

Présentation du marché immobilier & profil de la population

Petites villes
de demain

Accompagnement de l'AUDAB dans le cadre du dispositif Petites villes de demain

Janvier 2022

AGENCE D'URBANISME
BESANCON CENTRE FRANCHE-COMTÉ



#### Introduction

#### Outils de planification

- 1. SCoT du Haut-Doubs
- 2. PLUi Altitude 800

#### État du marché actuel

- 1. Structure du marché
- 2. Terrains non bâtis
- 3. Maisons individuelles
- 4. Contexte environnant de la CCA800

#### Caractéristiques des habitants

- 5. Revenu des habitants
- 6. Lieux de travail
- 7. Profil des actifs de la CCA800
- 8. Zoom sur les travailleurs en Suisse

#### Conclusion & Mise en perspective

6

8

10

17

1/

18

20

23

24

25



### Introduction



Composée de 6500 habitants en 2018, la communauté de communes Altitude 800 (CCA800) connait une dynamique de développement forte : depuis 1975, la croissance démographique est constante car le territoire profite de l'aire urbaine de Pontarlier et de sa proximité avec la frontière Suisse.

D'après les premiers éléments de contextualisation issus de la convention « Petite ville de demain » passée entre l'État, la CCA800 et la commune de Levier, ce dynamisme s'est traduit par une importante augmentation du parc de logements sur l'intercommunalité, soit environ +7% entre 2011 et 2016 alors qu'elle n'était que de 5% au niveau départemental.

Par son caractère rural, la majorité des résidences au sein de la CCA800 sont des maisons individuelles. En effet, les appartements sont les plus présents sur la commune de Levier et ils ne représentent que 33,4 % du parc immobilier.



La commune de Levier regroupe 1/3 de la population communautaire.

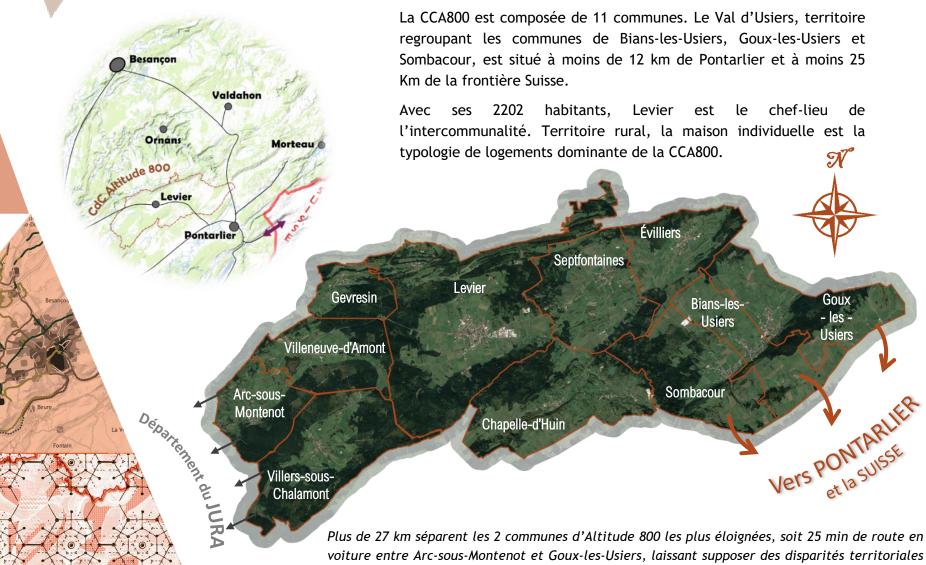
De plus, par sa centralité géographique, elle est un point stratégique de mutualisation des équipements publiques de la CCA800. Le dynamisme dont l'intercommunalité fait preuve s'accompagne donc de divers projets à Levier comme la création d'une nouvelle salle de sport, l'extension de l'école Louis-Pergaud ou encore la création d'une nouvelle station d'épuration. En outre, un PLUi est en cours d'élaboration.

Toutefois, l'attractivité économique de Pontarlier et de la Suisse ne touche pas toutes les communes de la même façon. Par ailleurs, celles qui en bénéficient le plus, peuvent subir une inflation importante du marché immobilier exerçant alors une pression urbaine plus forte sur les terres agricoles et une mise à l'écart des ménages modestes.

Ainsi, en participant au programme « Petites villes de demain », l'intercommunalité souhaite élargir sa politique de développement à travers les enjeux d'équilibre social et environnemental ou plus largement du développement durable.



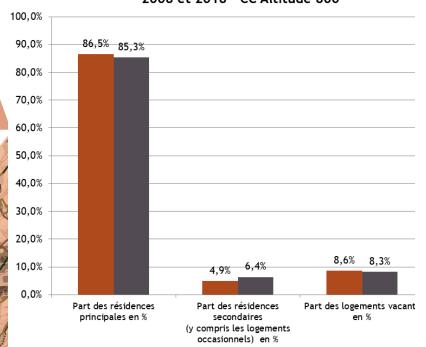
### Introduction



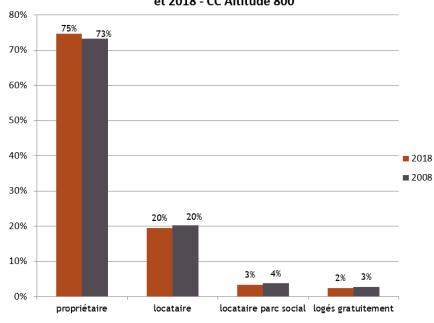
fortes par rapport à la proximité de l'intercommunalité avec Pontarlier et la Suisse.



### Évolution du mode d'occupation dans l'habitat entre 2008 et 2018 - CC Altitude 800



#### Évolution de la typologie d'occupants dans l'habitat entre 2008 et 2018 - CC Altitude 800



Source: INSEE (2021)



Sur la dernière décennie à compter de 2008, les évolutions sur le mode d'occupation et le type d'occupant sur l'intercommunalité Altitude 800 restent relativement stables. Ainsi, la part des résidences principales reste très largement dominante et 20% de ce parc est occupé par des locataires. La part du logement aidé est subsidiaire et elle a davantage baissée au cours des dernières années.



### **Outils de planification**

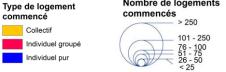
### 1. SCoT du Haut-Doubs

Le SCoT du Haut-Doubs est en cours d'élaboration. Son diagnostic habitat met en évidence une dynamique démographique exceptionnelle (+700 hab/an) caractérisée par des soldes migratoires positifs et un nombre moyen de personnes par ménage de 2,3. Ce dynamisme est lié à l'attractivité de l'économie Suisse. Seul le centre-ville de Pontarlier, chef-lieu du Haut-Doubs, fait face à une baisse significative de sa population, en faveur des communes périphériques ou des communes situées dans la bande frontalière le long des axes de circulation.

Face à la pression foncière croissante sur certaines communes, combinée entre la forte demande de logements et l'installation de ménages plus aisés du fait des revenus proposés en Suisse, le SCoT affirme la nécessité de proposer une offre de logements le plus adaptée et le plus abordable au plus grand nombre d'habitant possible.

Le SCoT prévoit 970 nouveaux logements sur la CCA800 pour les 20 prochaines années (+49 lgt/an), dont 350 à Levier et 300 au Val d'Usiers.





LEVIER

Source : SCoT du Haut-Doubs

Une typologie d'habitat très orientée



## **Outils de planification**

#### 2. PLUi Altitude 800

Le PLUi est en cours d'élaboration. Néanmoins, son diagnostic est déjà très riche et il éclaire notamment sur :

L'analyse socio-économique: En 2018, 2919 logements ont été recensés sur l'intercommunalité dont plus de 990 se situent à Levier et plus de 960 se situent dans le Val d'Usiers. Les appartements représentent seulement 24,2 % du parc (contre 48,1% au niveau départemental) et ils sont majoritairement concentrés à Levier. D'après l'INSEE, 86,5 % des logements sont des résidences principales et 8,6% sont des logements vacants, ce qui reste cohérent avec la moyenne départementale (8,5%).

Le PLUi fait remarquer une pression du marché immobilier sur les communes du Val d'Usiers et de Chapelle d'Huin contrairement aux communes situées à la limite avec le département du Jura. Ainsi, les prix du terrain constructible ont presque doublé entre 2003 et 2009.

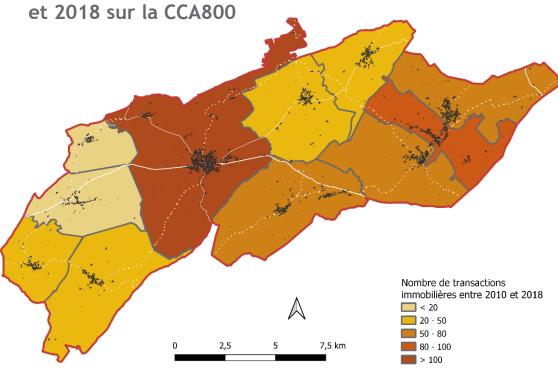
Enfin, 87 logements aidés étaient recensés en mars 2020 répartis entre Levier et Goux-les-Usiers.

La consommation foncière: Sur les 10 dernières années, 69,7 ha de foncier ont été consommés, en très grande majorité sur des terres agricoles (+78% des surfaces consommées). La part du résidentiel représente 48,7 % de cette consommation foncière, soit 319 nouveaux logements entre 2010 et 2020. La densité moyenne de l'intercommunalité est de 10,4 lgt/ha révélant 3 leviers de densifications mobilisables: les dents creuses, les dents creuses par division parcellaire (ou en « cœur d'îlot ») et la réhabilitation d'anciennes fermes. Le PLUi a quantifié 16,81 ha de disponibilité foncière en dents creuses sans contrainte, ce qui représente un potentiel de 202 nouvelles constructions pour une densité moyenne de 12 lgt/ha (voir Atlas Cartographique du PLUi).



#### 1. Structure du marché

Transactions immobilières (biens bâtis) entre 2010



Source: DV3F

transactions immobilières (tout type de biens confondus) dont 694 en biens bâtis. Si en tant que bourg central, la commune de Levier est logiquement en tête du classement avec un total de 260 transactions enregistrées, il est intéressant de constater que les autres communes les plus dynamiques du marché sont celles tournées vers l'aire urbaine de Pontarlier et la bande transfrontalière Suisse.

Entre 2010 et 2018, la

a

800

Altitude

communauté de communes

connu

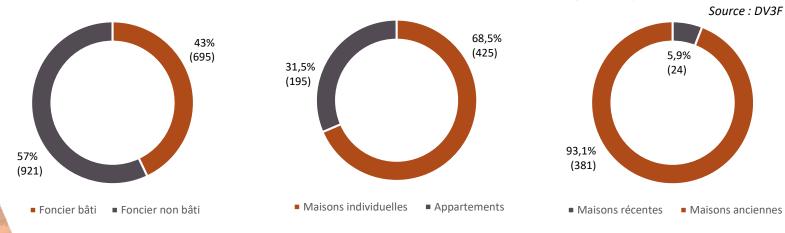
1615

Ainsi, Bians-les-Usiers, Goux-les-Usiers, Sombacour et Chapelle d'Huin ont eu respectivement 97, 70, 53 et 52 transactions alors que la moyenne intercommunale, hors Levier, est de 43,4 transactions par commune. Villeneuve d'Amont et Gevresin sont les communes les moins dynamiques avec seulement 19 et 16 transactions sur 8 ans.



### 1. Structure du marché

Transactions immobilières entre 2010 et 2018 sur la CCA800 par typologie de biens



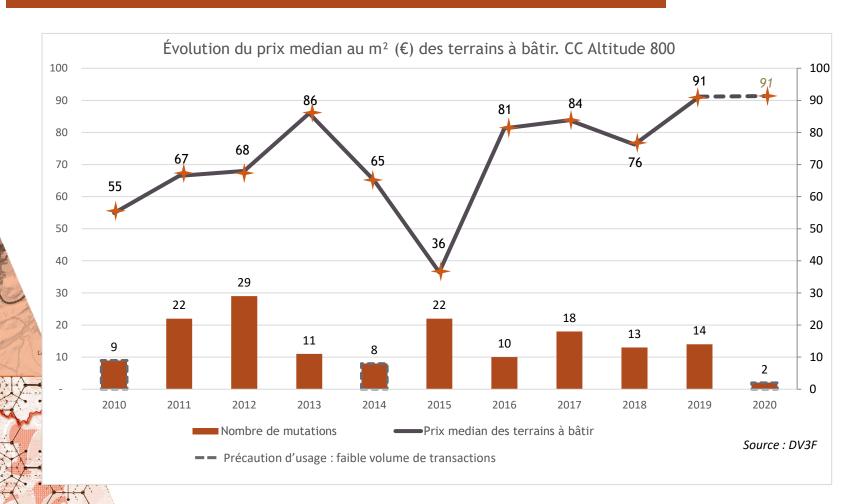
L'intercommunalité Altitude 800 étant un territoire rural, la plupart des transactions immobilières sont effectivement issues de terrains libres de construction (constructibles, forestiers ou agricoles).

Dans la même logique, le poids de la maison individuelle est supérieure à celle du collectif parmi les transactions du foncier bâti. Par ailleurs, il faut rappeler que la grande majorité des appartements se situent à Levier (voir page 6).

Enfin, la part de la maison individuelle neuve (\*) reste relativement anecdotique dans le marché de la maison individuelle et les maisons à usage professionnel sont inexistantes sur la période étudiée. C'est pourquoi la suite de l'étude ne s'intéressera qu'au marché du terrain nu constructible et au marché de la maison individuelle dite « ancienne ».



### 2. Terrains à bâtir





#### 2. Terrains à bâtir

Le nombre de transactions des terrains à bâtir reste plutôt assez irrégulier dans le temps. Compte tenu du faible volume des transactions, la moyenne des prix médians doit être prise avec précaution.

Entre 2010 et 2019, le prix du terrain à bâtir sur l'ensemble de la CCA800 a augmenté de 65,45 %. En 2019, le prix médian était alors de 91 €/m²;

La chute des prix entre 2013 et 2015 a pour corollaire le contexte déflationniste marqué sur la même période dans toute la France. La Franche-Comté avait alors été une des régions les plus touchées. Néanmoins, ce bref épisode ne remet pas en cause la tendance générale d'une augmentation régulière des prix ;

Le volume des transactions reste relativement faible en 2010 et 2014. Les prix médians au mètre carré sont à prendre avec précaution sur ces deux périodes. De même, l'année 2020 montre seulement 2 transactions immobilières car la donnée DV3F de 2021 n'a pas pu intégrer toutes les mutations enregistrées et communiquées par les services fiscaux ;

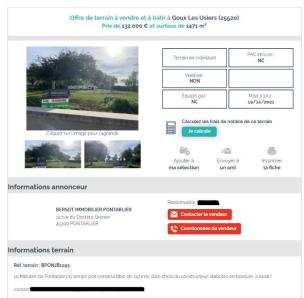
Cependant, les terrains à bâtir actuellement en vente attestent le maintien d'une croissance supposée du prix du terrain à bâtir. Comme l'illustrent les exemples suivants, les prix pourraient avoir déjà dépassé plus de 100 €/m², ce qui commence à devenir important pour des petites communes rurales (à titre d'exemple, le prix du terrain constructible en milieu rural à 20 km de Vesoul, ville similaire à celle de Pontarlier en nombre d'habitants, avoisine les 30€/m²);



### 2. Terrains à bâtir (exemples en décembre 2021)

Commune	Prix (€)	Surface (m²)	Prix/m²	Agence immobilière	Références
Levier	110 000	1 117	98,47	L'immobilier Pontissalien	Seloger.com
Levier	102 000	921	110,75	L'immobilier Pontissalien	Seloger.com (ref. IPP1449-4)
Arc-sous-Montenot	56 000	1 645	34	SAFI Pontarlier	Seloger.com (réf. 641015)
Levier	101 700	920	120	Immoliaison Montbonnot (38)	Les-terrains.com (réf. 5610049)
Goux-les-Usiers	132 000	1 471	89	Bersot Immobilier Pontarlier	Les-terrains.com (réf. BPONJB1295)



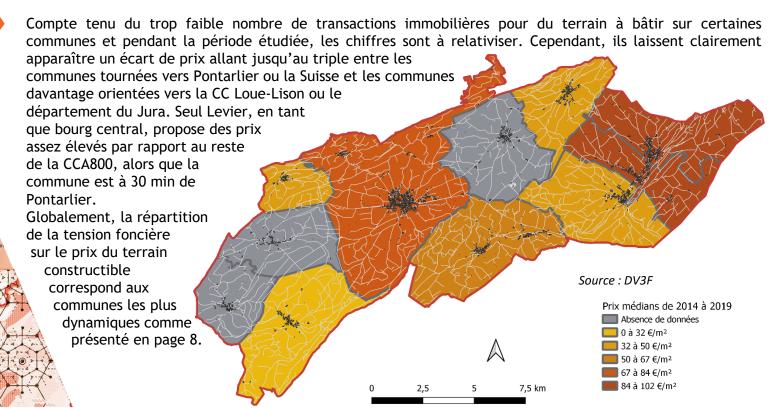


Rappel: ces prix de vente sont des exemples indicatifs sur les tendances actuelles mais leurs valeurs moyennes ne peuvent se substituer à celles des ventes effectives après négociation ou évaluations domaniales.



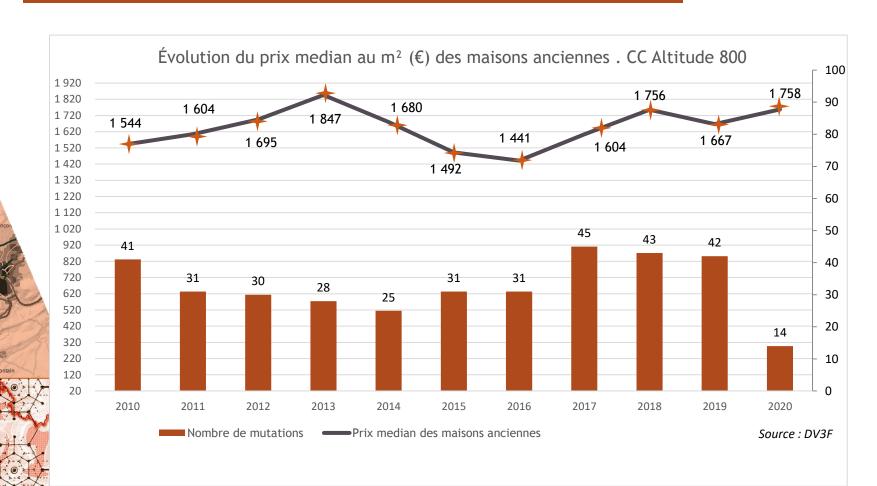
### 2. Terrains à bâtir

En général, les études de marché immobilier sont calibrées sur les 5 dernières années afin de disposer suffisamment de données tout en restant fidèle au contexte de l'étude (selon la méthode par comparaison utilisée par la Direction de l'immobilier de l'État). La spatialisation du marché du terrain à bâtir sur la CCA800 n'intègre pas l'année 2021 car elle n'est pas exhaustive (voir page 11).





### 2. Maisons individuelles





#### 2. Maisons individuelles

Le nombre de transactions des maisons individuelles dîtes « anciennes » (construites depuis 5 ans ou plus) est beaucoup plus conséquent que celui des terrains à bâtir sur la période 2010 à 2019. Le volume des transactions immobilières par année reste assez constant au fil du temps ;

De même, sur la dernière décennie, le prix de la maison individuelle au mètre carré demeure relativement stable au sein de la CCA800. Combiné avec un volume de transaction régulier, cela est le signe que le marché de la maison est plutôt équilibré;

Cette stabilité du prix est notamment liée à la déflation de 2013, la même que celle qui fut décrite pour le marché du terrain à bâtir (page 11). Toutefois, elle fut plus longue et plus importante pour les maisons, car les prix ne repartiront à la hausse qu'à partir de 2016;

Une légère déflation semble revenir en 2019 ce qui contribue à cette tendance de stabilisation du prix de la maison individuelle sur les dix dernières années. Hors année 2020, le prix moyen sur les cinq dernières années est alors de 1592 €/m². Pour 2020, la donnée n'étant pas complète, l'estimation du prix est à prendre avec précaution et il est difficile de mesurer à ce stade l'impact qu'à pu jouer la crise sanitaire du covid-19 sur la maison individuelle ;

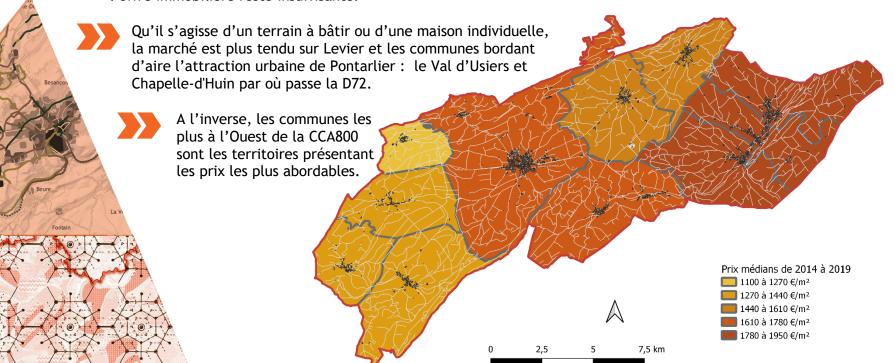
Il faut rappeler que certains biens « atypiques » de maisons individuelles peuvent faire monter les prix. Les valeurs trop aberrantes, souvent marginales pour diverses raisons, peuvent alors être retirées des analyses de marché. Ainsi, le diagnostic du PLUi de CCA800 fait remarquer qu'en avril 2018, une maison de 100 m² disposant de 1573 m² de terrain, située au bord de la RD6 à Sombacour, s'est vendue à +298.000€ hors frais, soit près de 3000€/m².



### 2. Maisons individuelles

Les tendances du marché immobilier spécifiques aux maisons individuelles (dites anciennes) corrélèrent avec ce qui a pu être observé dans la répartition du nombre de transactions immobilières par communes (page 8) et le prix des terrains à bâtir (page 13).

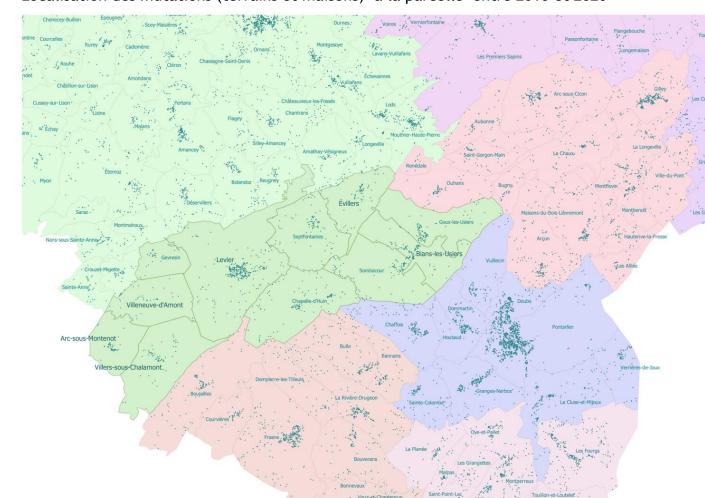
Ainsi, les communes les plus dynamiques dans le marché sont celles qui proposent les prix les plus élevés. Cela peut probablement s'expliquer par une forte demande d'habiter spécifiquement dans ces communes alors que l'offre immobilière reste insuffisante.





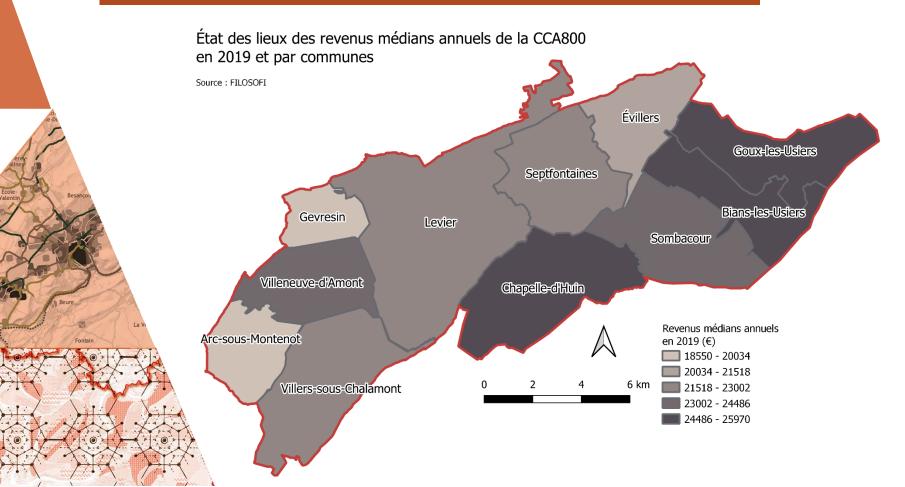
### 4. Contexte environnant de la CCA800

Localisation des mutations (terrains et maisons) à la parcelle entre 2010 et 2020





### 5. Revenus des habitants

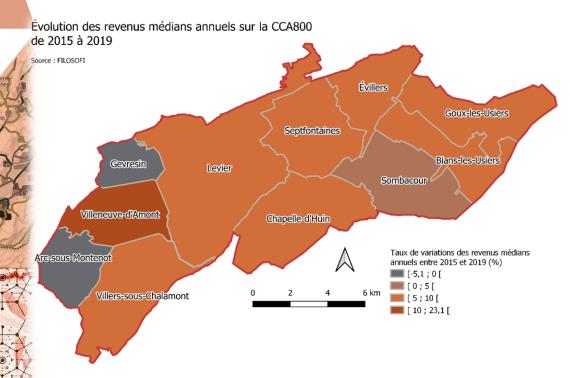




#### 5. Revenus des habitants



#### Zoom sur l'évolution des revenus :

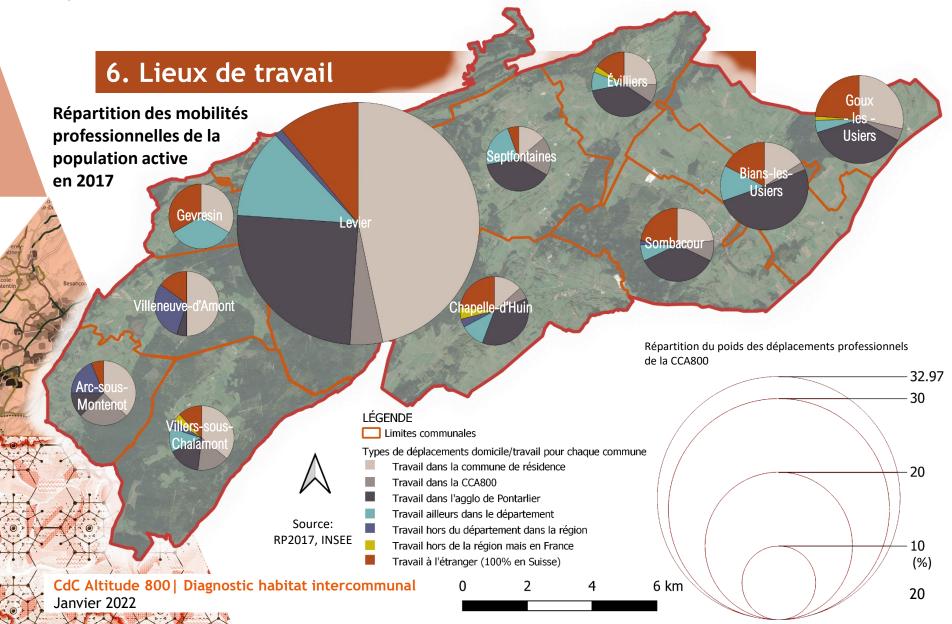


Les habitants des communes tournées vers l'aire urbaine de Pontarlier et la Suisse sont ceux qui disposent des revenus médians les plus importants de l'intercommunalité. A l'inverse, les habitants des communes éloignées ont les revenus médians les plus bas.

A la même période, le revenu médian d'un français était de 23280€ ce qui place le Val-d'Usiers, Chapelle-d'Huin et Villeneuve-d'Amont au dessus de cette moyenne nationale.

En 4 ans, les revenus médians ont assez peu évolué sauf pour Villeneuve-d'Amont. A l'échelle nationale, les revenus avaient pourtant augmenté de +14,6% entre 2015 et 2019. Les communes de Gevresin et Arc-sous-Montenot, pourtant voisines de Villeneuve-d'Amont, sont les seules de la CCA800 à accuser un recul du revenu médian de leurs habitants.







### 6. Lieux de travail

Avec ses 2202 habitants (2018), Levier est la commune qui génère logiquement le plus de déplacements domicile/travail avec 32,97 % des déplacements domicile/travail de la CCA800 en 2017. A l'inverse, la commune de Gevresin est celle qui en génère le moins avec 1,07 % à l'échelle de la CCA800.

Toutes les communes de l'intercommunalité sont touchées par l'attractivité des emplois de la Suisse, même les communes les plus lointaines. C'est Arc-sous-Montenot qui dispose du plus petit nombre d'habitants travaillant en Suisse (6 % de ses actifs) et c'est Gevresin qui a la plus grande part de ses actifs travaillant en Suisse (33 %). Cependant, ce nombre est à relativiser compte tenu de la taille de la commune puisqu'elle est la plus petite en termes d'habitants (120).

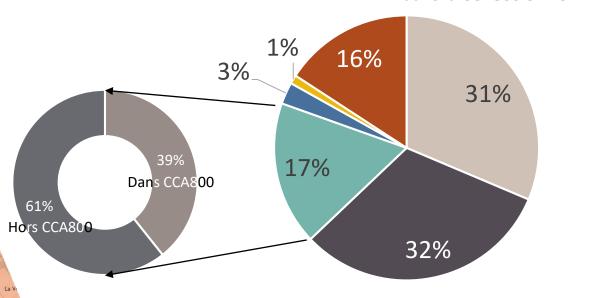
On retrouve bien quelques logiques territoriales: les communes qui disposent le plus de travailleurs hors du département du Doubs sont celles qui sont proches du département du Jura alors que les communes qui hébergent le plus de travailleurs suisses sont celles orientées vers la frontière, à savoir Goux-les-Usiers, Sombacour, Chapelle-d'Huin et Bians-les-Usiers. Elles disposent du plus grand nombre de travailleurs vers la Suisse, avec respectivement 23,8 %, 23,2 %, 23,1 % et 17,4 % de leurs actifs.

En tant que bourg central, le cas de Levier est singulier : c'est la commune qui arrive le mieux à conserver ses habitants pour le travail avec 47 % de ses actifs. En effet, Levier est la commune de la CCA800 qui dispose le plus de services et de commerces favorisant ainsi la proximité de l'emploi.



#### 6. Lieux de travail





- Dans la commune de résidence
- Dans la CdC du Grand Pontarlier
- Ailleurs dans le département du Doubs
- Hors département mais en région BFC
- Hors région BFC mais en France
- A l'étranger (Suisse)



Le bassin d'emploi de Pontarlier n'est pas à sous-estimer puisqu'il est en tête des principales zones d'emploi. La Suisse est en 3<sup>ème</sup> position si on catégorise davantage les mobilités professionnelles de la CCA800 au sein du département du Doubs.



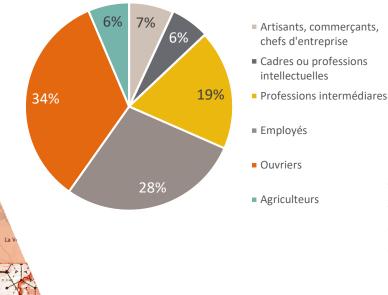
Dans l'ensemble, les habitants de la CCA800 travaillent peu dans leur intercommunalité, sauf quand ils restent dans leur commune de résidence.



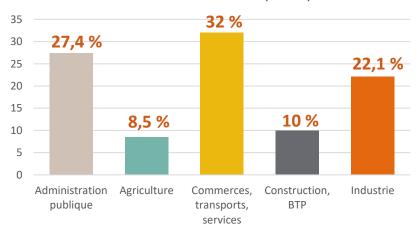
### **Structure des habitants**

#### 7. Profil des actifs de la CCA800

Catégories socio-professionnelles des travailleurs habitant la CCA800 (2017)



### Domaines d'activité des travailleurs habitant la CCA800 (2017)

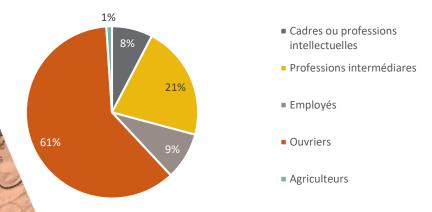




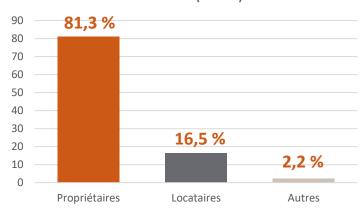
### **Structure des habitants**

### 8. Zoom sur les travailleurs en Suisse

Catégories socio-professionnelles des travailleurs transfrontaliers (2017)



Statut des travailleurs transfrontaliers dans le parc de logements de la CCA800 (2017)



81,3 % des travailleurs en Suisse sont propriétaires de leur logement alors que la moyenne à l'échelle de la CCA800 est de 75 % des habitants (voir page 5). Cela peut traduire une facilité d'acquisition des biens immobiliers par les travailleurs transfrontaliers et une forte demande d'acquisition immobilière faisant augmenter le taux de propriétaires.



Les cantons de Neuchâtel et de Vaud (jusqu'à la ville de Lausanne) sont ceux qui captent l'essentiel des travailleurs transfrontaliers depuis la CCA800.



# **Conclusion & Mise en perspectives**



#### 1. Constats

- → Globalement, le marché immobilier de la maison individuelle est plutôt stable ;
- → A l'inverse, le marché du terrain à bâtir est en constante augmentation : il a atteint voir dépassé le prix du terrain à bâtir de l'aire urbaine de Besançon (actuellement de 140€/m² environ);
- ← Cette forte dynamique semble être tirée par les communes tournées vers Pontarlier et la frontière Suisse ;
- → Le fort succès des terrains à bâtir pour de la maison individuelle est générateur d'étalement urbain et de consommation foncières des espaces agricoles.



#### 2. Explications possibles

- ◆ Une part non négligeable des actifs de la CCA travaillent effectivement en Suisse ou dans l'agglomération pontissalienne, qui bénéficie elle-même de l'attractivité économique Suisse;
- ♦ Avec un pouvoir d'achat supérieur, les travailleurs de la zone transfrontalière peuvent contribuer à l'effet de surenchère immobilière ;
- Par ailleurs, la zone étant attractive pour l'installation de nouveaux travailleurs, la demande en logements peut créer un déséquilibre vis-à-vis de l'offre entrainant ainsi une raréfaction du terrain à bâtir.



# **Conclusion & Mise en perspectives**



#### 3. Recommandations

- \* Renforcer la maîtrise foncière de la CCA800 pour anticiper l'inflation du prix de l'immobilier sur son territoire via la planification territoriale (PLUi, plans d'action foncière, schémas d'intentions,...);
- \* Repérer les fonciers stratégiques de type « dent creuse » et préparer des dispositifs règlementaires adaptés dans le cadre de l'élaboration du PLUi (extension du droit de préemption urbain, création d'un emplacement réservé aux logements de mixité sociale au titre de l'article L,151-41 alinéa 4 du code de l'urbanisme, élaboration d'OAP visant à définir des niveaux de densité minimum,...);
- ◆ En tant qu'opérateur public, l'EPF du Doubs Bourgogne Franche-Comté peut aider à la constitution de réserves foncières à long terme dans l'objectif de protéger les tenants fonciers stratégiques de l'inflation immobilière.



#### 4. Points de vigilance

- → La loi Climat et Résilience risque de rarifier davantage les terrains à bâtir : privilégier des formes de construction dense pour optimiser le foncier constructible ;
- → Le manque de terrains à construire peut déplacer la demande de logements sur le foncier déjà bâti. Rester vigilant sur la relative stabilité du marché des maisons et des appartements;
- → Si le référencement des fonciers stratégiques dans les documents d'urbanisme n'est pas accompagné d'outils règlementaires adéquats, leur publicité peut renforcer la spéculation foncière.



Hôtel Jouffroy 1 rue du Grand Charmont 25000 Besançon

Olivier CANILLAC 06 02 55 14 97 olivier.canillac@audab.org

Sofia BEKRAR 06 02 55 14 81 Sofia.bekrar@audab.org

Romain MARTEL 06 02 55 19 90 romain.martel@audab.org