

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

**Année 2004**



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

Ce bilan a été réalisé à partir d'une enquête exhaustive auprès de tous les lotisseurs publics ou privés ayant obtenu une autorisation de lotir de plus de trois lots avant le 1er janvier 2005.

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

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

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

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

Ce travail, comme les précédents, est le résultat d'un partenariat entre la Direction Départementale de l'Équipement (DDE-25) et l'Agence Départementale pour l'Information (ADIL) sur le Logement.

---

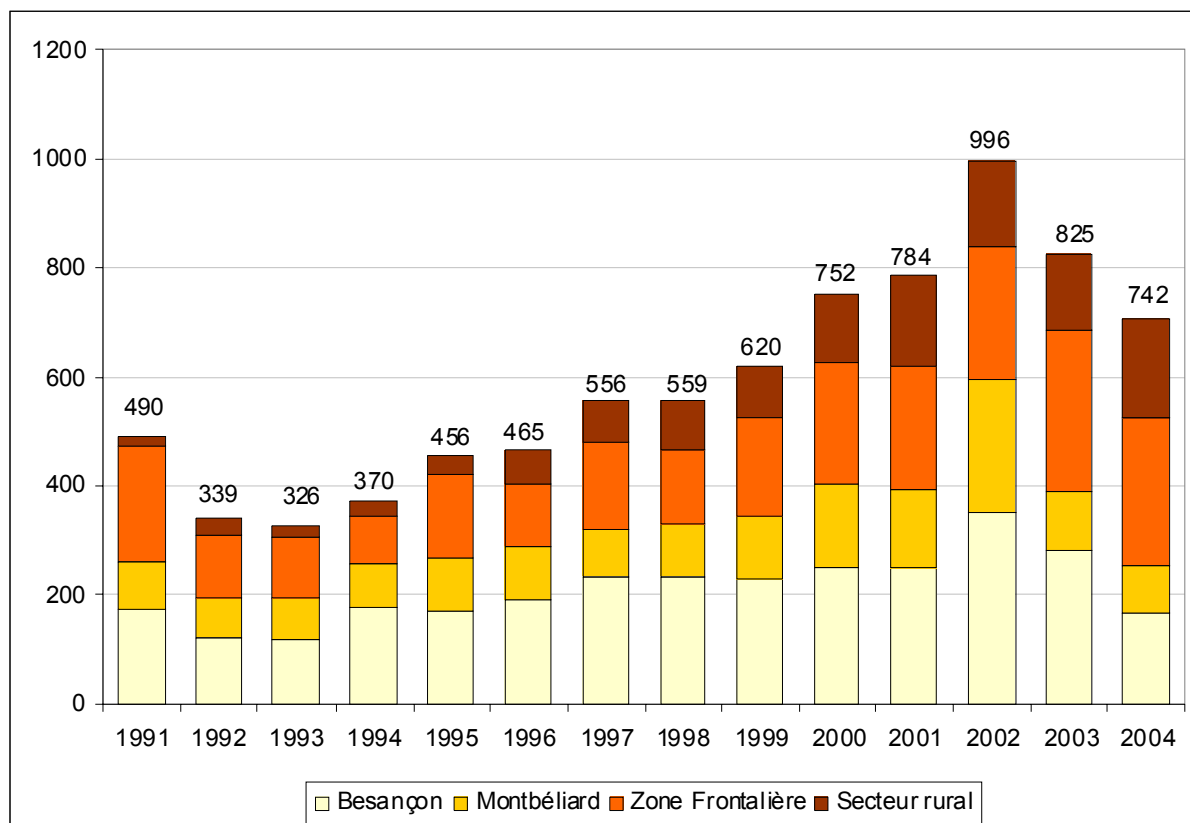
<sup>1</sup>Il convient de préciser que nous entendons par offre foncière l'ensemble des lots effectivement disponibles sur le marché à la date du 1er janvier 2005. Ne sont ainsi pas prises en compte dans l'analyse les opérations complètement commercialisées ou celles pour lesquelles les travaux de viabilité 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 2004

La diminution du rythme des ventes de terrains en lotissement dans le département du Doubs en 2003 se confirme au cours de l'année 2004. Avec 742 lots vendus en 2004, les ventes ont diminué de 10% par rapport à 2003. En outre, le niveau des ventes en 2004 est le plus faible observé depuis l'année 2000 (Cf. Figure 1).

Nombre de terrains vendus : évolution annuelle de 1991 à 2004 par bassin d'habitat  
Source : ADIL – DDE 25

Figure 1



La diminution des ventes de terrains en lotissement est un phénomène commun au bassin d'habitat de Besançon et à la zone frontalière. Le bassin d'habitat de Besançon est particulièrement touché puisque la baisse des ventes par rapport à 2003 est de 41%. De fait, sa contribution à l'échelle du département chute donc de 35% à 23%. A l'inverse, le bassin d'habitat de Montbéliard connaît une augmentation du nombre de ventes de 13% entre 2003 et 2004. De même, les bassins d'habitat regroupés sous l'appellation « secteur rural » enregistrent une augmentation du nombre de ventes au cours de l'année 2004 de 32% ; la contribution de ce secteur au total des ventes départementales progresse passant de 8.5% à 25% en 2004.

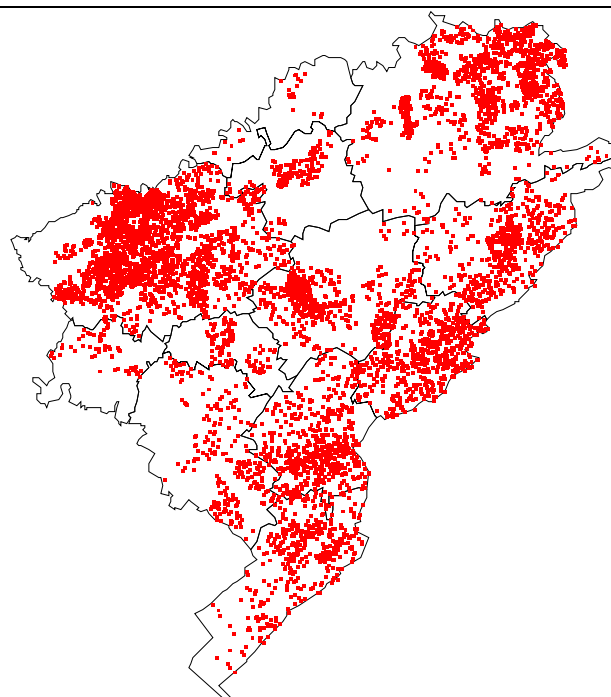
Malgré cela, le bilan des ventes depuis plus de dix ans continue d'être largement en faveur des secteurs urbanisés (bassin d'habitat de Besançon et Montbéliard et de la zone frontalière, avec 75% du total (Cf. Figure 2).

Toutes les fluctuations du marché des ventes de terrains quel que soit le bassin d'habitat analysé résultent principalement du nombre de disponibilités foncières proposées par les lotisseurs privés ou publics du département sur chacun de ces bassins. Nous mettrons en évidence cette relation dans la partie du document consacrée à l'analyse par secteurs géographiques de l'offre foncière disponible au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

### Figure 2

Répartition du nombre lots vendus pendant la période 1995 - 2004

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

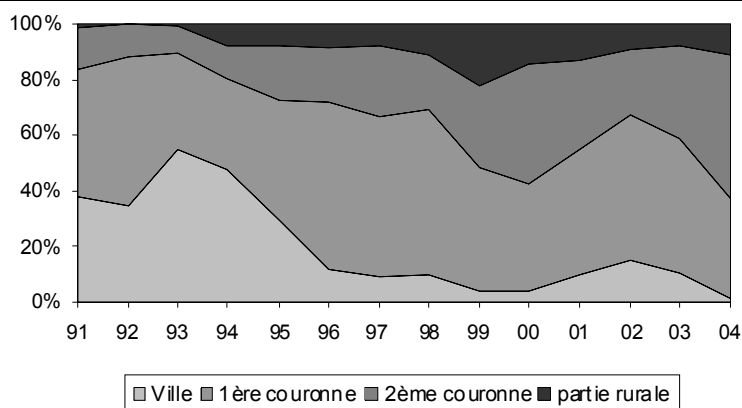
En 2004, 167 ventes ont été réalisées sur le bassin d'habitat de Besançon. Le nombre des ventes n'avait pas été aussi faible depuis 1994 (cf. Figure 4)

La répartition des ventes à l'intérieur même du bassin d'habitat évolue de manière significative ; alors que la ville-centre et la première couronne<sup>2</sup> voient leur part diminuer de 58% à 37%, la deuxième couronne et la partie rurale voient leur contribution augmenter (cf Figure 3).

### Figure 3

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2004 par sous-ensemble du bassin d'habitat de Besançon

Source : ADIL 25 – DDE 25



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

La deuxième couronne devient ainsi le secteur le plus attractif du bassin d'habitat avec plus de la moitié des lots vendus, au détriment de la première couronne.

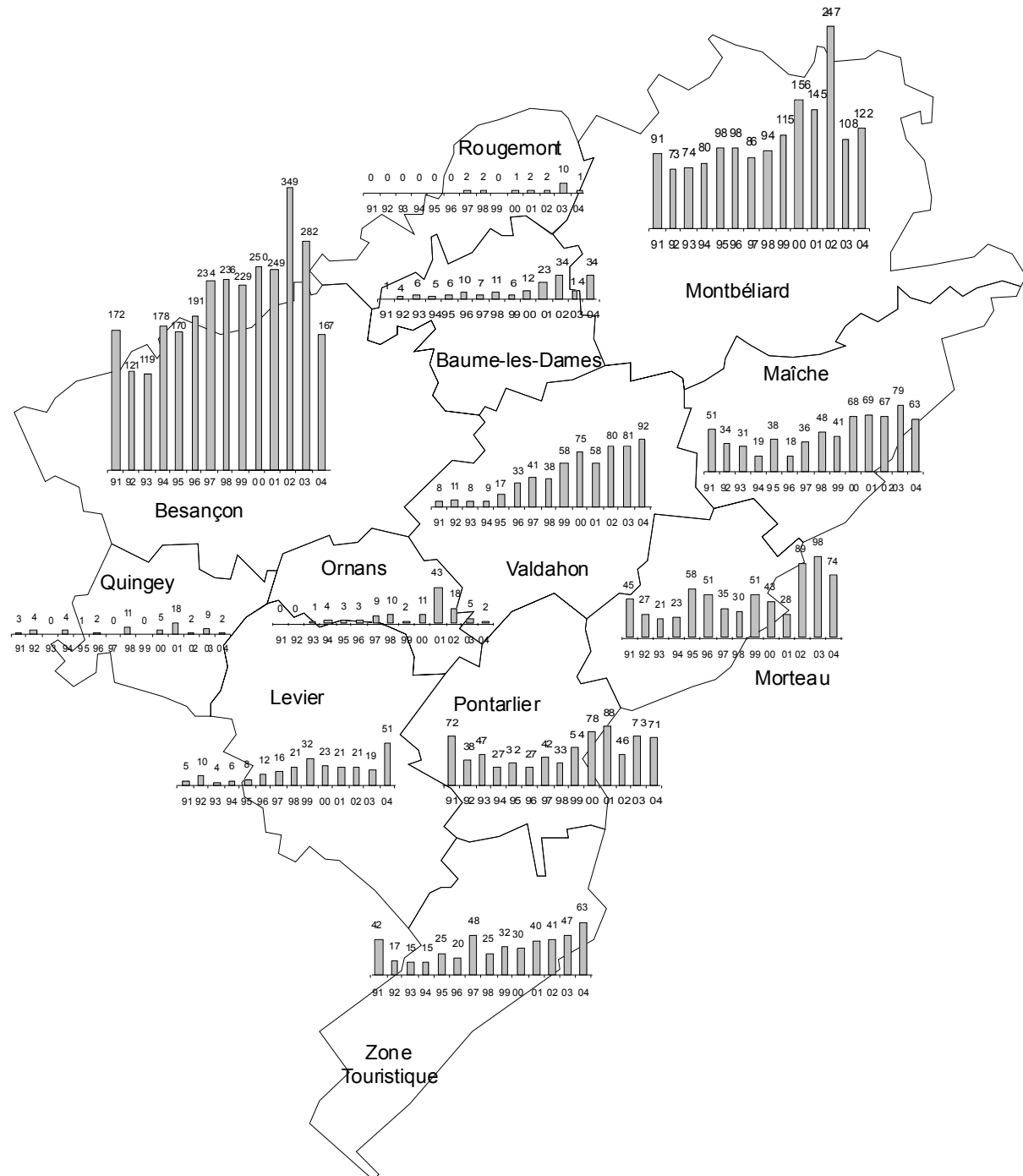
A l'inverse, la baisse du nombre de lots vendus est particulièrement spectaculaire sur la ville-centre puisqu'en 2004, uniquement 2 terrains y ont été vendus (1 terrain « chemin des Ecoles des Tilleroyes » et 1 terrain « chemin de Valentin »).

Ventes annuelles de terrains en lotissements entre 1991 et 2004

Figure 4

Evolution par bassin d'habitat

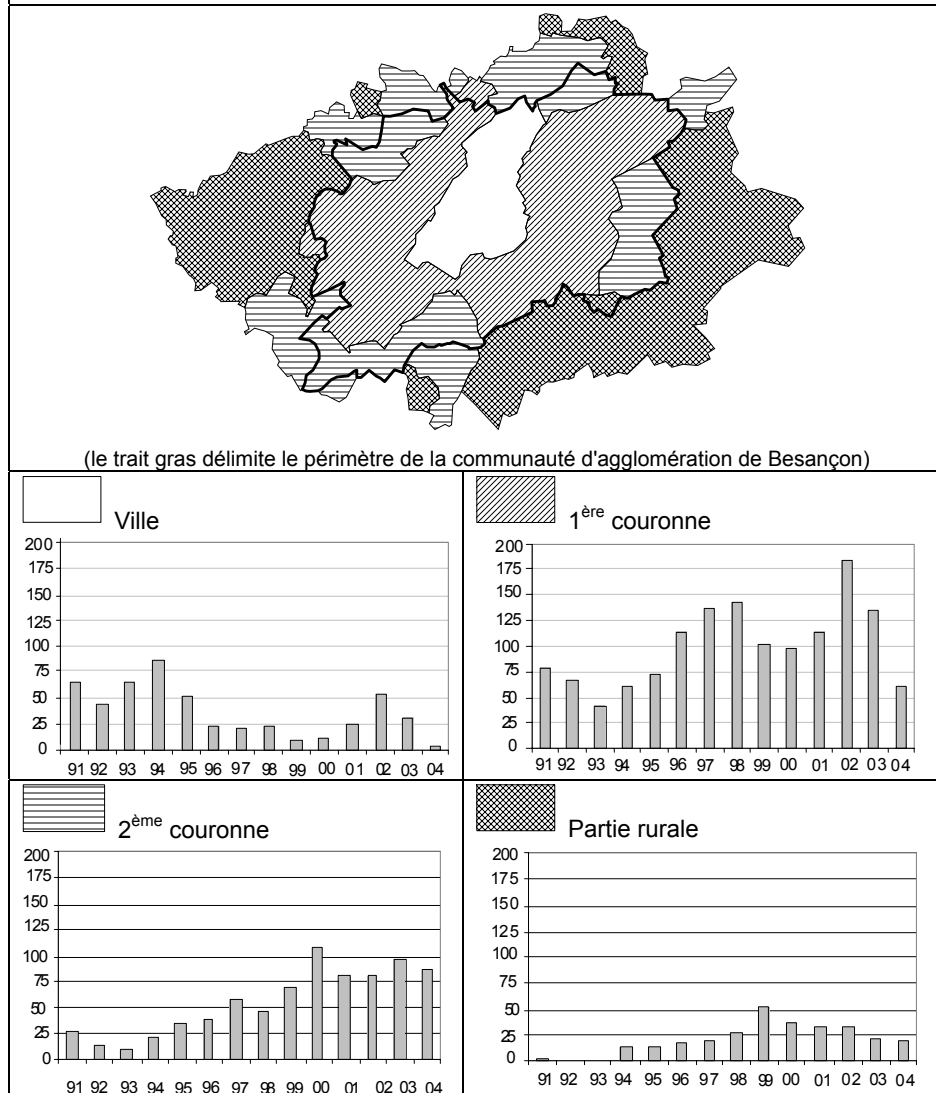
Source : ADIL 25 – DDE 25



Le poids de la ville de Besançon dans la vente des terrains en lotissement n'a jamais été aussi faible en 15 ans d'études ; il ne représente en 2004 que 1,2% de l'ensemble des ventes du bassin d'habitat contre 48% il y a 10 ans.

Le nombre de terrains vendus en première couronne régresse également de manière significative depuis deux ans. Parallèlement, les communes les plus éloignées de Besançon (deuxième couronne et partie rurale) voient leur nombre de terrains vendus fléchir légèrement (cf. Figure 5).

**Figure 5 :** Bassin d'habitat de Besançon : évolution des ventes de terrain en lotissements sur la période 1991-2004 par secteur géographique.  
*Source: ADIL – DDE 25*



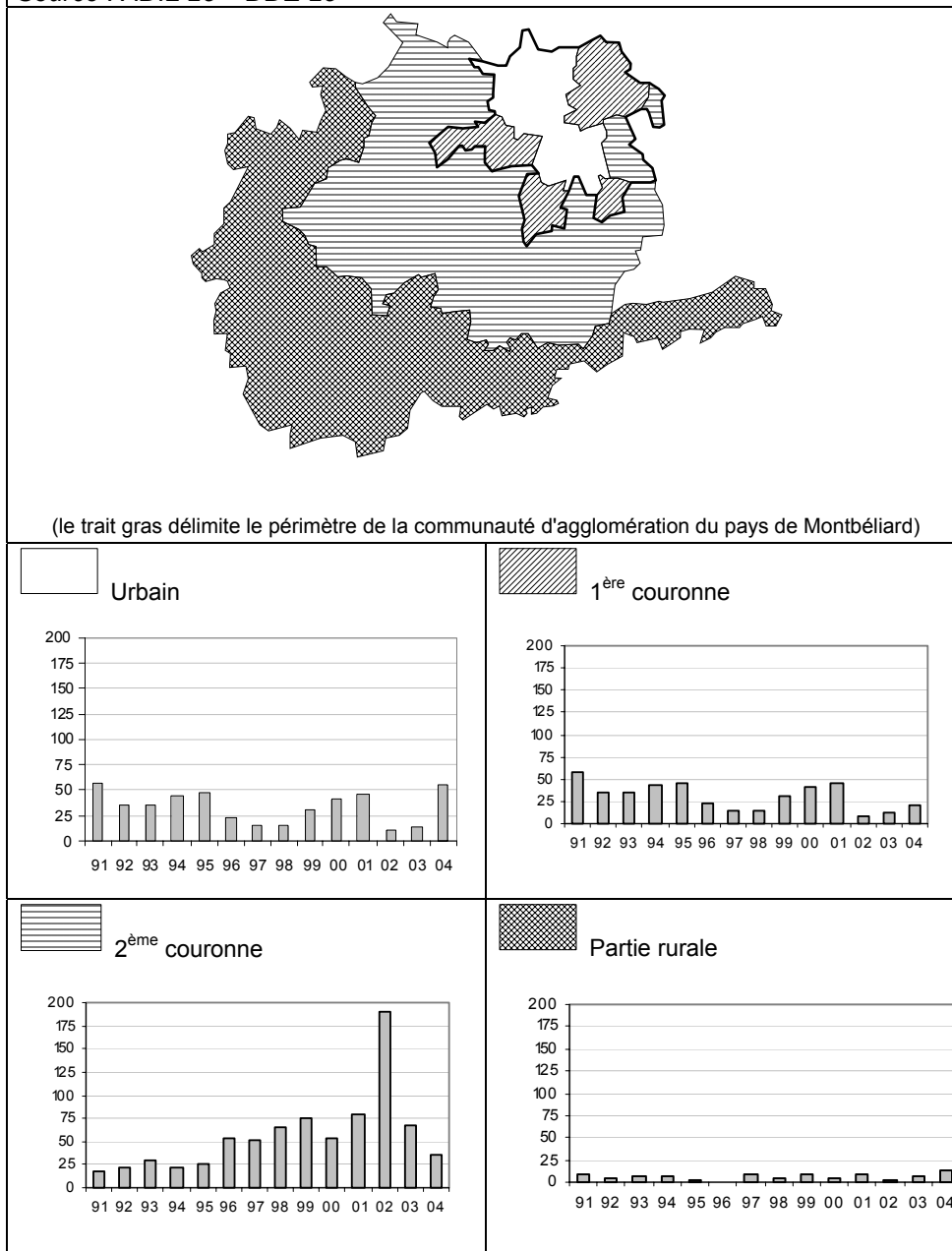
### Les ventes dans le bassin d'habitat de Montbéliard

La tendance dégagée en 2003, à savoir la baisse de la dynamique foncière sur le bassin d'habitat de Montbéliard, trouve un répit en 2004 avec une augmentation de 13% des ventes par rapport à 2003, répit essentiellement commandé par la mise en vente l'année même d'un gros programme (35 lots) à Montbéliard.

La répartition des ventes de terrains en lotissement sur l'ensemble des secteurs du bassin d'habitat s'en trouve modifiée. La partie urbaine du bassin d'habitat qui ne représentait pas plus que 3.5% il y a 2 ans voit sa contribution augmenter au détriment essentiellement de la 1<sup>ère</sup> couronne (dont la participation passe de 20 à 15%) et de la 2<sup>ème</sup> couronne (cf. Figure 7).

**Figure 6** : Bassin d'habitat de Montbéliard : évolution des ventes de terrain en lotissements sur la période 1991-2004 par secteur géographique.

Source : ADIL 25 – DDE 25

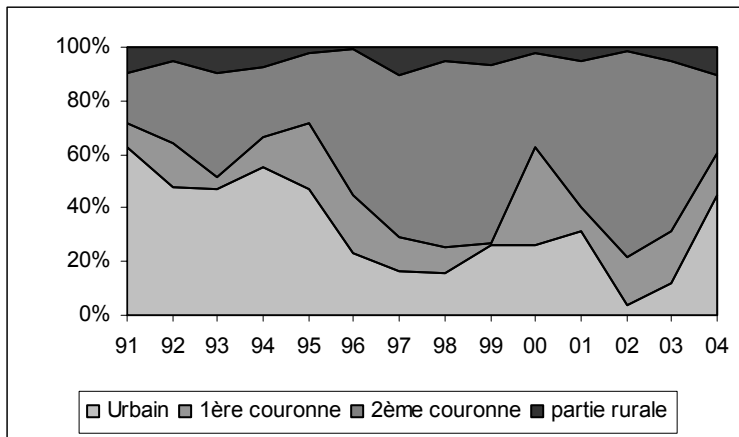


Même si la partie rurale reste la zone la moins attractive du bassin d'habitat, le nombre de ventes en 2004 (13) n'a jamais été aussi élevé depuis le début de l'étude (cf. Figure 6).

**Figure 7**

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2004 par sous-ensemble du bassin d'habitat de Montbéliard

Source : ADIL 25 – DDE 25



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

L'année 2004 marque une rupture par rapport aux années antérieures concernant les ventes de terrains en lotissement. En effet, pour la première fois depuis 1998, le volume des ventes est en régression de près de 9%. Malgré ce constat, la bande frontalière, avec 271 lots écoulés en 2004, reste le premier secteur attractif du département.

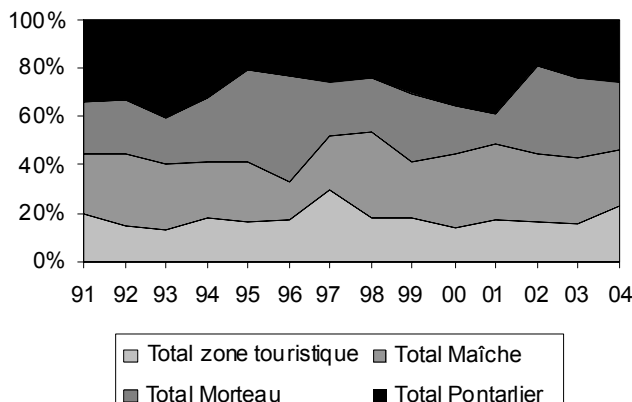
La diminution du nombre global des ventes sur le secteur est le fait des bassins d'habitat de Maîche et de Morteau. Avec 74 lots vendus en 2004, le bassin d'habitat de Morteau perd 25% du volume des ventes de 2003. Cependant, cette diminution est à relativiser, l'année 2003 ayant été une année exceptionnelle ; rappelons qu'il s'était vendu autant de lots en 2003 à Morteau qu'au cours des années 1991, 1992 et 1993 réunies (cf. Figure 4).

Les ventes sur le bassin d'habitat de Pontarlier demeurent stables. Cependant, leur répartition à l'intérieur même du bassin d'habitat a nettement évolué ; seulement 3 lots ont été vendus sur la ville-centre de Pontarlier en 2004 représentant à peine 4% de l'ensemble du bassin d'habitat (cf. Figure 9). Enfin, les ventes sur la zone touristique sont en progression par rapport à 2003 (+34%) et n'ont jamais été aussi élevées. Cette dynamique trouve en partie son explication dans la mise sur le marché en 2004 d'un lotissement de 32 parcelles aux Hôpitaux Neufs ; 22 d'entre elles ont trouvé preneurs au cours de l'année.

**Figure 8**

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2004 pour chacun des bassins frontalier

Source : ADIL 25 – DDE 25





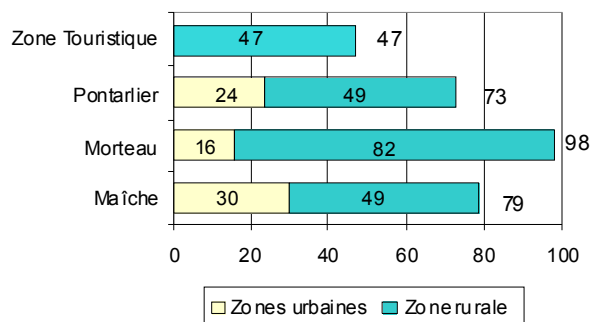
Les ventes sur le bassin d'habitat de Maïche sont réparties de manière homogène entre la ville-centre de Maïche et les communes périphériques. A l'inverse, les ventes sur le bassin d'habitat de Pontarlier, et dans une moindre mesure, sur celui de Morteau sont réalisées en grande partie sur les communes périphériques et non sur la ville-centre. En effet, la rareté du foncier disponible en zone urbaine et donc la cherté des lots qui en découle ne favorisent pas la vente de terrains à construire dans les « pôles urbains ». (Cf Figure 9).

Les ventes de terrains en lotissements en 2003 et 2004 pour le secteur frontalier : distribution entre "pôles urbains" et communes périphériques.

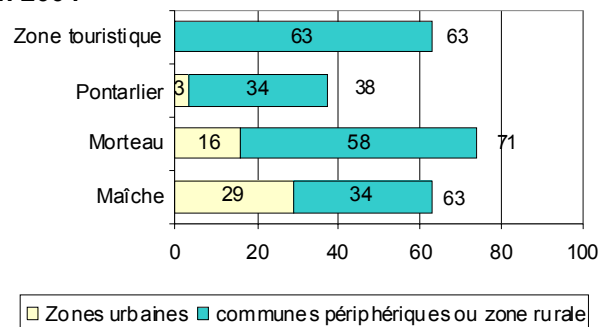
Figure 9

Source : ADIL 25 – DDE 25

En 2003



En 2004



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

Les ventes réalisées dans les bassins ruraux représentent en 2004 un peu plus du quart de l'ensemble des ventes du département du Doubs, soit une contribution en hausse. Ce constat diffère de la tendance dégagée ces dernières années puisque depuis 2001, le poids des bassins d'habitat ruraux était en constante diminution.

Cependant, l'analyse par bassin d'habitat met en avant de grandes disparités et deux secteurs se distinguent :

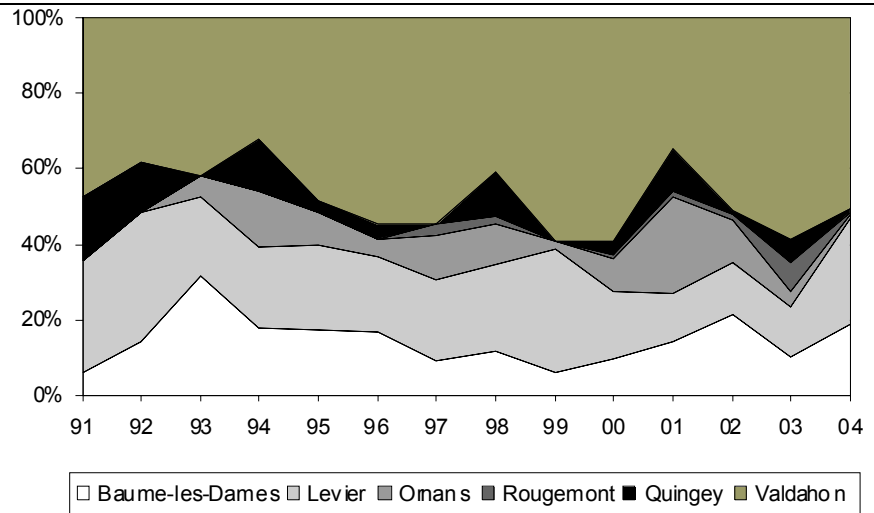
- les bassins de Rougemont, Quingey et Ornans subissent un effondrement de leurs ventes en 2004 avec respectivement seulement 1, 2 et 2 lots vendus. L'ensemble des trois bassins réunis ne contribue qu'à hauteur de 2,7% de l'ensemble des ventes de terrains en secteur rural. Cette situation s'explique principalement par le manque d'offre disponible et une demande dont le niveau trop bas ne suffit pas à stimuler l'émergence de projet de lotissement.
- Les bassins d'habitat de Valdahon, Levier et Baume les Dames connaissent une augmentation de leurs ventes au cours de l'année 2004. Davantage sous l'influence du pôle bisontin, les bassins de Valdahon et Baume les Dames continuent d'être soumis à une demande soutenue.

Avec 92 lots vendus en 2004, le bassin d'habitat de Valdahon contribue à lui seul à plus de la moitié des ventes en secteur rural et atteint à nouveau un niveau record. En outre, les ventes concernent à 70% les bourgs-centres du bassin d'habitat.

**Figure 10**

Evolution des parts de ventes de terrains en lotissements entre 1991 et 2004 pour chacun des bassins ruraux

Source : ADIL 25 – DDE 25



Le bassin d'habitat de Levier connaît également une augmentation spectaculaire du nombre de ventes en 2004 : 51 lots vendus, soit une augmentation de 68%. Cela s'explique en partie par la commercialisation de deux lotissements (à Levier (21 lots) et à La Rivière Dugeon (29 lots)) vendus dans leur quasi intégralité. Sur l'ensemble du bassin d'habitat, la répartition des ventes entre bourgs-centres et zone rurale est équilibrée. L'offre accrue sur ce secteur peut être une réponse à la rareté et à la cherté du foncier dans le bassin voisin de Pontarlier.

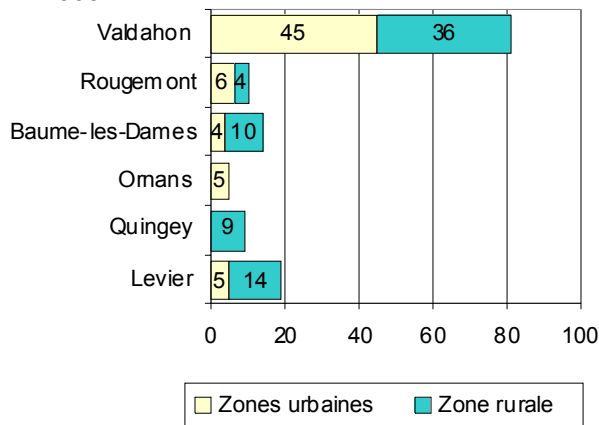
Enfin, les ventes sur le bassin d'habitat de Baumes les Dames retrouvent leur niveau de 2002, avec 34 lots écoulés au cours de l'année 2004. La grande majorité de ces lots se trouvent sur la commune même de Baume les Dames.

Les ventes de terrains en lotissements en 2003 et en 2004 pour les secteurs ruraux : distribution entre "pôles urbains" et zone rurale

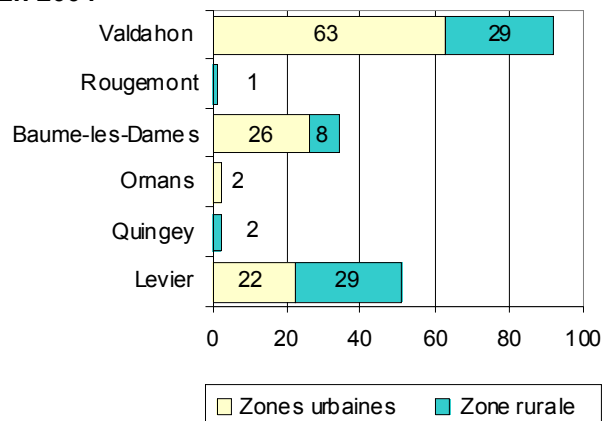
**Figure 11**

Source : ADIL 25 – DDE 25

**En 2003**



**En 2004**



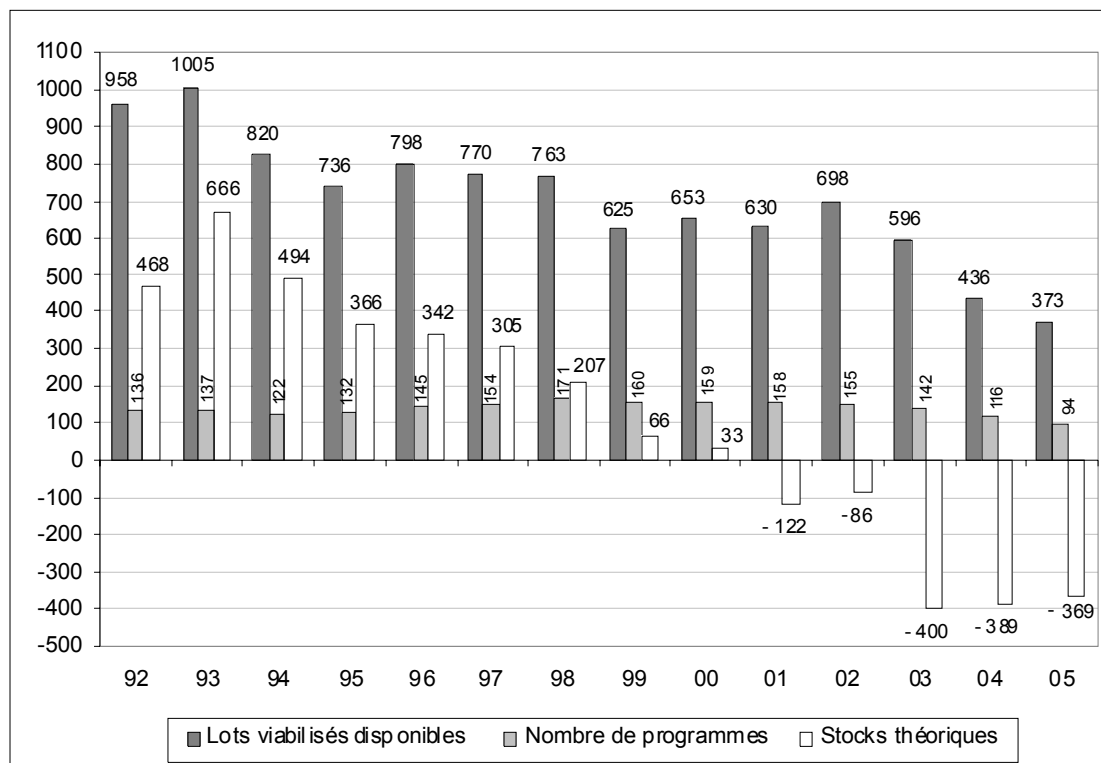
## L'offre foncière disponible dans le département du Doubs

Pour la troisième année consécutive, le niveau de l'offre de terrains disponibles, viabilisés et proposés à la vente au 1<sup>er</sup> janvier est en baisse sur le département du Doubs. Avec un volume global de 373 lots, l'offre foncière est la plus faible jamais constatée depuis 13 ans (Cf. Figure 12).

Evolution de l'offre foncière départementale en lotissement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année depuis 1992.

Figure 12

Source : ADIL 25 – DDE 25



De plus, l'ensemble des **lots commercialisables** (à savoir les lots disponibles viabilisés au 01 janvier 2005 complétés par les lots vendus au cours de l'année 2004) est également en diminution depuis 2002. Cependant, pour l'année 2004, on observe un fléchissement de la baisse ; ainsi, on note une différence de 330 lots commercialisables entre 2002 et 2003 contre 146 lots entre 2003 et 2004 (Cf. Figure13).

Cette réduction du fléchissement peut trouver son explication à travers une nouvelle répartition des ventes. En effet, devant la diminution du nombre de programme neufs, la contribution des programmes anciens a augmenté de 10% en 4 ans (cf. Figure 14). De ce fait, les ventes de lots dans des programmes anciens compensent la diminution régulière du nombre de programme neufs (-22 programmes entre 2003 et 2004).

En outre, et pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive, le volume de l'offre foncière disponible et viabilisée au 1<sup>er</sup> janvier ne permet pas la couverture théorique d'une année de commercialisation<sup>3</sup>, avec un déficit de 369 lots, cependant légèrement inférieur au déficit observé les deux années précédentes.

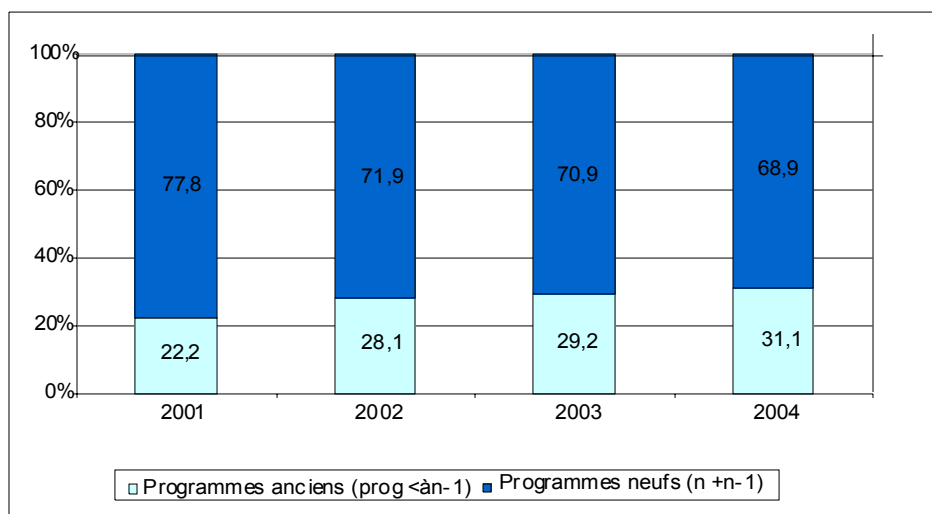
<sup>3</sup> On se place dans une hypothèse de ventes pour l'année 2005 égale aux ventes de l'année 2004

Source : ADIL 25 – DDE 25

	Situation en 2003			Situation en 2004		
	Lots autorisés en 2002	Lots antérieurs à 2002	Ensemble des lots	Lots autorisés en 2003	Lots antérieurs à 2003	Ensemble des lots
Lots disponibles viabilisés commercialisables au 1 <sup>er</sup> janvier	171	265	436	170	203	373
Lots vendus dans l'année	312	513	825	390	352	742
<b>Total lots commercialisables dans l'année</b>	<b>483</b>	<b>778</b>	<b>1261</b>	<b>560</b>	<b>555</b>	<b>1115</b>
% ventes / lots commercialisables	64,6	65,9	65,4	69,6	63,4	66,5
Lots disponibles non viabilisés non commercialisables au 1 <sup>er</sup> janvier	108	191	299	116	97	213

Ce scénario reste néanmoins à nuancer car il ne prend pas en compte les 213 parcelles autorisées pour lesquelles les travaux de viabilisation n'avaient pas encore débuté au 1<sup>er</sup> janvier. Parmi ces 213 lots, 116 (54%) sont issus de programmes autorisés en 2004 et pourraient en toute logique faire l'objet d'une viabilisation et d'une commercialisation dans le courant 2005 ; le déficit théorique serait alors réduit mais pour autant comblé (Cf Figure 13).

Source : ADIL 25 – DDE 25



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

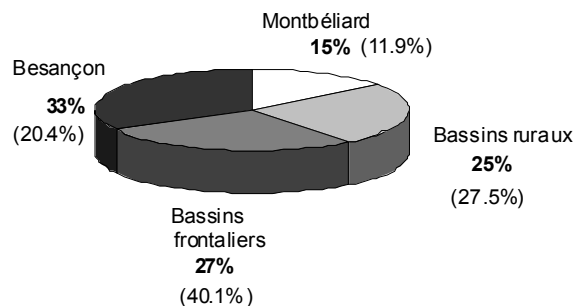
La distribution spatiale de l'offre foncière disponible au 01 janvier 2005 se différencie de celle observée le 01 janvier 2004. En effet, le bassin d'habitat de Besançon, avec 33% de l'offre foncière disponible du département, retrouve le niveau de représentativité qu'il connaissait au 01 janvier 2003. A l'inverse, les bassins d'habitat frontaliers voient leur contribution s'effondrer ; l'offre foncière de ce secteur ne représente plus que 27% de l'ensemble de l'offre du département contre 40% en 2004. Les autres bassins d'habitat (Montbéliard et les bassins d'habitat ruraux) ne connaissent pas d'évolution fondamentale de leur représentativité au niveau du département.

**Figure15**

Répartition de l'offre foncière en lotissement par secteurs géographiques au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Les pourcentages entre parenthèses sont un rappel de la situation observée au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Source : ADIIL 25 – DDE 25



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, un stock élevé peut-il être révélateur d'une difficulté d'écoulement face à une demande trop faible ou surévaluée. A l'inverse, il 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.

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

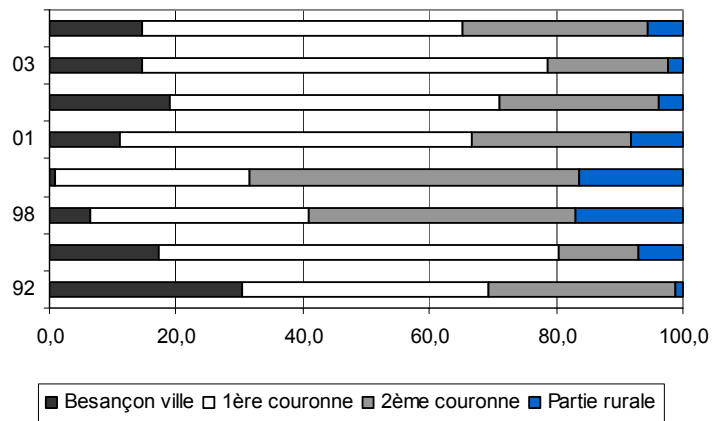
La tendance à la diminution de l'offre foncière disponible sur le bassin d'habitat de Besançon observée depuis deux années s'inverse. En effet, au 1<sup>er</sup> janvier 2005, 124 terrains viabilisés étaient disponibles, soit 35 lots de plus qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Pour autant, le nombre de programmes ne varie pas, traduisant une augmentation du nombre moyen de parcelles par lotissement (de 4,2 en 2003 à 6,2 en 2004) (Cf. Figure 19).

La répartition des lots au sein du bassin d'habitat met en avant un déplacement des disponibilités foncières vers la périphérie éloignée de Besançon (c'est-à-dire vers la 2<sup>ème</sup> couronne et la partie rurale). Ce constat va à l'encontre de celui observé ces trois dernières années, à savoir une réorientation de l'offre vers les communes les plus proches du pôle urbain, autrement dit la première couronne (Cf. Figure 16).

**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, 2002, 2003 et 2004

Source : ADIL 25 – DDE 25



Ainsi, même si la 1<sup>ère</sup> couronne reste le secteur où les mises à disposition foncières en lotissement demeurent les plus importantes du total du bassin d'habitat (près de 51%), sa contribution diminue cependant de 15 points par rapport à 2003, au profit de la 2<sup>ème</sup> couronne (+10 points) et de la zone rurale (+4 points).

D'autre part, la comparaison annuelle du nombre de terrains disponibles proposés à la vente met également en évidence la diminution de l'offre sur la ville-centre (-53.5%) et sur la première couronne (-35.9%) et à l'inverse un accroissement en 2<sup>ème</sup> couronne et en partie rurale (Cf. Figure 17).

L'écart important observé en 2003 entre l'offre foncière et la demande se réduit. En effet, si l'on comptabilise le nombre de lots disponibles au 01 janvier 05, viabilisés ou non, le déficit théorique (écart entre offre et demande) ne serait plus que de 30 lots.

La rareté de l'offre foncière devient donc une réalité de plus en plus évidente sur les communes les plus proches de la ville centre et laisse supposer que le niveau des prix ne devrait pas baisser au cours de l'année 2005 dans les secteurs les plus urbanisés du bassin d'habitat de Besançon. De plus, le déplacement des disponibilités foncières vers les zones les plus rurales du bassin d'habitat pourrait entraîner un report de la demande en accession du neuf vers l'ancien.

Comparaison annuelle du nombre de terrains disponibles proposés à la vente dans les 4 secteurs du bassin d'habitat de Besançon : cumul des lots vendus et de ceux disponibles et viabilisés au 1<sup>er</sup> janvier

**Figure 17**

Source : ADIL 25 – DDE 25

	2000	2001	2002	2003	2004	Evolution 2003-2004 (%)
Ville	11	50	88	43	20	-53,5
1 <sup>ère</sup> couronne	127	242	277	192	123	-35,9
2 <sup>ème</sup> couronne	158	139	125	113	123	8,8
Partie rurale	52	51	39	23	25	8,7
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>482</b>	<b>529</b>	<b>371</b>	<b>291</b>	<b>21,6</b>

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

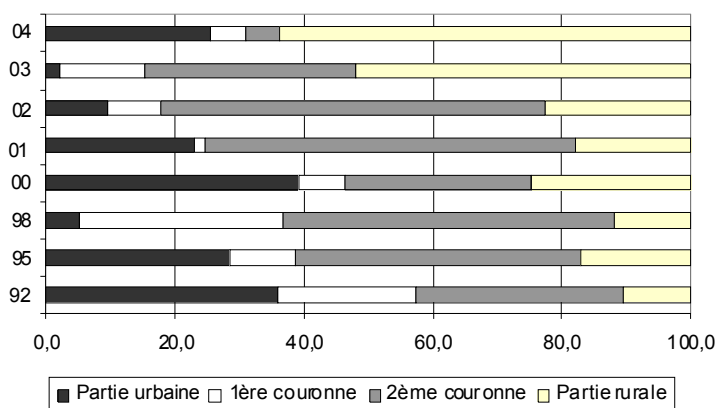
La stabilisation de l'offre foncière sur le bassin d'habitat de Montbéliard entre 50 et 60 lots par an depuis 2002 se poursuit, avec 55 lots disponibles au 01 janvier 2005, regroupés en 14 programmes (Cf. figure 19).

L'analyse de la répartition spatiale de l'offre foncière met en avant une nette augmentation de la représentativité de la partie urbaine du bassin d'habitat puisque sa contribution est passée de 1.9% au 01 janvier 2004 à 25% au 01 janvier 2005. Même si l'offre est en augmentation, ce constat est à relativiser devant le faible nombre de lots concernés. En effet, au 01 janvier 2004, seulement 1 lot était disponible sur la commune d'Audincourt ; au 01 janvier 2005, l'offre se répartit comme suit : 7 terrains sur la commune de Grand Charmont (sur un programmes de 43 parcelles) et 6 terrains à Courcelles les Montbéliard. Il faut noter également qu'il n'existe aucun terrain disponible sur les villes de Montbéliard (tous les terrains disponibles ont trouvé preneurs au cours de l'année) et sur Sochaux (il n'existe aucune offre de terrains depuis plusieurs années) (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, 2002, 2003 et 2004

Source : ADIL 25 – DDE 25



On assiste en outre à une redistribution totale de l'offre entre 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> couronne et partie rurale. Ainsi, plus de 60% des lots commercialisables au 01 janvier 2005 se trouve en partie rurale au détriment des secteurs périphériques plus proches du centre urbain pour lesquels la contribution s'effondre (-8 points pour la 1<sup>ère</sup> couronne et -27 points pour la seconde).

La stabilisation de l'offre conjuguée à l'augmentation des ventes de 13% au cours de l'année 2004 participe à l'accroissement du déficit entre offre et demande. En effet, si le rythme des ventes réalisées en 2004 se poursuit en 2005, le déficit serait alors de 67 lots. Cependant, si l'on ajoute les terrains disponibles non viabilisés et susceptibles de l'être en 2005, le déficit disparaît et laisse place à un stock excédendaire de 25 lots, principalement localisés en 2<sup>ème</sup> couronne et partie rurale.

Pour autant, on peut penser qu'il existe un véritable décalage entre une demande très élevée de terrains localisés dans les communes les plus proches de la zone la plus urbanisée et une offre principalement répartie sur les secteurs les plus périphériques qui se retrouve donc fortement excentrée. Le manque d'espace en première couronne et en partie urbaine est certainement une des causes principales de cette répartition de l'offre sur le bassin d'habitat.

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

L'offre disponible au 01 janvier 2005 dans les bassins d'habitat frontaliers n'a jamais été aussi faible depuis 14 ans. Avec un volume total de 102 lots, l'ensemble du secteur connaît une diminution de l'offre foncière de près de 60% par rapport au 01 janvier 2004.

En parallèle, les ventes ont également diminué au cours de l'année 2004 mais à un rythme beaucoup moins élevé ; de ce fait, en l'état actuel des disponibilités, la demande ne peut plus être satisfaite.

Un rythme des ventes stable mais demeurant à un niveau élevé associé à la diminution de l'offre nouvelle à la vente (22 lots au total, dont 2 seulement sont encore disponibles au 01 janvier 2005), ont contribué en toute logique à ce que le bassin d'habitat de Pontarlier voit son stock s'effondrer. Ainsi, au 01 janvier 2005, seuls 13 lots sont encore disponibles contre 52 au 01 janvier 2004 et 73 au 01 janvier 2003. De plus, le stock de terrains non viabilisés est très faible (4 terrains situés à Chaffois) et ne peut donc pas compenser la baisse de la disponibilité foncière sur le bassin d'habitat.

La dynamique de programmes fonciers observée en 2003 sur le bassin d'habitat de Morteau reste d'actualité mais dans une moindre mesure (67 nouveaux terrains en 2004 et 85 en 2003). Cependant, avec une demande encore relativement élevée, il ne restait plus que 17 lots disponibles au 01 janvier 2005. Dans un tel contexte, la couverture de la demande théorique par l'offre disponible est de moins en moins assurée ; en 2003, le déficit était de l'ordre de 25 lots, en 2004, il dépasse les 30 lots.

Le secteur de Maïche est celui qui offrait le plus de disponibilités au 1<sup>er</sup> janvier 2005 avec un total de 53 lots. Malgré une légère diminution du volume de l'offre disponible (-10 lots), il couvre toujours le niveau théorique des ventes. Si l'on y ajoute le nombre de terrains non viabilisés, le bassin d'habitat pourrait alors satisfaire un volume des ventes deux fois important que celui écoulé en 2004 (comme l'année précédente).

Enfin, le secteur de la Zone Touristique (Mouthe) se distingue des trois autres bassins d'habitat. Il s'agit en effet du seul secteur où l'offre foncière se stabilise depuis 2003 entre 15 et 20 lots. La dynamique foncière a été particulièrement soutenue en 2004 puisque 72 nouveaux lots ont été mis sur le marché. Pour autant, 82% des lots nouvellement mis sur le marché ont déjà été écoulés. Ainsi, outre le fait de renouveler l'offre sur ce secteur, ce nouvel apport a attisé la demande réelle qui couvait sur ce bassin et les ventes se sont trouvées dopées.

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

L'ensemble des bassins d'habitat ruraux comptabilise, au 01 janvier 2005, 92 lots disponibles à la commercialisation, soit une trentaine de lots de moins qu'au 01 janvier 2004. Devant la baisse générale de l'offre foncière sur le département du Doubs, la contribution des bassins d'habitat ruraux reste stable et représentent environ ¼ de l'ensemble de l'offre foncière.

L'analyse par bassin d'habitat met en avant des différences fondamentales entre secteurs.

Tout d'abord le bassin d'habitat d'Ornans, encore dynamique au début des années 2000, ne possède plus aucune disponibilité foncière au 01 janvier 2005. Cette situation s'explique d'une part par le manque d'offre nouvelle puisqu'aucun programme n'a été mis sur le marché en 2004 et d'autre part par la consommation des deux seuls lots disponibles à Ornans, issus d'un programme de 39 terrains de 1994 (Cf. Figure 19).

Le bassin d'habitat de Quingey se trouve exactement dans la même situation : aucune offre foncière n'était disponible au 01 janvier 2005. Le bassin a réussi à écouler les 2 seuls lots encore disponibles en 2004 et aucune offre nouvelle n'est venue renouveler le stock.

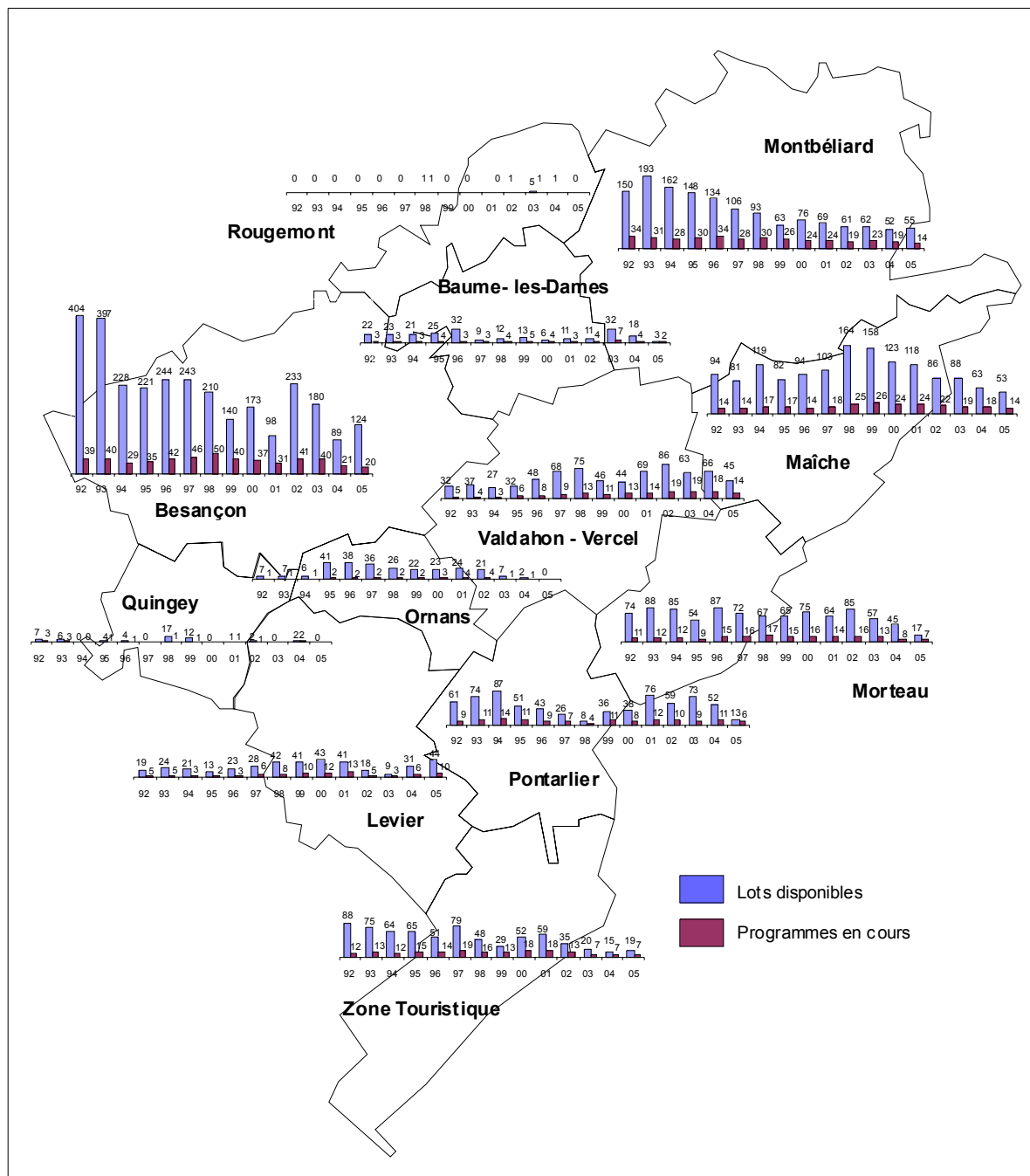


Ces bassins sont peut-être davantage tournés vers la vente en diffus (hors lotissement).

Terrains disponibles en lotissements au 1<sup>er</sup> janvier 2005

Figure 19

Source : ADIL 25 – DDE 25



Enfin, le bassin d'habitat de Rougemont se trouve également en situation de pénurie d'offre foncière puisque, comme pour Ornans et Quingey, aucun lot n'est disponible à la vente. Un seul terrain était encore proposé à la vente en 2004 à Rigney ; ce lot a été vendu au cours de l'année.

Il s'agit de la première année où l'offre est inexistante conjointement sur 3 bassins d'habitat. Aucun lot nouveau n'ayant été mis sur le marché, les acquéreurs ont puisé dans le stock existant, lui-même déjà extrêmement réduit au début de l'année 2004.

L'offre sur le bassin d'habitat de Baumes-les-Dames s'est fortement restreinte ; ce peu d'offre s'explique par la faible demande, satisfaite de toute façon par le diffus. Il ne restait, au 01 janvier 2005, que 3 lots disponibles, contre 18 au 01 janvier 2004 et 32 au 1<sup>er</sup> janvier 2003.

Ce constat s'explique par un fort accroissement de la demande en 2004 du fait de la proximité de Besançon ; en effet, avec 34 ventes au cours de l'année, jamais le niveau n'avait été si élevé. De ce fait, un programme de 19 lots mis en vente en 2004 à Baumes-les-Dames a totalement été vendu. S'agissant du seul programme de lots viabilisés, le reste des ventes concerne les lots existants. Si le rythme des ventes ne diminue pas en 2005, le bassin d'habitat ne pourrait plus satisfaire la demande et le déficit pourrait être d'une trentaine de lots.

Depuis 3 ans, la disponibilité foncière sur le bassin d'habitat de Levier ne cesse d'augmenter. Cette situation est liée à la proximité et à la cherté du bassin d'habitat de Pontarlier : de ce fait, la demande se reporte vers Levier et stimule l'offre. Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, avec 44 lots, elle n'avait jamais été aussi importante. La dynamique foncière a été particulièrement active au cours de l'année 2004 puisque 65 lots nouveaux ont été mis sur le marché ; plus de 60% de ces nouveaux lots ont trouvé acquéreur. En outre, la disponibilité au 01 janvier 2005 complétée par les lots disponibles non viabilisés (7) est susceptible de couvrir une année de ventes aussi exceptionnelle que celle qu'a connue le bassin d'habitat en 2004.

Enfin, même si le bassin d'habitat de Vercel-Valdahon reste un des secteurs les plus dynamiques du département, l'offre foncière disponible au 01 janvier 2005 est en diminution importante par rapport au 01 janvier 2004 (44 lots étaient encore disponibles le 01 janvier 2005 contre 66 l'année précédente). Le bassin d'habitat retrouve ainsi une offre équivalente à celles des années 1999-2000. Le niveau exceptionnel des ventes de l'année (soit 92 ventes) explique en partie cette tendance à la baisse ; de plus, seulement 29 lots ont été mis sur le marché au cours de l'année 2004, ce qui n'a pas suffi à satisfaire la demande. Logiquement, les acquéreurs se sont tournés vers le stock plus ancien, participant ainsi à la diminution du stock disponible.

## ***Disponibilité foncière et délais d'écoulement des stocks***

### **La disponibilité du foncier par ménages locataires**

La comparaison du nombre de terrains offerts à la vente avec l'effectif des ménages locataires<sup>4</sup> dans chacun des bassins d'habitat fournit un indicateur pertinent de la plus ou moins grande disponibilité foncière et la plus ou moins grande capacité d'un secteur à anticiper une partie de la demande en accession à la propriété. 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.

Ainsi en 2004, sur l'ensemble du département du Doubs, il y avait un lot disponible pour 283 ménages locataires. Depuis 2001, le nombre de ménages locataires par lot disponible ne cesse d'augmenter de façon régulière, et ce, sur l'ensemble des secteurs du département, traduisant le sentiment de pénurie constaté. Cependant, l'analyse locale met en avant de fortes disparités selon les bassins d'habitat (Cf. Figure 20).

La situation est particulièrement préoccupante sur le bassin d'habitat de Pontarlier ; en effet, en 2004, le nombre de ménages locataires par lot disponible est près de 5 fois plus important qu'en 2003 (462 ménages en 2004 contre 100 en 2003). Ce constat est à mettre en relation directe avec d'une part la stabilité des ventes et d'autre part le manque de lots nouveaux mis sur le marché.

---

<sup>4</sup> Les données sur les ménages sont issues de projections réalisées à partir du recensement de 1999. Ces projections peuvent comporter quelques écarts avec la réalité mais les résultats seront néanmoins plus proches du réel que les chiffres du recensement de 1999.

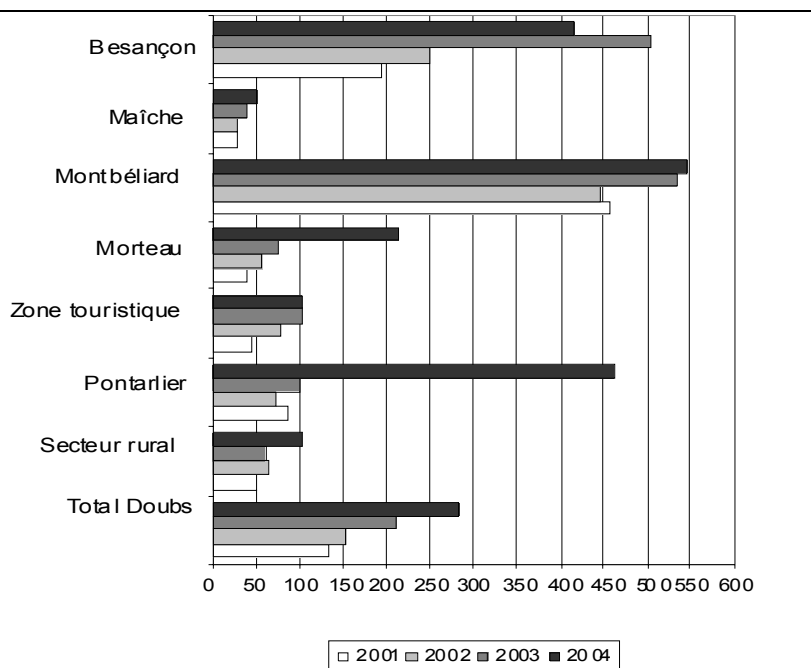
L'évolution sur le bassin d'habitat de Morteau est identique à celle de Pontarlier : la disponibilité foncière est de moins en moins importante : le nombre de ménages locataires par lot disponible est passé de 74 à 213.

Pour le reste du département, la disponibilité foncière reste faible dans les bassins d'habitat urbanisés (Montbéliard et Pontarlier). Néanmoins, sur le bassin d'habitat de Besançon, le manque de disponibilité est moins important qu'en 2003. A l'inverse, la disponibilité foncière est élevée dans les secteurs ruraux, ainsi que pour les bassins d'habitat de Maîche et de la Zone touristique.

**Figure 20**

Nombre de ménages locataires par lot disponible pour les années 2001, 2002, 2003 et 2004

Source : ADIL 25 – DDE 25 - INSEE



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.

### Les délais d'écoulement des stocks<sup>5</sup>

En moyenne sur le département du Doubs, 6,3 mois sont nécessaires pour épuiser l'ensemble des disponibilités foncières viabilisées. Cette moyenne, relativement stable par rapport aux deux dernières années, cache de fortes disparités selon les bassins d'habitat (Cf. Figure 21).

Les bassins d'habitat urbanisés connaissent une augmentation de leurs délais théoriques d'écoulement des stocks, une situation peu surprenante pour le bassin d'habitat de Besançon compte

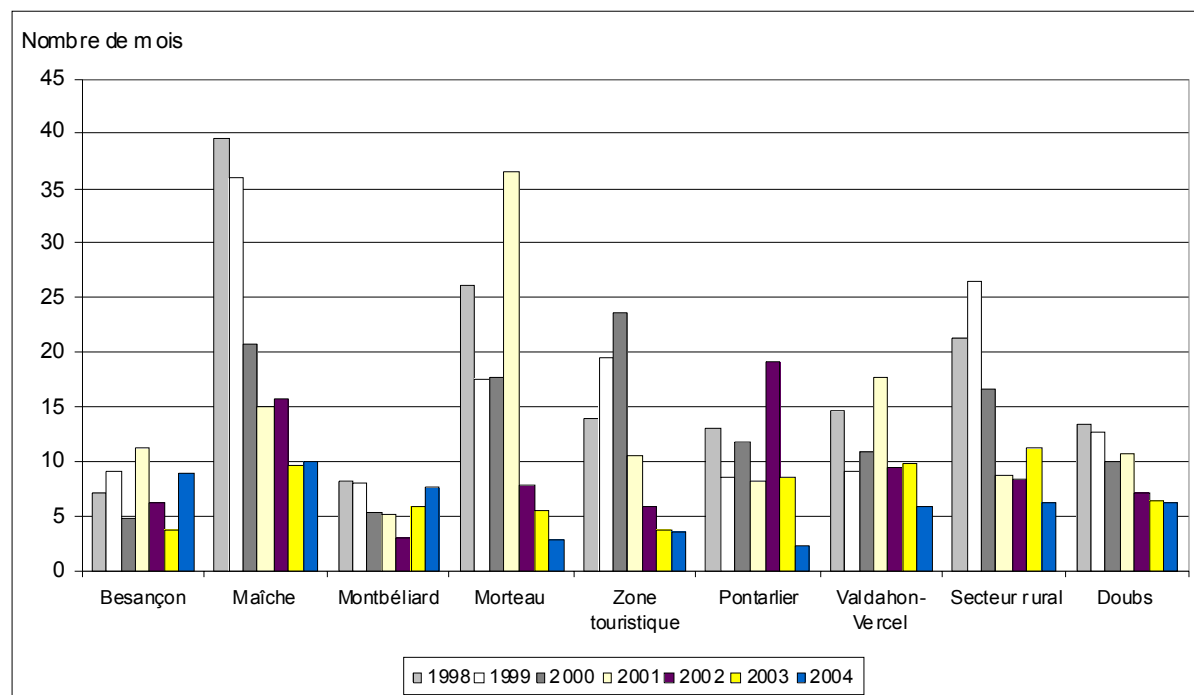
<sup>5</sup> Il s'agit de la comparaison des stocks disponibles viabilisés à l'année  $n$  (2005) avec le rythme des ventes de l'année  $n-1$  (2004).

tenu d'une part de la baisse des ventes observée en 2004 et d'autre part de l'augmentation des disponibilités.

Evolution des délais théoriques d'écoulement des stocks disponibles viabilisés

Figure 21

Source : ADIL 25 – DDE 25



A l'inverse le délai d'écoulement des stocks est de plus en plus réduit sur les bassins d'habitat de Pontarlier (2.2 mois) et de Morteau (2.8 mois). Ce constat corrobore l'analyse de la disponibilité foncière par ménages locataires. En effet, les ménages locataires étant de plus en plus nombreux par lot disponible, c'est en toute logique que le délai de commercialisation chute littéralement. La pénurie de nouveaux lots mis sur le marché est responsable en grande partie de cette situation. Les bassins d'habitat « ruraux » ainsi que celui de Valdahon suivent la même tendance mais avec des délais d'écoulement toutefois plus importants (autour de 6 mois).

La diminution constatée des délais d'écoulement témoigne également du peu de marge face à une demande qui s'est nettement accrue dans un contexte économique-bancaire encore favorable (taux d'intérêt relativement bas, allongement de la durée de l'emprunt, etc...).

Concernant les bassins d'habitat de Maïche et de la Zone touristique, les délais d'écoulement des stocks stagnent, tournant respectivement autour de 10 mois et de 3,5 mois.

## L'intervention des collectivités locales

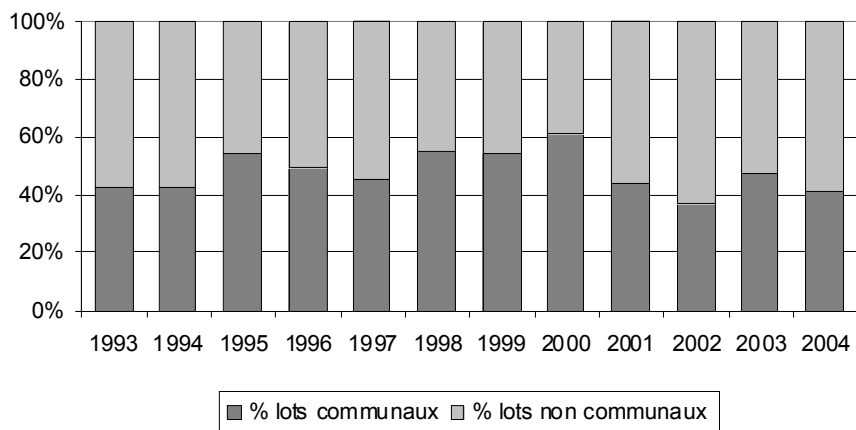
L'implication des communes dans le marché foncier diminue en volume mais également en proportion par rapport à l'année 2003. En effet, les lotissements communaux, avec un volume de 154 lots, ne représentent plus que 40% du marché (contre 48% en 2003) (Cf. Figure 22).

La géographie de la dynamique de l'intervention communale laisse apparaître de fortes disparités à l'échelle du département (Cf Figure 24). Prédominante en secteur rural, l'intervention des collectivités locales demeure modeste en bassins fortement urbanisés pour lesquels l'initiative privée est plus que dominante, une situation en partie liée à la cherté du foncier et au peu de réserves foncières réalisées par les communes.

C'est le cas des bassins d'habitat de Besançon et Montbéliard ou encore de celui de Pontarlier. Néanmoins, il faut noter en 2004 sur le bassin d'habitat de Besançon une augmentation importante de l'intervention communale ; ce constat est à rapprocher de la nouvelle répartition de l'offre foncière en zone éloignée de la ville-centre (2<sup>ème</sup> couronne et partie rurale).

Part des lots communaux dans l'ensemble des lots disponibles pour le département. **Figure 22**

Source : ADIL 25 – DDE 25

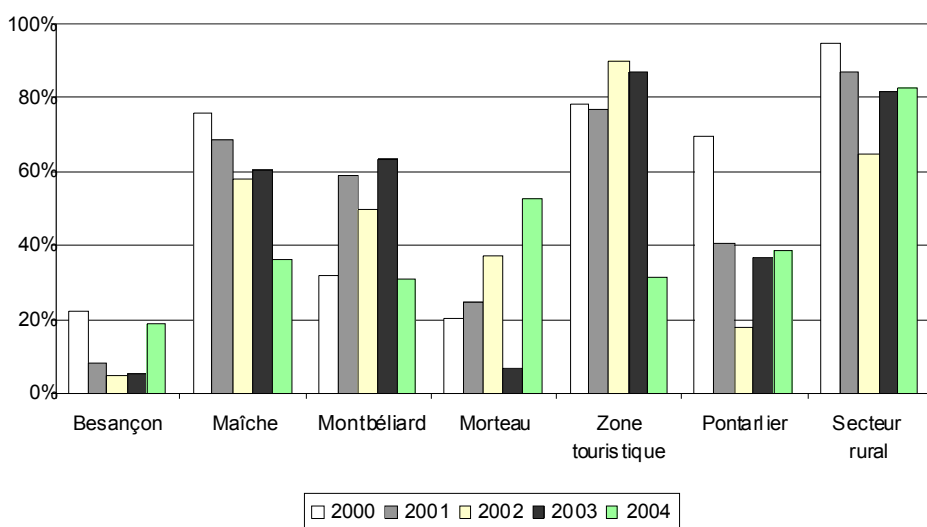


En zone frontalière, la situation semble plus contrastée. L'implication des communes sur le bassin d'habitat de Morteau représente en 2004 plus de 50% du marché foncier et fait une progression spectaculaire par rapport à 2003. Cette « reprise de l'implication communale » est à relativiser car se réalisant dans un contexte de forte diminution de l'offre disponible ; en effet, en 2004, seuls 17 lots étaient disponibles au 01 janvier 2005 parmi lesquels 9 étaient des lots communaux.

A l'inverse la Zone touristique, et dans des proportions moindres le bassin d'habitat de Maïche, connaissent une diminution importante de l'implication des communes dans le marché foncier. En Zone touristique, seule la commune de Malpas a mis 6 lots sur le marché ; le reste des nouveaux programmes a été réalisé par des investisseurs privés.

Part des lots communaux dans l'ensemble de l'offre disponible pour 2000 et 2001, 2002, 2003 et 2004 par secteur. **Figure 23**

Source : ADIL 25 – DDE 25



## ***Les caractéristiques des terrains en lotissement***

### **La taille des lotissements**

Depuis 2002, la taille moyenne des lotissements en cours de commercialisation est stable avoisinant les 14 lots par programme. En outre, la taille des opérations nouvelles se stabilise à 12 lots.

### **La taille des parcelles**

En 2004, sur le département du Doubs, la taille moyenne des parcelles diminue d'environ 10 m<sup>2</sup> par rapport à 2003 atteignant 923 m<sup>2</sup> en moyenne. Malgré cette légère diminution, la taille moyenne des lots demeure néanmoins de beaucoup supérieure aux valeurs mesurées dans la première moitié des années '90. (800 m<sup>2</sup> en janvier 1994 et 770 m<sup>2</sup> en janvier 1993), ce compte tenu notamment du poids plus important des zones urbaines à l'époque.

L'analyse par bassin d'habitat met en avant des disparités. Globalement, la taille moyenne des parcelles demeure plus importante en milieu rural qu'en milieu urbain (9 à 10 ares pour une parcelle en milieu rural contre 8 à 9 ares pour une parcelle en milieu urbain). Cependant, pour l'année 2004, il faut noter l'exception de la ville-centre de Besançon où la taille moyenne de parcelles dépasse les 10 ares ; en effet sur les 18 lots encore disponibles au 01 janvier 2005, 14 ont une taille moyenne supérieure ou égale à 10 ares (Cf. Figure 24).

En outre, la taille moyenne des terrains est également inversement proportionnelle au nombre de lots d'un lotissement : plus un lotissement comportera de lots, plus la superficie moyenne des lots sera petite.

### **Le prix des terrains en lotissement**

#### **Etat au 1<sup>er</sup> janvier 2005**

A l'échelle du département, le prix moyen HT au m<sup>2</sup> des terrains en lotissement est de 40.15 € HT (263 F HT) (Cf. Figure24).

La partie rurale du bassin d'habitat de Montbéliard reste la moins chère du département, avec un prix moyen du m<sup>2</sup> de 20.05 € HT. A l'inverse, c'est toujours sur la ville-centre de Besançon que les prix sont les plus élevés (74.14 € HT en moyenne).

Les prix les plus élevés du département se retrouvent principalement en centres urbains, mais également en 1<sup>ère</sup> couronne de Besançon et en zone frontalière (à l'exception du bassin d'habitat de Maîche). Par contre, les bassins d'habitat ruraux, quant à eux, affichent toujours les prix les plus bas (Cf. Figure 24).

## L'évolution des prix en une année

Sur l'ensemble du département du Doubs, les prix ont augmenté en moyenne de 12.5% entre le 01 janvier 2004 et le 01 janvier 2005, passant de 35.73 € HT à 40.15 € HT.

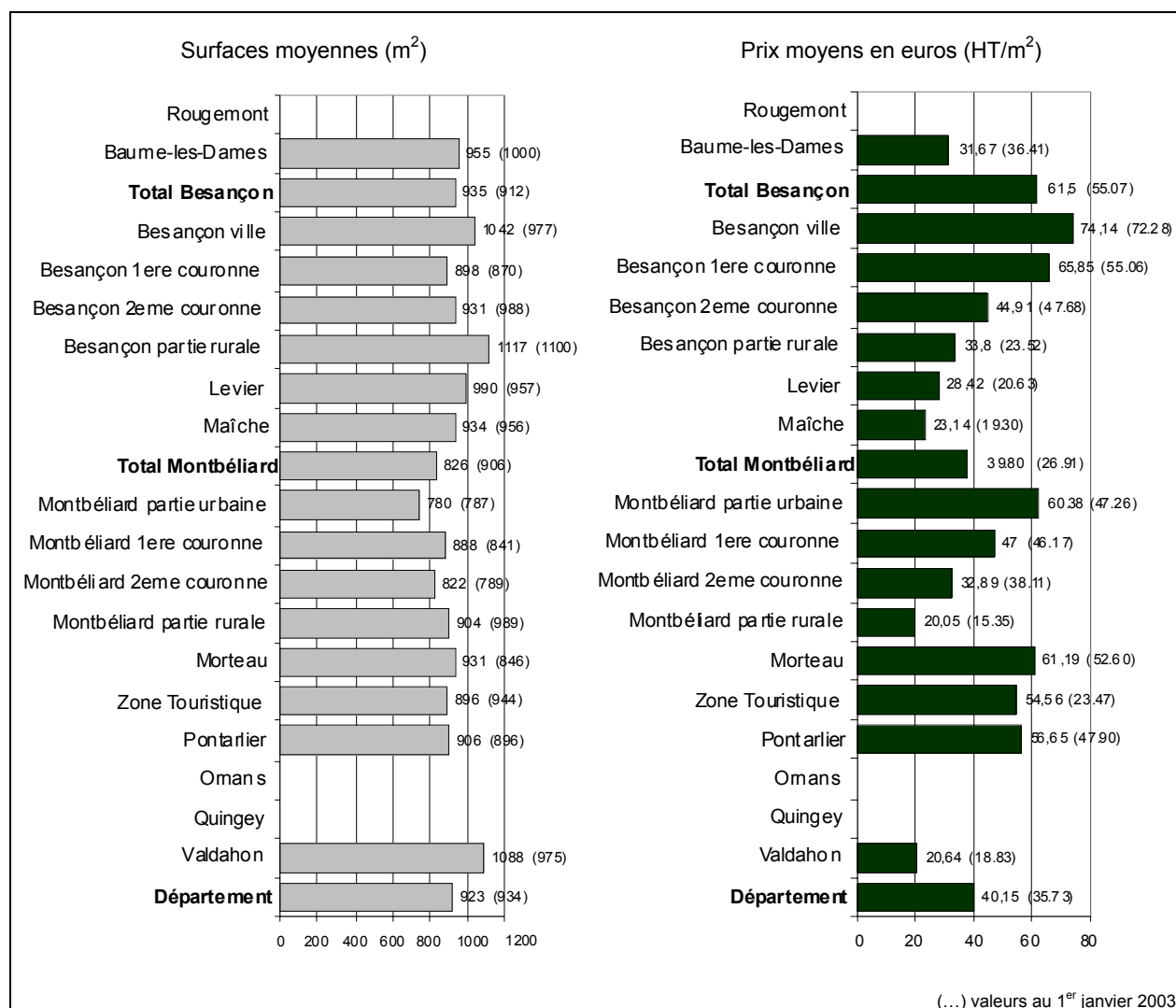
L'ensemble des sous-secteurs du département sont concernés par l'augmentation des prix, exceptées les 2èmes couronnes des bassins d'habitat de Besançon et Montbéliard ainsi que la 1<sup>ère</sup> couronne de celui de Pontarlier. La baisse du prix moyen sur ces trois secteurs s'explique par l'absence de lots nouveaux mis sur le marché en 2004. De ce fait, les prix observés concernent des programmes datant de plusieurs années (jusqu'en 1998 en 1<sup>ère</sup> couronne de Pontarlier et en 2<sup>ème</sup> couronne de Montbéliard) et sont ainsi moins élevés.

La croissance s'illustre tout d'abord en Zone touristique où les prix ont augmenté de plus de 50% en une année. Ceci est principalement le fait de la mise sur le marché de 2 nouveaux programmes : un situé aux Hopitaux Neufs (4 parcelles encore disponibles à 73 € HT le m<sup>2</sup>) et un situé à Jougne (6 parcelles encore disponibles à 68 € le m<sup>2</sup>) et à la persistance d'une demande soutenue sur ce secteur.

Surfaces moyennes et prix moyens des terrains disponibles par bassin et sous bassins d'habitat au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

**Figure 24**

Source : ADIL 25 – DDE 25



En outre, les parties rurales des trois bassins d'habitat urbanisés (Besançon, Montbéliard et dans une moindre mesure Pontarlier) voient leur prix moyen fortement augmenter (Cf. Figure 25). Ceci est à mettre en relation avec la redistribution de l'offre : le manque de disponibilité en secteurs périphériques proches du centre urbain contraint les acquéreurs à s'éloigner de plus en plus des villes-centres. En toute logique, la demande, et de ce fait les prix, augmentent.

Hausse moyenne du prix du foncier disponible en lotissement depuis trois ans (prix moyen HT en Euro par m<sup>2</sup>)

**Figure 25**

Source : ADIL 25 – DDE 25

Secteurs	01/01/2003 (prix moyen HT)	01/01/2004 (prix moyen HT)	Hausse moyenne en % (2003-2004)	01/01/2005 (prix moyen HT)	Hausse moyenne en % (2004 -2005)
Besançon ville	62,63	(72.28)	+15.4	74.14	+2.57
1 <sup>ère</sup> couronne	55,52	55,06	-0.8	65.85	+19.60
2 <sup>ème</sup> couronne	48,20	47.68	-1.1	44.91	-5.81
Partie rurale	30,48	(23.52)	-22.8	33.80	+43.71
<b>Total Besançon</b>	<b>53,26</b>	<b>55.07</b>	<b>+3.4</b>	<b>61.5</b>	<b>+11.68</b>
Montbéliard urbain	(45,20)	(47.26)	+4.5	60.38	+27.76
1 <sup>ère</sup> couronne	43,50	(46.17)	+6.1	(47)	+1.80
2 <sup>ème</sup> couronne	31,75	38.11	+20	32.89	-13.70
Partie rurale	12,13	15.35	+26.6	20.05	+30.62
<b>Total Montbéliard</b>	<b>29,34</b>	<b>26.91</b>	<b>-8.3</b>	<b>39.80</b>	<b>+47.9</b>
Pontarlier ville	(62,39)	(64.8)	+3.9	68	+4.94
1 <sup>ère</sup> couronne	53,43	57.95	+8.5	55.46	-4.30
Partie rurale	33,05	32.33	-2.2	(38)	+17.54
<b>Total Pontarlier</b>	<b>51,14</b>	<b>47.90</b>	<b>-6.3</b>	<b>56.65</b>	<b>+18.27</b>

<sup>4</sup> Les chiffres entre parenthèse sont à prendre avec précaution, ils signifient que le nombre de programmes considérés pour afficher ce prix est très faible (inférieur à trois), et que par conséquent l'information divulguée n'est que relative.

### Des prix fonction des lotisseurs privés ou communaux

Les prix du foncier en lotissement communal continuent d'être moins chers en moyenne au m<sup>2</sup> que les prix du foncier en lotissements privés (Cf. Figure 26). Ainsi, les terrains dont le coût moyen au m<sup>2</sup> est inférieur à 30,49 €ht (200 Fht) sont pour 81.4% d'entre eux des lots communaux. De plus, 83.3% des terrains communaux affichent un prix moyen au m<sup>2</sup> inférieur à 30,49 €ht (200Fht).

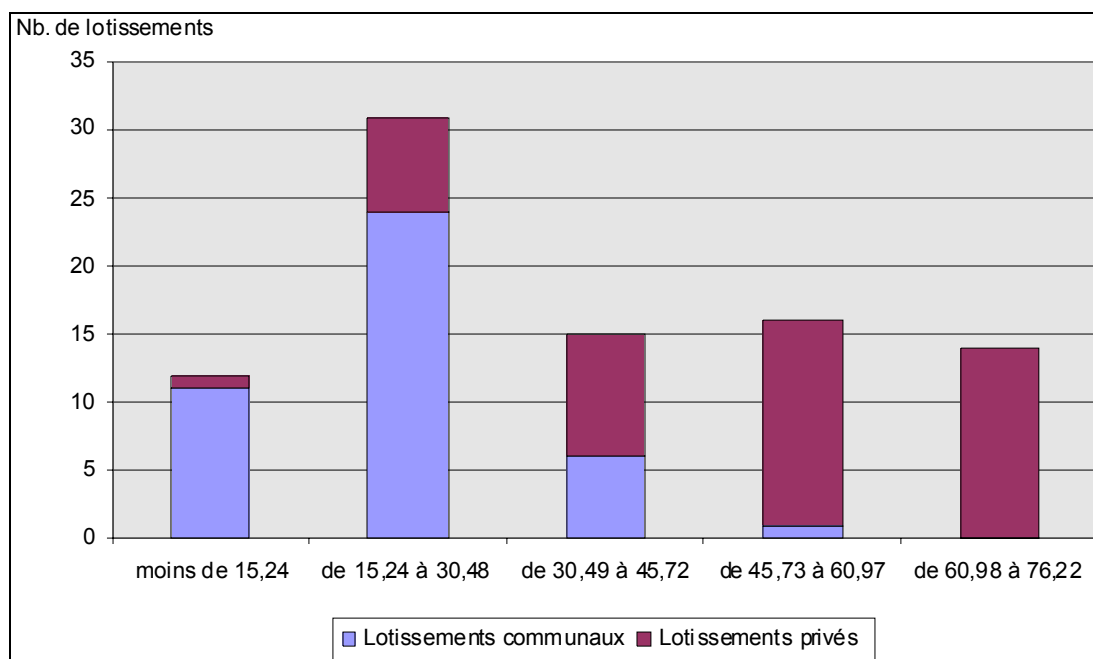
A l'opposé, les terrains dont le prix moyen au m<sup>2</sup> est supérieur à 45,73 €ht (300 Fht) sont tous des lotissements privés à l'exception d'un unique lot communal aux Granges Narboz de 54 € HT le m<sup>2</sup>. 82.6% des lots privés affichent, quant à eux, un prix moyen au m<sup>2</sup> supérieur à 30,49 €ht (200 Fht).

Le prix minimum au m<sup>2</sup> constaté pour un terrain communal est de 9 €ht à Roche les Clerval (bassin d'habitat de Montbéliard) ainsi qu'à Laviron (bassin d'habitat de Valdahon) contre 15 €ht en lotissements privés à Jougne (Zone touristique). Le prix maximum enregistré pour un terrain communal est de 54 €ht aux Granges Narboz (bassin d'habitat de Pontarlier) contre 80 €ht en lotissement privé à Pontarlier.



Prix du foncier (€ HT/m<sup>2</sup>) disponible en fonction du type de lotissement au 01/01/2005.

Source : ADIL 25 – DDE 25



# ***Annexes***

Tableau 1 : Récapitulatif des opérations sur l'année 2004

Bassin d'habitat	Nombre d'opérations	Lots disponibles	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Prix moyen € Ht/m <sup>2</sup>	Prix minimum du lot € Ht/m <sup>2</sup>	Prix maximum du lot € Ht/m <sup>2</sup>	Nbre. de ménages locataires	Nbre. de ménages par terrain offert
<b>Besançon</b>	<b>20</b>	<b>124</b>	<b>935</b>	<b>61.5</b>	<b>23320</b>	<b>100000</b>	<b>51596</b>	<b>416</b>
Ville	5	18	1042	74.14	61000	100000		
1 <sup>ère</sup> couronne	8	63	898	65.85	35000	91 219		
2 <sup>ème</sup> couronne	4	36	931	44.91	45500	45500		
Partie rurale	3	7	1117	33.8	23320	50570		
<b>Montbéliard</b>	<b>14</b>	<b>55</b>	<b>832</b>	<b>34.32</b>	<b>6752</b>	<b>64480</b>	<b>30022</b>	<b>546</b>
Partie urbaine	3	14	745	57.33	37200	40400		
1 <sup>ère</sup> couronne	2	3	888	47	27600	64480		
2 <sup>ème</sup> couronne	2	3	822	32.89	22500	27000		
Partie rurale	7	35	904	20.05	6725	14508		
Maïche	14	53	934	23.14	11500	40000	2727	51
Morteau	7	17	931	61.19	21130	61000	3635	213
Pontarlier	6	13	906	56.65	14328	60800	6006	462
Zone Touristique	7	19	896	54.56	9700	53680	1956	103
Levier	10	44	990	28.42	11000	39060	1873	43
Quingey	/	/	/	/	/	/	/	/
Ormans	/	/	/	/	/	/	/	/
Baume-les-Dames	2	3	955	31.67	24500	37822	1844	615
Rougemont	/	/	/	/	/	/	/	/
Valdahon	14	45	1088	20.64	8400	40000	6669	61
<b>Département</b>	<b>94</b>	<b>373</b>	<b>923</b>	<b>40.15</b>	<b>6725</b>	<b>79200</b>	<b>106328</b>	<b>283</b>

Tableau 2 : L'évolution de l'offre foncière dans le département (état au 1<sup>er</sup> janvier 2005)

Bassin d'habitat	Programmes en cours			Lots disponibles		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Besançon	40	21	20	180	89	124
Montbéliard	23	19	14	62	52	55
Maïche	19	18	14	88	63	53
Morteau	13	8	7	57	45	17
Pontarlier	9	11	6	73	52	13
Zone touristique	7	7	7	20	15	19
Levier	3	6	10	9	31	44
Quingey	0	2	0	0	2	0
Ormans	1	1	0	7	2	0
Baume-les-Dames	7	4	2	32	18	3
Valdahon	19	18	14	63	66	45
Rougemont	1	1	0	5	1	0
<b>Département</b>	<b>142</b>	<b>116</b>	<b>94</b>	<b>596</b>	<b>436</b>	<b>373</b>

Tableau 3 : Les lotissements communaux (état au 1<sup>er</sup> janvier 2005)

Bassin d'habitat	Programmes en cours	Programmes communaux	%	Lots autorisés 04	Dont Lots communaux	%	Lots disponibles	Lots communaux	%
Besançon	20	2	10	248	34	13.7	124	23	18.5
Montbéliard	14	6	42.8	147	21	14.3	55	17	30.9
Maïche	14	6	42.8	41	25	61	53	19	35.8
Morteau	7	3	42.8	67	24	35.8	17	9	52.9
Pontarlier	6	3	50	22	22	100	13	5	38.5
Zone touristique	7	2	28.6	72	6	8.3	19	6	31.6
Levier	10	8	80	65	51	78.5	44	36	79.5
Quingey	0	0	/	0	0	/	0	0	/
Ormans	0	0	/	0	0	/	0	0	/
Baume	2	0	0	22	19	86.4	3	0	0
Valdahon	14	12	85.7	29	22	75.9	45	40	86.7
Rougemont	0	0	/	0	0	/	0	0	/
<b>Département</b>	<b>94</b>	<b>42</b>	<b>44.7</b>	<b>713</b>	<b>224</b>	<b>31.4</b>	<b>373</b>	<b>155</b>	<b>41.5</b>

Tableau 4 : Evolution des ventes de 2001 à 2004 par secteur géographique

Bassin d'habitat	2002	2003	Evolution 02-03	2004	Evolution 03-04
Besançon	349	282	-19,2%	167	-40,8%
Ville	54		-44,4%		
1 <sup>ère</sup> couronne	183		-26,2%		
2 <sup>ème</sup> couronne	80		+20,0%		
Partie rurale	32		-34,4%		
Montbéliard	247	108	-56,3%	122	+12,9%
Partie urbaine	9		+44,4%		
1 <sup>ère</sup> couronne	45		-53,3%		
2 <sup>ème</sup> couronne	190		-64,2%		
Partie rurale	3		+100%		
Maïche	67	79	+17,9%	63	-13,7%
Morteau	89	98	+10,1%	74	-24,5%
Pontarlier	46	73	+58,7%	71	-2,7%
Zone touristique	41	47	+14,6%	63	+34%
Levier	21	19	-9,5%	51	+168,4%
Quingey	2	9	+350%	2	-77,8%
Ornans	18	5	-72,2%	2	-60%
Baume-les-Dames	34	14	-58,8%	34	+142,8%
Rougemont	2	10	+400%	1	-90%
Valdahon	80	81	+1,3%	92	+13,6%
<b>Département</b>	<b>996</b>	<b>825</b>	<b>-17,2%</b>	<b>742</b>	<b>-14,3%</b>

Tableau 5 : Délais théoriques de commercialisation pour l'année 2004

Bassin d'habitat	Lots disponibles	Lots vendus	Délais théoriques d'écoulement (en mois)
Besançon	124	167	8.9
Montbéliard	55	87	7.6
Maïche	53	63	10.1
Morteau	17	74	2.8
Pontarlier	13	71	2.2
Zone touristique	19	63	3.6
Valdahon	45	92	5.9
Secteur rural	47	90	6.3
<b>Département</b>	<b>373</b>	<b>707</b>	<b>6.3</b>

Tableau 6 : Taille moyenne des lotissements en cours de commercialisation (état au 1<sup>er</sup> janvier 2005)

Bassin d'habitat	Nbre. d'opérations	Taille moyenne des lotissements (nbre. de lots)
Besançon	20	11
Ville	5	6
1 <sup>ère</sup> couronne	8	16
2 <sup>ème</sup> couronne	4	10
Partie rurale	3	5
Montbéliard	14	13
Partie urbaine	3	25
1 <sup>ère</sup> couronne	2	10
2 <sup>ème</sup> couronne	2	10
Partie rurale	7	9
Maïche	14	17
Morteau	7	13
Pontarlier	6	24
Zone touristique	7	8
Levier	10	13
Quingey	0	/
Ornans	0	/
Baume-les-Dames	2	9
Rougemont	0	/
Valdahon	14	13
<b>Département</b>	<b>94</b>	<b>14</b>

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

## Bassin d'habitat de Besançon

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

## Bassin d'habitat de Montbéliard

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

***Indicateur des terrains disponibles à la vente  
Etat au 1<sup>er</sup> janvier 2005***