

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 exhaustive auprès de tous les lotisseurs publics ou privés ayant obtenu une autorisation de lotir de plus de trois lots avant le 1er janvier 2002.

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.

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 2002. 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...).

L'évolution des ventes de terrains en lotissement en 2001

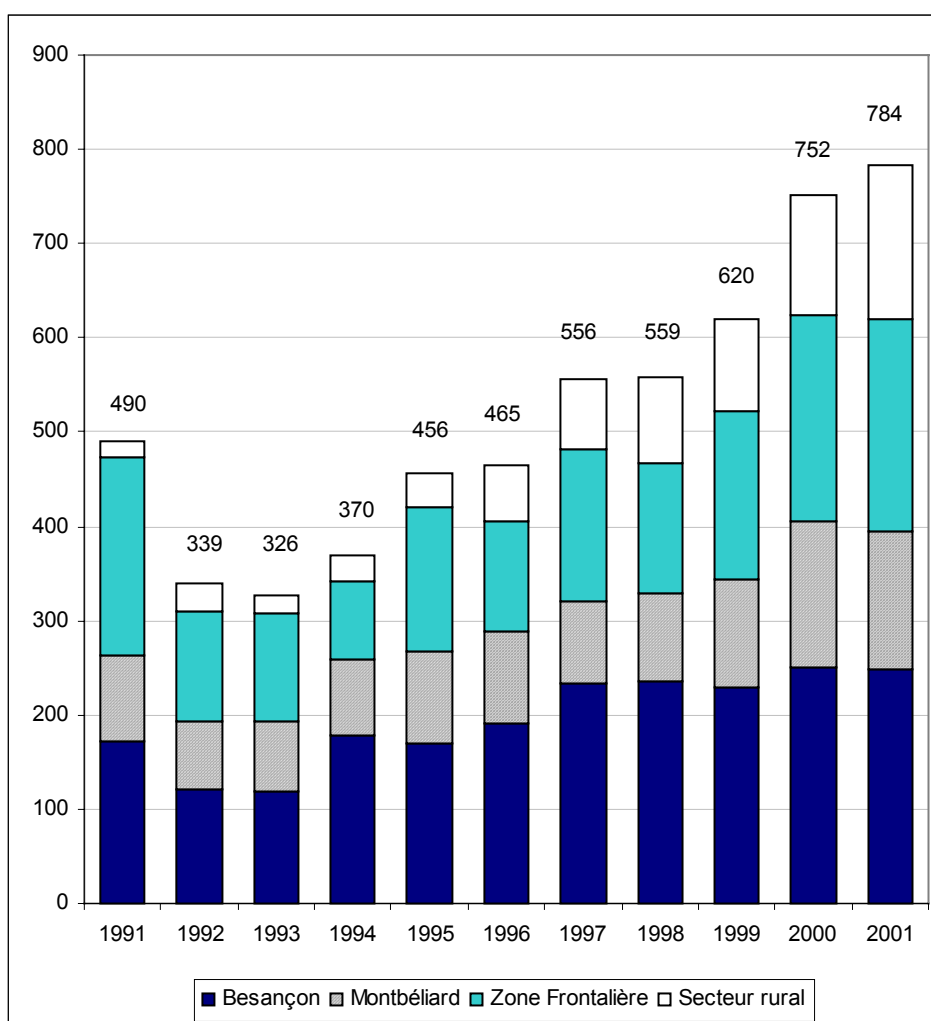
Depuis plus d'une décennie, le volume de ventes de terrains à bâtir en lotissement dans le département du Doubs ne cesse d'augmenter. Il atteint en 2001 un niveau record, avec plus de 780 lots écoulés, soit une évolution de + 4,3% par rapport à l'année précédente.

A titre comparatif, il s'est vendu deux fois plus de terrains en une année que pendant toute la période 1992-93. (Cf. figure 1)

Nombre de terrains vendus : évolution annuelle de 1991 à 2001 par bassin d'habitat

Figure 1

Source : ADIL - DDE 25



Cette dynamique du marché du foncier n'est pas généralisée à l'ensemble des bassins d'habitat du département.

Ainsi les secteurs de Pontarlier, Ornans, Quingey, Baume les Dames, et de la Zone Touristique, voient leur ventes progresser de manière significative en 2001 ; parallèlement, les bassins de Morteau, Montbéliard, et Valdahon connaissent une diminution du nombre de leurs ventes de terrains en lotissement.

Les bassins de Besançon, Maïche et Levier stabilisent le niveau de leur vente par rapport à l'année 2000.

(Cf. figure 2)

Ventes annuelles de terrains en lotissements entre 1991 et 2001

Figure 2

Evolution par bassin d'habitat

Source : ADIL 25 – DDE 25



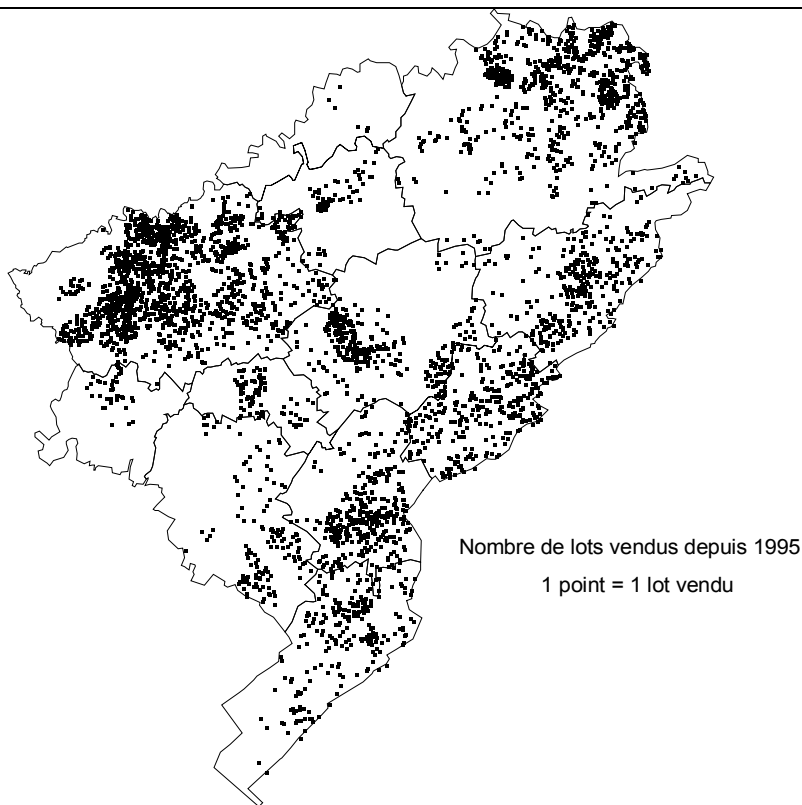
Au cours de la période 1995-2001 ce sont les secteurs les plus urbanisés, c'est à dire ceux de Besançon et de Montbéliard, ainsi que la zone frontalière (bassins d'habitat de Maïche, Morteau, Pontarlier et de la Zone Touristique) qui comptabilisent la majorité des ventes.

(Cf. figure 3)

Figure 3

Répartition du nombre lots vendus pendant la période 1995 - 2001

Source : ADIL 25 – DDE 25



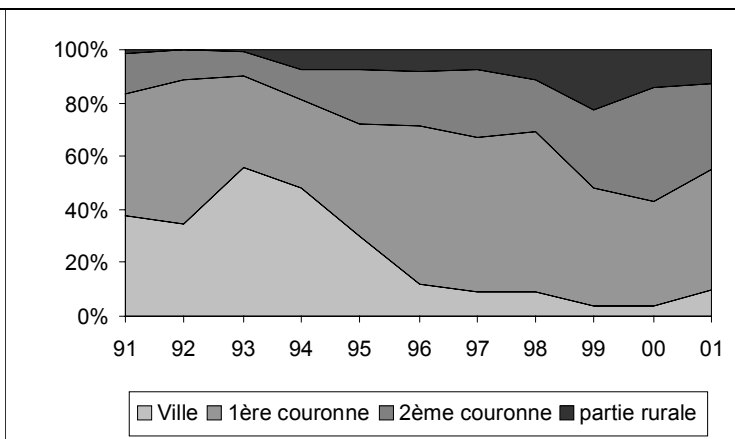
Les ventes dans le bassin d'habitat de Besançon

Si le volume de terrains vendus au cours de l'année 2001 est le même que celui écoulé en 2000 (249 lots contre 250 l'année précédente), il masque d'importantes évolutions dans sa répartition spatiale selon que l'on considère la partie urbanisée ou sa périphérie. (Cf. figure 5)

Figure 4

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2001 par sous-ensemble du bassin d'habitat de Besançon

Source : ADIL 25 – DDE 25

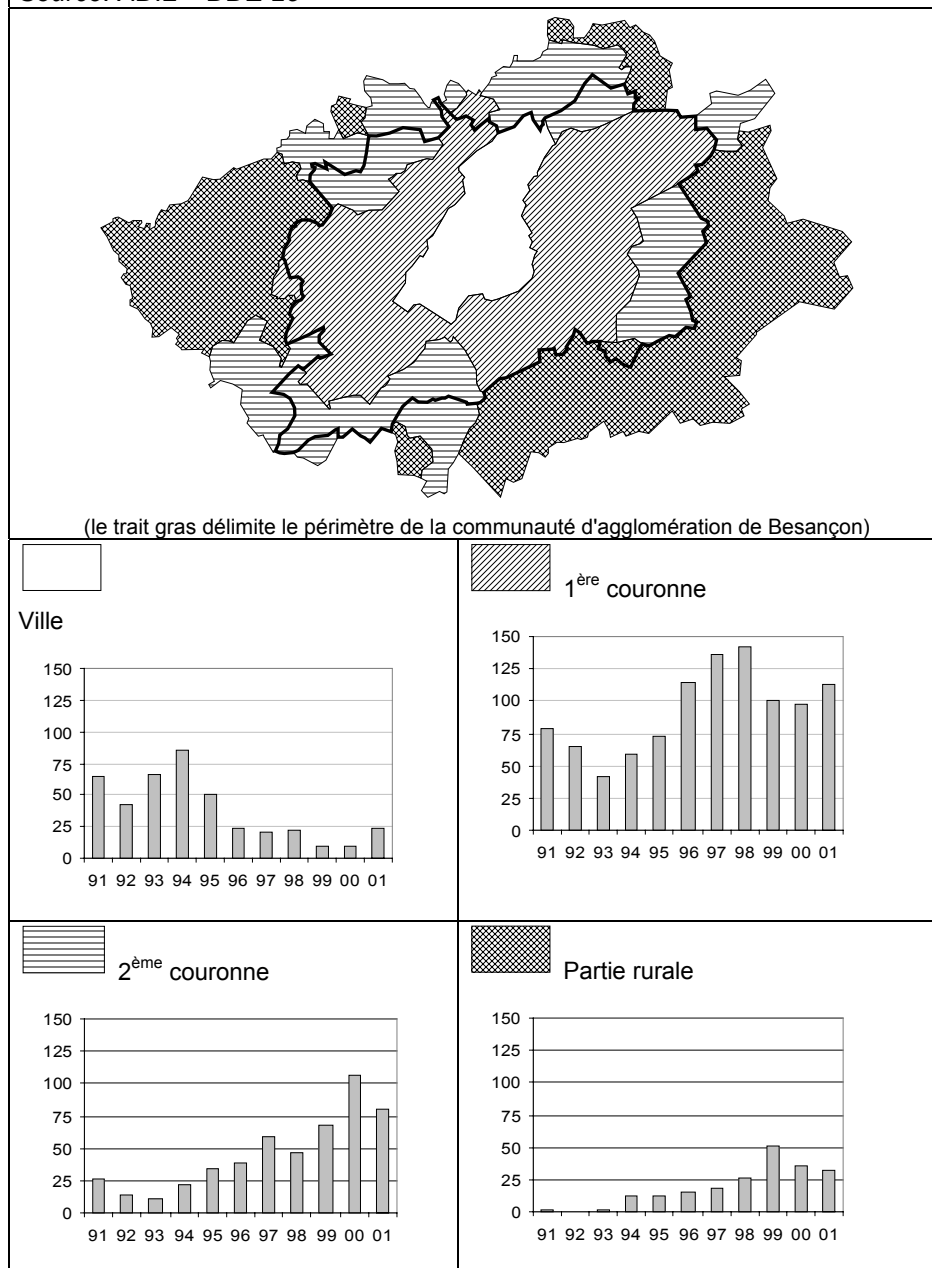


Alors qu'en 2000 la 2^{ème} couronne² représentait pour la première fois en 10 ans le secteur le plus dynamique du bassin d'habitat avec un volume de ventes dépassant 42% des ventes de l'ensemble du bassin, cette situation s'est inversée en 2001 au bénéfice de la 1^{ère} couronne, qui est redevenu le secteur le plus attractif du marché foncier local (avec plus de 45% des ventes globales).

² Le lecteur trouvera en annexe la liste des communes qui composent les couronnes des bassins d'habitat

Pour autant, à elles deux, ces couronnes représentent près de 80% des opérations foncières sur le bassin d'habitat.

Figure 5 : Bassin d'habitat de Besançon : évolution des ventes de terrain en lotissements sur la période 1991-2001 par secteur géographique.
Source: ADIL – DDE 25



La commune de Besançon fait plus que doubler sa représentation à l'échelle du bassin. Elle retrouve un volume de ventes égal à celui qu'elle avait quitté au cours de la période 95-96. Néanmoins, le poids de Besançon intra-muros dans la vente de terrain en lotissement sur l'ensemble du bassin reste faible, surtout si on le compare à la période 1993-94 où la capitale régionale totalisait à elle seule près de 50% des ventes du bassin d'habitat (Cf.figure 4).

La partie rurale connaît un niveau de ventes proche de celui de l'année précédente, elle a écoulé 32 lots contre 36 en 2000. Il convient de signaler que ce secteur, de part son éloignement de Besançon,

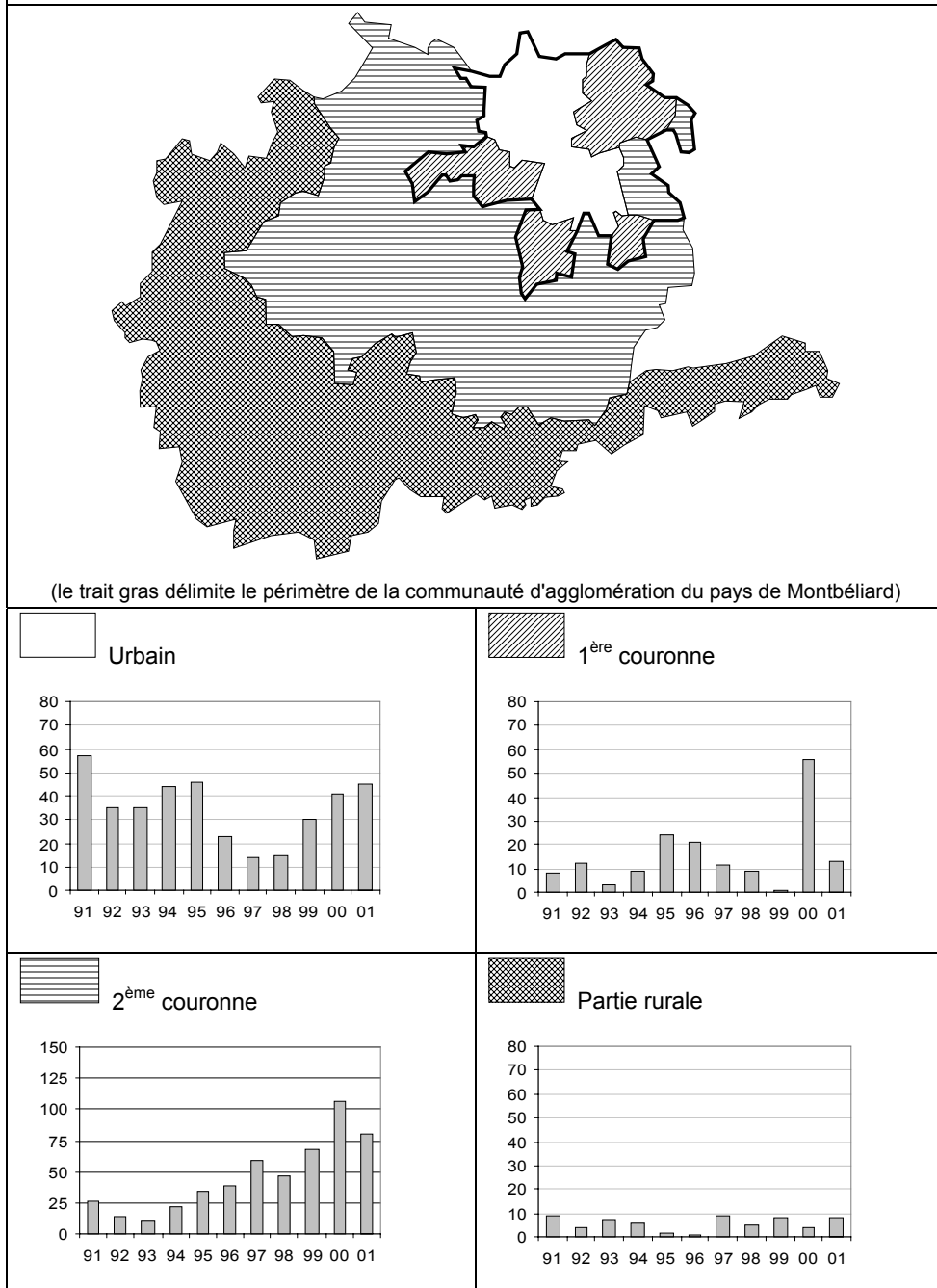
est traditionnellement le siège d'une dynamique de la construction tournée davantage vers la maison individuelle en secteur diffus.

Les ventes dans le bassin d'habitat de Montbéliard

Pour la seconde année consécutive, le volume de lots mis sur le marché de la vente de terrains dans le bassin d'habitat de Montbéliard est très largement supérieur à celui qui prévalait au cours des années 90. Il passe en effet de 90 lots moyens vendus annuellement entre 1991 et 1999, à 150 lots moyen pour chacune des années 2000-2001 (même si l'on constate une légère baisse des ventes entre 2001 et 2000) (Cf figure 2).

Figure 6 : Bassin d'habitat de Montbéliard : évolution des ventes de terrain en lotissements sur la période 1991-2001 par secteur géographique.

Source : ADIL 25 – DDE 25



Pour autant, la répartition géographique des ventes dans les sous ensembles constitutifs du bassin d'habitat a beaucoup évolué entre ces deux années. (Cf figure 6)

L'année 2000 était caractérisée par une augmentation sans précédent des ventes dans la 1^{ère} couronne du bassin (+ 55 lots par rapport à l'année précédente), et par une hausse moins accentuée en partie urbaine ; parallèlement, on observait une baisse des ventes en 2^{ème} couronne et un tassement en secteur rural. En 2001, si la zone urbaine confirme une dynamique des ventes engagée depuis trois ans, la 1^{ère} couronne affiche une chute de 76,8% au bénéfice de la 2^{ème} couronne sur laquelle s'est reportée toute l'attention des acquéreurs de terrains (+ 43,6%).

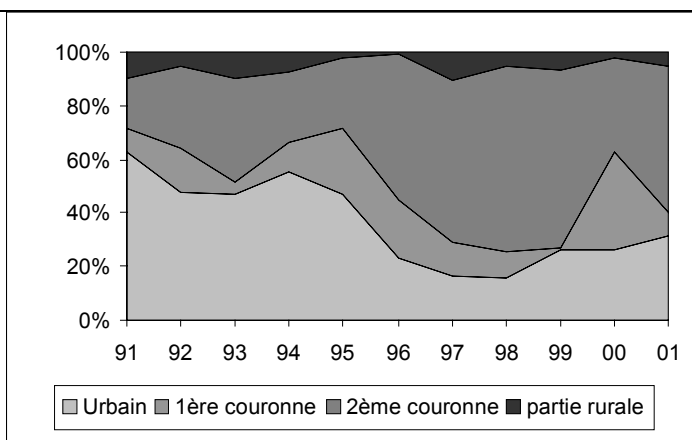
C'est avant tout la rareté de l'offre proposée sur la 1^{ère} couronne en 2001 qui a orienté la demande de terrains vers la 2^{ème} couronne et la périphérie la plus éloignée du bassin.

Cette dernière, bien qu'ayant doublé son volume de ventes, ne représente que 5,5% de l'ensemble des lots écoulés. (Cf figure 7)

Figure 7

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2001 par sous-ensemble du bassin d'habitat de Montbéliard

Source : ADIL 25 – DDE 25



Les ventes dans les bassins d'habitat frontaliers

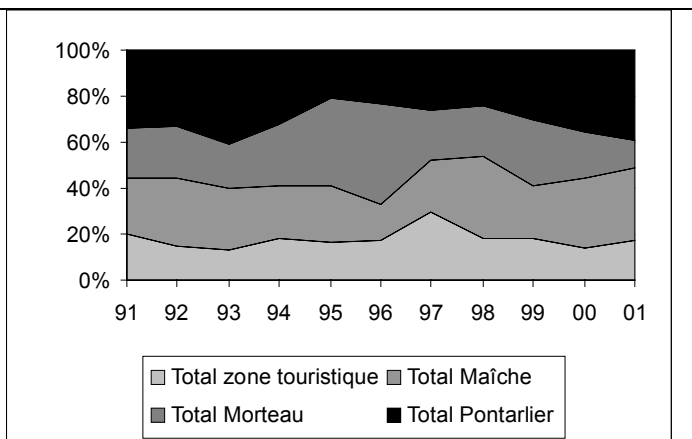
L'accroissement des ventes de terrains en lotissement dans la zone frontalière par rapport à l'année 2000 n'est pas très important puisqu'il ne dépasse pas 2,7%. Ce secteur réussit depuis trois ans à maintenir un poids départemental fluctuant entre 28 et 30% des ventes totales.

Pour autant, cette stabilité est relative, elle masque des différences entre chacun des bassins.

Figure 8

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2001 pour chacun des bassins frontalier

Source : ADIL 25 – DDE 25



En effet, si les bassins de la Zone Touristique et de Pontarlier voient leur nombre de ventes progresser de façon constante (c'est le cas de Pontarlier) ou par paliers successifs (c'est la cas de la Zone Touristique depuis 1998), si le secteur de Maïche stabilise ses ventes à un niveau record jamais atteint depuis une décennie, il n'en est rien pour le bassin de Morteau qui solde l'année écoulée par une baisse de ses ventes de 35% et de 45% si l'on prend l'année 1999 comme référence.

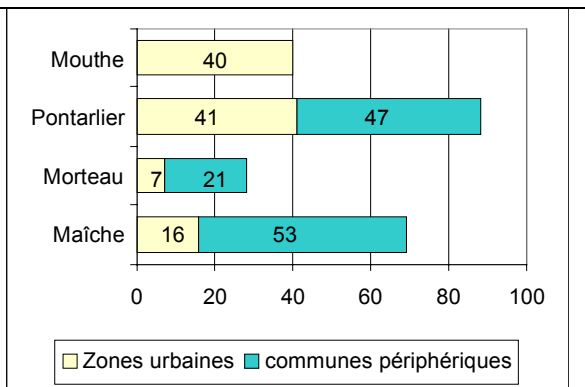
L'analyse de la distribution intra-bassin des mises sur le marché de terrains en lotissement montre que ces dernières sont plus importantes en périphérie proche des bourgs-centres (essentiellement pour les bassins de Maïche et Morteau). (Cf figure 9)

Alors que cette observation prévalait également pour le bassin de Pontarlier en 2000, la situation s'est inversée au bénéfice des zones urbaines, se rapprochant des tendances déjà observées dans les bassins de Besançon et de Montbéliard. C'est l'autorisation de deux lotissements de taille importante au cours du dernier trimestre 2000 sur la commune de Pontarlier (avec respectivement 37 et 57 lots), et le report de la viabilisation et de la mise en vente de leurs parcelles sur le premier semestre 2001 qui permet d'expliquer cette nouvelle situation.

Figure 9

Les ventes de terrains en lotissements en 2001 pour le secteur frontalier : distribution entre "pôles urbains" et communes périphériques.

Source : ADIL 25 – DDE 25



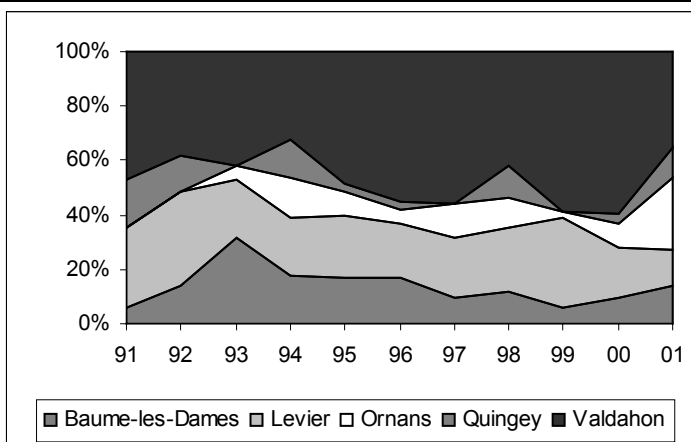
Les ventes dans les autres bassins d'habitat

Pour la première fois en 10 ans, le nombre de ventes réalisées dans le secteur rural représente plus d'1/5^{ème} des ventes (21%) des ventes globales enregistrées sur le département. A titre indicatif, cette part était de 16, 9% en 2000, de 12,9% en 1998 ou encore de 3,5% en 1991.

Figure 10

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2001 pour chacun des bassins ruraux

Source : ADIL 25 – DDE 25



Le bassin d'habitat de Valdahon-Vercel, même s'il voit le nombre de ses ventes chuter de 22% entre 2000 et 2001 reste le secteur qui offre le plus gros volume de lots à la vente. Avec 58 lots écoulés en 2001, ce bassin retrouve une dynamique des ventes qui le caractérisait déjà en 1999.

Cependant, sa part dans l'ensemble des ventes du secteur rural n'est plus aussi affirmée qu'en 2000. Elle est tombée de 60% en 2000 à 35% en 2001, au bénéfice des bassins d'habitat d'Ornans et de Baume les Dames sur lesquels les mises sur le marché de terrains à bâtir en lotissement atteignent un niveau encore jamais égalé : il s'est vendu dans le bassin d'Ornans en une année autant de lots qu'en 10 ans (43 lots entre 1991 et 2000 contre 43 en 2001). (Cf figure 10)

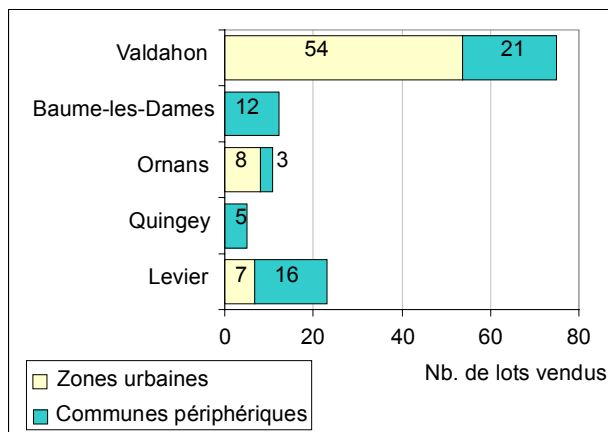
L'analyse de la distribution intra-bassin des ventes de terrains met en évidence notamment sur les bassins d'Ornans et de Quingey que les 3/4 des ventes ont été réalisées directement dans les bourgs-centres en 2001. (Cf figure 11).

Les ventes de terrains en lotissements en 2001 pour le secteur frontalier : distribution entre "pôles urbains" et communes périphériques.

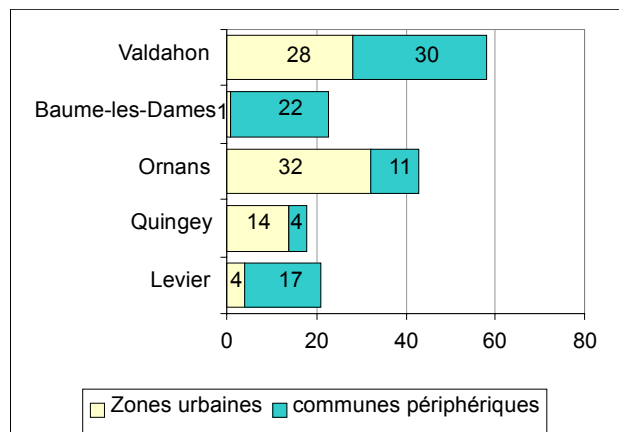
Figure 11

Source : ADIL 25 – DDE 25

En 2000



En 2001



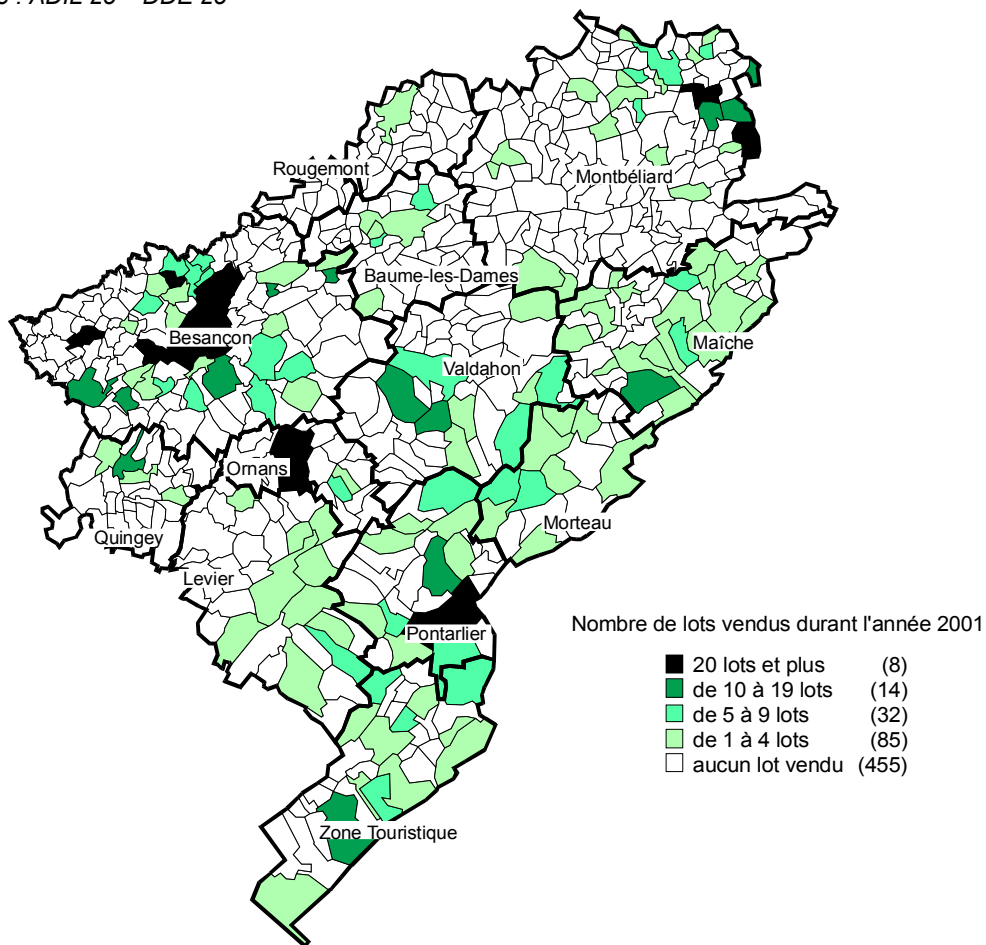
Par contre, 95,6% des terrains écoulés dans le bassin de Baume les Dames, et 80,9% sur celui de Levier l'ont été sur les communes périphériques de chacun des bassins.

La répartition des ventes sur le secteur de Valdahon est partagée en 2001 alors qu'elle penchait largement vers les zones urbaines en 2000.

Distribution communale des lots vendus en 2001

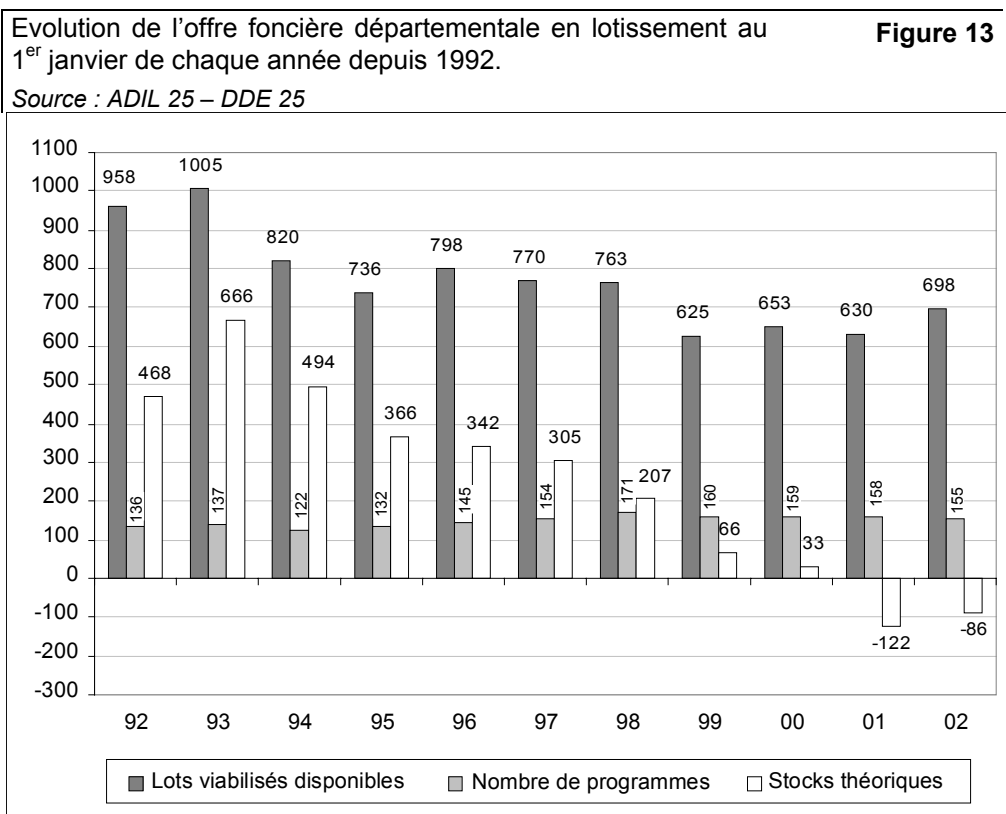
Figure 12

Source : ADIL 25 – DDE 25



L'offre foncière disponible dans le département du Doubs

Le niveau de l'offre de terrains en lotissement, pour l'ensemble du département du Doubs au 1^{er} janvier 2002, est en hausse par rapport à la même période de l'année précédente (+ 11,1%). On dénombre 698 lots viabilisés disponibles à la commercialisation (contre 630 au 1^{er} janvier 2001), répartis dans 155 programmes en cours (Cf. figure 13).



Cependant, pour la seconde année consécutive, le volume de l'offre foncière disponible viabilisée ne permet plus la couverture théorique d'une année de commercialisation si l'on se reporte au rythme des ventes constaté en 2000 soit un total de 784 ventes comptabilisés.

Ce scénario reste néanmoins à nuancer, car il ne tient pas compte des lotissements autorisés en 2001 pour lesquels les travaux de viabilisation n'avaient pas débutés à la date de l'enquête. Or, ce stock n'est pas négligeable, il comprend 322 lots, parmi lesquels 211 lots (65,5%) sont issus de programmes autorisés en 2001 et pourraient logiquement faire l'objet d'une viabilisation et d'une commercialisation dans le courant de l'année 2002. Le déficit théorique serait alors comblé.

La mise sur le marché de nouveaux lotissements a été moins importante en 2001 qu'en 2000. Seulement 65 lotissements ont été autorisés (contre 88 en 2000, mais 51 en 1999). Ils représentent au total un volume de 766 lots (contre 917 lots en 2000) dont 72,4% sont commercialisables immédiatement. Cette viabilisation rapide des lots a permis de répondre très vite à une forte demande.

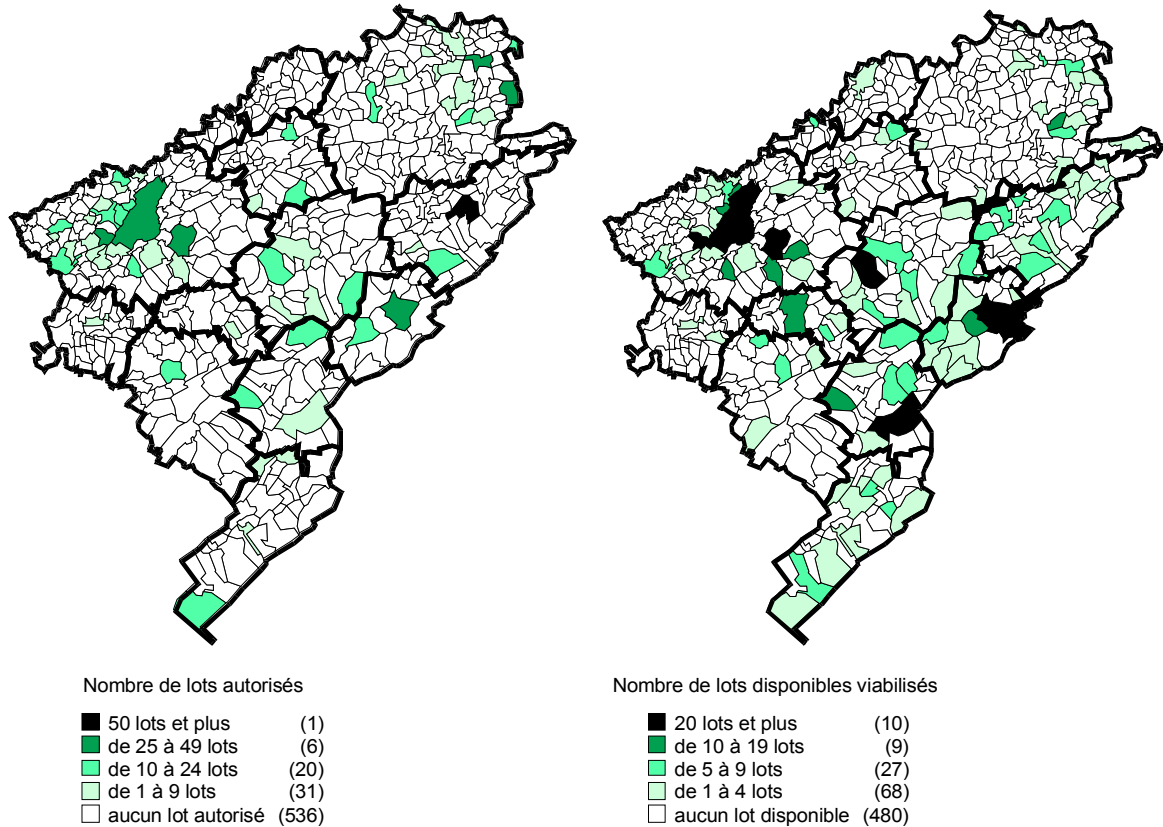
Ainsi, sur l'ensemble des lots viabilisés en 2001, soit 555 lots, près de la moitié ont trouvé preneur dans l'année de leur autorisation de lotir. Le solde, soient 301 lots, est venu alimenter le stock des lots disponibles plus anciens. C'est davantage que les années précédentes (232 lots début 2001, 110

début 2000) mais encore insuffisant à la constitution d'une marge de sécurité vue le niveau perceptible actuel de la demande.

Répartition communale des lots autorisés au cours de l'année 2001 et des disponibilités au 1^{er} janvier 2002

Figure 14

Source : ADIL 25 – DDE 25



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

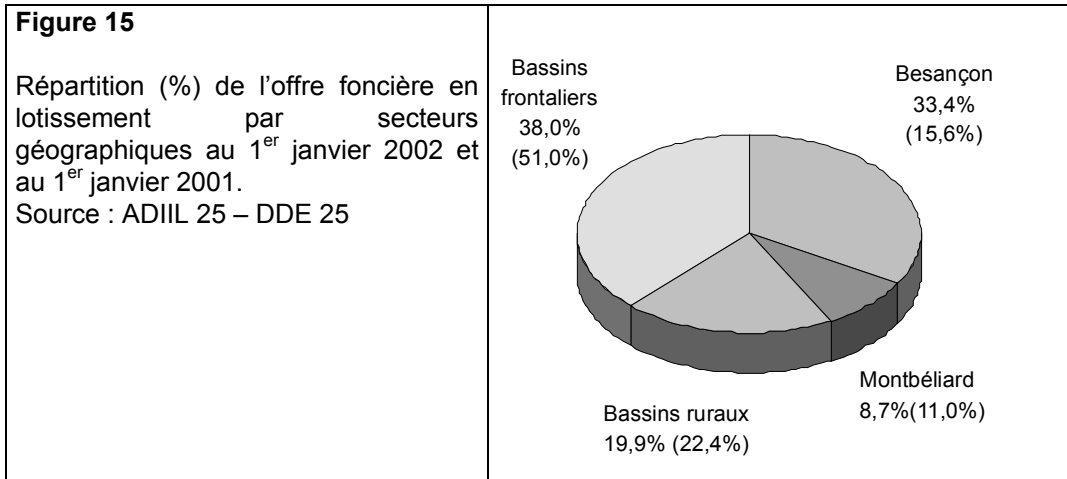
L'augmentation du nombre de terrains commercialisables en lotissement en 2001 par rapport à 2000 s'accompagne d'une redistribution de la disponibilité révélatrice des mutations qui affectent ce type de marché (Cf. figure 15). Ainsi, le bassin d'habitat de Besançon double sa représentation à l'échelle départementale au détriment de la bande frontalière qui représentait encore la moitié des offres de terrains en 2000.

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 nécessaires à la satisfaction d'une forte demande et supposée croissante.

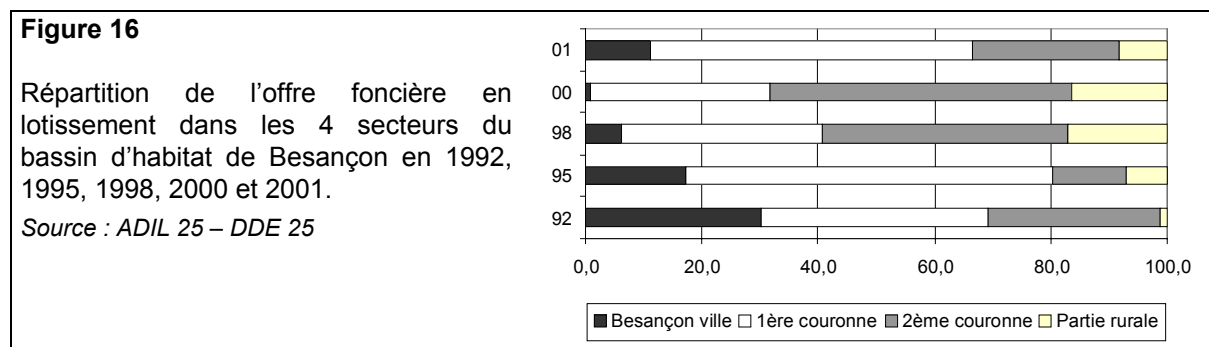
- Pour des raisons semblables, une offre faible peut signifier soit la difficulté de trouver du foncier disponible et ce, quel que soit le niveau de la demande, soit un écoulement très rapide des stocks face à une demande soutenue.

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 a été multiplié par 2,4 en un an : 233 terrains ont été recensés au 1^{er} janvier 2002 répartis dans 41 programmes (contre 31 en 2000). Un tel niveau de l'offre foncière disponible n'était plus atteint depuis la période 1994-1998 (Cf figure 17).



Il est intéressant de noter qu'au 1^{er} janvier 2002, l'offre disponible dans les sous ensembles constitutifs du bassin d'habitat de Besançon s'oriente vers les zones proches du pôle urbain (c'est à dire la commune de Besançon et sa 1^{ère} couronne) (Cf. figure 16).

Ce nouvel élan va complètement à l'inverse de celui observé en 2000 qui pour rappel, mettait en avant un déplacement progressif des disponibilités foncière vers la périphérie éloignée de Besançon (c'est à dire la 2^{ème} couronne et la partie rurale).

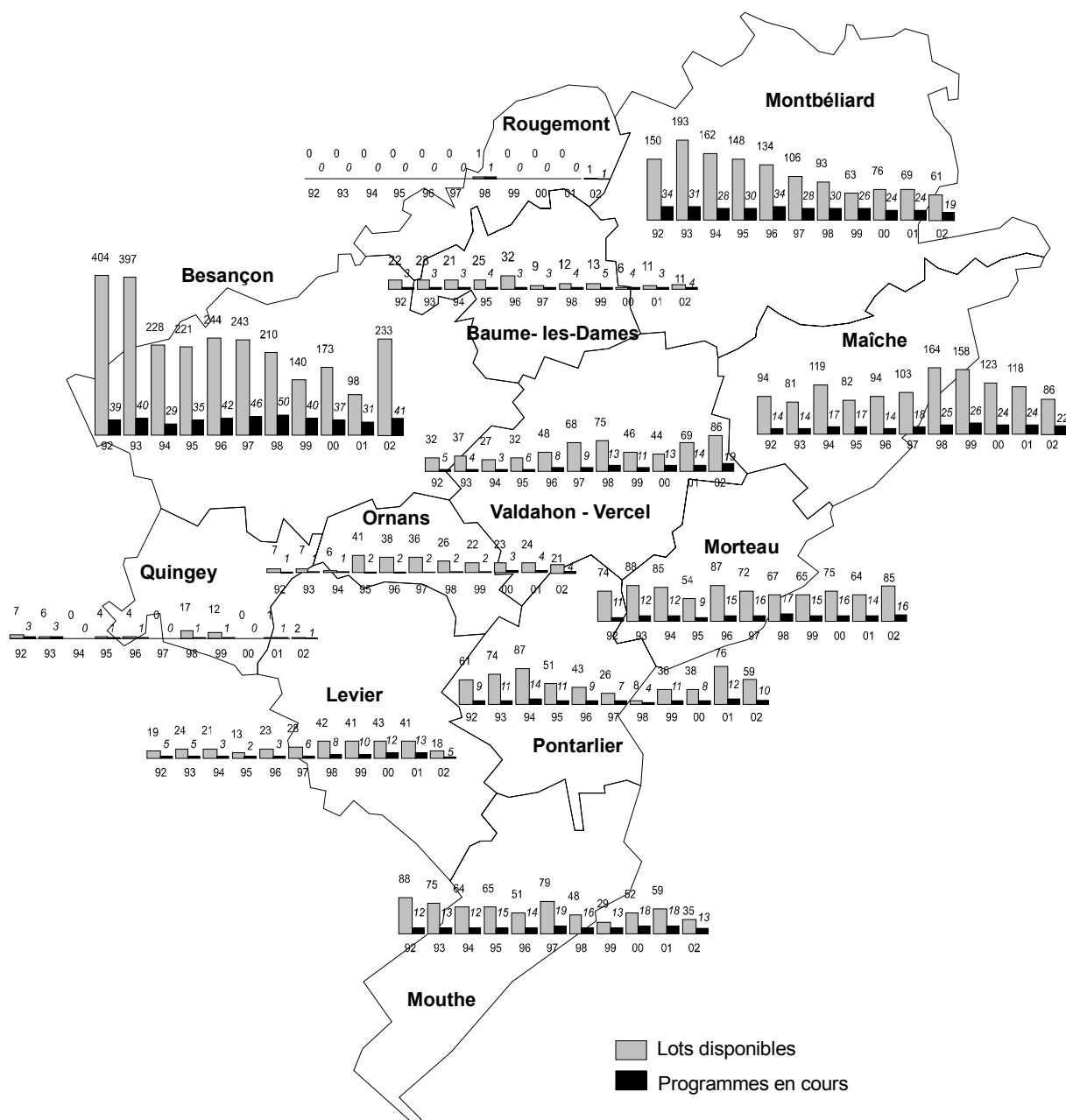
Pour autant, cette situation n'est pas nouvelle, elle s'était déjà produite en 1995.

Ainsi, la 1^{ère} couronne et la commune de Besançon comprennent les deux tiers (66,5%) des lots disponibles offerts immédiatement à la vente ; alors que cette part ne dépassait pas le tiers des disponibilités en 2000 (31,6%).

Terrains disponibles en lotissements au 1^{er} janvier 2002

Figure 17

Source : ADIL 25 – DDE 25



La mise sur le marché d'un grand nombre de nouveaux lots viabilisés et disponibles immédiatement à la vente (116 lots) combinée au report de nombreux lots autorisés en 2000 et viabilisés en 2001 (36 lots) a contribué non seulement à la constitution d'un stock foncier conséquent mais a permis également de satisfaire la demande très élevée dans cette zone du bassin.

La situation de la 2^{ème} couronne et de la partie rurale paraît plus préoccupante. La disponibilité foncière ne permet pas de combler le volume théorique des ventes par rapport à l'année 2001, les

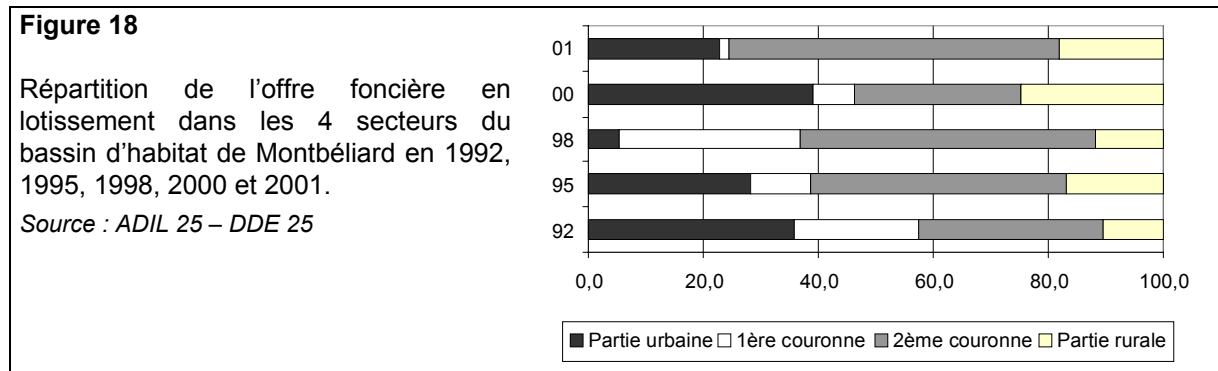
nouvelles autorisations n'offrent pas assez de parcelles à lotir et les réserves d'anciens lotissements sont faibles ; la demande dans ce secteur est-elle sous évaluée ?.

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

Depuis 1993, le volume de l'offre foncière sur le bassin de Montbéliard est quasi en constante régression (- 68,4% en 10 ans) : avec 61 lots au 1^{er} janvier 2002, il est en diminution de 11,6% par rapport à l'année 2000 (Cf. figure 17).

Le déficit d'offre constatée marque la plupart des secteurs du bassin, hormis la partie rurale. Il apparaît au 1^{er} janvier 2002 davantage prononcé sur la zone urbaine (-31 lots) si le rythme des ventes réalisé en 2001 se poursuit sur 2002. Il est également très sensible sur la 1^{ère} couronne où un unique lot est offert à la vente (Cf. figure 18).

Il existe un véritable décalage entre une demande de terrains très élevée illustrée par un volume de ventes soutenu depuis deux années, et une offre nouvelle trop faible pour permettre la reconstitution des stocks et la satisfaction de la demande réelle.



La conséquence de ce constat a été 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.

L'offre foncière disponible dans les bassins d'habitat frontaliers (Maîche, Morteau, Zone Touristique et Pontarlier)

La bande frontalière représentait au 1^{er} janvier 2002 un tiers des disponibilités foncières du département contre un peu plus de la moitié au 1^{er} janvier 2001.

Cette nouvelle situation se traduit par une diminution de l'offre proposée à la vente sur la plupart des bassins d'habitat, exépté sur le secteur de Morteau.

La réduction des stocks dans le bassin de Maîche (-29,7%) est principalement due au maintien toujours aussi élevé du niveau des ventes (69 lots vendus en 2001 contre 68 en 2000 mais 41 en 1999 ou 18 en 1996) combinée à une mise sur le marché très réduite de nouveaux lots (seulement 28 lots viabilisés ont été autorisés pour l'année 2001, 18 d'entre eux ont déjà trouvé preneur en cours d'année).

Mais, cette situation devrait évoluer en cours d'année 2002, en cas de viabilisation et de mise en vente sur le marché local d'une partie des lots compris dans un nouveau lotissement de 82 lots autorisé en décembre 2001.

Sur le secteur de Pontarlier, la hausse des ventes sur 2001 (+11,2%) n'a pas été compensée par une augmentation de nouveaux lots dans des proportions équivalentes. Aux 88 lots écoulés, le bassin de Pontarlier répond par la mise sur le marché de 39 lots disponibles immédiatement dont 10 ont trouvé preneur dans l'année. A titre indicatif, en 2000, 98 nouveaux lots avaient été offerts directement à la vente.

Cependant, si l'ensemble des réserves de terrains non viabilisées pouvaient l'être en 2002, une demande de lots équivalente à celle de l'année 2001 pourrait être satisfaite.

La chute des stocks de terrains disponibles sur le secteur de la Zone Touristique (-42,4%) s'explique tout d'abord par une hausse d'un tiers des ventes par rapport à l'année 2000, non compensée par un volume suffisant de lots viabilisés nouvellement autorisés (9 lots seulement ont été mis sur le marché en 2001 parmi lesquels 8 ont déjà trouvé preneur au 1^{er} janvier 2002).

L'augmentation des réserves foncières sur le bassin d'habitat de Morteau (+32,6%) résulte d'une forte diminution des ventes en 2001 (-34,9%) accompagnée par la mise sur le marché de 54 nouveaux lots (dont 48 sont immédiatement disponibles à la vente).

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 légère diminution au 1^{er} janvier 2002 par rapport à l'année précédente (-4,8%). A l'échelle départementale, l'ensemble de ces bassins représente moins de 20% des disponibilités globales (Cf. figure 15).

Le bassin de Levier est marqué par un véritable effondrement de ses terrains offerts à la vente. Il présente en effet une disponibilité deux fois moins importante d'une année à l'autre (-56,1%). Ce secteur a également la particularité de posséder plus de terrains non viabilisés que directement commercialisables (22 lots contre 18). Néanmoins, le nombre de ventes réalisées en 2001 correspond au nombre de lots offerts, le stock peut être ainsi renouvelé mais non augmenté.

Si la demande de terrains dans le bassin d'habitat d'Ornans est aussi importante en 2002 qu'en 2001, ce secteur ne pourra faire face en l'état de ses réserves foncières. Il faut rappeler que les ventes effectuées sur ce bassin ont été multipliées par 4 en 2001, du jamais vu en 10 ans.

Le secteur de Quingey reproduit cette situation. Celui de Baume les Dames est caractérisé par un doublement du volume de ses ventes en une année, mais la création de 3 lotissements et la mise en viabilisation prochaine de 10 lots, lui permettent de répondre à une demande théorique aussi forte que celle de l'année précédente.

La forte hausse de l'offre disponible dans le bassin de Valdahon-Vercel (+24,6%) résulte du cumul de trois facteurs, à savoir une baisse marquée des ventes en 2001, un volume important de lots immédiatement commercialisables et un stock fourni de disponibilités anciennes.

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 locataires³ dans chacun des bassins d'habitat fournit un indicateur pertinent de la plus ou moins grande disponibilité foncière. De fait, 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.

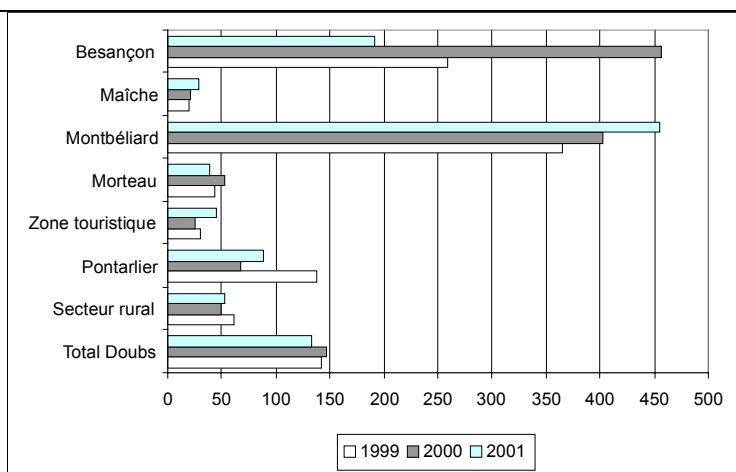
Avec cette méthode, il y avait pour l'année 2001, sur l'ensemble du département, un terrain disponible pour 133 ménages locataires, c'est mieux qu'en 2000, où le rapport était de 1 pour 147. Cela ne va pas sans masquer de fortes disparités spatiales à l'origine d'importants déséquilibres entre offre et demande (Cf. figure 19).

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 à 55 ménages par lot disponible), elle reste faible pour les bassins urbanisés comme celui de Besançon (avec en moyenne 1 lot disponible pour 190 ménages locataires, c'est pourtant deux fois mieux qu'en 2000), elle devient même préoccupante pour le bassin de Montbéliard (avec en moyenne 1 lot disponible pour 455 ménages locataires) (Cf. figure 19).

Figure 19

Nombre de ménages locataires par lot disponible pour les années 1999, 2000 et 2001.

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 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 au fort contingent de ménages locataires qui les caractérise.

³ Les données sur les ménages locataires proviennent du dernier recensement de 1999)

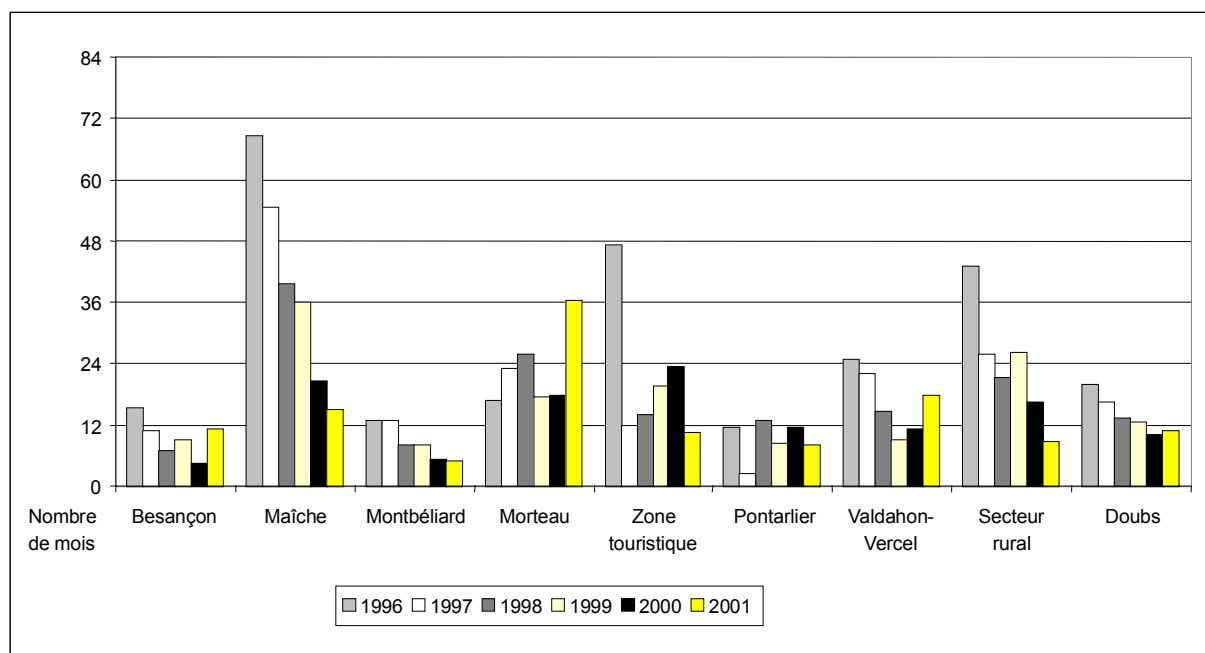
Les délais d'écoulement des stocks

L'analyse des délais théoriques de commercialisation, c'est-à-dire la comparaison des stocks disponibles à l'année n (2001) avec le rythme des ventes à l'année $(n-1)$ (2000) confirme un déséquilibre entre les bassins d'habitat.

Evolution des délais théoriques d'écoulement des stocks disponibles

Figure 20

Source : ADIL 25 – DDE 25



Le cas le plus extrême est celui de Morteau où il faudrait attendre trois ans de commercialisation, au rythme des ventes constaté l'an dernier, pour écouler le stock disponible. L'offre se révèle également abondante dans les bassins d'habitat de Maïche (15 mois) et de Valdahon (18 mois). Enfin elle couvre presque une année entière dans le bassin d'habitat de Besançon (11,2 mois), situation que ce secteur n'avait plus connue depuis 1997, conséquence de la mise en chantier de nombreux lotissements localisés principalement dans la commune de Besançon et dans sa 1^{ère} couronne. (Cf. figure 20)

Dans les autres bassins, le nivellement 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. A titre d'exemple, les délais de commercialisation pour le secteur rural passent de 16,6 mois en 2000 à 8,6 mois en 2001. Cette diminution des délais d'écoulement 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.). Ainsi, dans le bassin de Montbéliard, les stocks aujourd'hui disponibles ne couvriraient, au rythme de la demande actuelle, que 5 mois de commercialisation (contre 13 en 1996).

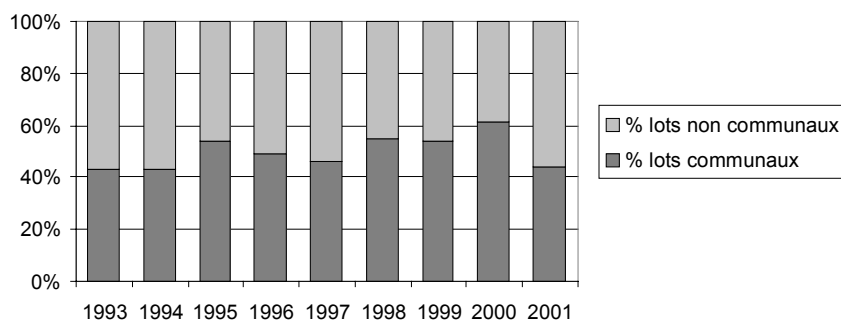
L'intervention des collectivités locales

L'implication des communes dans le marché foncier du lotissement ne représentait plus en 2001 une part majoritaire comme c'était encore le cas en 2000 (44% contre 60% en 2000) (Cf. figure 21).

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

Figure 21

Source : ADIL 25 – DDE 25

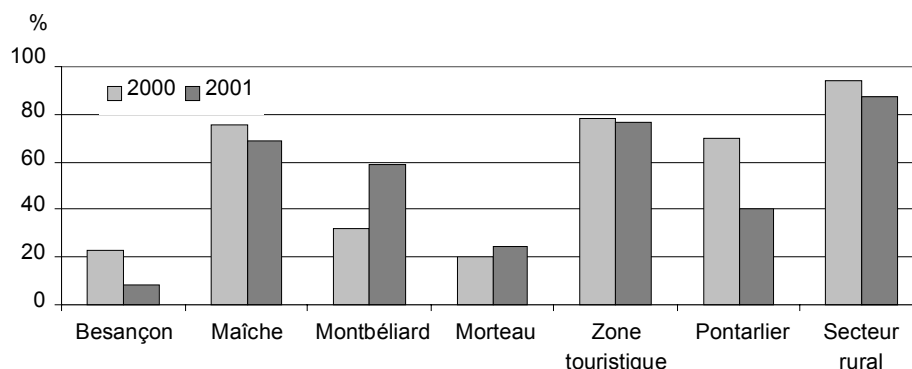


La géographie et la dynamique de l'intervention communale ne sont cependant pas uniformes sur le territoire départemental. Prédominante en secteur rural et en zone frontalière (à l'exception du bassin d'habitat de Pontarlier pour l'année 2001), l'intervention des collectivités locales demeure modeste en bassins fortement urbanisés pour lesquels l'initiative privée reste plus que dominante. Ce cas s'applique au bassin de Besançon, et dans des proportions moins significatives à celui de Pontarlier. (Cf. figure 22)

Part des lots communaux dans l'ensemble de l'offre disponible pour 2000 et 2001 par secteur.

Figure 22

Source : ADIL 25 – DDE 25



Par contre, dans le bassin d'habitat de Montbéliard, la reprise de l'implication communale amorcée en 2000 et liée probablement à une meilleure considération des politiques d'habitat comme outil d'aménagement, s'est très largement confirmée en 2001. En effet, la part des lots communaux dans l'ensemble des lots disponibles du bassin passe de 32 à 60 % (Cf. figure 20).

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 13 lots. En revanche, la taille moyenne des opérations nouvelles qui avait sensiblement baissé en 2000 pour atteindre 7 lots, retrouve en 2001 un niveau égal à 1999, c'est à dire 12 lots.

La taille des parcelles

Sur l'ensemble du département, la taille moyenne des terrains disponibles à la vente est de 900 m² au 1^{er} janvier 2002, soit légèrement inférieure à celle qu'elle était les années précédentes (907 m² en janvier 2001 et 932 m² en janvier 2000). La taille moyenne des lots demeure néanmoins de beaucoup supérieure aux valeurs mesurées dans la 1^{ère} moitié des années '90 (800 m² en janvier 1994 et 770 m² 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 24). 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 ou petite.

Le prix des terrains en lotissement

A l'échelle du département, le prix moyen HT au m² des terrains en lotissement est de 33,84 €ht (222 Fht), il augmente très fortement par rapport à l'an dernier (+20,6%) (Cf. figure 23).

Hausse moyenne du prix du foncier disponible en lotissement entre le 01/01/2001 et le 01/01/2002

Figure 23

Source : ADIL 25 – DDE 25

Secteurs	Hausse moyenne en %
Besançon ville	- 24,0 %
1 ^{ère} couronne	+ 20,9 %
2 ^{ème} couronne	+ 19,5 %
Partie rurale	+ 6,1 %
Total Besançon	+ 32,2%
Montbéliard urbain	+ 0,3 %
1 ^{ère} couronne	+ 37,0 %
2 ^{ème} couronne	- 10,5 %
Partie rurale	+ 25,8 %
Total Montbéliard	- 5,2%
Pontarlier	- 9,5 %

L'accroissement des prix est très sensible dans le bassin de Besançon surtout en 1^{ère} et en 2^{ème} couronne car la demande est très forte dans ce secteur. Cumulée au volume des disponibilités foncières nouvellement offertes à des prix moyens élevés (+133% de lots entre le 1^{er} janvier 2001 et

le 1^{er} janvier 2002), l'influence exercée par ce bassin s'en trouve fortement accrue et explique en grande partie l'augmentation du prix moyen d'un lot à l'échelle départementale.

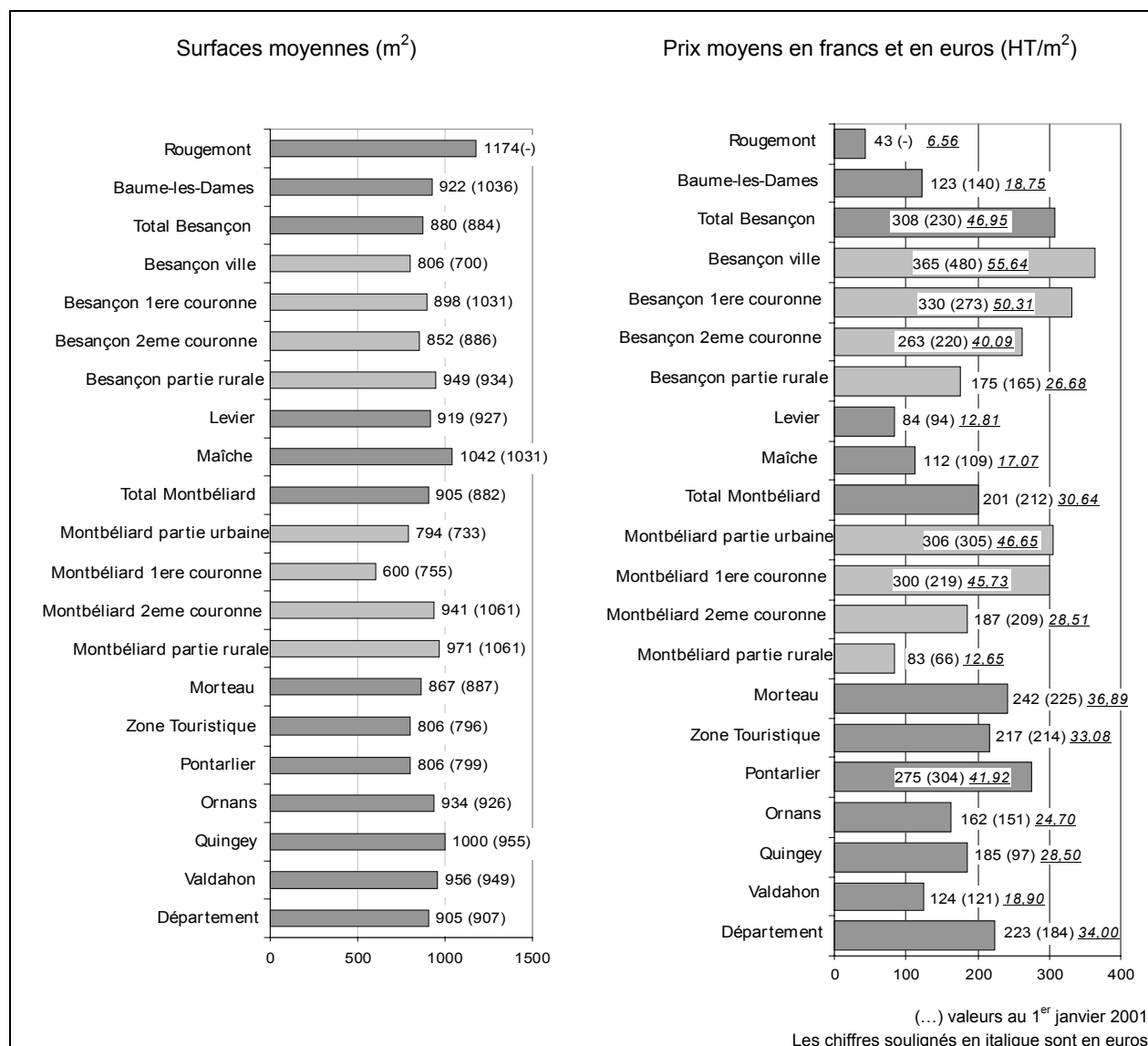
A titre indicatif, la diminution de 24% des prix observée sur la ville de Besançon est à relativiser car la moyenne des prix dans ce secteur se rapportait à un unique lot en 2000 alors qu'elle a été calculée sur un ensemble de 26 lots en 2001.

Les prix progressent également très fortement en 1^{ère} couronne de Montbéliard, dans de moindre mesure à Morteau et à Ornans.

Surfaces moyennes et prix moyens des terrains disponibles par bassin et sous-bassins d'habitat au 1^{er} janvier 2002.

Figure 24

Source : ADIL 25 – DDE 25



Toutefois, ces évolutions ne modifient que peu la hiérarchie des prix par bassin. Les centres urbains continuent de constituer les localisations les plus chères. Viennent ensuite les bassins frontaliers (à l'exception du bassin de Maïche) et les périphéries des centres urbains (1^{ère} et 2^{ème} couronnes). Les bassins ruraux, quant à eux, affichent toujours les prix les plus bas (Cf. figure 24).

Les prix du foncier en lotissement communal continuent d'être moins chers en moyenne au m² que les prix du foncier en lotissements privés (Cf. figure 25). Ainsi, les terrains dont le coût moyen au m²

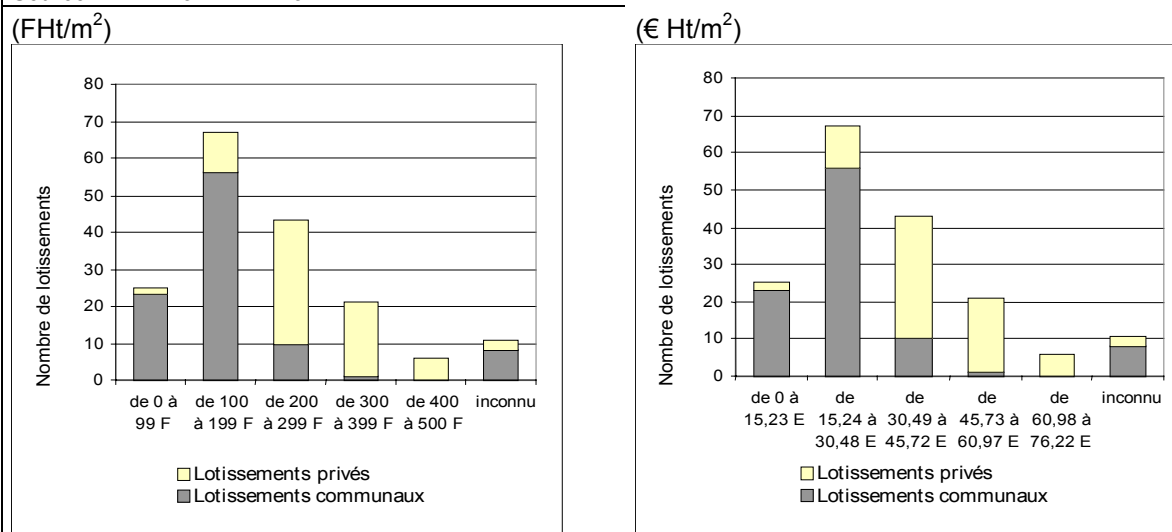
est inférieur à 30,49 €ht (200 Fht) sont pour 85,9% d'entre eux des lots communaux. 80,6% des terrains communaux affichent un prix moyen au m² inférieur à 30,49 €ht (200Fht) A l'opposé, les terrains dont le prix moyen au m² est supérieur à 45,73 €ht (300 Fht) sont pour 96,2% d'entre eux situés en lotissements privés. 82,6% des lots privés affichent, quant à eux, un prix moyen au m² supérieur à 30,49 €ht (200 Fht).

Le prix minimum au m² constaté pour un terrain communal est de 4,57 €ht (30 Fht) à Villers sous Chalamont contre 7,01 €ht (46 Fht) en lotissements privés à Charmoille. Le prix maximum enregistré pour un terrain communal est de 48,78 €ht (320 Fht) aux Granges Narboz contre 73,18 €ht (480 Fht) en lotissement privé à Besançon.

Prix du foncier (Fht/m² et € HT/m²) disponible en fonction du type de lotissement au 01/01/2002.

Figure 25

Source : ADIL 25 – DDE 25



Annexes

Tableau 1 : Récapitulatif des opérations sur l'année 2001

Bassin d'habitat	Nombre d'opérations	Lots disponibles	Surface moyenne (m ²)	Prix moyen		Prix minimum du lot		Prix maximum du lot		Nbre. de ménages locataires	Nbre. de ménages par terrain offert
				€ Ht/m ²	FHt/m ²	€ Ht/m ²	FHt/m ²	€ Ht/m ²	FHt/m ²		
Besançon	41	233	880	46,95	304	12 150,19	79 700	62 499,98	409 973	44 804	192
Ville	4	26	806	55,64	365	30 489,80	200 000	60 979,61	400 000		
1 ^{ère} couronne	17	129	898	50,31	330	24 010,72	157 500	62 499,98	409 973		
2 ^{ème} couronne	14	59	852	40,09	263	12 150,19	79 700	59 028,26	387 200		
Partie rurale	6	19	949	26,68	175	19 361,03	127 000	33 340,60	218 700		
Montbéliard	19	61	905	30,64	201	8 335,00	54 674	48 149,50	315 840	27 725	455
Partie urbaine	5	14	794	46,55	306	33 081,44	217 000	44 210,21	290 000		
1 ^{ère} couronne	1	1	600	45,73	300	23 968,03	157 220	36 955,01	242 409		
2 ^{ème} couronne	8	35	941	28,51	187	18 293,88	120 000	48 149,50	315 840		
Partie rurale	5	11	971	12,65	83	8 335,00	54 674	17 074,29	112 000		
Maïche	22	86	1042	17,07	112	6 097,96	40 000	28 000,31	183 670	2 426	28
Morteau	16	85	867	36,89	242	15 504,07	101 700	47 400,06	310 924	3 313	39
Pontarlier	10	59	806	41,92	275	12 054,91	79 075	48 783,69	320 000	5 194	88
Zone touristique	13	35	829	33,08	224	8 457,26	55 476	50 934,19	330 000	1 562	45
Levier	5	18	919	12,81	84	4 518,59	29 640	19 667,14	129 008	1 241	69
Quingey	1	2	1000	28,20	185	26 833,31	176 015	30 934,19	202 915	823	412
Ornans	4	21	934	24,70	162	6 448,59	42 300	43 495,84	285 314	1 095	52
Baume-les-Dames	4	11	922	18,75	123	13 438,99	88 154	19 818,37	130 000	1 484	135
Rougmont	1	1	1174	6,56	43	7 606,44	49 895	7 606,44	49 895	447	447
Valdahon	19	86	956	18,90	124	9 909,19	65 000	30 512,67	200 150	2 135	25
Département	155	698	905	34,00	223	4 518,59	29 640	62 499,98	409 973	92503	133

Tableau 2 : L'évolution de l'offre foncière dans le département (état au 1^{er} janvier 2002)

Bassin d'habitat	Programmes en cours			Lots disponibles		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Besançon	37	31	41	173	98	233
Montbéliard	24	24	19	76	69	61
Maïche	24	24	22	123	118	86
Morteau	16	14	16	75	64	85
Pontarlier	8	12	10	38	76	59
Zone touristique	18	18	13	52	59	35
Levier	12	13	5	43	41	18
Quingey	0	1	1	0	1	2
Ornans	3	4	4	23	24	21
Baume-les-Dames	4	3	4	6	11	11
Valdahon	13	14	19	44	69	86
Rougmont	0	0	1	0	0	1
Département	159	158	155	653	630	698

Tableau 3 : Les lotissements communaux (état au 1^{er} janvier 2002)

Bassin d'habitat	Programmes en cours	Programmes communaux	%	Lots autorisés 01	Dont Lots communaux	%	Lots disponibles	Lots communaux	%
Besançon	41	5	12,2	291	16	5,5	233	19	8,2
Montbéliard	19	8	42,1	149	79	53,0	61	36	59,0
Maïche	22	17	77,3	107	103	96,3	86	57	66,3
Morteau	16	9	56,3	54	9	16,7	85	21	24,7
Pontarlier	10	4	40,0	39	16	41,0	59	24	40,7
Zone touristique	13	10	76,9	17	9	52,9	35	26	74,3
Levier	5	6	120,0	15	15	100,0	18	18	100,0
Quingey	1	0	0,0	5	0	0,0	2	0	0,0
Ornans	4	3	75,0	9	9	100,0	21	11	52,4
Baume	4	2	50,0	27	27	100,0	11	5	45,5
Valdahon	19	19	100,0	53	50	94,3	86	86	100,0
Rougmont	1	1	100,0	0	0	0,0	1	1	100,0
Département	155	86	55,5	766	342	44,6	698	304	43,6

Tableau 4 : Evolution des ventes de 1999 à 2001 par secteur géographique

Bassin d'habitat	1999	2000	Evolution 99-00	2001	Evolution 00-01
Besançon	229	250	+ 9,2%	249	- 0,4%
Ville	9	10	+ 11,1%	24	+ 140,0%
1 ^{ère} couronne	101	97	- 4,0%	113	+ 16,5%
2 ^{ème} couronne	68	107	+ 57,4%	80	- 25,2%
Partie rurale	51	36	- 29,4%	32	- 11,1%
Montbéliard	115	156	+ 35,7%	145	- 7,1%
Partie urbaine	30	41	+ 36,7%	45	+ 9,8%
1 ^{ère} couronne	1	56	+ 5 500,0%	13	- 76,8,0%
2 ^{ème} couronne	76	55	- 27,6%	79	+ 43,6%
Partie rurale	8	4	- 50,0%	8	+ 100,0%
Maïche	41	68	+ 65,9%	69	+ 1,5%
Morteau	51	43	- 15,7%	28	- 34,9%
Pontarlier	54	78	+ 44,4%	88	+ 12,8%
Zone touristique	32	30	- 6,3%	40	+ 33,3%
Levier	32	23	- 28,1%	21	- 8,7%
Quingey	-	5	-	18	+ 260,0
Ormans	2	11	+ 450,0%	43	+ 290,9%
Baume-les-Dames	6	12	+ 100,0%	23	+ 91,7%
Rougemont	-	1	-	2	+ 100,0%
Valdahon	58	75	+ 29,3%	58	- 22,7%
Département	620	752	+ 21,3%	784	+ 4,3%

Tableau 5 : Délais théoriques de commercialisation pour l'année 2001

Bassin d'habitat	Lots disponibles	Lots vendus	Délais théoriques d'écoulement (en mois)
Besançon	233	249	11,2
Montbéliard	61	145	5,0
Maïche	86	69	15,0
Morteau	85	28	36,4
Pontarlier	59	88	8,0
Zone touristique	35	40	10,5
Valdahon	86	58	17,8
Secteur rural	53	107	8,6
Département	698	784	10,7

Tableau 6 : Taille moyenne des lotissements en cours de commercialisation (état au 1^{er} janvier 2002)

Bassin d'habitat	Nbre. d'opérations	Taille moyenne des lotissements (nbre. de lots)
Besançon	41	14
Ville	4	14
1 ^{ère} couronne	17	15
2 ^{ème} couronne	14	14
Partie rurale	6	8
Montbéliard	19	9
Partie urbaine	5	17
1 ^{ère} couronne	1	4
2 ^{ème} couronne	8	8
Partie rurale	5	5
Maïche	22	13
Morteau	16	16
Pontarlier	10	21
Zone touristique	13	10
Levier	5	9
Quingey	1	5
Ormans	4	21
Baume-les-Dames	4	7
Rougemont	1	4
Valdahon	19	10
Département	155	13

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

Bassin d'habitat de Besançon

Ville Centre	Montfaucon	Busy	Partie Rurale	Montrond-le-Château
Besançon	Montferrand-le-Château	Champoux	Bertelange	Moutherot
	Morre	Chaucenne	Bouclans	Naisey-les-Granges
1ère Couronne	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	2ème Couronne	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

Urbain	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
1ère Couronne	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	Partie Rurale	Saint-Hippolyte
Etupes	Feule	Accolans	Sancey-le-Grand
Feschés-le-Chatel	Glay	Anteuil	Sancey-le-Long
Hérimoncourt	Goux-les-Dambelin	Belvoir	Santoche
Mandeure	Hyemondans	Bief	Solemont
Taillecourt	Isle-sur-le-Doubs	Bournois	Soulce-Cernay
Voujaucourt	Issans	Branne	Soye
	Laire	Chaux-les-Clerval	Sumont
2ème Couronne	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^{er} janvier 2002***