

Analyse de l'offre foncière en lotissement dans le département du Doubs

Année 1999



Adil25 & DDE25

Le présent document a pour objet de présenter le bilan de l'offre foncière en lotissements¹ dans le département du Doubs.

Ce bilan a été réalisé à partir d'une enquête exhaustive² auprès de tous les lotisseurs publics ou privés ayant obtenu une autorisation de lotir de plus de trois lots avant le 1er janvier 2000.

Nous tenons à remercier, ici, l'ensemble des opérateurs présents sur ce marché ayant accepté de collaborer à la communication des renseignements, permettant à ce document d'être le plus complet possible.

Au delà du bilan général de la situation de l'offre foncière dans le Doubs, ce document a également pour objectif l'analyse du marché et de ses évolutions à l'intention des professionnels (aménageurs, lotisseurs, constructeurs) et des collectivités locales très présentes dans ce secteur. L'analyse de l'offre, des prix, de la taille des lots, mais également l'évolution des ventes permettront aux acteurs de situer les opérations en cours et d'appréhender au mieux leurs projets futurs.

Il nous a semblé intéressant, à cet égard, de pouvoir assurer des comparaisons en faisant référence aux années antérieures et ainsi permettre de cerner au mieux les évolutions. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé de reproduire les principaux indicateurs utilisés les années précédentes dans le cadre d'un plan de présentation semblable.

Le lecteur trouvera également, en annexe, l'ensemble des caractéristiques détaillées de chaque opération en cours de commercialisation.

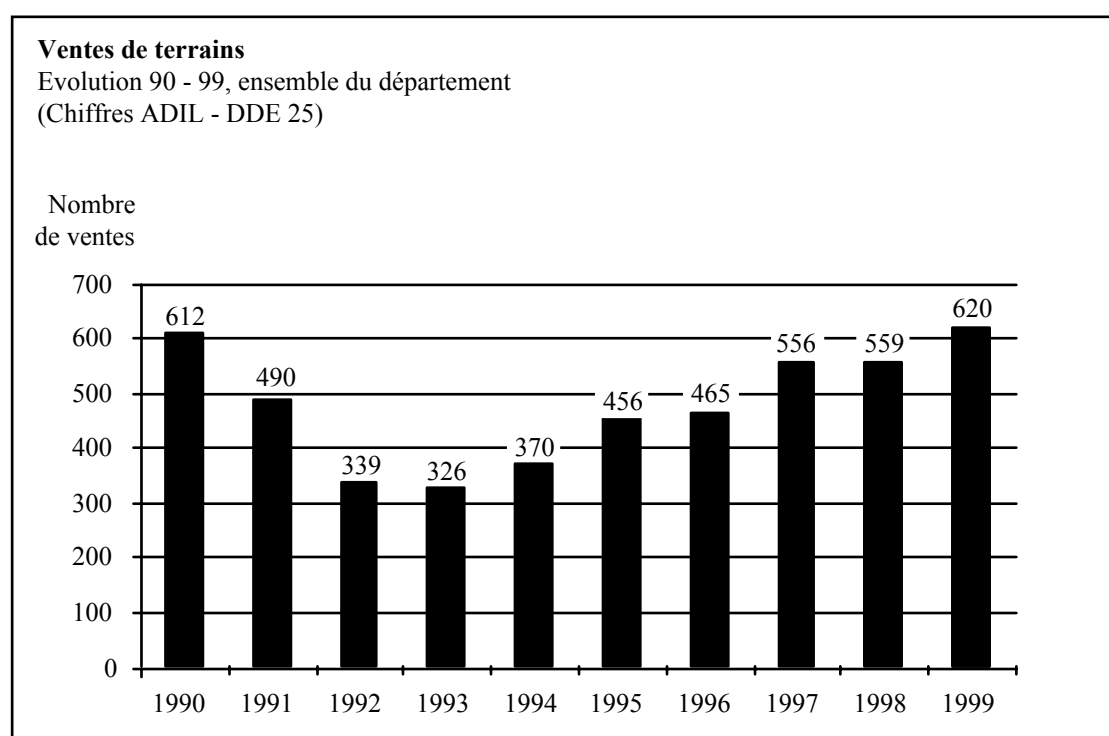
Ce travail, comme les précédents, est le résultat d'un partenariat entre la Direction Départementale de l'Équipement et l'Association Départementale pour l'Information sur le Logement.

¹Il convient de préciser que nous entendons par offre foncière l'ensemble des lots effectivement disponibles sur le marché à la date du 1er janvier 1999. Ne sont ainsi pas prises en compte dans l'analyse les opérations complètement commercialisées ou celles pour lesquelles les travaux de viabilité ne sont pas engagés. En outre, pour l'ensemble de la publication le terme lotissement sera utilisé de façon générique pour couvrir les procédures administratives ayant conduit à des opérations d'aménagement de plus de trois lots, quelle que soit leur nature juridique (lotissement, ZAC, AFU...).

² Le taux de réponse est relativement élevé, puisque seulement deux enquêtes n'ont pas abouti sur les 242 lotissements recensés.

L'évolution des ventes de terrains en lotissement

Les ventes de terrains à bâtir en lotissement ont atteint un niveau record, dans le département du Doubs, en 1999. En augmentation de 11% par rapport à l'année précédente, le nombre des lots vendus en 1999 est le plus élevé de la décennie. Le niveau ainsi atteint est supérieur de 35% à ce qu'il était dans la période 1995-1996 et supérieur de 80% à la moyenne des années 1992-1994.



Ce dynamisme du marché n'affecte toutefois pas de la même manière tous les bassins d'habitat du département.

Les ventes dans le bassin de Besançon

On n'observe pas de hausse significative du volume des ventes dans le bassin d'habitat de Besançon, lorsqu'on le considère dans son ensemble. Bien au contraire, le nombre de lots vendus régresse légèrement par rapport à l'an dernier (- 3%).

En fait, cette évolution globale masque des différences importantes selon que l'on considère le centre du bassin ou sa périphérie (cf. tableau n° 4 en annexe).

Ainsi, la périphérie du bassin a connu un accroissement très important du nombre des terrains vendus en lotissement. Dans la deuxième couronne³ du bassin d'habitat, le volume des ventes a augmenté de près de 50% et dans la partie rurale du bassin il a presque doublé.

A l'inverse, le rythme des ventes a régressé de 29% en première couronne et de 59% dans la commune de Besançon.

³ Le lecteur trouvera en annexe la liste des communes qui composent les couronnes des bassins d'habitat

Le marché, en 1999, s'est donc sensiblement "déplacé" vers la périphérie éloignée de l'agglomération. Au total, il s'est vendu plus de lots dans la deuxième couronne et la partie rurale du bassin que dans la commune centre et sa première couronne. Il faut rappeler, à titre de comparaison, qu'en 1998 la première couronne avait concentré, à elle-seule, 60% des ventes de l'ensemble du bassin d'habitat. Le "déplacement" du marché en 1999 est donc significatif.

Dans ce contexte, le niveau des ventes dans la commune de Besançon est préoccupant. Déjà particulièrement faible depuis quatre ans, il régresse à nouveau. Seulement 9 lots ont été vendus sur le territoire communal en 1999.

Les ventes dans le bassin de Montbéliard

Pour la première fois depuis quatre ans, le bassin de Montbéliard a connu en 1999 un accroissement sensible du nombre des ventes de terrain en lotissement.

Cet accroissement est, pour une large partie, imputable au doublement du nombre des ventes dans la partie urbaine du bassin. En revanche, la première couronne a connu une chute importante dans la même période (- 89%).

Au total, la partie centrale du bassin, c'est à dire la zone urbaine et sa première couronne, qui recoupe, pour l'essentiel, les limites de la communauté d'agglomération⁴, enregistre une progression de 30% des ventes. Cependant, malgré cette progression, les volumes échangés restent faibles et toujours très nettement inférieurs à ce que l'on peut observer en deuxième couronne.

L'essentiel du marché se concentre toujours en deuxième couronne du bassin d'habitat. Les ventes y ont progressé à nouveau (+ 17%), après deux années de forte augmentation, et la deuxième couronne représente, aujourd'hui, les deux tiers de la commercialisation de l'ensemble du bassin d'habitat.

Les ventes dans les autres bassins d'habitat

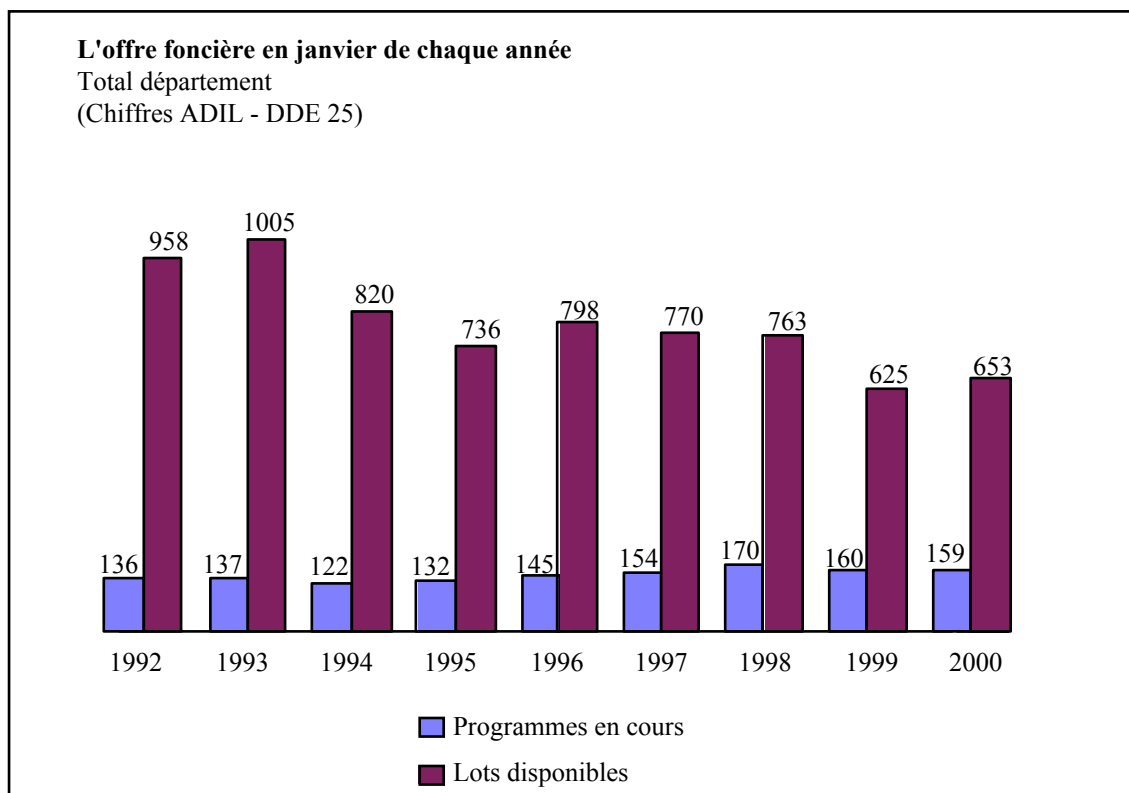
Les bassins d'habitat frontaliers ont toujours représenté une part importante du marché départemental des terrains en lotissement. En 1999, 178 lots ont été vendus dans les quatre bassins frontaliers, soit 29% de l'ensemble des lots vendus dans le département du Doubs. La progression des ventes a été particulièrement forte dans les bassins de Morteau (+ 70%) et Pontarlier (+ 64%).

En ce qui concerne **les autres bassins d'habitat**, on note un accroissement sensible des ventes dans les bassins de Levier-Amancey et de Valdahon-Vercel (+ 53%). Dans ce dernier bassin, le nombre des lots vendus a plus que triplé en quatre ans.

⁴ La communauté d'agglomération recouvre la zone urbaine agglomérée et la première couronne du bassin d'habitat. Elle s'étend légèrement au-delà avec les communes de Badevel, Dasle et Vandoncourt qui appartiennent à la deuxième couronne.

L'offre foncière disponible

Le niveau de l'offre de terrains en lotissement, dans le département du Doubs, au 1^{er} janvier 2000, est en légère augmentation par rapport à la même période de l'année précédente(+ 4,5%). On dénombre 653 lots disponibles à la commercialisation dans 159 programmes en cours, pour l'ensemble du département.



Ce volume d'offre foncière disponible reste relativement faible puisqu'il ne couvre qu'une année de commercialisation, si on le rapporte au rythme des ventes constaté en 1999.

Certes, pour quelques lotissements, autorisés au cours de l'année 1999, les travaux de viabilité n'étaient pas engagés à la date de l'enquête ; ils ne pouvaient donc être comptabilisés dans l'offre disponible. Mais cette offre non encore commercialisée est peu importante, en tout cas moins importante que l'an dernier (110 lots en attente de commercialisation au 1^{er} janvier 2000 contre 175 au début 1999) et n'explique pas le faible niveau de l'offre disponible.

En fait, la mise sur le marché de nouveaux lotissements a été peu importante en 1999, au regard du dynamisme du marché. Sur l'ensemble de l'année, 51 nouveaux lotissements ont été autorisés⁵. Le volume d'offres nouvelles ainsi généré (601 lots) n'a fait que compenser le nombre des ventes. Le stock des lots disponibles à la commercialisation est donc resté à peu près stable, à un niveau peu élevé.

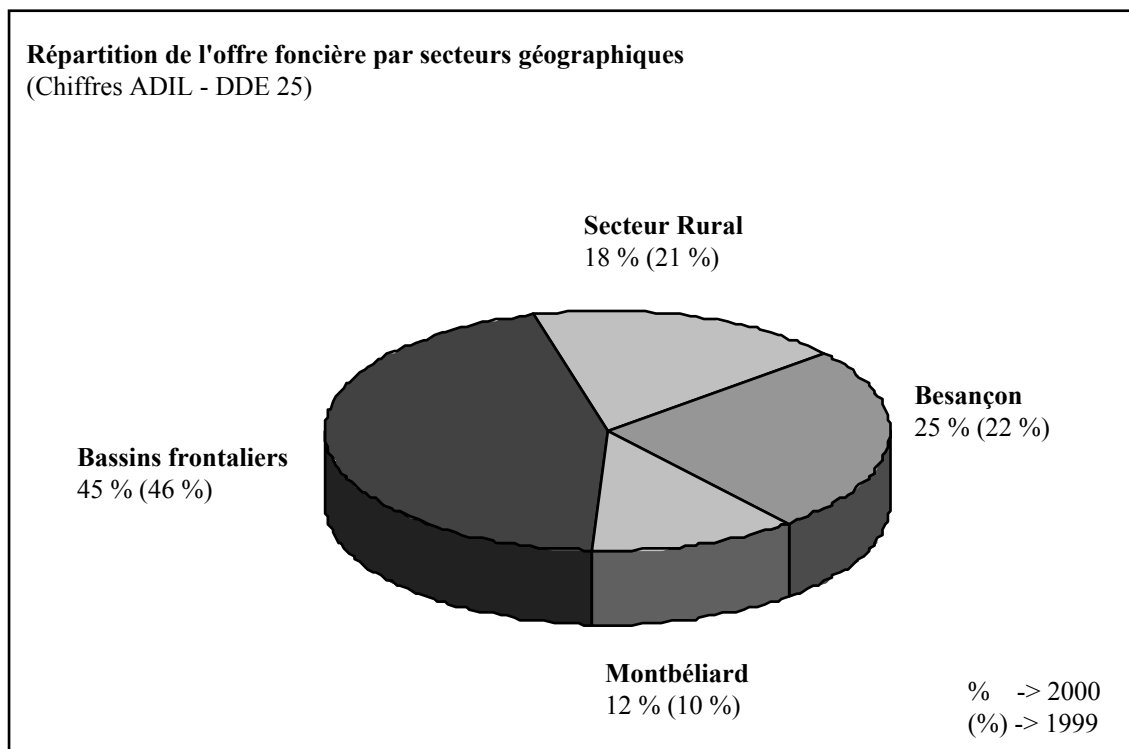
⁵ Il s'agit là des lotissements autorisés en 1999, disponibles à la vente au 1^{er} janvier 2000.

La répartition de l'offre selon les bassins d'habitat

Le bassin de Besançon

Le nombre des terrains disponibles à la vente dans le bassin de Besançon est peu important.

Il a été recensé, au 1^{er} janvier de cette année, 173 terrains proposés à la vente dans 37 programmes. Ce stock est en augmentation par rapport à l'an dernier, il reste néanmoins très inférieur au volume des ventes constaté en 1999.



Le faible niveau de l'offre est perceptible depuis plusieurs années dans le bassin de Besançon. Celui-ci concentrait le tiers de l'offre départementale il y a trois ans, il n'en représente plus que le quart aujourd'hui.

Le déficit de l'offre est particulièrement prononcé dans la ville-centre. On ne compte, en effet, que 10 lots disponibles à la vente sur le territoire de la commune de Besançon.

Ce déficit n'est pas compensé par l'offre disponible en première couronne. En effet, l'offre régresse sensiblement, aussi, en première couronne (- 8% par rapport à l'an dernier et - 42% en deux ans).

Il n'y a qu'en deuxième couronne et dans la partie rurale du bassin d'habitat que l'offre de terrains augmente. Elle a, en effet, doublé par rapport à l'an dernier, suivant, en cela, l'évolution des ventes.

Le bassin de Montbéliard

Malgré une remontée par rapport à l'an dernier (+ 20%), l'offre foncière dans le bassin de Montbéliard se situe à un très faible niveau. On recensait 76 lots disponibles, pour l'ensemble du bassin d'habitat, au 1^{er} janvier de cette année.

Le volume de l'offre est aujourd'hui près de deux fois moins élevé qu'en 1995 par exemple, et 2,5 fois plus bas qu'en 1993.

Le déficit de l'offre est particulièrement marqué sur le territoire de la communauté d'agglomération. On y recense seulement 28 lots en cours de commercialisation, dont 13 pour la seule commune de Seloncourt.

L'offre est un peu plus abondante en deuxième couronne : 39 lots. Le stock est en augmentation par rapport à l'an dernier (26 lots), mais reste cependant très inférieur au volume recensé en 1998 (54 lots).

Les bassins d'habitat frontaliers

Le bassin de Pontarlier se caractérise toujours par une offre de faible niveau, même si celle-ci s'est un peu étoffée ces deux dernières années. Le déficit des stocks est particulièrement prononcé dans la commune de Pontarlier, où seulement 4 lots étaient disponibles à la vente au 1^{er} janvier.

A l'inverse, l'offre est de bon niveau dans les trois autres bassins frontaliers. Elle est en augmentation dans le bassin de Morteau (+ 15%) tout comme dans celui de la zone touristique (+ 79%) après deux années de fortes baisses.

Enfin, même si l'offre régresse, par rapport à l'an dernier, dans le bassin de Maïche (- 22%), c'est toujours là qu'on trouve la plus grande disponibilité foncière en lotissement.

Les autres bassins d'habitat

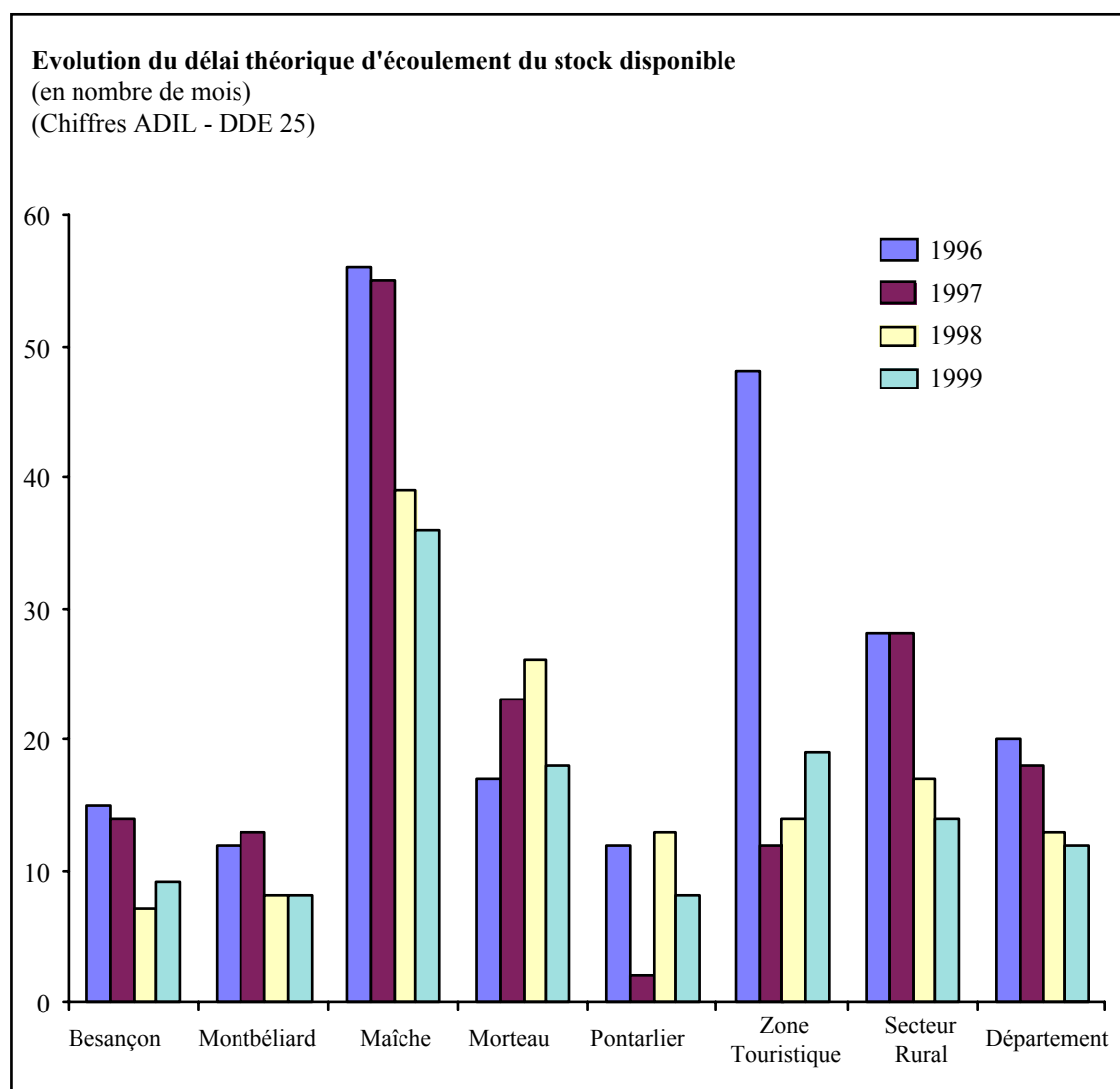
La tendance dominante dans les autres bassins du département est la stabilité du nombre des terrains proposés à la vente. C'est le cas dans les bassins d'Ornans, d'Amancey-Levier ou encore dans celui de Valdahon. Dans ces deux derniers bassins, le fort niveau des ventes a été compensé par la mise sur le marché de nouveaux lots.

Disponibilité foncière et délais d'écoulement des stocks

La comparaison du nombre de terrains offerts à la vente et de l'effectif de population dans chacun des bassins fournit un indicateur pertinent de la plus ou moins grande disponibilité foncière. Le résultat de cette comparaison figure dans le tableau n° 2 en annexe.

Pour l'ensemble du département, on recensait, au 1^{er} janvier 2000, un terrain disponible à la vente pour 308 ménages.

La répartition de cette disponibilité n'est pas uniforme sur le territoire départemental. C'est toujours dans le bassin de Maîche que la disponibilité foncière est la plus forte (1 terrain pour 58 ménages). Elle est également élevée dans les bassins de la zone touristique (1 terrain pour 84 ménages), de Levier-Amancey (1 terrain pour 97 ménages) et de Morteau (1 terrain pour 112 ménages). En revanche la disponibilité est très faible dans les bassins d'habitat de Montbéliard (1 terrain pour 846 ménages) et de Besançon (1 terrain pour 507 ménages), tout comme dans le bassin de Baume-les-Dames (1 terrain pour 693 ménages).



L'analyse des délais théoriques de commercialisation, c'est à dire la comparaison des stocks aujourd'hui disponibles avec le rythme des ventes constaté en 1999, confirme la surabondance de l'offre dans certains bassins d'habitat.

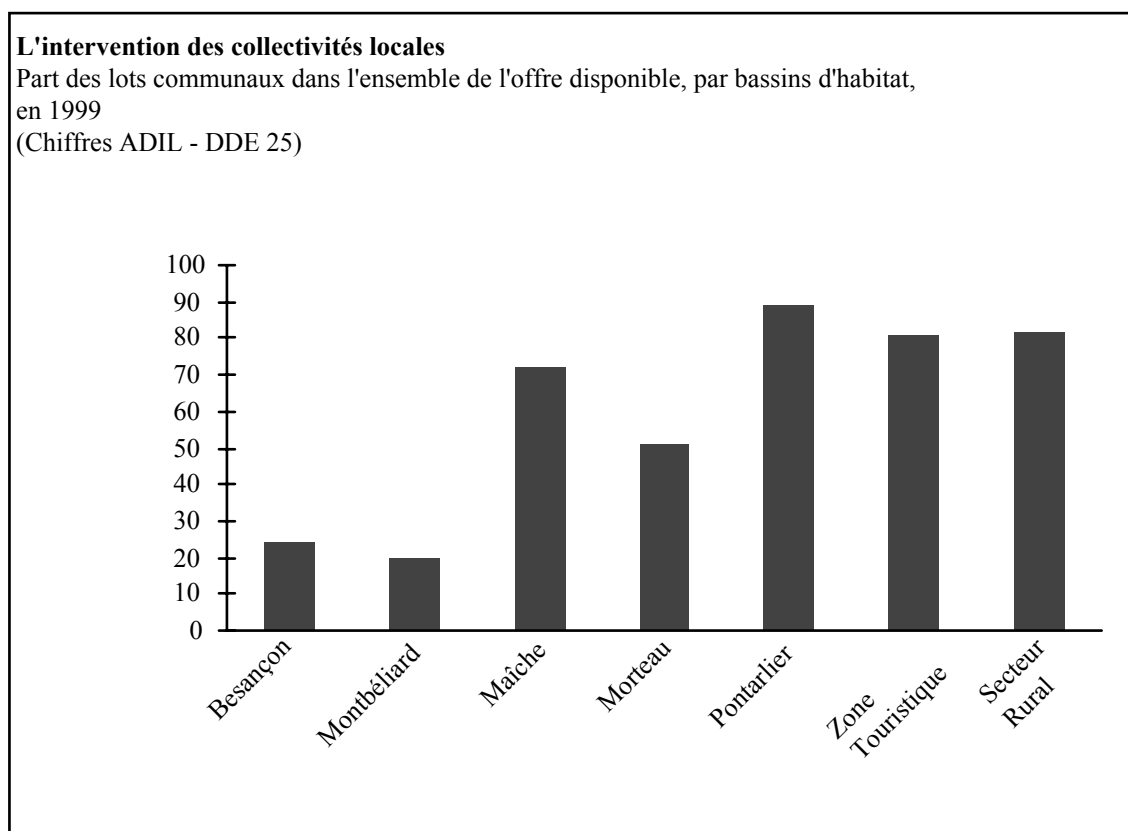
Le cas le plus extrême est celui du bassin de Maîche où il faudrait trois ans de commercialisation, au rythme constaté l'an dernier, pour écouler le stock. L'offre se révèle

également abondante dans les bassins d'habitat de Morteau (18 mois de stock) et de la zone touristique (19 mois).

Le calcul des délais d'écoulement des stocks confirme aussi la faiblesse de l'offre dans les bassins polarisés par un centre urbain important. L'offre disponible ne couvre que 8 mois de commercialisation dans le bassin d'habitat de Montbéliard et 9 mois dans celui de Besançon. Ce déficit n'est pas nouveau, on le constate depuis six ans. C'est dans la partie centrale de ces deux bassins (villes-centre et première couronne) qu'il est le plus prononcé.

L'intervention des collectivités locales

L'implication des communes dans le marché foncier en lotissement est importante. Les collectivités locales sont, en effet, à l'origine de plus de la moitié des programmes en cours (62%) et des lots disponibles (54%) dans le département (cf. tableau n° 5 en annexe).



La géographie de l'intervention des communes n'est toutefois pas uniforme sur le territoire départemental. Les collectivités locales sont des opérateurs quasi-exclusifs en zone rurale et dans certains bassins frontaliers, par contre, dès qu'on se rapproche des agglomérations urbaines, leur intervention est diluée dans la masse des opérations d'origine privée. Dans les bassins ruraux du département, la part des lots communaux dans l'ensemble de l'offre de terrains est en moyenne de 82%. Dans les bassins d'habitat frontaliers, elle oscille entre 51% et 89%. A l'opposé, elle n'est que de 20% dans le bassin de Montbéliard et de 24% dans celui de Besançon.

Caractéristiques des terrains en lotissement

La taille des lotissements

La taille moyenne des lotissements en cours de commercialisation augmente légèrement par rapport à l'année précédente (12 lots, en moyenne, au début 2000, contre 10 lots en 1999).

Cette variation de la taille moyenne est imputable à deux choses : la fin de commercialisation de certaines opérations, petites en l'occurrence, et la mise sur le marché de nouveaux lotissements.

En ce dernier domaine, la taille moyenne des opérations nouvelles, qui diminuait chaque année depuis 1995, remonte sensiblement (12 lots en moyenne en 1999, contre 7,5 lots en 1998).

La taille des parcelles

Dans l'ensemble du département, la taille moyenne des terrains disponibles à la vente est identique à ce qui avait été observé l'an dernier (9,5 ares).

Autour de cette valeur moyenne, l'éventail des situations est relativement large. l'écart est, en effet, important entre les surfaces proposées dans les centres urbains et la taille des parcelles dans la plupart des zones rurales.

Dans la commune de Besançon et dans la partie urbaine de l'agglomération de Montbéliard, les terrains disponibles ont une surface moyenne de 8,6 ares. A l'opposé, la plupart des zones rurales proposent des terrains dont la surface moyenne avoisine, voire dépasse, les 10 ares.

Le prix des terrains

A l'échelle du département, le prix moyen au m² des terrains en lotissement augmente très fortement par rapport à l'an dernier (+ 19%).

L'accroissement des prix est sensible dans les bassins de Besançon et Montbéliard, aussi bien dans les villes-centre qu'à leur périphérie.

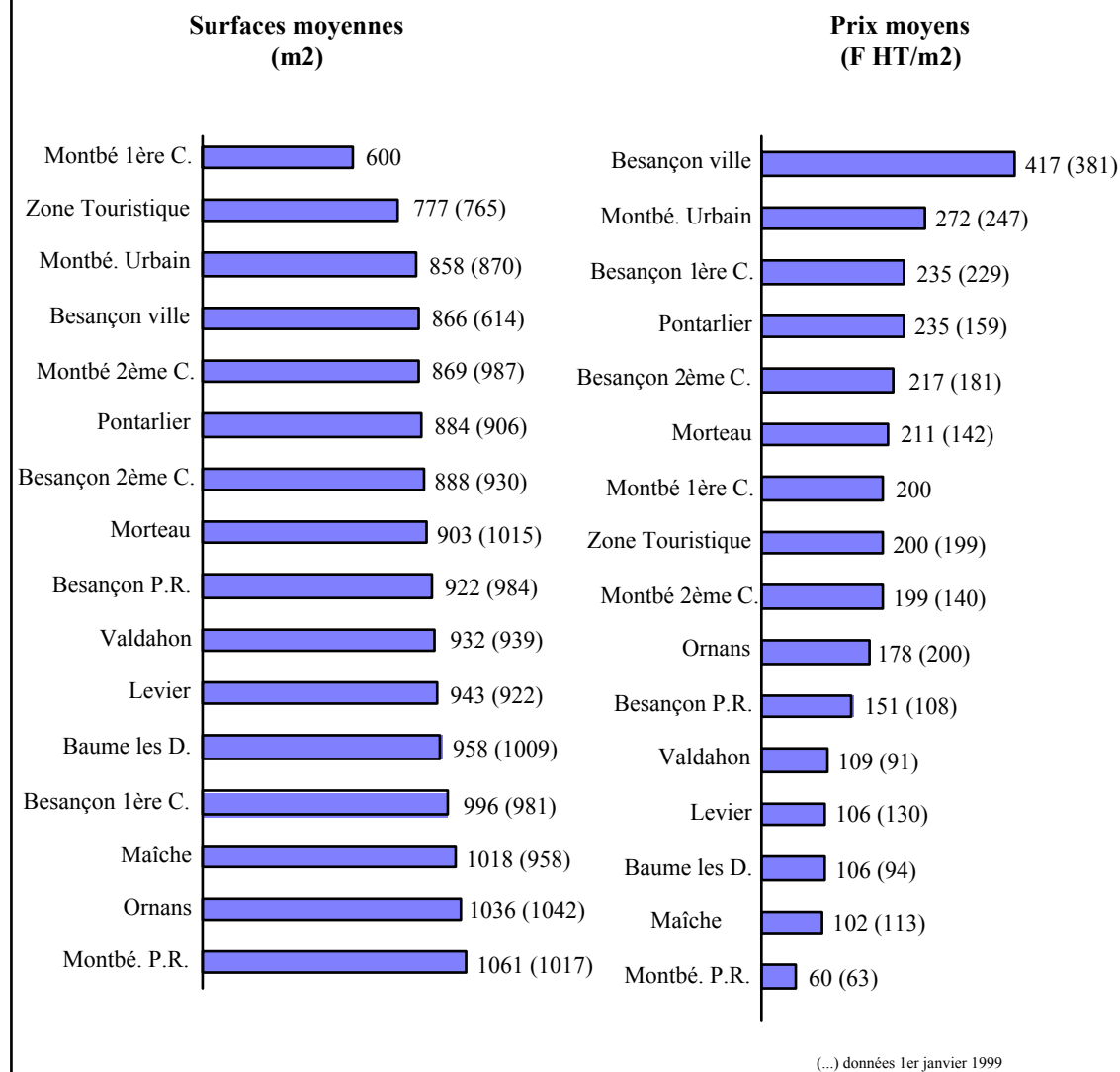
Dans la commune de Besançon et dans la partie urbaine agglomérée du bassin de Montbéliard l'augmentation des prix est de l'ordre de 10%. Elle est beaucoup plus forte, encore, à la périphérie éloignée de ces centres urbains : + 20% dans la deuxième couronne de Besançon, + 40% dans la partie rurale de ce même bassin et + 42% dans la deuxième couronne de Montbéliard.

On repère également des évolutions importantes de prix dans les bassins de Morteau (+ 49%), et Pontarlier (+ 48%) et, dans une moindre mesure, dans le bassin du Valdahon (+ 20%).

Surfaces moyennes et prix moyens des terrains disponibles

par bassin d'habitat au 1er janvier 2000

(Chiffres ADIL - DDE 25)



Toutefois, ces évolutions influent peu sur la hiérarchie des prix par bassins. Les centres urbains (Besançon et la zone urbaine de Montbéliard) sont toujours les localisations les plus chers. Viennent ensuite les bassins frontaliers, de Morteau à la zone touristique, et les périphéries des centres urbains (première et deuxième couronnes) où les prix s'étagent de 200 à 235 F/m². Enfin, les bassins ruraux proposent toujours les terrains les moins chers.

Annexes

Liste des communes pour les sous-bassins d'habitat de Besançon et de Montbéliard

Bassin d'habitat de Besançon

Ville Centre

Besançon

1ère Couronne

Amagney

Arguel

Audeux

Avanne-Aveney

Beure

Chalèze

Chalezeule

Champagney

Champvans-les-Moulins

Châtillon-le-Duc

Chemaudin

Dannemarie-sur-Crête

Deluz

Devecey

Ecole-Valentin

Fontain

Franois

Gennes

Grandfontaine

Mazerolles-le-Salin

Miserey-Salines

Montfaucon

Montferrand-le-Château

Morre

Novillars

Pirey

Pouilley-les-Vignes

Rancenay

Roche-lez-Beaupré

Saône

Serre-les-Sapins

Tallenay

Thise

Thoraize

Torpes

Vaire-Arcier

Vaire-le-Petit

Vaux-les-Prés

La Vèze

Villers-Buzon

2ème Couronne

Abbans-Dessous

Auxon-Dessous

Auxon-Dessus

Bonnay

Boussières

Braillans

Busy

Champoux

Chaucenne

Chenecey-Buillon

Chevillotte

Chevroz

Cussey-sur-l'Ognon

Emagny

Geneuille

Laissey

Larnod

Mamirolle

Marchaux

Merey-Vieille

Moncley

Nancray

Osselle

Pelousey

Pugey

Roset-Fluans

Roulans

Routelle

Saint-Vit

Velesmes-Essarts

Venise

Vieilley

Vorges-les-Pins

Partie Rurale

Bertelange

Bouclans

Burgille

Champlive

Charbonnières-les-Sapins

Charnay

Chatillon-Guyotte

Chaufontaine

Chevigney-sur-l'Ognon

Corcelles-Ferrières

Corcondray

Courchapon

Epeugney

Etrabonne

Ferrières-les-Bois

Foucherans

Franey

Gonsans

Gratteris

Hopital-du-Grosbois

Jallerange

Lantenne-Vertière

Lavernay

Mercey-le-Grand

Merey-sous-Montrond

Moncey

Montrond-le-Château

Moutherot

Naisey-les-Granges

Noironte

Osse

Palise

Placey

Pouilley-Français

Recologne

Ruffey-le-Château

Sauvagney

Tarcenay

Trépot

Vauchamps

Villers-sous-Montrond

Bassin d'habitat de Montbéliard

Urbain	2ème Couronne (suite)	Partie Rurale
Arbouans		Accolans
Audincourt	Dannemarie-les-Glay	Anteuil
Bethoncourt	Dasle	Belvoir
Courcelles-les-Montbéliard	Desandans	Bief
Exincourt	Dung	Bournois
Grand-Charmont	Echenans	Branne
Montbéliard	Ecot	Chaux-les-Clerval
Nommay	Ecurcey	Chazot
Sainte-Suzanne	Etouvans	Clerval
Seloncourt	Feule	Crosey-le-Grand
Sochaux	Glay	Crosey-le-Petit
Valentigney	Goux-les-Dambelin	Etrappe
Vieux-Charmont	Hyemondans	Faimbre
	Isle-sur-le-Doubs	Fleurey
	Issans	Fontaine-les-Clerval
	Laire	Froidevaux
1ère Couronne	Lanthenans	Gemonval
Allenjoie	Longeville-sur-le-Doubs	Geney
Bart	Lougres	Glère
Bavans	Mambelin	Hopital-Saint-Lieffroy
Brognard	Mathay	Liebvillers
Dambenois	Medière	Mancenans
Dampierre	Meslières	Marvelise
Etupes	Montecheroux	Montancy-Bremoncourt
Fesches-le-Chatel	Montenois	Montjoie-le-Château
Hérimoncourt	Neuchatel-Urtière	Onans
Mandeure	Noirefontaine	Orve
Taillecourt	Pierrefontaine-les-Blamont	Peseux
Voujaucourt	Pont-de-Roide	Pompierre-sur-le-Doubs
	Pretièrre	Provenchère
	Présentevillers	Rahon
	Rang	Randevillers
2ème Couronne	Rayans	Roche-les-Clerval
Abbevillers	Remondans-Vaivre	Rosières-sur-Barbèche
Aibre	Roches-les-Blamont	Saint-Georges-Armont
Allondans	Saint-Julien-les-Montbéliard	Saint-Hippolyte
Appenans	Saint-Maurice-Colombier	Sancey-le-Grand
Arcey	Sainte-Marie	Sancey-le-Long
Autechaux-Roide	Semondans	Santoche
Badevel	Sourans	Solemont
Berche	Thulay	Soulce-Cernay
Beutal	Vandoncourt	Soye
Blamont	Vernoy	Surmont
Blussangeaux	Villars-les-Blamont	Terres-de-Chaux
Blussans	Villars-sous-Dampjoux	Valonne
Bondeval	Villars-sous-ecot	Valoreille
Bourguignon		Vaufrey
Bretigney		Vellerot-les-Belvoir
Chamesol		Vellefans
Colombier-Fontaine		Vernois-les-Belvoir
Dampierre-sur-le-Doubs		Vyt-les-Belvoir
Dampjoux		

***Indicateur des terrains disponibles
à la vente
Etat au 1er janvier 2000***