	79
THORAISE	315	10,9%	18,7%	146	5,6%	45,1%	137	58	52,9%	20 370	
TORPES	1 061	25,0%	16,4%	369	16,4%	18,4%	408	100	76,6%	20 670	24
VAIRE-ARCIER	542	5,2%	25,5%	241	7,4%	14,6%	230	62	79,5%	22 245	
VAIRE-LE-PETIT	226	14,7%	33,1%	92	17,0%	9,8%	99	33	81,6%	21 645	8
VAUX-LES-PRES	362	-0,8%	18,1%	144	3,4%	13,0%	142	29	83,7%	23 097	
VEZE	442	0,7%	27,8%	196	9,1%	22,6%	202	48	71,8%	23 268	
VORGES-LES-PINS	595	15,5%	12,4%	197	14,4%	6,2%	213	30	80,4%	21 773	
TOTAL CAGB	178 655	1,7%	22,2%	89 152	6,2%	68,1%	85 664	38 288	46,2%	19 861	18315 (+110)

Sources : (1) Insee, RP 2013 (2) Insee-Filosofi 2012, revenu par Unité de Consommation (3) DREAL, RPLS 2015, état au 1er janvier, logements non conventionnés des SEM inclus