

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

**Année 2000**



Le présent document a pour objet de présenter le bilan de l'offre foncière en lotissements<sup>1</sup> dans le département du Doubs.

Ce bilan a été réalisé à partir d'une enquête exhaustive auprès de tous les lotisseurs publics ou privés ayant obtenu une autorisation de lotir de plus de trois lots avant le 1er janvier 2001. Les résultats et analyses présentés ici ont été cette année complétés par des données et informations issues du fichier départemental des permis de construire<sup>2</sup>, ceci afin que soit pris en compte, dans la mesure du possible, le potentiel de l'offre et de la construction en diffus (logements individuels purs ou groupés hors lotissement)<sup>3</sup>.

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 (DDE-25) et l'Agence Départementale pour l'Information (ADIL) sur le Logement.

---

<sup>1</sup> Il convient de préciser que nous entendons par offre foncière l'ensemble des lots effectivement disponibles sur le marché à la date du 1er janvier 2001. 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...).

<sup>2</sup> Base de données SITADEL

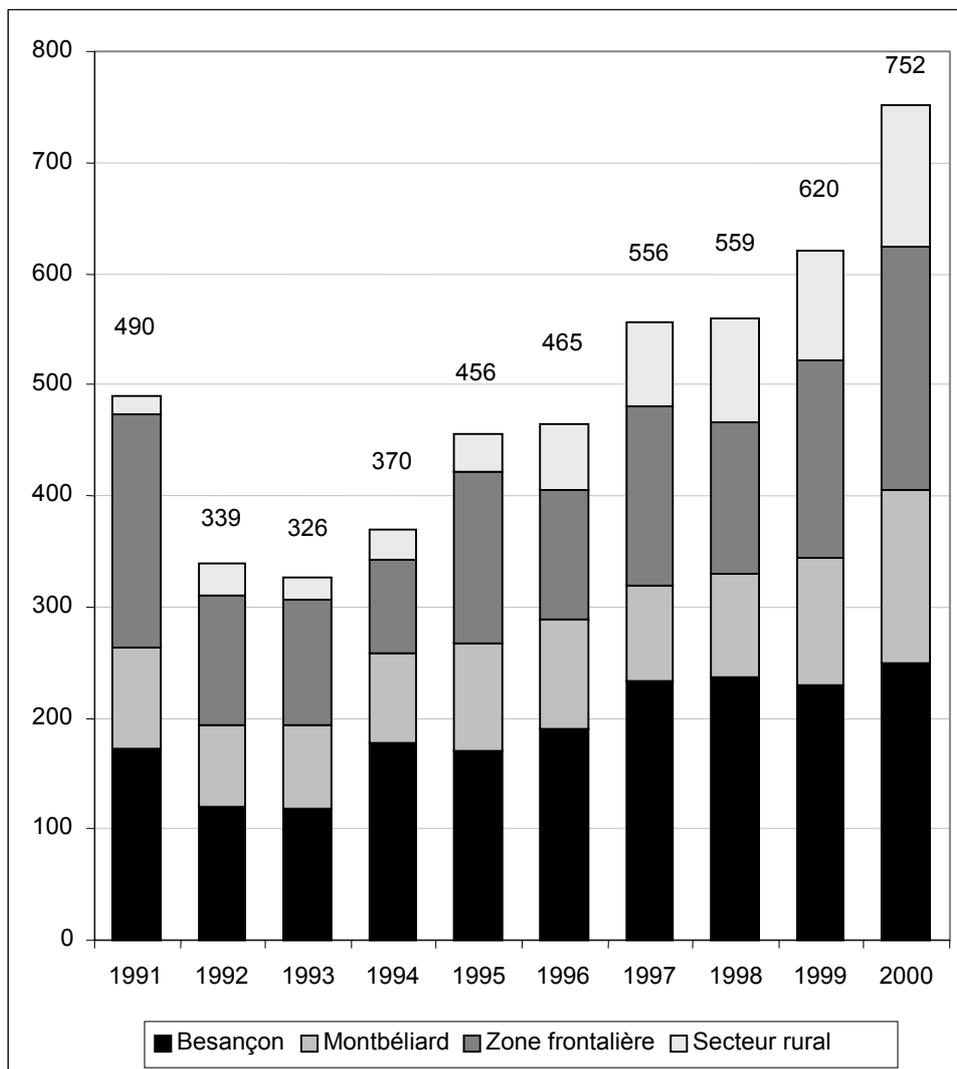
<sup>3</sup> La prise en compte de ces nouvelles données et leur intégration à l'analyse de l'offre foncière en lotissement ne sont pas chose aisée dans la mesure où les notions auxquelles les autorisations de permis de construire font référence ne correspondent pas nécessairement à celles incluses dans l'offre foncière en lotissement.

## L'évolution des ventes de terrains en lotissement en 2000

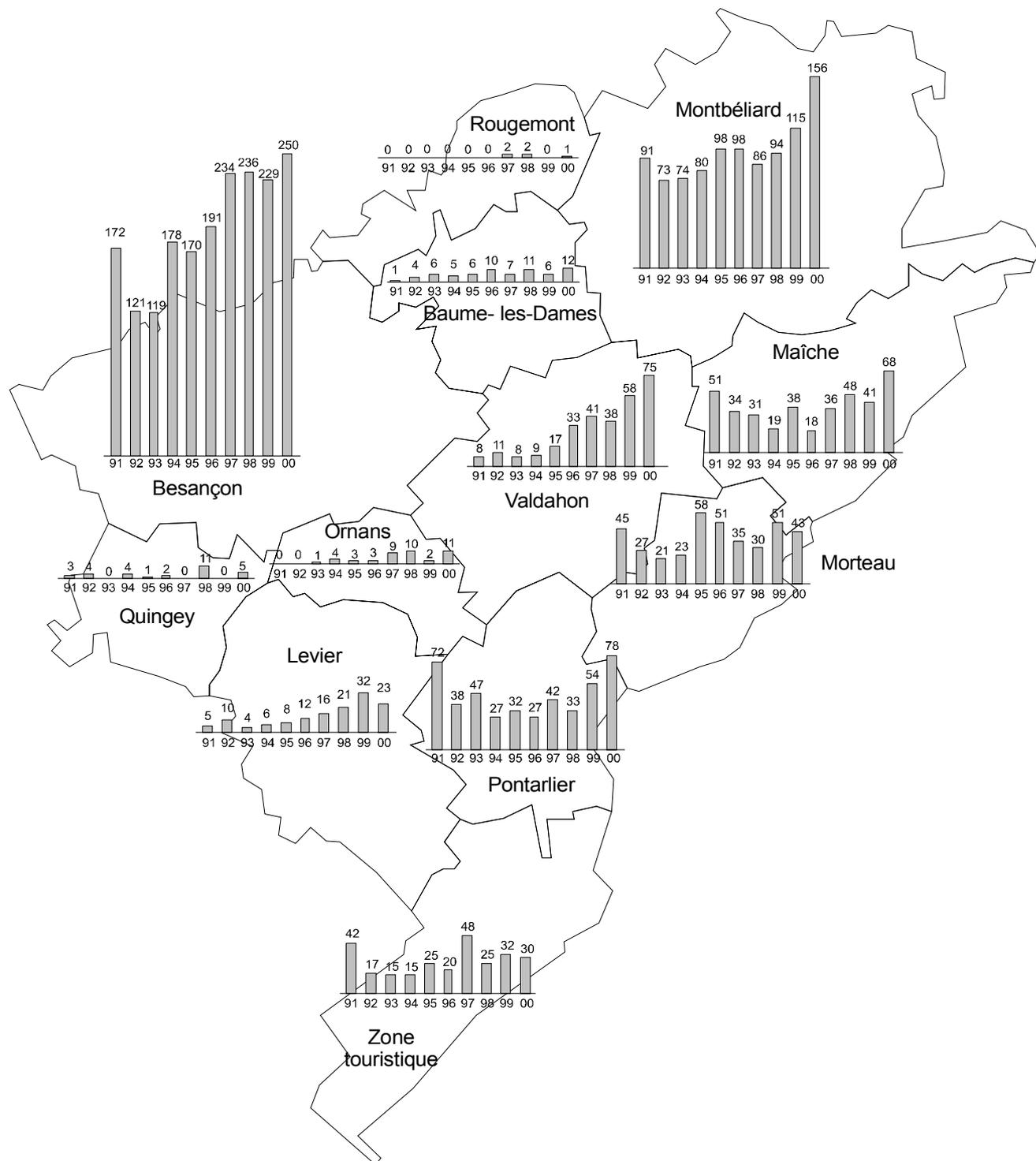
L'année 2000 s'est achevée avec un volume de vente de terrains à bâtir en lotissement inégalé depuis une décennie à l'échelle du département du Doubs. Avec plus de 750 lots ayant trouvé acquéreurs, le nombre de ventes a progressé de plus de 21% par rapport à l'année précédente. Il est en outre supérieur de plus de 63% à son niveau moyen de 1995-'96 et a plus que doublé par rapport à la période 1992-'93 (Cf. figure 1).

Nombre de terrains vendus : évolution annuelle de 1990 à 2000 par bassin d'habitat  
 Source : ADIL – DDE 25

Figure 1



La progression constatée des ventes pour l'année 2000 est quasi générale à l'ensemble des bassins d'habitat du département. Seuls trois secteurs connaissent une diminution du nombre de ventes de terrains en lotissement : le secteur de Morteau ainsi que ceux de Levier et de Mouthe. Qu'il s'agisse de hausses ou de baisses de ventes de terrains, de fortes disparités spatiales subsistent (Cf. figure 2).

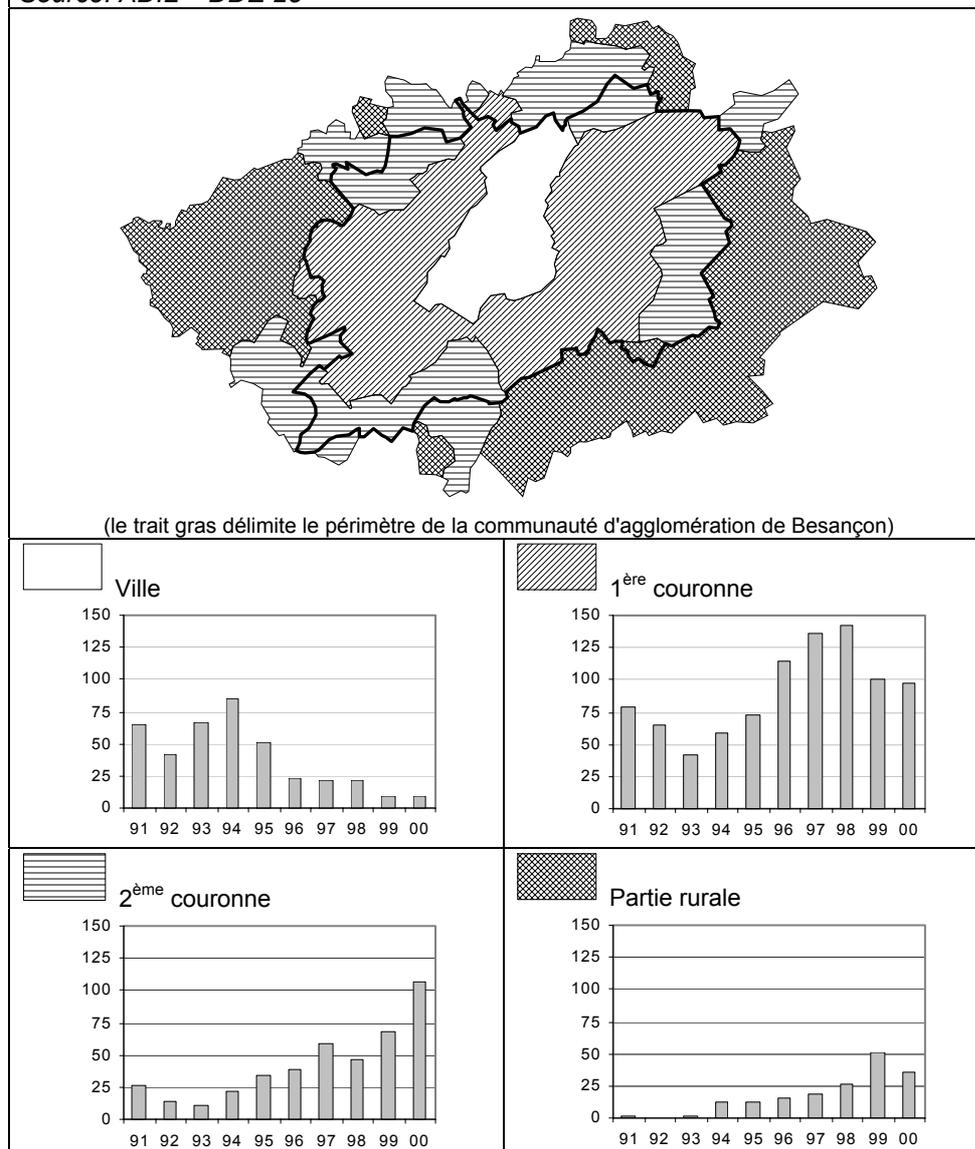


**Les ventes dans le bassin d'habitat de Besançon**

Le bassin d'habitat de Besançon, pris dans sa globalité, connaît une hausse des ventes de terrains en lotissement de + 9,2% pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 1<sup>er</sup> janvier 2001. Cependant, la progression globale constatée des ventes masque de fortes différences locales si l'on considère les sous-ensembles constitutifs du bassin d'habitat (Cf. figure 3).

**Figure 3 :** Bassin d'habitat de Besançon : évolution des ventes de terrain en lotissements sur la période 1991-2000 par secteur géographique.

Source: ADIL – DDE 25



Le niveau des ventes à Besançon même demeure encore très faible pour l'année 2000. Conséquence, le poids de Besançon intra-muros dans la vente de terrain en lotissements sur l'ensemble du bassin ne cesse de décroître en volume et en pourcentage depuis 1993-1994, période pour laquelle Besançon totalisait à elle seule près de 50% des ventes du bassin d'habitat (Cf. figure 4).

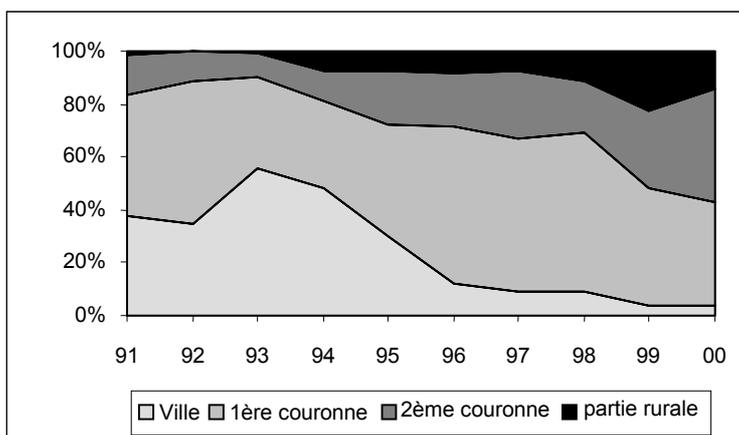
La diminution observée des ventes sur Besançon depuis 1995 s'est faite essentiellement, dans un premier temps (période 1995-1998), au profit de la première couronne périphérique de la ville. Ce secteur, qui représentait 33% des ventes en 1994, a vu sa part passer à 42% en 1995 puis à près de 60% en 1998. Depuis cette date, elle connaît aussi une tendance à la baisse des ventes (-31,7% entre 1998 et 2000) au profit cette fois-ci de secteurs périphériques plus éloignés (2<sup>ème</sup> couronne et partie rurale du bassin d'habitat). Ces deux zones cumulées ont en effet vu leur part des ventes de terrain en lotissements passer de 19% en 1994 à plus de 57% en 2000 avec une progression en volume de + 300%.

L'accroissement constaté des ventes sur l'ensemble du bassin d'habitat entre 1999 et 2000 (+ 9,2%) est exclusivement la conséquence d'une augmentation des volumes de ventes dans la 2<sup>ème</sup> couronne. Pour ce secteur, le volume de vente a progressé de 57% entre le 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 1<sup>er</sup> janvier 2001. A elle seule, la 2<sup>ème</sup> couronne représente près de 43% des ventes. La partie rurale du bassin d'habitat de Besançon connaît, pour l'année 2000, un léger repli des ventes de terrains en lotissements. Néanmoins, le potentiel foncier de ce secteur laisse à penser qu'il ne s'agit là que d'un repli conjoncturel lié à un temps d'adaptation nécessaire aux collectivités pour s'ajuster à la forte demande dont leur foncier est l'objet. Il convient également de signaler que ce secteur, de par son éloignement de Besançon, est traditionnellement le siège d'une dynamique de la construction tournée davantage vers la maison individuelle hors lotissement. La modification des comportements (déplacements domicile-travail, ...) ainsi que la cherté et/ou la rareté du foncier sur Besançon et la 1<sup>ère</sup> couronne, contribuent à accentuer la demande sur ce secteur et a fortiori la nécessité d'y répondre par la construction de lotissements.

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2000 par sous-ensemble du bassin d'habitat de Besançon

Figure 4

Source : ADIL 25 – DDE 25



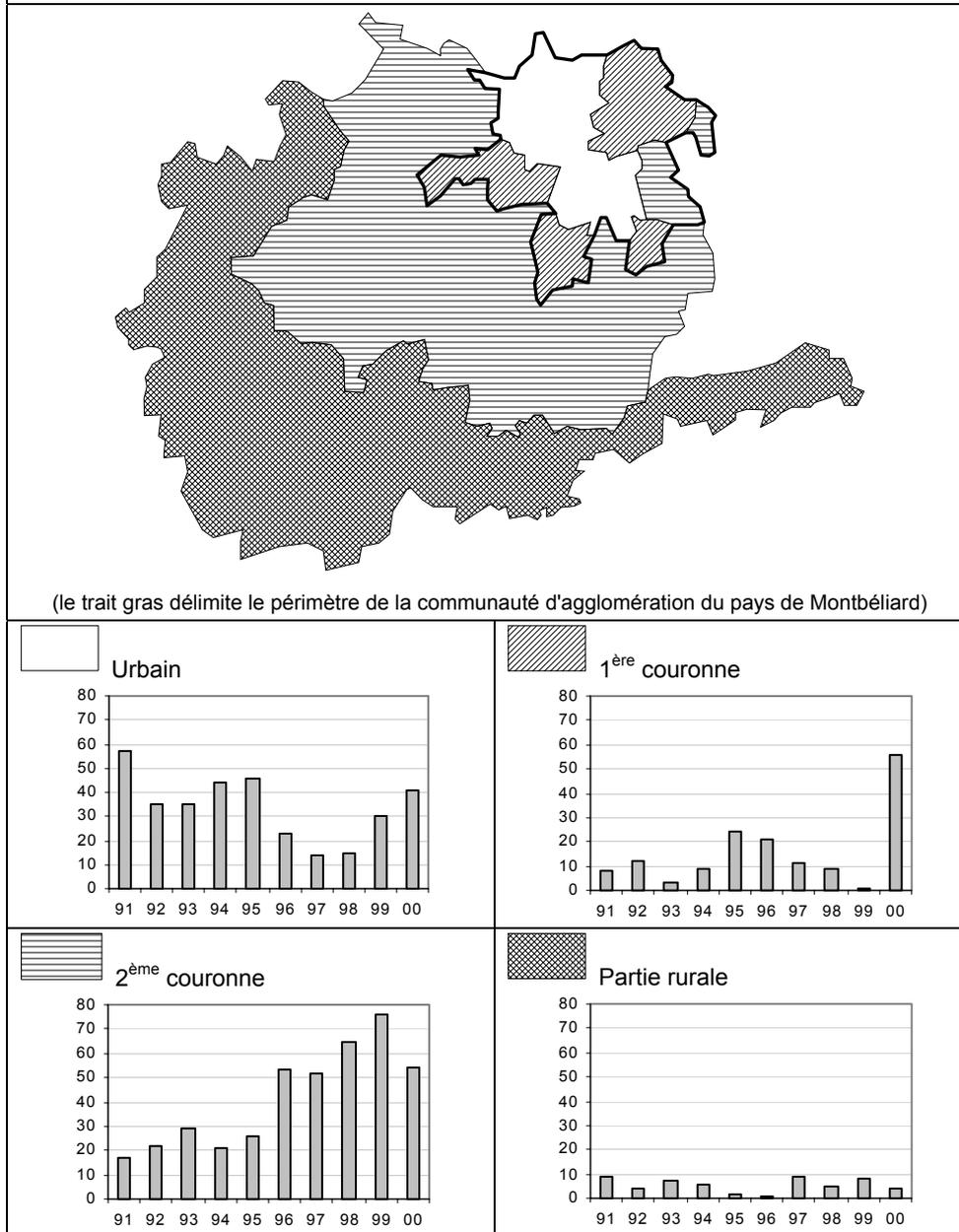
La situation observée pour l'année 2000 confirme le glissement progressif du marché de la vente de terrains en lotissement vers la périphérie éloignée de l'agglomération bisontine. La rareté du foncier disponible pour la construction de lotissements et par la même sa cherté à Besançon et dans une moindre mesure en 1<sup>ère</sup> couronne, expliquent en grande partie ce phénomène.

### Les ventes dans le bassin d'habitat de Montbéliard

L'accroissement des ventes de terrains en lotissements constaté en 1999 s'est poursuivi et amplifié en 2000. Avec 156 lots vendus, la progression sur un an est de + 35,6% (Cf. figure 2).

Cet accroissement est la conséquence de la poursuite de l'augmentation des ventes dans la partie urbaine du bassin d'habitat (+ 36% en 2000) associée à un redécollage fulgurant des ventes dans la 1<sup>ère</sup> couronne (+ 55 lots supplémentaires vendus en 2000), alors que dans le même temps, on observe une baisse des ventes en 2<sup>ème</sup> couronne et un tassement de celles-ci en secteur rural (Cf. figure 5).

**Figure 5** : Bassin d'habitat de Montbéliard : évolution des ventes de terrain en lotissements sur la période 1991-2000 par secteur géographique.  
 Source : ADIL 25 – DDE 25

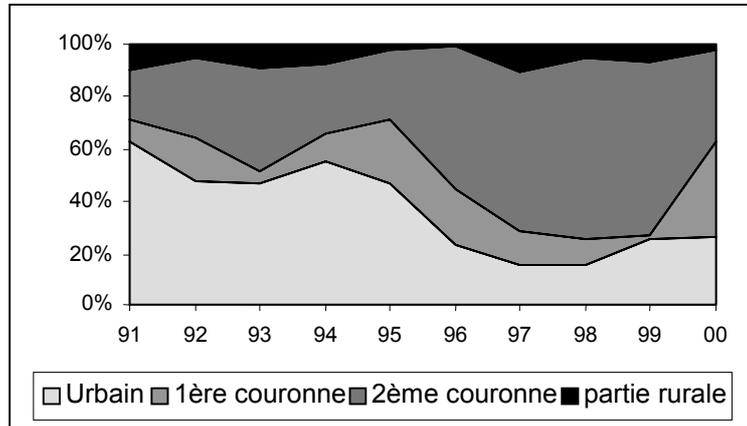


Pour la première fois depuis 1996, la partie urbaine du bassin d'habitat et sa 1<sup>ère</sup> couronne totalisent ensemble plus de ventes que la 2<sup>ème</sup> couronne et la partie rurale réunies (respectivement 62,6% et 37,4%) (Cf. figure 6).

**Figure 6**

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2000 par sous-ensemble du bassin d'habitat de Montbéliard

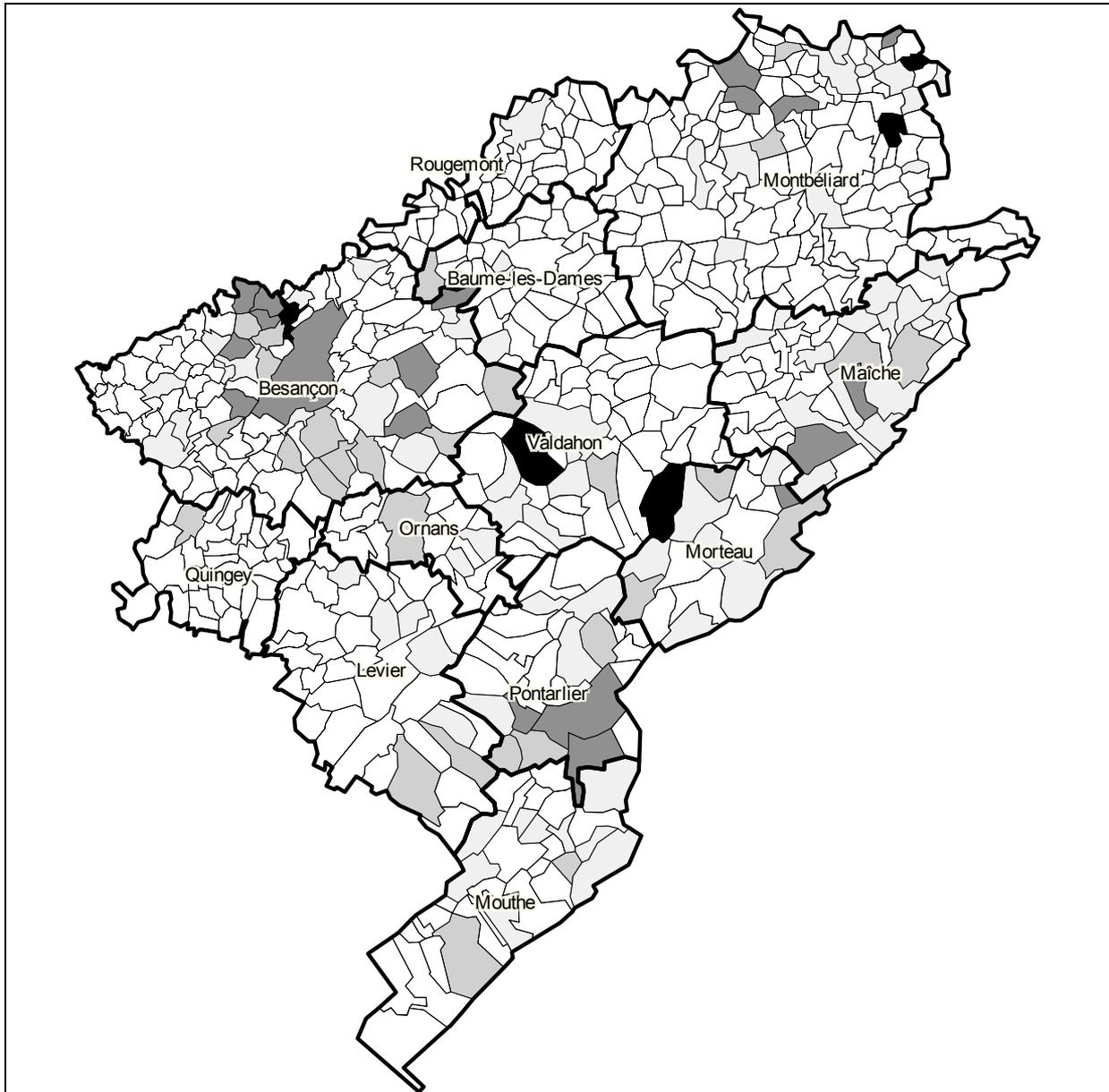
Source : ADIL 25 – DDE 25



Distribution communale des lots vendus en 2000

**Figure 7**

Source : ADIL 25 – DDE 25



### Nombre de lots vendus durant l'année 2000

■ 20 lots et plus	(5)
■ de 10 à 19 lots	(19)
■ de 5 à 9 lots	(30)
■ de 1 à 4 lots	(77)
□ Aucun lot vendu	(463)

### Les ventes dans les bassins d'habitat frontaliers

Le marché de la vente de terrains en lotissement a progressé en 2000 de +23% dans l'ensemble des bassins d'habitat frontaliers avec un total de 219 lots vendus. Une croissance des ventes comparable à celle observée sur l'ensemble du département a permis à ce secteur de maintenir sa part d'une année sur l'autre dans le marché départemental avec 29%.

La progression globale constatée de lots vendus pour la zone frontalière n'apparaît cependant pas généralisée si l'on considère la situation bassin par bassin. Ainsi, si certains bassins tels que ceux de Pontarlier et Maîche ont vu le nombre de ventes augmenter (respectivement +44,5% et + 65,8%), il n'en est pas de même pour les bassins de Morteau et de la zone touristique pour lesquels l'année 2000 se solde par une baisse des ventes (respectivement - 16% et - 6,2%).

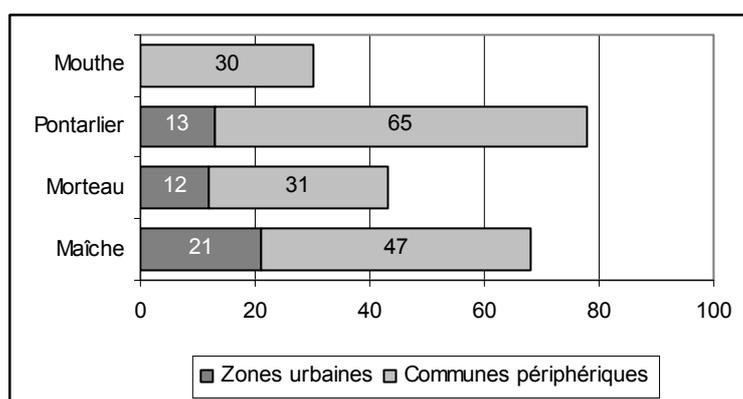
Sur l'année 2000, les bassins de Pontarlier et de Morteau pris ensemble concentraient les deux tiers des ventes de terrains en lotissement contre 53% en 1999.

L'analyse de la distribution intra-bassin des ventes montrent que ces dernières sont plus importantes en périphérie proche des bourgs-centres (essentiellement pour les bassins de Pontarlier, Maîche et Morteau) (Cf. figure 8).

Les ventes de terrains en lotissements en 2000 pour le secteur frontalier : distribution entre "pôles urbains" et communes périphériques.

Figure 8

Source : ADIL 25 – DDE 25



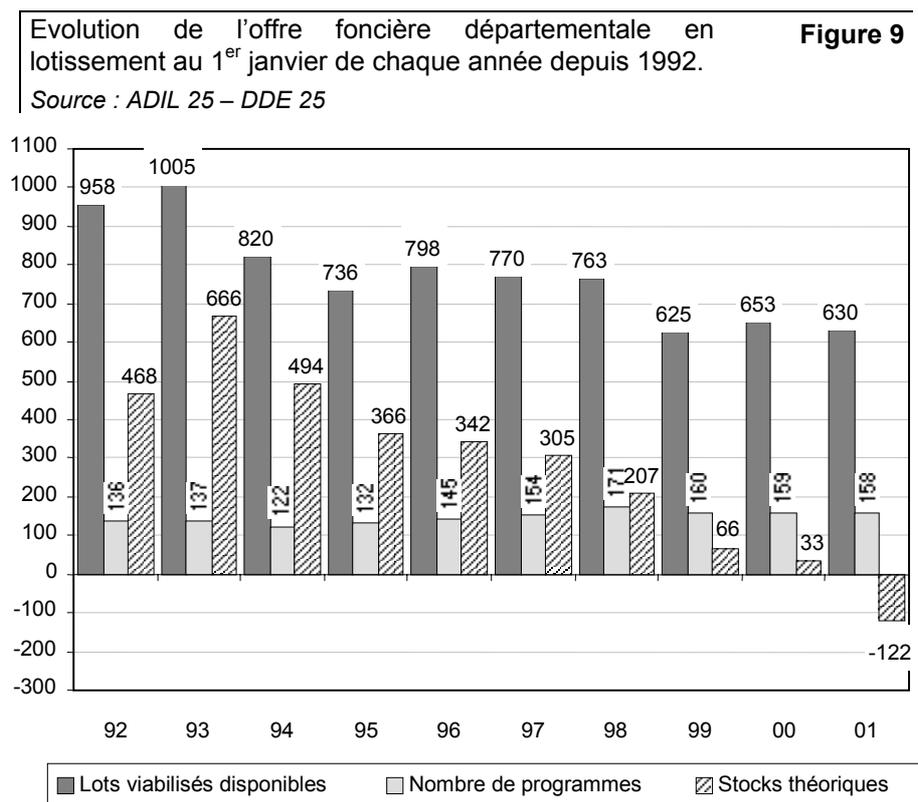
### Les ventes dans les autres bassins d'habitat

Fort de l'installation récente de nouveaux contingents de militaires de carrières et tirant profit de sa proximité à l'axe de communication reliant Besançon à Pontarlier, le bassin d'habitat de Valdahon-Vercel a encore connu pour l'année 2000 une forte progression du nombre de ventes de terrains en lotissement (+ 30%). Avec 75 lots vendus, ce secteur représente à présent près de 10% du marché départemental contre seulement 4% en 1995 et moins de 2% en 1991.

Le bassin d'habitat de Levier connaît quant à lui une diminution sensible des ventes de terrains en lotissement en 2000 avec -28% d'affaires conclues. Dans le même temps, l'ensemble des autres bassins d'habitat dits ruraux (Baume-les-Dames, Ornans, Quingey et Rougemont) ont vu le nombre de ventes augmenter sur l'année 2000. Il convient néanmoins de relativiser ces performances dans la mesure où l'on partait de niveaux constatés en 1999 très bas (Cf. figure 2).

## L'offre foncière disponible dans le département du Doubs

Le niveau de l'offre foncière en lotissement, pour l'ensemble du département du Doubs au 1<sup>er</sup> janvier 2001, est légèrement inférieur à celui observé à la même période de l'année précédente : 630 lots viabilisés étaient disponibles à la commercialisation (contre 653 au 1<sup>er</sup> janvier 2000), répartis dans 158 programmes (Cf. figure 9).



Alors que le volume d'offre foncière disponible, relativement faible au 1<sup>er</sup> janvier 2000, permettait encore de couvrir théoriquement une année de commercialisation si l'on se reportait au rythme des ventes constaté en 1999, la situation au 1<sup>er</sup> janvier 2001 apparaît plus préoccupante : en effet, si le rythme des ventes observé pour 2000 se poursuivait (752 ventes comptabilisées), le stock théorique actuel en terrains viabilisés n'y suffirait pas : le déficit théorique avoisinerait les 120 lots (Cf. figure 9). Depuis 1991, c'est la première fois que ce type situation se produit. Néanmoins, ces propos sont à

nuancer dans la mesure où il existe en parallèle un stock important de lots autorisés non encore commercialisés : les 309 lots concernés pourraient contribuer, sous réserve de leur viabilisation prochaine, au comblement du déficit observé. Parmi ces lots non encore commercialisés, 196 (63,4%) sont issus de programmes autorisés dans le courant l'année 2000 et pourraient logiquement faire l'objet d'une viabilisation prochaine. Cet état des choses peut expliquer en partie le faible niveau de l'offre disponible.

Signe encourageant, la mise sur le marché de nouveaux lotissements a été plus importante en 2000 qu'en 1999 : 88 lotissements ont été autorisés (contre 51 en 1999) soit au total un volume de 917 lots offerts (contre 601 lots en 1999) dont 721 (78,6%) commercialisables immédiatement. Ce dynamisme a permis de répondre majoritairement à la forte demande enregistrée : en effet, sur les 721 lots autorisés en 2000 et commercialisables, 67,8% ont été vendus l'année même. Le restant, soient 232 lots, est venu alimenter le stock des lots disponibles. C'est davantage que les années précédentes (110 lots début 2000, 175 début 1999) mais encore insuffisant à la constitution d'une marge de sécurité à la vue du niveau actuel de la demande.

Ces constatations sont à mettre en parallèle avec les autorisations de logements individuels purs ou groupés hors lotissement<sup>4</sup>. En effet, au cours de l'année 2000, quelques 1643 autorisations ont été délivrées sur l'ensemble du département pour ce type de construction, correspondant à une progression de +33,8% par rapport à 1999. Parallèlement, les autorisations de constructions individuelles en lotissements progressaient de 46% (passant de 533 en 1999 à 778 en 2000), permettant à ce secteur d'accroître sa part dans le marché de la maison individuelle (30,3% en 1999, 32,1% en 2000).

---

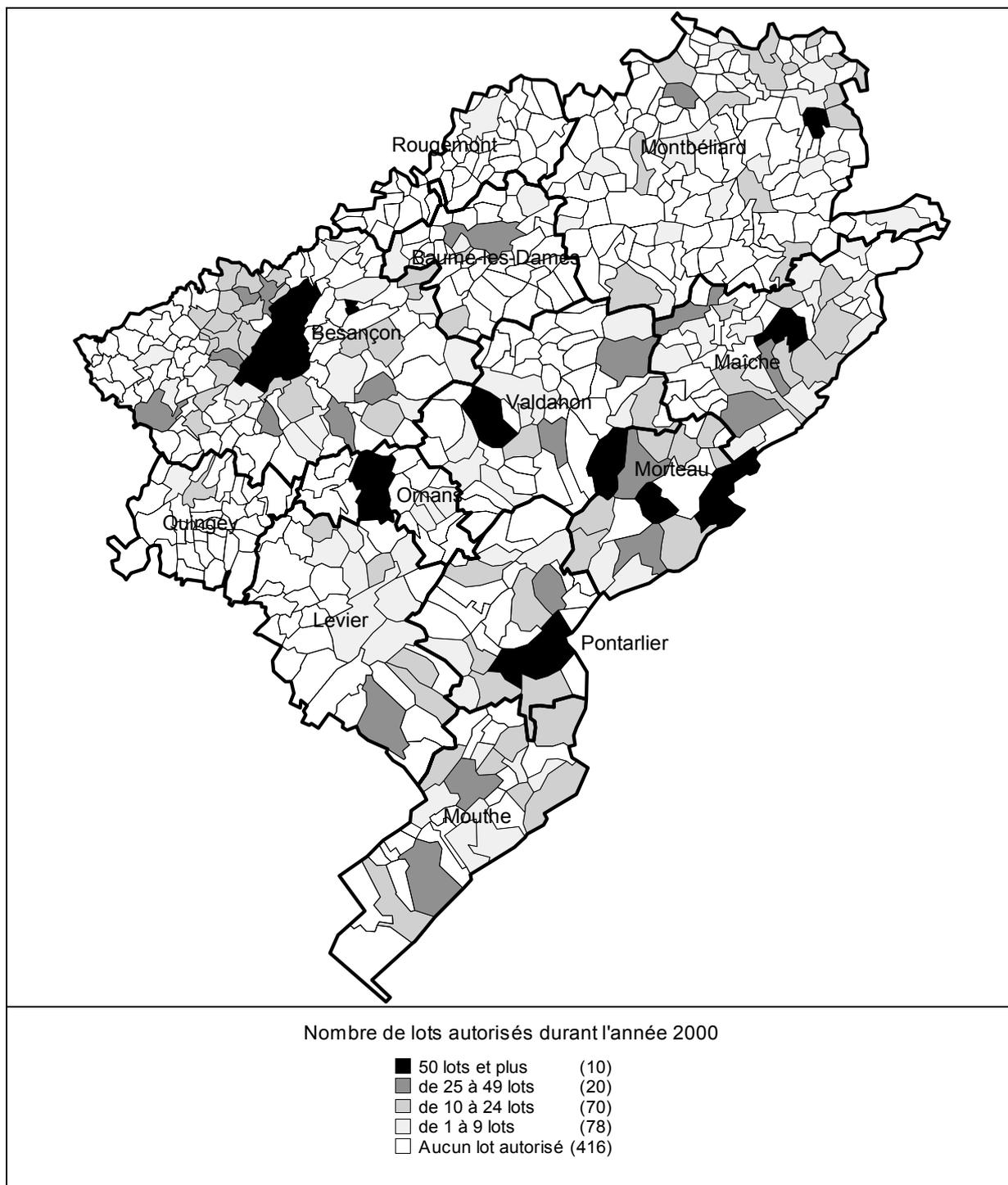
Distribution communale des lots autorisés en 2000

**Figure 10**

Source : ADIL 25 – DDE 25

---

<sup>4</sup> Informations issues du fichier des autorisations de permis de construire, DRE/DDE 25

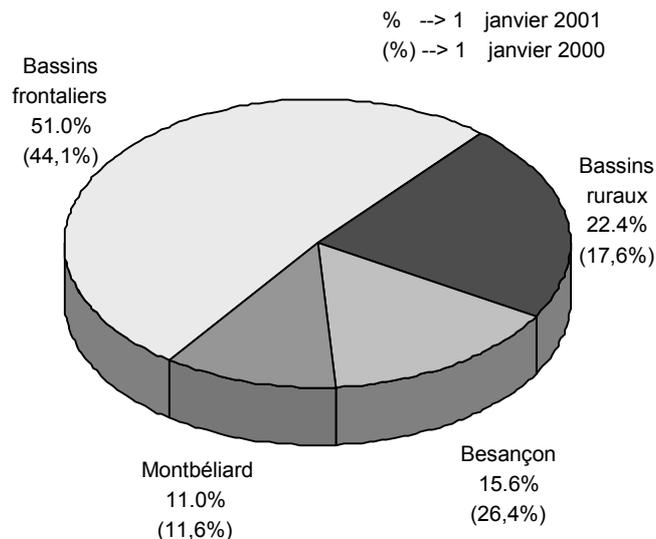


## ***La répartition de l'offre foncière disponible selon les bassins d'habitat***

Le léger fléchissement du nombre de terrains commercialisables en lotissement en 2000 par rapport à 1999 s'accompagne d'une redistribution de la disponibilité révélatrice des mutations qui affectent ce type de marché (Cf. figure 11). Ainsi, les terrains disponibles à la vente sont-ils aujourd'hui majoritairement localisés dans la bande frontalière du département au détriment des bassins de Besançon et Montbéliard.

Répartition de l'offre foncière en lotissement par secteurs géographiques au 1<sup>er</sup> janvier 2001 et au 1<sup>er</sup> janvier 2000.

**Figure 11**



Fonction de la demande, de la disponibilité foncière brute combinée à des aspects socio-démographiques et économiques, le niveau de l'offre sous-entend différentes situations :

- Ainsi, une offre élevée peut-elle être révélatrice d'une difficulté d'écoulement face à une demande trop faible ou surévaluée. A l'inverse, elle peut être le fait d'une constitution de stocks nécessaire à la satisfaction d'une forte demande et supposée croissante.
- Pour des raisons semblables, une offre faible peut signifier soit la difficulté de trouver du foncier disponible et ce, quel que soit le niveau de la demande, soit un écoulement très rapide des stocks face à une demande soutenue.

Il conviendra donc, pour chaque situation, d'identifier les causes probables du niveau constaté de l'offre.

### L'offre foncière disponible dans le bassin d'habitat de Besançon

Le nombre de terrains disponibles à la vente dans le bassin d'habitat de Besançon reste peu important. Au total, à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2001, il a été recensé 98 terrains disponibles à la vente répartis dans 31 programmes. Ce stock, en très nette diminution par rapport à l'année précédente (-33,4%), est le plus faible enregistré depuis 1992 (Cf. figure 13).

L'analyse de la répartition de cette offre dans les secteurs composant le bassin de Besançon met en évidence le déplacement progressif de cette offre vers les zones plus éloignées du pôle urbain. En effet, au 1<sup>er</sup> janvier 2001, les deux tiers de l'offre de terrains en lotissement se situaient en 2<sup>ème</sup> couronne et en partie rurale. Cette situation est exactement l'inverse de celle observable au début des années '90 pour laquelle les deux tiers des lots disponibles étaient localisés à Besançon même et dans la 1<sup>ère</sup> couronne (Cf. figure 12). L'inversement de situation est pour l'essentiel du à la raréfaction et à la cherté du foncier disponible dans ce secteur.

Cette remarque vaut également pour la localisation de la disponibilité foncière hors lotissement et destinée à la construction individuelle pure puisque pour l'année 2000, 53,3% des autorisations délivrées l'ont été en 2<sup>ème</sup> couronne et partie rurale du bassin contre 10,6% à Besançon même.

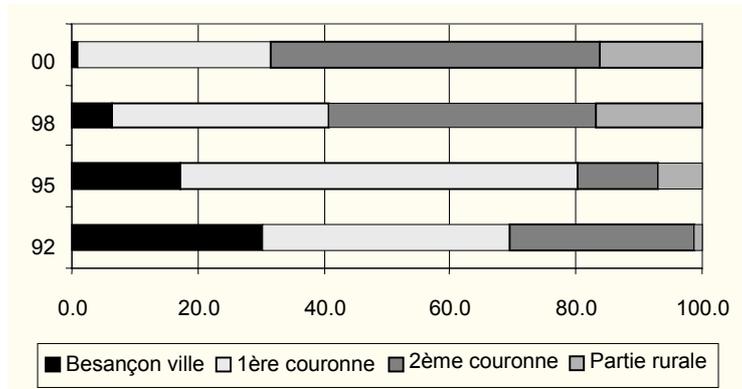
Le déficit de l'offre foncière en lotissement est particulièrement marqué à Besançon même où un seul lot était disponible au 1<sup>er</sup> janvier 2001 contre 10 en 1998 et 69 en 1992. La régression prononcée du niveau de l'offre disponible en 1<sup>ère</sup> couronne (-40% entre le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et le 1<sup>er</sup> janvier 2001) ne

permet plus une compensation du déficit bisontin, engendrant logiquement un déplacement du marché (offre et demande) en périphérie éloignée.

Répartition de l'offre foncière en lotissement dans les 4 secteurs du bassin d'habitat de Besançon en 1992, 1995, 1998 et 2000.

Figure 12

Source : ADIL 25 – DDE 25



### L'offre foncière disponible dans le bassin d'habitat de Montbéliard

L'offre foncière sur le bassin de Montbéliard au 1<sup>er</sup> janvier 2001 est en régression par rapport à l'année antérieure (-10,1%). Avec seulement 69 lots disponibles, le secteur montbéliardais semble confirmer une tendance à la stagnation de l'offre à un niveau très faible depuis maintenant trois ans. Le volume de l'offre est quasi en constante diminution depuis 1993, maximum enregistré sur la décennie passée (Cf. figure 13).

Le déficit d'offre constatée, s'il marque l'ensemble des secteurs du bassin montbéliardais sans distinction, apparaît en 2000 davantage prononcé pour la 1<sup>ère</sup> couronne avec seulement 5 lots disponibles (Cf. figure 14).

La situation de pénurie constatée sur l'ensemble du bassin est essentiellement le fait d'une part de la forte progression des ventes en 2000 (+35,6% - Cf. figure 2) et d'autre part, du faible volume de nouvelles autorisations en situation de commercialisation immédiate pour l'année 2000.

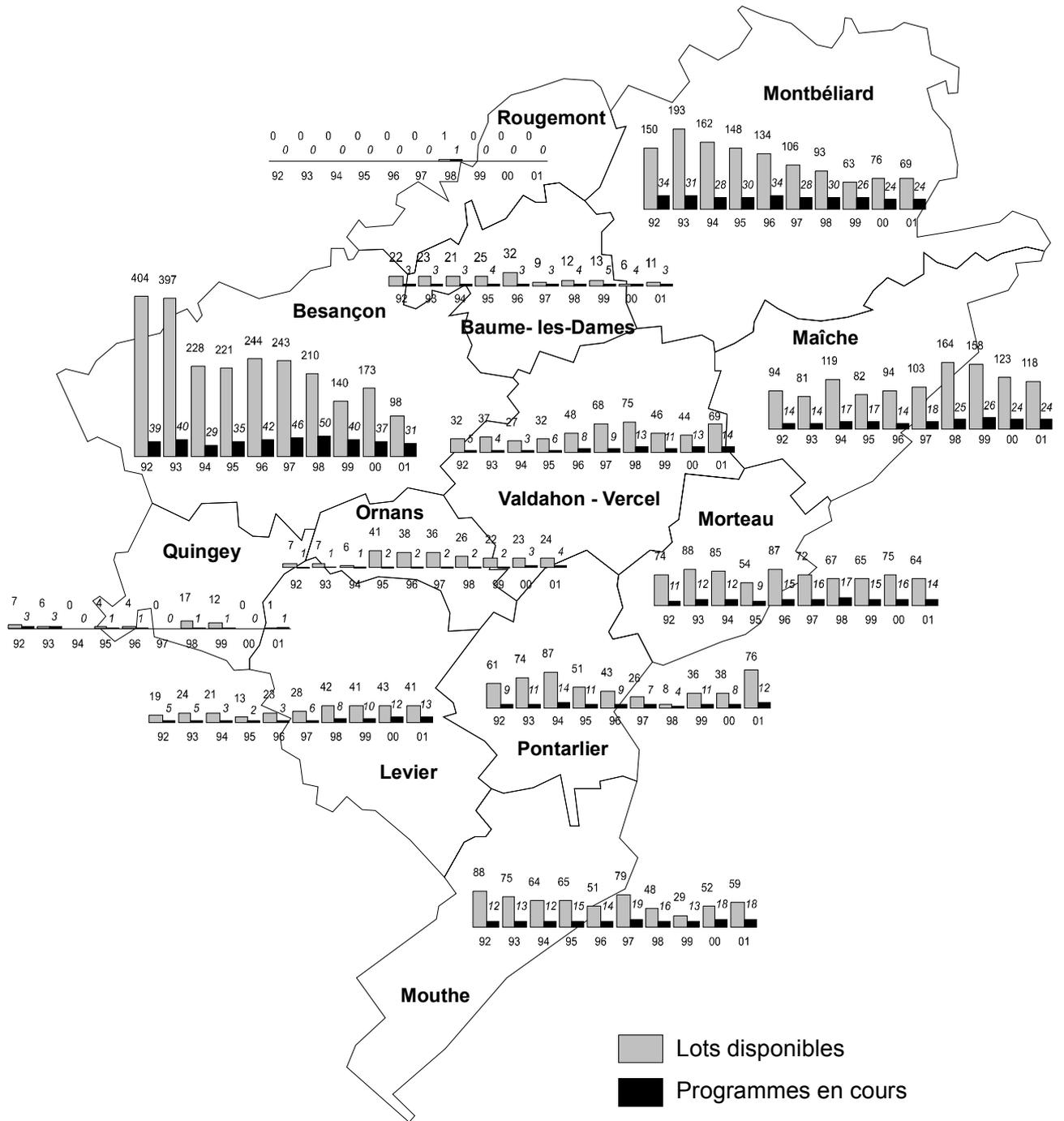
La conséquence de ce constat est un écoulement plus rapide et plus prononcé de stocks pour la plupart anciens. Il semblerait donc que le niveau de la demande ait été sous-estimé. Le maintien de cette demande à un niveau élevé les années à venir pourrait contribuer à une réorientation du marché immobilier vers l'accession en individuel pur et vers l'ancien.

Sur ce dernier point, il est à noter que le volume des autorisations en individuel pur hors lotissement a progressé de 24,3% de 1999 à 2000 au profit de la partie urbaine et de la 1<sup>ère</sup> couronne du bassin montbéliardais. Au 1<sup>er</sup> janvier 2001, 65,7% de ces autorisations se concentraient en 2<sup>ème</sup> couronne et partie rurale du bassin de Montbéliard, contre 71,2% au 1<sup>er</sup> janvier 2000.

Terrains disponibles en lotissements au 1<sup>er</sup> janvier 2001

Figure 13

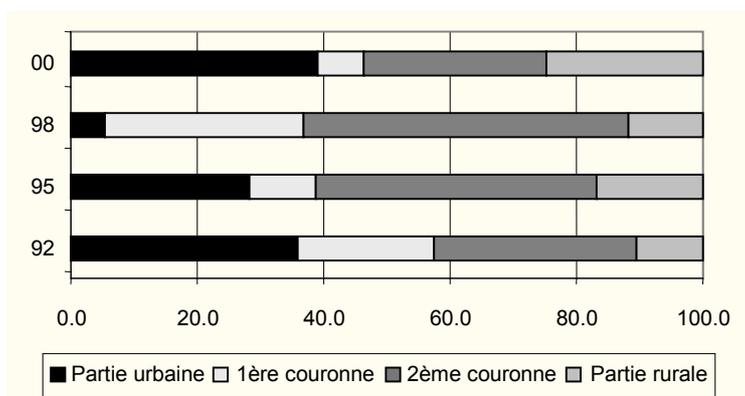
Source : ADIL 25 – DDE 25



Répartition de l'offre foncière en lotissement dans les 4 secteurs du bassin d'habitat de Montbéliard en 1992, 1995, 1998 et 2000.

**Figure 14**

Source : ADIL 25 – DDE 25



### L'offre foncière disponible dans les bassins d'habitat frontaliers (Maïche, Morteau, Mouthe et Pontarlier)

Les quatre bassins frontaliers totalisaient à eux seuls plus de 50% l'offre départementale au 1<sup>er</sup> janvier 2001 (Cf. figure 11). Par rapport à la situation au 1<sup>er</sup> janvier 2000, cette offre est en régression sensible dans les bassins de Maïche (-4% avec 118 lots) et de Morteau (-14,6% avec 64 lots). En revanche, elle est en forte progression dans le bassin de Pontarlier (+100% avec 76 lots) et en hausse plus modérée dans le bassin touristique de Mouthe (+13,5% avec 59 lots disponibles).

La légère réduction des stocks dans le bassin de Maïche est principalement due à une forte augmentation des ventes (+65,8% sur un an) combinée à une mise sur le marché très réduite de nouveaux lots (seulement 9 lots viabilisés ont été autorisés pour l'année 2000).

Pour ce qui est du bassin d'habitat de Morteau, la réduction des stocks de terrains disponibles en lotissement s'est faite malgré une diminution des ventes (-15,7% entre 1999 et 2000). Cette situation s'explique pour partie par le faible volume de nouveaux lots arrivés sur le marché (18 lots en 2000). Les ventes réalisées l'ont été par ponction de stocks déjà anciens sans reconstitution possible des réserves.

La forte hausse de l'offre disponible dans le bassin de Pontarlier coïncide paradoxalement avec une hausse marquée des ventes (+44,4% sur un an). C'est que parallèlement un volume important de lots nouveaux est venu alimenter le marché (98 lots nouveaux immédiatement commercialisables en 2000), répondant pour une partie à la demande, et réapprovisionnant les stocks pour une autre partie.

La hausse modérée des stocks dans le bassin d'habitat de Mouthe s'explique d'abord par une baisse des ventes (-6,2% de 1999 à 2000) puis par l'arrivée de lots viabilisés nouvellement autorisés (28 au total) en nombre supérieur au volume des ventes réalisées sur la même période.

D'une façon générale, et contrairement à ce qui est observable dans le reste du département (bassins d'habitat urbains et secteurs ruraux), la région frontalière se caractérise par une offre foncière en lotissement supérieure à celle disponible hors lotissement: durant l'année 2000, sur un volume de 416 permis de construire délivrés pour ce secteur, 62% concernaient des terrains situés en lotissement contre 30,5% dans le reste du département pour 1765 permis octroyés.

Cette situation explique en partie la forte représentation de cette zone dans le volume de l'offre départementale de terrains disponibles en lotissement (50%), niveau qui doit être maintenu de façon à satisfaire une importante demande que le diffus ne saurait assumer.

### **L'offre foncière disponible dans les bassins d'habitat "ruraux"**

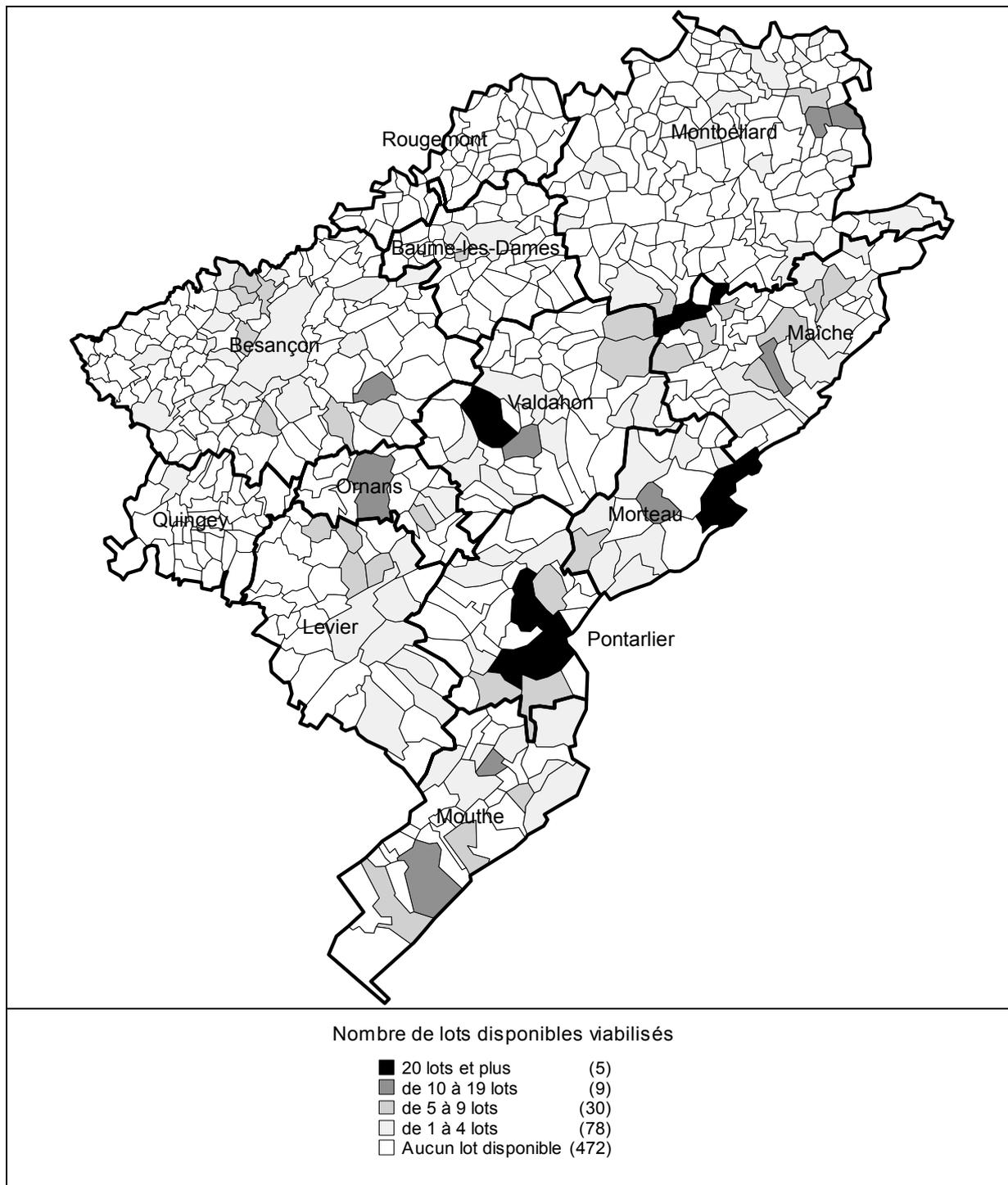
Le nombre de lots disponibles à la commercialisation sur l'ensemble des bassins d'habitat "ruraux" est en hausse de près de 25% pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 1<sup>er</sup> janvier 2001. Avec 146 lots commercialisables au 1<sup>er</sup> janvier 2001 (contre 116 au 1<sup>er</sup> janvier 2000), ces bassins représentent maintenant plus de 22% du volume départemental de l'offre contre 17,5% en 1999 (Cf. figure 11).

Cette augmentation des stocks de terrains en lotissements est essentiellement le fait du bassin d'habitat de Valdahon-Vercel, responsable à lui seul de plus de 80% de la hausse (25 des 30 lots disponibles supplémentaires). Avec au total 69 lots disponibles, ce secteur dispose d'une offre en 2000 supérieure de 56,5% à celle de l'année précédente et ce, malgré une hausse des ventes de près de 30% (Cf. figure 2). En effet, en plus des lots disponibles reliquats de programmes plus anciens, ce sont près de 35 lots nouveaux viabilisés qui sont venus d'une part satisfaire la demande immédiate et d'autre part reconstituer et augmenter les stocks.

Cette importante offre de terrains en lotissement coïncide avec une baisse remarquable des autorisations en individuel pur. Le lien de cause à effet n'est pas nécessairement à établir entre ces deux faits. Toujours est-il que pour l'année 2000, le nombre d'autorisations délivrées en individuel pur était inférieur de 50% à ce qu'elle était en 1999 (66 terrains contre 112 en 1999).

Les autres bassins d'habitat même s'ils participent, pour certains d'entre eux (Baume-les-Dames), modestement à l'augmentation de l'offre foncière en lotissement, connaissent pour la plupart une stabilité ou une légère baisse de leur nombre de lots disponibles (Cf. figure 13). Le bassin de Baume-les-Dames, malgré un doublement de l'offre de 1999 (6 lots) à 2000 (11 lots), propose une offre faible encore très inférieure à celle qui le caractérisait dans les années 1995-'96 (respectivement 25 et 32 lots).

La stagnation de l'offre observable dans le secteur de Levier coïncide avec une diminution sensible des ventes (-28,1%) et une arrivée modeste de lots nouveaux (18 lots en 2000). Le nombre de ventes réalisées correspond à peu de choses près au nombre de lots produits: le stock est renouvelé mais non augmenté.



## Disponibilité foncière et délais d'écoulement des stocks

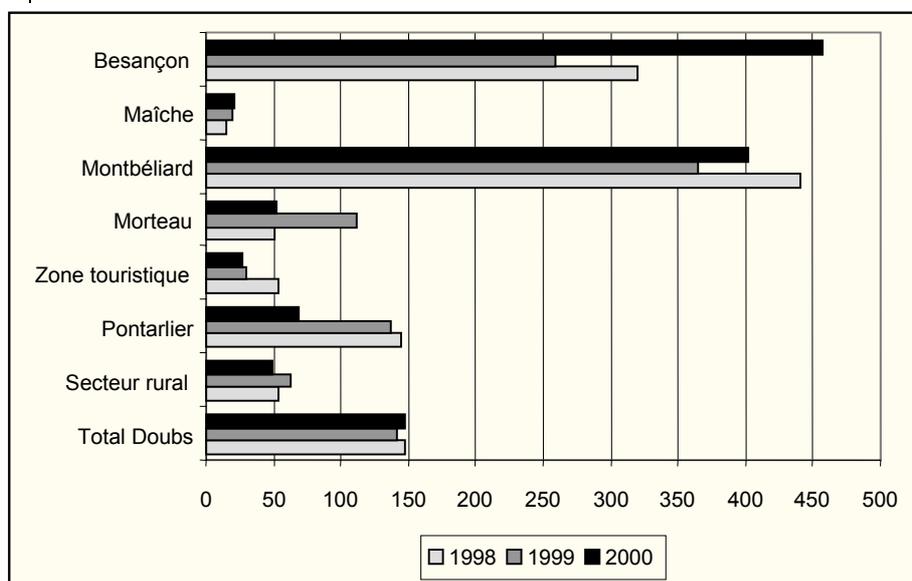
### La disponibilité du foncier

La comparaison du nombre de terrains offerts à la vente et de l'effectif des ménages dans chacun des bassins d'habitat fournit un indicateur pertinent de la plus ou moins grande disponibilité foncière. L'analyse réalisée de cette manière les années précédentes a subi, pour cette édition, quelques modifications. En effet, il nous est apparu plus juste de considérer non pas l'ensemble des ménages mais seulement ceux potentiellement concernés par la disponibilité foncière, c'est-à-dire les ménages locataires<sup>5</sup>. Un bassin d'habitat majoritairement peuplé de ménages propriétaires de leur logement n'aura pas le même comportement (disponibilité, niveau de la demande, etc.) qu'un bassin caractérisé par une population prédominante de ménages locataires.

Avec cette méthode, il y avait pour l'année 2000, sur l'ensemble du département, un terrain disponible pour 142 ménages locataires. Ce chiffre, à peu près stable sur les trois dernières années, n'est pas sans masquer de fortes disparités spatiales à l'origine de forts déséquilibres entre offre et demande (Cf. figure 16).

En effet, alors que la disponibilité foncière demeure en générale élevée dans l'ensemble du secteur frontalier ainsi que dans les secteurs ruraux (inférieure ou égale 50 ménages par lot disponible), elle reste faible et devient préoccupante pour les bassins urbanisés que sont Besançon et Montbéliard (avec en moyenne 1 lot disponible pour 400 ménages locataires) (Cf. figure 16).

Nombre de ménages locataires par lot disponible pour les années 1998, 1999 et 2000. **Figure 16**  
Source : ADIL 25 – DDE 25 - INSEE



Il est vrai qu'il convient de nuancer ces constatations dans la mesure où un certain nombre de facteurs spécifiques à chacune de ces zones peuvent expliquer la situation observée :

A titre d'exemple, la disponibilité foncière relativement élevée constatée en secteur rural s'explique en partie par une taille moyenne des ménages plus grande (2,61 contre 2,48 pour le département) et donc par un nombre de ménages moins important toutes choses égales par ailleurs. Observation à laquelle il convient d'associer une proportion de ménages locataires également moins importante en

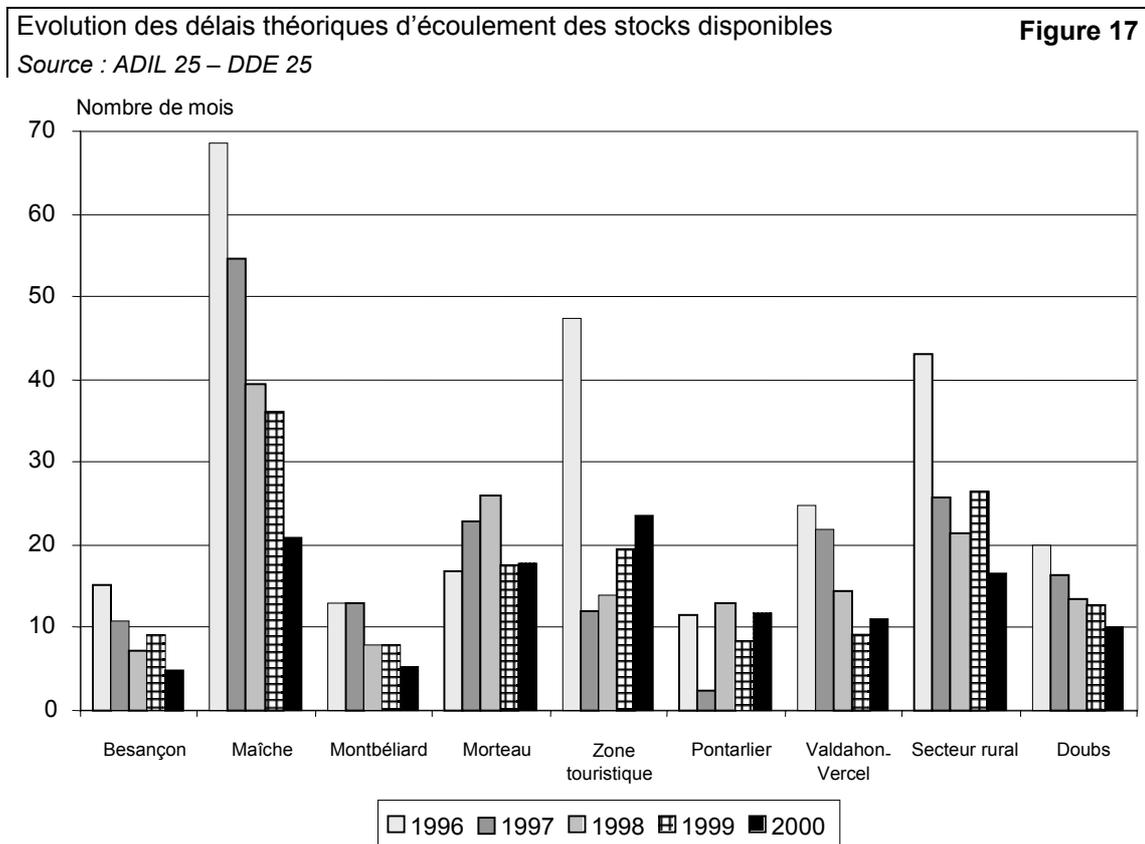
<sup>5</sup> Les chiffres issus des recensements successifs de la population permettant une telle approche

moyenne que dans les autres secteurs du département (20% en secteur rural contre plus de 40% en moyenne sur le département).

A l'inverse, la faible disponibilité mesurée en bassins urbains est imputable pour partie, en plus d'un volume d'offre à la baisse, au fort contingent de ménages locataires qui les caractérise.

### Les délais d'écoulement des stocks

L'analyse des délais théoriques de commercialisation, c'est-à-dire la comparaison des stocks disponibles à l'année  $n$  (2000) avec le rythme des ventes à l'année  $(n-1)$  (1999) tend à relativiser les constatations faites les années précédentes. L'heure n'est plus aux déséquilibres entre bassins d'habitat observés entre 1996 et 1999. Le nivellement général vers le bas des délais de commercialisation est la conséquence directe d'une forte reprise des ventes en 2000 et d'une stagnation des stocks de terrains disponibles. D'une fourchette de délais d'écoulement allant de 12 à 70 mois en 1996, on est passé à une amplitude plus réduite en 2000 (de 5 à 24 mois) avec parallèlement, au niveau départemental, une division par 2 du délai théorique moyen de commercialisation (Cf. figure 17).



Cette diminution généralisée des délais d'écoulement ne véhicule pas nécessairement que des aspects positifs. Elle témoigne également du peu de marge de manœuvre face à une demande qui s'est nettement accrue dans un contexte économique favorable (baisse des taux d'intérêt, reprise de l'emploi, prêt à taux zéro, etc.). Dans bien des cas, l'érosion des délais de commercialisation témoigne d'un déficit d'offres plus ou moins prononcé selon le bassin d'habitat.

Ainsi, dans le bassin de Besançon, les stocks aujourd'hui disponibles ne couvriraient, au rythme de la demande actuelle, que 4,7 mois de commercialisation (contre 9 l'année précédente). Le bassin de

Montbéliard connaît la même tendance, avec une couverture de 5,3 mois en 2000 (contre 8 l'année précédente). Ces délais sont à réduire considérablement si l'on considère uniquement les pôles urbains de ces bassins d'habitat.

Les bassins d'habitat frontaliers et ruraux ont, d'une certaine façon, une marge de manœuvre plus large, même s'ils font l'objet d'une demande plus forte. Les délais de commercialisation s'y étalent entre 11 mois (Valdahon-Vercel) et 23,6 mois (zone touristique) (Cf. figure 17).

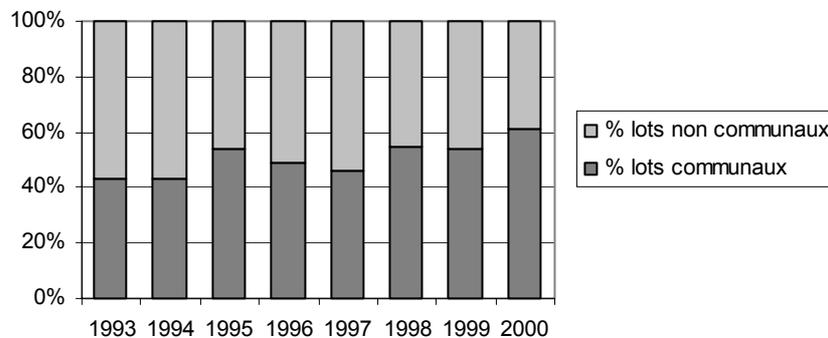
## L'intervention des collectivités locales

L'implication des communes dans le marché foncier du lotissement se renforce avec plus de 60% de l'offre disponible départementale en terrains (contre 54% en 1999) (Cf. figure 18).

Part des lots communaux dans l'ensemble des lots disponibles pour le département.

Figure 18

Source : ADIL 25 – DDE 25

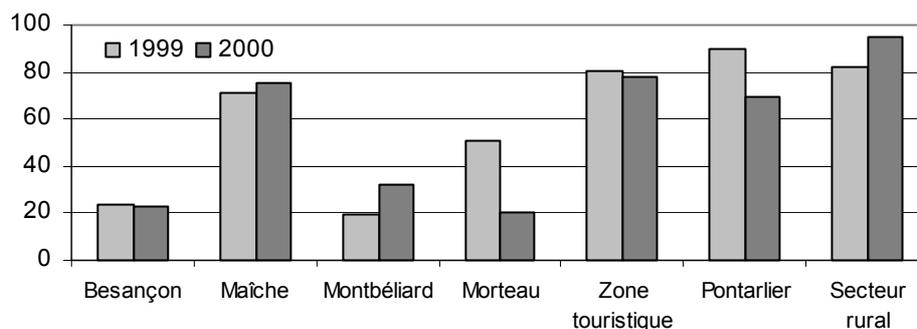


La géographie et la dynamique de l'intervention communale ne sont cependant pas uniformes sur le territoire départemental. Prédominante en secteur rural et en zone frontalière (à l'exception du bassin d'habitat de Morteau pour l'année 2000), l'intervention des collectivités locales demeure modeste en bassins fortement urbanisés pour lesquels l'initiative privée reste plus que dominante. On observe néanmoins sur le secteur de Montbéliard une reprise de l'implication communale liée probablement à une meilleure considération des politiques d'habitat comme outil d'aménagement et facteur d'attractivité (Cf. figure 20).

Part des lots communaux dans l'ensemble de l'offre disponible pour 1999 et 2000 par secteur.

Figure 20

Source : ADIL 25 – DDE 25



## Les caractéristiques des terrains en lotissement

### La taille des lotissements

La taille moyenne des lotissements en cours de commercialisation reste sensiblement la même que ce qu'elle était l'année précédente avec 12 lots. En revanche, la taille moyenne des opérations nouvelles baisse sensiblement pour retrouver un niveau voisin de celui constaté en 1998 avec un peu plus de 7 lots (contre 12 lots en 1999).

### La taille des parcelles

Sur l'ensemble du département, la taille moyenne des terrains disponibles à la vente est de 907 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2001, soit légèrement inférieure à celle qu'elle était les années précédentes (932 m<sup>2</sup> en janvier 2000 et 950 m<sup>2</sup> en janvier 1999). La taille moyenne des lots demeure néanmoins de beaucoup supérieure aux valeurs mesurées dans la 1<sup>ère</sup> moitié des années '90 (800 m<sup>2</sup> en janvier 1994 et 770 m<sup>2</sup> en janvier 1993) compte tenu notamment du poids plus important des zones urbaines à l'époque.

L'analyse des surfaces moyennes par bassins et sous-bassins d'habitat révèle de fortes disparités spatiales (Cf. figure 22). D'une façon générale, la taille moyenne des parcelles demeure toujours plus importante en milieu rural qu'en milieu urbain. La taille moyenne des terrains est également inversement proportionnelle au nombre de lots d'un lotissement : plus un lotissement comportera de lots, plus ces lots auront une taille moyenne petite.

### Le prix des terrains en lotissement

A l'échelle du département, le prix moyen HT au m<sup>2</sup> est de 184 F au 1<sup>er</sup> janvier 2001, soit en augmentation de +3,4% par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2000 (Cf. figure 22).

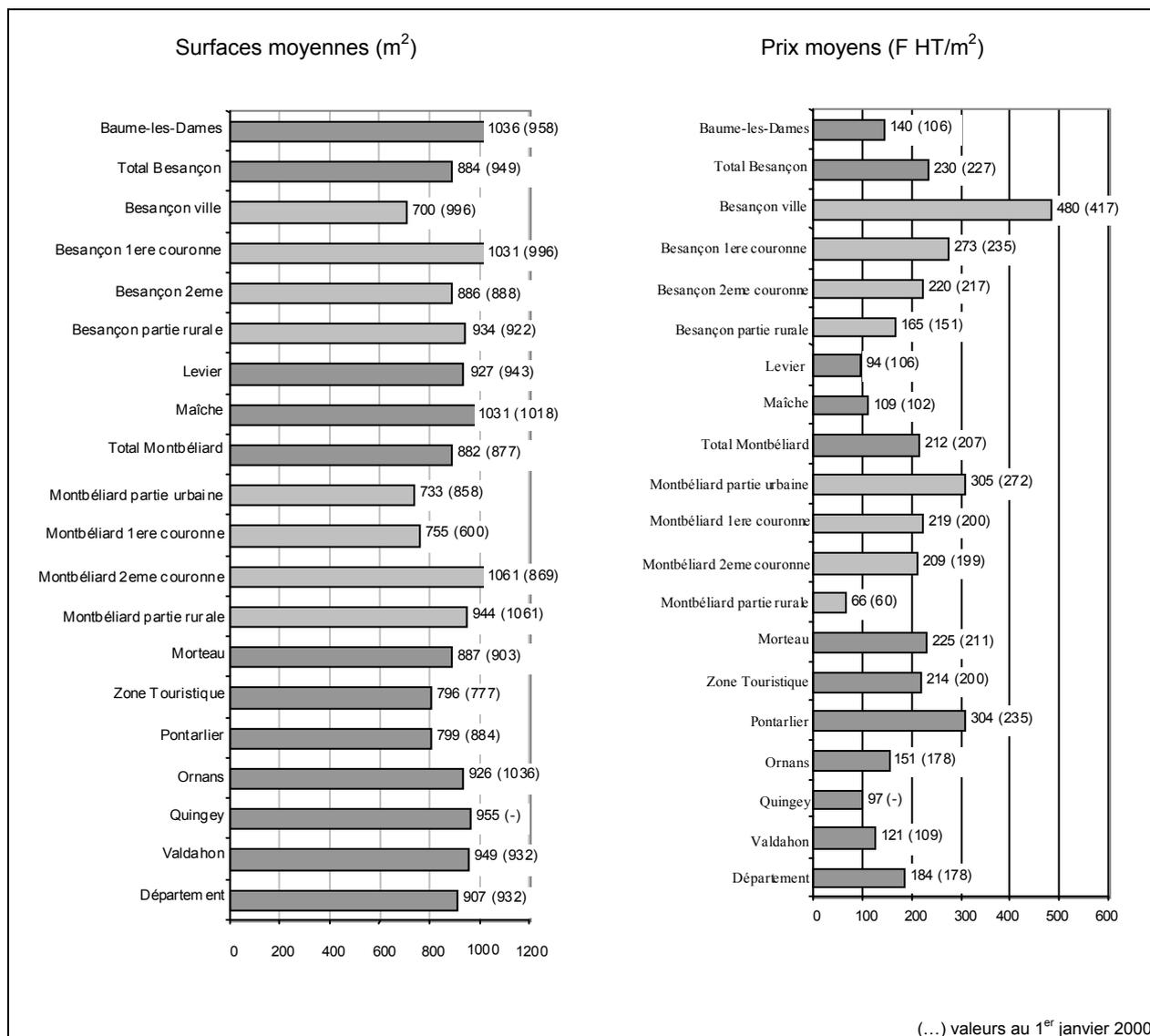
L'accroissement généralisé des prix reste toutefois beaucoup moins marqué que l'année précédente pour laquelle il était de 19%. Pour l'année 2000, cette hausse s'est manifestée de façon beaucoup plus prononcée en secteurs urbains et périurbains ainsi que dans le bassin de Pontarlier (+29,4%) (Cf. tableau 21). Dans le premier cas, la hausse est essentiellement due à la rareté du foncier et/ou de l'offre. Dans le deuxième cas, elle imputable à la forte demande qui caractérise le secteur.

Hausse moyenne du prix du foncier disponible en lotissement entre le 01/01/2000 et le 01/01/2001 **Tableau 21**  
Source : ADIL 25 – DDE 25

Secteurs	Hausse moyenne en %
Besançon ville	+ 15,1 %
1 <sup>ère</sup> couronne	+ 16,2 %
2 <sup>ème</sup> couronne	+ 1,4 %
Partie rurale	+ 9,3 %
Montbéliard urbain	+ 12,1 %
1 <sup>ère</sup> couronne	+ 9,5 %
2 <sup>ème</sup> couronne	+ 5,0 %
Partie rurale	+ 10,0 %
Pontarlier	+ 29,4 %

Toutefois, ces évolutions ne modifient que peu la hiérarchie des prix par bassin. Les centres urbains continuent de constituer les localisations les plus chères devant les bassins frontaliers (à l'exception du bassin de Maïche) et les périphéries des centres urbains (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes). Les bassins ruraux, quant à eux, affichent toujours les prix les plus bas (Cf. figure 22).

Source : ADIL 25 – DDE 25



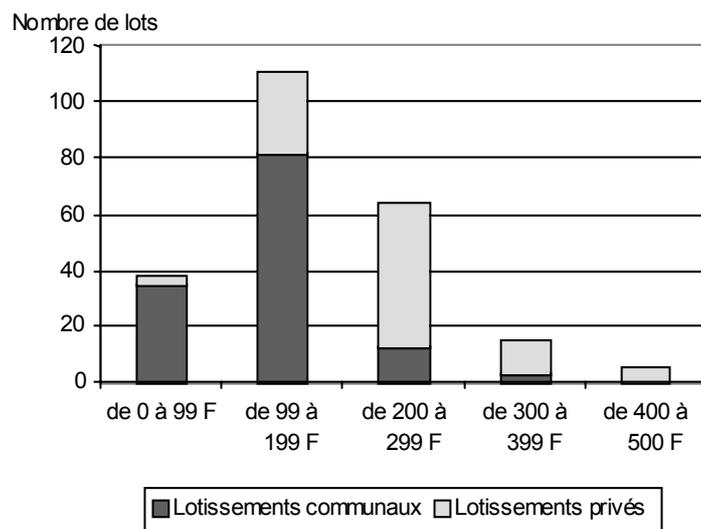
Les prix du foncier en lotissement communal continuent d'être moins chers en moyenne au m<sup>2</sup> que les prix du foncier en lotissements privés (Cf. figure 23). Ainsi, les terrains dont le coût moyen au m<sup>2</sup> est inférieur à 200 Fht sont pour 78,5% d'entre eux des lots communaux. 88% des terrains communaux affichent un prix moyen au m<sup>2</sup> inférieur à 200 Fht. A l'opposé, les terrains dont le prix moyen au m<sup>2</sup> est supérieur à 300 Fht sont pour 85% d'entre eux situés en lotissements privés. 68% des lots privés affichent, quant à eux, un prix moyen au m<sup>2</sup> supérieur à 200 Fht.

Le prix minimum au m<sup>2</sup> constaté pour un terrain communal est de 15 Fht à Belleherbe (contre 50 Fht en lotissements privés à Charmoille). Le prix maximum enregistré pour un terrain communal est de 345 Fht à Sainte-Colombe (contre 480 Fht en lotissement privé à Besançon).

Prix du foncier (Fht/m<sup>2</sup>) disponible en fonction du type de lotissement au 01/01/2001.

**Figure 23**

Source : ADIL 25 – DDE 25



# ***Annexes***

Tableau 1 : Récapitulatif des opérations sur l'année 2000

Bassin d'habitat	Nombre d'opérations	Lots disponibles	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Prix moyen (FH/m <sup>2</sup> )	Prix minimum du lot	Prix maximum du lot	Nbre. de ménages locataires	Nbre. de ménages par terrain offert
Besançon	31	98	884	230	99 500	425 250	44 804	457
Ville	1	1	700	480	336 000	425 250		
1 <sup>ère</sup> couronne	13	30	1 031	273	165 375	330 000		
2 <sup>ème</sup> couronne	13	51	886	220	145 360	312 000		
Partie rurale	4	16	934	165	99 500	210 000		
Montbéliard	24	69	882	212	50 000	401 625	27 725	402
Partie urbaine	8	27	733	305	120 000	330 000		
1 <sup>ère</sup> couronne	3	5	755	219	120 000	401 625		
2 <sup>ème</sup> couronne	6	20	1 061	209	100 000	300 000		
Partie rurale	7	17	944	66	50 000	112 000		
Maïche	24	118	1 031	109	13 500	188 078	2 426	21
Morteau	14	64	887	225	98 200	311 000	3 313	52
Pontarlier	12	76	799	304	77 800	401 040	5 194	68
Zone touristique	18	59	796	214	70 274	335 000	1 562	26
Levier	13	41	927	94	28 200	176 916	1 241	30
Quingey	1	1	955	97	92 188	92 188	823	823
Ornans	4	24	926	151	40 000	250 000	1 095	46
Baume-les-Dames	3	11	1 036	140	45 000	175 000	1 484	135
Rougemont	0	0	-	-	40 000	40 000	447	-
Valdahon	14	69	949	121	55 400	200 150	2 135	31
<b>Département</b>	<b>158</b>	<b>630</b>	<b>907</b>	<b>184</b>	<b>13 500</b>	<b>425 250</b>	<b>92503</b>	<b>147</b>

Tableau 2 : L'évolution de l'offre foncière dans le département (état au 1<sup>er</sup> janvier 2001)

Bassin d'habitat	Programmes en cours			Lots disponibles		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Besançon	40	37	31	140	173	98
Montbéliard	26	24	24	63	76	69
Maïche	26	24	24	158	123	118
Morteau	15	16	14	65	75	64
Pontarlier	11	8	12	36	38	76
Zone touristique	13	18	18	29	52	59
Levier	10	12	13	41	43	41
Quingey	1	0	1	12	0	1
Ornans	2	3	4	22	23	24
Baume	5	4	3	13	6	11
Valdahon	11	13	14	46	44	69
Rougemont	0	0	0	0	0	0
<b>Département</b>	<b>160</b>	<b>159</b>	<b>158</b>	<b>625</b>	<b>653</b>	<b>630</b>

Tableau 3 : Les lotissements communaux (état au 1<sup>er</sup> janvier 2001)

Bassin d'habitat	Programmes en cours	Programmes communaux	%	Lots autorisés 00	Dont Lots communaux	%	Lots disponibles	Lots communaux	%
Besançon	31	7	22,6	352	91	25,8	98	23	23,5
Montbéliard	24	9	37,5	145	22	15,2	69	23	33,3
Maïche	24	21	87,5	21	15	71,4	118	89	75,4
Morteau	14	6	42,9	28	11	39,3	64	13	18,8
Pontarlier	12	9	75,0	159	29	18,2	76	64	84,2
Zone touristique	18	11	61,1	38	24	63,2	59	46	78,0
Levier	13	13	100,0	12	12	100,0	41	41	100,0
Quingey	1	1	100,0	13	13	100,0	1	1	100,0
Ornans	4	3	75,0	39	39	100,0	24	12	50,0
Baume	3	2	66,6	11	0	0,0	11	10	90,9
Valdahon	14	14	100,0	94	94	100,0	69	69	100,0
Rougemont	0	0	0	4	4	100,0	0	0	0,0
<b>Département</b>	<b>158</b>	<b>96</b>	<b>60,8</b>	<b>916</b>	<b>354</b>	<b>38,6</b>	<b>630</b>	<b>391</b>	<b>62,1</b>

Tableau 4 : Evolution des ventes de 1998 à 2000 par secteur géographique

Bassin d'habitat	1998	1999	Evolution 98-99	2000	Evolution 99-00
Besançon	236	229	- 3,0 %	250	+ 9,2%
Ville	22	9	- 59,1%	10	+ 11,1%
1 <sup>ère</sup> couronne	142	101	- 28,9%	97	- 4,0%
2 <sup>ème</sup> couronne	46	68	+ 47,8%	107	+ 57,4%
Partie rurale	26	51	+ 96,2%	36	- 29,4%
Montbéliard	94	115	+ 22,3%	156	+ 35,7%
Partie urbaine	15	30	+ 100,0%	41	+ 36,7%
1 <sup>ère</sup> couronne	9	1	- 88,9%	56	+ 5 500,0%
2 <sup>ème</sup> couronne	65	76	+ 16,9%	55	- 27,6%
Partie rurale	5	8	+ 60,0%	4	- 50,0%
Maïche	48	41	- 14,6%	68	+ 65,9%
Morteau	30	51	+ 70,0%	43	- 15,7%
Pontarlier	33	54	+ 63,6%	78	+ 44,4%
Zone touristique	25	32	+ 28,0%	30	- 6,3%
Levier	21	32	+ 52,4%	23	- 28,1%
Quingey	11	-	-	5	-
Ornans	10	2	- 80,0%	11	+ 450,0%
Baume-les-Dames	11	6	- 45,4%	12	+ 100,0%
Rougemont	2	-	-	1	-
Valdahon	38	58	+ 52,6%	75	+ 29,3%
<b>Département</b>	<b>559</b>	<b>620</b>	<b>+ 10,9%</b>	<b>752</b>	<b>+ 21,3%</b>

Tableau 5 : Délais théoriques de commercialisation pour l'année 2000

Bassin d'habitat	Lots disponibles	Lots vendus	Délais théoriques d'écoulement (en mois)
Besançon	98	250	4,7
Montbéliard	69	156	5,3
Maïche	118	68	20,8
Morteau	64	43	17,9
Pontarlier	76	78	11,7
Zone touristique	59	30	23,6
Valdahon	69	75	11,0
Secteur rural	77	52	16,6
<b>Département</b>	<b>630</b>	<b>752</b>	<b>10,1</b>

Tableau 6 : Taille moyenne des lotissements en cours de commercialisation (état au 1<sup>er</sup> janvier 2001)

Bassin d'habitat	Nbre. d'opérations	Taille moyenne des lotissements (nbre. de lots)
Besançon	31	12
Ville	1	5
1 <sup>ère</sup> couronne	13	11
2 <sup>ème</sup> couronne	13	14
Partie rurale	4	8
Montbéliard	24	8
Partie urbaine	8	11
1 <sup>ère</sup> couronne	3	12
2 <sup>ème</sup> couronne	6	6
Partie rurale	7	6
Maïche	24	13
Morteau	14	14
Pontarlier	12	20
Zone touristique	18	10
Levier	13	11
Quingey	1	6
Ornans	4	18
Baume-les-Dames	3	15
Rougemont	0	-
Valdahon	14	12
<b>Département</b>	<b>158</b>	<b>13</b>

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

## Bassin d'habitat de Besançon

<b>Ville Centre</b>	Montfaucon	Busy	<b>Partie Rurale</b>	Montrond-le-Château
Besançon	Montferrand-le-Château	Champoux	Bertelange	Moutherot
	Morre	Chaucenne	Bouclans	Naisey-les-Granges
<b>1ère Couronne</b>	Novillars	Chenecey-Buillon	Burgille	Noironte
Amagney	Pirey	Chevillotte	Champlive	Osse
Arguel	Pouilley-les-Vignes	Chevroz	Charbonnières-les-Sapins	Palise
Audeux	Rancenay	Cussey-sur-l'Ognon	Charnay	Placey
Avanne-Aveney	Roche-lez-Beaupré	Emagny	Chatillon-Guyotte	Pouilley-Français
Beure	Saône	Geneuille	Chaudefontaine	Recologne
Chalèze	Serre-les-Sapins	Laissey	Chevigney-sur-l'Ognon	Ruffey-le-Château
Chalezeule	Tallenay	Larnod	Corcelles-Ferrières	Sauvagny
Champagney	Thise	Mamirolle	Corcondray	Tarcenay
Champvans-les-Moulins	Thoraise	Marchaux	Courchapon	Trépot
Châtillon-le-Duc	Torpes	Merrey-Vieille	Epeugney	Vauchamps
Chemaudin	Vaire-Arcier	Moncley	Etrabonne	Villers-sous-Montrond
Dannemarie-sur-Crête	Vaire-le-Petit	Nancray	Ferrières-les-Bois	
Deluz	Vaux-les-Prés	Osselle	Foucherans	
Devecey	La Vèze	Pelousey	Franey	
Ecole-Valentin	Villers-Buzon	Pugey	Gonsans	
Fontain	<b>2ème Couronne</b>	Roset-Fluans	Gratteris	
Franois	Abbans-Dessous	Roulans	Hopital-du-Grosbois	
Gennes	Auxon-Dessous	Routelle	Jallerange	
Grandfontaine	Auxon-Dessus	Saint-Vit	Lantenne-Vertière	
Mazerolles-le-Salin	Bonnay	Velesmes-Essarts	Lavernay	
Miserey-Salines	Boussières	Venise	Mercey-le-Grand	
	Braillans	Vieilley	Merrey-sous-Montrond	
		Vorges-les-Pins	Moncey	

## Bassin d'habitat de Montbéliard

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

***Indicateur des terrains disponibles à la vente  
Etat au 1<sup>er</sup> janvier 2001***