Note de conjoncture - N°1 - Janvier 2011

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Analyse du marché foncier du département du Doubs

Volume, prix et typologie

Contexte et objectifs

Une analyse du marché foncier sur la période 2001-2005 avait été présentée dans le diagnostic réalisé par l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) fin 2008. Cette analyse s'appuyait sur les données issues de la base de données PERVAL (système d'enregistrement des transactions immobilières à partir des actes transmis par les notaires sur la base du volontariat). L'ODH dispose depuis 2010 d'une source nouvelle et plus exhaustive, la base de données ŒIL (créée par les services des Domaines à partir des extraits d'actes de mutation), qui couvre la période récente 2003-2009, et qui sera mise à jour annuellement. Cette publication propose donc un premier traitement de cette nouvelle base de données.

Le suivi des transactions dans le département montre que la chute du volume de ventes, amorcée dès 2007 au niveau des deux agglomérations du Doubs (Besançon et Montbéliard), s'accentue en 2009 et concerne l'ensemble des communes du département. Parallèlement, la surface moyenne des parcelles vendues se réduit également, plus faiblement cependant. L'analyse de la répartition des volumes des transactions révèle un marché qui suit une logique de pôles (urbains) et d'axes (routiers). Les prix et les surfaces sont également fortement corrélés à cette logique.

Si le prix moyen du foncier a augmenté partout dans le département, les écarts de prix entre les territoires infra-départementaux se sont maintenus, voire accentués. Le terrain à bâtir reste le plus cher au niveau des agglomérations urbaines et de la zone frontalière, mais les plus fortes augmentations concernent les territoires intermédiaires...

PARTIE 1

Volume des mutations et consommation foncière liée à l'habitat et à l'activité économique dans le Doubs : état et évolution entre 2003 et 2009

La moitié des ventes concerne le logement - la moitié des surfaces concerne l'agriculture

Figure 1 : Répartition des mutations par destination d'usage dans le Doubs entre 2003 et 2009

Destination du terrain	Nombre de transactions	Surface concernée (ha)	Prix moyen au m²
Divers	3710	2428	1,3 €
Sylviculture	1682	3588	0,6 €
Terrain agricole	5675	11118	0,5 €
Terrain éco	125	126	29,8 €
Terrain habitat	11005	2071	58,0 €
Vergers/Vignes	384	54	2,7 €
TOTAL	22581	19384	

Source : fichier ŒIL - DGFIP

De 2003 à 2008, le rythme des mutations foncières dans le département du Doubs s'élevait à un peu plus de 3 400 mutations par an (Cf. Figure 1). L'année 2009 marque une nette rupture, avec une baisse de près de 50 % par rapport aux années précédentes. Cette diminution spectaculaire concerne quasiment tous les types de terrains : sylvicole (-46 %), habitat (-48 %), agricole (-45 %). Seul le volume de ventes de terrains destinés à l'accueil d'activités économiques reste « stable ». Sur la période 2003 à 2009, les superficies vendues, tous types confondus, représentent près de 194 km². Ainsi, environ 27,5 km² en moyenne ont été vendus chaque année, soit la superficie totale d'une commune comme Valdahon ou Les Fourgs. Un peu plus d'1 % de la surface du département change de propriétaire tous les 2 ans.

Les terres destinées à l'usage agricole représentent un quart des transactions mais 57 % des surfaces vendues. À contrario, les mutations relatives à l'accueil de logements constituent la moitié des ventes mais moins de 11 % des surfaces vendues.

Les bassins d'habitat les plus dynamiques sont les plus urbains : dans les agglomérations de Montbéliard et Besançon, les surfaces destinées à l'habitat, à l'activité économique mais également à l'agriculture, sont les plus importantes. Les bassins d'habitat de la zone touristique et dans une moindre mesure celui de Morteau disposent de surfaces forestières (épicéas, sapins...) importantes.
L'exploitation et l'intérêt croissants portés au matériau « bois » (construction, énergie...) expliquent la part importante des surfaces destinées à la sylviculture dans l'ensemble des transactions.

Une mutabilité foncière liée au logement en fonction des principaux axes routiers

Sur l'ensemble de la période étudiée, 11 000 ventes de foncier non bâti étaient destinées à l'accueil de logement, soit en moyenne plus de 1 500 chaque année. A l'échelle communale, il est frappant (et en même temps logique) de constater que le marché foncier lié au logement est structuré par les principaux axes routiers, mais suit des logiques différentes (Cf. Figure 2) :

- en étoile autour de Besançon : la RN 57 de Valdahon aux communes de Haute-Saône, la RN 83 de Baume-les-Dames à Quingey, la RN 73 jusqu'à Saint-Vit (et probablement au-delà). Dans ce secteur, une limite est formée à 20-25 km de Besançon, dans un espace bordé par les communes de Quingey, Ornans, Valdahon (ville charnière entre Besançon et la Suisse via Morteau ou Pontarlier) et Baume-les-Dames ;

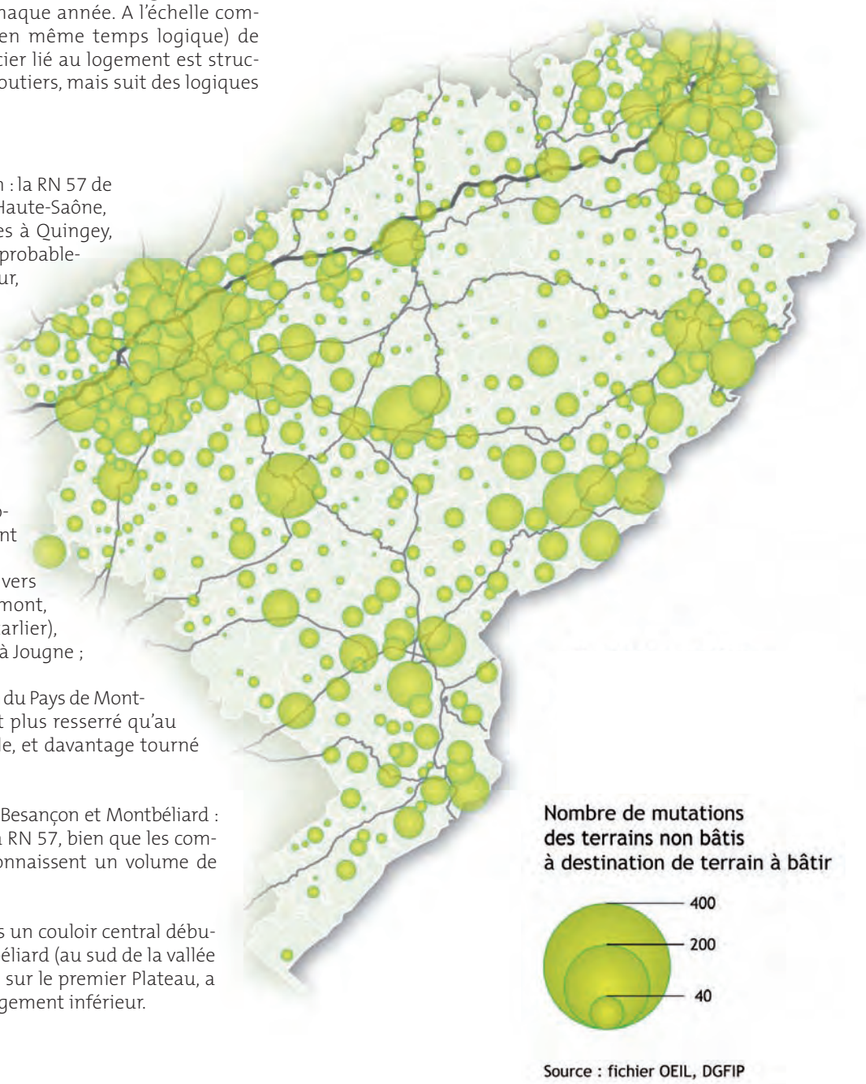
- le long de la frontière franco-suisse, et plus spécifiquement aux nœuds constitués par la RD 437 et les axes menant vers la Suisse (Maîche/Charquemont, Morteau/Villers-le-Lac, Pontarlier), puis de la RN 57 de Pontarlier à Jougne ;

- au niveau de l'agglomération du Pays de Montbéliard, le développement est plus resserré qu'au niveau de la capitale régionale, et davantage tourné vers Belfort ;

- de façon plus modeste entre Besançon et Montbéliard : un axe se dessine le long de la RN 57, bien que les communes situées sur cet axe connaissent un volume de transactions plus faible.

Le reste du département, dans un couloir central débutant entre Besançon et Montbéliard (au sud de la vallée de l'Ognon) et se prolongeant sur le premier Plateau, a connu un rythme de vente largement inférieur.

Figure 2 : volume des mutations de terrains non bâtis à destination habitat par commune (Source DGFIP)

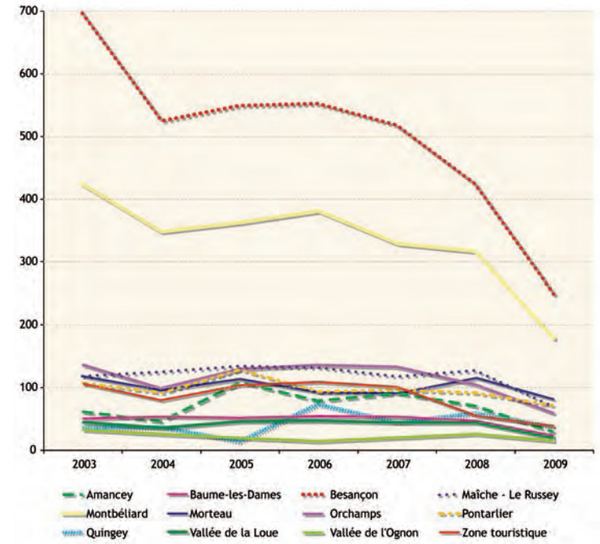


Chute des transactions foncières liées au logement dans les bassins d'habitat de Besançon et Montbéliard

Les bassins d'habitat de Besançon et Montbéliard constituent les deux principaux territoires du marché foncier lié au logement dans le département : ils représentent respectivement 32 % et 21 % des ventes sur la période 2003-2009.
Cependant, ces territoires connaissent une baisse du volume de mutations depuis 2007. En 4 ans (de 2006 à 2009), le nombre de ventes de terrains destinés à accueillir du logement y a été divisé par 2.
Entre 2008 et 2009, le volume de transactions évolue à la baisse pour l'ensemble des bassins d'habitat du Doubs (Cf. Figure 3). Cette baisse reste cependant moins prononcée pour les bassins d'habitat de Morteau (-29 %) et de Pontarlier (-22 %) : ces deux secteurs restent « dynamiques » du fait de la relative tension foncière alimentée par la proximité de la Suisse. Faut-il voir dans cette soudaine dégradation le simple effet de la crise ayant affecté les marchés foncier et immobilier depuis fin 2008 et plus particulièrement l'accession à la propriété dans le neuf, ou bien une raréfaction non moins soudaine du foncier constructible en lien avec les nouvelles politiques de l'habitat ? Il semble difficile aujourd'hui d'avancer une explication assurée des causes de la situation observée.

Toutefois, on doit noter en 2010, une reprise importante du nombre de transactions.

Figure 3 : Evolution du nombre de transactions liées au logement par bassin d'habitat (Source DGFIP)

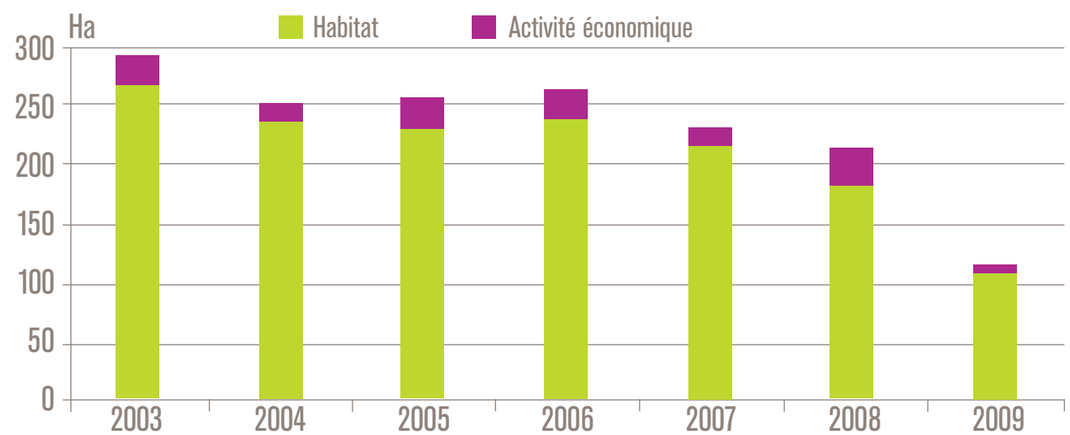


Estimation des surfaces urbanisées dans le Doubs : 2 km² par an

À l'instar de ce qui est observé au niveau des mutations, la surface totale annuelle non bâtie vendue pour la construction de logements et l'activité économique, après avoir stagné jusqu'en 2006, n'a cessé de décroître depuis, avec une véritable chute de 2008 à 2009 (Cf. Figure 4).

La tendance sur le moyen et long termes semble confirmer une franche orientation à la diminution de la surface totale consommée à ces fins. Ainsi, il apparaît qu'en 1999, la surface annuelle totale consommée en vue de la construction de logements neufs et de l'activité économique approchait les 450 hectares pour se stabiliser entre 250 et 200 hectares entre 2004 et 2008, puis chuter autour de 110 hectares en 2009.

Figure 4 : Surface foncière non bâtie à destination de l'habitat et de l'activité économique ayant fait l'objet d'une transaction dans le Doubs entre 2003 et 2009 (source DGFIP)



Si l'on excepte les emprises publiques (réseaux routier et ferroviaire, etc...) pour lesquelles il n'existe pas de données fiables relatives aux superficies, la construction de logements neufs et ses corollaires (aménagements induits) demeurent le principal responsable de « l'artificialisation » des surfaces non bâties. Elle se situe bien avant l'activité économique dont la contribution reste presque anecdotique, fluctuant entre 5 et 15 % des surfaces totales consommées selon les années (Cf. Figure 5). Les surfaces économiques restent concentrées principalement dans l'agglomération de Besançon (84 ha), loin devant celle de Montbéliard (21 ha) et des secteurs d'Orchamps-Valdahon (7 ha), de Pontarlier (5 ha) et d'Amancey-Levier (3,6 ha).

Les récentes évaluations concernant la consommation foncière liée au développement d'emprises publiques (routes, espaces publics...) montrent qu'au niveau national, celle-ci est au moins aussi importante que la consommation foncière liée à l'habitat et à l'activité économique réunies. Appliqué au Doubs, ce constat revient à doubler les surfaces rendues artificielles chaque année.
Sur 10 années, c'est en moyenne l'équivalent de 2 km² par an que l'activité combinée habitat/économie aurait «artificialisé», soit l'équivalent annuel de la superficie d'une commune comme Novillars (0,04 % de la surface totale du département). Un «score» à doubler en considérant les emprises publiques.

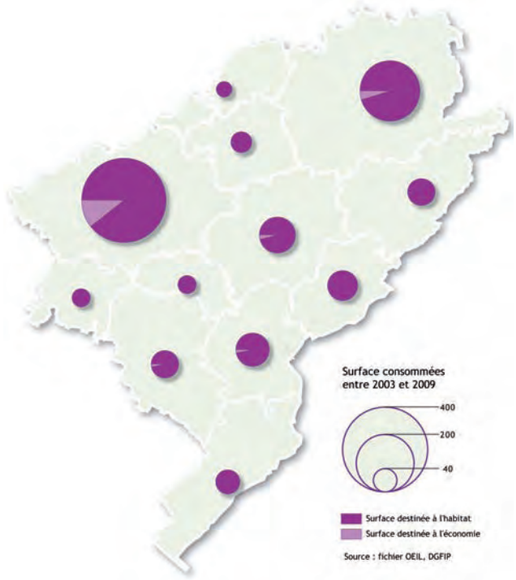


Figure 5 : Surfaces «consommées» pour l'habitat et l'activité économique par bassin d'habitat (source DGFIP)

Comparaison avec les échelles régionale et nationale

Une source différente permettant des comparaisons à différentes échelles révèle que, sur une période récente et quasi identique (2000-2006), la progression des sols artificialisés pour développement résidentiel et l'activité économique dans le département du Doubs est d'environ + 4,6 % (+ 1 212 ha de sols artificialisés). Le rythme d'artificialisation dans le Doubs est supérieur à celui des autres départements franc-comtois (+ 2,2 % en moyenne) ou nationale (+ 2,8 %).

L'urbanisation des sols reste principalement liée au développement de l'habitat : ce dernier représente les 2/3 de l'artificialisation, une part bien inférieure à ce que l'on observe au travers des mutations foncières.
Mais les taux d'évolution les plus forts concernent les surfaces dédiées à l'activité économique (de + 12,8 % dans le Doubs à + 7,2 % en France).

Source : Corine Land Cover, MEEDDM (CGDD/SOeS)

Total des surfaces artificialisés (en ha)

	Surface en 2000	Consommation 2000-2006	Consommation 2000-2006 en %
DOUBS	26.356	1.212	4,6 %
FRANCHE-COMTE	66.453	2.108	3,2 %
France métropolitaine	2.365.508	66.527	2,8 %

Surface du tissu urbain discontinu (en ha)

	Surface en 2000	Consommation 2000-2006	Consommation 2000-2006 en %
DOUBS	23.427	837	3,6 %
FRANCHE-COMTE	59.954	1.495	2,5 %
France métropolitaine	2.047.613	43.620	2,1 %

Surface des zones industrielles et commerciales (en ha)

	Surface en 2000	Consommation 2000-2006	Consommation 2000-2006 en %
DOUBS	2.930	375	12,8 %
FRANCHE-COMTE	6.499	613	9,4 %
France métropolitaine	317.895	22.907	7,2 %

PARTIE 2

Marché foncier lié au logement dans le Doubs (échelle départementale & EPCI) : prix et superficies moyennes

Département du Doubs : le foncier ne connaît pas la crise

En 10 ans, on note une hausse ininterrompue et un quasi doublement du prix moyen du foncier à destination de la construction neuve dans le département du Doubs : 58 €/m² en 2009 contre 30 €/m² en 2000. Dans le même temps, la surface moyenne des parcelles paraît logiquement stagner pour diminuer sensiblement depuis maintenant 5 ans, se situant en 2009, autour de 1 030 m², contre 1 120 m² à son maximum en 2004. Cependant, la diminution de la surface moyenne des parcelles, que l'on peut supposer directement en lien avec l'augmentation des prix, n'aura pas suffit à compenser cette dernière : le coût moyen d'une parcelle est passé d'environ 35 000 € en 2000 à 64 000 € en 2009, soit une progression de près de + 83 %, légèrement en deçà de celle des prix surfaciques (+ 92 %) car atténuée par la réduction de la taille moyenne des parcelles.

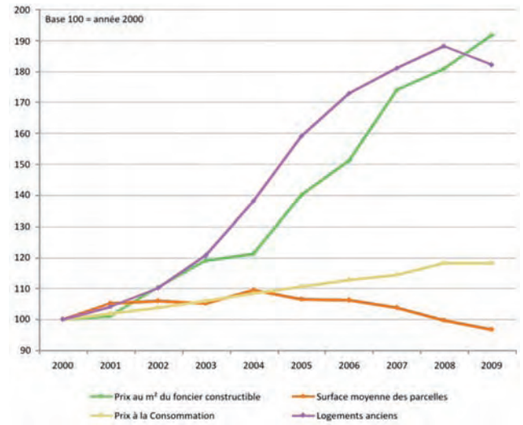


Figure 6 : Évolution comparée des prix du foncier constructible, des logements anciens, des prix à la consommation et des surfaces moyennes des parcelles entre 2000 et 2009 dans le département du Doubs (sources : DGI & Insee)

Le marché foncier à l'échelle des EPCI :

Le marché du foncier dans le département du Doubs est, à l'image de beaucoup de paramètres, d'une extrême variabilité spatiale quant aux prix et aux surfaces moyennes des parcelles. L'analyse des données réalisée à l'échelle des EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) montre à cet égard des disparités importantes, la plupart du temps conformes à celles observées pour d'autres segments du marché immobilier en général (loyers privés, prix des logements anciens, etc...), dès lors que l'on considère l'urbanité, la péri-urbanité, la ruralité et la dimension frontalière des unités spatiales analysées.

Les quelques 11 000 transactions foncières enregistrées sur la période 2003-2009 se répartissent de façon relativement équilibrée entre les EPCI selon leur typologie (rurales, périurbaines, etc...). Cependant, la simple comparaison entre 2003 et 2009 montre un transfert progressif (en proportion) des offres foncières : soit vers les EPCI où la demande est plus forte (zone frontalière), soit vers les EPCI disposant d'une réserve foncière plus importante (zones rurales) au détriment des EPCI caractérisés par une offre de plus en plus limitée, associée à des prix de plus en plus élevés (Cf. figure 7). Cette situation est en partie à l'origine des migrations ville-campagne.

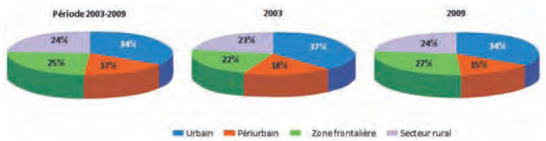
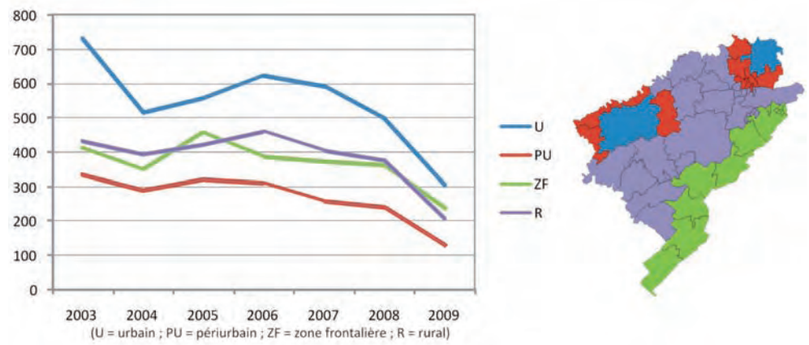


Figure 7 : Répartition des transactions foncière (habitat) entre 2003 et 2009 en fonction de la typologie des EPCI

La raréfaction du foncier et sa cherté contribuent, l'un par une offre restreinte, l'autre par un défaut de clientèle, à une diminution importante et régulière du nombre des transactions depuis une dizaine d'années, notamment en zones urbanisées (Cf. figure 8).

Figure 8 : Evolution des transactions foncières (habitat) entre 2003 et 2009 en fonction de la typologie des EPCI



Une situation qui trouve sa traduction spatiale avec une diminution de la densité de l'offre foncière d'autant plus forte que l'on se situe en secteurs tendus. (Cf. figures 9 & 10).

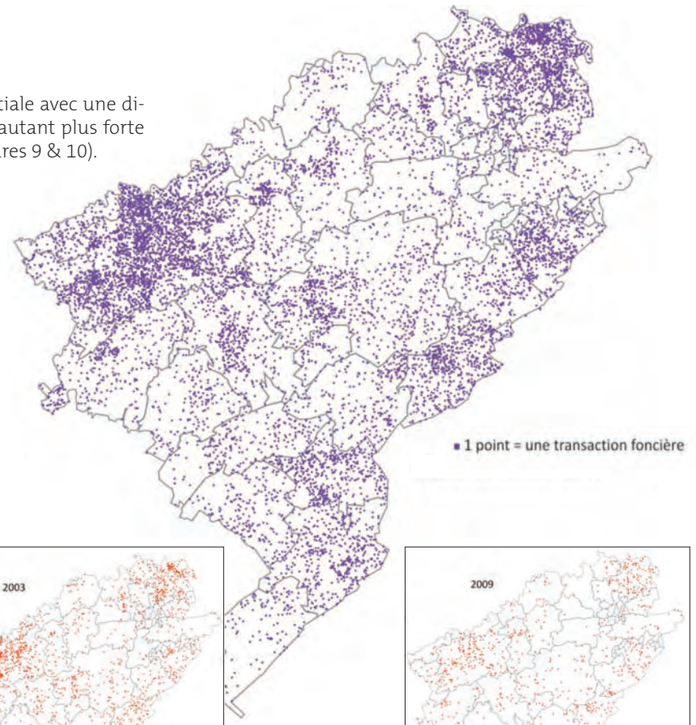


Figure 9 : Répartition des transactions foncières (habitat) sur la période 2003-2009 à l'échelle communale par EPCI dans le département du Doubs

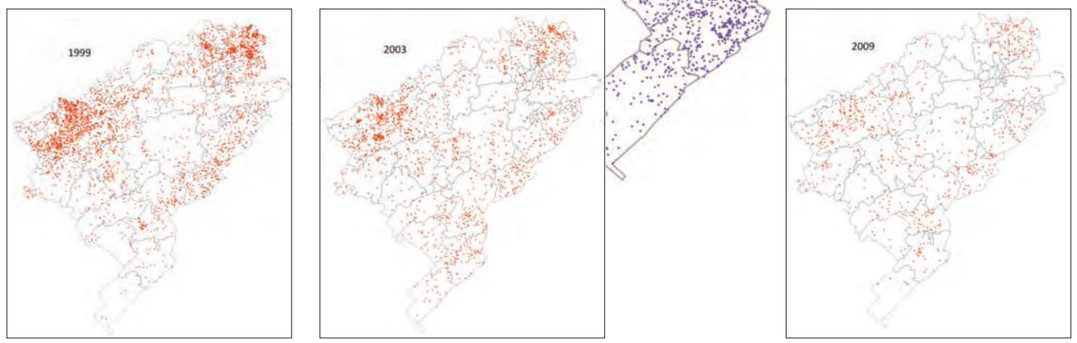
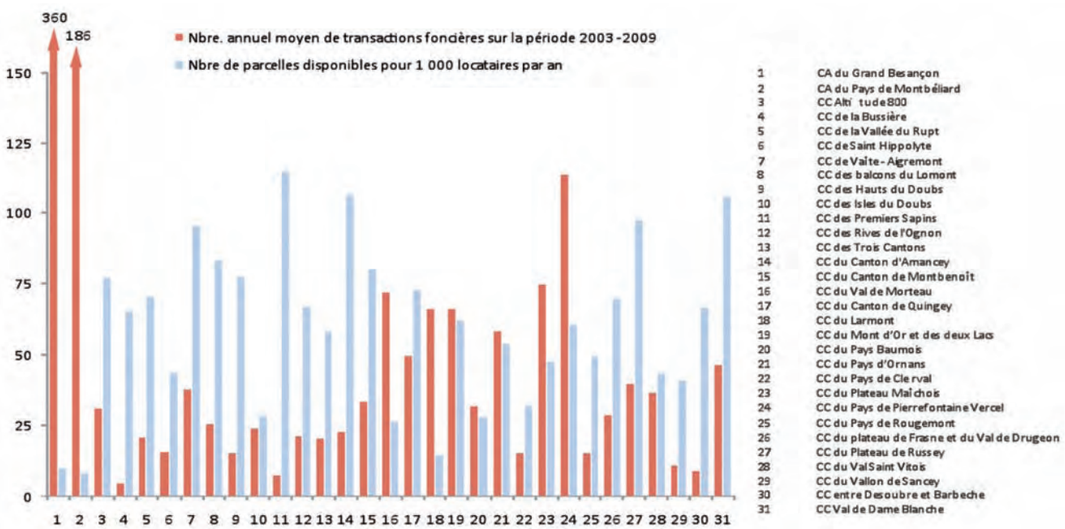


Figure 10 : Évolution de la répartition et de la localisation des transactions foncières (habitat) entre 1999 et 2009

La situation décrite a un impact certain sur le phénomène de la primo-accession à la propriété : celui-ci, freiné dans les zones tendues, tend à se reporter vers les secteurs où l'offre est plus abondante et meilleur marché, favorisant l'exode et l'étalement urbain (Cf. figure 11).

Figure 11 : offre foncière et potentiel d'accession à la propriété pour les ménages locataires par EPCI (moyenne annuelle sur la période 2003-2009)



Analyse sur les prix par EPCI

La hiérarchie spatiale dans les prix affichés mais également concernant les évolutions constatées entre 2003 et 2009 indique que la partie sud de la zone frontalière demeure la plus chère. Les hausses les plus importantes pour la période concernent davantage les zones péri-urbaines et les secteurs les plus demandés. A l'opposé, les secteurs les plus ruraux, et pour certains d'entre eux en déprise, sont ceux ayant connu les hausses les moins spectaculaires et restent par conséquent les moins chers. L'écart entre les secteurs les plus chers et les secteurs les moins chers continue de s'accroître : il était de 1 à 5 en 2003 et de 1 à 6,2 en 2009. Dans la plupart des cas, c'est la demande qui motive et entretient l'offre et par conséquent les prix (Cf. figures 12 et 13).

Figure 12 : prix du foncier constructible en 2003 et 2009 par EPCI et évolution

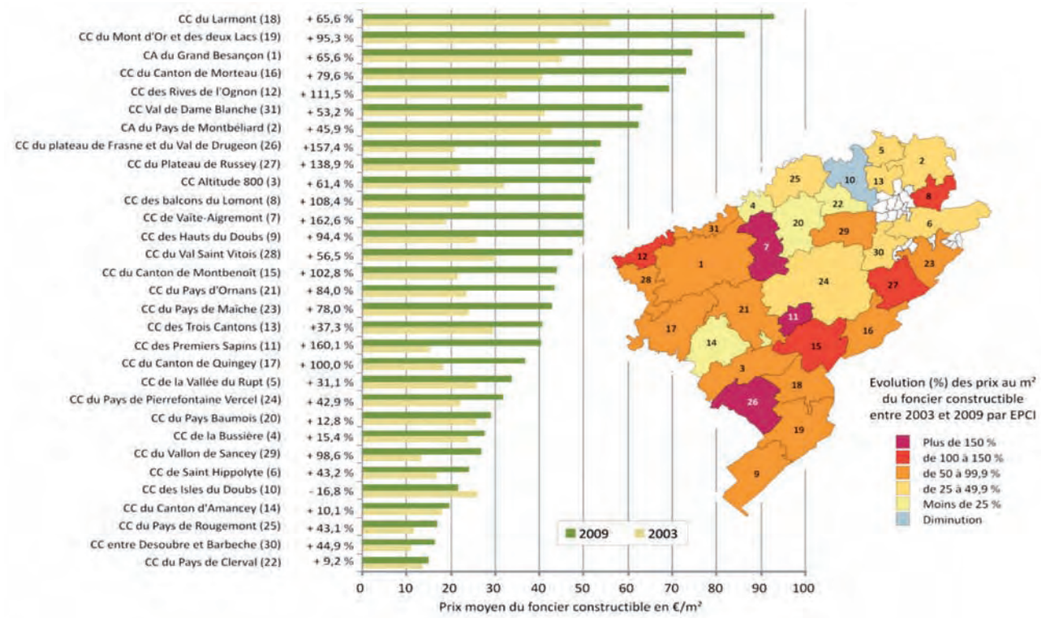
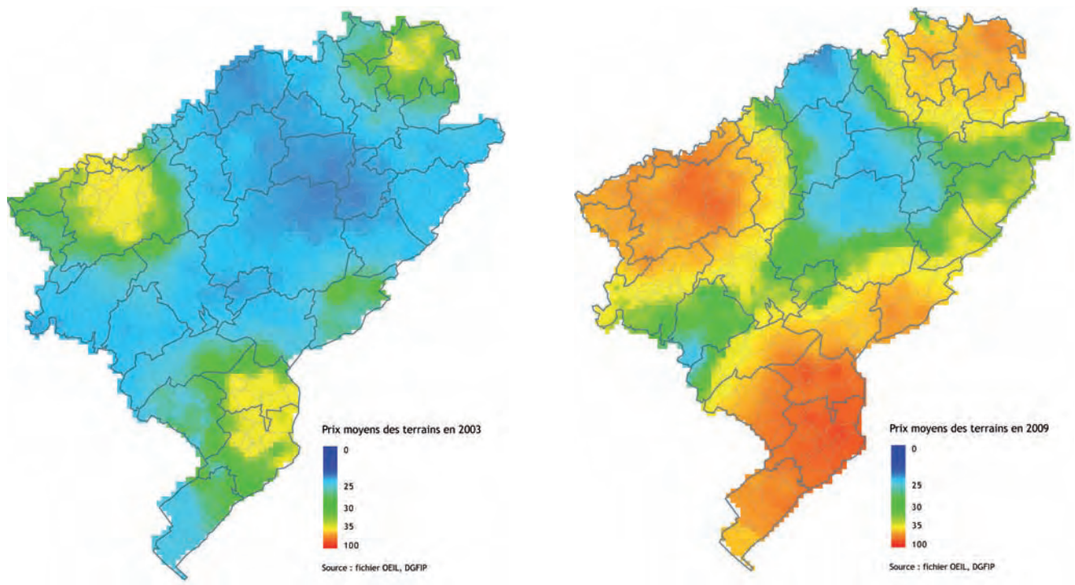


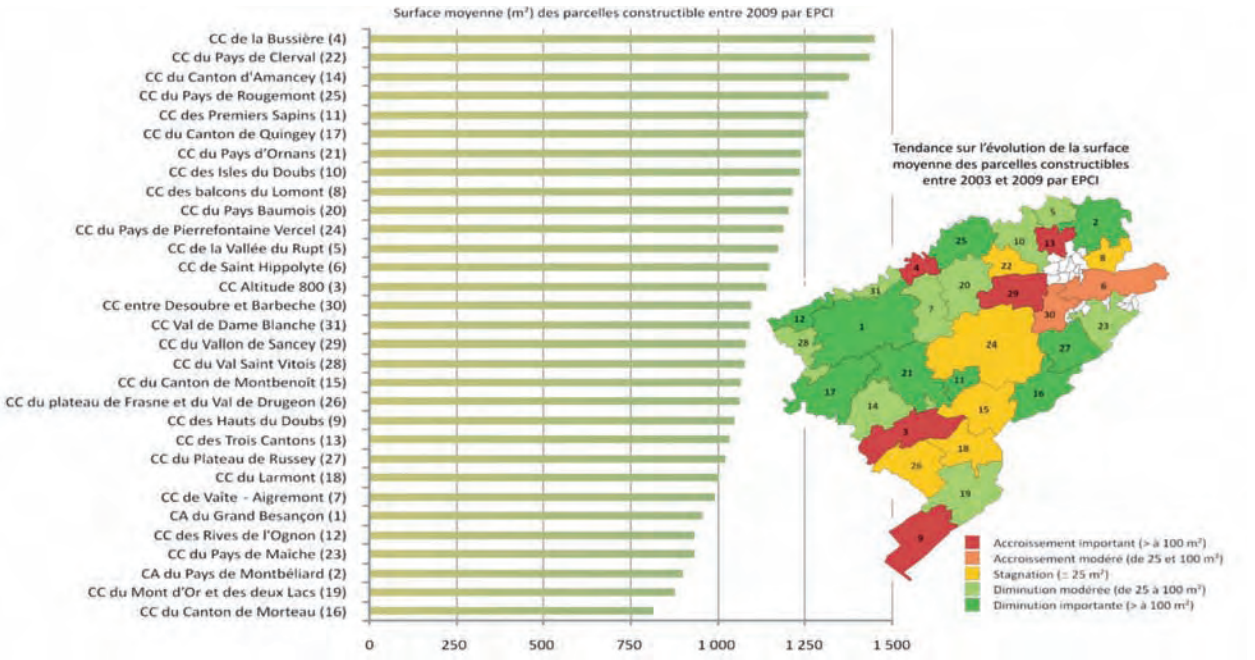
Figure 13 : Prix moyen des terrains destinés à l'habitat en 2003 et 2009



Analyse des surfaces moyennes par EPCI

La hausse ininterrompue et dans certains cas, importante, des prix du foncier depuis une dizaine d'années aurait pu logiquement laisser présager une diminution en conséquence de la taille moyenne des parcelles destinées à la construction neuve, de façon à contenir le coût global des projets immobiliers. L'examen des données disponibles montre que si, sur certains secteurs, notamment les plus chers et les plus tendus, la tendance est réelle, il n'en est rien ailleurs avec même, dans un certain nombre de cas, un accroissement des superficies moyennes. Il existe une relation complexe entre, d'une part, le niveau des prix actuels constaté, l'ampleur de l'évolution des prix mesurés depuis une dizaine d'année, la typologie de l'EPCI (U, PU, ZF ou R) et, d'autre part, la façon dont la superficie moyenne des parcelles a fluctué sur la même période (Cf. figure 14).

Figure 14 : Taille des parcelles constructibles et tendance évolutive par EPCI entre 2003 et 2009



Ainsi, et malgré les fortes disparités locales notées, la tendance à la réduction de la taille des parcelles est un fait réel et constaté à l'échelle départementale, traduisant l'impératif purement économique des ménages de compenser pour partie seulement la forte hausse des prix du foncier depuis une dizaine d'années.

À l'échelle du département du Doubs, la superficie moyenne d'une parcelle constructible vendue est passée de 1 100 m² en 2003 à 1 030 en 2009, soit une réduction de 6 % (Cf. figure 15).

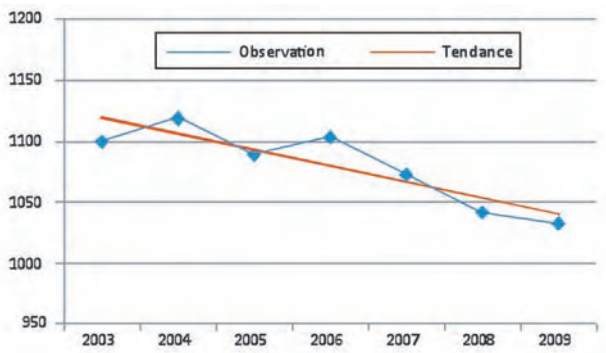


Figure 15 : Evolution de la taille des parcelles (m²) à l'échelle du département du Doubs entre 2003 et 2009 et tendance

CONCLUSION

Plus rare, de plus en plus cher, le foncier constructible, contrairement à l'immobilier neuf ou ancien, ne connaît pas la crise. Son prix ne cesse d'évoluer à la hausse depuis plus de 20 ans avec une demande toujours soutenue. Sa convoitise, donc son prix, dépend cependant de plus en plus de sa localisation : le renchérissement du coût de l'énergie, notamment lié aux transports, tend à modérer la demande, l'offre et les prix sur les secteurs ruraux éloignés des centres d'emplois et de services. Par ailleurs, dans les zones sous pression, les nouvelles politiques de l'habitat tendent également vers une raréfaction de l'offre en agissant sur le contrôle de la consommation foncière, favorisant du même coup la spéculation et la hausse continue des prix : les cas où le prix du foncier rejoindra celui de la construction dans le cadre d'un projet, situation encore anecdotique dans notre département, risquent de devenir de plus en plus fréquents à l'avenir. En lien avec la préservation des espaces naturels et la limitation de l'étalement urbain, se posera alors la question non plus d'une construction ex-nihilo sur un terrain vierge, mais bien celle du binôme démolition-(re)construction sur un terrain auparavant occupé.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les sources d'informations mobilisées

• au niveau départemental : les données issues du logiciel ŒIL transmises par la DGFIP : fichier plus exhaustif que le fichier PERVAL, gratuit, mais moins « riche » en information que ce dernier (notamment sur les qualités de l'acquéreur et du vendeur). La pérennité de la transmission de cette donnée permet une analyse longitudinale. Par ailleurs, la DGFIP travaille à une « rénovation » du dispositif d'enregistrement des mutations foncières et immobilières.

• Aux niveaux départemental, régional et national : données issues de la base de données géographiques « Corine Land Cover » et communiquées par le MEEDDM (CGDD/SOeS –http://eider.ifen.fr). Réalisé dans le cadre du programme européen CORINE (coordination de l'information sur l'environnement), cet inventaire de l'occupation des terres basée sur la photo-interprétation d'images satellitaires avec diverses données d'appui (photographies aériennes, cartes topographiques…) fournit une information géographique de référence dans 27 états européens et dans les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

Méthodologie

Calcul des surfaces et des prix relatifs aux terrains « habitat » :

• calcul de la somme des surfaces : on exclut 70 % de l'ensemble des parcelles habitat d'une surface > 5 000 m²

• calcul du prix moyen au m² : on exclut les parcelles habitat dont la surface est <=300 m² et le prix est <=10€/m² et >=200€/m²

Définitions

Bassin d'habitat : les bassins d'habitat sont construits à partir des données INSEE relatives aux migrations alternantes, des inventaires communaux et des connaissances de terrain des Directions Départementales des Territoires. Ces zones sont composées de communes à l'intérieur desquelles les ménages localisent la plupart de leurs pratiques en matière de logement, de travail et de consommation. En d'autres termes, elles se déduisent du concept de «pôle d'attraction» : les ménages qui résident dans ces communes se déplacent de façon référentielle vers ce pôle pour y travailler ou accéder à des services qui ne leur sont pas accessibles sur le territoire communal. Ainsi, les bassins d'habitat sont très proches, d'un point de vue conceptuel, des bassins de vie élaborés par l'INSEE.