

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 2003.

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 2003. 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...).

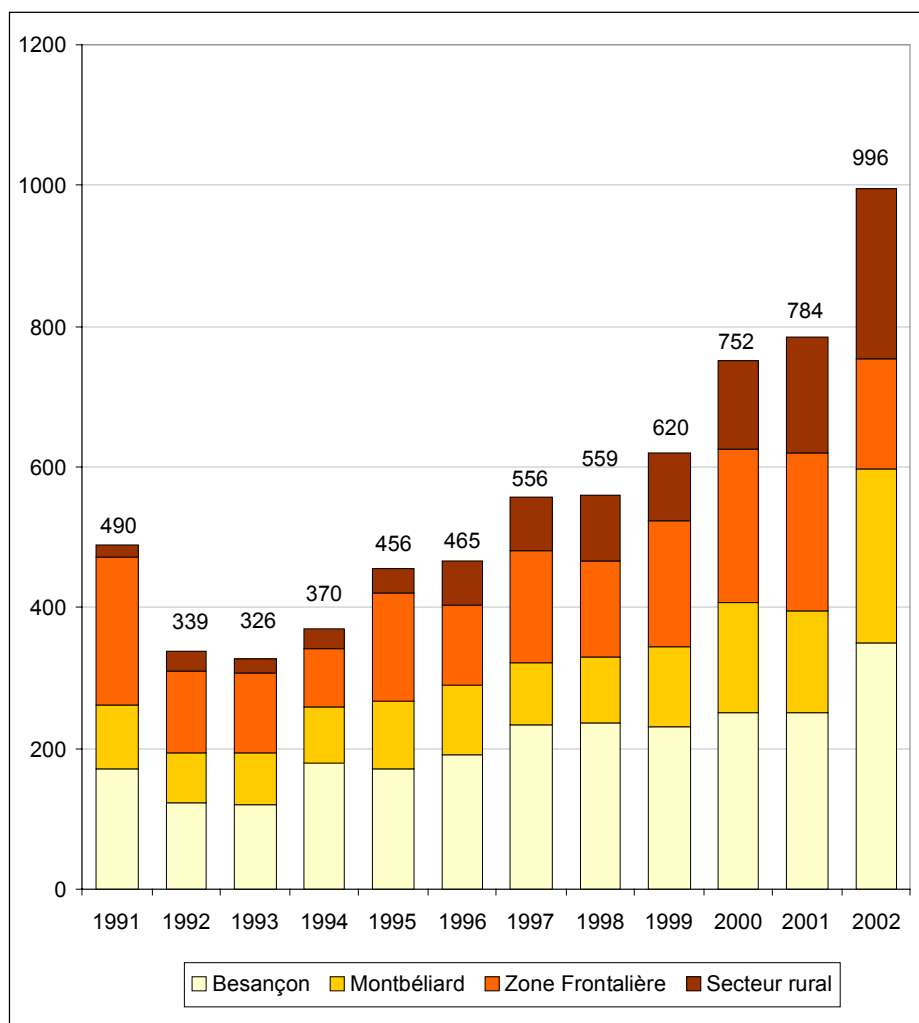
L'évolution des ventes de terrains en lotissement en 2002

Depuis plus d'une décennie, le volume de ventes de terrains à bâtir en lotissement ne cesse de prendre de l'ampleur. L'année 2002 marque une nouvelle étape dans cette croissance : en une année, le nombre de parcelles vendues dans le département du Doubs a augmenté de 27%, le palier «symbolique» des 1000 parcelles est bientôt franchi.

A titre comparatif, il s'est vendu presque autant de terrains en une année qu'au cours de la période 1992-94 (Cf. figure 1).

Nombre de terrains vendus : évolution annuelle de 1991 à 2002 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 les plus urbanisés, excepté celui de Pontarlier, voient le niveau de leur ventes progresser de manière significative en 2002 : il s'agit des bassins d'habitat de Besançon et de Montbéliard. Les secteurs de Morteau, de Valdahon ainsi que celui de Baume les Dames ont écoulé également un volume important de parcelles. Parallèlement, les secteurs d'Ornans, de Pontarlier et de Quingey connaissent une diminution du nombre de leurs ventes de terrains en lotissement.

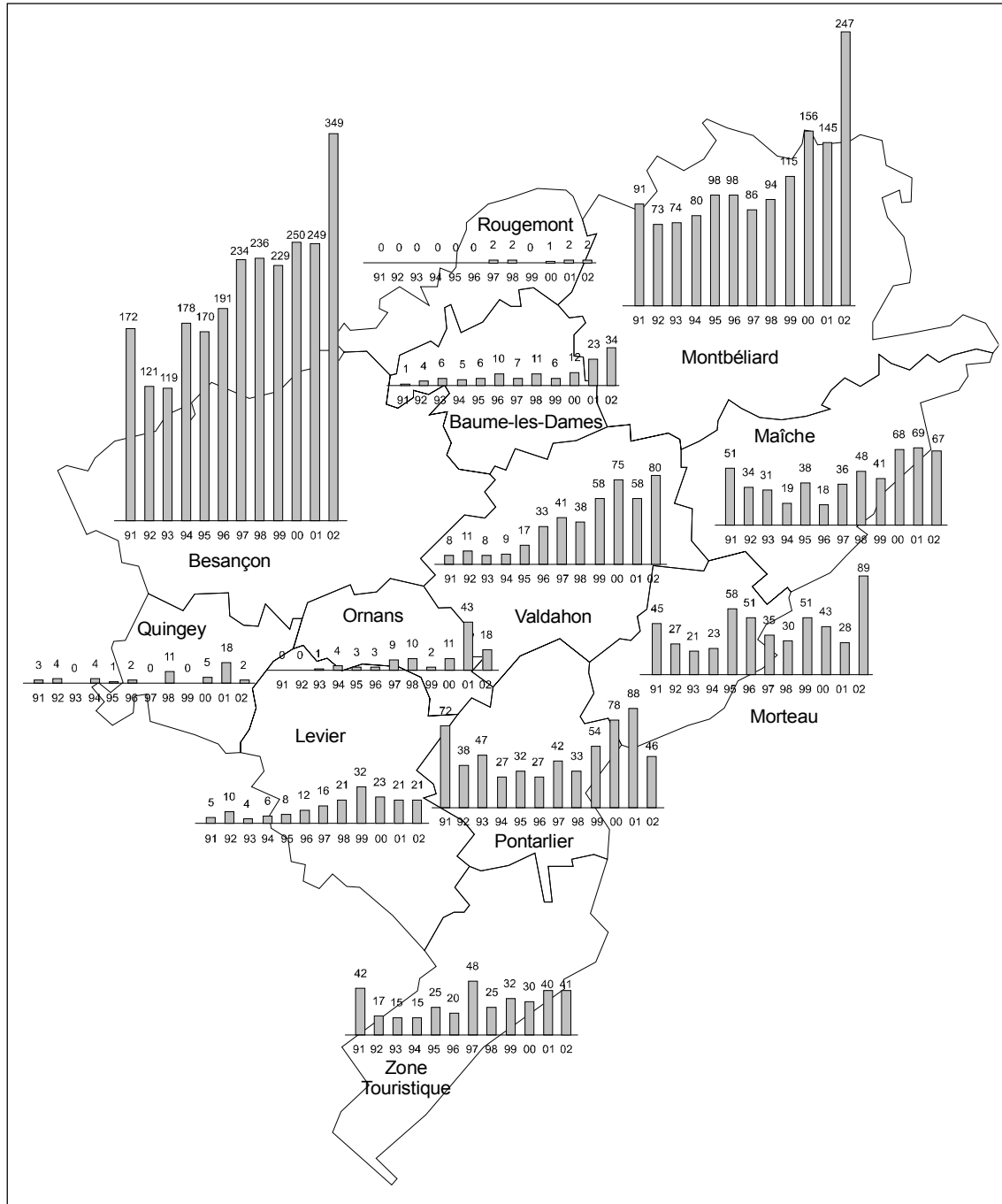
Les bassins de Levier, Maïche, et de la Zone Touristique stabilisent le niveau de leur vente par rapport à l'année 2001 (Cf. figure 2).

Ventes annuelles de terrains en lotissements entre 1991 et 2002

Figure 2

Evolution par bassin d'habitat

Source : ADIL 25 – DDE 25

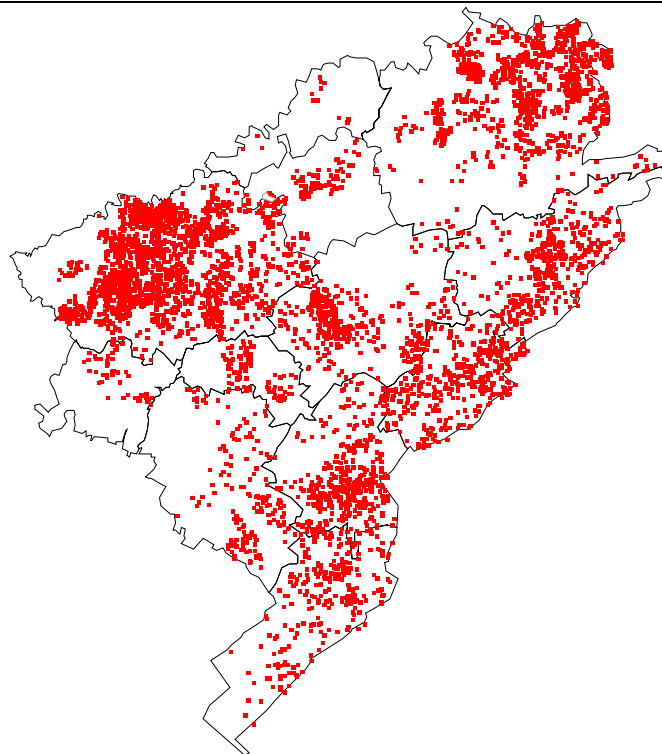


Au cours de la période 1995-2002 ce sont les secteurs les plus urbanisés, c'est à dire ceux de Besançon et de Montbéliard, ainsi que la zone frontalière (bassins d'habitat de Maïche, Morteau, Pontarlier et de la Zone Touristique) et enfin le secteur de Valdahon-Vercel qui comptabilisent la majorité des ventes (Cf. figure 3).

Figure 3

Répartition du nombre lots vendus pendant la période 1995 - 2002

Source : ADIL 25 – DDE 25



Nombre de parcelles vendues depuis 1995

1 point = 1 parcelle vendue

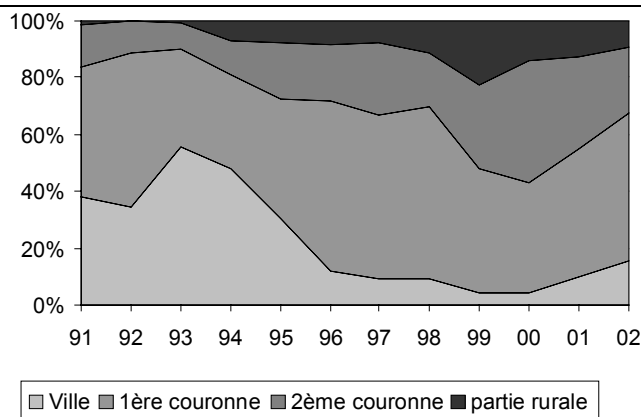
Les ventes dans le bassin d'habitat de Besançon

Les ventes de terrains ont explosé au cours de l'année 2002, il s'est écoulé 100 parcelles de plus qu'en 2001 soit un total de 349 lots contre 249 l'année précédente. Ce dynamisme n'a pas été pour autant homogène selon que l'on considère la partie urbanisée ou la périphérie du bassin d'habitat (Cf. figure 5).

Figure 4

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2002 par sous-ensemble du bassin d'habitat de Besançon

Source : ADIL 25 – DDE 25



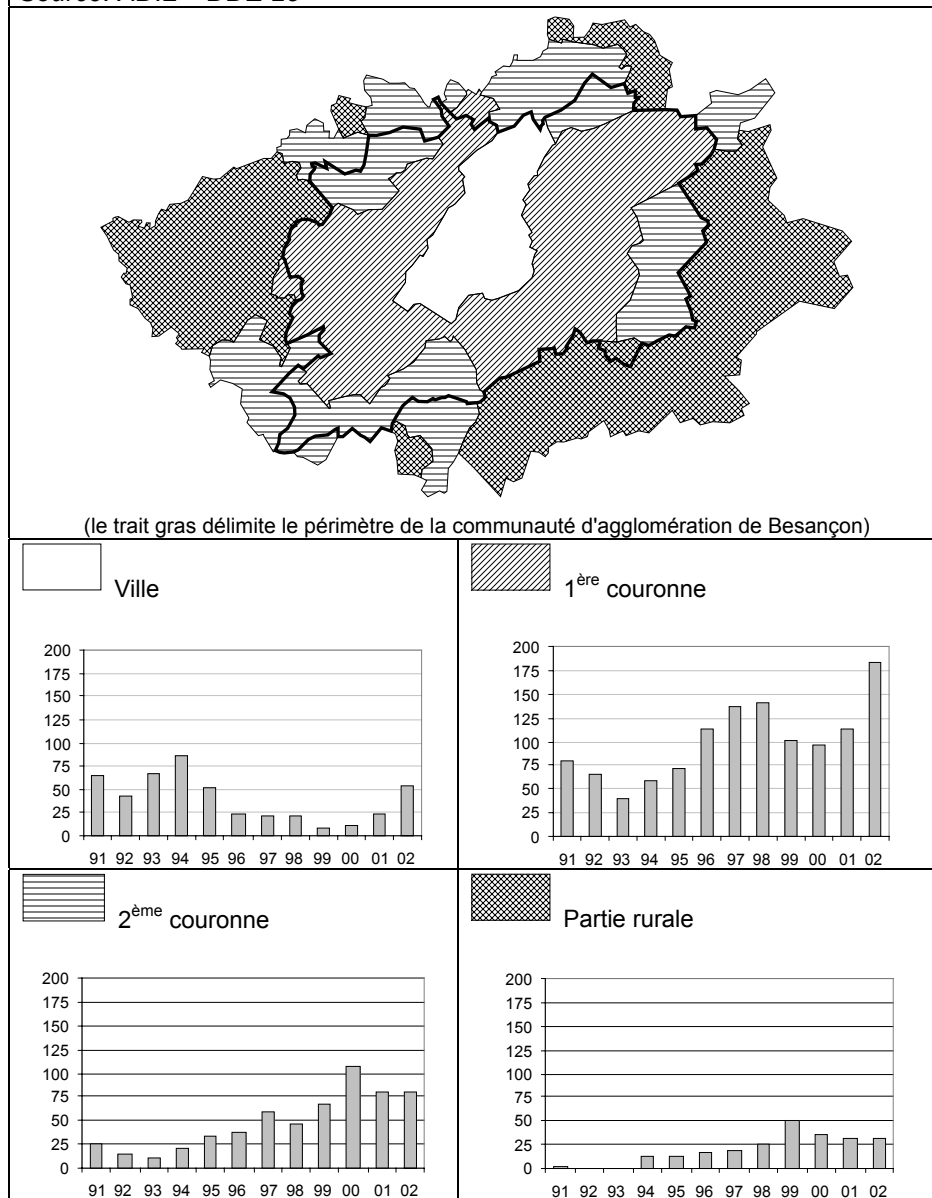
Ainsi, les secteurs les plus urbanisés c'est à dire la commune de Besançon et sa première couronne² ont été privilégiés par les accédants à la propriété. Les ventes ont en effet été multipliées par deux sur la ville de Besançon et par 60% sur la périphérie la plus proche. Cette couronne comptabilise d'ailleurs plus de la moitié des ventes du bassin d'habitat, elle est le secteur le plus attractif du marché foncier local. Cette situation n'est pas nouvelle, elle confirme la tendance déjà observée en 2001.

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

La commune de Besançon continue d'accroître sa représentation à l'échelle du bassin d'habitat. Elle représente 15,5% des ventes contre 9,6% en 2001 et 3,9% en 1999. Elle retrouve un volume de ventes égal à celui qu'elle avait quitté en 1995. Néanmoins, le poids de Besançon intra-muros dans la vente de terrains 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).

Figure 5 : Bassin d'habitat de Besançon : évolution des ventes de terrain en lotissements sur la période 1991-2002 par secteur géographique.

Source: ADIL – DDE 25



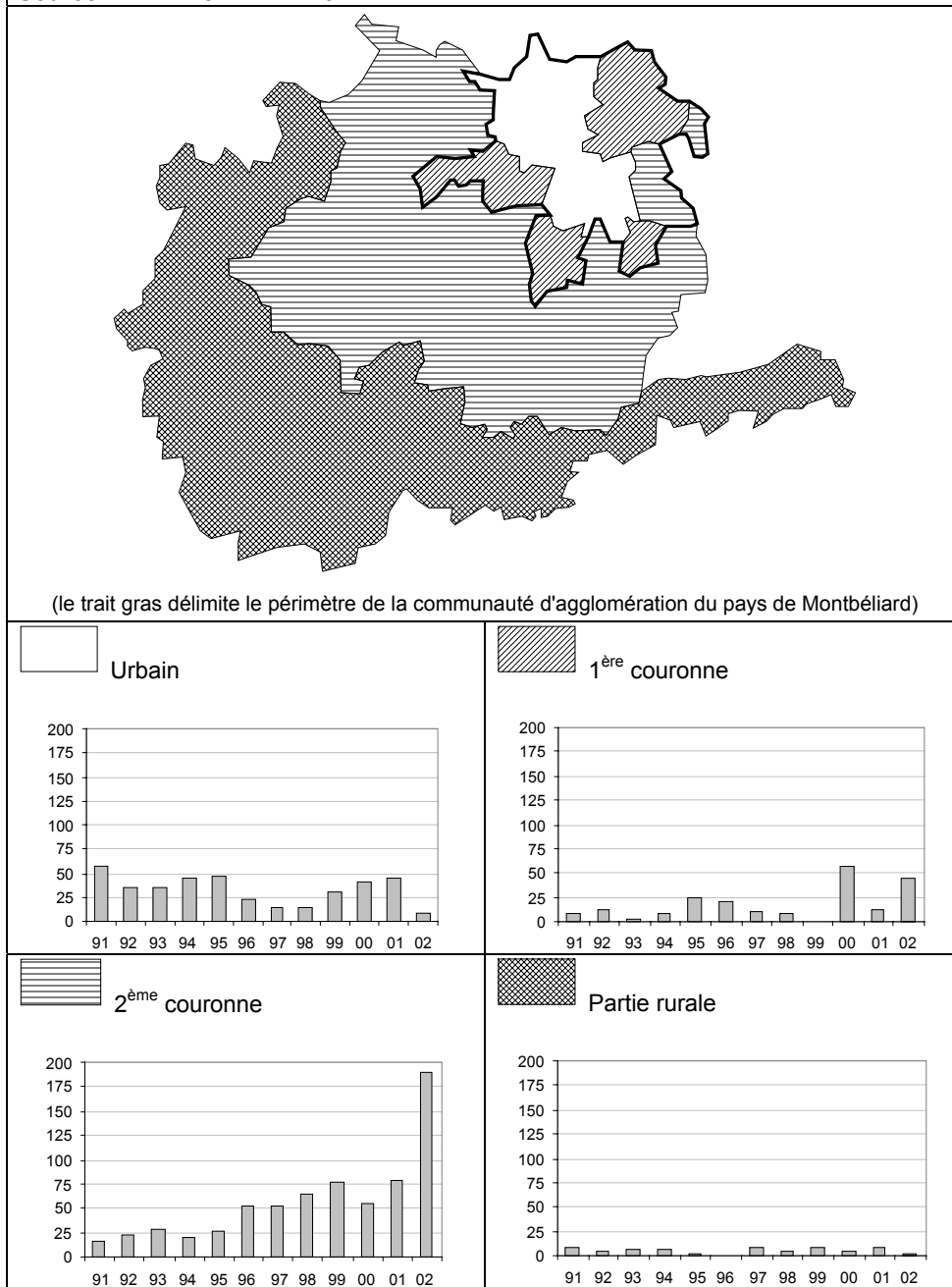
La partie rurale et la seconde couronne connaissent un niveau de ventes égal à celui de l'année précédente. Elles ont écoulé respectivement 32 lots en 2002 et 80 en 2001. Il convient de signaler que ce secteur, de part son éloignement de Besançon, est traditionnellement le siège d'une dynamique de la construction tournée davantage vers la maison individuelle en secteur diffus.

Les ventes dans le bassin d'habitat de Montbéliard

Le bassin d'habitat de Montbéliard a également accru considérablement ses ventes de terrains au cours de 2002. En effet, il s'est écoulé 102 lots de plus qu'en 2001 (Cf figure 2). Cette dynamique exceptionnelle trouve en grande partie son explication dans la mise sur le marché en 2002 d'un lotissement de 63 parcelles localisé dans la commune de Mathay en 2^{ème} couronne, soldé dans sa première année de commercialisation. Pour autant, si l'on exclu cette opération foncière, le volume des ventes du bassin reste supérieur de 27% à celui de 2001.

Sur un plan plus spatial, la répartition géographique des ventes dans les sous ensembles constitutifs du bassin d'habitat a évolué entre ces deux années (Cf figure 6).

Figure 6 : Bassin d'habitat de Montbéliard : évolution des ventes de terrain en lotissements sur la période 1991-2002 par secteur géographique.
Source : ADIL 25 – DDE 25



L'année 2001 était caractérisée par une diminution très significative des ventes en 1^{ère} couronne, une stabilité à un niveau élevé des mises sur le marché en zone urbaine, une augmentation de 46% des

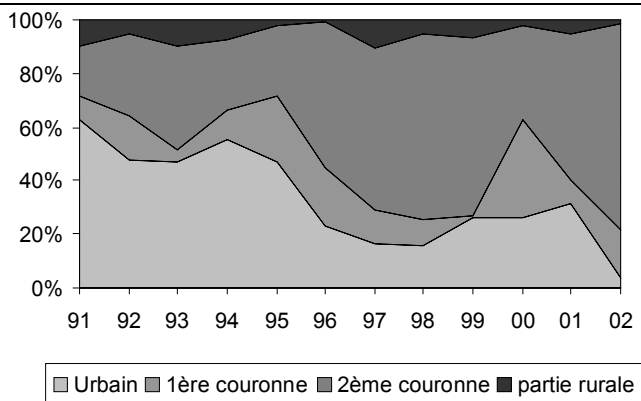
ventes en 2^{ème} couronne. En 2002, la seconde couronne accentue sa prédominance sur les autres secteurs, elle comptabilise à elle seule les trois quart des ventes. Par contre, la 1^{ère} couronne double sa représentation à l'échelle du bassin alors que la partie la plus urbaine s'écroule et ne représente plus que 3,6% de l'ensemble des ventes contre un tiers en 2001. Le secteur rural est toujours le moins attractif, il retrouve un niveau de ventes proche de celui atteint en 2000.

C'est avant tout la rareté de l'offre proposée sur la partie urbaine en 2002 qui a orienté la demande de terrains vers la 1^{ère} et la 2^{ème} couronne du bassin d'habitat (Cf figure 7).

Figure 7

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2002 par sous-ensemble du bassin d'habitat de Montbéliard

Source : ADIL 25 – DDE 25



Les ventes dans les bassins d'habitat frontaliers

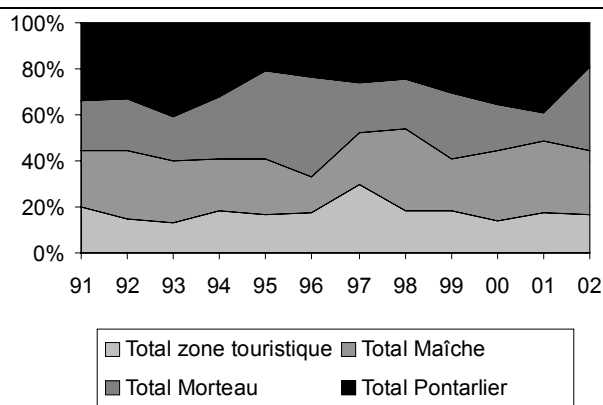
Les bassins d'habitat frontaliers soldent l'année écoulée par une augmentation de 8% des ventes de terrains en lotissement par rapport à l'année 2001. Pourtant, cela ne suffit pas à maintenir ce secteur au niveau qui était le sien depuis quelques années, à savoir un tiers des ventes départementales. La contribution des bassins frontaliers fluctuait entre 28 et 30% des lots vendus contre 24,4% en 2002.

L'étendue du secteur géographique observé masque des différences entre chacun des bassins (Cf. Figure 8).

Figure 8

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2002 pour chacun des bassins frontalier

Source : ADIL 25 – DDE 25



En effet, la Zone Touristique et le secteur de Maïche voient le nombre de leur ventes se stabiliser à la hauteur de 40 lots pour le premier, et 70 pour le second. Par contre, la dynamique des ventes qui caractérisait le bassin de Pontarlier depuis trois années s'étiolé : il s'est écoulé deux fois moins de lots en 2002 qu'en 2001. A l'inverse, le bassin de Morteau qui voyait depuis 1999 son volume de ventes chuter de manière ininterrompue, brise cette tendance et solde 2002 par un niveau record absolu de

parcelles vendues au cours d'une année ; à titre comparatif, autant de lots ont été acquis en 2002 qu'au cours des années 1992, 1993 et 1994 réunies.

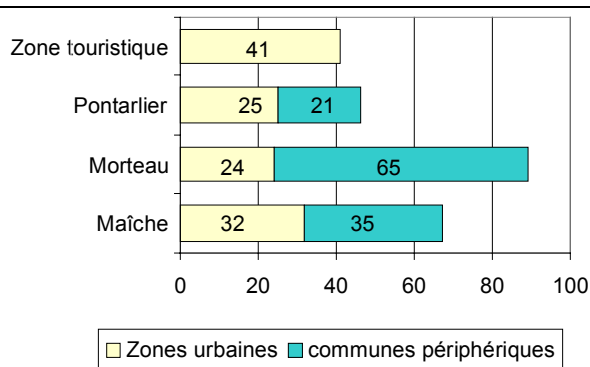
L'analyse de la distribution intra-bassin des mises sur le marché de terrains en lotissement démontre deux tendances :

- celle pour laquelle le marché du foncier est partagé entre les pôles urbains et les communes périphériques : il s'agit des bassins de Maïche et de Pontarlier,
- celle pour laquelle la rareté du foncier disponible en zone urbaine et donc la cherté des lots qui en découle inéluctablement, ne favorisent pas la vente de terrains à construire : c'est notamment le cas du bassin d'habitat de Morteau (Cf figure 9).

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

A l'échelle départementale, les ventes réalisées dans les bassins d'habitat ruraux n'occupent plus une part aussi importante qu'en 2001, elles ne représentent plus que 15,7% des opérations foncières contre 21% en 2001.

A titre indicatif, cette part était de 16,9% en 2000, de 12,9% en 1998 ou encore de 3,5% en 1991.

Le bassin d'habitat de Valdahon-Vercel reste le secteur qui offre le plus gros volume de lots à la vente. Avec 80 parcelles écoulées en 2002, il atteint un niveau record encore jamais observé sur ce secteur.

Le secteur de Baume les Dames poursuit une dynamique foncière engagée depuis trois années. Il s'est en effet vendu autant de lots en une année qu'au cours de la période 1991-96.

Le bassin d'Ormans connaît une diminution de ses ventes de l'ordre de 58%. Le caractère exceptionnel de l'année 2001, où la commercialisation d'un lotissement de 30 parcelles sur la commune d'Ormans avait contribué à dynamiser dans des proportions encore jamais atteintes depuis 10 ans ce secteur, nuance cependant cette forte baisse. Pour autant, la vente de 18 parcelles en 2002 confirme un regain d'intérêt des acheteurs dans ce secteur au regard du niveau des ventes exprimées les années précédentes.

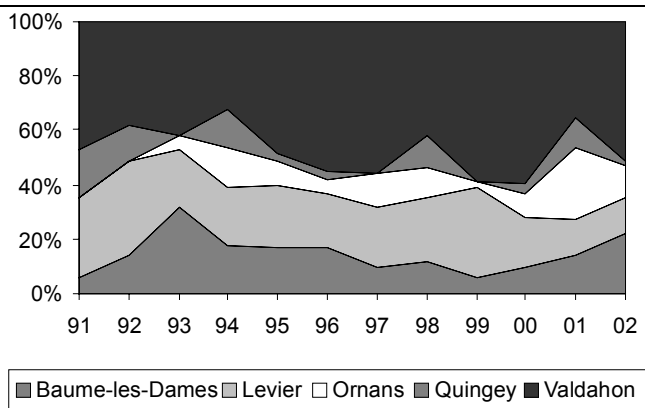
La situation du bassin de Quingey ressemble à celle d'Ormans, dans le sens où à Quingey, un lotissement de 14 parcelles commercialisées en 2001 a été soldé dans la même année alors que jusqu'à cette période, la moyenne annuelle des ventes ne dépassait pas 3 à 5 parcelles. On peut en déduire que la demande était forte dans ce secteur. Les deux «uniques» lots viabilisés qui restaient à

la vente sur 2002 ont été écoulés aussi rapidement. Tout cela conforte l'existence d'un véritable décalage entre l'offre et la demande de terrains dans ce bassin.

Figure 10

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2002 pour chacun des bassins ruraux

Source : ADIL 25 – DDE 25



Depuis trois années, le secteur de Levier suit un rythme de ventes linéaire à savoir une vingtaine de lots écoulés par année.

L'analyse de la distribution intra-bassin des ventes de terrains vient compléter nos observations précédentes. Elle précise que les ventes ont été beaucoup moins ciblées dans les bourgs-centres comme c'était le cas à Quingey et à Ornans en 2001 (Cf figure 11).

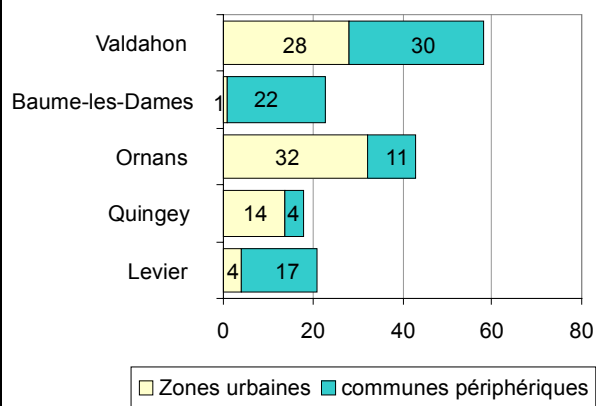
En 2002, celles-ci se partagent entre la périphérie et les principaux pôles urbains.

Les ventes de terrains en lotissements en 2002 pour les secteurs ruraux : distribution entre "pôles urbains" et communes périphériques.

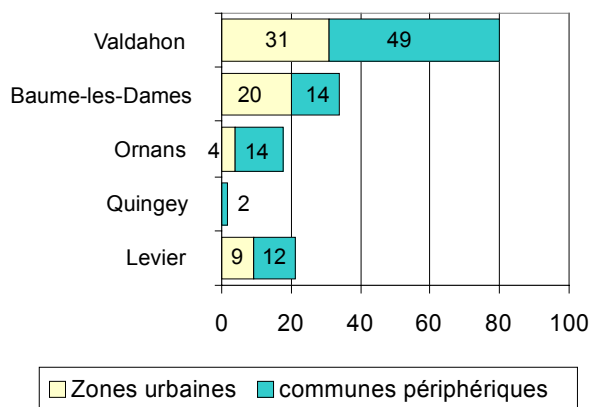
Figure 11

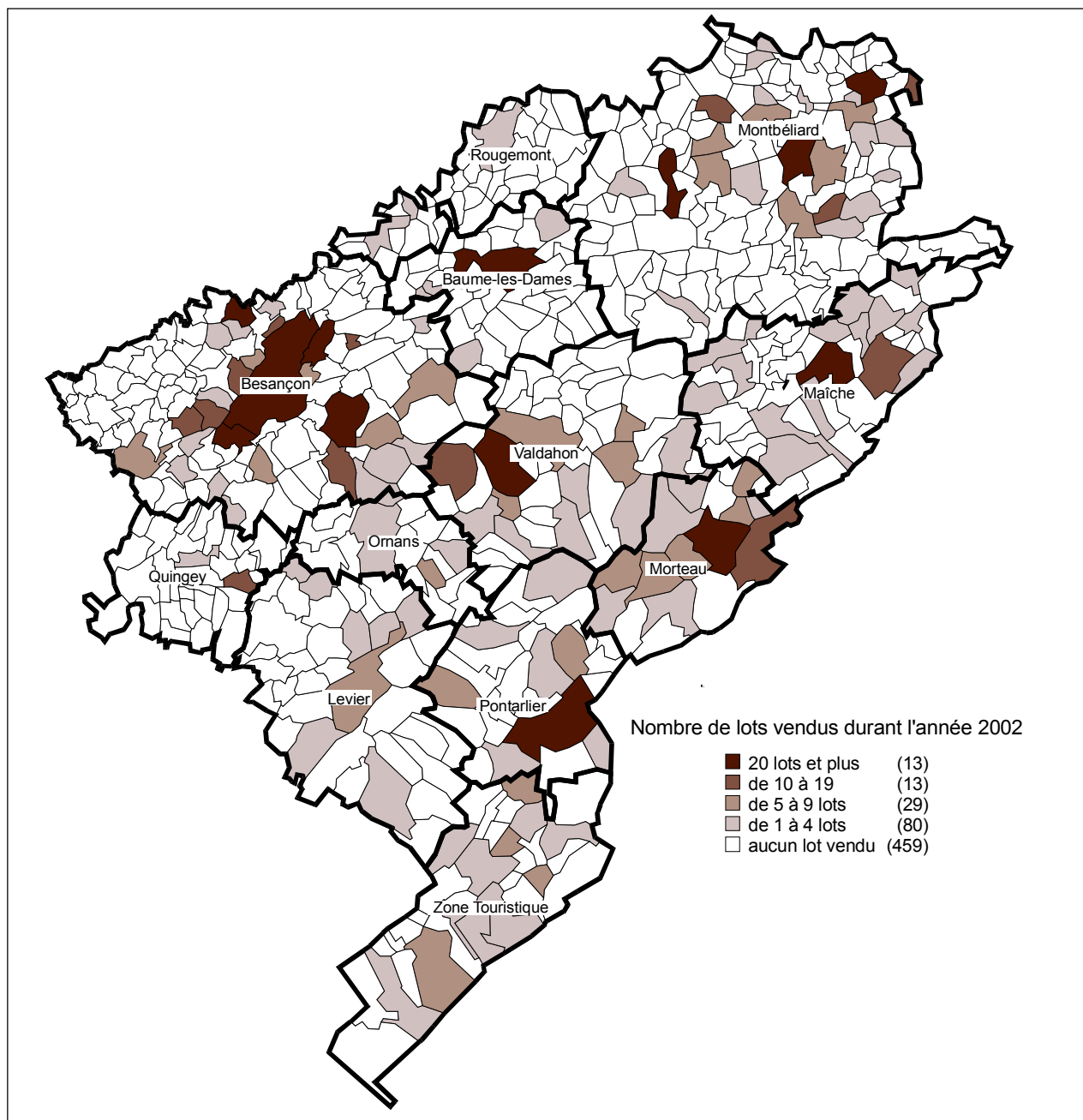
Source : ADIL 25 – DDE 25

En 2001



En 2002





L'offre foncière disponible dans le département du Doubs

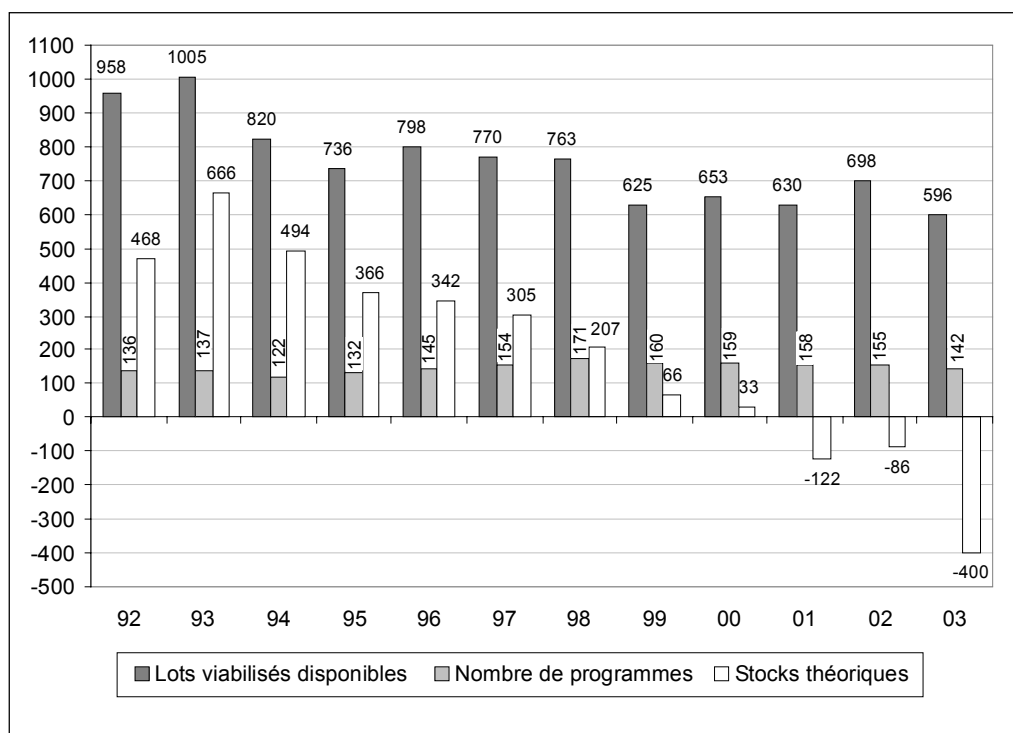
Le niveau de l'offre de terrains en lotissement au 1^{er} janvier 2003 est le plus faible jamais atteint en dix années, il passe en dessous de la barre «symbolique» des 600 lots disponibles et viabilisés dans le département.

On dénombre ainsi 596 lots commercialisables (contre 698 au 1^{er} janvier 2002), répartis dans 142 programmes en cours (Cf. figure 13).

Evolution de l'offre foncière départementale en lotissement au 1^{er} janvier de chaque année depuis 1992.

Figure 13

Source : ADIL 25 – DDE 25



Cependant, pour la troisième 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 2002, et ce dans des proportions encore jamais égalées (déficit de 400 lots). Ce scénario reste néanmoins à nuancer, car il ne tient pas compte des parcelles autorisées en 2002 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 353 lots, parmi lesquels 203 lots (57,5%) sont issus de programmes autorisés en 2002 et pourraient logiquement faire l'objet d'une viabilisation et d'une commercialisation dans le courant de l'année 2003. Le déficit théorique serait alors pratiquement comblé.

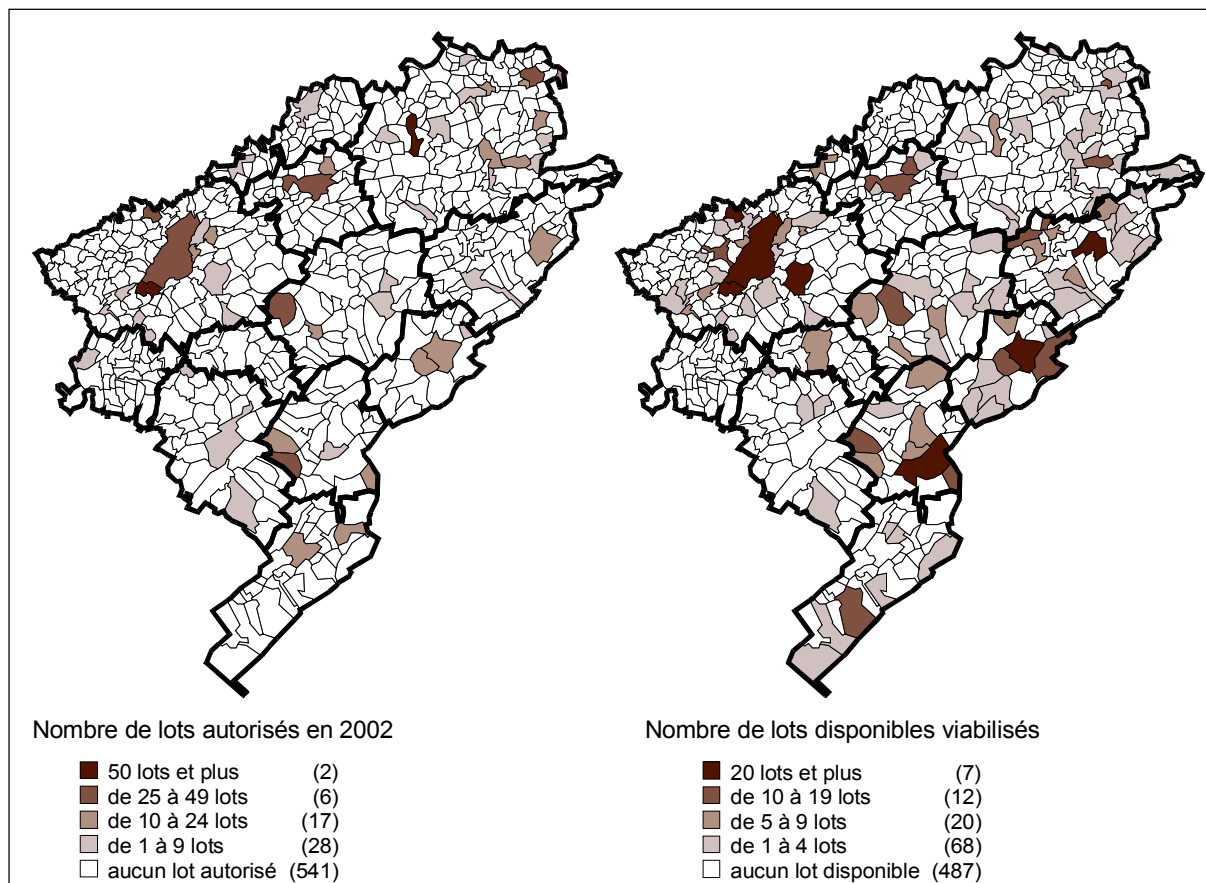
La mise sur le marché de nouveaux lotissements a été plus importante en 2002 qu'en 2001. 80 lotissements ont été autorisés (contre 65 en 2001, 88 en 2000). Ils représentent au total un volume de 900 lots (contre 766 lots en 2001) dont 76,7% sont commercialisables immédiatement. La viabilisation rapide des lots a permis de répondre très vite à une forte demande.

Ainsi, sur l'ensemble des lots viabilisés en 2002, soit 691 lots, 64,3% d'entre eux ont trouvé preneur dans l'année. Le solde, soient 246 lots, est venu alimenter le stock des lots disponibles plus anciens. C'est moins que les années précédentes (301 lots début 2002, 232 début 2001) et cela ne suffit pas à la constitution une marge de sécurité suffisante vue le niveau perceptible actuel de la demande.

Répartition communale des lots autorisés au cours de l'année 2002 et des disponibilités au 1^{er} janvier 2003

Figure 14

Source : ADIL 25 – DDE 25



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

La diminution du nombre de terrains commercialisables en lotissement au 1^{er} janvier 2003 par rapport au 1^{er} janvier 2002, ne s'accompagne pas d'une redistribution spatiale de la disponibilité révélatrice des mutations qui affectent ce type de marché (Cf. figure 15). Il est à noter simplement, que le bassin d'habitat de Montbéliard augmente très légèrement sa représentativité au dépend du bassin de Besançon.

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 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.

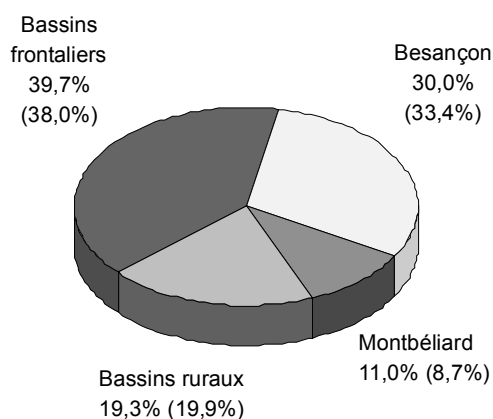
Il conviendra donc, pour chaque situation, d'identifier les causes probables du niveau constaté de l'offre.

Figure 15

Répartition de l'offre foncière en lotissement par secteurs géographiques au 1^{er} janvier 2003 et au 1^{er} janvier 2002.

Les pourcentages entre parenthèses sont un rappel de la situation observée au 1^{er} janvier 2002.

Source : ADIIL 25 – DDE 25



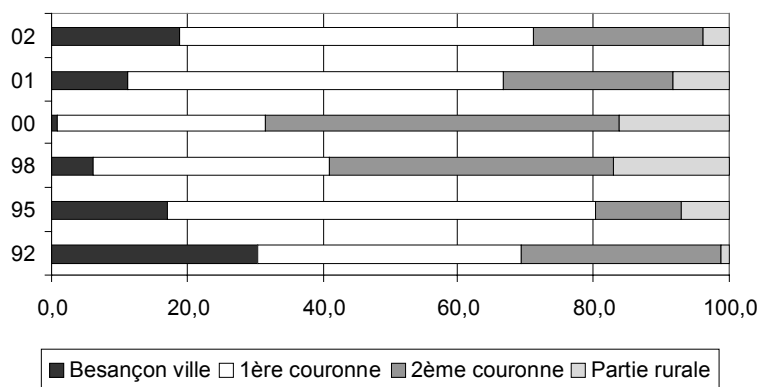
L'offre foncière disponible dans le bassin d'habitat de Besançon

Le nombre de terrains disponibles à la vente dans le bassin d'habitat de Besançon est moins important que l'année précédente à la même date, il est de l'ordre de 22,4% : 180 terrains ont été recensés au 1^{er} janvier 2003 répartis dans 40 programmes (contre 233 lots pour 41 programmes en 2001) (Cf figure 17). Le fait que le nombre de lotissement n'ait pas baissé pour autant, témoigne d'une forte activité du marché foncier local, mesurable à travers le niveau des ventes sur ce bassin qui a explosé en 2002.

Figure 16

Répartition de l'offre foncière en lotissement dans les 4 secteurs du bassin d'habitat de Besançon en 1992, 1995, 1998, 2000, 2001 et 2002.

Source : ADIL 25 – DDE 25



La répartition spatiale de la disponibilité foncière dans les sous-ensembles constitutifs du bassin d'habitat de Besançon confirme la tendance déjà observée au 1^{er} janvier 2002, à savoir une

réorientation de l'offre vers les zones proches du pôle urbain (c'est à dire la commune de Besançon et sa 1^{ère} couronne) (Cf. figure 16).

Cet élan engagé depuis deux années, va complètement à l'inverse de celui observé en 2000, qui 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).

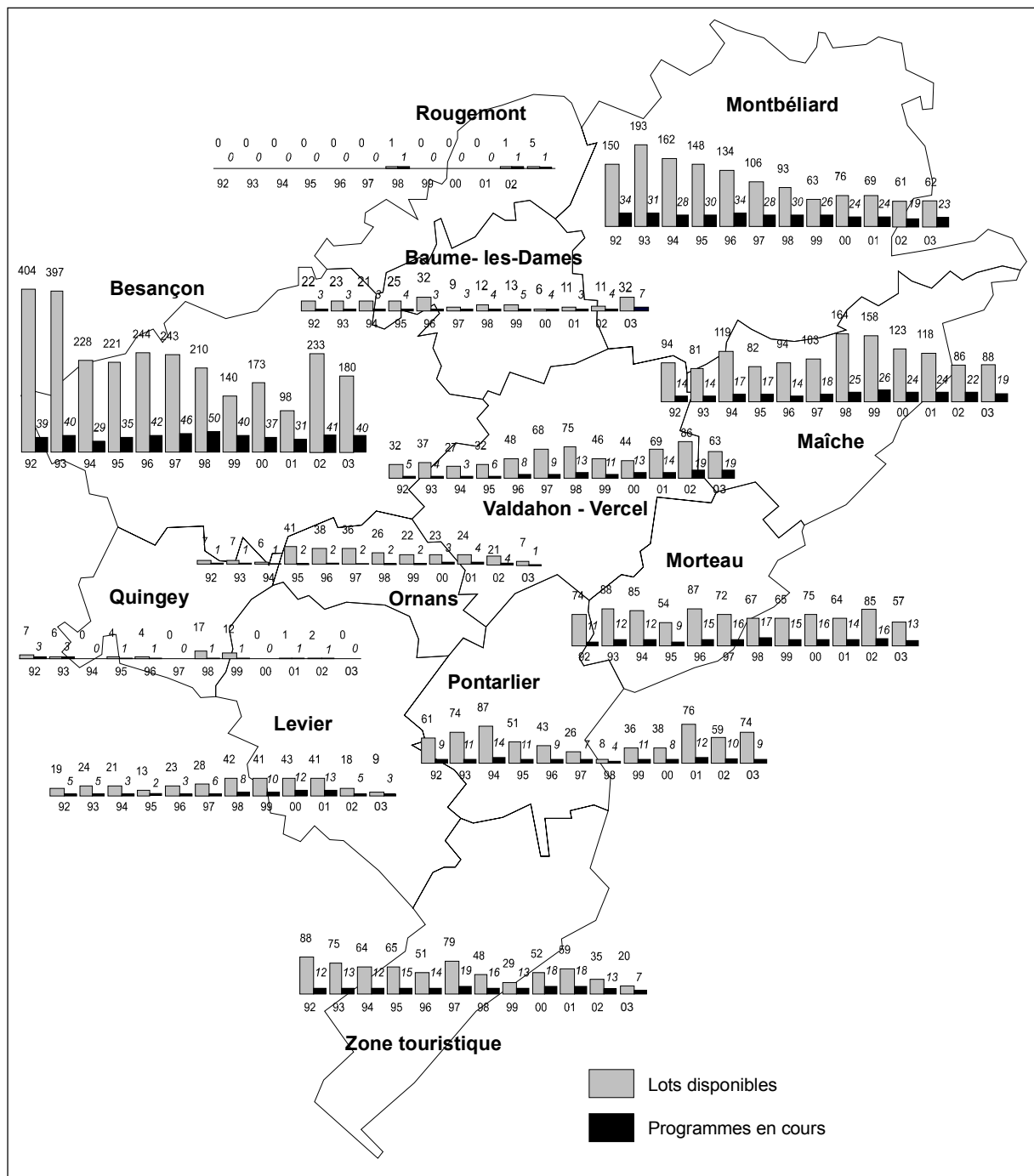
Pour autant, cette situation n'est pas nouvelle, elle s'était déjà produite en 1995.

Ainsi, la 1^{ère} couronne et la commune de Besançon comprennent les deux tiers des lots disponibles offerts immédiatement à la vente (71,1%); alors que cette part ne dépassait pas le tiers des disponibilités en 2000 (31,6%).

Terrains disponibles en lotissements au 1^{er} janvier 2003

Figure 17

Source : ADIL 25 – DDE 25



La mise sur le marché d'un nombre important de nouveaux lots viabilisés et disponibles immédiatement à la vente (229 lots dont 132 ont été vendus dans l'année de leur commercialisation) combinée au report de quelques lots autorisés en 2001 et viabilisés en 2002, ne suffisent pas à satisfaire à eux seul la demande très élevée sur l'ensemble des secteurs du bassin. En intégrant les parcelles disponibles mais non viabilisées au 1^{er} janvier 2003, il manque encore 145 lots dont la moitié en seconde couronne pour combler un volume théorique de ventes au moins égal à celui observé en 2002.

A titre comparatif, cette situation prévalait uniquement sur la seconde couronne et la partie rurale l'année dernière.

L'écart entre l'offre et la demande a donc continué de s'accroître pour s'étendre maintenant à l'ensemble du bassin d'habitat.

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

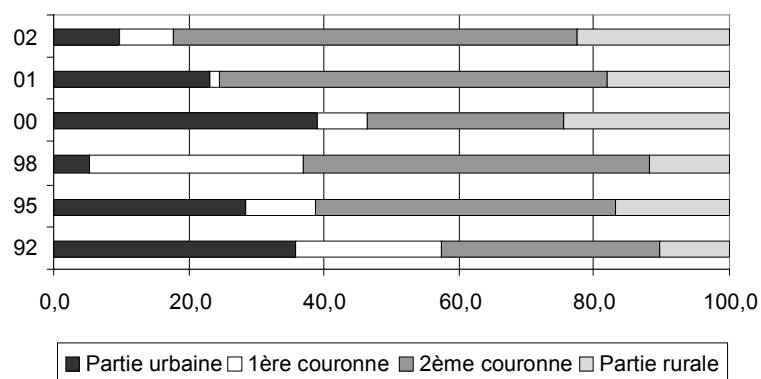
Depuis trois années, le volume de l'offre foncière sur le bassin de Montbéliard se stabilise à une soixantaine de lots (62 au 1^{er} janvier 2003) (Cf. figure 17).

L'essentiel des disponibilités se trouve dans la périphérie la plus éloignée du pôle urbain du bassin d'habitat : 60% des lots soit 37 parcelles sont localisées en seconde couronne et 22,5% soit 14 lots en partie rurale. Cette répartition spatiale tranche avec celle établie en 1992, voir en 2000 (Cf. figure 18).

Figure 18

Répartition de l'offre foncière en lotissement dans les 4 secteurs du bassin d'habitat de Montbéliard en 1992, 1995, 1998, 2000, 2001 et 2002.

Source : ADIL 25 – DDE 25



Si le rythme des ventes réalisées en 2002 se poursuit en 2003, ce bassin n'aura pas les moyens de satisfaire pleinement l'ensemble des acquéreurs potentiels. Près de 90 lots font défaut, et ce, même en comptabilisant les parcelles non viabilisées au début d'année 2003. Le secteur le plus touché est celui de la deuxième couronne où il manque 80 lots. Vu le niveau exceptionnel des ventes dans cette couronne en 2002, conséquence de l'écoulement d'un lotissement de plus de 60 parcelles, cette remarque doit être cependant nuancée.

La partie la plus éloignée de la zone urbaine reste le seul secteur où l'offre peut combler une demande équivalente à celle de l'année qui vient de s'écouler.

Pour autant, compte tenu de la rapidité avec laquelle les parcelles se sont vendues sur la commune de Mathay, on peut supposer qu'il existe un véritable décalage entre une demande très élevée de terrains, et une offre nouvelle trop faible pour permettre la reconstitution des stocks et la satisfaction de la demande réelle.

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 (Maïche, Morteau, Zone Touristique et Pontarlier)

La bande frontalière représente depuis deux années 40% des disponibilités foncières du département contre un peu plus de 50% au 1^{er} janvier 2001.

Même si le nombre total de lots disponibles a légèrement diminué (238 lots contre 265 au 01/01/02), trois bassins sur quatre disposent d'un stock théorique suffisant pour faire face à un rythme de ventes équivalent à celui de l'année précédente.

Dans le bassin de Maïche, de nombreux lotissements anciens non viabilisés, dont 41 parcelles sur un lotissement à Maïche, combinés à de nouveaux programmes autorisés en 2002, laissent augurer en cas de viabilisation dans l'année, un volume conséquent de nouvelles disponibilités en 2003.

Dans le secteur de Pontarlier, l'offre foncière est également très supérieure à la demande mais pour des raisons toutes autres. Sur ce bassin d'habitat, le niveau des ventes en 2002 a chuté de moitié. Parallèlement, cinq nouvelles opérations foncières ont été lancées pour un total de 72 lots dont 34 sont commercialisables et 30 en attente de viabilisation. Ce nouveau stock de parcelles vient alimenter les réserves plus anciennes de lots non écoulés. Au total, il est dégagé un nombre de lots conséquent qui peut répondre à un volume de ventes deux fois plus important que celui réalisé en 2002.

La chute des stocks de terrains disponibles sur le secteur de la Zone Touristique se poursuit au 1^{er} janvier 2003 soit -43% en un an. A elles seules, les parcelles disponibles viabilisées ne suffisent pas à satisfaire une demande élevée, mais stable depuis deux années, qui avoisine la quarantaine de lots. La viabilisation prochaine de deux opérations de 29 parcelles sur les communes de Labergement-Sainte-Marie et des Hôpitaux Vieux permettrait néanmoins de répondre à cette demande théorique.

La réduction du tiers des disponibilités foncières sur le marché de la construction neuve de maisons individuelles en lotissement sur le bassin d'habitat de Morteau est la conséquence directe de l'explosion des ventes sur ce secteur en 2002 (celles-ci ont été multipliées par trois en une année). Le stock de parcelles n'a pu se reconstituer, et seulement trois opérations ont été nouvellement autorisées en 2002. Les réserves sont très faibles à cause notamment de la raréfaction des terrains constructibles dans certaines communes. Tous ces facteurs laissent supposer que ce bassin aura des difficultés à assurer une offre en parfaite adéquation avec la demande si celle-ci reste aussi importante qu'en 2002.

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" diminue de 16,5% au 1^{er} janvier 2003 par rapport à l'année précédente. A l'échelle départementale, l'ensemble de ces bassins représente moins de 20% des disponibilités globales (Cf. figure 15).

La disponibilité foncière de la zone de Levier diminue de moitié d'une année à l'autre. Outre cette baisse significative, ce secteur offre la particularité de compter plus de terrains non viabilisés que directement commercialisables (21 lots contre 9). Si ces terrains sont viabilisés dans l'année, ils couvriront largement un niveau de vente égal à celui écoulé en 2002.

Le secteur d'Ornans est le seul des bassins ruraux à ne pouvoir proposer une offre au moins équivalente à la demande potentielle de terrains à laquelle il peut être confronté. Il n'existe aucun lot en attente de viabilisation sur ce secteur. De plus, un seul lotissement de quatre parcelles a été autorisé et viabilisé en 2002 (à Bonneveaux-le-Prieuré), mais les parcelles ont été toutes vendues dans la foulée.

Les bassins d'habitat de Quingey et de Rougemont restent les bassins les moins actifs du département sur le registre du foncier constructible. Le secteur de Quingey n'offre ainsi aucune disponibilité viabilisée au 1^{er} janvier 2003, il possède néanmoins une réserve de 9 lots non viabilisés qui devraient lui permettre de satisfaire la demande sur ce secteur. Le bassin d'habitat de Rougemont met à disposition de futurs acheteurs un volume de cinq parcelles, c'est à la fois peu en comparaison avec les autres bassins et beaucoup à l'échelle de ce secteur (Cf. Figure 17). Cela suffit pour autant à éviter un décalage entre l'offre et la demande.

Enfin, le bassin de Valdahon-Vercel fait toujours partie des secteurs les plus dynamiques du département. La diminution du nombre de lots disponibles à la vente est le résultat de la très forte demande sur ce secteur et du nombre conséquent de ventes qui en a découlé au cours de l'année 2002. Une demande aussi soutenue en 2003 ne pourrait être comblée avec ces seuls lots. Cependant, les réserves foncières qui découlent principalement de programmes autorisés en 2002, en cas de viabilisation prochaine, peuvent alimenter le stock foncier et par-là même répondre à un rythme de ventes théorique aussi important ; il est à noter au passage le nombre de ces nouvelles opérations foncières : 8 lotissements créés pour un total de 93 lots dont 39 ont trouvé preneur en 2002, 19 sont commercialisables au 01/01/03 et 35 alimentent les réserves foncières.

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.

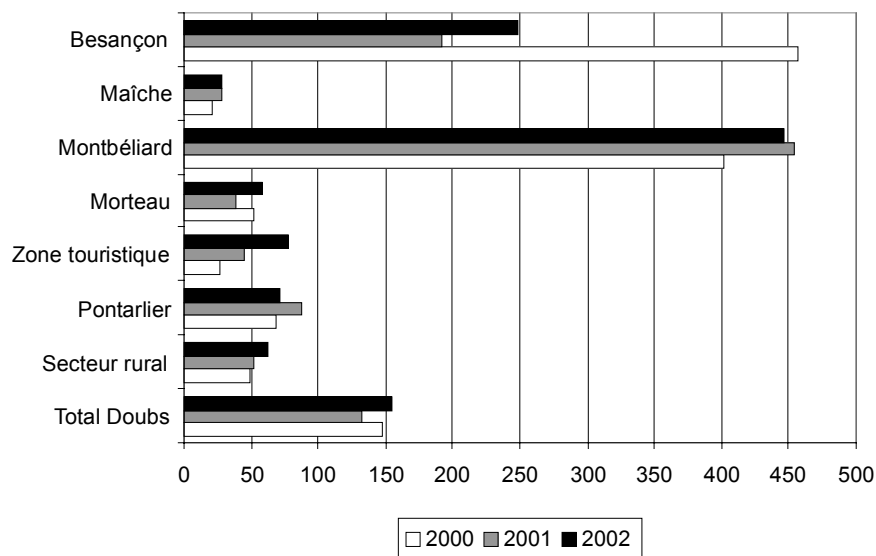
Avec cette méthode, il y avait pour l'année 2002, sur l'ensemble du département, un terrain disponible pour 155 ménages locataires, c'est une situation moins bonne qu'en 2001, où le rapport était de 1 pour 133. Cela ne va pas sans masquer de fortes disparités spatiales à l'origine d'importants déséquilibres 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, elle reste faible pour les bassins urbanisés comme celui de Besançon (avec en moyenne 1 lot disponible pour 250 ménages locataires), elle reste même préoccupante pour le bassin de Montbéliard (avec en moyenne 1 lot disponible pour 447 ménages locataires). Cependant, ces remarques peuvent être nuancer dans les zones urbaines, car elles ne tiennent pas compte d'un pourcentage non négligeable de locataires vivant en HLM pour qui la problématique accession à la propriété ne se posera jamais.

Figure 19

Nombre de ménages locataires par lot disponible pour les années 2000, 2001 et 2002.

Source : ADIL 25 – DDE 25 - INSEE



D'autre part, 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

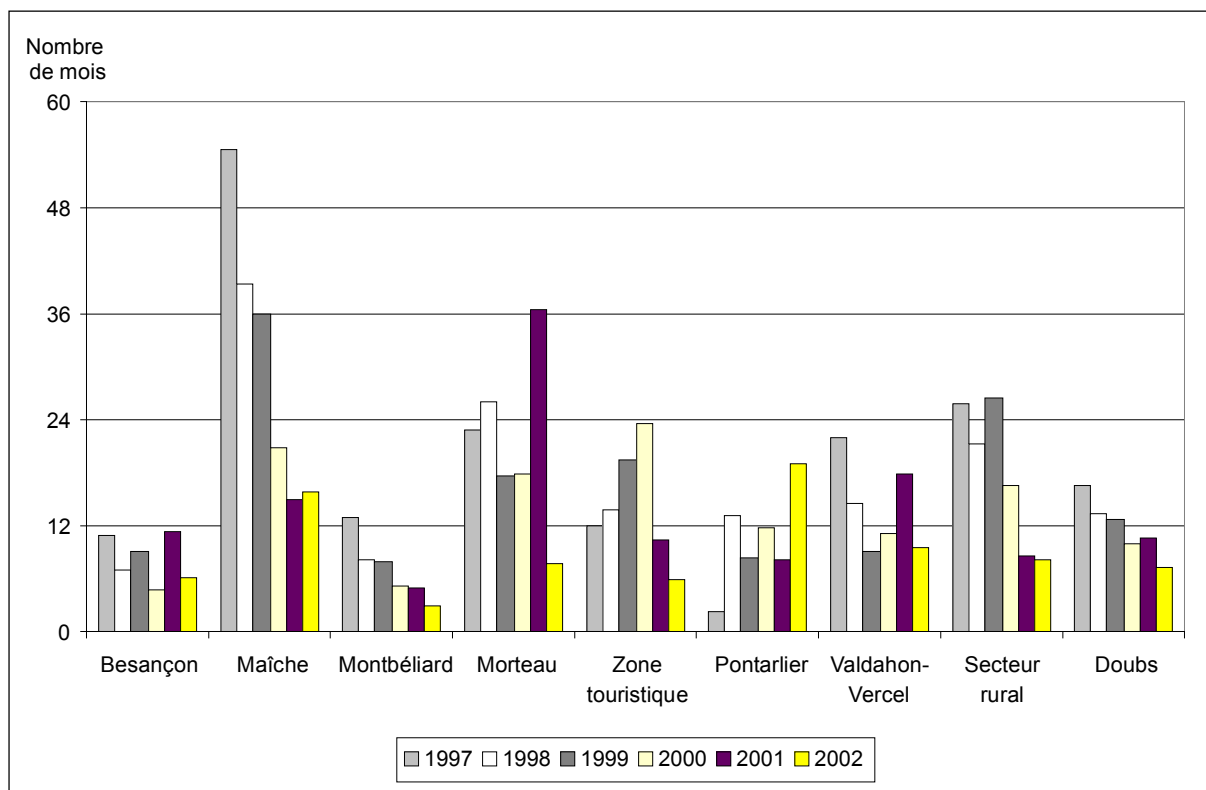
Les délais d'écoulement des stocks

L'analyse des délais théoriques de commercialisation, c'est-à-dire la comparaison des stocks disponibles à l'année n (2002) avec le rythme des ventes à l'année $(n-1)$ (2001) confirme un déséquilibre entre les bassins d'habitat.

Evolution des délais théoriques d'écoulement des stocks disponibles

Figure 20

Source : ADIL 25 – DDE 25



Dix bassins sur douze voient leur réserve foncière diminuer. Le bassin de Maïche stabilise son stock foncier. Par contre dans le secteur de Pontarlier, l'offre abonde : il faudrait en effet attendre 19 mois de commercialisation, au rythme des ventes constaté l'an dernier, pour écouler le stock disponible. Pourtant, en 2002 l'état des réserves sur ce secteur ne dépassait pas 8 mois. La forte diminution des ventes dans ce bassin est la cause principale de cette nouvelle situation.

La reprise des ventes confirmée dans les autres bassins a pour conséquence la plus spectaculaire un effondrement des délais théoriques d'écoulement des stocks disponibles sur le bassin d'habitat de Morteau où ceux-ci passent de 3 ans à 8 mois. Les mêmes causes impliquant les mêmes effets, les secteurs de Besançon et de Montbéliard voient leur offre ne couvrir plus que 6 mois de commercialisation pour le premier et seulement 3 mois pour le second (contre 13 en 1996) (Cf. figure 20).

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, prêt à taux zéro, etc.).

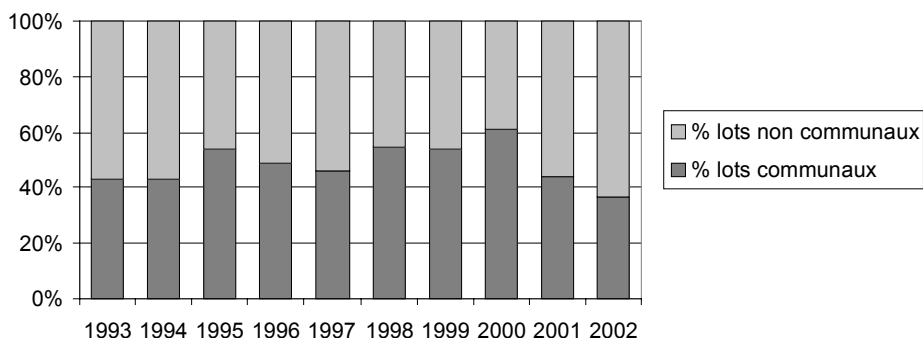
L'intervention des collectivités locales

L'implication des communes dans le marché foncier du lotissement ne représentait plus en 2002 une part majoritaire comme c'était encore le cas en 2000 (37% 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

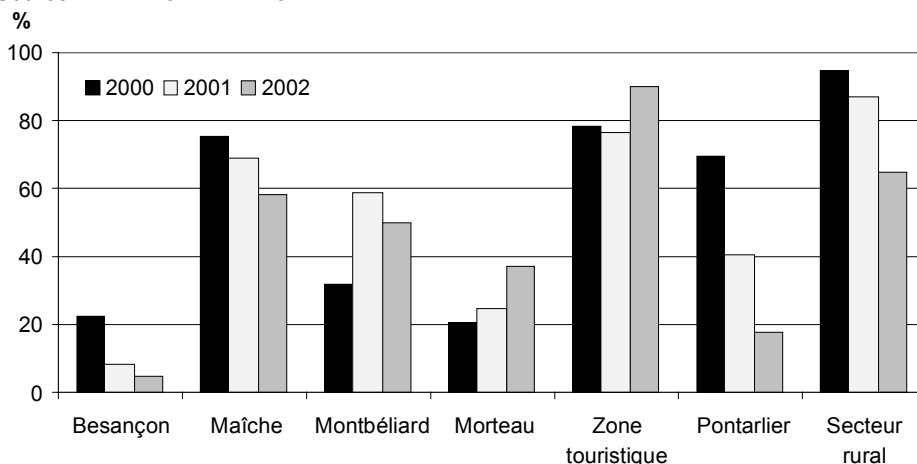


La géographie de la dynamique de l'intervention communale laisse apparaître de fortes disparités à l'échelle du département. Prédominante en secteur rural et en zone frontalière (à l'exception du bassin d'habitat de Pontarlier pour l'année 2002), l'intervention des collectivités locales demeure modeste en bassins fortement urbanisés pour lesquels l'initiative privée reste plus que dominante. Ceci est en partie lié à la cherté du foncier et au peu de réserve foncière réalisée par les communes. Ce cas s'applique au bassin de Besançon, et dans des proportions tout aussi significatives à celui de Pontarlier (Cf. figure 22).

Part des lots communaux dans l'ensemble de l'offre disponible pour 2000 et 2001 et 2002 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 reste très marquée même si elle diminue légèrement en 2002. En effet, la part des lots communaux est aussi importante que celle des lots privés en 2002 alors qu'elle ne dépassait pas 30% des lots en 2000.

Les caractéristiques des terrains en lotissement

La taille des lotissements

La taille moyenne des lotissements en cours de commercialisation passe de 13 à 14 lots entre 2002 et 2001. La taille des opérations nouvelles se stabilise à 12 lots.

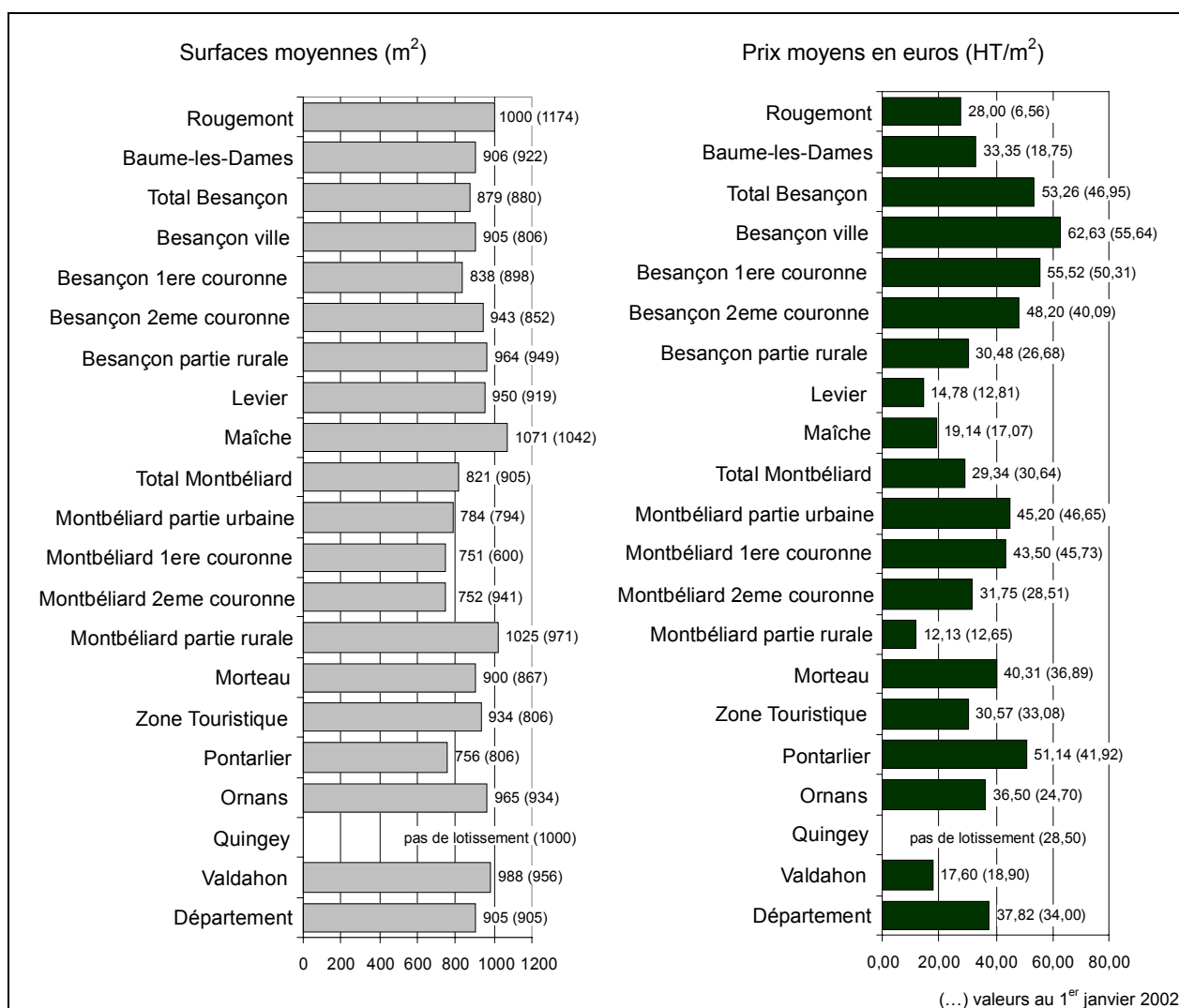
La taille des parcelles

Sur l'ensemble du département, la taille moyenne des terrains disponibles à la vente n'évolue pas. Elle atteint 905 m² au 1^{er} janvier 2003 comme c'était le cas au 1^{er} janvier 2002 (907 m² en janvier 2001). 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 (Cf. figure 23).

Surfaces moyennes et prix moyens des terrains disponibles par bassin et sous-bassins d'habitat au 1^{er} janvier 2003.

Figure 23

Source : ADIL 25 – DDE 25



L'analyse des surfaces moyennes par bassins et sous-bassins d'habitat révèle de fortes disparités spatiales. D'une façon générale, la taille moyenne des parcelles demeure toujours plus importante en milieu rural qu'en milieu urbain (9 à 10 ares pour une parcelle en milieu rural contre 8 à 8,5 ares pour une parcelle 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

Etat au 1^{er} janvier 2003

A l'échelle du département, le prix moyen HT au m² des terrains en lotissement est de 37,82 €ht (248 Fht). Les prix extrêmes fluctuent entre 12,13 €uros en partie rurale de Montbéliard et 62,63 €uros sur la commune de Besançon.

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. figures 23 et 25).

Les évolutions des prix en une année

En une année, les prix moyens des terrains en lotissement ont grimpé de 11% sur le département.

Cette croissance s'illustre sur le bassin d'habitat de Pontarlier avec une augmentation significative de 22%. La flambée des prix de ce secteur découle de plusieurs facteurs dont les deux principaux ont pour origine :

- un lotissement de 57 lots vendus au prix de 64 euros HT sur la commune de Pontarlier en 2001, dont l'influence s'est faite particulièrement ressentir au 1^{er} janvier 2003 par la mise sur le marché de la vente de 24 lots contre seulement 11 l'année précédente (Cf. Figure 24),
- une réserve foncière plus importante en 1^{ère} couronne de Pontarlier que dans la partie la plus éloignée de la commune centre (29 lots contre 18 en zone rurale), alors que cette tendance était inversée l'année précédente (8 lots contre 31 en zone rurale) ; partant du principe d'une décroissance des prix fonction de l'éloignement à la commune centre, il est donc logique que la moyenne des prix du bassin d'habitat soit orientée à la hausse.

L'ensemble des secteurs qui composent le bassin d'habitat de Besançon propose des terrains plus chers en moyenne de 13% par rapport aux prix moyens observés au 1^{er} janvier 2002. Cette évolution est plutôt prononcée sur la deuxième couronne (+20%) à cause très certainement de la «jeunesse» des lots mis à disposition des particuliers. En effet, 60% des parcelles qui composent ce secteur ont été autorisées et commercialisées en 2002 à un prix moyen 5% plus élevé au prix des lots plus anciens.

Le prix du foncier sur le bassin d'habitat de Montbéliard poursuit sa lente érosion (-4,3% sur 2002-2003), excepté sur la deuxième couronne. L'influence d'un lotissement de 17 parcelles offrant des terrains à des prix peu élevés (25 euros/m²) sur cette couronne en 2001 s'estompe au 1^{er} janvier 2003.

La baisse en 1^{ère} couronne est à nuancer car les prix en 2001 s'établissaient sur un unique lot contre 5 en 2002. Celle observée en zone urbaine trouve une explication dans la nature de ses lots qui ne correspondent pas à de nouveaux programmes, comme c'était le cas en 2001 mais à des opérations

plus anciennes dont le prix moyen est moins élevé. Il n'y a pas eu de renouvellement de l'offre dans ce secteur en 2002.

Hausse moyenne du prix du foncier disponible en lotissement entre le 01/01/2002 et le 01/01/2003 **Figure 24**
 Source : ADIL 25 – DDE 25

Secteurs	01/01/2002 (prix moyen HT)	01/01/2003 (prix moyen HT)	Hausse moyenne en % (2002-2003)
Besançon ville	55,64	62,63	+12,6
1 ^{ère} couronne	50,31	55,52	+10,3
2 ^{ème} couronne	40,09	48,20	+20,2
Partie rurale	26,68	30,48	+14,2
Total Besançon	46,95	53,26	+13,4
Montbéliard urbain	46,55	45,20	-2,9
1 ^{ère} couronne	45,73	43,50	-4,9
2 ^{ème} couronne	28,51	31,75	+11,4
Partie rurale	12,65	12,13	-4,1
Total Montbéliard	30,64	29,34	-4,3
Pontarlier	41,92	51,14	+22,0

L'augmentation des prix sur le secteur d'Ornans est à relativiser, un seul lotissement ayant été mis à disposition de futurs acquéreurs des parcelles destinées à la vente. Par contre l'explosion des prix sur le bassin de Baume-les-Dames est le résultat de la poursuite de la dynamique foncière engagée en 2002, illustrée à travers la création de 6 nouveaux lotissements pour une offre totale de 72 lots.

Toutefois, ces évolutions ne modifient que peu la hiérarchie des prix par bassin.

Les évolutions des prix en une décennie

En considérant le fait que la variabilité spatiale des prix du foncier est un phénomène continu dans l'espace fonction pour partie de la distance aux pôles urbains, il a été tenté une spatialisation des niveaux moyens de prix des terrains en lotissement sur l'ensemble du département au 1^{er} janvier 2003, puis une cartographie marquant les évolutions des prix entre la période 1993-95 et 2003. Les cartes ainsi obtenues, même si elles ne représentent qu'une approche partielle de la réalité, révèlent certains points d'importance. (Cf. Figures 25 et 26)

L'analyse statistique porte sur 70 communes. Parmi elles, 88,6% connaissent une augmentation du niveau de leur prix moyen sur la période considérée.

Dans l'ensemble, les évolutions les plus marquées sont présentes là où on les attendaient, c'est à dire à proximité des pôles urbains et dans la zone frontalière, principalement à Morteau et à Pontarlier. Plus anecdotique, la marge de progression des prix moyens sur certaines communes qui ne dépassent pas 2,29 € à Belleherbe et 4,57€ à Laviron au cours de la période 1993-95.

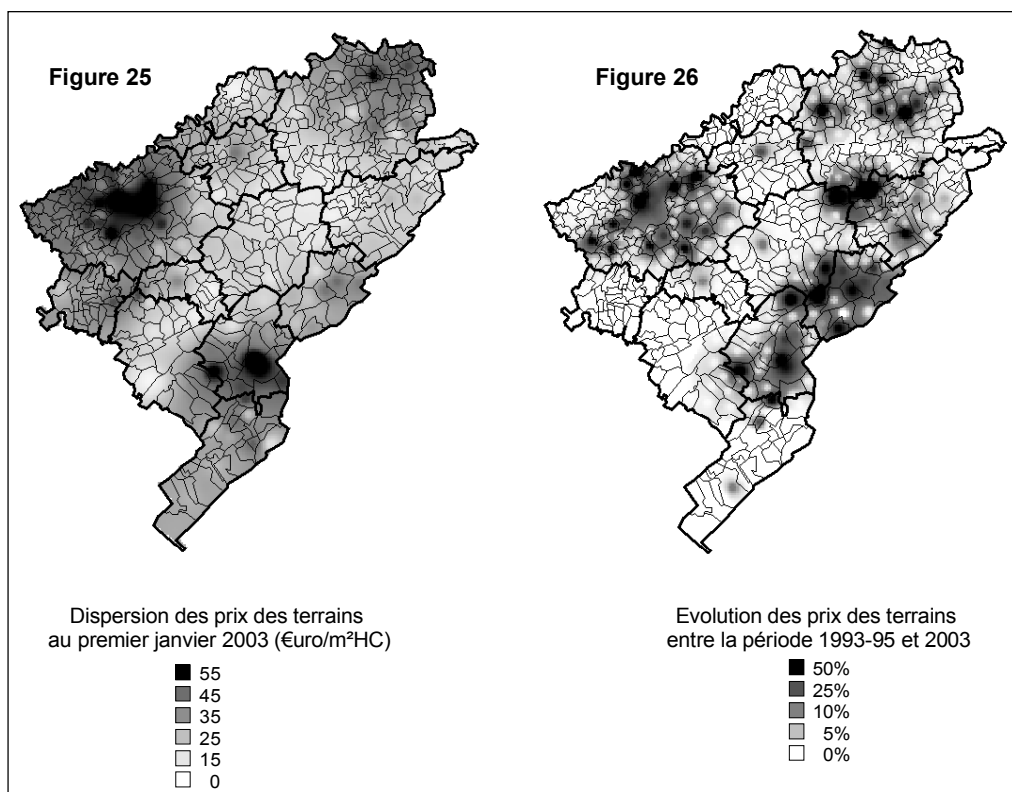
Précisions méthodologiques concernant la figure 26

Il ne faut pas associer la couleur blanche de cette carte à une baisse ou une stagnation des prix. Elle reflète plutôt le fait que :

- aucune commune n'offrait de lots disponibles à la vente dans la période 93-95 ou en au 1^{er} janvier 2003 ou dans la période 93-95 et en 2003,
- l'ensemble des prix moyens de la période 93-95 découlent de lotissements communaux et dans le même temps ceux de 2003 sont tous issus de programmes privés (il s'avère en général que les lots communaux sont moins chers que les lots privés).

Variabilité continue de la répartition spatiale du prix moyen des terrains en lotissement au 01/01/03 et évolution de ces prix par rapport à la période 1993-95

Source : ADIL 25 – DDE 25



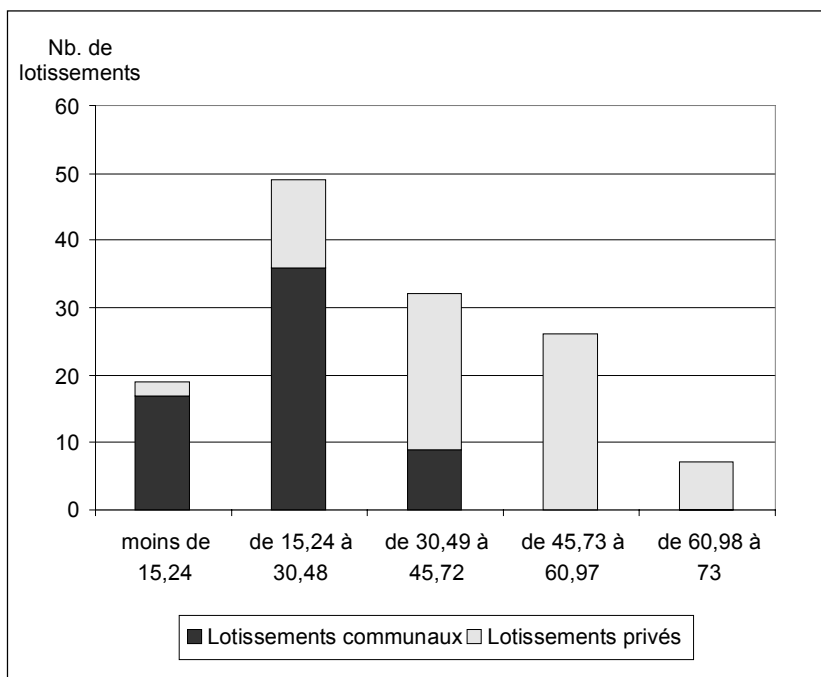
Des prix fonction des lotisseurs privés ou communaux

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 27). Ainsi, les terrains dont le coût moyen au m² est inférieur à 30,49 €ht (200 Fht) sont pour 78% d'entre eux des lots communaux. 85,5% 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 tous des lotissements privés. 79% 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 9,20 €ht (60 Fht) à Surmont (bassin d'habitat de Levier) contre 7,01 €ht (46 Fht) en lotissements privés à Charmoille (bassin d'habitat de Maîche). Le prix maximum enregistré pour un terrain communal est de 44 €ht (289 Fht) aux Fins (bassin d'habitat de Morteau) et à Bourguignon (bassin d'habitat de Montbéliard) contre 73€ht (479 Fht) en lotissement privé à Chalezeule (bassin d'habitat de Besançon).

Prix du foncier (FHT/m² et € HT/m²) disponible en fonction du type de lotissement au 01/01/2003.

Source : ADIL 25 – DDE 25



Annexes

Tableau 1 : Récapitulatif des opérations sur l'année 2002

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	40	180	879	53,26	349	23 320	152 969	83 847	550 000	44 804	249
Ville	6	34	905	62,63	411	32 174	211 049	67 000	439 491		
1 ^{ère} couronne	19	94	838	55,52	364	27 525	180 552	83 847	550 000		
2 ^{ème} couronne	12	45	943	48,20	316	31 709	208 000	59 455	389 999		
Partie rurale	3	7	964	30,48	200	23 320	152 969	34 980	229 454		
Montbéliard	23	62	821	29,34	192	6 725	44 114	56 500	370 616	27 725	447
Partie urbaine	2	6	784	45,20	297	34 758	228 000	37 670	247 100		
1 ^{ère} couronne	3	5	751	43,50	285	23 968	157 220	56 500	370 616		
2 ^{ème} couronne	12	37	752	31,75	208	18 735	122 894	38 112	250 000		
Partie rurale	6	14	1025	12,13	80	6 725	44 114	19 812	129 958		
Maïche	19	88	1071	19,14	126	6 098	40 000	28 642	187 877	2 426	28
Morteau	13	57	900	40,31	264	19 005	124 665	47 400	310 924	3 313	58
Pontarlier	9	73	756	51,14	335	11 670	76 550	66 000	432 932	5 194	71
Zone touristique	7	20	934	30,57	201	9 700	63 628	50 308	330 000	1 562	78
Levier	3	9	950	14,78	97	10 671	70 000	19 667	129 008	1 241	138
Quingey	0	0	-	-	-	26400	173173	26400	173173	-	823
Ormans	1	7	965	36,50	239	32 000	209906	43 000	282062	1 095	156
Baume-les-Dames	7	32	906	33,35	219	13 439	88 154	100 020	656 088	1 484	46
Rougemont	1	5	1000	28,00	184	26000	170549	30000	196787	447	89
Valdahon	19	63	988	17,60	115	8 452	55 440	46 246	303 357	2 135	34
Département	142	596	905	37,82	248	6 098	40 000	100 020	656 088	92 503	155

Tableau 2 : L'évolution de l'offre foncière dans le département (état au 1^{er} janvier 2003)

Bassin d'habitat	Programmes en cours			Lots disponibles		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Besançon	31	41	40	98	233	180
Montbéliard	24	19	23	69	61	62
Maïche	24	22	19	118	86	88
Morteau	14	16	13	64	85	57
Pontarlier	12	10	9	76	59	73
Zone touristique	18	13	7	59	35	20
Levier	13	5	3	41	18	9
Quingey	1	1	0	1	2	0
Ormans	4	4	1	24	21	7
Baume-les-Dames	3	4	7	11	11	32
Valdahon	14	19	19	69	86	63
Rougemont	0	1	1	0	1	5
Département	158	155	142	630	698	596

Tableau 3 : Les lotissements communaux (état au 1^{er} janvier 2003)

Bassin d'habitat	Programmes en cours	Programmes communaux	%	Lots autorisés 02	Dont Lots communaux	%	Lots disponibles	Lots communaux	%
Besançon	40	2	5,0	246	55	22,4	180	9	5,0
Montbéliard	23	12	52,2	308	193	62,7	62	33	53,2
Maïche	19	14	73,7	26	15	57,7	88	51	58,0
Morteau	13	6	46,2	32	22	68,8	57	21	36,8
Pontarlier	9	3	33,3	72	0	0	73	13	17,8
Zone touristique	7	5	71,4	38	9	23,7	20	18	90,0
Levier	3	2	66,7	12	9	75,0	9	7	77,8
Quingey	0	0	0	8	8	100	0	0	0
Ormans	1	0	0	4	4	100	7	0	0
Baume	7	2	28,6	55	24	43,6	32	5	15,6
Valdahon	19	19	100	93	88	94,6	63	63	100,0
Rougemont	1	0	0	6	0	0	5	0	0
Département	142	65	45,8	900	427	47,4	596	220	36,9

Tableau 4 : Evolution des ventes de 2000 à 2002 par secteur géographique

Bassin d'habitat	2000	2001	Evolution 00-01	2002	Evolution 01-02
Besançon	250	249	- 0,4%	349	+ 40,2%
Ville	10	24	+ 140,0%	54	+ 125,0%
1 ^{ère} couronne	97	113	+ 16,5%	183	+ 61,9%
2 ^{ème} couronne	107	80	- 25,2%	80	0%
Partie rurale	36	32	- 11,1%	32	0%
Montbéliard	156	145	- 7,1%	247	+ 70,3%
Partie urbaine	41	45	+ 9,8%	9	- 80,0%
1 ^{ère} couronne	56	13	- 76,8,0%	45	+ 246,2%
2 ^{ème} couronne	55	79	+ 43,6%	190	+ 140,5%
Partie rurale	4	8	+ 100,0%	3	- 62,5%
Maïche	68	69	+ 1,5%	67	- 2,9%
Morteau	43	28	- 34,9%	89	+ 217,9%
Pontarlier	78	88	+ 12,8%	46	- 47,7%
Zone touristique	30	40	+ 33,3%	41	+ 2,5%
Levier	23	21	- 8,7%	21	0
Quingey	5	18	+ 260,0	2	+ 88,9%
Ornans	11	43	+ 290,9%	18	- 58,1%
Baume-les-Dames	12	23	+ 91,7%	34	+47,8%
Rougemont	1	2	+ 100,0%	2	0
Valdahon	75	58	- 22,7%	80	+ 37,9%
Département	752	784	+ 4,3%	996	+ 27,0%

Tableau 5 : Délais théoriques de commercialisation pour l'année 2002

Bassin d'habitat	Lots disponibles	Lots vendus	Délais théoriques d'écoulement (en mois)
Besançon	180	349	6,2
Montbéliard	62	247	3,0
Maïche	88	67	15,8
Morteau	57	89	7,7
Pontarlier	73	46	19,0
Zone touristique	20	41	5,9
Valdahon	63	80	9,5
Secteur rural	53	77	8,3
Département	596	996	7,2

Tableau 6 : Taille moyenne des lotissements en cours de commercialisation (état au 1^{er} janvier 2003)

Bassin d'habitat	Nbre. d'opérations	Taille moyenne des lotissements (nbre. de lots)
Besançon	40	14
Ville	6	17
1 ^{ère} couronne	19	15
2 ^{ème} couronne	12	11
Partie rurale	3	19
Montbéliard	23	13
Partie urbaine	2	15
1 ^{ère} couronne	3	16
2 ^{ème} couronne	12	16
Partie rurale	6	6
Maïche	19	15
Morteau	13	14
Pontarlier	9	18
Zone touristique	7	12
Levier	3	7
Quingey	0	0
Ornans	1	39
Baume-les-Dames	7	10
Rougemont	1	6
Valdahon	19	13
Département	142	14

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 2003***