



Rapport de présentation – Pièce n°1 *Diagnostic du territoire* Volet sociodémographique

SCOT arrêté par délibération du Comité Syndical du 15 décembre 2025




**SOBERCO
ENVIRONNEMENT**



SOMMAIRE

Partie 1 : Volet sociodémographique.....8

1. Dynamiques et perspectives démographiques.....9

- 1.1. Un territoire à l'interface entre deux grandes agglomérations..... 9
- 1.2. Une croissance démographique qui s'opère principalement dans les villages 10
- 1.3. Une attractivité résidentielle qui reste fragile..... 19
- 1.4. Une population qui évolue, à l'instar des tendances régionales 22
- 1.5. Les perspectives démographiques..... 32
- 1.6. Synthèse et perspectives 34

2. Dynamiques et perspectives résidentielles 36

- 2.1. Un parc de logements en croissance, mais avec une forte problématique de vacance 36
- 2.2. Une progression de l'accession à la propriété, au détriment du locatif, surtout dans les villages..... 42
- 2.3. Un parc locatif social faible et concentré dans les deux villes du territoire..... 51

3. Un rythme soutenu de constructions neuves individuelles 57

- 3.1. Un marché foncier et immobilier très attractif..... 63
- 3.2. Synthèse et perspectives 66

INTRODUCTION

Suite à la loi NOTRe du 7 août 2015 et du nouveau Schéma Départemental de Coopération Intercommunale du Doubs approuvé en mars 2016 et devenu applicable au 1^{er} janvier 2017, le périmètre du SCoT approuvé en 2016 a dû être étendu. Il compte désormais 139 communes, 3 communautés de communes pour une population d'environ 38 000 habitants. En outre, le Syndicat Mixte pour le SCoT du Doubs central a fusionné avec le PETR du Doubs central en avril 2017, les deux structures couvrant désormais le même périmètre. Le SCoT est depuis cette date porté par le PETR.

La démarche de révision soulève des questions d'aménagement liées à l'extension du périmètre du SCoT, qui peuvent amener de nouvelles dispositions dans le SCoT ou en faire évoluer certaines.

Elle vise également à ajuster le SCoT en fonction des nouveaux enjeux constatés sur le territoire, et en fonction des évolutions législatives ayant eu lieu depuis l'élaboration initiale : loi ALUR, PINEL, LAAF...

Le territoire du SCoT : présentation générale

Le territoire du SCoT du Doubs central, qui fait l'objet du présent diagnostic, est un territoire du Département du Doubs, à dominante rurale, qui s'inscrit entre les agglomérations de Besançon et de Montbéliard.

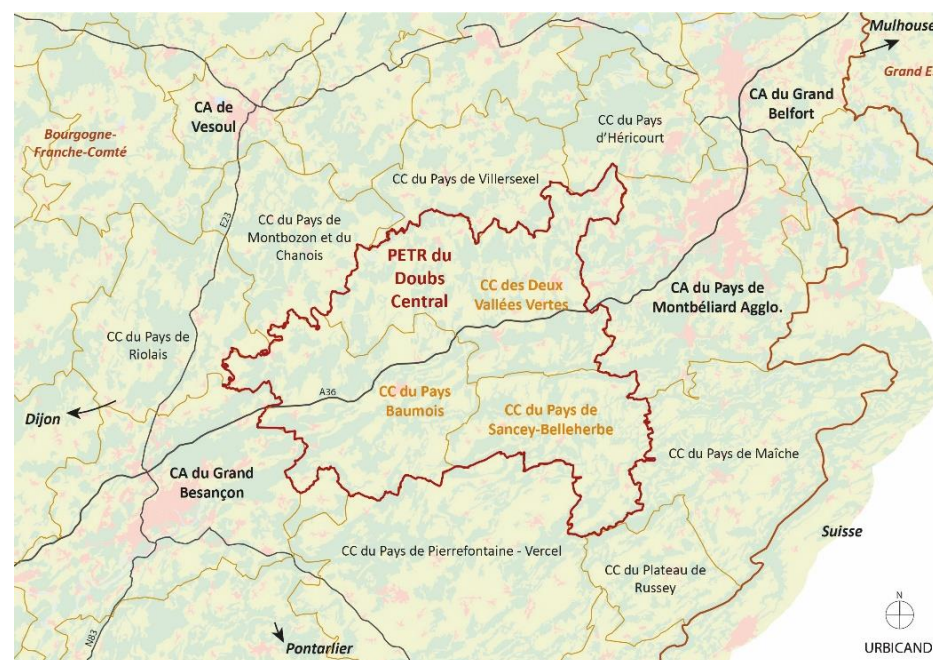
Il est traversé d'Est en Ouest par la vallée du Doubs, l'autoroute A36, la RD 683 et la ligne TER Besançon-Belfort. Il est bordé au Nord par la vallée de l'Ognon et la Haute-Saône, et au Sud par le massif du Jura.

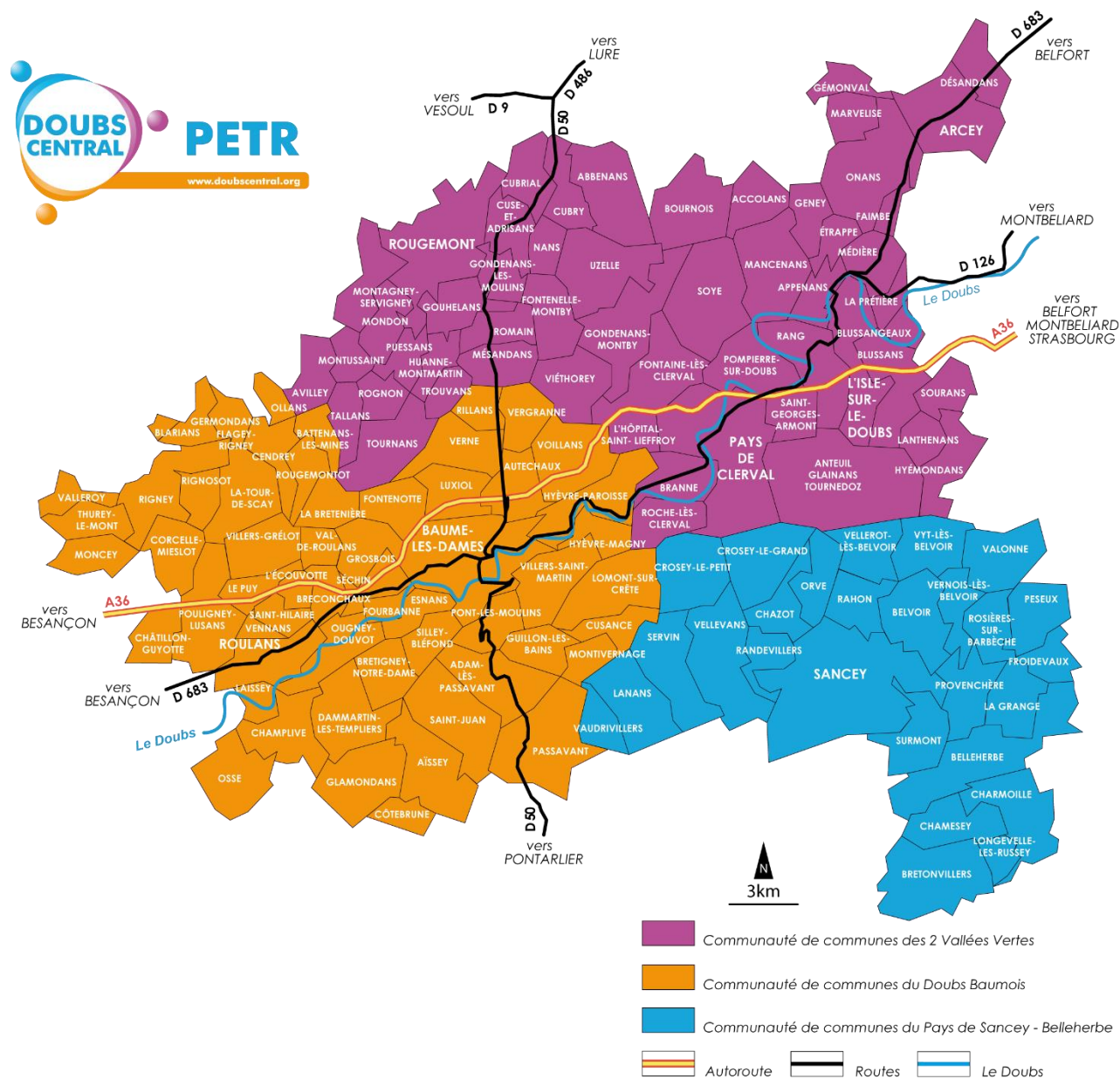
Avec environ 38 000 habitants en 2016 pour 139 communes, le Doubs central est un territoire peu dense, où les espaces agricoles et forestiers tiennent une place importante dans les paysages. Deux communes, Baume-les-Dames et l'Isle-sur-le-Doubs, accueillent plus de 2000 habitants et sont donc considérées comme des villes.

Le diagnostic du SCoT : objectifs

L'objectif du diagnostic du SCoT est d'identifier de manière précise les enjeux d'aménagement et de développement pour les 15-20 prochaines années, au regard des dynamiques passées et en cours, et des perspectives d'évolution future à l'échelle locale mais également à plus grande échelle (régionale, nationale, voire européenne). Le diagnostic du SCoT aborde des thématiques multiples, regroupées ici en trois grands ensembles : le diagnostic sociodémographique (incluant le volet habitat et le volet déplacements), le diagnostic économique, le diagnostic paysager et urbain. Ce diagnostic s'articule avec l'Etat Initial de l'Environnement, dont les conclusions sont prises en compte dans le cadre de la synthèse des enjeux croisés.

Il importe que les constats effectués et les enjeux définis soient précis sur les thématiques à aborder dans le SCoT, les éléments du diagnostic devant servir à appuyer, puis à justifier précisément, les choix effectués dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).





GLOSSAIRE

« **Pôle** » = commune accueillant une population plus élevée que la moyenne, offrant un nombre important de logements et de services (dont commerces, offre de mobilité) et rayonnant sur les villages alentours.

Deux catégories de pôles sont distinguées : les villes (Baume-les-Dames et l'Isle sur le Doubs qui accueillent plus de 2000 habitants) et les bourgs (Pays de Clerval, Rougemont, Roulans, Sancey, Arcey et Belleherbe). Le terme « village » est utilisé pour les autres communes.

« **Village satellite** » = village au développement plus soutenu que la moyenne (logements, ZAE) du fait de la proximité d'un pôle plus contraint dans son développement (effet de vase communicant).

« **Centre-bourg** » = cœur de ville ou de village (on retrouve à minima une centralité par commune), généralement historique, où sont implantés autour d'espaces publics et de lieux de vie une part des logements et des services (dont commerces, offre de mobilité).

« **Bourg-centre** » = appellation particulière des villes et des bourgs qui ont été retenus à l'AMI Régional pour la revitalisation des bourgs.

« **PADD** » = Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Seconde pièce du SCOT, dans lequel les élus expriment leurs souhaits sur l'évolution du territoire du SCOT dans le respect des principes de développement durable. Le PADD fixe les objectifs de nombreuses politiques publiques : urbanisme, logement, transports et déplacements, implantation commerciale, équipements structurants, développement économique, touristique et culturel, etc.

« **Périurbanisation** » = Installation ou déménagement d'actifs des agglomérations dans des communes et EPCI périphériques, à vocation initiale majoritairement rurale.

« **Résidentialisation** » = Croissance de la population dans une commune (en général un village) parallèlement à une stagnation ou à une baisse de l'emploi, renforçant la fonction « résidentielle » ou « dortoir » de la commune.

« **Desserrement des ménages** » = phénomène national d'évolution des ménages, avec une croissance des petits ménages (personnes seules, familles monoparentales) générant une augmentation du nombre de ménages (et donc du nombre de logements) pour une population constante.

« **Desserrement de la population** » = le desserrement est un phénomène qui conduit les activités et les populations à se déplacer en périphérie du centre d'une agglomération.

« **Parc locatif social** » = l'INSEE définit le parc locatif social comme :

- les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à Loyer Modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, Etat, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes, lors de la construction de l'immeuble. En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers. Plus le loyer est élevé, plus les plafonds de ressources des ménages le sont.

- le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m² et 5,97 €/m² selon les régions ;
- le PLUS (prêt locatif à usage social) correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m² et 6,70 €/m² selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;
- le PLS (prêt locatif social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

Principales différences entre un logement social et un logement privé			
Objet	Logement social	Logement privé	
		Bail d'habitation "classique" : logement vide ou meublé	Bail mobilité : logement meublé
Conditions d'attribution	Les revenus du demandeur doivent être inférieures à un montant maximum. Certains demandeurs sont considérés comme prioritaires.	Aucun critère. Le propriétaire du logement mis en location choisit librement le locataire, mais il ne doit pas être dans une logique de discrimination.	À la date de prise d'effet du bail, le locataire doit se trouver dans l'une des situations suivantes : - Formation professionnelle - Etudes supérieures, - Contrat d'apprentissage, - Stage, - Engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, - Mutation professionnelle, ou mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle
Démarches	Un dossier unique pour un même département, sauf pour les départements de l'Île-de-France (75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95) où un seul dossier doit être fait.	Un dossier par logement.	Un dossier par logement.
Recours en cas de non-obtention du logement souhaité	Le demandeur peut faire valoir son droit au logement	Aucun, sauf s'il est possible de prouver qu'il y a eu une discrimination.	Aucun, sauf s'il est possible de prouver qu'il y a eu une discrimination.

Fixation du loyer	Le niveau du loyer est réglementé. Un surloyer peut être demandé en cas d'augmentation significative des revenus du locataire.	Niveau de loyer libre ou encadré selon les communes. En cas de loyer surévalué, il peut être réduit dans certaines communes. En cas de loyer sous-évalué, il peut être augmenté à l'occasion du renouvellement du bail.	Niveau de loyer libre ou encadré selon les communes.
Révision du loyer	La révision du loyer est possible chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).	La révision du loyer est possible chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).	Le loyer ne peut pas être révisé au cours du bail.
Durée du bail	Indéterminée (le locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux)	- Logement vide : 3 ans minimum - Logement meublé : 1 an (9 mois si le locataire est étudiant)	De 1 mois à 10 mois maximum
Résiliation du bail	Par le locataire : en respectant un délai de préavis de 3 mois (ou 1 mois).	Par le locataire : en respectant un délai de préavis de 3 mois (ou 1 mois).	Par le locataire : en respectant un préavis d'1 mois
	Par le bailleur en cas de dépassement du plafond de ressources, de logement sous-occupé, logement inoccupé, logement inadapté, logement cédé ou en cas de faute du locataire (impayés, troubles de voisinage, etc.)	Par le propriétaire : - à l'échéance du bail (pour reprise du logement pour y habiter par exemple) - en cours de bail (pour faute du locataire)	Par le propriétaire : en cas de faute grave du locataire (impayés, troubles de voisinage)

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31290>

« **Logements vacants** » = Au sens de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposés à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,

- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

On considère, en moyenne, qu'un taux de vacance de 6% correspond à une vacance « normale » liée à la rotation naturelle du parc de logements.

« **Vacance conjoncturelle** » = La vacance conjoncturelle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

« **Vacance structurelle** » = La vacance est dite structurelle quand le logement est vacant depuis un certain temps, généralement depuis plus de 2 ans. Une forte vacance (taux supérieur à 6% environ) traduit une surabondance de l'offre en logements par rapport à la demande. Cela peut traduire des dysfonctionnements urbains, un problème de qualité de l'offre et une dégradation des logements (absence de chauffage, de passage dans le logement). Au contraire une vacance trop faible (inférieure à 6%), indique une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande. Le taux doit être associé à la durée de la vacance pour mieux analyser ces phénomènes.

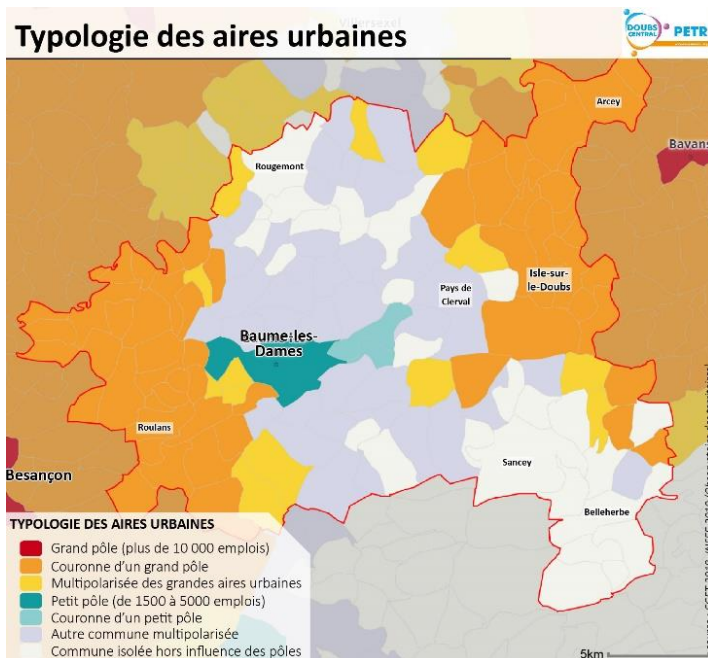
Partie 1 : Volet sociodémographique

Ce présent diagnostic s'appuie sur les données de l'INSEE de 2016 en comparant les évolutions et dynamiques entre 2006 et 2016 notamment sur le volet démographique. Il est complété par les données SITADEL et des données issues de l'Observatoire des territoires. L'analyse du parc locatif social se base sur les données RPLS transmises par la DDT de 2014 à 2018.

1. Dynamiques et perspectives démographiques

1.1. Un territoire à l'interface entre deux grandes agglomérations

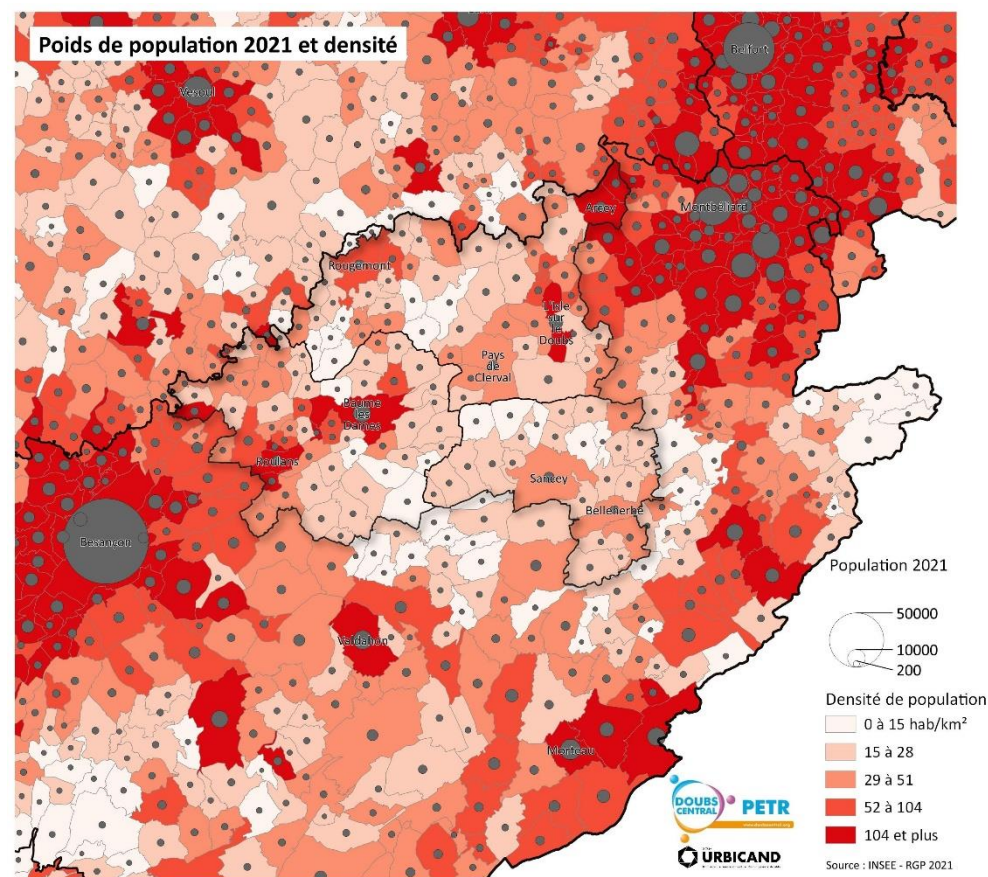
Le territoire du SCoT du Doubs central est un territoire à dominante rurale, qui s'inscrit entre les agglomérations plus denses de Besançon à l'Ouest et de Montbéliard – Belfort à l'Est, et au Sud de l'agglomération de Vesoul. Cette situation sur la dorsale Rhin Rhône et à l'interface de deux métropoles régionales confère au territoire une dynamique positive depuis les années 70.



Le caractère rural du territoire peut être tempéré pour ses deux extrémités Est et Ouest dont les communes fonctionnent en étroite relation avec les agglomérations extérieures. On retrouve donc des densités légèrement plus importantes dans les communes rurales de la frange ouest du Doubs Baumoïsi ainsi que les communes situées en périphérie de Montbéliard, sans pour autant que ce constat remette en question leur caractère villageois.

Au-delà de sa situation entre les zones agglomérées de Besançon et de Montbéliard, on peut noter le positionnement particulier du Doubs central entre deux grands ensembles interurbains plus denses :

- Le système urbain du Val de Saône avec les grands axes Besançon-Dijon et Dijon-Mâcon ;
- Le système urbain de la vallée du Rhin entre Mulhouse et Strasbourg.



L'organisation démographique du territoire s'établit autour :

- de **deux petites villes** que sont Baume-les-Dames, en tant que ville principale du territoire et l'Isle-sur-le-Doubs (respectivement 4 991 habitants et 2 830 habitants en 2021) ; toutes deux situées sur l'axe structurant Besançon – Montbéliard, le long de l'Autoroute A36 et la RD 683
- de **plusieurs bourgs** au développement historique (Sancey, Pays de Clerval, Rougemont, Belleherbe) et plus récent (Arcey, Roulans).
- Des **villages** avec plus ou moins d'habitants : de Pouligney-Lusans, et Désandans (respectivement 845 et 716 habitants) à de plus petits villages tels que Puessans et Montivernage (respectivement 33 et 27 habitants).

1.2. Une croissance démographique qui s'opère principalement dans les villages

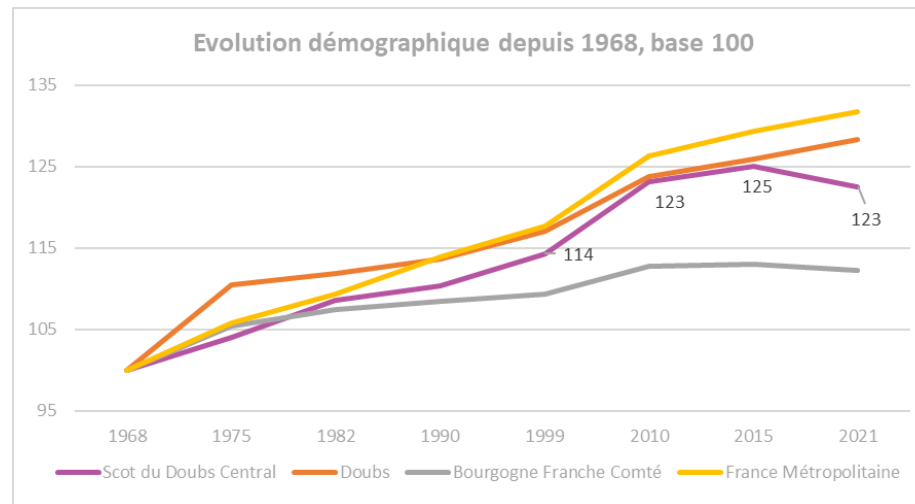
1.2.1 Une dynamique démographique globalement positive

Le territoire du Doubs central observe une augmentation progressive de la croissance démographique avec toutefois un léger ralentissement sur les 5 dernières années (2011 – 2016).

Avec une population atteignant 37 213 habitants en 2021 (populations municipales), le Doubs Central présentait, jusqu'en 2015, une dynamique en augmentation constante depuis les années 1960 mais qui a eu tendance à ralentir ces dernières années. Depuis le dernier recensement, le territoire a connu une légère baisse de population :

- une accélération forte de la croissance sur la période 1999–2006 avec l'accueil de 1 830 habitants (260 habitants par an) ;
- une croissance démographique du territoire similaire à celle du département entre 2006 et 2011, avec +0,5% par an en moyenne (+1 000 habitants supplémentaires entre 2006 et 2011, soit 200 habitants par an) ;

- un ralentissement marqué de la croissance sur l'avant dernière période depuis 2010 (+580 habitants entre 2010 et 2015), passant à un rythme légèrement inférieur à celui du Doubs (115 habitants par an) ;
- entre 2015 et 2021, la tendance s'inverse pour le territoire et se traduit par une perte de population (-769 habitants)



Clé de lecture : La courbe du SCoT (violet) indique une augmentation démographique depuis 1968, plus importante que celle de Bourgogne-Franche-Comté en comparaison. La base 100 correspond à la population de 1968 divisée par ce même nombre multiplié par cent (application d'un produit en croix puis recalculé pour les années suivantes). Le SCoT a augmenté de 23 unités depuis 1968 avec un pic à 25 en 2015, soit 6 838 habitants.

Néanmoins, cette hausse globale de la population jusqu'en 2015 se distingue par un solde migratoire stable contrairement aux dynamiques départementales et régionales négatives.

Cette dynamique résulte d'une conjugaison d'un solde migratoire et d'un solde naturel équilibrés et positifs (+0,1% par an chacun sur la période 2010-2015).

Durant la dernière période censitaire, contrairement au Doubs et à la France Métropolitaine, La population baisse en suivant la tendance de la région Bourgogne Franche Comte. Cette diminution est liée aux mouvements naturels et migratoires négatifs.

L'évolution de la croissance démographique met en évidence la poursuite du desserrement de Besançon ces dernières années, à l'échelle de quelques communes du Doubs Baumois. Le desserrement de Besançon tend tout de même à ralentir suite à la récente reprise démographique de Besançon et à l'impact positif du solde migratoire pour le territoire. En outre, les politiques d'aménagement régionale et Bisontine actuelles recherchent un renforcement démographique de la métropole pour y maintenir ses fonctions de centralité, ce qui devrait atténuer l'effet de desserrement de population.

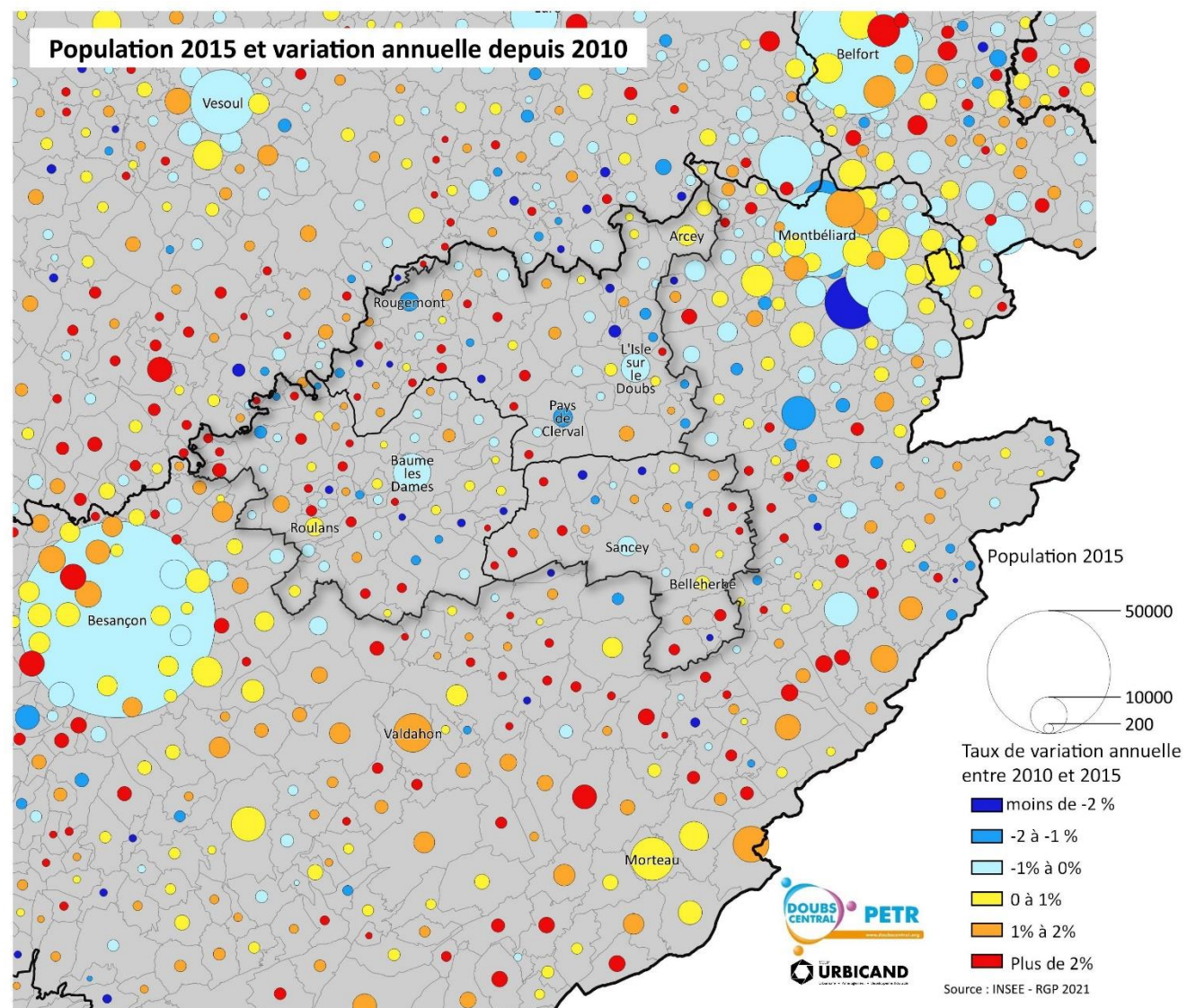
Concernant l'agglomération de Montbéliard, l'ensemble de l'agglomération perd en attractivité, un ralentissement démographique qui est notamment visible sur le territoire du SCoT ; posant la question du ralentissement du desserrement de Montbéliard.

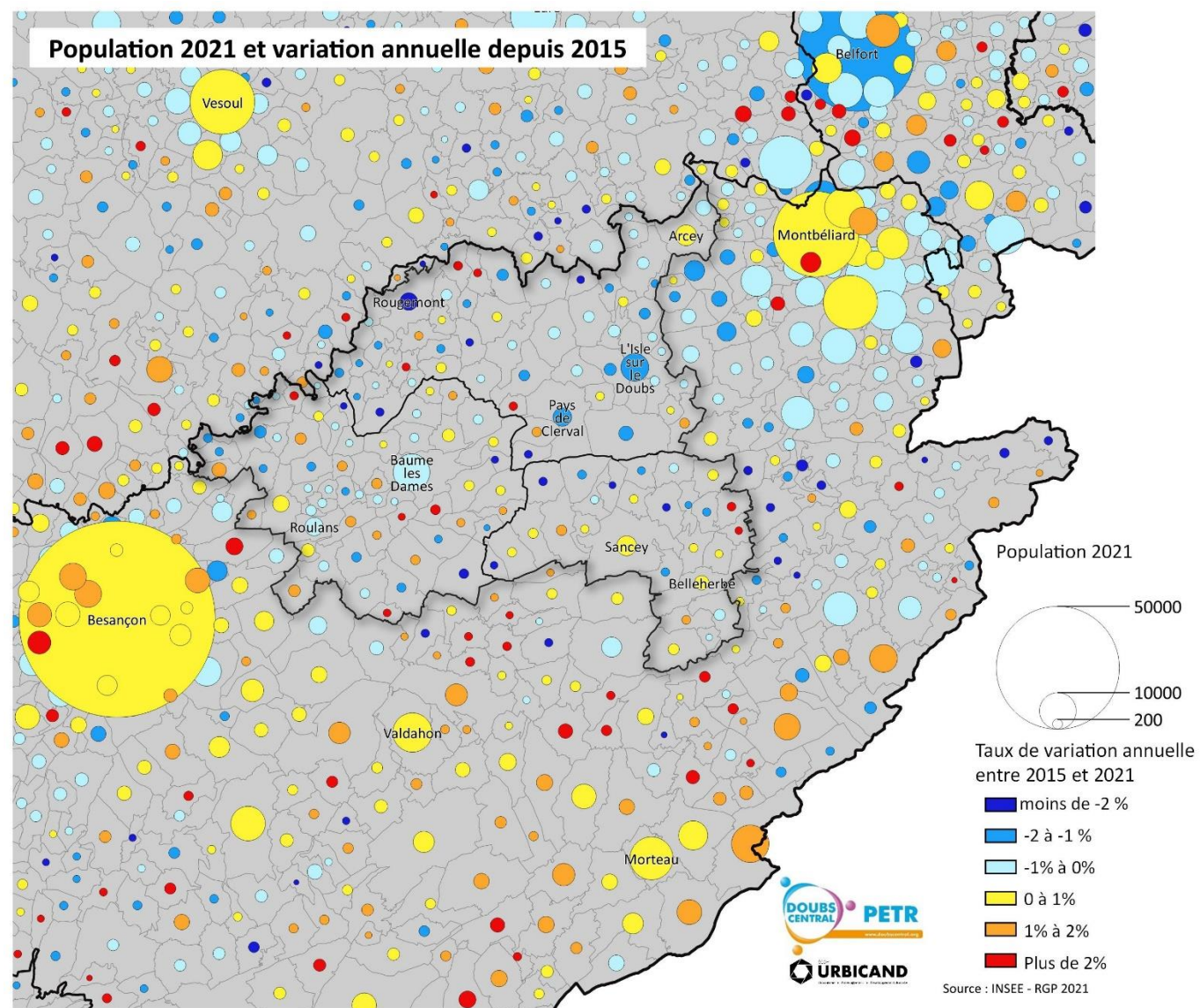
A l'échelle des Communautés de Communes du territoire, bien que la tendance soit la même, les dynamiques démographiques ne sont pas les mêmes notamment en raison des différentes influences extérieures. La CC du Doubs Baumois conserve une dynamique positive mais avec une diminution assez importante de son taux de variation annuel moyen, ce qui s'explique notamment par l'augmentation de la population de Grand Besançon Métropole (anciennement Communauté d'Agglomération du Grand Besançon – CAGB). Le Pays du Riolois enregistre également une croissance plus importante que celle du Doubs Baumois. A l'inverse, la CC des Deux Vallées Vertes a un taux de croissance en baisse, devenu négatif depuis 2010. La CC du Pays de Sancey Belleherbe enregistre le taux de croissance le plus important et le seul à être en hausse depuis 2010 ; preuve d'une attractivité croissante.

Comparaison des taux de variation annuelle moyenne de la population

Comparaison des taux de variation annuelle moyenne			
	2010-2015	2015-2021	
CC des Deux Vallées Vertes	-0,06%	-0,69%	-0,6% ↓
CC du Doubs Baumois	0,44%	-0,17%	-0,6% ↓
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	1,02%	0,19%	-0,8% ↓
CA Pays de Montbéliard Agglomération	-0,29%	-0,12%	0,2% ↑
CU Grand Besançon Métropole	0,30%	0,40%	0,1% ↑
CC du Pays de Villersexel	0,00%	-0,36%	-0,4% ↓
CC du Pays Riolois	1,69%	1,11%	-0,6% ↓
CC du Pays de Montbozon et du Chanois	0,55%	0,21%	-0,3% ↓
CC des Portes du Haut-Doubs	1,41%	0,81%	-0,6% ↓

Clé de lecture : Entre les deux périodes d'analyses (2010-2015 et 2015-2021), la CC des Deux Vallées Vertes a connu une baisse de 0,6% de son taux de variation annuelle moyenne, passant ainsi de -0,06% à -0,69% (donc passant d'une période de stagnation à une période de décroissance).



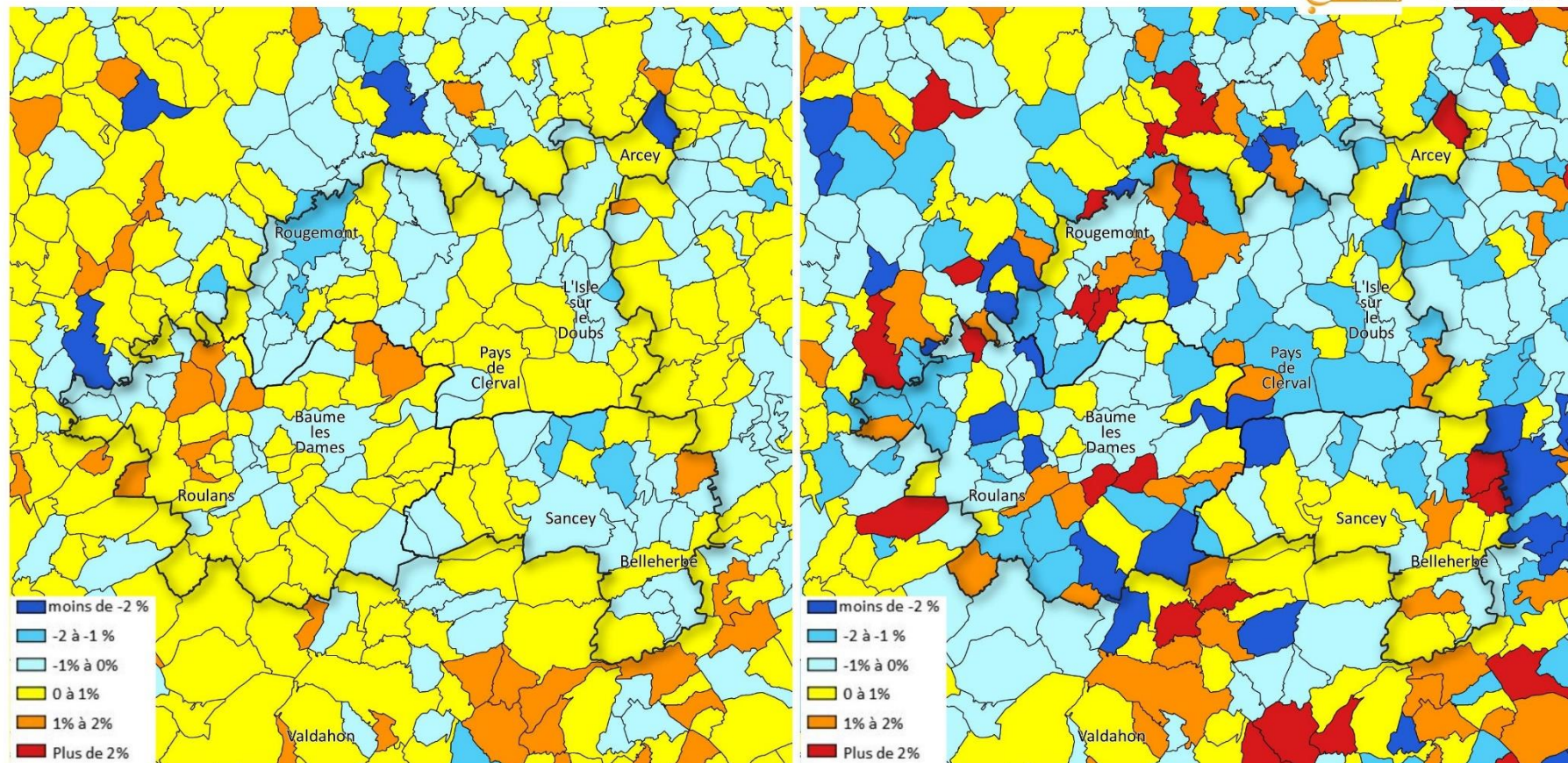


1.2.2 Une dynamique démographique positive qui masque des évolutions différentes au sein du territoire

La bonne santé démographique du SCoT ne doit pas masquer les inégalités internes au territoire :

- ***La poursuite du déclin démographique des villes et des bourgs***
- ***Une dynamique bisontine qui influe sur le territoire***
- ***Une stabilisation de la population en périphérie de Montbéliard***
- ***Une tendance à la perte de population sur le secteur des Deux Vallées Vertes***
- ***La croissance démographique du secteur de Sancey-Belleherbe qui porte la dynamique du SCoT***

Taux de variation annuelle de la population entre 2015 et 2021 (dû aux mouvements naturels et migratoires)



Source : INSEE - RGP 2021

Clé de lecture : Entre 2015 et 2021, Baume-les-Dames a un solde naturel négatif c'est-à-dire que le nombre de décès est supérieur au nombre de naissances sur cette période. Son solde migratoire est également négatif ce qui signifie que le nombre de départs de la commune est supérieur au nombre d'arrivées sur la même période d'analyse.

Une dynamique Bisontine qui influe le territoire notamment du Doubs Baumois

Les communes du Doubs Baumois ont globalement connu une croissance démographique relativement importante depuis les années 60 / 70 en raison de leur situation privilégiée, en périphérie de Besançon.

Avant 2010, l'ensemble des communes en situation de porte d'entrée de l'agglomération Bisontine et bénéficiant d'un accès direct à la RD 683 ont gagné de nombreux habitants (Roulans, Vennans, Le Puy, L'Ecouvotte, Breconchaux, Pouligney-Lusans, Ougney-Douvot, Moncey, Corcelle-Mieslot, etc.). Cette tendance est toujours d'actualité en 2015 (solde net est de 261 habitants entre 2011 et 2016), mais légèrement moins visible du fait de la perte récente de population de certaines communes : c'est le cas de Laissey et de Roulans dont le solde migratoire est devenu négatif entre 2010 et 2015 traduisant un ralentissement de l'effet de desserrement de Besançon sur cette commune. Cette perte de population relative au solde migratoire, sur certaines communes seulement de la frange ouest du Doubs Baumois, s'explique aussi par la difficulté que peuvent avoir ces petites communes à créer de nouveaux logements et générer l'accueil d'habitants par cette production de logements. Les évolutions démographiques répondent aussi aux constructions de logements, notamment de lotissements sur ces secteurs attractifs pour les actifs de Besançon.

Une stabilisation de la population en périphérie de Montbéliard

Par rapport à la période 1999 – 2010 où les communes en périphérie de Montbéliard avaient une croissance plutôt soutenue (dont Arcey, Onans, La Pretière, etc. qui sont situées sur la RD 683 et RD 126), entre 2010 et 2015 elles font face globalement à une stabilisation de leur population, visible notamment sur Arcey.

Une tendance à la perte de population sur le secteur des Deux Vallées Vertes

Globalement la Communauté de Communes des Deux Vallées Vertes a une démographie à la baisse (-46 habitant entre 2010 et 2015), qui s'est accentuée depuis 2015 avec une perte de 668 habitants en 6 ans (2015-2021). Cette dynamique s'explique entre 2010 et 2015 par un solde naturel positif mais qui ne compense pas les nombreux départs de population. Sur la période suivante (2015-2021) les mouvements naturels et migratoires sont négatifs, c'est la natalité qui pèse le plus dans cette diminution globale.

Paradoxalement cette dynamique touche particulièrement les trois bourgs de l'Isle-sur-le-Doubs, Rougemont et Pays de Clerval qui perdent de la population ainsi que les communes situées le long de la RD 683, dont la population est souvent maintenue par le solde naturel. Ceci traduit une perte d'attractivité résidentielle de ces secteurs au profit des autres villages, en raison de plusieurs facteurs (des terrains à construire moins chers et plus nombreux dans les villages, maisons également moins chères, une image moins attractive du bourg, etc.).

Le secteur de Sancey – Belleherbe qui « porte » la dynamique démographique du SCoT

La Communauté de Communes de Sancey-Belleherbe est la plus dynamique de territoire en matière de croissance annuelle moyenne grâce à un solde migratoire important : elle gagne 270 habitants entre 2010 et 2015 quand elle en gagnait seulement une quarantaine entre 1999 et 2010. Cette tendance à la hausse se poursuit entre 2015 et 2021 mais de façon moins marquée (+ 62 habitants)

Malgré la petite taille de la CCPSB en comparaison avec ses communautés de communes voisines, il s'agit de cette nouvelle dynamique démographique qui porte la croissance du SCoT entre 2010 et 2015 après une période de baisse et de stagnation de population pour le bourg-centre de Sancey, population qui repart légèrement à la hausse sur la dernière période censitaire.

L'attractivité résidentielle du secteur de Sancey Belleherbe est sans doute liée à la proximité de plusieurs bassins d'emplois et de services :

- Internes au Doubs Central (pôle de Baume-les-Dames, Pays de Clerval, Isle-sur-le-Doubs – Anteuil, Vellerot-les-Belvoir, etc.)
- Externes au territoire du SCoT : proximité avec la Suisse (effet domino-suisse), le secteur de Maîche, le secteur de Pierrefontaine-les-Varans jusqu'à Valdahon.

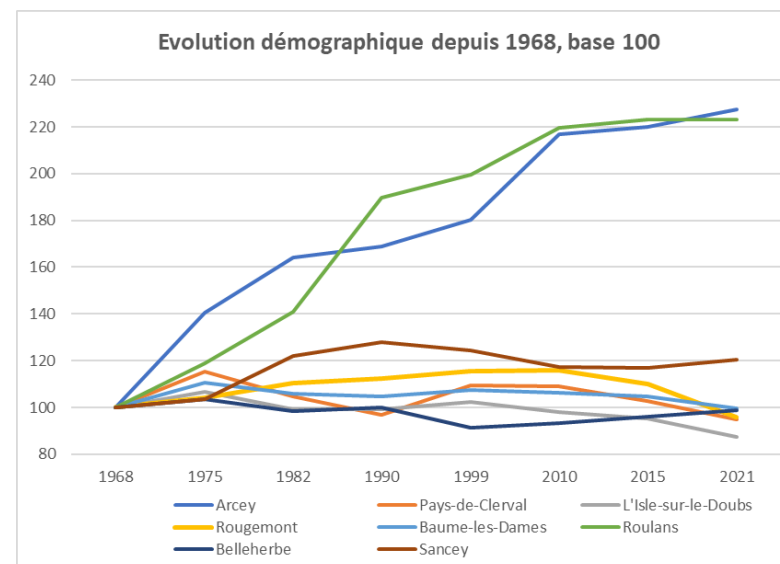
La poursuite du phénomène de déclin démographique de la plupart des villes et des bourgs

La situation démographique est toujours délicate sur les villes et bourgs mais avec de légères améliorations sur certains bourgs :

- Les villes et bourgs du Doubs Central subissent le phénomène de desserrement des villes observé depuis une quinzaine d'années à l'échelle nationale, qui se traduit par une baisse démographique liée à la baisse du solde migratoire (à l'exception d'Arcey, et de Sancey qui ont une croissance démographique grâce à un solde migratoire positif). Comme cela a été expliqué plus haut, Roulans a une situation démographique différente des autres bourgs puisque la commune qui était en forte croissance depuis plusieurs années connaît aujourd'hui une stabilisation de la population (TAV de 0%) du fait d'un solde migratoire devenu négatif et d'un solde naturel trop faible pour compenser. Baume-les-Dames, Isle-sur-le-Doubs et Rougemont continuent à perdre de la population, en raison de solde migratoire et naturel déficitaires. En particulier sur Baume-les-Dames, la construction neuve n'a pas permis une hausse de la population. Toutefois, il est constaté sur ces dernières années un léger regain d'attractivité sur Baume-les-Dames qui accueille de nouveaux habitants et un ralentissement des départs sur l'Isle-sur-le-Doubs, dont le solde migratoire est passé de -1,5% à -0,01% depuis 2010.
- La situation est l'inverse sur le Pays de Clerval qui maintenait sa population entre 1999 et 2010 mais qui enregistre une baisse démographique assez importante depuis dû à de trop nombreux départs.
- Contrairement aux autres bourgs en difficulté sur l'ancienne période, Sancey enregistre un regain démographique grâce à un solde migratoire élevé, qui s'explique par sa situation attractive en lien avec la Suisse.

De manière générale, les bourgs ayant entamé une politique de revitalisation sont concernés par cette opportunité d'accueil d'une nouvelle population à court-moyen terme.

Enfin, on observe une nette différence entre les villes et bourgs selon leur positionnement géographique : Arcey et Roulans, tous deux aux portes d'entrées d'une agglomération ont des dynamiques de croissance plus importante. Néanmoins, même si Roulans reste une porte d'entrée sur Besançon son attractivité a chuté depuis 2010.



Clé de lecture : l'indice en « base 100 » permet d'effectuer une comparaison de l'évolution démographique des bourgs. Par rapport aux autres bourgs Arcey et Roulans ont connu une croissance beaucoup plus importante depuis 1968 (année de référence de l'indice) ce qui ne veut pas dire que ces deux communes ont un nombre d'habitants supérieur aux autres bourgs.

A contrario, la croissance démographique du SCoT est le fait de la poursuite de l'augmentation des populations des communes périphériques des villes, bourgs et de Besançon. L'exemple de la progression de Pouligney-Lusans en comparaison avec les bourgs du territoire est démonstratif de ce phénomène.

Entre 2010 et 2015, parmi les communes qui connaissent les plus fortes hausses de population (supérieure à +3% par an) : Esnans, Val de Roulans, Le Puy, à proximité de Baume-les-Dames ; Flagey-Rigney, Vennans, La Tour de Scay, Ougney-Douvot, Thurey-le-Mont en périphérie de Besançon et les communes du secteur de Sancey-Belleherbe Lanans, Rosière-sur-Barbèche, Peseux, Vellevans, Bretonvillers, etc. Cette dynamique n'est toutefois pas la même sur l'ensemble des villages du SCoT puisqu'il existe un écart important entre les villages de la CC2VV qui font face à un ralentissement de leur croissance démographique (du fait d'une diminution conjointe des soldes naturels et migratoires) et les villages du Pays de Sancey-Belleherbe dont la croissance est en progression.

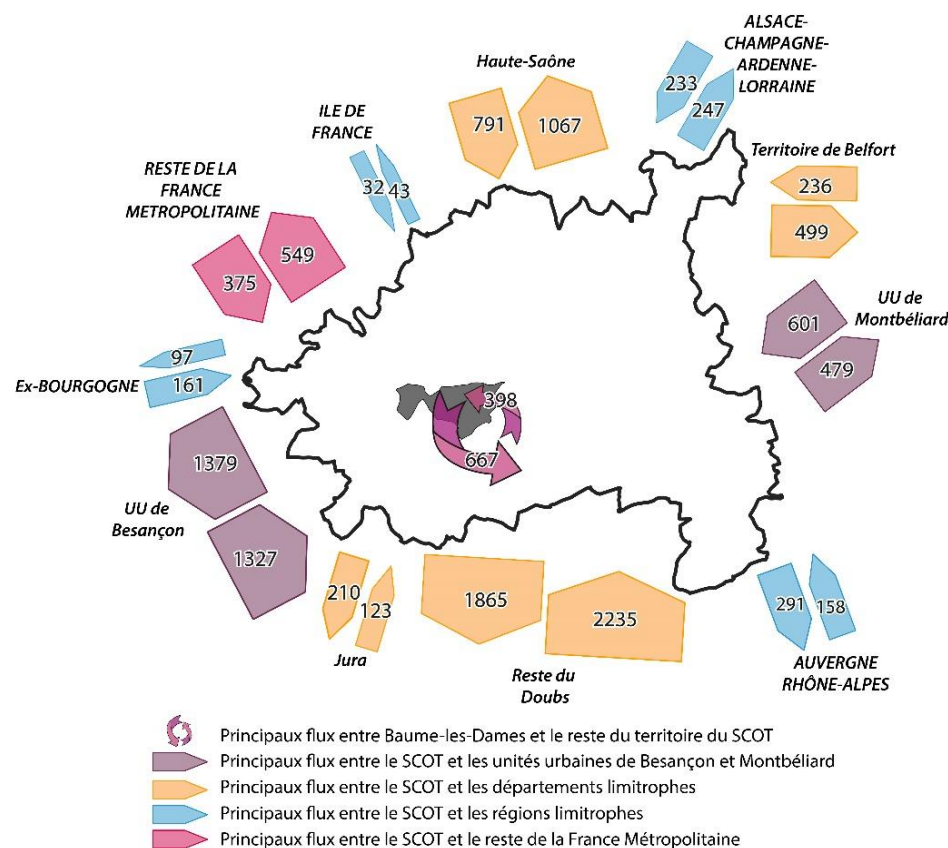
	Population 2010	Population 2015	Variation 2010-2015			Population 2021	Variation 2015-2021			Part de la population du SCOT en 2021 (%)
			Variation annuelle totale	liée au solde naturel	liée au solde migratoire		Variation annuelle totale	liée au solde naturel	liée au solde migratoire	
CC des Deux Vallées Vertes	16368	16322	-0,06%	1,29%	-1,35%	15654	-0,69%	-0,52%	-0,17%	42,07%
dont Arcey	1414	1434	0,28%	0,14%	0,14%	1484	0,57%	0,10%	0,47%	3,99%
dont Pays-de-Clerval	1316	1239	-1,20%	0,91%	-2,11%	1146	-1,29%	0,01%	-1,31%	3,08%
dont L'Isle-sur-le-Doubs	3170	3078	-0,59%	1,64%	-2,23%	2830	-1,39%	-0,82%	-0,58%	7,60%
dont Rougemont	1236	1173	-1,04%	2,71%	-3,75%	1021	-2,29%	-1,60%	-0,71%	2,74%
dont autres communes rurales	9232	9398	0,36%	1,23%	-0,87%	9173	-0,40%	-0,47%	0,06%	24,65%
CC du Doubs Baumoï	15865	16220	0,44%	0,64%	-0,20%	16057	-0,17%	0,03%	-0,20%	43,15%
dont Baume-les-Dames	5315	5241	-0,28%	2,01%	-2,29%	4991	-0,81%	-0,80%	-0,01%	13,41%
dont Roulans	1107	1125	0,32%	-0,04%	0,36%	1125	0,00%	0,18%	-0,18%	3,02%
dont autres communes rurales	9443	9854	0,86%	-0,03%	0,88%	9941	0,15%	0,44%	-0,29%	26,71%
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	5170	5440	1,02%	1,04%	-0,03%	5502	0,19%	-0,02%	0,21%	14,79%
dont Belleherbe	587	604	0,57%	0,60%	-0,03%	621	0,46%	0,24%	0,22%	1,67%
dont Sancey	1307	1304	-0,05%	1,30%	-1,35%	1345	0,52%	-0,26%	0,78%	3,61%
dont autres communes rurales	3276	3532	1,52%	1,02%	0,48%	3536	0,02%	0,02%	0,00%	9,50%
SCOT du Doubs Central	37403	37982	0,31%	0,98%	-0,67%	37213	-0,34%	-0,21%	-0,13%	100,00%
Doubs	527770	536959	0,35%	0,36%	-0,02%	547096	0,31%	0,24%	0,07%	-
Bourgogne Franche Comté	2813878	2820940	0,05%	1,02%	-0,97%	2800194	-0,12%	-0,12%	-0,01%	-
France Métropolitaine	62765235	64300821	0,48%	0,59%	-0,11%	65505213	0,31%	0,20%	0,11%	-

Données INSEE RGP 2010, 2015, 2021

1.3. Une attractivité résidentielle qui reste fragile

Malgré un solde migratoire positif sur la période 2006-2016 (+0,3% par an entre 2006 et 2011 puis +0,1% entre 2011 et 2016) l'attractivité résidentielle du SCoT du Doubs central reste relativement fragile.

Migrations résidentielles entre 2013 et 2016



Source : INSEE - RGP2013 à 2016

Une attractivité au niveau départemental

Le territoire fait avant tout preuve d'attractivité au niveau départemental puisqu'une grande majorité des nouveaux arrivants proviennent du Doubs (en dehors des agglomérations de Besançon et de Montbéliard comptées à part). Les échanges résidentiels sont également très importants avec l'Unité Urbaine (UU) de Besançon et sont équilibrés entre arrivants et sortants.

Néanmoins, le SCoT perd des habitants puisqu'il enregistre 6 759 départs pour 6 275 arrivées seulement. Des départs au profit des départements voisins et plus particulièrement la Haute-Saône avec 1 067 déménagements contre 791 emménagements, principalement en provenance du Doubs Baumoïs et des Deux Vallées Vertes. Rougemont, Arcey, Baume-les-Dames comptabilisent près de 40% des sortants en direction de la Haute-Saône ; tandis que les nouveaux arrivants ciblent les communes rurales.

Des échanges importants et équilibrés avec le secteur Bisontin, contrairement au secteur de Montbéliard

Les dynamiques démographiques du Doubs Baumoïs se reflètent dans les migrations résidentielles. Les échanges avec le secteur Bisontin se ressentent plus particulièrement sur le Doubs Baumoïs qui enregistre 1 076 emménagements depuis l'UU de Besançon contre 833 déménagements. Le secteur Bisontin est également attractif pour les communes des Deux Vallées Vertes mais légèrement moins dans le sens inverse (375 sortants contre 223 entrants).

Les échanges migratoires entre le Doubs Central et l'UU de Montbéliard se font en majeure partie avec les communes des Deux Vallées Vertes. En effet, les communes de la CC2VV sont attractives pour l'UU de Montbéliard : sur les 601 personnes en provenance de l'UU de Montbéliard, 76% se dirigent vers une commune des Deux Vallées Vertes. De la même manière 68% des départs du SCoT vers le secteur de Montbéliard concernent des habitants de la CC2VV (356 personnes). Le secteur de Montbéliard n'est pas très attractif pour les habitants du Doubs Baumoïs ou du Pays de Sancey-Belleherbe puisque sur les 479 personnes qui quittent de Doubs Central pour l'UU de Montbéliard seulement 21% viennent du Doubs Baumoïs et 11% du Pays de Sancey-Belleherbe. On peut ainsi souligner le faible impact des nouvelles communes du secteur de Belleherbe dans les échanges avec Montbéliard.

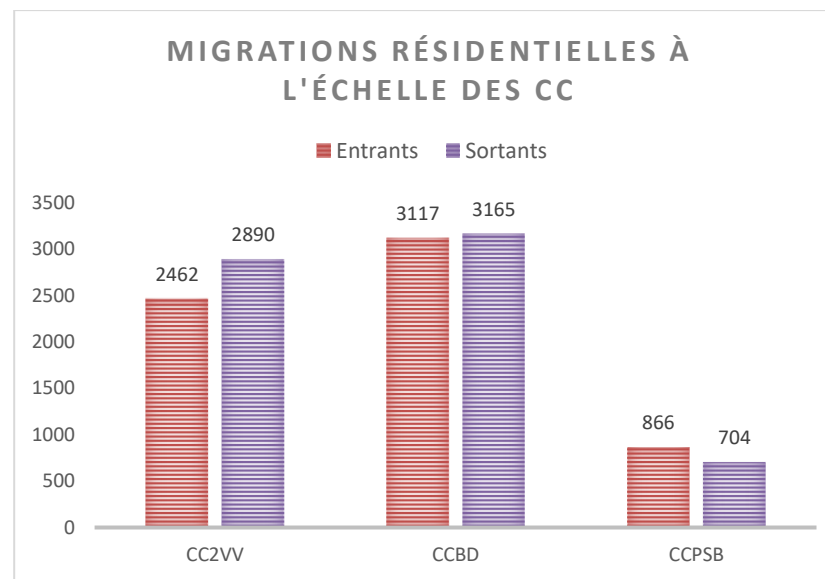
Une baisse de l'attractivité du secteur des Deux Vallées Vertes

D'une manière générale, les communes de la CC2VV enregistrent plus de départs vers l'extérieur du territoire que d'arrivées. Ces départs se font principalement à destination d'une autre commune rurale du Doubs (484 sortants) entre l'UU de Besançon, les communes rurales de Haute-Saône et l'UU de Montbéliard.

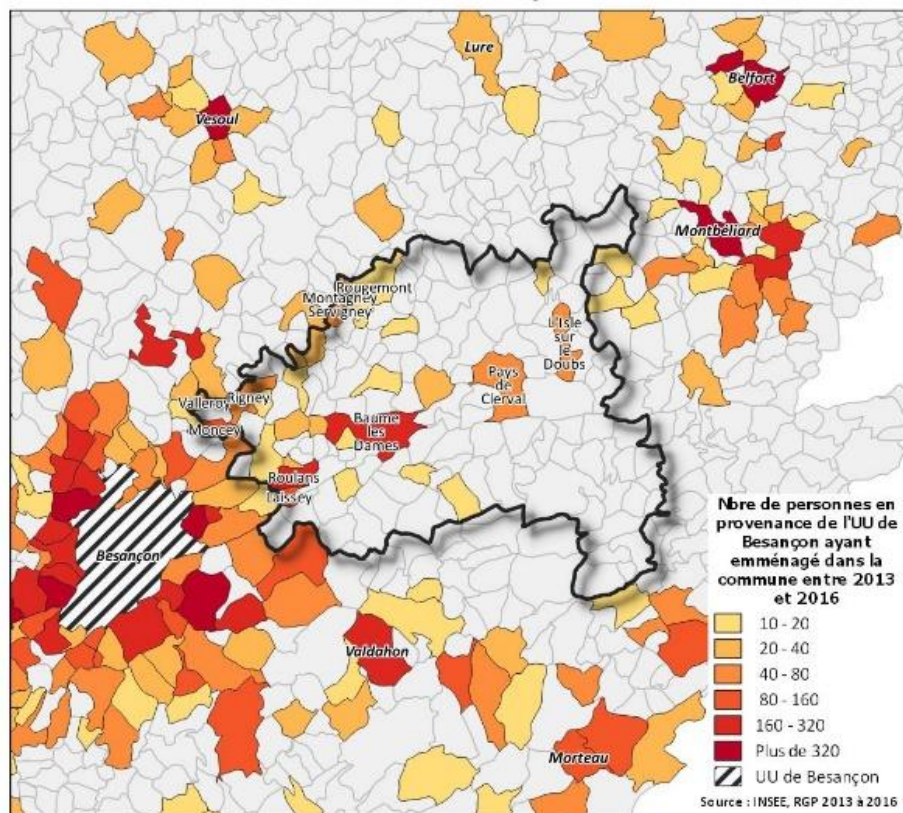
Des échanges moins importants à l'échelle du Pays de Sancey –Belleherbe mais qui traduisent une bonne attractivité

La dynamique des migrations résidentielles à l'échelle de la CCPSB montre un plus grand nombre d'arrivées que de départs, dont la majorité des échanges se fait avec Sancey puis Belleherbe dans une moindre mesure (31% des entrants vont à Sancey et 19% des sortants en proviennent).

Les échanges sont légèrement plus diversifiés même si près de la moitié des arrivants viennent d'une commune rurale du Doubs (46% soit 396 entrants) puis de l'unité urbaine de Montbéliard (82 entrants, principalement à destination de Sancey). L'autre moitié des arrivants provient d'autres unités urbaines plus ou moins lointaines comme Pont-de-Roide, Besançon et des communes rurales en zone frontalière suisse. Les départs sont également tournés vers le Doubs, Montbéliard ou encore Belfort.



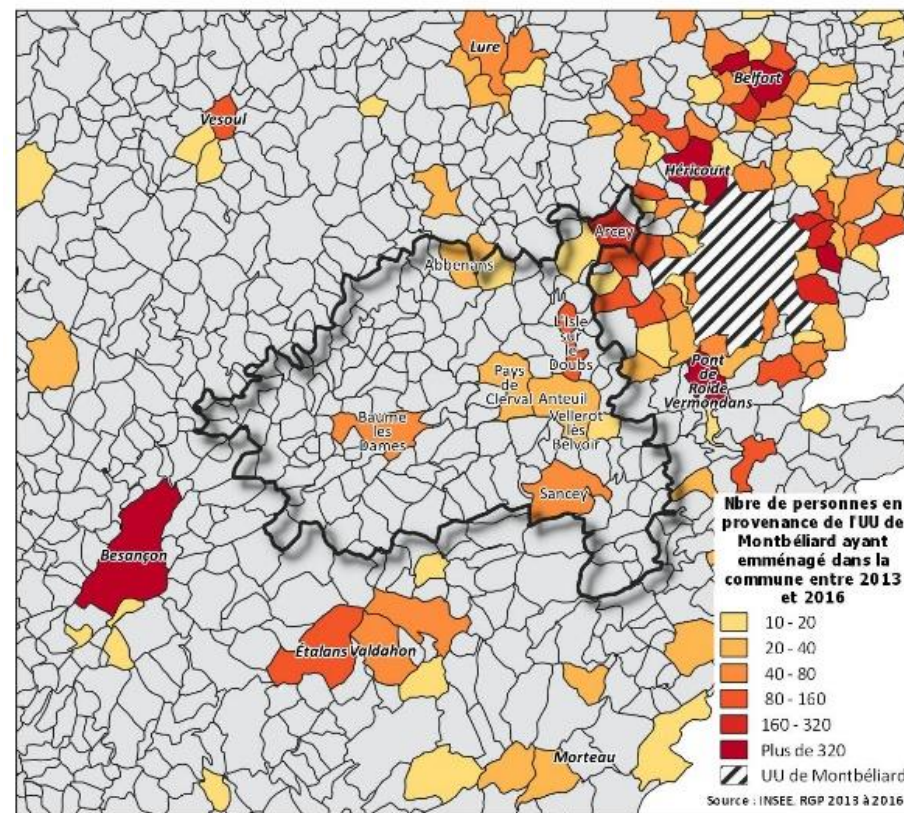
Le desserrement de l'unité urbaine de Besançon entre 2013 et 2016



Le desserrement de Besançon s'effectue principalement sur la première et seconde couronne. Le territoire du SCoT est assez éloigné de l'agglomération à l'exception de quelques communes sur la frange ouest du SCoT.

Le phénomène de desserrement de Besançon n'est pas homogène sur toute la frange ouest du territoire du SCoT, notamment en raison des conditions d'accès à certaines communes. Ainsi, le desserrement s'opère principalement sur les communes situées à l'extrémité ouest du SCoT et tournées vers la vallée de l'Ognon comme Roulans, Pouligney-Lusans, Moncey, Rigney jusqu'à Rougemont. Baume-les-Dames reste la commune privilégiée pour les nouveaux arrivants de l'agglomération mais cela ne compense pas sa perte d'habitants au profit de Besançon.

Le desserrement de l'unité urbaine de Montbéliard entre 2013 et 2016



Le desserrement de Montbéliard s'est légèrement atténué puisque avant 2010 le desserrement s'effectuait sur pratiquement l'ensemble des communes de l'ancienne CC des Isles du Doubs ainsi que le secteur du Pays de Clerval tandis qu'entre 2013 et 2016 le périmètre se resserre autour de l'Isle-sur-le-Doubs, Pays de Clerval et Anteuil ; Arcey restant toujours une destination majoritaire pour les habitants de l'UU.

Dans une moindre mesure, et de manière plus récente, le desserrement de Montbéliard s'opère sur Sancey.

La périurbanisation des deux agglomérations profite aux trois polarités de la vallée – Isle-sur-le-Doubs, Baume-les-Dames et Clerval qui sont desservies par la ligne TER

Besançon-Montbéliard, véritable atout pour les trajets domicile-travail. L'équipement de la gare peut être un critère d'installations des ménages et des actifs allant travailler à Besançon (20 min de trajet de Baume-les-Dames à Besançon Viotte, et une desserte vers la gare TGV) dans un contexte où le déplacement automobile est de plus en plus complexe et coûteux.

On note une faible connexion entre le secteur du Dessoubre-Barbèche et l'UU de Montbéliard. Les habitants qui quittent ce secteur se dirigent vers divers endroits comme Besançon, des communes rurales du Haut-Doubs, Bâle, etc.

Globalement, la périurbanisation de l'agglomération Bisontine d'une part et Montbéliarde et de Belfort d'autre part pose la question de l'éloignement de ces populations aux services et emplois des agglomérations, et le cas échéant le problème de la précarité énergétique liée à l'accroissement des déplacements automobiles.

A l'intérieur du SCoT, une partie des polarités (villes et bourgs) sont peu attractives par rapport aux villages, et tendent à perdre des habitants :

- A l'instar de la tendance nationale au desserrement des villes, Baume-les-Dames, L'Isle-sur-le-Doubs et Pays de Clerval perdent plus d'habitants à destination de communes rurales du SCoT qu'ils n'en attirent. Cette prise de distance envers les gros bourgs dotés des emplois, services et équipements pose la question de l'accroissement des besoins en déplacements et du maintien du niveau de services-équipements.
- Les bourgs de Rougemont et de Sancey ont une tendance inverse, c'est-à-dire qu'ils enregistrent plus d'arrivées que de départs mais cela reste à relativiser au regard du faible nombre d'échanges migratoires internes (par exemple, pour Rougemont les échanges internes au SCoT représentent moins d'un tiers des échanges résidentiels).
- D'une manière générale, les populations sortantes des villes / centres-bourgs se dirigent vers une commune voisine : 25% des personnes qui déménagent de l'Isle-

sur-le-Doubs emménagent à Blussans, par exemple. Seuls les sortants du Pays de Clerval se dirigent majoritairement vers Baume-les-Dames.

- Roulans et Arcey bénéficient d'une position plus particulière où les échanges se font moins en interne et de manière très localisée. Les habitants de Roulans se dirigent vers une autre commune rurale du Doubs Baumoises mais la commune attire plus de personnes venant de Baume-les-Dames et Séchin.¹

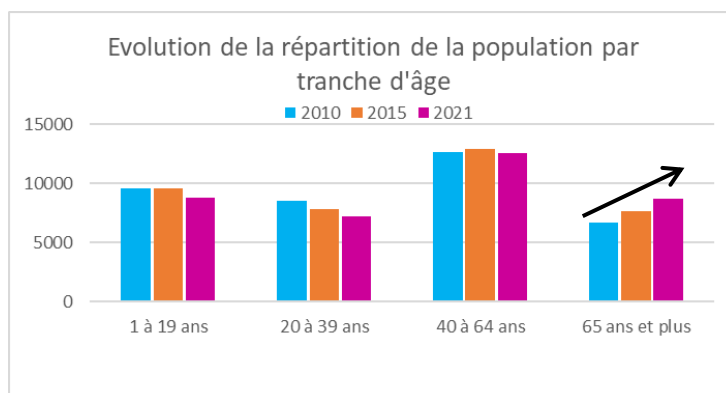
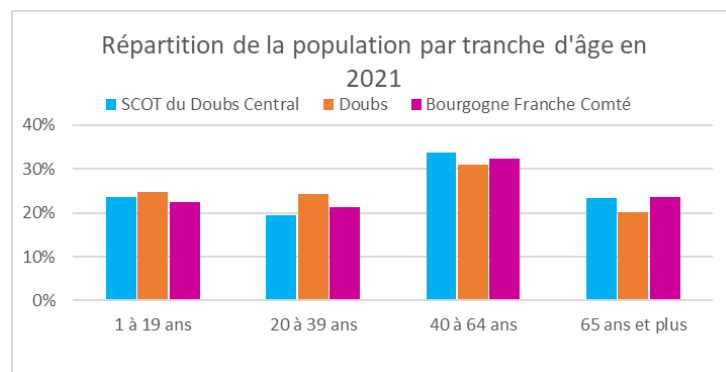
1.4. Une population qui évolue, à l'instar des tendances régionales

1.4.1. Une population vieillissante

La population du SCoT accuse un vieillissement certain, le phénomène s'avérant plus marqué dans le Doubs central que sur l'ensemble du département :

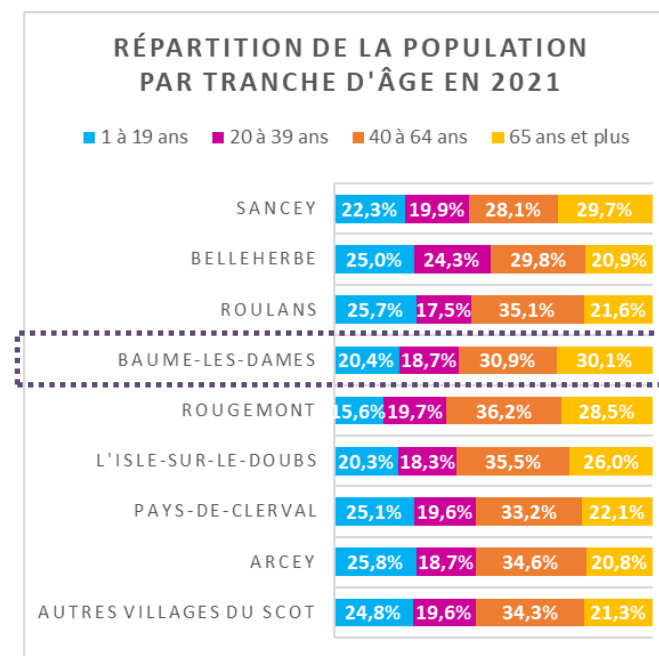
- Un territoire caractérisé par une population plutôt âgée avec peu de jeunes de 20 à 39 ans en comparaison avec les moyennes départementale et régionale tandis que la part des 40 à 64 ans est plus importante.
- La part des 20 – 39 ans chute de 2010 à 2021 tandis que les tranches d'âges de 40 – 64 ans stagne dans l'ensemble et les plus de 65 ans sont en nette progression sur cette même période (moins 1293 personnes âgées de 20 à 39 ans contre plus de 1967 personnes âgées de plus de 65 ans).
- Dans le même temps, la proportion des plus jeunes, les 0-4 ans, se stabilise sur le territoire mais ne suffit pas à contenir le phénomène de vieillissement de la population. Avec 25% de moins de 20 ans contre 27% de plus de 60 ans, le territoire détient désormais un indice de jeunesse (IJ) inférieur à 1.

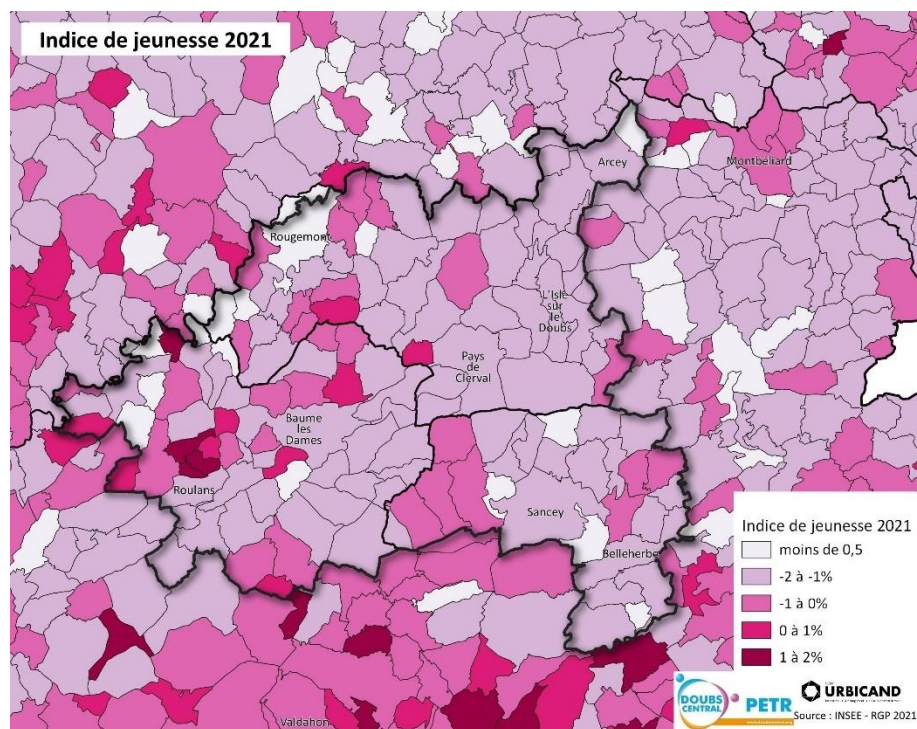
¹ Analyse à compléter par les données des migrations résidentielles selon le type de ménage.



A l'exception d'Arcey et de quelques communes rurales, la CC2VV est le secteur le plus exposé au vieillissement de population ainsi que le secteur de Sancey-Belleherbe. La CCDB a une situation à part du fait d'un poids plus important de jeunes sur les communes de la frange ouest du Doubs Baumois, communes attractives pour les jeunes actifs.

D'une manière générale, en dehors de Roulans et d'Arcey, les bourgs et villes du territoire ont tendance à accueillir une population âgée plus importante en raison de la proximité des commerces, des services et de l'accessibilité aux transports en commun. Cette dynamique est particulièrement marquante à Baume-les-Dames qui accueille 30% de personnes de plus de 65 ans et 31% de personnes entre 40 et 64 ans. A contrario, Roulans et Arcey sont les bourgs qui comptent la population des moins de 20 ans la plus forte et celle des 65 ans la plus faible.





L'indice de jeunesse permet d'évaluer le niveau de vieillissement de la population. Il s'agit d'un rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de plus de 60 ans. Plus le ratio est faible plus la population est vieillissante.

Les tendances à l'accroissement des personnes âgées, notamment les catégories d'âges les moins autonomes (augmentation des plus de 75 ans, et la stagnation des moins de 14 ans) génèrent des enjeux forts liés aux personnes âgées :

- *Le maintien le plus longtemps possible au domicile nécessite une offre de logements accessibles et adaptés, à proximité des commodités (petits logements, en locatifs et abordables).*
- *Le développement des services et équipements en santé et en soins, des services à domicile et le développement de places en EPHAD, d'accueil de jour, etc.*

Le développement des services de transports collectifs permettant de relier l'ensemble des équipements, services, commerces au plus proche des domiciles.

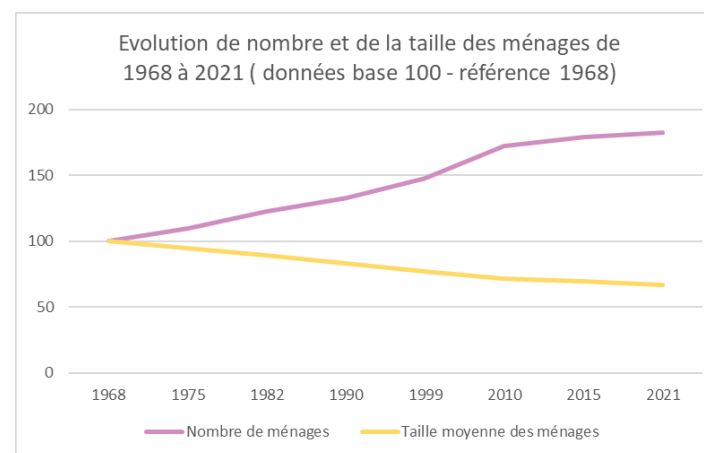


Source : Urbicand

1.4.2. Une diminution progressive de la taille des ménages

La taille des ménages du Doubs central diminue constamment depuis 1968 mais à un rythme moins soutenu qu'à l'échelle du Doubs :

- La diminution de la taille des ménages est un phénomène généralisé qui résulte en partie du vieillissement de la population, mais aussi de l'éclatement familial généré par les divorces, ou encore le départ des étudiants et jeunes actifs vers les grandes agglomérations. En 2021 les ménages du territoire comptent en moyenne une personne de moins qu'en 1968 (passant de 3,3 à 2,2 personnes par ménage entre 1968 et 2021).



- Si la diminution de la taille des ménages semble homogène à l'échelle des EPCI, cela masque des différences entre les villes, bourgs et villages du territoire ; particulièrement à Baume-les-Dames qui est passé sous la barre des deux personnes par ménages en 2021. Les villes et bourgs ont tendance à avoir une taille de ménages plus faible en raison de la diversité des types de ménages qu'elles accueillent comparativement aux villages.

	Nombre de ménages			Population des ménages			Taille des ménages		
	2010	2015	2021	2010	2015	2021	2010	2015	2021
CC des Deux Vallées Vertes	6755	6925	6992	16035	15971	15301	2,37	2,31	2,19
dont Arcey	551	570	615	1414	1434	1484	2,57	2,52	2,41
dont Pays-de-Clerval	568	558	513	1315	1238	1146	2,32	2,22	2,23
dont L'Isle-sur-le-Doubs	1445	1457	1434	3118	3027	2777	2,16	2,08	1,94
dont Rougemont	488	478	458	1089	1026	898	2,23	2,15	1,96
dont Autres communes rurales	3704	3862	3972	9099	9246	8996	2,46	2,39	2,26
CC du Doubs Baumois	6504	6849	7012	15592	15951	15761	2,40	2,33	2,25
dont Baume-les-Dames	2378	2465	2421	5055	4990	4716	2,13	2,02	1,95
dont Roulans	441	459	470	1106	1125	1125	2,51	2,45	2,39
dont Autres communes rurales	3685	3925	4121	9431	9836	9920	2,56	2,51	2,41
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	2235	2346	2440	5149	5413	5476	2,30	2,31	2,24
dont Belleherbe	263	271	283	587	604	621	2,23	2,23	2,20
dont Sancey	589	591	627	1286	1277	1319	2,18	2,16	2,10
dont Autres communes rurales	1383	1484	1530	3276	3532	3536	2,37	2,38	2,31
SCOT	15494	16120	16444	36777	37334	36538	2,37	2,32	2,22
Doubs	231531	240219	251334	516103	525091	535640	2,23	2,19	2,13
Bourgogne Franche Comté	1248383	1279010	1313611	2740959	2747447	2729571	2,20	2,15	2,08
France Métropolitaine	27106997	28280036	29749352	61298101	62843000	64085543	2,26	2,22	2,15

Source : INSEE RGP 2010, 2015, 2021

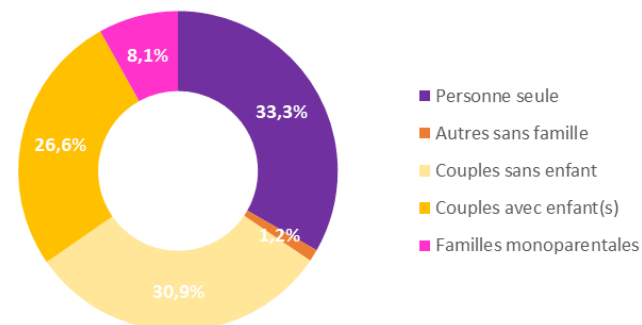
La diminution progressive de la taille moyenne des ménages pose la question de la bonne adéquation du parc de logements aux besoins des ménages, que ce soit en nombre de logements ou en taille (puisque le nombre de ménages augmentent tandis que la taille des ménages diminue).

1.4.3. Une augmentation des personnes seules

La réduction de la taille des ménages s'explique par l'évolution de leur typologie et traduit les évolutions démographiques récentes. Depuis les années 2000, le territoire enregistre une forte baisse des couples avec enfants, autrefois catégorie dominante, au profit des personnes seules : catégorie dominante depuis 2016.

Le territoire du SCoT arrive à un équilibre entre part de personnes seules (33%) , couples sans enfants (31%) et couples avec enfants (27%) qui restent tout de même bien présents sur le Doubs Central. Ces tendances sont cependant différentes selon les secteurs et selon les villes, bourgs et villages.

Composition des ménages du SCOT en 2021



En dehors de Roulans et d'Arcey, l'ensemble des bourgs comptent une majorité de personnes seules, ce qui représente plus du tiers des ménages (jusqu'à 44% à Baume-les-Dames et L'Isle sur le Doubs). A l'inverse les villages ont une majorité des couples avec enfants suivi par les couples sans enfants.

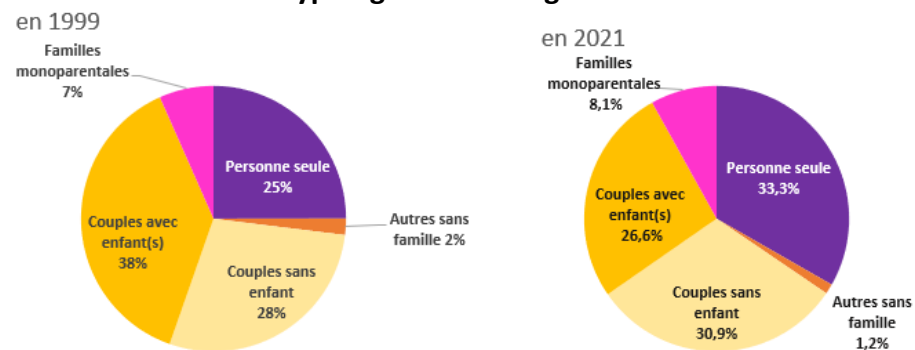
Composition des ménages du SCOT en 2021

	Nombre de ménages	Personne seule	Autres sans famille	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
CC des Deux Vallées Vertes	6999	2382	90	2145	1771	611
dont Arcey	615	158	0	187	224	45
dont Pays-de-Clerval	519	178	5	154	142	40
dont L'Isle-sur-le-Doubs	1427	633	15	387	243	148
dont Rougemont	455	184	15	141	66	48
CC du Doubs Baumois	7031	2277	90	2129	1927	608
dont Baume-les-Dames	2421	1066	5	683	431	235
dont Roulans	464	99	5	184	141	35
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	2449	824	21	812	678	114
dont Belleherbe	285	95	0	100	75	15
dont Sancey	623	233	5	209	136	39
SCOT du Doubs Central	16479	5482	201	5086	4376	1333

La part des personnes seules connaît la plus forte progression observée entre 2010 et 2015, une progression qui est constatée depuis les années 2000. cette augmentation

est légèrement inférieure entre 2015 et 2021 (+512 personnes en 5 ans) contrairement aux couples avec enfants dont la part diminue (-312 personnes). Cela s'explique par le vieillissement de la population constaté précédemment, avec la diminution de la part des jeunes actifs, et l'augmentation des seniors.

Evolution de la typologie des ménages entre 1999 et 2021



Des typologies de ménages différentes selon l'échelle territoriale :

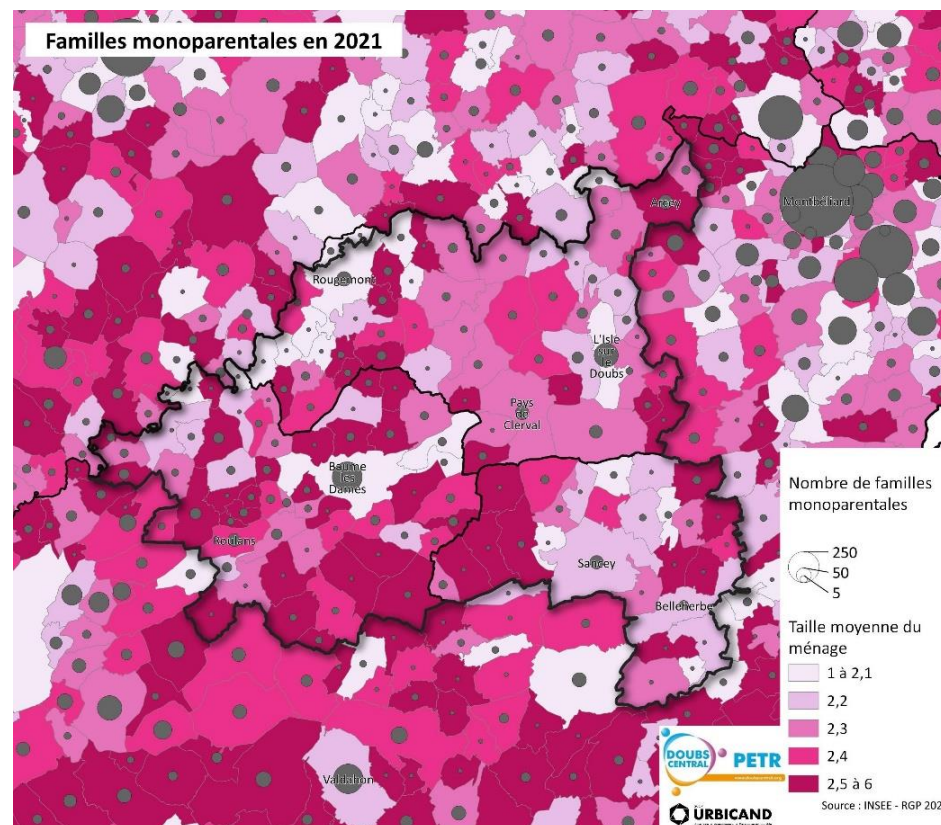
- **Une plus grande part de personnes seules et de familles monoparentales dans les villes et bourgs que dans les villages**

Les villes et les bourgs ont une part majoritaire de personnes seules, soit 40% des ménages en moyenne et une part faible de couples avec ou sans enfants contrairement aux villages qui accueillent une majeure partie de couples avec et sans enfants et assez peu de personnes seules (30% des ménages). De la même manière, les familles monoparentales sont majoritairement représentées dans les villes et les bourgs, entre 5 et 11% contre 4 à 8% dans les villages.

- **Une population majoritairement composée de couples jeunes (avec ou sans enfants) dans les bourgs et les communes en périphérie des agglomérations**

Contrairement aux autres bourgs du territoire, Roulans et Arcey ont des typologies de ménages s'approchant de celle des villages, caractéristique du phénomène de desserrement des agglomérations créant une périurbaniastion. Ainsi, Arcey et Roulans accueillent majoritairement des couples (avec ou sans enfants) avec une

progression des couples avec enfants sur Roulans. La localisation en périphérie de Besançon et de Montbéliard confère à ces bourgs et aux villages concernés (Pouligney-Lusans, Moncey, Désandans, etc.) une part de familles monoparentales légèrement plus importante que dans les autres villages, et en progression. En effet, les familles monoparentales ont tendance à s'installer à proximité des grands axes de circulation et des équipements et services pour des raisons de praticité.



L'évolution de la taille et des types de ménages nécessite de mener une réflexion sur l'évolution de l'offre et des besoins en matière de logements, souvent devenus trop grands.

Le desserrement des ménages et la part importante de personnes seules génèrent des besoins en logements différents à population constante. L'évolution des ménages rend le parc de logements ancien souvent inadapté pour les nouveaux ménages. Une réflexion doit également être menée sur le maintien et la diversification des services à destination d'une pluri-cité de ménages (scolaire et péri-scolaire, aide à domicile).

1.4.4. Des catégories socio-professionnelles en pleine évolution

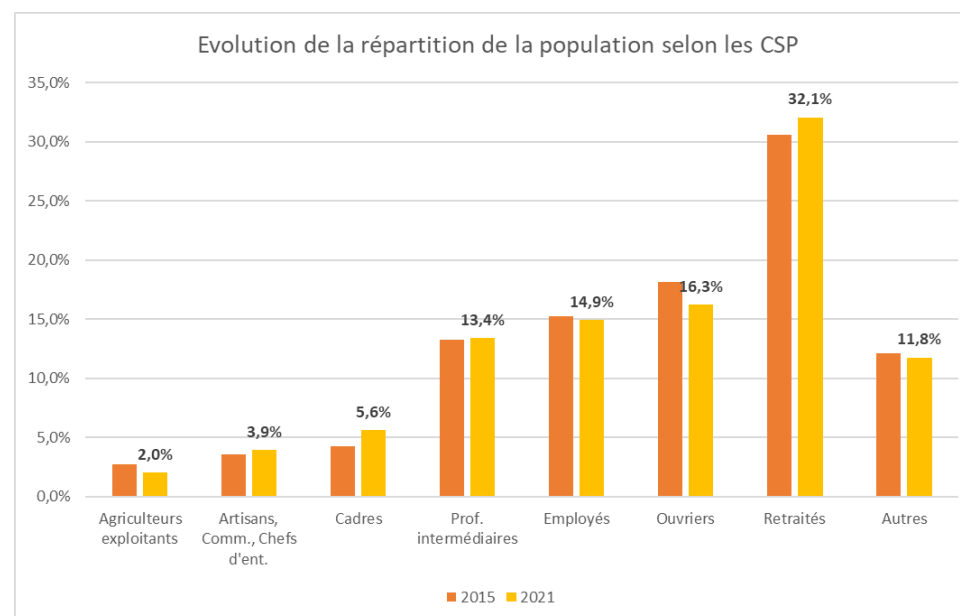
Les profils socio-professionnels des personnes de plus de 15 ans s'équilibrent différemment depuis les années 2000, avec une prégnance de plus en plus forte des retraités.

L'évolution des catégories socioprofessionnelles du territoire correspond globalement aux évolutions récentes de la population, mais aussi du tissu économique :

- La part des retraités est la plus importante à l'échelle du SCoT, soit 32% des actifs résidents. En lien avec le vieillissement de la population, elle est en hausse significative depuis 1999, dépassant largement la part des retraités à l'échelle du département (26,9% de retraités dans le Doubs). Cette croissance de la population retraitée devrait continuer dans les prochaines années. Une concentration des retraités est visible sur Baume-les-Dames, en lien avec l'EPHAD, ainsi que sur les autres bourgs en dehors de Belleherbe dont la part diminue ; ce qui interroge sur l'attractivité des bourgs à maintenir cette population.
- Avec une part toujours inférieure à celle du département, les professions intermédiaires sont stables sur le territoire. Il en est de même, à l'échelle du SCoT, pour celle des employés. A l'inverse, la part des ouvriers tend à baisser, notamment dans les villages où la baisse des employés est significative. La baisse des ouvriers est généralisée dans les villes et bourgs excepté sur Belleherbe qui enregistre une hausse. Cette hausse s'explique

en partie par la proximité du secteur avec la Suisse et le développement démographique induit dans le Haut-Doubs. Le Pays-de-Clerval enregistre également une petite hausse des ouvriers qui s'explique par le développement des entreprises sur place.

- Les agriculteurs exploitants, artisans – commerçants et cadres se maintiennent. La CCPSB concentre une population plus importante d'agriculteurs exploitants par rapport au reste du territoire et enregistre une augmentation de ses cadres en lien avec les frontaliers.



La croissance progressive de la part des personnes retraitées interroge l'attractivité du territoire pour ce type de ménages, et sur l'offre de logements et services à proposer pour les maintenir.

	Agriculteurs exploitants		Artisans, Commerçants,		Cadres et Professions		Professions intermédiaires		Employés		Ouvriers		Retraités		Autres		Population de 15 ans et plus	
	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021
CC des Deux Vallées Vertes	1,8%	1,2%	3,1%	3,9%	4,0%	5,2%	13,2%	13,4%	15,3%	14,3%	18,8%	16,6%	30,9%	32,5%	12,9%	12,8%	13051	12897
dont Arcey	0,9%	0,9%	1,8%	3,4%	5,9%	3,9%	20,8%	23,6%	16,3%	13,3%	11,8%	9,5%	27,6%	33,1%	14,9%	12,4%	1105	1165
dont Pays-de-Clerval	1,6%	0,0%	2,1%	5,2%	4,1%	4,1%	9,3%	6,2%	19,1%	16,2%	26,9%	22,4%	28,3%	31,3%	8,8%	14,6%	964	968
dont L'Isle-sur-le-Doubs	0,6%	0,6%	2,5%	2,6%	3,1%	4,8%	13,8%	9,3%	15,5%	14,9%	19,5%	18,3%	30,4%	34,3%	14,7%	15,1%	2565	2443
dont Rougemont	0,5%	1,2%	4,5%	1,1%	1,5%	1,6%	7,4%	11,0%	18,9%	15,8%	13,3%	13,9%	32,3%	32,4%	21,8%	23,0%	1005	896
CC du Doubs Baumeois	2,2%	1,8%	3,4%	3,7%	5,2%	6,3%	14,7%	14,4%	16,3%	15,9%	17,5%	14,3%	29,3%	31,8%	11,5%	11,6%	13096	13041
dont Baume-les-Dames	0,4%	0,1%	3,3%	3,0%	5,3%	5,9%	11,6%	12,0%	16,2%	15,2%	16,5%	12,3%	34,4%	39,4%	12,4%	12,1%	4433	4270
dont Roulans	0,0%	0,0%	2,7%	4,0%	7,6%	8,5%	17,8%	19,8%	16,8%	14,2%	16,2%	11,3%	31,4%	33,7%	7,6%	8,5%	926	886
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	6,9%	5,1%	5,4%	4,6%	2,4%	4,6%	9,3%	10,5%	12,2%	13,7%	18,5%	20,8%	33,6%	31,5%	11,7%	9,1%	4474	4461
dont Belleherbe	8,1%	4,9%	3,0%	5,8%	2,0%	2,9%	7,1%	11,6%	16,2%	16,5%	24,2%	21,4%	32,3%	29,2%	7,1%	7,8%	495	514
dont Sancey	2,8%	3,3%	4,7%	6,6%	5,2%	6,9%	6,6%	7,9%	14,1%	9,8%	17,3%	18,9%	36,6%	37,3%	12,7%	9,3%	1049	1063
Scot du Doubs Central	2,7%	2,0%	3,5%	3,9%	4,3%	5,6%	13,3%	13,4%	15,2%	14,9%	18,2%	16,3%	30,6%	32,1%	12,1%	11,8%	30622	30398
Doubs	0,9%	0,9%	3,0%	3,2%	7,3%	7,7%	14,3%	14,3%	15,0%	14,6%	17,0%	16,1%	26,7%	26,9%	15,7%	16,3%	436801	447904
Bourgogne Franche Comté	1,3%	1,2%	3,3%	3,5%	6,2%	6,7%	13,2%	13,3%	15,5%	14,8%	15,4%	14,4%	31,0%	31,4%	14,2%	14,8%	2330377	2338998
France Métropolitaine	0,8%	0,7%	3,5%	3,7%	9,3%	10,2%	14,2%	14,4%	16,4%	15,5%	12,6%	11,7%	27,2%	27,1%	16,1%	16,7%	52592816	54220689

Source Insee RGP 2015, 2021

1.4.5. Un territoire aux revenus fragiles

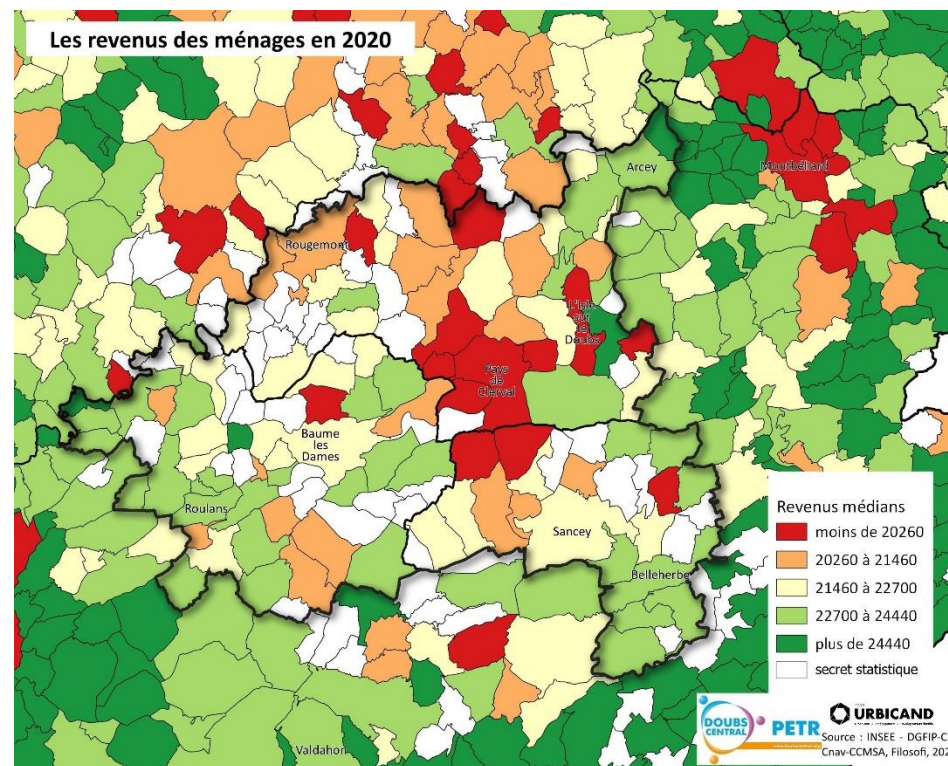
Un revenu médian bien inférieur aux moyennes départementale et régionale

- Le revenu médian pour l'année 2020 est estimé à 20 730€ sur le territoire du SCoT, inférieur à celui du Doubs et de la Région.
- Si les trois EPCI ont un taux de pauvreté (au sens de l'INSEE) inférieur à celui du Doubs, la CC2VV a le taux le plus élevé en cohérence avec ses faibles revenus médians. La pauvreté touche particulièrement les locataires sur l'ensemble des EPCI. Les jeunes ménages de la CC2VV sont les plus touchés par la pauvreté (moins de 40 ans) tandis qu'il s'agit des personnes de 40 à 59 ans au sein de la CC du Doubs Baumois.
- Selon les chiffres de 2017 de la CAF, le territoire du SCoT détient 15 634 personnes couvertes par les foyers bas revenus ainsi que 5106 foyers allocataires bas revenus soit 30% des ménages du SCoT.²

EPCI	Revenu médian 2020	Taux de pauvreté en 2020
CC des Deux Vallées Vertes	21 610 €	11,70 %
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	22 100 €	11,20 %
CC du Doubs Baumois	22 400 €	9,60 %
SCoT Doubs Central	-	-
Département du Doubs	23 260 €	12,20 %
Région Bourgogne Franche Comté	22 100 €	12,80 %

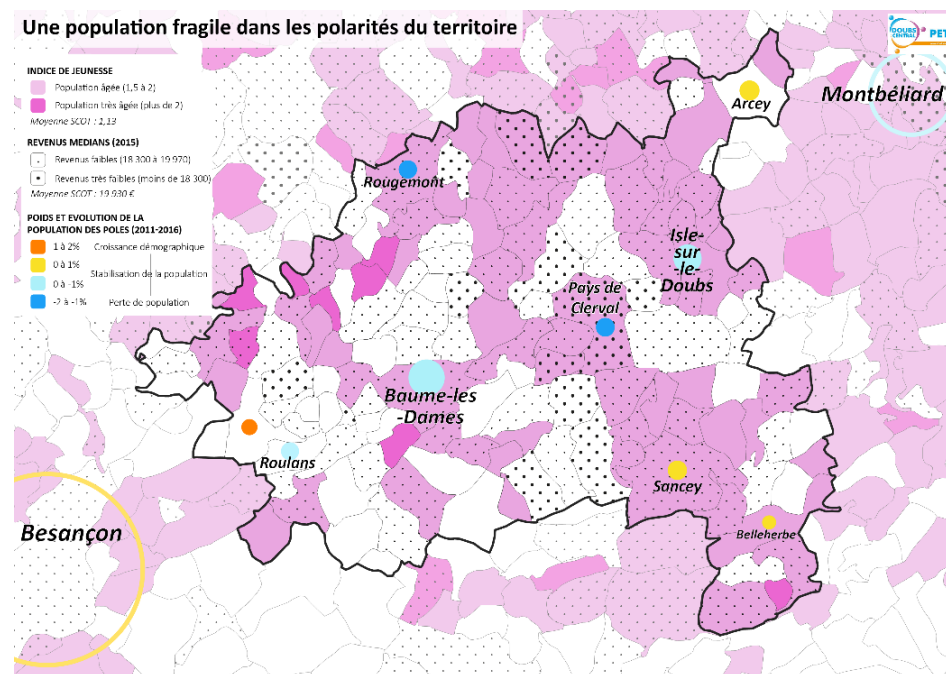
Villes et bourgs	Revenu médian 2020
Arcey	24 440
Roulans	23 420
Belleherbe	23 560
Sancey	21 900

Villes et bourgs	Revenu médian 2020
Baume-les-Dames	21 580
Rougemont	21 280
L'Isle-sur-le-Doubs	20 190
Pays-de-Clerval	19 350



² Absence de données sur le nouveau périmètre.

- A l'échelle des communautés de communes, seul le Doubs Baumoïsis dépasse la moyenne du SCoT avec un revenu médian de 22 400 € en 2020, les Deux Vallées Vertes ont le revenu médian le plus faible du territoire du SCoT. Une attention particulière doit être portée sur la population des communes des Deux Vallées Vertes qui, comme vu précédemment, ont tendance à accueillir des populations plus fragiles aux revenus plus faibles, majoritairement des retraités qui risquent d'augmenter (vieillesse de la population) et des ouvriers.
- Seules les communes situées à proximité des agglomérations telles que Valleroy, Roulans, Arcey, Pouligny-Lusans ou Désandans accueillent des populations aux revenus plus importants que la moyenne du SCoT voire du Département, en lien avec la population de cadres et de professions intellectuelles supérieures plus importantes que dans les autres communes. Belleherbe recense également des revenus médians plus importants en raison de sa proximité avec la Suisse.

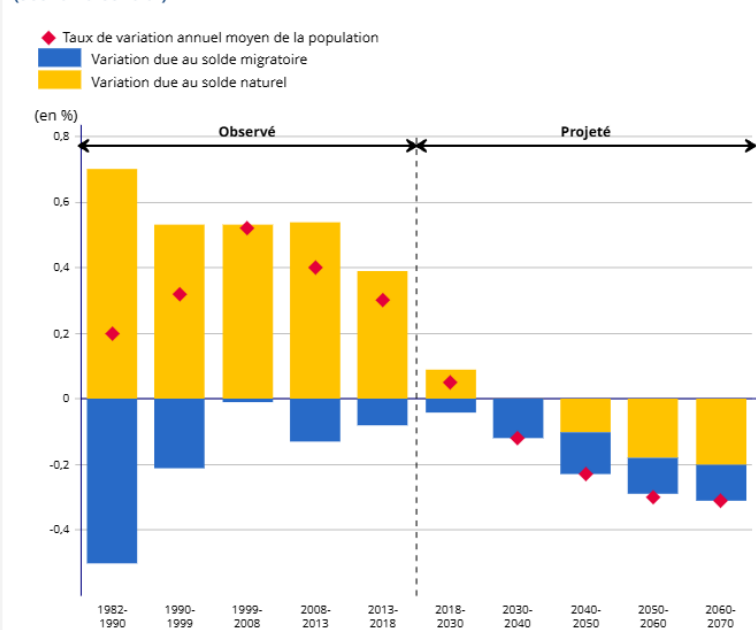


1.5. Les perspectives démographiques

Les perspectives démographiques réalisées grâce aux données de l'Omphale³ à l'échelle départementale laissent augurer un tassement de la croissance démographique à l'horizon 2030, puis une baisse de la population :

- D'une part, **les dynamiques démographiques à l'échelle départementale devraient être amenées à se « tasser » à l'horizon 2025-2030**, du fait d'une attractivité migratoire en baisse et du variation nulle du solde naturel :

Figure 2 – Contribution des soldes naturel et migratoire à la démographie du Doubs (scénario central)

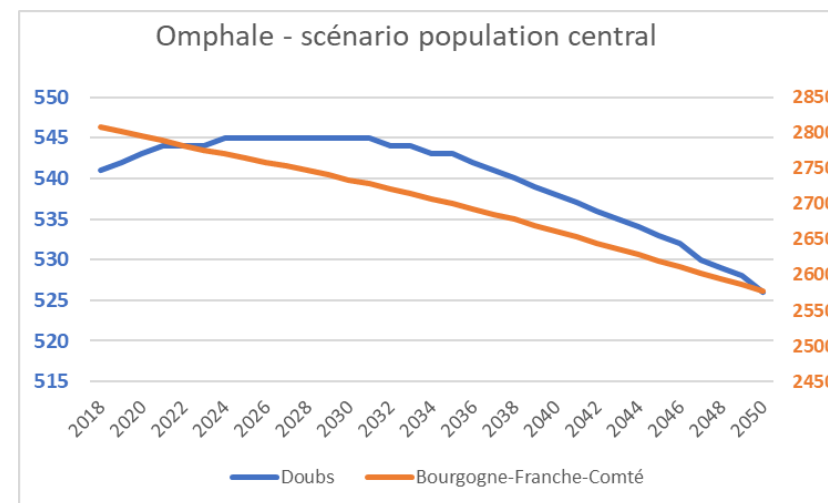


Sources : Insee, Recensement de la population ; État civil ; Omphale 2022 (scénario central).

Après 2030, la population devrait diminuer de façon régulière. En effet, le solde naturel nul puis négatif s'ajouterait aux effets du solde migratoire déjà historiquement négatif.

Parallèlement à cette évolution, la région connaît une perte de population régulière. Elle poursuit ainsi une tendance déjà marquée depuis plusieurs années. En 2040, le Doubs deviendrait le département le plus peuplé de la région.

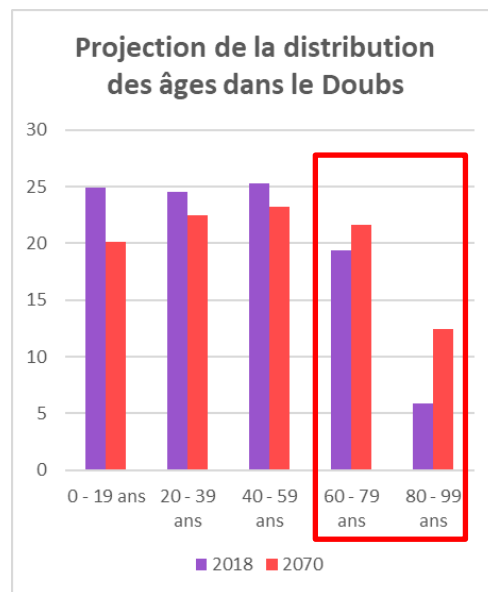
Sur le pas de temps du SCoT (2025-2045), les projections à l'échelle départementale laissent à voir une tendance à la décroissance, avec 2% de population en moins sur 20 ans (environ -0,1% par an). Cette donnée concerne le scénario central de l'INSEE, qui établit également une fourchette de possibilité avec une hypothèse haute et une hypothèse basse. Ainsi, la croissance évaluée entre 2025 et 2045 s'établit entre -0,4% par an (scénario bas de l'INSEE) et +0,2% par an (scénario haut de l'INSEE).



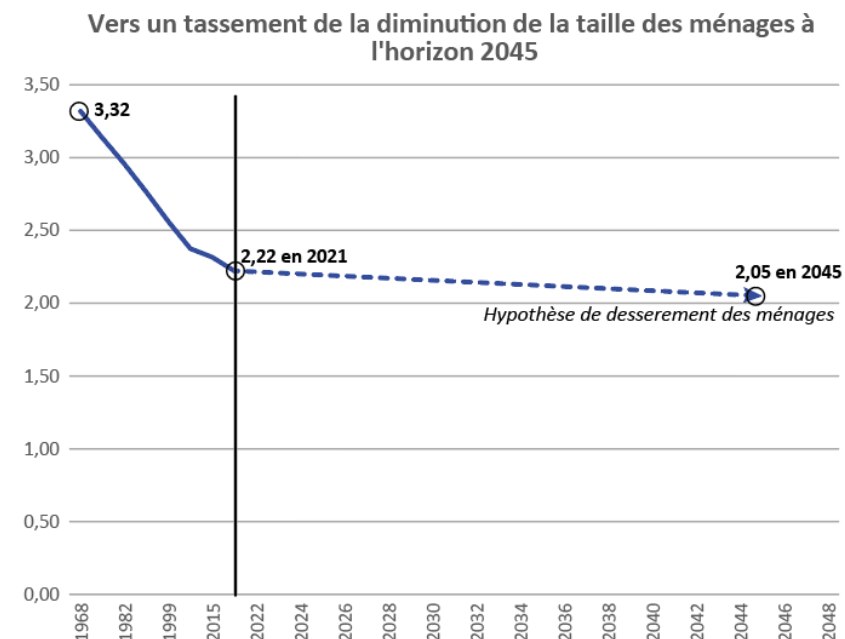
³ Le modèle Omphale de l'INSEE permet de réaliser des projections démographiques à long terme, estimée entre 2018 et 2070 à l'échelle départementale et régionale. Dans le cadre de

la révision du SCoT, il convient d'anticiper les grandes tendances démographiques à l'horizon 2045.

- D'autre part, les éléments de prospective mettent en évidence une **poursuite du vieillissement de la population** à l'échelle départementale, régionale et nationale. Dans le cas du Doubs, la part des 60-79 ans progresse de 2,3% entre 2018 et 2070 et celle des 80-99 ans fait plus que doubler (passant de 5,9% à 12,5%) tandis que les tranches d'âges plus jeunes sont toutes en diminution (-2,1% de 40 à 59 ans). Le vieillissement de la population va engendrer des besoins de plus en plus forts en services et en logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.



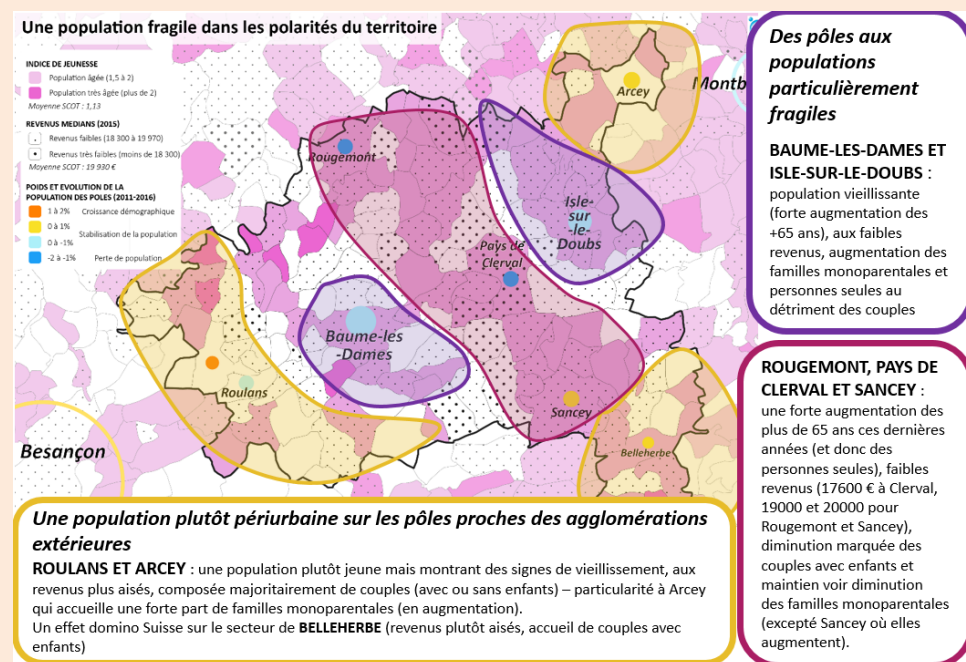
- Enfin, et en lien avec le vieillissement de la population, il convient d'anticiper une poursuite de la **diminution de la taille des ménages** (passage de 2,22 personnes par ménage en 2021 à 2,05 personnes par ménage en 2045 à l'échelle du SCoT). Si la diminution de la taille des ménages était vraiment importante depuis les années 70, elle tend toutefois à se tasser au regard des évolutions des 10 dernières années. Cette diminution va générer des besoins de construction de logements pour maintenir la population, avec des typologies de logements différentes (petits logements, logements locatifs). Les besoins en services devraient également progresser en conséquence.



En outre, il semble indispensable de prendre en compte, à l'horizon 2040/2050, **l'évolution des politiques d'accueil démographique des agglomérations** qui, au cours des années 2000, ont progressivement renforcé leurs politiques, avec en particulier la production d'une offre résidentielle renouvelée répondant aux attentes de ménages de plus en plus nombreux dont une partie cherche à se rapprocher des agglomérations (pour réduire les frais liés aux déplacements en particulier, et pour trouver des logements locatifs / abordables). Ces évolutions vont nécessairement impacter l'attractivité du Doubs central dont le « cœur de cible » en termes d'accueil de population est aujourd'hui constitué par les actifs des agglomérations.

1.6. Synthèse et perspectives

- **Vers une stagnation de la population du territoire du SCoT**
 - Diminution de la croissance depuis 2015
 - Augmentation du vieillissement de la population
 - Léger ralentissement de la diminution de la taille des ménages
 - Une situation démographique moins dynamique que celle du Doubs malgré la position stratégique du territoire du SCoT situé sur l'arc métropolitain régional entre les deux métropoles de Besançon et de Montbéliard



Ces récentes évolutions posent des questions sur l'avenir du territoire et son développement, notamment :

- **La question des équilibres entre villes, bourgs et villages**
 - La décroissance des villes de Baume-les-Dames, Isle-sur-le-Doubs et des bourgs de Pays de Clerval et Rougemont, stabilisation du bourg de Roulans
 - Des villes et bourgs qui accueillent des populations plus fragiles, plus vieillissante, aux revenus plus faibles
 - Une croissance démographique plus importante sur les villages qui attire des grands ménages mais qui connaissent aussi des problématiques de vieillissement.
- **La question des équilibres territoriaux internes** entre :
 - **Les secteurs situés aux « extrémités »** du territoire, attractifs pour les grands ménages notamment les couples d'actifs et jeunes attirés par la proximité avec Besançon ou Montbéliard concernant le secteur d'Arcey.
 - **Le secteur de Sancey-Belleherbe** qui connaît une forte croissance du fait de la proximité du Haut-Doubs et de la Suisse et attire des couples avec enfants aux revenus plutôt aisés.
 - **Le « cœur » du Doubs Central** qui connaît globalement un ralentissement démographique plus fort, voir une décroissance dans certaines communes et où le vieillissement de la population se poursuit.
- **La question du maintien de la population fragile sur le territoire**
 - Une tendance à la perte des populations inactives les moins mobiles et autonome : les plus jeunes et les plus âgés, de surcroîts de plus en plus nombreux sur le territoire.

- Une vigilance à porter sur l'accessibilité à l'offre de logements, d'équipements et de services à a personnes pour les ménages aux revenus les plus modestes.

Le territoire du SCoT profite autant qu'il subit les grandes tendances nationales en matière de desserrement des villes :

- **Un profit lié à l'accueil des populations** bisontines et montbéliardes, généralement des couples actifs avec ou sans enfants attirés par le cadre de vie rural de qualité (et les facilités foncières pour accéder à la propriété) du Doubs central.
- **Mais** l'attractivité des villages pour l'accession à la propriété génère **des besoins en services et outils de déplacements pour les nouveaux arrivants.**
- **Des villes et bourgs qui peinent à renforcer voire à maintenir leur offre de services et d'équipements** du fait de la perte de population. Néanmoins, les effets des politiques de revitalisation mises en place sur les cinq centres-bourgs « en difficultés » devraient produire une amélioration des centralités et du cadre de vie de ces communes et générer à terme une attractivité résidentielle.

Le précédent SCoT prévoyait une croissance de 3% entre 2017 et 2032, soit +0,2% par an, ce qui a globalement été réalisé entre 2011 et 2016.

- **Cependant l'attractivité démographique du territoire risque d'être réduite à l'horizon 2040-2050**, du fait d'un contexte régional et départemental moins porteur et du fait du renforcement des politiques d'accueil d'habitants portées par les agglomérations.
- **Néanmoins, cette question doit se reposer dans un contexte de besoins de recrutement fort et de positionnement résidentiel et économique stratégique entre les gares régionales et locales, pour rapprocher les actifs des lieux d'emploi ou des infrastructures de transport.**

2. Dynamiques et perspectives résidentielles

2.1. Un parc de logements en croissance, mais avec une forte problématique de vacance

Un parc de logement qui poursuit sa progression, à la faveur des villages et communes en périphérie de Besançon et de Montbéliard, mais qui montre des signes de ralentissement depuis 2011.

- Le parc total de logements du SCoT du Doubs central a augmenté assez fortement durant la dernière période 1999-2010 (+16,3% en 11 ans), mais avec une **croissance ralentie depuis 2011 jusqu'à être inférieure à celle du Département** (+4,4% entre 2010 et 2015 et de 3,1% entre 2015 et 2021 à l'échelle du SCoT contre +5,3% puis 4,7% sur le Doubs).

La croissance des résidences principales est plus mesurée depuis 2011, un phénomène ressenti à la fois à l'échelle des villes, des bourgs et des villages.

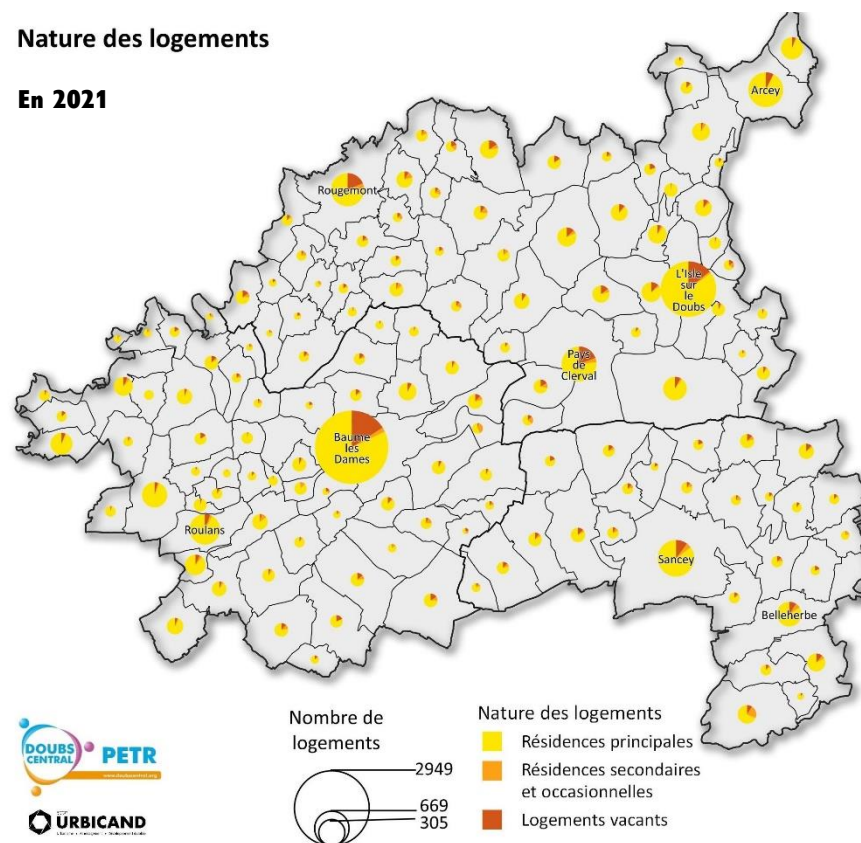
Par ailleurs, le parc de logement croît plus vite que la population : +625 résidences principales entre 2010 et 2015 pour 579 habitants supplémentaires sur la même période. Puis + 324 résidences principales entre 2015 et 2021 et une perte de 769 habitants. Cette dynamique s'explique par l'augmentation du nombre de ménages, qui sont de plus en plus petits du fait de la décohabitation et du vieillissement de la population. Pour autant, ceci ne veut pas dire que les nouveaux logements répondent aux besoins des ménages notamment en termes de taille des logements. On compte 19 518 logements sur le territoire en 2021, dont 42% se situe dans les villes et bourgs du territoire (Baume-les-Dames, Arcey, Roulans, Sancey, Pays de Clerval, Rougemont et l'Isle-sur-le-Doubs), à l'instar de la répartition de la population (39%).

- Une progression du parc à la faveur des villages du Pays de Sancey-Belleherbe et des communes situées en périphérie des grandes agglomérations qui ont connu les plus fortes évolutions.**

Le phénomène de périurbanisation se vérifie sur le territoire avec un parc qui croît proportionnellement plus vite dans les communes de la frange ouest du Doubs Baumoïse et sur le secteur d'Arcey : +10,7% à Arcey entre 2015 et 2021, +6% à Pouligney-Lusans, +4,6% dans les autres communes rurales du Doubs Baumoïse contre une moyenne à +3,1% à l'échelle du SCoT. Roulans poursuit également cette progression mais de manière moins forte que les années précédentes, qui peut s'expliquer par la création de lotissements communaux avec des rythmes de constructions moins soutenus qu'avec des opérateurs privés. Le pays de Sancey Belleherbe connaît un ralentissement, particulièrement les villages qui progressent de +2,8% et Sancey à +1,9%. Belleherbe connaît une hausse de + 5,3% en lien avec l'ouverture de zones à urbaniser et l'accueil de frontaliers.

Nature des logements

En 2021



Les autres villes et bourgs enregistrent une diminution de leur croissance de résidences principales, beaucoup moins forte que dans les villages (-1,8% sur Baume-les-Dames). Tandis que leur parc de logement global diminue légèrement, l'Isle-sur-le-Doubs et Rougemont enregistrent une perte de leur nombre de résidences principales (-1,6% soit 23 logements en moins sur l'Isle-sur-le-Doubs, -4,3% soit 20 logements en moins sur Rougemont) dû au fait de l'augmentation de la vacance.

Un parc de logements vacants important et en forte progression depuis les années 2000

Avec une hausse de 17% de la vacance entre 2015 et 2021, le taux moyen de 10,9% observé sur le territoire du SCoT (contre 8% en France et 8,5% dans le Doubs) inquiète quant à la gestion du parc de logements vacants et questionne son potentiel de reconquête. Environ 55% du territoire du SCoT est concerné par une vacance supérieure au taux national de 8%, c'est-à-dire une vacance de type « structurelle » selon la définition de l'INSEE⁴ ou de longue durée, signifiant une augmentation de la vétusté de ces logements.

⁴ Cf. Glossaire. Pour rappel selon l'INSEE, un taux de 6% de vacance est raisonnable.

Les 4 types de vacances structurelles



Source : ANA, RNCLV

■ Une progression globalement plus importante dans les villes et bourgs excepté à Sancey, Roulans et Arcey

Les villes et bourgs ont les parts de logements vacants les plus importantes du territoire : Pays de Clerval a la part la plus importante avec 19,3% de logements vacants, suivi par Rougemont (18,6%), Baume-les-Dames (16%), l'Isle-sur-le-Doubs (14%), puis Sancey (10,2%). Ils enregistrent notamment les progressions les plus fortes (+30 en moyenne) en lien avec leur évolution démographique à la baisse. Ce constat est un des signes de dévitalisation des bourgs, illustré à l'Isle-sur-le-Doubs et Pays de Clerval par une perte des résidences principales mais un gain en nombre de logements vacants. D'une manière générale, l'évolution de la vacance illustre la déprise démographique des communes de la CC2VV, car même les villages ont une

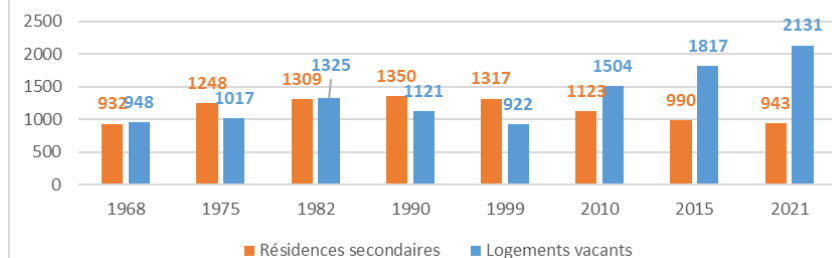
augmentation des logements vacants. Les villages de la CCPSB ont une augmentation non négligeable de leur parc vacant (11% de logements vacants entre 2015 et 2021) ainsi qu'une augmentation de leurs résidences principales, ce qui peut s'expliquer par un abandon des logements des cœurs de bourgs au profit de nouvelles constructions, en pavillon notamment. Sancey est une exception car, malgré une part de vacance importante (10,2% en 2021) elle reste stable depuis 2010 et devrait même diminuer à court – moyen et long terme avec la mise en œuvre de la revitalisation du bourg. Cette tendance à la baisse est déjà perceptible en 2021 avec une diminution de 12% du nombre de logements vacants

▪ **Une faible part de logements vacants dans les communes périphériques aux agglomérations Bisontine et Montbéliarde, et en périphérie de Baume-les-Dames**

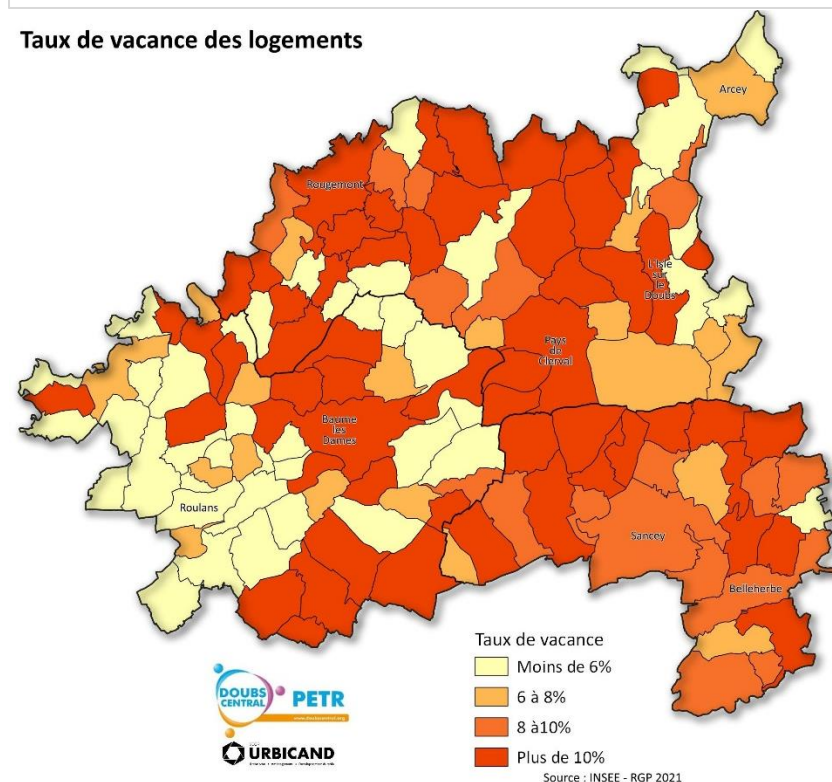
Si une majeure partie des communes du SCoT sont concernées par une forte vacance, les communes situées à proximité des grandes agglomérations et quelques communes voisines de Baume-les-Dames (Grosbois, Val-de-Roulans, Séchin ont une vacance de moins de 5%) font face à une pression immobilière un peu plus importante, qui se traduit par une faible part de logements vacants. En effet, le taux de logements vacants « acceptable » est d'environ 6% en France, une vacance trop faible indique une tension plus ou moins forte sur les marchés du logement : une faiblesse de l'offre au regard de la demande. C'est pourquoi un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements ; à condition que la vacance soit conjoncturelle et non structurelle⁵. Un phénomène qui se constate également sur les bourgs de ces secteurs : Roulans et Arcey ont respectivement seulement 5,6 et 7,1 % de logements vacants.

5 Cf. Glossaire

Evolution des parcs de logements vacants et secondaires entre 1968 et 2021



Taux de vacance des logements



Un taux de résidences secondaires assez faible et en constante diminution depuis les années 2000

En 2021, le territoire compte seulement 5% de résidences secondaires, en baisse de 5% par rapport à 2015. La diminution des résidences secondaires est généralisée sur le territoire du SCoT, exceptée sur le secteur de Sancey-Belleherbe où elle est moins flagrante grâce à une bonne évolution des résidences secondaires sur Belleherbe.

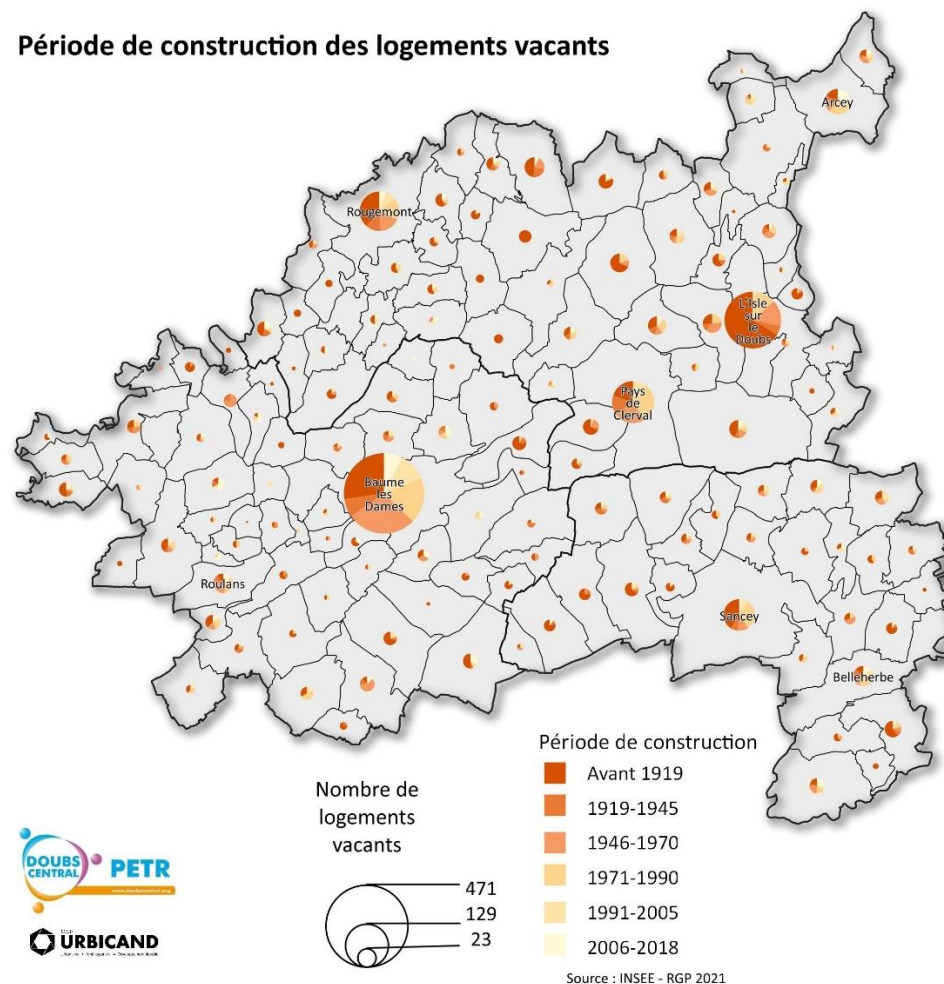
En 2021, 78% des résidences secondaires se concentrent dans les villages, en particulier ceux des Deux Vallées Vertes, ce qui confirme son caractère touristique. Contrairement aux autres bourgs de la CC2VV, l'Isle-sur-le-Doubs réussit à stabiliser le nombre de résidences secondaires sur sa commune. Sancey atteint le même nombre de résidences secondaires que Baume-les-Dames, ce qui peut confirmer un certain attrait touristique pour la commune et son secteur.

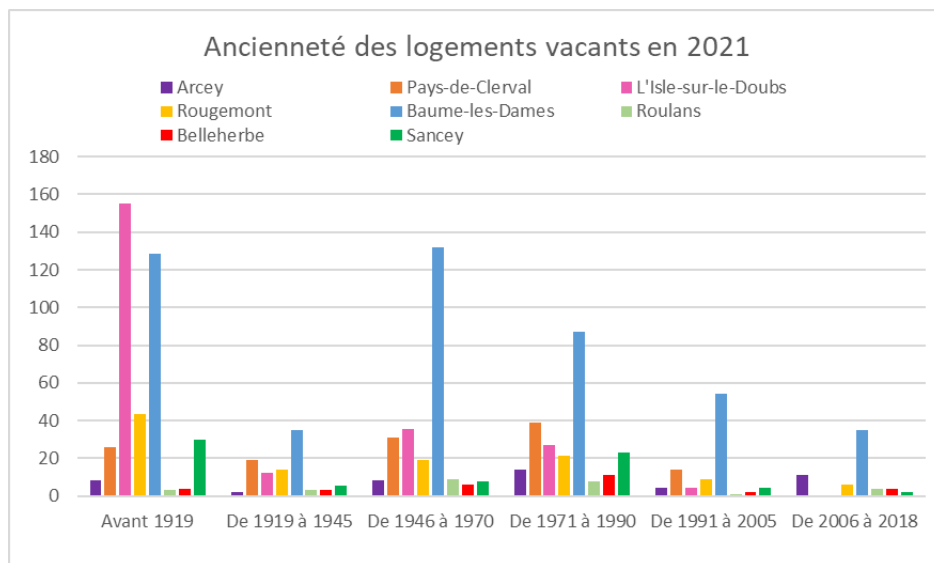
Les programmes de revitalisation des bourgs, qui sont pour certains des portes d'entrées du territoire grâce à la présence d'une gare, sont de réelles opportunités pour renforcer l'attractivité du territoire et notamment son attrait touristique.

Un parc de logements vacants de plus en plus vétuste

Le parc de logement du SCoT concentre une part très importante de logements anciens, plus importante qu'à l'échelle du Doubs. Ces logements anciens sont particulièrement recensés sur le parc vacant qui cumule 49% de logements datant d'avant 1945. Cela pose la question du renouvellement du parc vacant qui tend à être de plus en plus vétuste car très souvent inutilisable : logements mal isolés, peu accessibles car situés dans le tissu dense des centres-bourgs, qui manquent de lumière, dont la structure ne convient plus aux usages actuels et parfois sans espace extérieur.

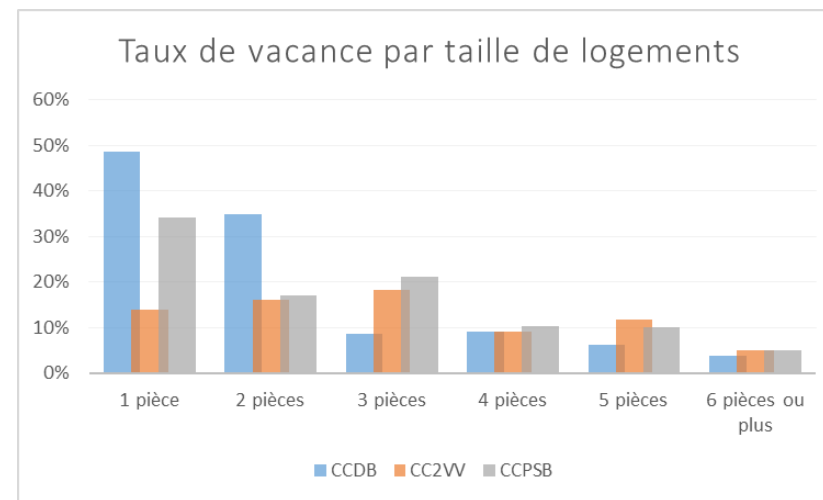
Période de construction des logements vacants





Les petits logements les plus touchés par la vacance, généralement en lien avec leur état dégradé

D'une manière générale sur l'ensemble du territoire, les petits logements (1 à 3 pièces) sont les plus touchés par la vacance. Ce phénomène est particulièrement visible sur la CC du Doubs Baumois qui enregistre des taux de vacances très importants sur les logements d'une et de deux pièces : près de 49% des T1 et 35% des T2. Ceci est principalement lié à la concentration de petits logements dans le centre de Baume-les-Dames qui sont très souvent anciens, peu accessibles et dégradés (51% des T1 de Baume-les-Dames sont vacants et 43% des T2). Par contre les logements de 3 pièces sont très peu vacants, que ce soit à Baume-les-Dames ou dans le reste de la communauté de communes.



Source : INSEE, 2017

Une politique de réhabilitation à relancer

L'ancienneté des logements rend leur mobilisation difficile, malgré la conduite d'OPAH sur le territoire : la réhabilitation coûte très chère pour un privé, et parfois avec des contraintes architecturales comme c'est le cas dans le centre ancien de Baume-les-Dames, classé en Monument Historique, interdisant donc la réalisation d'une isolation extérieure.

La dernière OPAH du territoire remonte à la prolongation de l'OPAH du Doubs Baumois en 2016. De récentes réflexions avaient été menées sur le territoire des Deux Vallées Vertes pour lancer une OPAH intercommunale mais sans réalisation concrète prévue à ce jour (janvier 2020). Le bilan de ces OPAH est plutôt mitigé, même si la prolongation de l'OPAH sur le secteur du Doubs Baumois a démontré une montée en puissance du dispositif avec près de 60% (soit 71 dossiers) des dossiers ont été déposés lors des deux dernières années du dispositif ; sans doute grâce aux actions de communications et la promotion du dispositif par le bouche-à-oreille et les entreprises.

Concernant le secteur du Doubs Baumois, le bilan est mitigé puisqu'assez peu de logements ont été réhabilités dans le centre ancien de Baume-les-Dames, ce qui était pourtant l'un des objectifs principaux de l'OPAH.

	Total		Résidences principales			Résidences secondaires			Logements vacants		
	2021	Evol 2015-2021	2021	Part	Evol 2015-2021	2021	Part	Evol 2015-2021	2021	Part	Evol 2015-2021
CC des Deux Vallées Vertes	8373	2%	6992	83,5%	1%	405	4,8%	-2%	976	11,7%	12%
dont Arcey	665	10,7%	615	92,4%	7,8%	3	0,5%	202,3%	47	7,1%	57,9%
dont Pays-de-Clerval	669	-1,5%	513	76,7%	-7,9%	27	4%	-3,4%	129	19,3%	37,3%
dont L'Isle-sur-le-Doubs	1688	-0,2%	1434	85%	-1,6%	18	1,1%	50,6%	236	14%	6,3%
dont Rougemont	607	-1,7%	458	75,4%	-4,3%	36	6%	-4,7%	113	18,6%	11,6%
dont Autres communes rurales	4743	2,7%	3972	83,7%	2,8%	320	6,8%	-3,6%	451	9,5%	6,2%
CC du Doubs Baumois	8171	4,4%	7012	85,8%	2,4%	322	3,9%	-2,6%	837	10,2%	29,3%
dont Baume-les-Dames	2949	4,5%	2421	82%	-1,8%	57	1,9%	-7%	471	16%	58,9%
dont Roulans	509	2,2%	470	92,3%	2,4%	11	2,1%	-21,7%	28	5,6%	11,9%
dont Autres communes rurales	4713	4,6%	4121	87,4%	5%	254	5,4%	-0,5%	338	7,2%	3,8%
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	2975	2,8%	2440	82%	4%	217	7,3%	-12,8%	317	10,7%	6,5%
dont Belleherbe	336	5,3%	283	84,2%	4,4%	22	6,5%	10%	31	9,2%	10,7%
dont Sancey	735	1,9%	627	85,3%	6,2%	33	4,5%	-27,8%	75	10,2%	-12,2%
dont Autres communes rurales	1903	2,8%	1530	80,4%	3,1%	162	8,5%	-11,6%	212	11,1%	14,5%
SCOT du Doubs Central	19518	3,1%	16444	84,2%	2%	943	4,8%	-4,8%	2131	10,9%	17,3%
Doubs	288184	4,7%	251334	87,2%	4,6%	12245	4,2%	0,8%	24604	8,5%	7%
Bourgogne Franche Comté	1594480	3,1%	1313611	82,4%	2,7%	119991	7,5%	2,5%	160878	10,1%	7,5%
France Métropolitaine	36207364	5,5%	29749352	82,2%	5,2%	3564345	9,8%	7,7%	2893666	8%	6,5%

Source : INSEE – RGP 2021

2.2. Une progression de l'accession à la propriété, au détriment du locatif⁶, surtout dans les villages

84% des logements du territoire du SCoT sont des résidences principales. Leur nombre plus que doublée en 40 ans, passant de 9 007 à 16 444 entre 1968 et 2021. En augmentation de 2% de 2015 à 2021, le parc de résidences principales du SCoT croît néanmoins à un rythme plus faible qu'à l'échelle départementale. A l'échelle du SCoT, on note que la croissance la plus importante des résidences principales a lieu dans le secteur du Pays de Sancey-Belleherbe. A l'échelle communale, le nombre de résidences principales augmente à un rythme deux à trois fois plus soutenu dans les villages que dans les villes et bourgs.

2.2.1. Une hausse continue de la part des propriétaires

En lien avec son caractère rural, le SCoT recense une part de 76% de propriétaires sur son territoire, soit 16 points de plus qu'à l'échelle du Département mais avec une progression légèrement inférieure : +3% à l'échelle du SCoT contre 6% pour le Département.

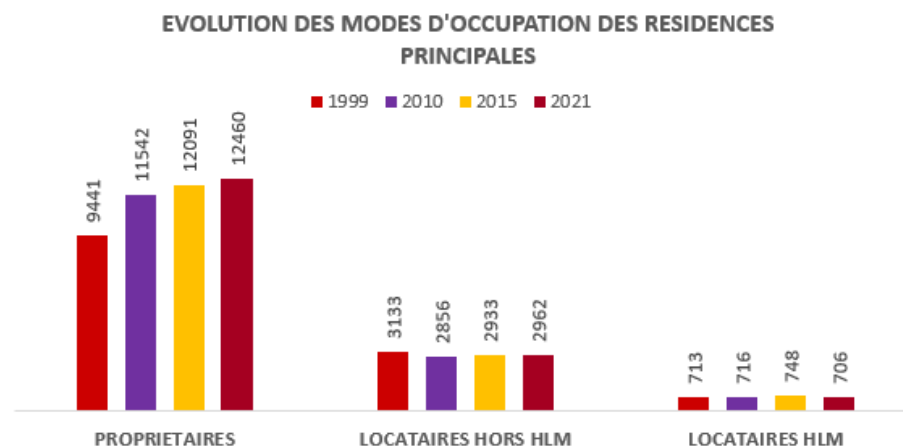
Des modes d'occupation toujours plus diversifiés dans les villes et les bourgs mais avec une baisse des locataires

Depuis 2010, le nombre de logements locatifs est globalement maintenu même si sa part en valeur relative diminue, du fait de la plus forte croissance du taux de propriétaires. Toutefois, deux tendances se distinguent au sein du SCoT :

- Le maintien des locataires hors HLM est assez fragile (+30 locataires en 5 ans) car il s'opère avant tout dans les villages du territoire (+55 locataires entre 2015 et 2021) ainsi que dans les centres-bourgs d'Arcey (+36 logements en location privée). Ce bourg est suivi de ceux de l'Isle-sur-le-Doubs, Sancey et

Rougemont pour lesquels l'évolution à la baisse est quasi nulle. Les autres polarités du SCoT perdent quant à elle des logements locatifs hors HLM (-45 locataires sur les villes de Baume-les-Dames, et Pays de Clerval -26).

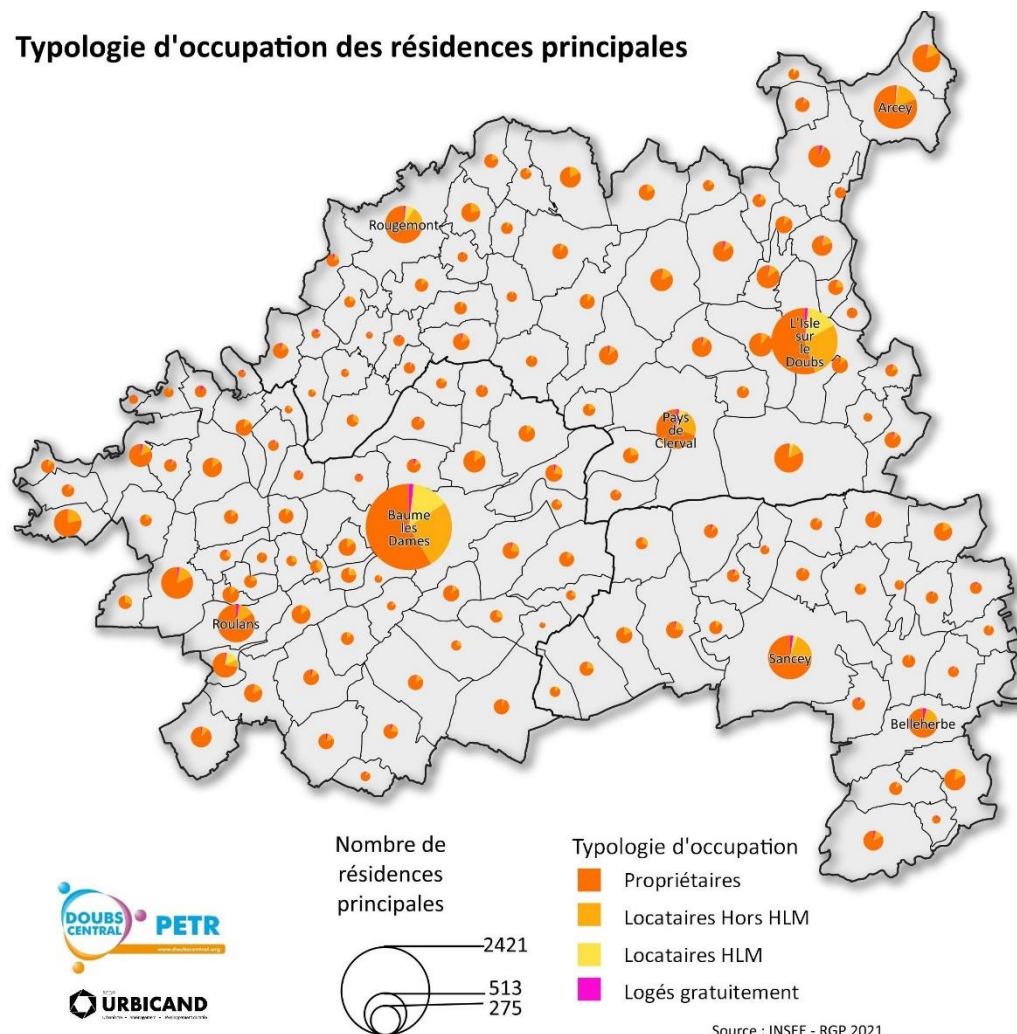
- La diminution du nombre de locataires HLM notamment dans les villes et les bourgs du SCoT où la plus grande part des logements locatifs HLM sont présents. A l'échelle du SCoT, on enregistre entre 2015 et 2021 une perte de 42 logements locatifs HLM avec des baisses fortes dans les villes du territoire⁷ et quelques pertes dans les bourgs d'Arcey, de Rougemont, Pays de Clerval et. Néanmoins, cela ne permet pas de maintenir le parc de locatifs HLM. Cette baisse s'explique par de nombreuses démolitions de logements qui sont rarement accompagnées d'une reconstruction de logements ou d'une réhabilitation du parc locatif HLM vacant. Cette politique de démolition se poursuit encore ces dernières années (2018, 2019 et des démolitions prévues en 2020) avec donc un risque d'une poursuite de la baisse du nombre de locataires HLM. Cette tendance pose la question du maintien d'une offre en logements diversifiée et abordable, dans un contexte où les populations fragiles augmentent.



⁶ CF Glossaire : logement locatif privé, logement locatif social

⁷ Une perte de 26 logements de type HLM à Baume-les-Dames, une perte compensée par quelques logements HLM supplémentaires à Belleherbe, et certaines communes rurales des Deux Vallées Vertes

Typologie d'occupation des résidences principales



La grande majorité de la propriété parmi les résidences principales, notamment dans les villages, questionne sur la capacité du parc de logements à répondre aux besoins des habitants, aux profils plus diversifiés que l'offre de logements, et à leur permettre de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur le territoire du SCoT. Cela est d'autant plus problématique dans le contexte actuel de faible renouvellement du parc locatif, souvent ancien et vétuste dans les polarités. Au regard des revenus modestes d'une grande part de la population et devant le manque d'intérêt des bailleurs sociaux pour le territoire, il semble nécessaire de développer d'autres vecteurs de logements abordables.

	Total		Propriétaires			Locataires hors HLM			Locataires HLM			Logés gratuitement		
	2021	Evol 2015- 2021	2021	Part	Evol 2015- 2021	2021	Part	Evol 2015- 2021	2021	Part	Evol 2015- 2021	2021	Part	Evol 2015- 2021
CC des Deux Vallées Vertes	6992	1%	5320	76,1%	1,5%	1240	17,7%	3,9%	309	4,4%	-5,7%	123	1,8%	-24,6%
dont Arcey	615	7,8%	497	80,9%	2,3%	102	16,6%	54,8%	10	1,6%	-8,5%	5	0,8%	-27,7%
dont Pays-de-Clerval	513	-7,9%	359	69,9%	-3,7%	114	22,3%	-18,2%	27	5,3%	-9,7%	13	2,5%	-13%
dont L'Isle-sur-le-Doubs	1434	-1,6%	792	55,2%	-0,7%	399	27,8%	-0,6%	220	15,3%	-1,2%	23	1,6%	-33,9%
dont Rougemont	458	-4,3%	323	70,6%	0,2%	93	20,3%	-4,4%	34	7,5%	-28,9%	7	1,6%	-28,4%
dont Autres communes rurales	3972	2,8%	3348	84,3%	2,7%	531	13,4%	8,6%	18	0,4%	10,3%	75	1,9%	-22,4%
CC du Doubs Baumois	7012	2,4%	5189	74%	3,7%	1309	18,7%	-1,2%	376	5,4%	-5,5%	138	2%	12,9%
dont Baume-les-Dames	2421	-1,8%	1421	58,7%	1,5%	621	25,7%	-6,7%	337	13,9%	-7,2%	42	1,7%	12,9%
dont Roulans	470	2,4%	394	83,9%	1,9%	63	13,4%	6,2%	1	0,2%	-	12	2,5%	-8,3%
dont Autres communes rurales	4121	5%	3374	81,9%	4,9%	625	15,2%	4,1%	38	0,9%	9,8%	84	2%	16,7%
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	2440	4%	1952	80%	5,6%	413	16,9%	-0,3%	21	0,8%	-8,2%	55	2,3%	-10%
dont Belleherbe	283	4,4%	212	74,9%	2,4%	61	21,6%	27,2%	0	0%	-	10	3,5%	-37,5%
dont Sancey	627	6,2%	450	71,7%	10,1%	142	22,7%	-1,5%	20	3,1%	-12,6%	15	2,5%	5,3%
dont Autres communes rurales	1530	3,1%	1290	84,3%	4,7%	209	13,7%	-5,4%	1	0,1%	-	30	2%	-3,1%
SCOT	16444	2%	12460	75,8%	3%	2962	18%	1%	706	4,3%	-5,6%	317	1,9%	-8,8%
Doubs	251334	4,6%	150333	59,8%	6%	64625	25,7%	4,8%	31665	12,6%	-1,2%	4711	1,9%	1,8%
Bourgogne Franche Comté	1313611	2,7%	833708	63,5%	3,5%	293466	22,3%	3,6%	160105	12,2%	-1,8%	26332	2%	-1,6%
France M	29749353	5,2%	17159217	57,7%	5,1%	7623040	25,6%	6,4%	4343155	14,6%	4,5%	623940	2,1%	-1,8%

Source : INSEE RGP 2015, 2021

2.2.2. De grandes résidences principales, majoritairement anciennes et sources de précarité énergétique

Une faible diversité de logements : un parc caractérisé par de grandes maisons

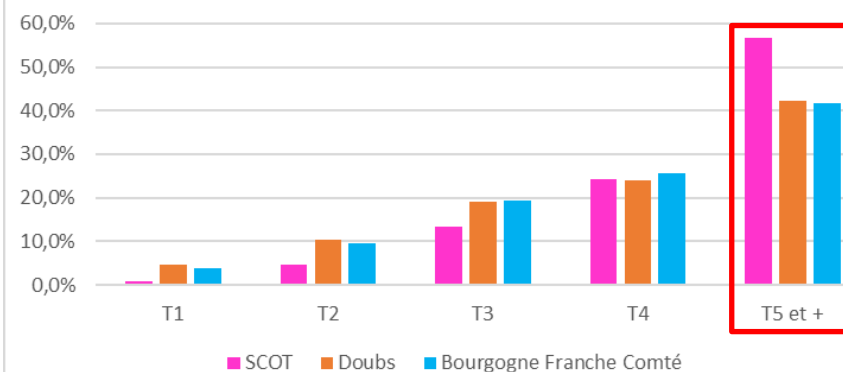
Le parc de logement du SCoT est majoritairement composé de grandes maisons, occupées par leur propriétaire. Les logements locatifs peinent à se maintenir tout comme l'offre d'appartements sur le territoire. En 2021, Les appartements ne représentent que 17,5% des types de logements⁸, dont la plus grande part se trouve dans le Doubs Baumois : 54% d'appartements principalement concentré sur Baume-les-Dames (40%), contre environ 36% pour la CC des Deux Vallées Vertes largement concentrés à l'Isle-sur-le-Doubs (17,5%) et 10% dans la CC du Pays de Sancey-Belleherbe).

De plus, les résidences principales sont principalement grandes voire très grandes alors que les personnes seules sont devenues la typologie de ménage la plus représentée du territoire : 81% des logements font 4 pièces et plus, les T5 et T6 et plus représentent 56% du parc de résidences principales ce qui est beaucoup plus important que les moyennes départementales et régionales.

Répartition des résidences principales selon leur taille

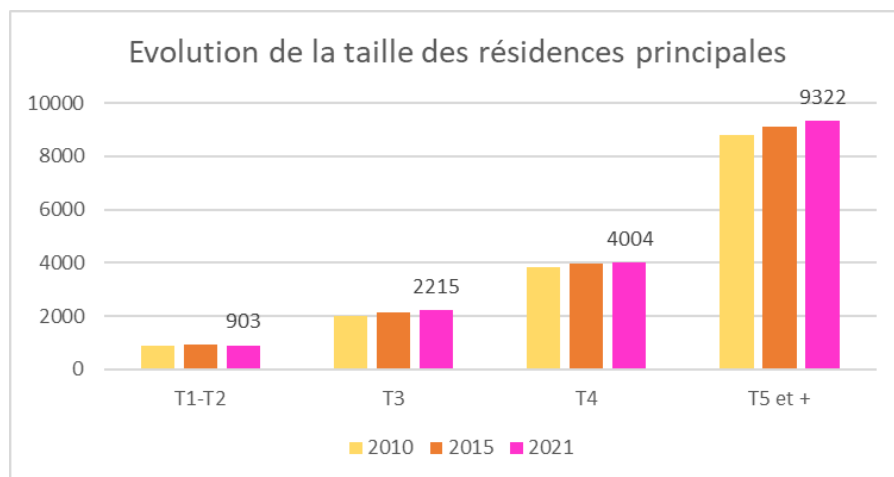


Taille des résidences principales en 2021



A l'inverse, les petits logements sont très peu nombreux avec une part de T1 quasiment inexistante (moins de 1% soit 140 logements) et une très faible part de T2 et de T3, seule la part des T4 est à peu près équivalente à celle du Département.

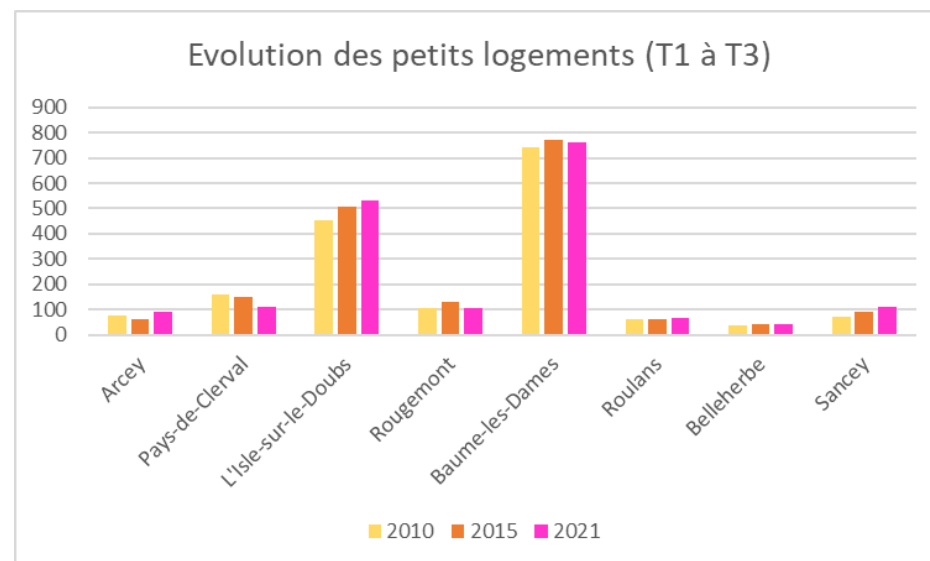
⁸ Les types de logements prennent ici en compte les maisons, les appartements et les autres logements (au sens de l'INSEE)



Des petits logements qui sont fragiles et concentrés dans les polarités du territoire

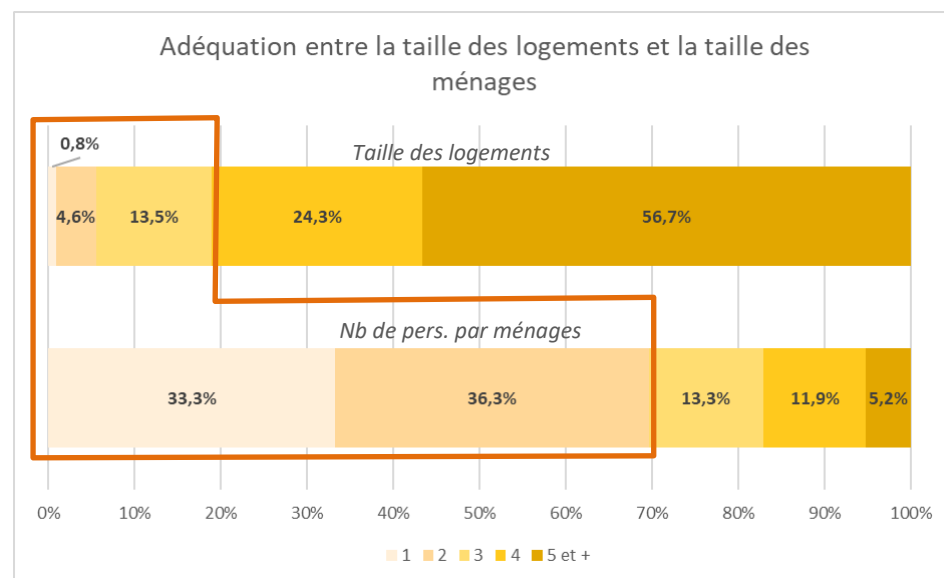
D'une manière générale, en 2021, les polarités du territoire concentrent les petits logements, à hauteur de 67% des T1 et T2 du SCoT. L'Isle-sur-le-Doubs et Baume-les-Dames se démarquent avec les parts les plus importantes de T1 et T2 (respectivement 19,5% et 31%). La part des petits logements n'est toutefois pas très élevée sur les bourgs d'Arcey, Roulans et de Belleherbe (la plupart des bourgs ont entre 20 et 30% de T1, 2 et 3 contre 15,2% sur Arcey, 14,3% sur Roulans et 15,6% à Belleherbe), qui concentrent une majorité de T4 à T6 à l'image des villages environnants. Ceci s'explique par leur situation périurbaine et l'accueil majoritaire de jeunes couples cherchant de l'accession à la propriété contrairement aux autres bourgs où la population est plus diversifiée. Sancey est également en retard par rapport aux autres bourgs avec 17,4% seulement de petits logements. Au regard du vieillissement de la population et de la diminution de la taille des ménages, la question du besoin de diversifier le parc de logements se pose particulièrement sur ces trois bourgs.

Les petits logements sont difficilement maintenus sur le Doubs Central voire sont en diminution sur certaines polarités comme à Baume-les-Dames, à Rougemont et à Pays de Clerval. Ils sont d'autant plus fragiles qu'ils sont très souvent situés dans les tissus denses peu accessibles et anciens.



L'Isle-sur-le-Doubs a l'offre en logements la plus diversifiée, légèrement devant Baume-les-Dames (indice d de 0,54 à l'Isle et 0,50 à Baume, les plus élevés du territoire), d'après un indice de diversité des logements calculé sur la base de plusieurs critères (modes d'occupations, tailles et types de logements). Cet indice révèle un certain manque de diversité de l'offre de Baume-les-Dames. En tant que ville principale du territoire et au regard du nombre important de petits ménages qu'elle accueille, elle devrait logiquement avoir un indice de diversité supérieur. Dans un contexte où les petits ménages augmentent considérablement en comparaison avec les ménages de plus grandes taille, la diversification de l'offre et la création de plus petits logements devient essentiel pour maintenir la population en place. De la même manière, un décalage est visible sur les bourgs de Sancey (0,31), Roulans (0,23) et Arcey (0,24), (entre leur position de polarité et leur indice de diversité de logements, à peine plus élevés que ceux des villages. Le Pays de Clerval et Rougemont ont un indice similaire à respectivement 0,36 et 0,37 devant la plupart des autres villages du territoire, ce qui est en cohérence avec leur position de polarités du Doubs Central.

Une inadéquation entre taille des logements et taille des ménages : un décalage qui risque de croître avec le vieillissement de la population



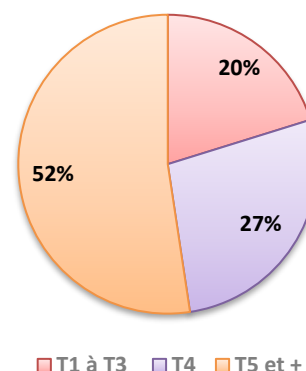
La comparaison entre la répartition, selon leur taille, des ménages et des résidences principales permet de mettre en évidence une inadéquation des logements aux besoins des ménages du territoire. Plusieurs déséquilibres sont constatés :

- Globalement, une large part des logements se trouvent en situation de sous-occupation, puisque 70% des ménages sont composés d'une à deux personnes pour seulement 19% de petits logements (3 pièces ou moins).
- Moins de 20% des ménages est composé de plus de trois personnes, tandis que les T4 et plus représentent 81% des résidences principales.

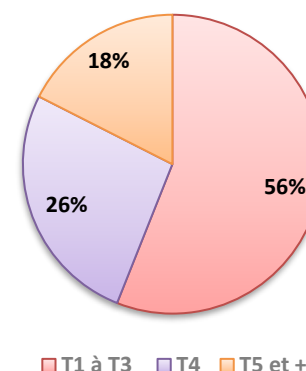
Ces déséquilibres questionnent le développement futur du territoire. La part budgétaire de l'énergie étant proportionnelle à la taille du logement et augmentant avec l'âge des occupants, les célibataires et personnes âgées qui sont souvent soumis à une certaine fragilité budgétaire, sont de plus en plus amenés à s'orienter vers des logements de taille réduite correspondant mieux à leur budget et leurs besoins. Les petits logements, peu nombreux, ne permettent pas de répondre à la demande

croissante. Le manque de petits logements peut également constituer une difficulté à l'installation de ménages aux revenus modestes sur le territoire (jeunes couples, personnes seules, etc.) ne pouvant pas forcément accéder plus grand et donc plus coûteux en entretien.

Taille des logements habités par les personnes de 65 ans et plus



Taille des logements habités par les personnes de moins de 25 ans



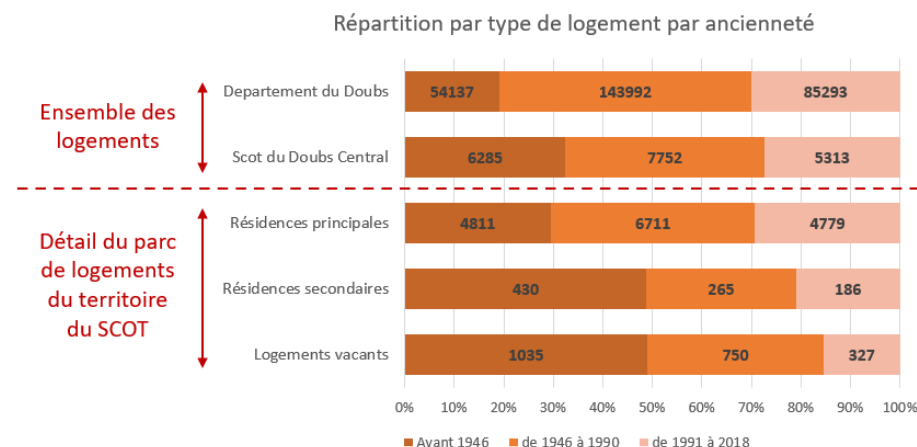
Par ailleurs, plus de la moitié de la population de 65 ans et plus vit dans un grand logement d'au minimum 5 pièces ; tandis qu'ils sont généralement seuls ou à deux. Ainsi cette question d'adéquation du parc de logement au profil des ménages est primordiale et pose question sur les logements qu'il faudra développer dans les prochaines années.

Ainsi, la diversité de l'offre en logements semble faible en comparaison aux différents profils de ménages qui peuplent le Doubs Central. La forte proportion de grands logements n'apparaît plus justifiée aujourd'hui puisque les personnes seules et les couples sans enfants prédominent, et dont leur progression va inmanquablement se poursuivre en raison du vieillissement de la population. Cette croissance de petits ménages induit un besoin importants de logements plus petits (T2 et T3) qui tend à croître ces prochaines années. Le territoire est également

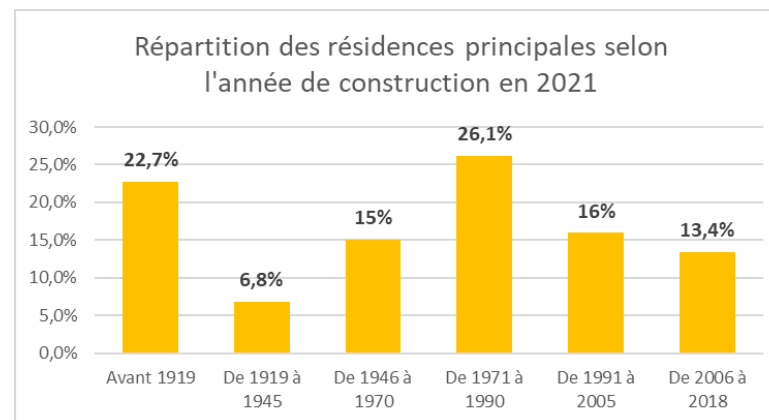
confronté à un enjeu de redimensionnement des grands logements (grandes fermes comtoises) et d'adaptation aux personnes à mobilité réduite dont les seniors, mais aussi de vulnérabilité énergétique et des coûts d'entretien des grandes propriétés.

Des logements anciens, source de précarité énergétique

Près de la moitié des résidences principales ont été construites avant les années 70, soit parmi les premières maisons de lotissement très énergivores, construites avant les premières réglementations thermiques (1974). Une large part des résidences secondaires ont également été construites entre les années 70 et 90 qui sont également énergivores et vieillissantes sont elles n'ont pas été réhabilitées / entretenues.



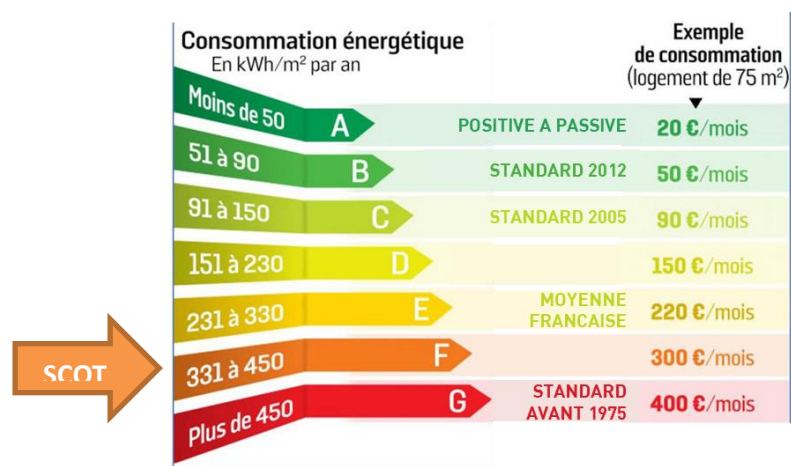
En 2021, 44% des résidences principales dataient d'avant 1971, dont 4811 logements ont été construits avant 1945 soit une proportion beaucoup plus élevée qu'à l'échelle du Doubs. Si la majorité des logements ont été construits entre 1971 et 1990, ils sont également très nombreux à dater d'avant 1919, notamment dans les bourgs de Rougemont, Isle-sur-le-Doubs, Pays de Clerval, Sancey et les villages du SCoT. Les bourgs ont un parc de résidences principales plus ancien que la moyenne du SCoT (sur la tranche 1946 – 1970) à l'exception d'Arcey et de Roulans qui ont des parcs plus récents du fait du desserrement de Besançon et de Montbéliard. Les villages situés en périphérie de ces agglomérations recensent également des logements plus récent, datant principalement des années 70-80 à aujourd'hui.



Ainsi, le Doubs Central abrite deux types de logements anciens :

- les logements denses des cœurs de bourgs et de villages généralement construits avant 1974, n'ayant connu aucune réglementation ni aucun travaux concernant l'isolation thermique sont de véritables passoires énergétiques et très gourmand en énergie. Des logements dont la réhabilitation est très coûteuse pour des privés
- les logements des lotissements datant des années 70 à 90 qui ont connu les premiers labels pour l'isolation de l'habitat mais qui restent encore gourmand en énergie.

Une problématique grandissante concerne la vétusté des logements locatifs privés occupés. En effet, la mobilisation des propriétaires privés est souvent difficile pour intervenir sur des réhabilitations (du fait des coûts des travaux, et de la complexité des interventions). C'est le cas notamment à Baume-les-Dames où les petits logements en locatifs sont toujours occupés malgré leur état de vétusté. La pression est telle sur ce type de logements, que malgré une rotation importante les logements sont toujours occupés, rendant l'intervention plus compliquée.



La proportion de logements anciens et souvent énergivores parmi les résidences principales est susceptible d'aggraver la problématique de la vacance (principalement due à la vétusté des logements). Face à ce risque, il est important de mobiliser des leviers économiques renforcés (OPAH, OPAH-RU) afin d'encourager les propriétaires actuels à mener des travaux de rénovation/amélioration dans leurs logements. Il serait donc opportun de mener une politique globale de rénovation des logements en s'appuyant sur les différents leviers d'actions réglementaires et financiers proposés par l'Etat, la Région, le Département...

	Type 1		Type 2		Type 3		Type 4		Type 5 et plus		Total en 2021
	Quantité	Part	Quantité	Part	Quantité	Part	Quantité	Part	Quantité	Part	
CC des Deux Vallées Vertes	62	0,9%	323	4,6%	1015	14,5%	1797	25,7%	3795	54,3%	6992
dont Arcey	3	0,5%	11	1,8%	79	12,9%	151	24,6%	370	60,2%	615
dont Pays-de-Clerval	12	2,3%	23	4,4%	76	14,7%	160	31,2%	243	47,3%	513
dont L'Isle-sur-le-Doubs	24	1,7%	152	10,6%	357	24,9%	410	28,6%	492	34,3%	1434
dont Rougemont	12	2,5%	26	5,7%	68	14,9%	134	29,2%	218	47,7%	458
dont Autres communes rurales	12	0,3%	111	2,8%	435	11%	942	23,7%	2472	62,2%	3972
CC du Doubs Baumoï	70	1%	370	5,3%	967	13,8%	1727	24,6%	3878	55,3%	7012
dont Baume-les-Dames	48	2%	229	9,5%	483	19,9%	725	30%	935	38,6%	2421
dont Roulans	4	0,8%	13	2,7%	51	10,8%	115	24,4%	288	61,3%	470
dont Autres communes rurales	17	0,4%	128	3,1%	434	10,5%	888	21,5%	2655	64,4%	4121
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	8	0,3%	70	2,9%	234	9,6%	479	19,6%	1650	67,6%	2440
dont Belleherbe	0	0%	12	4,2%	32	11,3%	59	20,9%	180	63,6%	283
dont Sancey	6	0,9%	36	5,8%	67	10,7%	114	18,1%	404	64,4%	627
dont Autres communes rurales	2	0,1%	22	1,4%	134	8,8%	306	20%	1065	69,6%	1530
SCOT du Doubs Central	140	0,8%	763	4,6%	2215	13,5%	4004	24,3%	9322	56,7%	16444
Doubs	11367	4,5%	25794	10,3%	48039	19,1%	60008	23,9%	106126	42,2%	251334
Bourgogne Franche Comté	48456	3,7%	125963	9,6%	254736	19,4%	337169	25,7%	547288	41,7%	1313611
France Métropolitaine	1734461	5,8%	3864861	13%	6277431	21,1%	7282583	24,5%	10590017	35,6%	29749353

Données INSEE RGP 2021

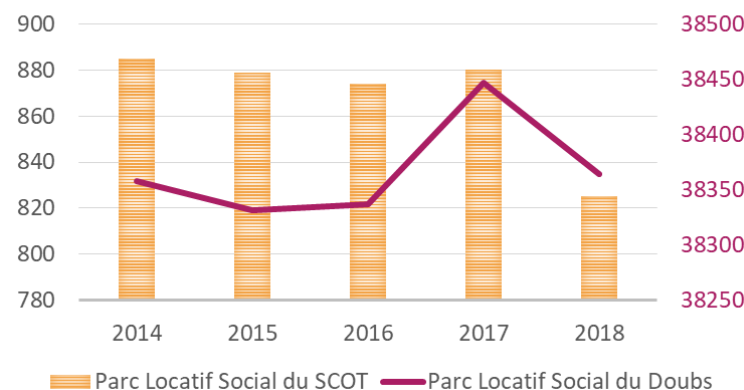
2.3. Un parc locatif social faible et concentré dans les deux villes du territoire

Face à la diversité des profils de précarité d'une part de la population du SCoT (personnes séparées, divorcées, chômage, vieillissement, etc.), de nouveaux besoins émergent en matière de logements aidés. Faute d'une offre adaptée et diversifiée sur tout le territoire, ceux-ci ne sont pour l'heure pas en mesure de répondre totalement aux demandes. Avec seulement 825 logements locatifs sociaux publics (LLS) en 2018⁹, soit 5% du parc des résidences principales du SCoT, le territoire est particulièrement peu doté (notamment par rapport au Doubs dont la part est de 16%), et les collectivités sont globalement peu organisées pour faire de la gestion locative.

2.3.1 Un parc en forte diminution et principalement concentré dans les deux villes du territoire

Le territoire enregistre une perte de 55 logements en 1 an, c'est-à-dire une baisse de plus de 6% sur le secteur de Sancey-Belleherbe et des Deux Vallées Vertes, contrairement à Baume-les-Dames qui réussit à maintenir son parc social. Cette diminution généralisée à l'échelle du Département en raison d'un contexte d'économies budgétaires dans le secteur du HLM et de nombreuses démolitions de logements sur le territoire du Doubs Central.

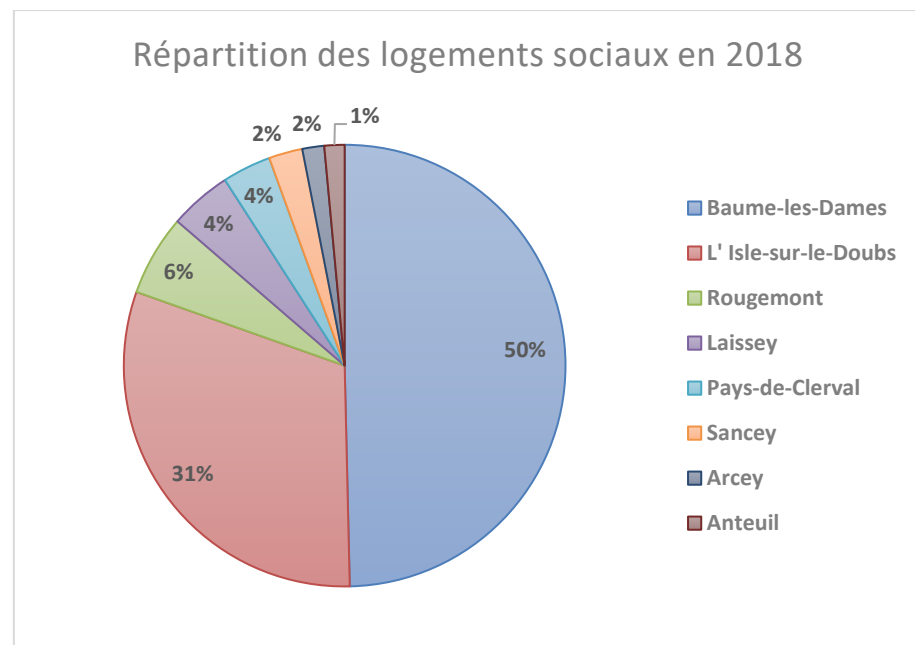
EVOLUTION DU PARC LOCATIF SOCIAL DEPUIS 2014



La moitié du parc social est concentré à Baume-les-Dames et 31% à l'Isle-sur-le-Doubs qui enregistre par ailleurs une forte diminution de son parc. Quelques logements sociaux sont dans des communes rurales, mais cela ne concerne qu'une dizaine de logements.

Le parc locatif conventionné privé représente 600 logements répartis sur 108 communes. Le parc social est néanmoins très hétérogène : les communes de Baume-les-Dames et de L'Isle-sur-le-Doubs concentrent 81% des logements publics, dont les logements HLM gérés par Habitat 25 et Néolia sont quasi exclusivement localisés au sein des deux villes-centres.

⁹ Source des données : RPLS 2018



Des demandes de logements sociaux majoritairement tournées vers Baume-les-Dames

A l'échelle du territoire du SCoT, 173 demandes concernant un logement social ont été enregistrées au premier janvier 2019. Parmi ces demandes, environ 30% correspondent à des demandes de mutations.

Environ la moitié des demandes de logement social sont à destination de Baume-les-Dames, puis 25% à destination de l'Isle-sur-le-Doubs soit les deux villes regroupant l'offre la plus importante du territoire.

Edité le 22/11/2019

	Nombre de demandes globales	Part des demandes qui sont hors mutation	Part des demandes datant d'il y a plus d'un an	Nombre de ménages logés (attribution globales)*	Part des attributions hors mutation
CC des Deux Vallées Vertes	63	73,0%	21,0%	35	80,0%
dont l'Isle-sur-le-Doubs	44	73,0%	27,0%	20	85,0%
CC du Doubs Baumois	99	69,7%	17,0%	76	76,3%
dont Baume-les-Dames	86	69,8%	19,0%	63	74,6%
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	11	100,0%	18,0%	4	100,0%
dont Sancey	11	100,0%	18,0%	-	-

*Attributions qui datent toutes d'il y a moins d'un an

D'une manière générale en France et en Franche-Comté, le nombre de demandes est supérieur au nombre d'attributions, le pays souffrant d'un manque de logements sociaux. Toutefois, l'écart entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions à l'échelle du SCoT est inférieur à celui du Doubs : environ 47% des demandes sont attribuées à l'échelle du Doubs tandis qu'il s'agit de 66,5% des demandes du SCoT. L'effort est particulièrement réalisé sur le Doubs Baumois dont les attributions représentent 77% des demandes contrairement au Pays de Sancey-Belleherbe (qui répond à seulement 36% des demandes) ou de la CC des Deux Vallées Vertes (56%).

A l'instar de l'analyse des revenus précédente, 2/3 des ménages du SCoT ont des revenus inférieurs au plafond de ressources leur permettant de prétendre au logement aidé, avec une légère atténuation sur Baume-les-Dames (60% en 2011), ce qui est supérieur à la moyenne départementale de 57% en 2011. Le territoire compense néanmoins en partie le besoin en logements à loyer abordable à travers son offre de logements conventionnés majoritairement communaux.

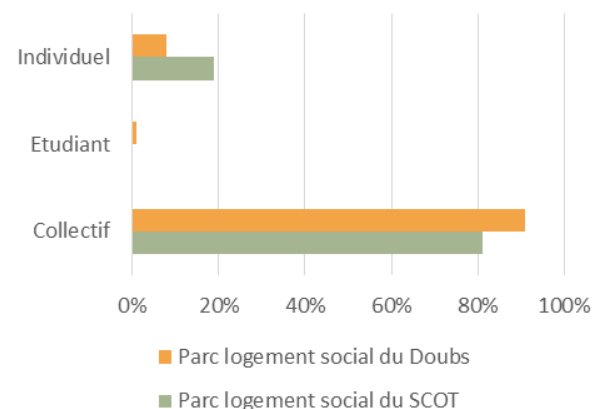
2.3.2 Des logements sociaux plutôt grands et vieillissants qui ne correspondent pas aux besoins des ménages

Une faible diversité du parc locatif social

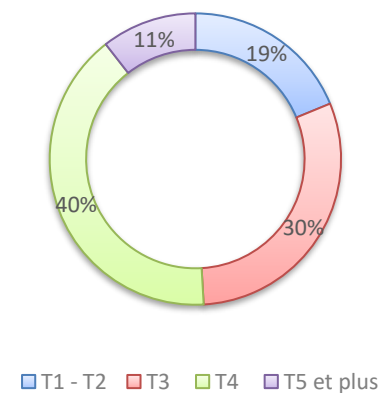
Si le parc de logement social est majoritairement composé de logements collectifs dont plus de la moitié sont construits à Baume-les-Dames et 33% à l'Isle-sur-le-Doubs, la part de logements individuels est toutefois nettement plus importante que celle du Doubs (+11%).

Les logements sont plutôt grands, principalement de 4 et 3 pièces. Les grands logements individuels sont construits dans les bourgs et quelques communes rurales tandis que Baume-les-Dames et l'Isle-sur-le-Doubs concentrent une offre un peu plus diversifiée. Dans une moindre mesure, Rougemont et Laissey ont également une offre légèrement plus diversifiée. Cependant, d'une manière générale le parc semble plutôt grand par rapport au parc du Doubs : par exemple la part des 3 pièces est de 36% à l'échelle du Doubs contre 30% sur le SCoT qui détient notamment les parts des 4 et 5 pièces les plus élevées. Cette offre ne permet pas aujourd'hui de répondre à la demande des ménages pour des logements plus petits. Ces logements sont très plébiscités.

Typologie des logements sociaux



Répartition des logements sociaux selon leur taille

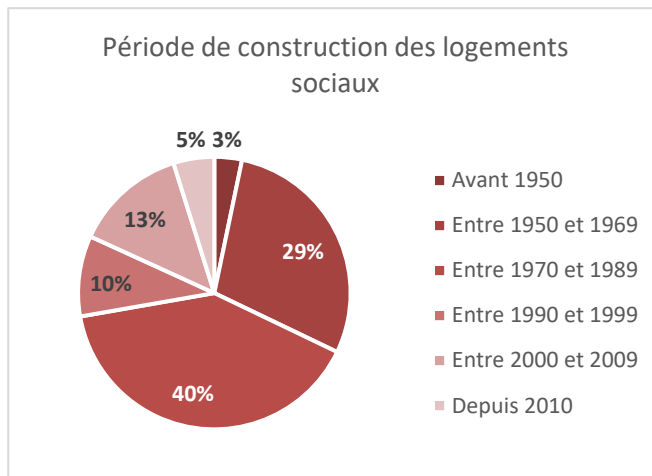


Des logements vieillissants, voir dégradés, particulièrement consommateurs d'énergies

Un tiers du parc locatif social a été construit avant les années 70, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques (datant de 1974). Cela correspond à la fin de cycles techniques qui appellent un réinvestissement pour renouveler une partie des composantes du bâtiment. Ce patrimoine représente le segment de l'offre sociale le plus

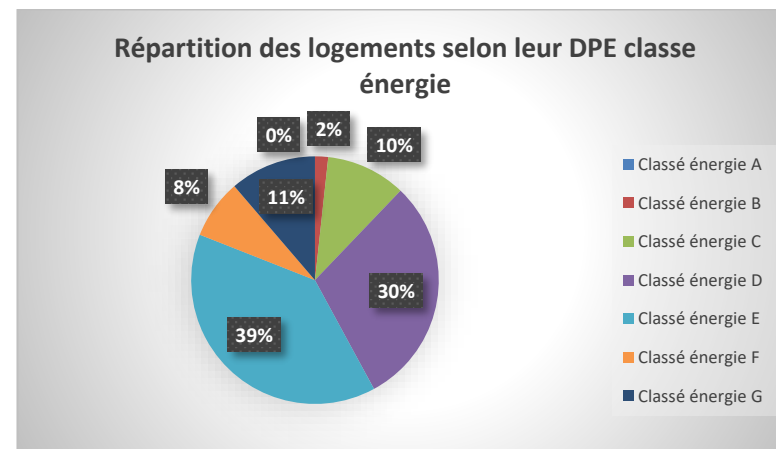
déperditif sur le plan thermique. 57% des logements sociaux ont une classe énergétique comprise entre E et G (contre 27% à l'échelle du Doubs) ce qui met en évidence l'état majoritairement mauvais à très dégradé du parc de logements sociaux du Doubs Central. En effet, le classement énergétique composé de lettres allant de A à G, de la meilleure performance à la moins bonne, permet de donner une information fiable sur les travaux de rénovation énergétique qu'il faudra mener.

En conséquence, ces logements sont cités comme des passoires énergétiques et donc beaucoup trop consommateurs d'énergies : 88% du parc a une classe énergétique comprise entre D et G avec une majeure partie des logements en classe E (317 logements). En comparaison avec la moyenne départementale, les logements du SCoT sont dans un état plus dégradé : 30% des logements ont une DPE de A à C à l'échelle du Doubs contre 12% à l'échelle du SCoT. Ceci s'explique également par les faibles constructions de logements qu'il y a eu depuis les années 2000 sur le territoire. Le mauvais état du parc est particulièrement visible à l'Isle-sur-le-Doubs dont 93% des logements sociaux publics ont une classe énergétique allant de E à G, ainsi qu'à Baume-les-Dames (47%).



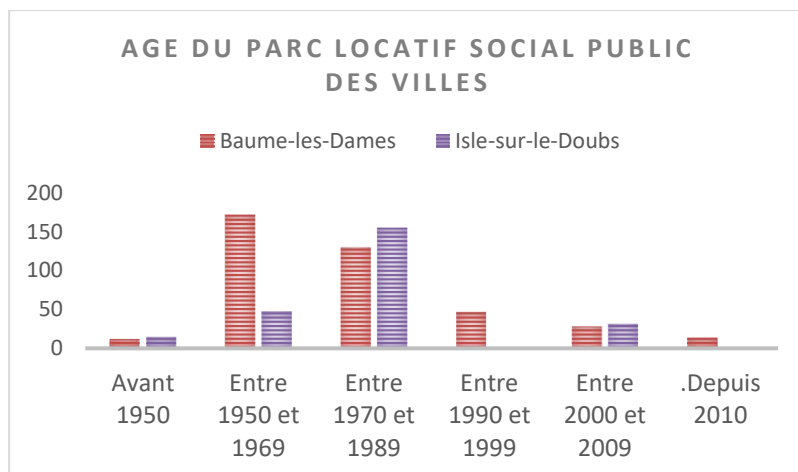
Les besoins en réhabilitation sont donc clairement identifiés aujourd'hui pour répondre à trois enjeux :

- **Qualité thermique**
- **Remise aux normes**
- **Accessibilité et adaptation au vieillissement de la population.**



Un phénomène visible sur le parc social des villes du territoire

Les logements vieillissants sont des collectifs de 4 à 5 étages en mauvais état et très consommateur d'énergies. Sur 250 logements sociaux de la commune, l'Isle-sur-le-Doubs compte 155 logements construits entre 1970 et 1989 tandis que Baume-les-Dames enregistre une majorité de logements construits entre 1950 et 1969 (172 logements sur 403), soit des logements anciens et dégradés n'étant plus adaptés aux modes de vies actuels.



Face à l'augmentation croissante de la vétusté du parc, les bailleurs sociaux tendent à démolir ces logements dont la réhabilitation serait trop coûteuse : 16 logements ont déjà été démolis par Néolia à l'Isle-sur-le-Doubs (sur le quai de la Saline) qui annonce encore 60 logements à démolir d'ici 2021. Une reconstruction est annoncée à moyen terme, mais en mode pavillonnaire. Ainsi, le territoire doit faire face au désintérêt des bailleurs sociaux, le besoin en logements doit être démontré pour avoir des financements et de la construction neuve.

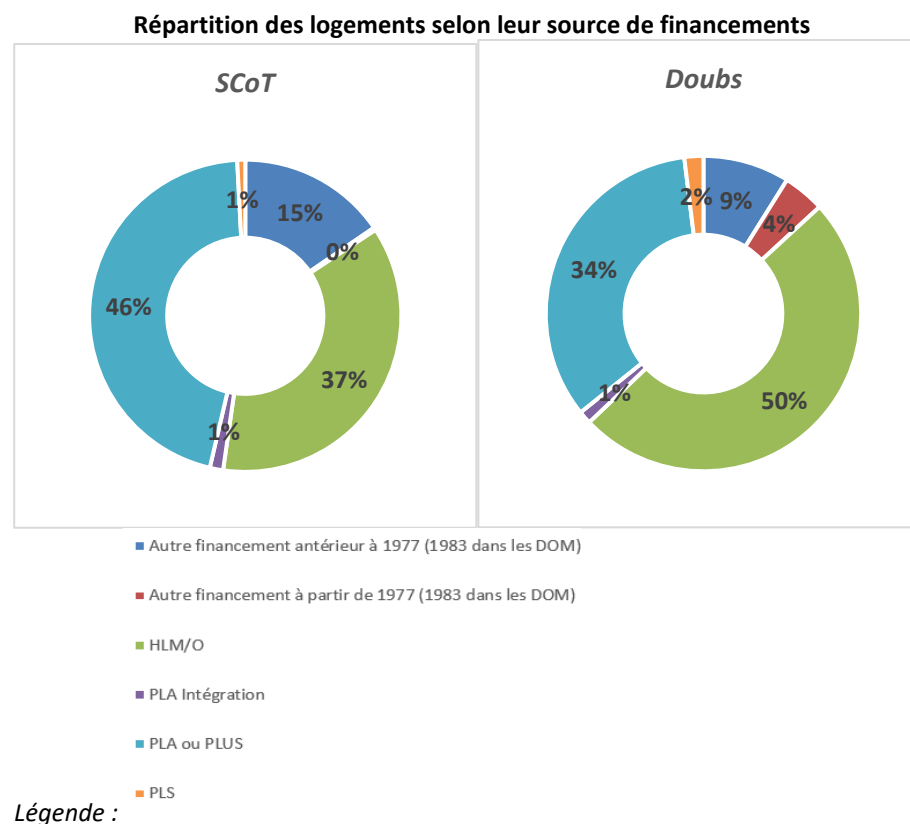
Une augmentation de la vacance du parc locatif social, à mettre en lien avec le vieillissement de ce parc

A l'instar de l'évolution de la vacance du parc de logement global, la vacance du parc locatif social public augmente notamment la vacance structurelle (plus de 3 mois). Par exemple, 20% du parc d'Habitat 25 est vacant sur le territoire du SCoT, avec une vacance particulièrement importante à Gémonval, Rougemont, Laissey e Sancey. Idéha enregistre également 40% de vacance des logements locatifs sociaux à Rougemont. L'augmentation de la vacance est à mettre en lien avec le vieillissement du parc dont 32% des logements ont été construits avant les années 70, majoritairement à Baume et à L'Isle sur le Doubs.

¹⁰ CF. Glossaire

Une très faible part de logements « très social »

La majorité des logements sociaux correspondent à des HLM traditionnels (83% environ) c'est-à-dire avec des prêts locatifs à usage social (PLUS ou PLA)¹⁰. La part des logements appelés « très sociaux » c'est-à-dire des logements avec un prêt locatif aidé d'intégration qui sont réservés aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques est très faible : moins de 1% soit 10 logements situés à Baume-les-Dames, Isle-sur-le-Doubs et Arcey.



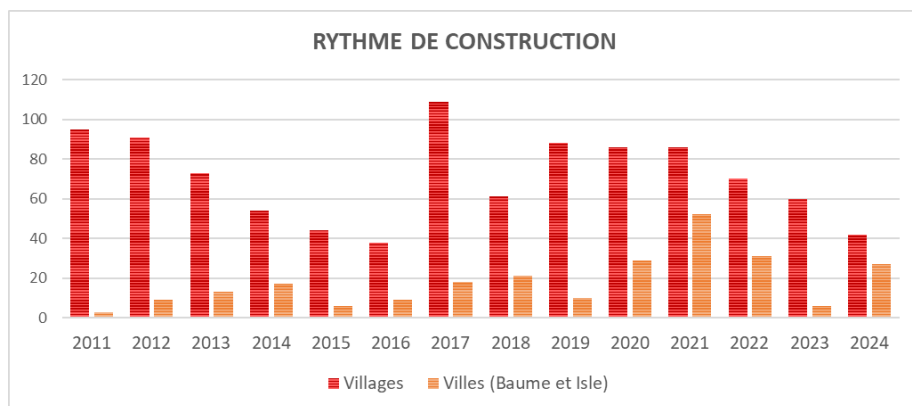
Au-delà de la carence générale en logements sociaux observée sur le territoire, la faiblesse des revenus de certaines tranches de la population telles que les jeunes et les personnes âgées nécessite de développer un plus grand panel d'offre locative aidée. Il s'agit de sécuriser l'accès au logement pour des jeunes dont la situation précaire peut rebuter les bailleurs, et de proposer aux seniors des hébergements abordables alternatifs aux EPHAD tant que leur autonomie le permet. De plus, le renouvellement du parc social, actuellement vieillissant et dégradé, consiste un enjeu majeur pour le territoire afin d'offrir des conditions de vie acceptable et en limitant les dépenses énergétiques.

3. Un rythme soutenu de constructions neuves individuelles

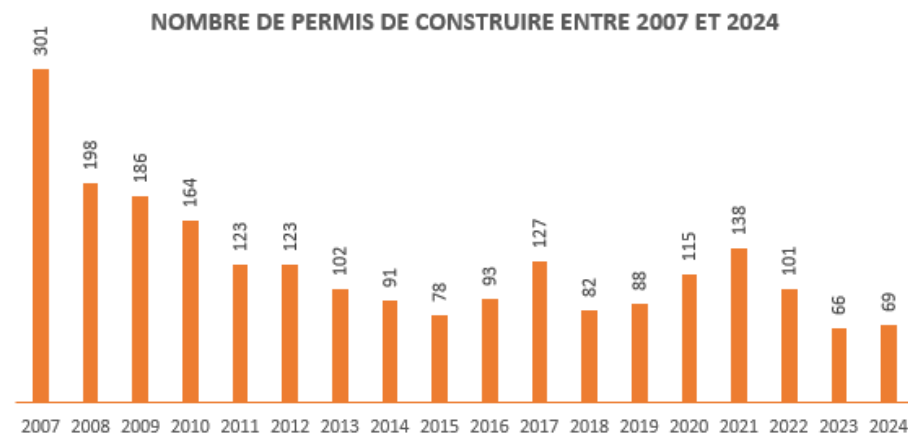
La construction neuve ralentit de manière progressive depuis 2008 mais avec des rythmes différents selon l'échelle du territoire :

- Une majorité de constructions neuves dans les villages situés en périphérie de Besançon, de Baume-les-Dames et de Montbéliard ainsi que sur le secteur de Sancey-Belleherbe

Environ 61% des logements commencés entre 2007 et 2024 ont été réalisés dans les communes rurales (soit 1323 logements), particulièrement dans la frange ouest du Doubs Baumois, les communes rurales en périphérie de Baume-les-Dames et Pays de Clerval ainsi que le secteur de Sancey-Belleherbe. Proportionnellement, les villes et bourgs du territoire ont une part moins importante de logements commencés à l'exception d'Arcey et de Sancey dont les dynamiques de constructions sont plutôt soutenues. Arcey a une moyenne de 12 logements produits par an entre 2011 et 2016, Sancey 10 logements par an contre 3,4 logements par an en moyenne sur les autres villes et bourgs du SCoT ; démontrant une dynamique plus importante.



Les villages connaissent les plus forts taux de construction avec un poids de construction neuve dans le parc de résidences principales qui dépasse les 40% dans certains villages comme Fontaine-les-Clerval et Vennans.



➤ **Une écrasante majorité de constructions neuves individuelles, sur le modèle du pavillonnaire**

La production neuve concerne principalement la construction dans les villages de maisons pavillonnaires sur des parcelles à bâtir isolées, au coup par coup. Malgré des opérations d'ensemble (procédure de lotissements), leur implantation ex-nihilo ou en extension linéaire a un impact paysager fort, de même que le recours aux « maisons catalogues » peu intégrées à leur environnement bâti. En effet, sur les 957 logements produits entre 2010 et 2021 dans les communes rurales, 83% sont en individuel pur, soit 776 logements pour seulement 43 logements en collectifs et 98 logements individuels groupés.

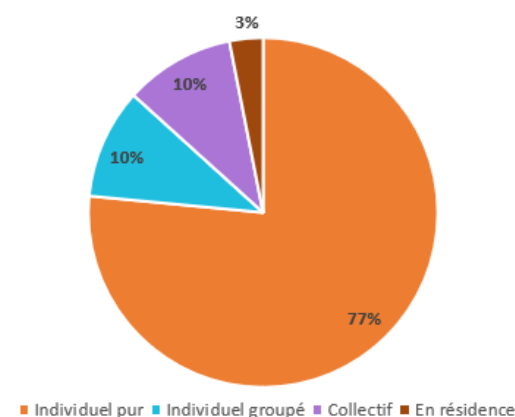
A l'échelle du SCoT la part de construction individuelle pure représente, entre 2010 et 2021, 76% des logements quand la moyenne départementale est à 60%. Le territoire peine à changer son mode de production de logements pour gagner en densité : l'habitat intermédiaire (maisons jumelées, accolées) est très peu présent dans les constructions récentes.



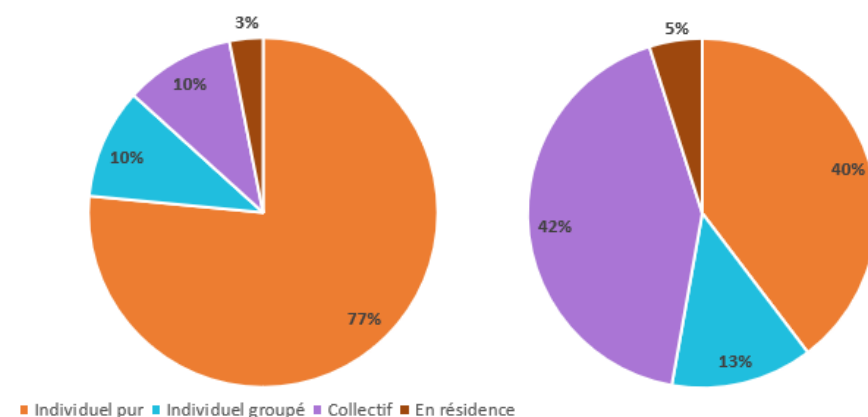
Les constructions en collectifs ne représentent que 135 logements (soit 10%) quasiment exclusivement réalisés sur Baume-les-Dames (plus de 50% du total). Pour cette dernière, il s'agit quasiment de la moitié des constructions commencées depuis 2010 qui ont été réalisées sous forme de collectifs. Les autres communes sont en individuel pur.

Des logements en résidences ont également été réalisés récemment sur la commune d'Arcey (résidences seniors).

Types des constructions à l'échelle du SCoT



Types des constructions à l'échelle du Doubs



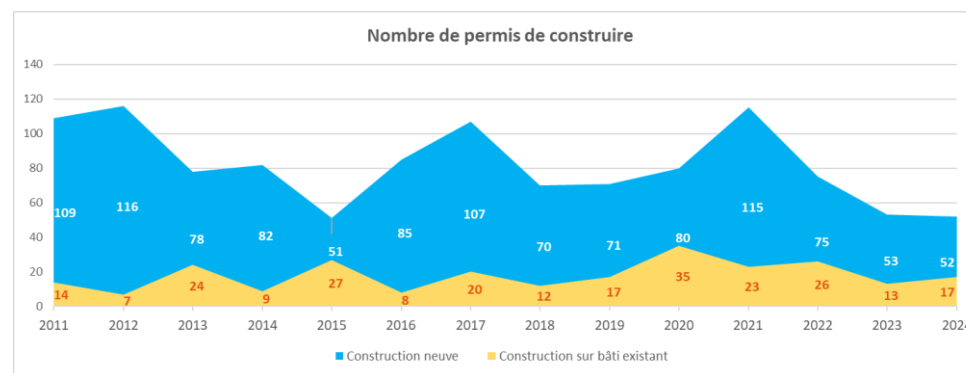
➤ **Un mode de production de logements majoritaire qui n’encourage pas à la diversité des formes urbaines et qui est consommateur d’espaces**

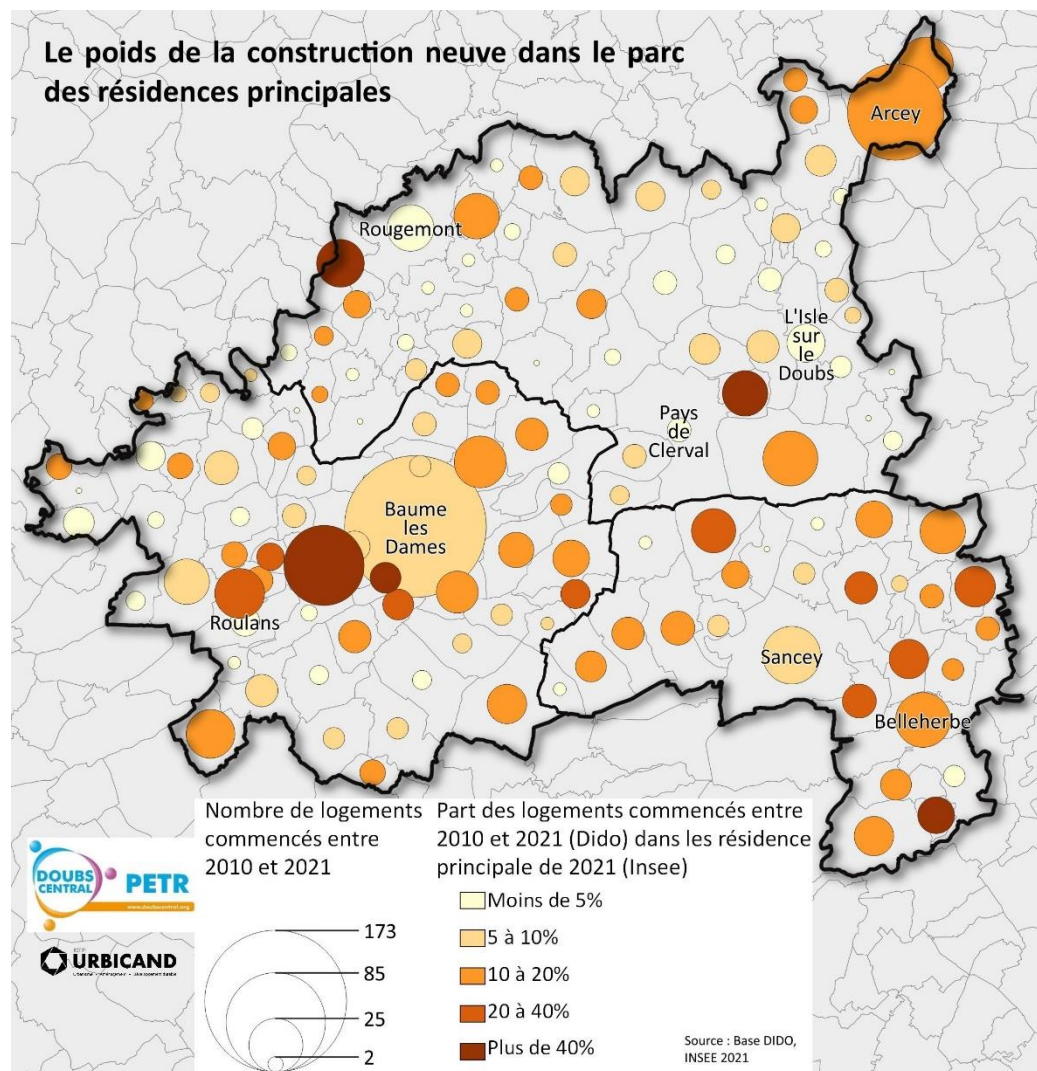
La construction neuve individuelle se traduit sur le territoire par le développement de petits lotissements de type pavillonnaire avec des maisons individuelles implantées en milieu de parcelle. Ces opérations entraînent des densités estimées relativement basses, et est donc très consommateur d’espaces agricoles et naturels. Des opérations sur des formes pavillonnaires plus denses ont toutefois été observées à Baume-les-Dames par exemple.

➤ **Des constructions sur bâti existant majoritairement réalisées dans les villages**

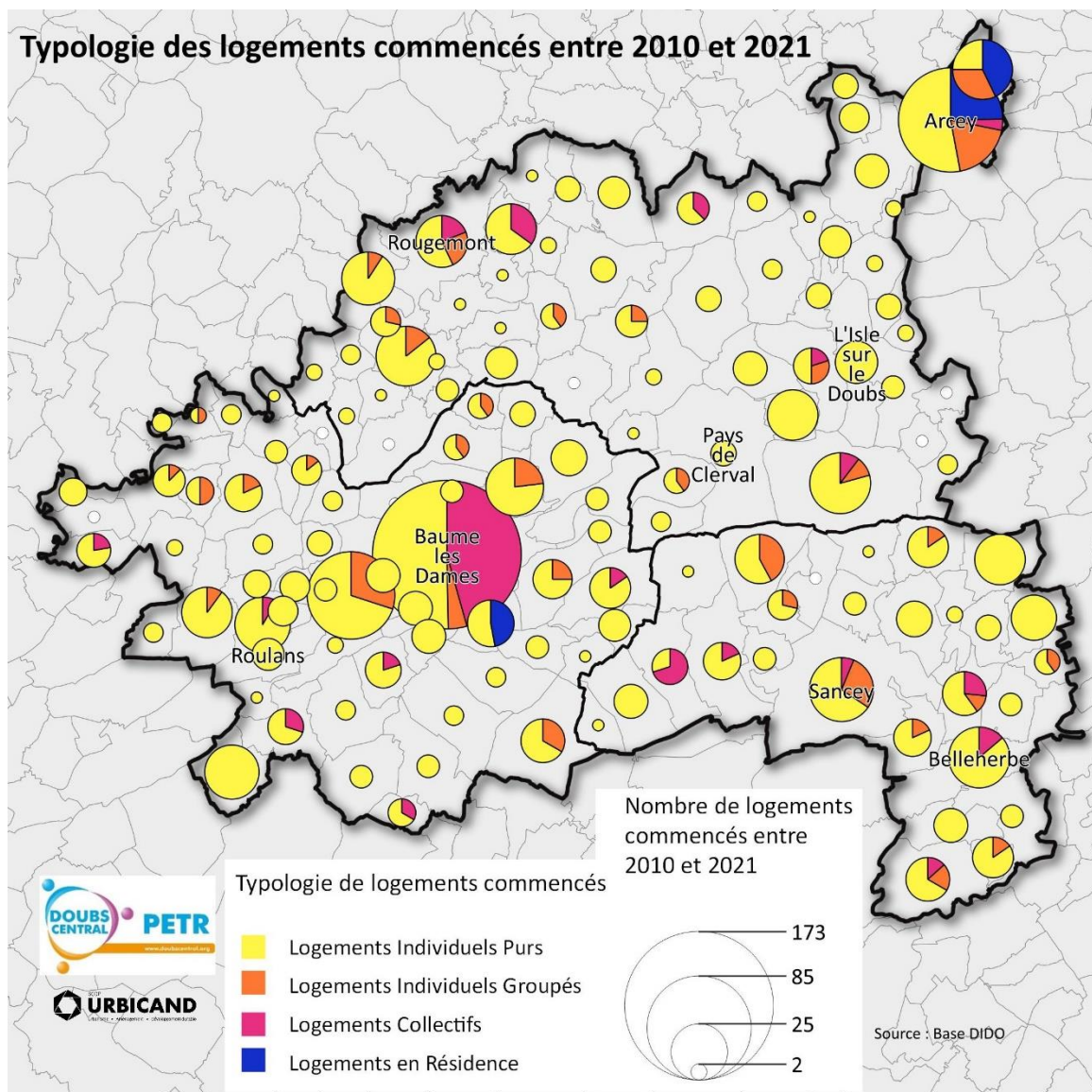
La construction neuve est prédominante dans les logements commencés entre 2011 et 2024 contrairement à la construction sur bâti existant dont la part est légèrement plus haute que celle du Doubs (20% contre 19% entre 2013 et 2024). La réhabilitation s’est principalement réalisée au sein des villages du SCoT à hauteur de 171 logements sur 210 produits issus d’une réhabilitation.

Le mode de production de logements du territoire majoritairement de la construction neuve en individuel pur dans les villages pose la question de leur intégration urbaine, paysagère et sociale dans la commune. En effet, ce modèle pavillonnaire tend à standardiser le paysage urbain et ne permet pas un développement urbain cohérent et durable. Une vigilance doit être portée sur la limitation des extensions linéaires, le non comblement des dents creuses au profit de maisons dispersées et éloignées des cœurs de villages, ou encore le manque d’intégration des maisons « catalogue » indifférentes à l’architecturale locale. De plus, ce mode de production n’encourage pas véritablement la diversification de l’offre de logements et des formes urbaines.





Clé de lecture : Baume-les-Dames a 5 à 10% de son parc de résidences principales qui a été construits récemment (2010-2021), ce qui représente 173 logements.



Construction neuve entre 2010 et 2021

	Total 2010-2021			Individuels purs			Individuels groupés			Collectif			En résidence		
	Neuf	Sur Existant	Total	Neuf	Sur Existant	Total	Neuf	Sur Existant	Total	Neuf	Sur Existant	Total	Neuf	Sur Existant	Total
CC des Deux Vallées Vertes	357	83	440	301	34	335	23	27	50	4	18	22	29	4	33
dont Arcey	75	10	85	42	3	45	12	4	16	0	3	3	21	0	21
dont Pays-de-Clerval	3	2	5	3	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont L'Isle-sur-le-Doubs	13	1	14	13	1	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont Rougemont	20	1	21	11	1	12	5	0	5	4	0	4	0	0	0
dont Autres communes rurales	246	69	315	232	27	259	6	23	29	0	15	15	8	4	12
CC du Doubs Baumoisi	535	79	614	425	36	461	37	16	53	65	27	92	8	0	8
dont Baume-les-Dames	152	21	173	83	4	87	6	1	7	63	16	79	0	0	0
dont Roulans	8	0	8	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont Autres communes rurales	375	58	433	334	32	366	31	15	46	2	11	13	8	0	8
CC du Pays de Sancey-Belleherbe	222	48	270	199	18	217	21	11	32	2	19	21	0	0	0
dont Belleherbe	25	4	29	25	0	25	0	0	0	0	4	4	0	0	0
dont Sancey	32	0	32	21	0	21	9	0	9	2	0	2	0	0	0
dont Autres communes rurales	165	44	209	153	18	171	12	11	23	0	15	15	0	0	0
SCOT	1114	210	1324	925	88	1013	81	54	135	71	64	135	37	4	41

Source :Base DIDO 2010-2021

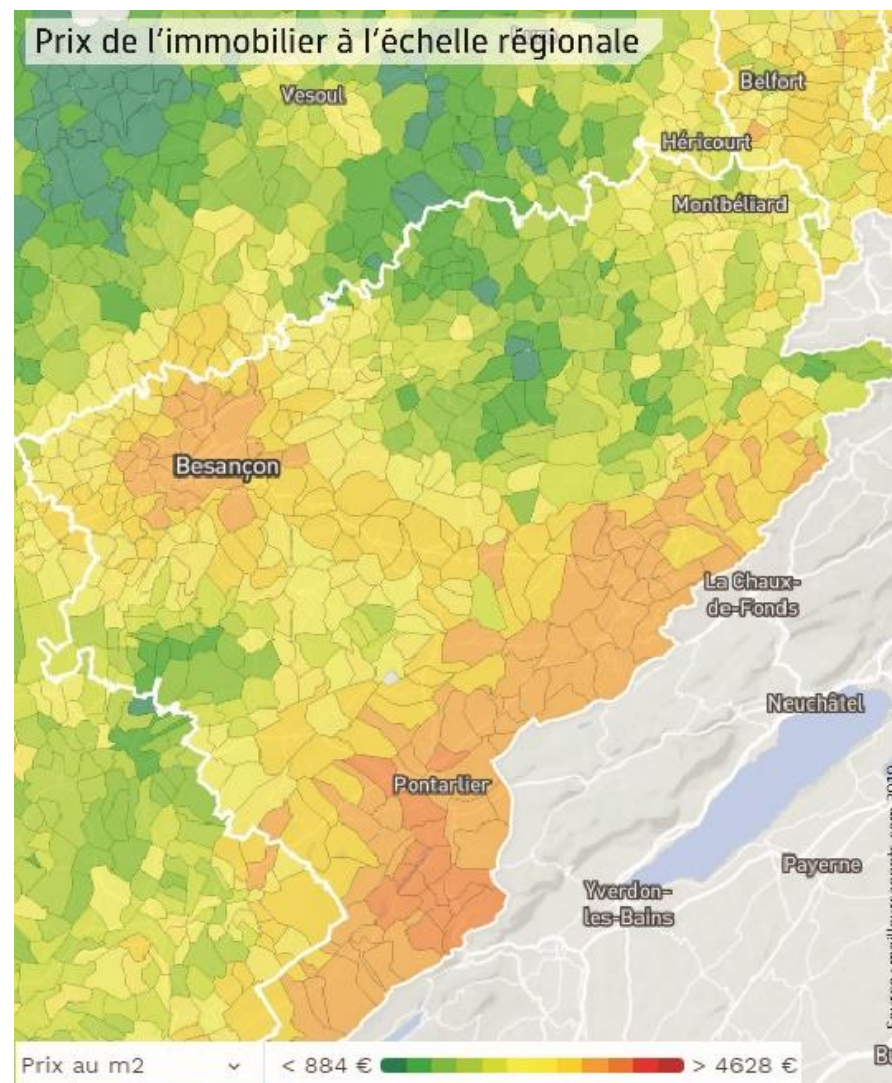
3.1. Un marché foncier et immobilier très attractif

3.1.1. *Le marché foncier est en hausse mais reste encore très abordable*

Les prix des terrains à bâtir sont en moyenne relativement peu élevés sur le territoire, avec une majorité des communes où les prix avoisinent les 20€/m², jusqu'à 50€/m² à Baume-les-Dames. Cela s'explique par le caractère rural du territoire. Toutefois, les prix sont plus élevés dans les communes s'approchant de Besançon.

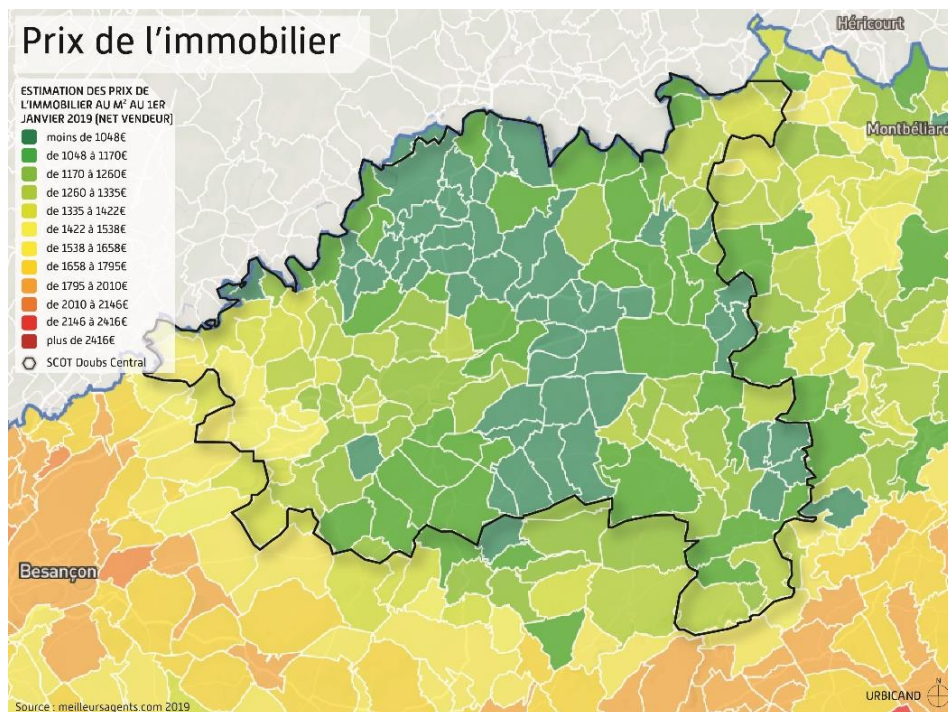
Globalement, les prix du foncier ont augmenté au cours des années 2000, en particulier du fait du desserrement de l'agglomération de Montbéliard à l'Est et de Besançon à l'Ouest.

En termes de surfaces, la tendance à l'échelle du SCoT est à la diminution des surfaces moyennes des terrains à bâtir. A l'image du Doubs, entre 2018 et 2019 la majorité des terrains à bâtir qui ont été vendus, avaient une taille de 600 à 900 m². A Baume-les-Dames, 37% des ventes concernaient des « petites » parcelles sur cette même période.



Clé de lecture : Le prix est donné par m² de surface habitable en moyenne sur chaque commune. On peut lire sur cette carte que l'agglomération de Besançon ainsi que la frange du Haut-Doubs frontalière avec la Suisse (Pontarlier, Morteau, etc.) sont les secteurs les plus chers à l'échelle régionale.

Le marché de l'immobilier est en situation de relative stabilité depuis le milieu des années 2000, après une période de croissance des prix d'acquisition. Le Doubs Central à des prix de l'immobilier parmi les plus faibles du Département du Doubs.



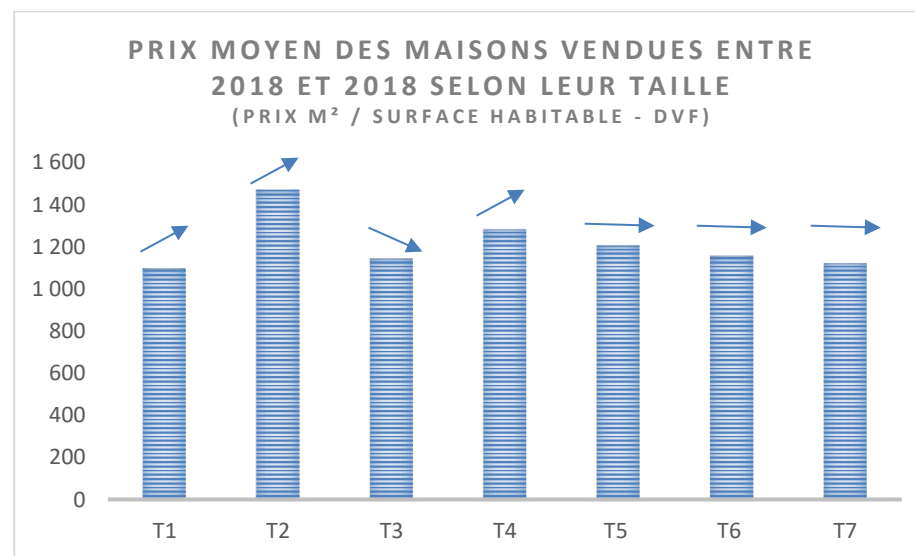
3.1.2. Une augmentation progressive du nombre de ventes de maisons dont les prix augmentent légèrement

D'une manière générale, le marché immobilier est assez peu dynamique sur le secteur du Doubs central et majoritairement représenté par la vente de maisons. Les maisons représentent 83% des ventes effectuées (hors terrain) et celles-ci augmentent progressivement depuis 2015 (+85 ventes de maisons entre 2015 et 2018). En comparaison, la vente d'appartements est très faible notamment au regard de l'offre

(les ventes représentent 10% environ du nombre total d'appartements du Doubs Central). Les ventes d'appartements ont légèrement augmenté entre 2015 et 2017 mais sont plutôt à la baisse depuis.

Le prix des maisons tend à augmenter depuis 2015, on observe par ailleurs une augmentation de 3% des prix au m² entre 2015 et 2018. En moyenne, le prix au m² de surface habitable pour une maison à l'échelle du SCoT est de 1 210€ entre 2015 et 2018. Toutefois, le prix moyen reste bien en-deçà de la moyenne départementale en particulier pour les communes rurales des Deux Vallées Vertes et quelques communes du secteur de Sancey-Belleherbe. Parmi les bourgs, une différence est à noter entre les bourgs situés à proximité des agglomérations comme Arcey et Roulans dont les prix sont plus élevés et les bourgs du centre du territoire qui ont tendance à avoir des prix plus faibles. Le prix de vente de maisons dans les communes situées à proximité de l'agglomération de Besançon et d'un axe structurant est plus élevé en raison d'une plus forte demande.

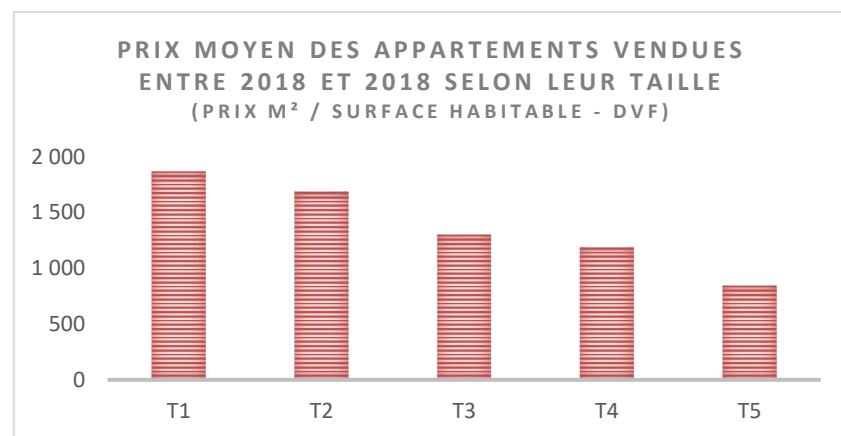
Si les maisons de moyenne et grande taille sont celles qui se vendent le plus (27% des ventes sont des maisons de 4 pièces et 26% des maisons de 5 pièces), les maisons de deux pièces sont celles qui se vendent le plus cher (1 470€ le m²) suivi par les T4 et les T5.



Concernant les appartements, le prix au m² moyen d'un appartement du Doubs Central peut aller jusqu'à moitié moins cher que le prix moyen du Doubs (1634€/m² le prix moyen d'un appartement du Doubs, 711€/m² à Rougemont) mais le prix moyen est plus élevé que pour une maison entre 2015 et 2018 soit 1 348 € le m² de surface habitable. Contrairement à la vente des maisons, le prix moyen au m² d'un appartement subit une évolution en dents de scies entre 2015 et 2018.

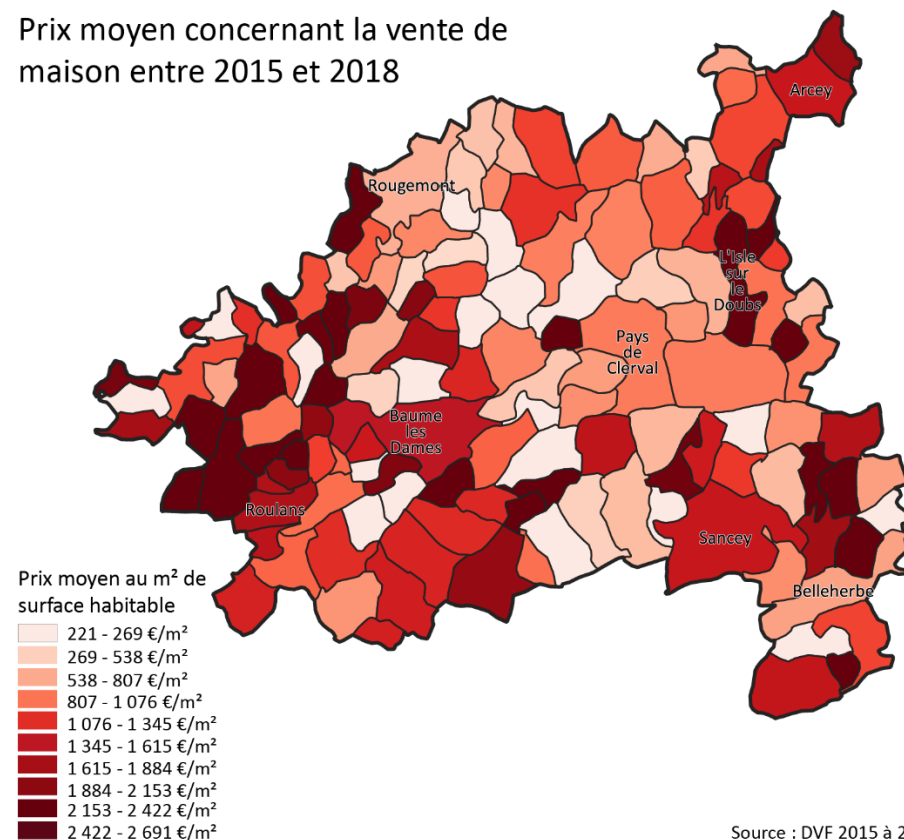
Les appartements de petite et moyenne taille se vendent le plus (33% des ventes sont des T3, 28% des T4) et sont les plus chers. Les appartements d'une pièce se vendent en moyenne 1 868 € le m². Les appartements de deux pièces sont par ailleurs ceux qui ont eu la plus forte évolution en termes de prix (+28%).

Le prix médian des appartements anciens est à la baisse sur le secteur de Baume-les-Dames, en lien avec la dégradation progressive du parc.



L'acquisition immobilière reste difficile compte tenu du contexte économique, les prix restant élevés par rapport aux moyens des ménages, en particulier dans les opérations neuves. Cela explique en partie le report sur le foncier à bâtir pour l'accession à la propriété.

Prix moyen concernant la vente de maison entre 2015 et 2018



Source : DVF 2015 à 2018
Réalisation : URBICAND, juillet 2020

Prix moyens à l'acquisition	Doubs	Baume-les-Dames
Terrains à bâtir	70€/m ² médian Prix médian : 58 000€ Surface de terrain moyenne 810m ²	30€/m ² médian Prix médian : 30 000€ Surface de terrain moyenne 980m ²
Maisons anciennes	Prix médian 172 500€ Surface habitable : 110m ² Surface terrain : 850m ²	Prix médian 125 000€ Surface habitable : 106m ² Surface terrain : 1080m ²
Appartements anciens	1620€/m ² médian Prix médian : 95 000€ Surface moyenne 66m ²	1090€/m ² médian Prix médian : 91 200€ Surface moyenne 78m ²

3.2. Une offre en logement qui ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel

Le parcours résidentiel correspond à l'évolution dans le temps des besoins en matière de logements. Les besoins des ménages évoluent en fonction de leur situation (revenus, situation professionnelle), aux évolutions de la famille (naissance, départ des enfants, décès, divorce, recomposition familiale, etc.) et en fonction de leur âge. Une offre en logement diversifiée sur un territoire donné permet ainsi de maintenir la population en place ainsi que son renouvellement.

L'offre en logement du Doubs Central est peu diversifiée et majoritairement tournée vers un profil familial de ménages : le parc est en très grande partie représentée par de grandes maisons individuelles, occupées par leur propriétaire et dont le prix reste

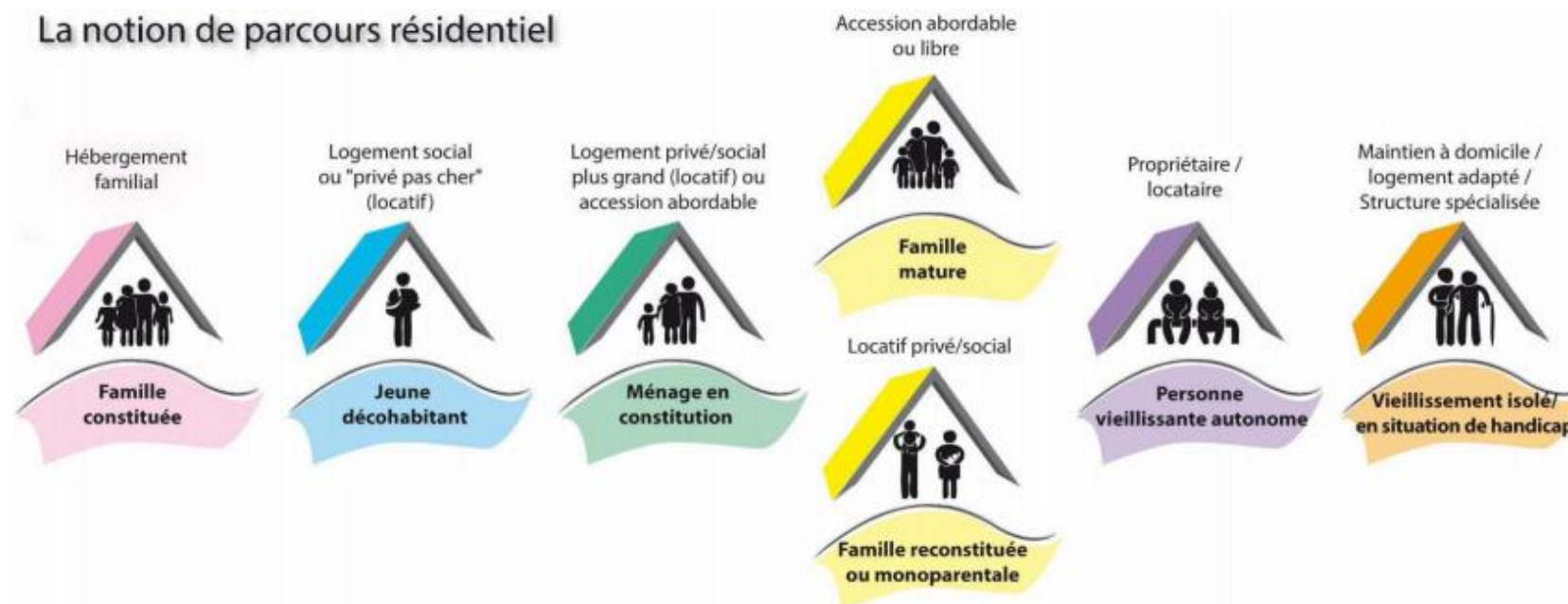
abordable malgré une évolution à la hausse notamment pour les communes périurbaines.

Une offre qui est donc en inadéquation avec le profil des ménages : 67% des ménages sont petits (1 à 2 personnes) pour seulement 19% de petits logements (1 à 3 pièces).

La part de logements sociaux sur le territoire reste faible tandis que la population tend à se fragiliser. Les petits logements, qui permettent d'accueillir par exemple un jeune couple, célibataire ou encore un couple de personnes âgées ont une part très faible et en diminution sur le territoire. De plus, ils sont le plus touché par la vacance.

La vacance en logements touche particulièrement les logements des centres-bourgs. Dans les villes et les bourgs, le centre concentrent généralement une offre un peu plus diversifiée : petits logements, logements locatifs et logements sociaux. Toutefois cette offre tend à être vieillissante et à se dégrader au fur et à mesure où la vacance devient plus forte et structurelle. La réhabilitation de ces logements étant insuffisante, cela participe au renforcement du « produit unique » de l'offre en logement.

La notion de parcours résidentiel



De plus, la construction neuve ne permet pas d'amener une diversification du parc puisqu'elle poursuit le modèle pavillonnaire : construction de maisons individuelles, parfois groupées, majoritairement de grande taille.

Un effort est tout de même à noter pour la construction de résidences à destination des seniors qui s'est développé ces dernières années permettant de maintenir les personnes âgées à leur domicile (logements adaptés en location). Cette offre reste toutefois insuffisante au regard de la demande. L'augmentation du nombre de places en établissement n'est en effet pas la seule réponse pour accompagner le vieillissement de la population. Les solutions intermédiaires entre le maintien à domicile et l'hébergement doivent être développées dans le territoire. La diversité des parcours résidentiels des seniors nécessite de démultiplier les réponses d'habitat.

Ainsi, il sera nécessaire de faciliter les mutations au sein du parc de logements et de favoriser la réhabilitation du parc existant.

3.3. Synthèse et perspectives

Rappel : un ralentissement démographique, perte de population active, augmentation du vieillissement de la population et des personnes seules de plus en plus nombreuses sur le territoire avec la diminution constante de la taille des ménages, etc.

- ➔ **Des tendances à prendre en compte car elles impactent les choix en matière de politique d'habitat.**
- ➔ **Elles sont concomitantes à un ralentissement progressif de la dynamique résidentielle, dû à un ralentissement du rythme de construction et à l'augmentation de la part de la vacance.**

Des dynamiques résidentielles diverses, ce qui pose la question des équilibres internes

Des villes et des bourgs qui peinent à regagner en attractivité face à l'offre récente et pas chère des villages

- Des villages qui concentrent l'offre de terrains à bâtir et de constructions neuves, représentées quasiment exclusivement par des logements individuels en accession à la propriété.
- Un marché foncier et immobilier particulièrement abordable dans les villages du Doubs Central.
- Ce qui génère l'installation d'une part importante de nouveaux accédants aux revenus modérés, qui s'éloignent de leur lieu de travail développant une vulnérabilité énergétique et qui peuvent se retrouver en situation d'insolvabilité suite à l'acquisition.
- Des villes et des bourgs qui peinent à regagner en attractivité

Des écarts entre villages des franges périurbaines et les villages du « cœur » du Doubs Central

- Un début de pression foncière sur ces villages : augmentation du prix du foncier et de l'immobilier, des lotissements récents plus denses.

Des problématiques de vieillissement du parc et du modèle d'habiter dans les villes et les bourgs

- Les bourgs font face à des dynamiques diverses : fragilité démographique, augmentation de la précarité et du vieillissement des populations. Les effets de politiques de revitalisation et même de renouvellement urbain (en particulier à Baume-les-Dames) ne se font pas encore sentir.
- Une concentration de logements anciens dans les villes et les bourgs
- La question du renouvellement du parc vacant qui tend à être de plus en plus vétuste car très souvent inutilisable : logements mal isolés, peu accessibles car situés dans le tissu dense des centres-bourgs, qui manquent de lumière, dont la structure ne convient plus aux usages actuels et parfois sans espace extérieur.
- Des logements qui ne correspondent plus aux besoins des habitants générant des choix de démolition de programmes locatifs sociaux (Isle-sur-le-Doubs en particulier).

Cette tendance toujours d'actualité d'éloignement des ménages aux lieux d'emplois et de services génère des enjeux de déplacements importants et croissants pour accéder aux équipements, aux services et aux commerces. Ces déplacements génèrent également un accroissement de la vulnérabilité économique des ménages. Ainsi, les cœurs de bourgs et de villes sont eux-mêmes fragilisés par le manque d'usagers de ces espaces et par le démenagement des commerces et services du cœur vers les infrastructures routières principales, c'est-à-dire là où se trouve le flux. Ces tendances génèrent également des enjeux paysagers, face au manque de cohérence et de qualité des constructions réalisées au fil de l'eau.

Dans le cadre de la révision du SCoT, il semble important d'approfondir les objectifs démographiques et de production de logements, en prenant en compte les spécificités des différents secteurs, et les enjeux d'équilibre entre villes, bourgs et villages.

Il convient de répondre à la fois à la relance de la dynamique des 5 bourgs-centres inscrits dans la démarche de revitalisation (AMI bourgs-centres), ainsi que du maintien de villages « vivants », notamment les villages ayant quelques services ou commerces de proximité (une boulangerie, un boucher, etc.).

Les réflexions sur les équilibres résidentiels devront bien intégrer les problématiques de mobilité, en veillant à limiter les besoins en déplacements des ménages, en particulier pour les populations les plus vulnérables financièrement, qui ont tendance à s'éloigner des pôles d'emploi pour l'accès à la propriété.

Des difficultés en matière de diversification de l'offre de logements et des formes urbaines

Une diversité de l'offre concentrée dans les villes et les bourgs mais qui a du mal à se maintenir

- Une diminution du poids du parc locatif (qui augmente légèrement en valeur absolue) et en particulier du locatif social
Une diminution du poids des petits logements mais une augmentation du poids des petits ménages

Des difficultés de diversification de l'offre de logements qui pose la question du maintien des populations les plus fragiles sur le territoire

- Des logements inadaptés générant une augmentation de la vacance de ces logements : typologies inadaptées à la demande, vétusté, déficit de performance énergétique...
- Ces logements ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins des différentes populations, notamment les populations les plus fragiles dont la part augmente.
- L'accroissement du taux de propriétés et notamment du type « maison individuelle » se fait au détriment d'une offre locative plurielle, et ne fait qu'accentuer l'accueil d'un seul type de population (couple avec enfant) et le départ des autres catégories, même si les couples retraités tendent également à s'installer dans le Doubs central. **Le manque patent de logements plus petits et /ou à loyers modérés, répartis plus équitablement sur l'ensemble du SCoT, interroge quant aux capacités du territoire à maintenir sur son sol certaines tranches de sa population (notamment les jeunes et les personnes âgées les moins autonomes). Cette inquiétude va aller croissant face aux politiques publiques particulièrement attractives**

des agglomérations alentours qui veulent regagner de leur population ces prochaines années.

Une politique de réhabilitation du parc ancien qui doit être une priorité

- La réhabilitation du parc ancien comme enjeu majeur de la politique d'habitat au regard :
 - Des objectifs de zéro artificialisation nette
 - Des faibles effets de la construction neuve sur l'évolution démographique
 - De la lutte contre la précarité énergétique
 - De la relance de l'attractivité des villes et des bourgs, dans un contexte de marché immobilier détendu, dans le but d'amplifier les politiques publiques de revitalisation avec un effet sur le long terme en accueillant une plus grande population résidente
- Des logements qui pourraient correspondre, une fois réhabilités, à des besoins en logements exprimés par les entreprises, par des publics faiblement motorisés, des citadins, des petits ménages ou des personnes âgées, etc.

Les besoins en logement pour les prochaines années devront prendre en compte la capacité du parc existant, à faire évoluer pour mieux répondre à la demande, et définir des objectifs de construction adaptés aux dynamiques territoriales.