

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER DU GRAND PONTARLIER



SOMMAIRE

Introduction	5
Périmètre d'étude	6
Méthodologie d'approche	7
1.Dynamiques démographiques et profil de la population	9
Une croissance du territoire soutenue sur les dernières années	10
Une nette augmentation des ménages d'une personne	11
Un territoire connaissant un relatif vieillissement	12
Un niveau de vie confortable	13
Un territoire attractif influencé par la Suisse	14
En synthèse	15
2.Caractéristiques du parc de l'habitat	17
Un parc de logements en expansion	18
Une prédominance des propriétaires et des grands logements	19
Un parc social en augmentation	20
Un décalage entre offres et demandes en logement social	22
Un habitat indigne en baisse régulière	24
En synthèse	25
3.Dynamiques de la construction	27
Une production de logements majoritairement collectifs	28
Une augmentation des prix du foncier et de vente	29
Des loyers élevés et en augmentation	31
Une vacance relativement basse mais inégale	32
Une consommation foncière pour de l'activité et en densification	33
En synthèse	34



Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de communes du Grand Pontarlier (CCGP) a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 27 juin 2024.

Dans ce contexte, le volet habitat se décline dans un POA (plan d'orientations et d'actions) qui comporte une action 5.2 rendue obligatoire par la loi (Art. R. 302-1-4.-I. du code de la construction et de l'habitation, 2022), à savoir la création d'un **observatoire de l'habitat et du foncier** dont voici la première publication.

Elle est le fruit d'un travail collaboratif mené entre l'AUDAB, Agence d'urbanisme Besançon centre franche-comté, et la Direction Urbanisme et Habitat de la Communauté de communes du Grand Pontarlier afin d'assurer une observation permanente de la situation de l'habitat et du logement sur le territoire de la CCGP.

D'autres acteurs ont également contribué à alimenter cet observatoire, notamment l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du Doubs, le Département du Doubs, la DDT du Doubs et les trois bailleurs sociaux présents sur le territoire départemental (Habitat 25, Idéha et Néolia).

Une ambition d'observer, d'évaluer, de préconiser et de diffuser

L'enjeu essentiel de cet observatoire est d'approfondir l'analyse sur le parc de l'habitat et de faire ressortir des chiffres clefs sur l'ensemble du territoire afin d'interpeller et éclairer les politiques de l'habitat et du logement au niveau de la CCGP.

Il s'agit ainsi d'un outil de veille et d'aide à la décision. La structure du parc de logement et l'évolution des marchés immobiliers représentent des indicateurs majeurs permettant de qualifier et quantifier les besoins de la population en termes de logements ainsi que disposer d'une stratégie de logement adaptée.

Périmètre d'étude

S'étendant sur une superficie de 154,40 km² et englobant une population de 28 580 habitants (selon les données de l'INSEE 2022), la Communauté de communes du Grand Pontarlier regroupe 10 communes urbaines, péri-urbaines et rurales.



CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- 10 Communes
- 28 580 habitants
- 185 hab./km²
- 13 564 ménages
- 15 045 logements
- 6,4% de vacance

Source : Recensement INSEE, 2022

Méthodologie d'approche

Un outil d'aide à la décision

A travers cet observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), il s'agit de disposer d'une analyse du parc de l'habitat, des dynamiques socio-démographiques, immobilières et foncières afin d'accompagner les politiques de l'habitat et du logement au niveau de la CCGP.

L'objectif de l'OHF est donc de disposer d'une matière suffisamment fiable et actualisée, permettant d'ajuster efficacement les politiques publiques. A travers cet observatoire, le partage de la connaissance entre les institutions, les partenaires et les élus du territoire est un enjeu majeur.

La création et la mise à jour annuelle de l'OHF permet un suivi continu des indicateurs et prépare l'élaboration des évaluations triennale et finale du PLUi-H.

Thématiques

L'observatoire de l'habitat et du foncier intègre l'analyse de plusieurs thématiques :

- Le suivi de la structure socio-démographique ;
- Le suivi de la structure du parc de logements ;
- Le suivi des marchés immobiliers et foncier ;
- Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs des bailleurs et communaux ;
- Le suivi de la consommation foncière.

Données mobilisées

Afin de s'inscrire dans une logique d'observatoire, les données mobilisées sont issues de différentes sources nationales, départementales ou locales (CCGP, bailleurs sociaux), dont la stabilité et fréquence d'actualisation sont suffisantes pour permettre une analyse régulière des évolutions.

Les données mobilisées sont les suivantes :

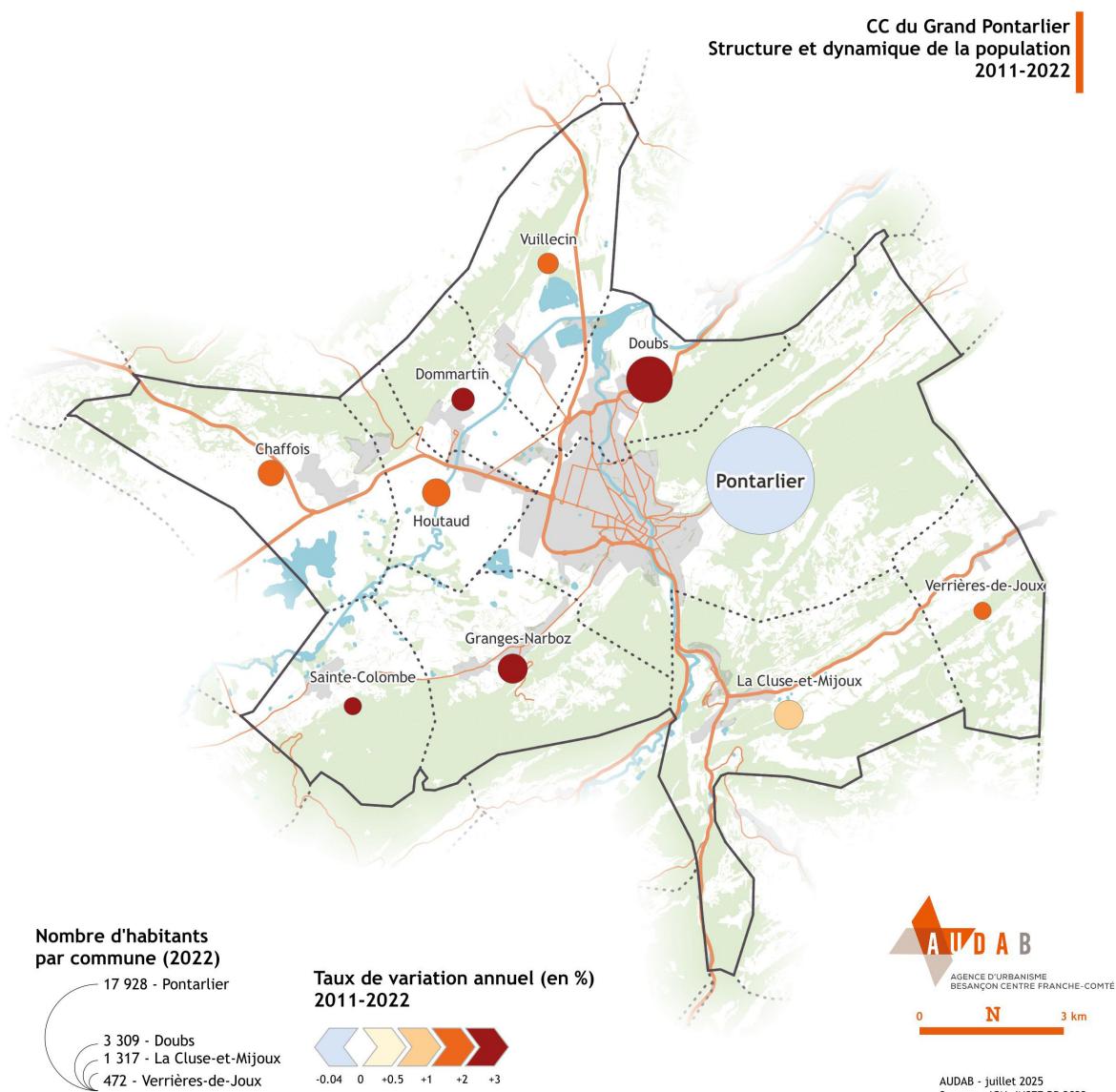
- **INSEE** : Recensement (2022), Filosofi (2022) (données socio-démographiques et revenus) ;
- **RPLS** (2023) : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux ;
- **Sitadel** (2023) : base des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme ;
- **DV3F** (2016-2021 et 2021-2023) : données du marché immobilier et foncier ;
- **Adil25** (2023) et **Meilleur agent** (2024) : données des loyers locatifs privés ;
- **Données brutes du fichier partagé de la CCGP** (2024) : suivi de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux des bailleurs et communaux ;
- **PPPI** (2019) : Parc Privé Potentiellement Indigne ;
- **Outil de Mode d'Occupation du Sol** (MOS) de l'AUDAB (2025).

1. DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET PROFIL DE LA POPULATION



Une croissance du territoire soutenue sur les dernières années

- La CCGP apparaît dynamique démographiquement. En effet, le territoire a connu une augmentation annuelle de sa population de près de 0,6% entre 2011 et 2022, passant de 26 743 habitants en 2011 à 28 580 en 2022 (INSEE, 2022). Cette croissance est plus élevée que dans le Doubs, où le taux de variation annuel de la population est de 0,3% sur la même période.
- La croissance démographique du territoire peut s'expliquer par l'attractivité frontalière de la région. A l'exception de Pontarlier, l'ensemble des communes du territoire ont connu une augmentation de leur population entre 2011 et 2022. Les communes en continuité urbaine et proche de Pontarlier sont celles qui connaissent une croissance démographique élevée. Cela peut s'expliquer par la recherche d'une meilleure qualité de vie. Les dernières années sont marquées par une inversion du solde migratoire qui était négatif jusqu'en 2016 et positif depuis 2016 (entre 2016 et 2022, le solde migratoire est responsable à lui seul de 0,7 points des 1% de croissance démographique annuelle), ce qui explique en partie la croissance démographique.
- Les communes connaissent des dynamiques différentes en matière de croissance démographique sur la période 2011-2022 :
 - Une croissance démographique forte** (taux d'évolution annuel supérieur à 2%) : Grange-Narboz, Saint-Colombe, Dommartin et Doubs ;
 - Une croissance démographique importante** (taux d'évolution annuel entre 1% et 2%) : Houtaud, Vuilecin, Chaffois et Verrières-de-Joux ;
 - Une croissance démographique faible** (taux d'évolution annuel entre 0% et 1%) : La Cluse-et-Mijoux ;
 - Une diminution modérée de la population** (taux d'évolution annuel entre -0,5% et 0%) : Pontarlier.



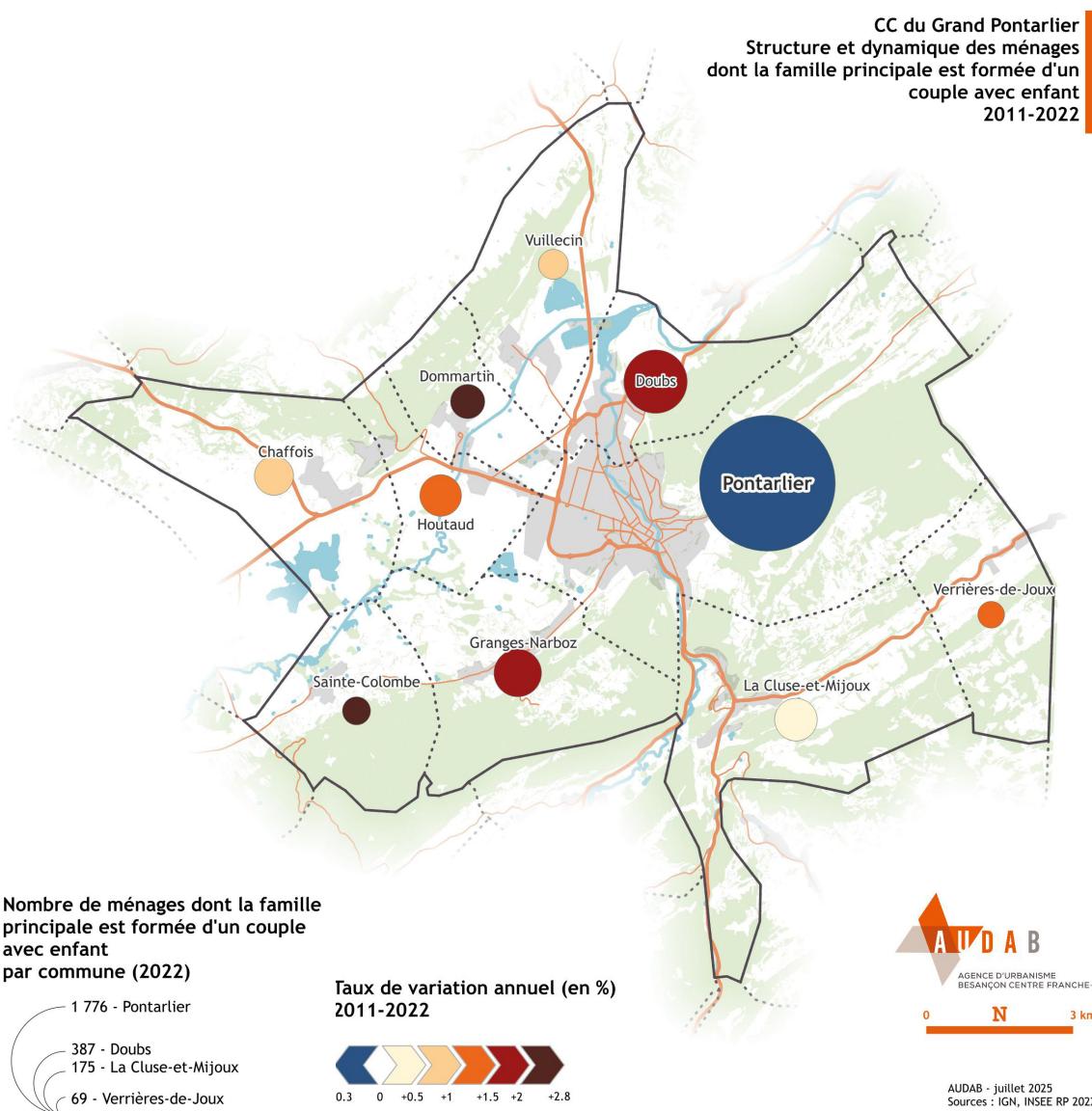
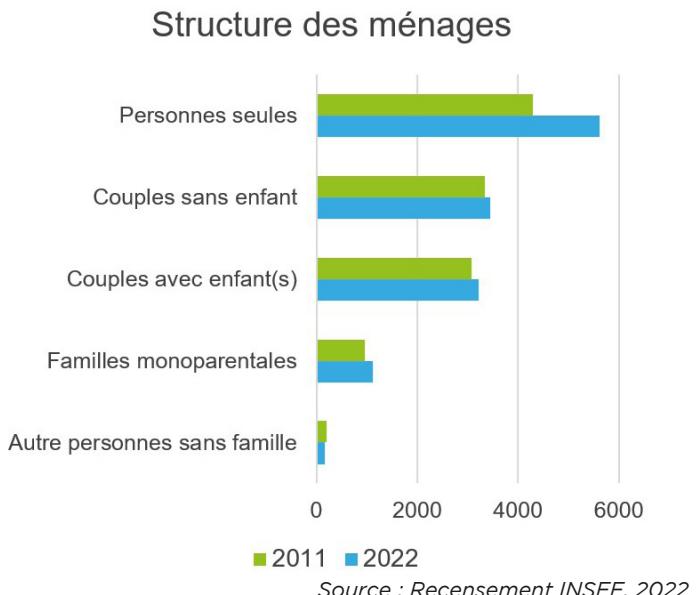
Une nette augmentation des ménages d'une personne

○ La CCGP a vu son nombre de ménages augmenter de plus de 14% en 10 ans (13 564 ménages en 2022), nettement plus que dans le Doubs (+ 8%).

○ La structure des ménages se caractérise par un nombre important de personnes vivant seules (41%) comme dans le reste du Doubs (40%). La majorité des personnes seules sont localisées à Pontarlier, cependant, les 9 autres communes connaissent une augmentation significative du nombre de ménages d'une personne (entre 2% et 8% de taux de variation annuel) entre 2011 et 2022.

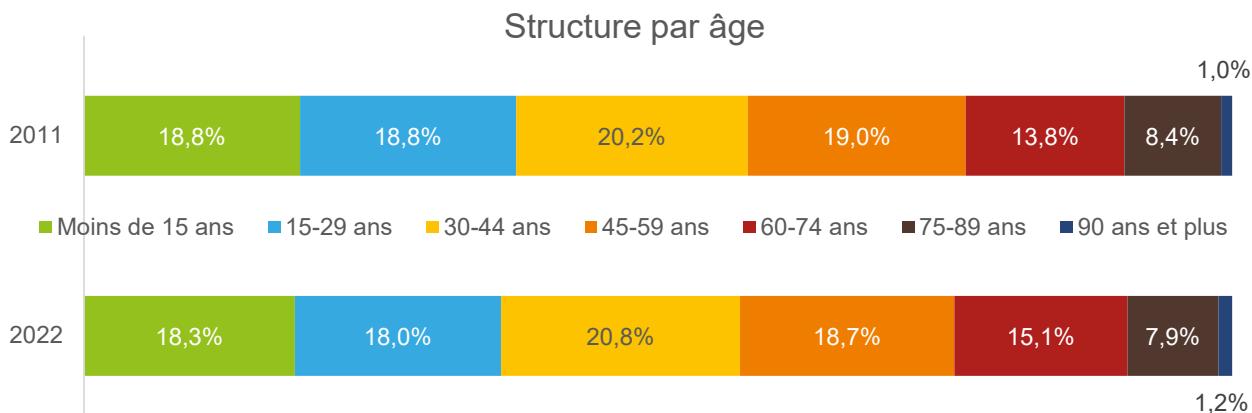
○ Pontarlier est la seule commune du territoire à connaître une baisse du nombre de couple (avec ou sans enfant) entre 2011 et 2022.

○ Les couples (avec ou sans enfant) et les familles monoparentales connaissent des augmentations modérées depuis 10 ans. Les nombres de couples avec enfant(s) et sans enfant sont sensiblement les mêmes (24% et 25% des ménages) et le nombre de famille monoparentales représente 8% des ménages. Seul les ménages composés de personnes seules ont nettement augmentés entre 2011 et 2022, passant de 4288 à 5627, soit un taux de variation annuel de 2,5%.



Un territoire connaissant un relatif vieillissement

- Concernant la structure par âge du territoire, la tranche des actifs (20-64 ans) est majoritaire, représentant 58% de la population de la CCGP, soit un peu plus que dans l'ensemble du Doubs (55%). Peu de variations sont observées dans la répartition de la structure par âge entre 2011 et 2022. Néanmoins, un relatif vieillissement de la population est constaté. En effet, la part des personnes de plus de 60 ans est passé de 23% (2011) à 24% (2022). Quant aux jeunes (moins de 29 ans), leur part a légèrement diminuée sur les dix dernières années, passant de 37,6% (2011) à 36,3% (2022). A noter également une augmentation de 0,2 points de la part des plus de 90 ans sur la même période (soit 81 personnes en plus).

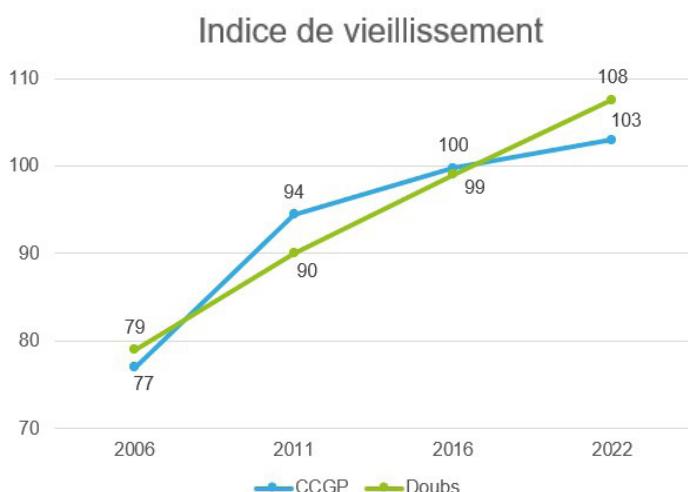


Source : Recensement INSEE, 2022

- Des disparités entre les communes sont à relever en ce qui concerne la structure par âge. La part des personnes âgées (65 ans et plus) est plus élevée dans les communes de Doubs et Vuillecin (22% en 2022) et relativement importante à Pontarlier, Dommartin et Chaffois (entre 18% et 19% en 2022). A Doubs, cette forte présence des plus de 60 ans s'explique par la présence d'établissements accueillant des personnes âgées. Les communes de Granges-Narboz, Sainte-Colombe et Houtaud se caractérisent par des parts importantes de jeunes de moins de 20 ans. Cela renforce le caractère familial de ces communes.

- Sur la période 2011-2022, les communes connaissent un vieillissement de leur population. 9 communes sur 10 ont vu leur part de jeunes de moins de 20 ans diminuer sur la période (seul Saint-Colombe est resté stable). A l'inverse, toutes les communes ont vu leur part de personnes âgées augmenter, parfois dans des proportions importantes comme à Vuillecin (de 13% en 2011 à 22% en 2022) ou à Chaffois (de 12% en 2011 à 18% en 2022).

- L'indice de vieillissement permet de constater la même tendance que dans l'ensemble du département du Doubs, à savoir un vieillissement global de la population. En effet, la CCGP comptait pour 100 jeunes de moins de 20 ans, 77 personnes âgées de plus de 60 ans en 2006, alors qu'en 2022, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans s'élève à 103.



Indice de vieillissement : rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes ; plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

Note de lecture : En 2016, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le territoire de la CCGP compte 100 personnes âgées de plus de 60 ans contre 99 dans le Doubs.

Source : Recensement INSEE, 2022

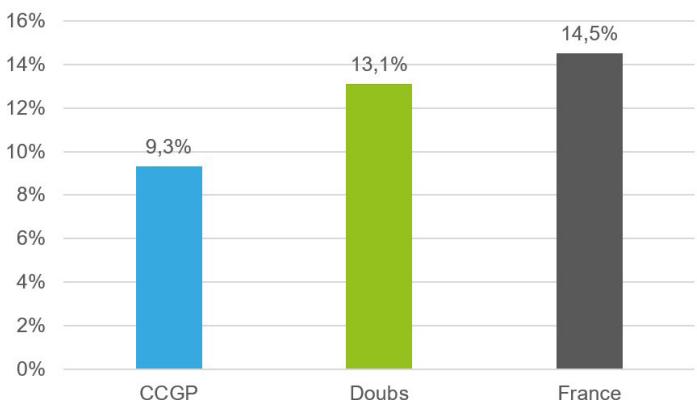
Un niveau de vie confortable

- Le revenu médian, calculé par unité de consommation par an, est de 27 380 € en 2021 sur le territoire de la CCGP. Ce revenu médian est supérieur de 3 490 € à celui du Doubs (23 890 €). L'influence frontalière explique en partie un niveau de vie élevé sur le territoire.

- Le revenu médian peut atteindre plus de 33 000 € par an pour certaines communes (Granges-Narboz, Verrières-de-Joux). Les petites communes rurales en périphérie de Pontarlier ont globalement des revenus médians plus élevés que la commune siège dont le caractère urbain et sa mixité sociale explique un revenu médian moins élevé (25 080 €).

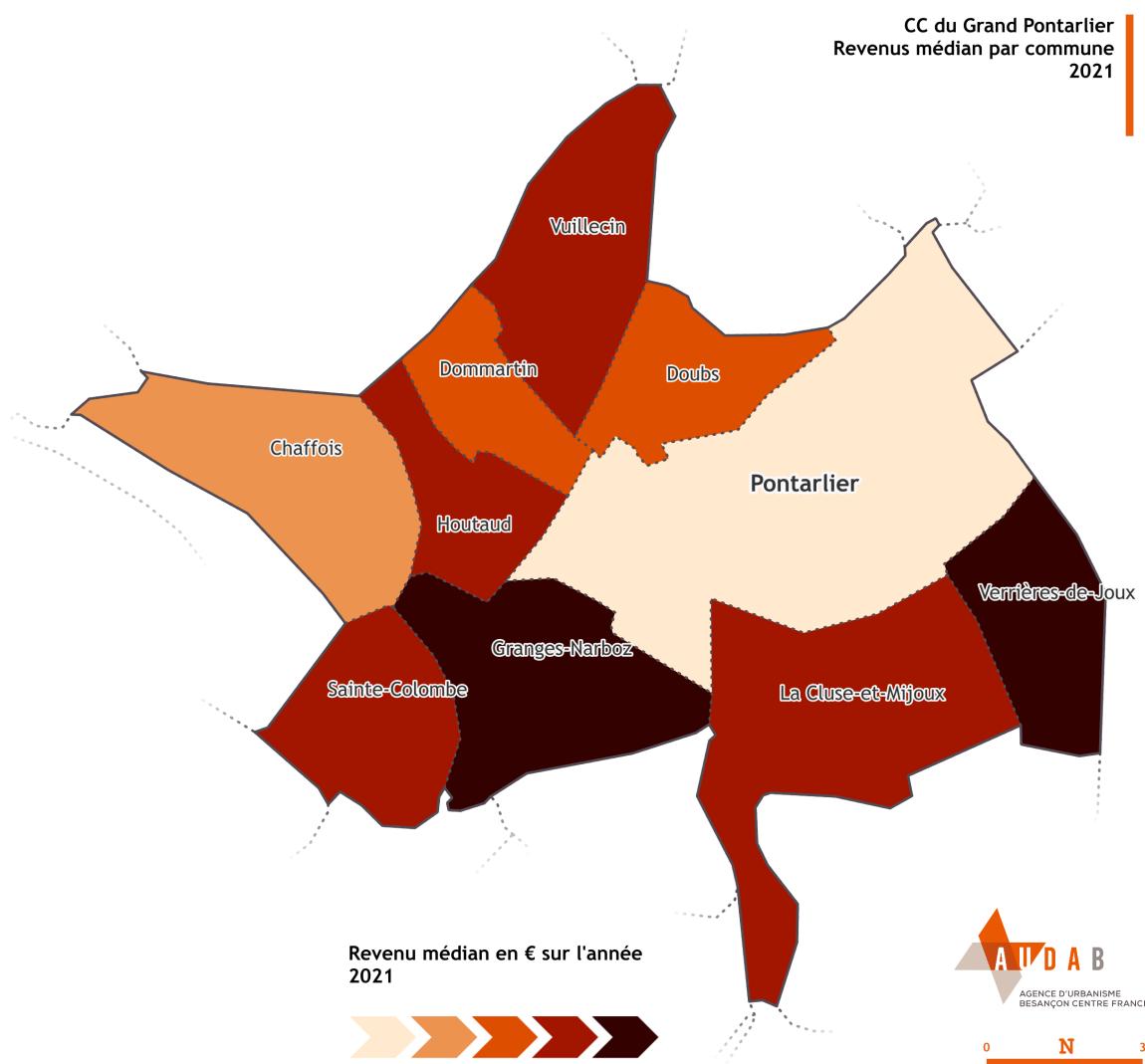
- La CCGP possède un taux de pauvreté relativement bas (9,3%) en comparaison à la moyenne nationale (14,5%) et départementale (13,1%). Ce taux de pauvreté plutôt faible témoigne, comme pour le revenu médian, d'un niveau de vie confortable sur le territoire.

Taux de pauvreté en 2021



Source : Filosofi, NSEE, 2022

Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1 288 euros par mois pour une personne vivant seule et de 2 705 euros pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans.



Un territoire attractif influencé par la Suisse

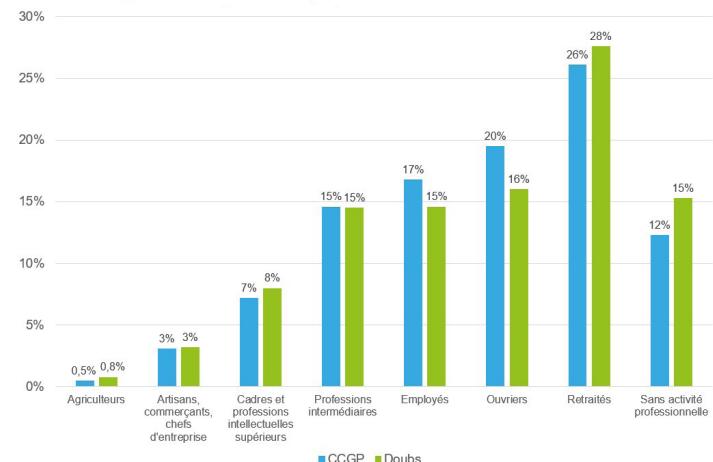
La majorité des actifs sont ouvriers avec 20% de la population (soit 4 points de plus que dans le Doubs), employés (17%) et de professions intermédiaires (15%). Les cadres représentent 7% de la population, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises 3% et les agriculteurs seulement 0,5%, ce qui correspond globalement aux statistiques du Doubs.

Un peu plus d'un quart de la population de la CCGP est retraité (26%), soit un peu moins que dans l'ensemble du Doubs (28%). Enfin, 12% de la population est sans activité professionnelle, ce qui est moins élevé que dans le Doubs (15%).

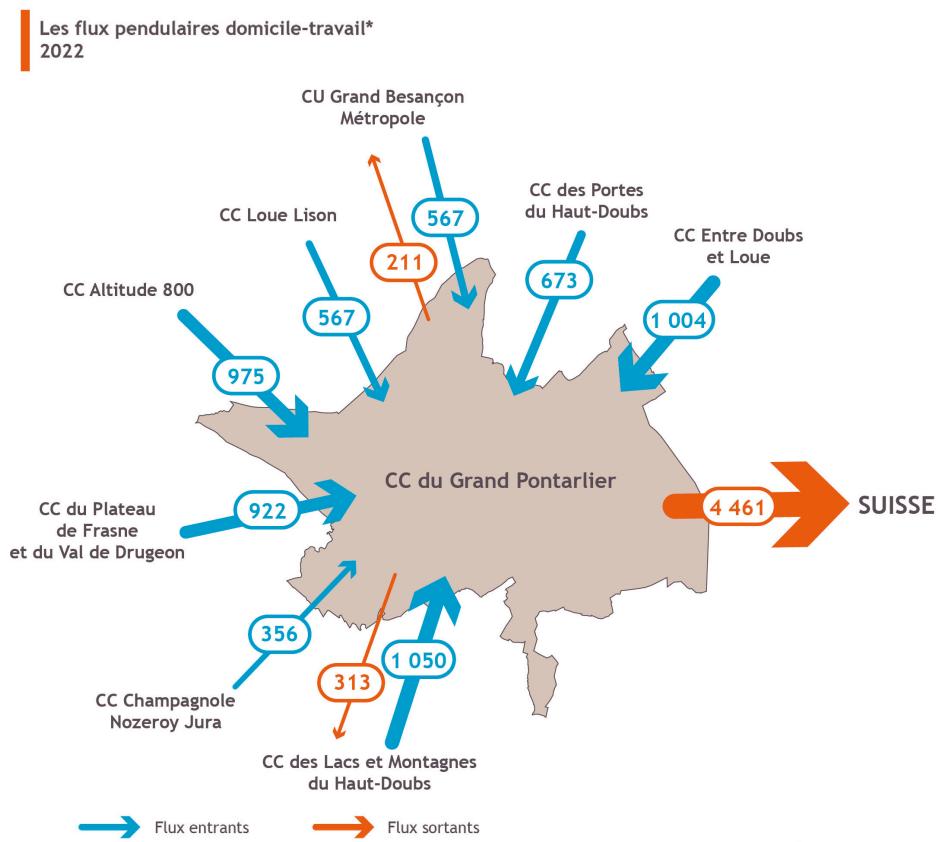
Les flux domicile-travail illustrent l'attractivité du territoire. En effet, de nombreux déplacements quotidiens en provenance des EPCI voisins sont constatés (plus de 6100 déplacements), notamment depuis les territoires proches (Frasne, Montbenoît, Levier, Lacs et Montagnes du Haut-Doubs). Les actifs viennent même de territoires plus éloignés comme Grand Besançon Métropole par exemple. Pour les flux sortants, l'influence frontalière de la Suisse est indiscutable, avec près de 4500 déplacements domicile-travail quotidiens en direction des communes Suisses.

Au sein de la CCGP, en 2022, 64% des actifs travaillent dans une commune autre que leur commune de résidence et 36% travaillent dans leur commune de résidence. La part des actifs travaillant dans une autre commune a augmenté sur les dernières années (57% en 2011). La majorité des déplacements domicile-travail entre communes sont logiquement à destination de Pontarlier, notamment en provenance de Doubs et de Granges-Narboz. Pour le cas spécifique de Pontarlier, 51% des actifs pontissaliens travaillent à Pontarlier. Ce taux a diminué sur les dernières années (57% en 2011).

Catégories socio-professionnelles en 2021



Source : Recensement NSEE, 2022



En synthèse : dynamiques démographiques et profil de la population

- Une croissance démographique soutenue sur les dernières années, principalement assurée par le développement des communes périphériques de Pontarlier.
- Une nette augmentation des ménages d'une personne.
- Une diminution des couples avec enfant(s) à Pontarlier.
- Un relatif vieillissement de la population.
- Une majorité d'actifs mais une part importante de retraités.
- Un niveau de vie élevé : un revenu médian important (notamment dans les petites communes en périphérie de Pontarlier) et un taux de pauvreté faible.
- Un taux de personnes sans emploi moins important que dans le Doubs.
- Une forte attractivité de la Suisse et de Pontarlier au sein de la CCGP illustrée par les flux domicile-travail.
- Une majorité d'actifs travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence : une part en augmentation sur les dernières années.

2. CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE L'HABITAT



Un parc de logements en expansion

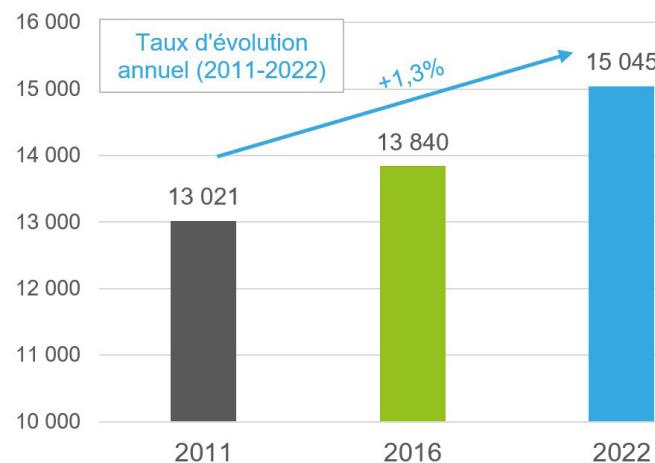
- En 2022, la communauté de communes du Grand Pontarlier compte 15 045 logements sur son territoire. Le nombre de logements a augmenté d'environ 2000 entre 2011 et 2022, ce qui représente un taux de variation annuel de 1,3%, soit un taux plus élevé que dans le Doubs (0,9%).

- Sur les 15 045 logements en 2022, 13 571 sont des résidences principales ce qui représente plus de 90% des logements. 3,4% des logements sont des résidences secondaires (506 logements) et 6,4% des logements sont vacants (969 logements).

- 68,4% des logements sont localisés dans la commune de Pontarlier (10 293 logements). Cependant, concernant l'évolution du nombre de résidences principales, la plus grande commune de

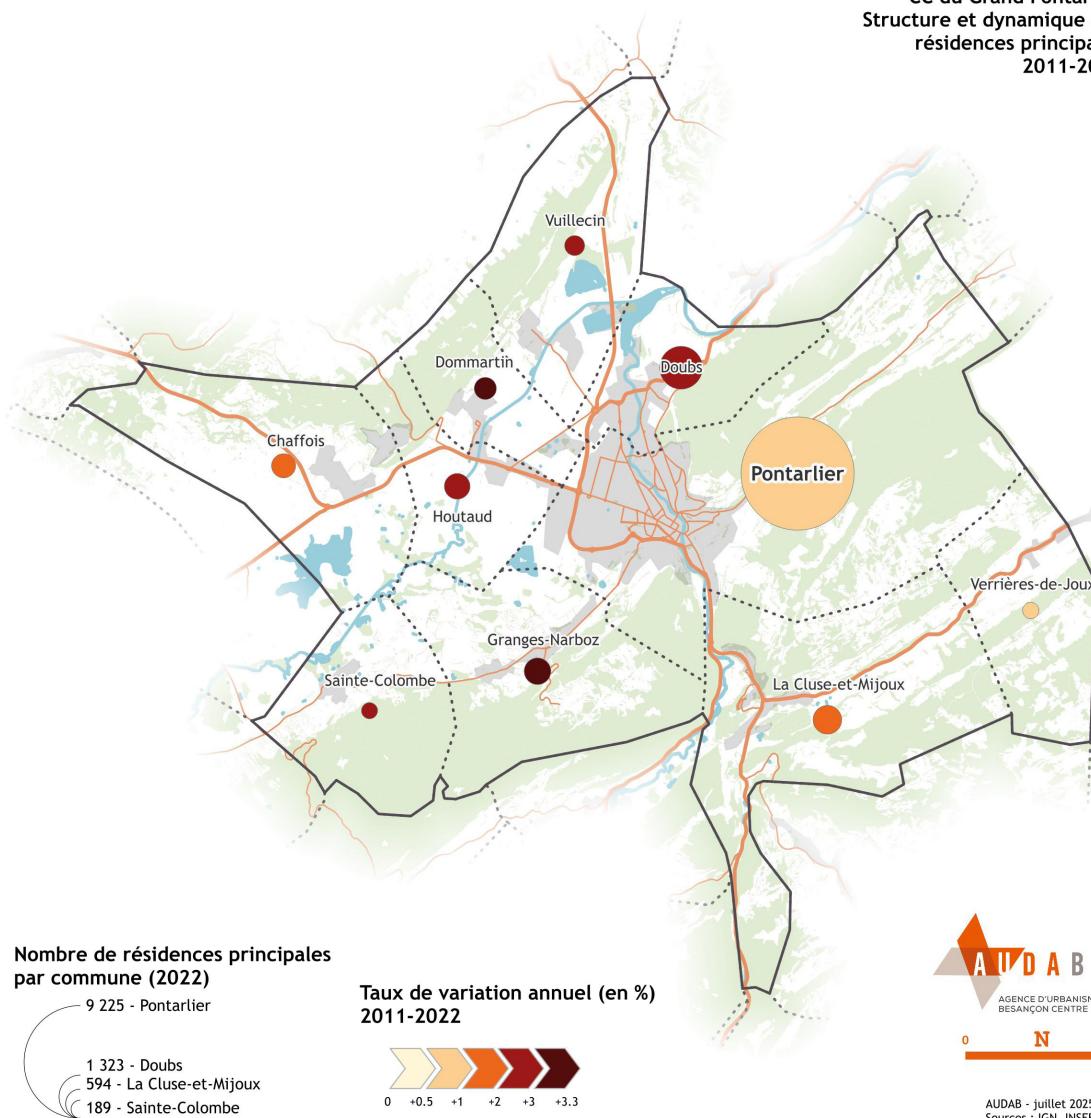
l'agglomération possède le taux de variation annuel le plus faible de la CCGP avec Verrières-de-Joux (taux entre 0,5 et 1% par an entre 2011 et 2022). Les communes périphériques de Pontarlier ont connu les plus fortes augmentations du nombre de résidences principales entre 2011 et 2022 : taux de variation annuel entre 2 et 3% pour Doubs, Houtaud, Vuillecin et Sainte-Colombe et supérieur à 3% par an pour Granges-Narboz et Dommartin. L'augmentation globale du nombre de logements témoigne de l'attractivité du territoire, notamment en périphérie de Pontarlier.

Evolution du nombre de logements



Source : Recensement INSEE, 2022

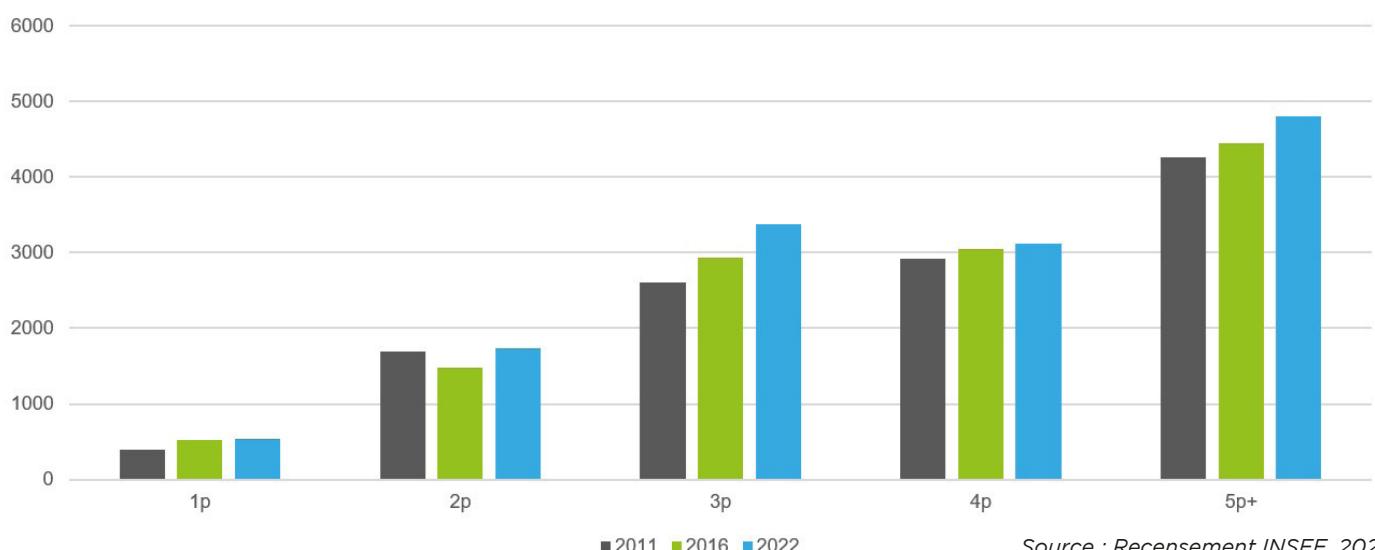
CC du Grand Pontarlier
Structure et dynamique des
résidences principales
2011-2022



Une prédominance des propriétaires et des grands logements

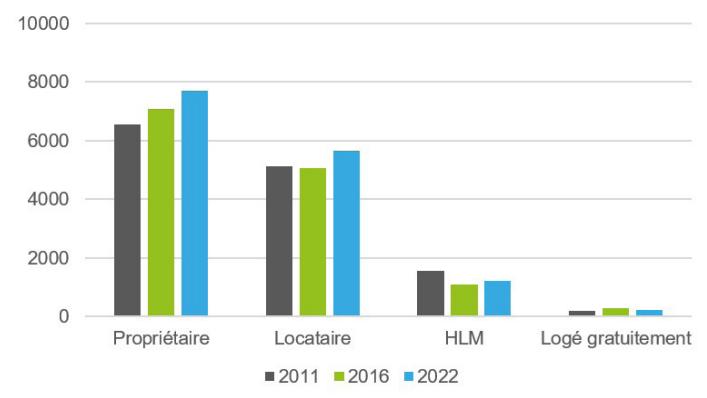
- Le parc de logements de la CCGP se caractérise par des logements de grandes tailles. En 2022, sur l'ensemble du territoire, plus de la moitié (58%) des résidences principales possèdent 4 pièces ou plus dont 35% ont 5 pièces ou plus. Cette part importante des logements de grandes tailles témoigne de la prédominance des logements individuels sur le territoire et d'un niveau de vie potentiellement élevé. 17% des logements sont de petites tailles (2 pièces ou moins) dont seulement 4% sont de très petite taille (1 pièce).
- Entre 2011 et 2022, les typologies de logement ayant connu la plus grande augmentation sont les logements de tailles moyennes (3 pièces) et les très grands logements (5 pièces ou plus). Le nombre de petits logements a tendance à stagner sur la période ce qui fait accroître la différence entre les typologies de logements.
- Concernant la répartition territoriale, Pontarlier possède un parc de logement spécifique avec une part de petits logements beaucoup plus important que les autres communes : 21% de logements de 2 pièces ou moins dont 5,3% de 1 pièce à Pontarlier contre 3 à 10% de petits logements sur les autres communes. A l'inverse, un quart des logements de Pontarlier ont 5 pièces ou plus contre 50 à 67% pour les 9 autres communes où les logements individuels sont très majoritaires face aux logements collectifs, plus représentés à Pontarlier.

Évolution de la taille des résidences principales



Source : Recensement INSEE, 2022

Évolution des statuts d'occupation des résidences principales



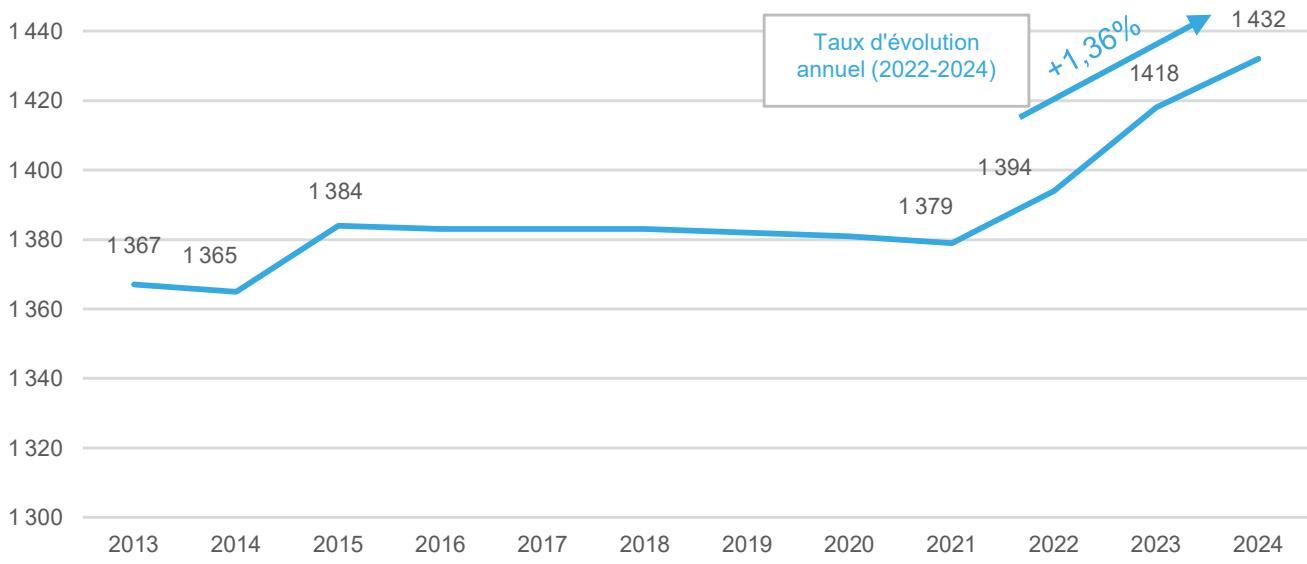
Source : Recensement INSEE, 2022

- Plus de la moitié des logements (57%) sont occupés par des propriétaires, ce qui est légèrement plus bas que dans le département du Doubs (60%). Le caractère urbain du territoire peut expliquer cette différence.
- 42% des ménages louent leur logement et 1,7% des logements logent gratuitement leurs résidents.
- La part des locations HLM (Habitation à loyer modéré) est plus basse sur le territoire de la CCGP (9%) par rapport à la moyenne du département (12,6%).
- Sur les 1203 logements HLM du territoire en 2022, la très grande majorité sont localisés à Pontarlier (94,2%). Ses 1 133 logements HLM permettent à Pontarlier d'avoir un taux de logements HLM de 12,3%. Pour le reste de la CCGP, Doubs possède 50 logements HLM soit 4,2%, 5 communes possèdent entre 1 et 10 logements HLM (Dommartin, Houtaud, Vuillecin, Verrières-de-Joux et La-Cluse-et-Mijoux) et 3 communes n'en possèdent aucun (Chaffois, Granges-Narboz et Sainte-Colombe).

Un parc social en augmentation

- Le logement social représente un enjeu majeur, notamment de mixité sociale sur le territoire de la CCGP. Depuis 2013, le nombre de logements sociaux a augmenté. Après une période de stagnation entre 2015 et 2021, le parc social s'est développé depuis, avec un taux d'évolution annuel de 1,36% entre 2022 et 2024. La tendance actuelle sur le territoire de la CCGP est inverse à celle du département. En effet, le nombre de logements sociaux a diminué dans l'ensemble du Doubs, notamment lors des dernières années, avec un taux d'évolution annuel de -0,7% entre 2022 et 2024. Par ailleurs, le parc de logements sociaux de la CCGP représente près de 4% de l'ensemble du parc social du département du Doubs.

Nombre de logements sociaux



- Avec 1432 logements sociaux en 2024, le parc social représente 9,5% du parc de logement de la CCGP, ce qui est une part plus faible que dans l'ensemble du département (12,6%). Cependant 56% des logements sociaux se trouvent en quartiers prioritaires de la ville (QPV), soit une part plus importante que dans le Doubs (40,7%).

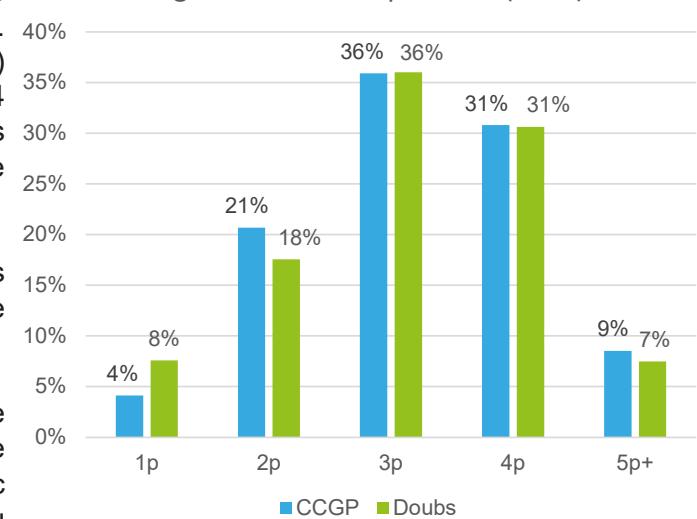
- En 2024, la quasi-totalité des logements sociaux sont loués (98,3%), plus que dans le Doubs (90,6%). Seulement 5 sont vacants, 4 sont vides, 9 sont pris en charge par une association et 6 sont occupés avec ou sans contrepartie financière.

- Le parc social est caractérisé par des logements de 3 et 4 pièces (67%). La majorité sont de tailles moyennes avec 35,9% de logements de 3 pièces. Cependant, les petits logements (2 pièces ou moins) sont moins nombreux que les grands logements (4 pièces ou plus). En effet, environ 25% des logements du parc social sont de petites tailles contre près de 40% pour les grands logements.

- La prédominance des logements de tailles moyennes peut expliquer la part très importante de logements sociaux collectifs (98%).

- La répartition des logements sociaux par taille sur le territoire de la CCGP est globalement similaire à celle sur l'ensemble du département. Cependant, le parc social du Doubs se caractérise par une part un peu plus élevée de logement d'une pièce (7%) par rapport à la CCGP (4%).

Logements sociaux par taille (2024)



- La grande majorité des logements sociaux (94%) sont financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), correspondant aux locations HLM, dont 50% datent d'avant 1977 et la réforme du financement du logement social. Cela correspond globalement à la moyenne du département (91,1% des logements sociaux du Doubs sont financés par PLUS).

- Pour le reste du parc social, 3,6% sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), attribués aux locataires en situation de grande précarité. 2,7% sont financés par le Prêt Locatif Social (PLS), attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.

- Comme pour le PLUS, ces chiffres correspondent globalement à ceux du Doubs (4,8% de PLAI et 2,5% de PLS). A noter qu'aucun financement PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) n'est recensé sur le territoire de la CCGP.

- Depuis 2013, le taux de mobilité dans le parc social a diminué, malgré un rebond depuis 2021, suivant la tendance nationale et du départementale. Cependant, le taux de mobilité dans le Grand Pontarlier est plus bas que la moyenne du Doubs (6% pour la CCGP contre 10,2% pour le Doubs en 2024). Ce taux en relative baisse peut être révélateur d'un phénomène de rattachement au logement qui limite les mutations au sein du parc social.

- Le parc de logements conventionnés communaux de la CCGP se concentre sur les communes de Doubs (5 logements dans le bâtiment Pergaud et 2 dans le bâtiment Ecole), Pontarlier (7 logements conventionnés PALULOS et 6 logements en loyers minorés, soit -15% en dessous des prix du marché).

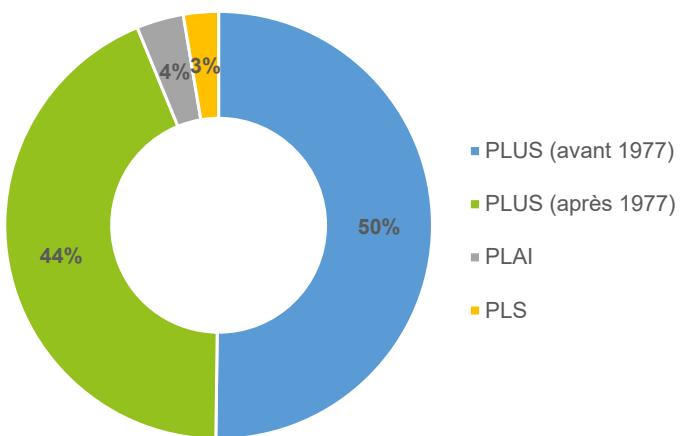
Les logements sociaux PLUS, PLAI et PLS, quelles différences ?

PLUS : Le Prêt Locatif à Usage Social a pour objectif de permettre la construction de logements sociaux, destinés à des personnes en situation de précarité. Cela correspond aux location HLM (habitation à loyer modéré).

PLAI : Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration est destiné à une population présentant un double handicap économique et social (situation de grande précarité).

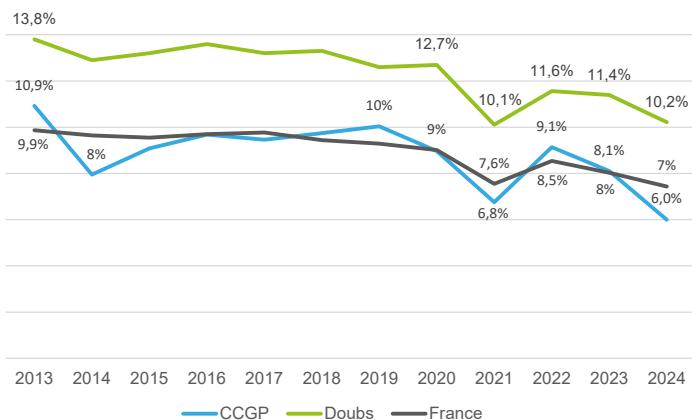
PLS : Le Prêt Locatif Social est destiné à une marge plus aisée de population. Il est attribué aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé. Il a pour objectif de permettre la construction de logements sociaux dans les zones tendues.

Logements sociaux par financements (2024)



Source : RPLS, 2024

Taux de mobilité dans les logements sociaux



Source : RPLS, 2024

Taux de mobilité : pourcentage d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Il est défini comme le nombre de logements ayant été libérés par l'ensemble de ses occupants durant une année N divisé par le nombre de logements loués au 1er janvier de l'année N. Les emménagements dans logements mis en service au cours de l'année ne sont pas intégrés dans le calcul de ce taux de mobilité. Les baux en cours au 1er janvier de l'année N et ayant pris effet dans le courant de l'année N-1 ne sont pas considérés comme des emménagements.

Un décalage entre offres et demandes en logement social

- 907 demandes de logement social ont été enregistrées en 2024 sur la CCGP. 88% des demandeurs sur le territoire ont entre 18 et 65 ans. Le constat est que la recherche de logement social concerne essentiellement des personnes en âge de travailler, qui représentent environ 60% de la population de la CCGP.

- Afin d'apporter du détail au profil par âges des demandeurs de logements sociaux, 13,3% des demandeurs en 2024 sont des jeunes de moins de 25 ans, 48% soit près de la moitié sont âgés de 26 à 45 ans et 11,5% sont des personnes âgées en âge d'être retraités (plus de 66 ans).

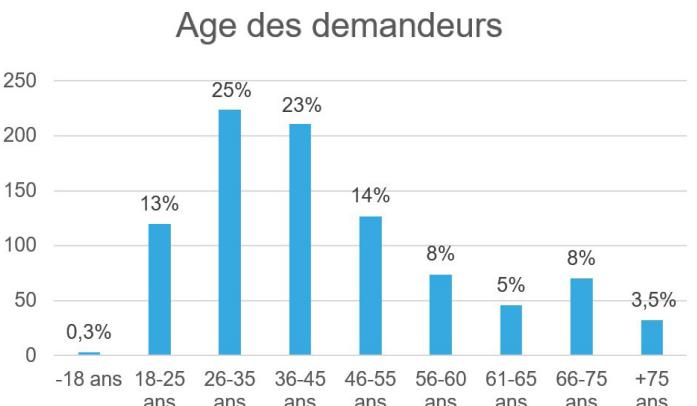
- La majorité des demandeurs sont des personnes seules (46,6%). Les familles monoparentales représentent 23% des demandes, les familles 19% et les couples 8%.

- Si on compare les demandes et les attributions, il est intéressant de constater que 31% des attributions concernent des familles monoparentales alors qu'elles ne représentent que 23% des demandes. Pour le reste les parts des attributions par types de ménage sont globalement équivalentes aux demandes.

- Avec 907 demandeurs en attente d'un logement social en fin d'année 2024 cela marque une légère diminution après un pic fin 2023 (+183 demandes entre 2022 et 2023). Néanmoins, la pression de la demande reste très élevée sur la CCGP : 8,6 demandes pour une attribution en 2024 (contre 4,4 en 2017), nettement au dessus des moyennes départementales (3,5 en 2024) et nationales (7,2 en 2024).

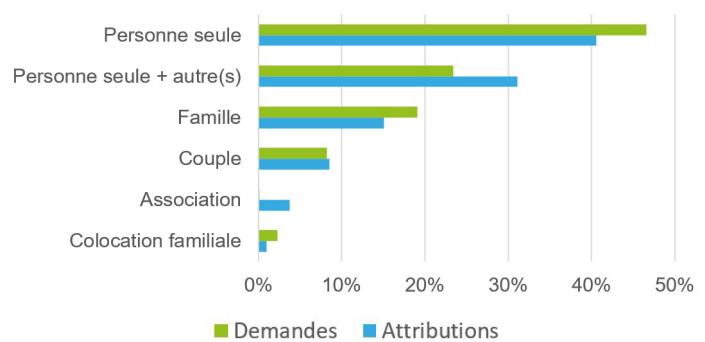
- 93% des demandes s'expriment à Pontarlier, ce qui peut s'expliquer par l'importance de l'offre en logement social sur la commune. Cependant, une légère diminution est observée, potentiellement liée aux récentes mises en services (une cinquantaine de logements sociaux sur Pontarlier et Doubs sur 2022-2024).

- La demande de logement social semble s'étendre au reste du territoire, des demandes apparaissant pour les autres communes : Houtaud et Dommartin à fin 2022, auxquelles sont venues se rajouter depuis fin 2023 La Cluse-et-Mijoux, Vuillecin, Chaffois et Granges Narboz 2022. Ces communes n'ont pas à ce jour une offre locative développée (peu ou pas de logements sociaux, cf. p19).



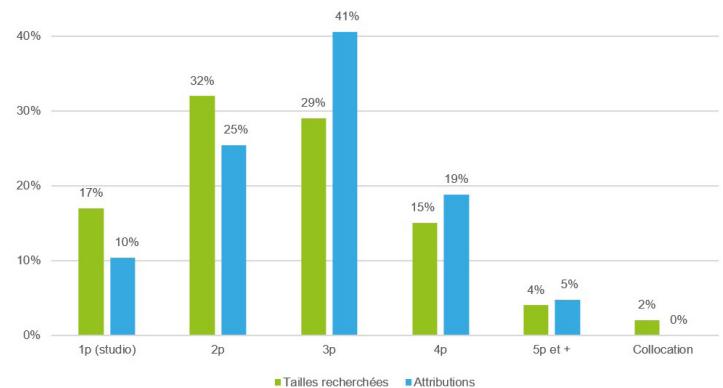
Source : Fichier partagé CCGP, 2024

Nature des demandes et attributions



Source : Fichier partagé CCGP, 2024

Typologies recherchées par les demandeurs et attributions par taille de logement



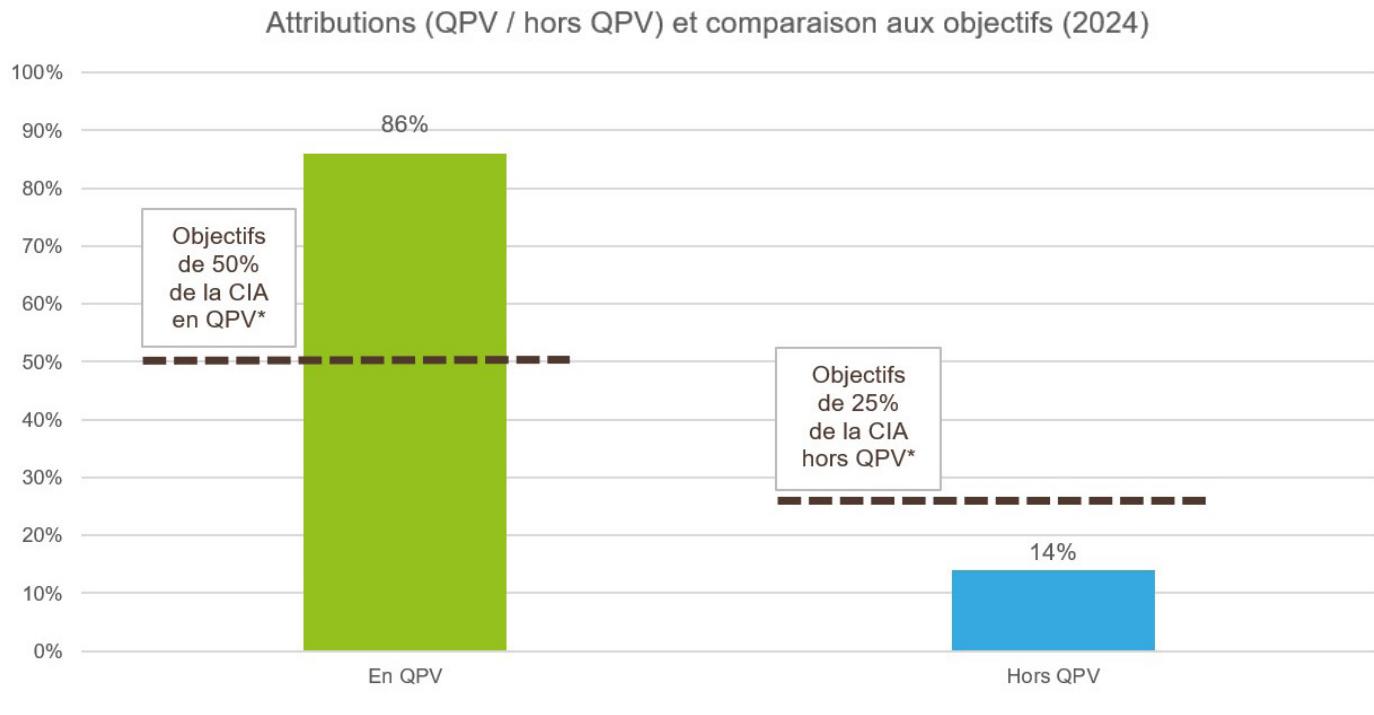
Source : Fichier partagé CCGP, 2024

Demandes par communes (2022-2024)

Communes	Demande à fin 2022	Demande à fin 2023	Demande à fin 2024
Pontarlier	687	862	840
Doubs	43	37	44
Houtaud	8	7	6
Dommartin	4	5	6
La Cluse et Mijoux		5	5
Vuillecin		5	1
Chaffois		3	1
Granges Narboz		1	4
CCGP	742	925	907

Source : COPIL CIL, juin 2025

- Les types de logements recherchés ne correspondent pas toujours aux attributions. En effet, près de la moitié des demandeurs (49%) sont à la recherche d'un petit logement (2 pièces ou moins) alors que seulement une attribution sur trois (36%) concerne ce type de logements.
- A l'inverse, 48% des demandeurs recherchent des logements de moyennes (3 pièces) ou grandes (4 pièces ou plus) tailles, alors que 69% des attributions concernent ces types de logements. Le type de logement attribué est évidemment corrélé à l'offre que propose le parc de logement. Le constat est donc qu'en terme de taille, l'offre de logement social ne correspond pas à la demande sur le territoire.



Source : Fichier partagé CCGP, 2024

- Concernant les engagements définis dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en faveur de la mixité sociale, pour l'année 2024, les objectifs de 50% de logements en Quartiers Prioritaire de la Ville (QPV) attribués à des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles sont atteints, puisque la part atteint les 86%. Néanmoins, le taux de 25% d'attributions à des ménages sous le 1^{er} quartile hors QPV n'est pas atteint puisque la part n'est que de 14%. La structuration du parc ou la modification de la géographie prioritaire peuvent expliquer ce faible taux. Bien que ces objectifs étaient atteints en 2023.
- Pour les objectifs concernant les attributions en faveur des publics prioritaires fixés à 25%, les engagements sont largement atteints, puisque les attributions en 2024 à l'intention des ménages prioritaires est de 63%.

* **Les engagements définis dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**

En Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) : 50% des attributions en QPV doivent concerner les ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles. Les résultats de 2022, 2023 se basent sur la géographie prioritaire en vigueur en 2023. Les résultats de 2024 prennent en compte la nouvelle géographie prioritaire.

Hors Quartier Prioritaire de la Ville : 25% des attributions hors QPV doivent concerner les ménages du 1^{er} quartile. Seuil 1er quartile sur la CCGP en 2023 : 9 770 € / UC. Seuil 1er quartile sur la CCGP en 2024 : 10 351 € / UC.

En faveur des publics prioritaires : Au moins 25% des attributions prononcées sur le contingent de chaque réservataire doivent l'être en faveur de ménages prioritaires (personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sureoccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ; personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ; personnes menacées d'expulsion sans relogement).

Un habitat indigne en baisse régulière

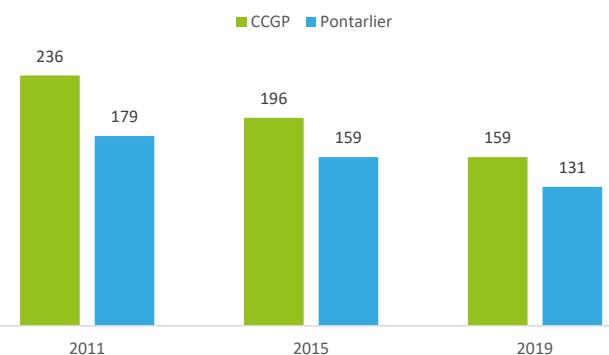
○ L'analyse du fichier du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) indique que le nombre de résidences principales potentiellement indignes sur la CCGP est de 159 en 2019 dont 131 sur la commune de Pontarlier (soit 82,4% du parc privé potentiellement indigne).

○ Le taux de résidences potentiellement indignes occupées est en diminution entre 2011 et 2019 avec un parc qui a baissé de -32,6%. Ce parc représente 1,3% des résidences principales en 2019, une part en baisse (1,5% en 2013).

○ Cette baisse correspond à 77 logements en moins entre 2011 et 2019, assurée à 62% au sein de la commune de Pontarlier (48 logements en moins sur cette même période).

○ Les données fournies par la Direction Départementale des Territoires du Doubs font état de dossiers en cours concernant 6 logements indignes en 2024 sur le territoire de la CCGP, dont 2 en situations avec arrêté, soit 2 de plus qu'en 2023.

Nombre de logements dans le PPPI



Source : FILOCOM 2019, MTE d'après DGFiP, traitement PPPI Anah

Alerte concernant la donnée de l'habitat indigne

La grande difficulté dans la collecte de données concernant l'habitat indigne ne permet pas de réaliser une analyse développée et objective. En effet, la donnée sur le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) peut être incomplète en fonction des territoires. Ces données sont également soumises aux mêmes règles concernant le secret statistique : les valeurs inférieures à 11 unités ne sont pas diffusées. De fait, de nombreuses données ne peuvent être renseignées dès lors qu'elles ne représentent pas une valeur supérieure à 10. C'est le cas des données détaillées par commune (hors Pontarlier), par superficie de logement, etc. Les chiffres mentionnés sont donc à manipuler avec précaution.

La Direction Départementale des Territoires du Doubs ne possède pas pour le moment de données antérieures à 2023, mais mentionne qu'une analyse plus fine sera possible d'ici 2 ou 3 ans, en regroupant les dossiers reçus sur l'EPCI, par exemple sur 5 années.

En synthèse : caractéristiques du parc de l'habitat

- Un développement de l'habitat principalement assuré par les communes en périphérie de Pontarlier.
- Un parc caractérisé par de grands logements.
- Une majorité de résidents propriétaires.
- Peu de logements indignes.
- Une augmentation du nombre de logements sociaux sur les dernières années (+1,3% par an depuis 2011), assuré par des financements PLUS.
- Des demandeurs de logements sociaux majoritairement actifs et seul.
- Des attributions en logements sociaux principalement à destination des ménages d'une personne ou des familles (notamment mono-parentale).
- Une offre en logement social qui ne correspond pas à la demande : trop de grands logements et pas assez de petits logements.

3. DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION



Une production de logements majoritairement collectifs

- Entre 2020 et 2022, la majorité des logements commencés sur le territoire de la CCGP sont des logements collectifs. En effet, sur ces trois années 208 des 338 logements commencés sont du collectif, ce qui représente 61,5%. Les logements individuels purs représentent 24% et l'individuel groupé 14,5% des logements commencés sur la période.

- En comparant les années, des différences importantes sont à noter concernant la production de logements. En effet, 99 logements ont été commencés en 2020, puis une baisse est constatée en 2021 avec 79 logements commencés. Enfin, une hausse importante de la production de logements est constaté en 2022, avec 160 logements commencés sur cette année, ce qui représente un doublement du nombre de logements commencés entre 2021 et 2022. Cette nette augmentation peut s'expliquer par la reprise globale des activités après la période de la crise sanitaire, qui a provoqué une baisse considérable du rythme de construction.

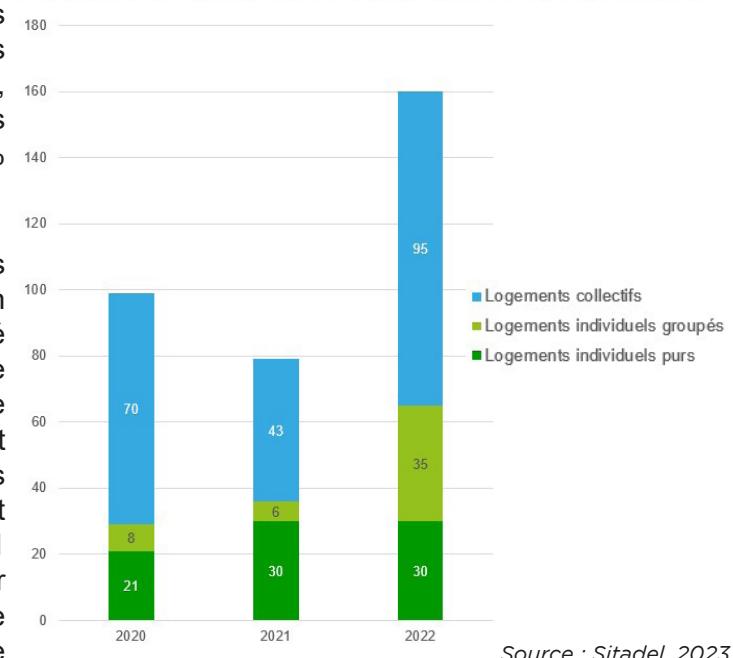
- En 2022, les 95 logements collectifs commencés sont répartis sur 4 communes : Pontarlier (49 logements collectifs soit 52%), Doubs (22 logements soit 23%), Dommartin (12 logements soit 13%) et la Cluse-et-Mijoux (12 logements soit 13%). A noter qu'entre 2020 et 2022, 5 communes n'ont commencé aucun logement collectif : Chaffois, Granges-Narboz, Houtaud, Saint-Colombe et Verrières-de-Joux.

- Entre 2020 et 2022, les surfaces de logements commencés ont augmentées proportionnellement au nombre de logements. Les logements individuels groupés ont connu la plus grosse augmentation de leur surface. En 2022, 1,5 ha de logements ont été commencés (surface de plancher).

- La grande majorité des logements commencés sont naturellement localisés à Pontarlier, avec 76 des 160 logements commencés en 2022, soit 48%. Le reste des logements a été construit principalement à Doubs (16%), Dommartin (14%) et la Cluse-et-Mijoux (8%). La commune de Sainte-Colombe n'a pas connu de nouvelle construction de logement en 2022.

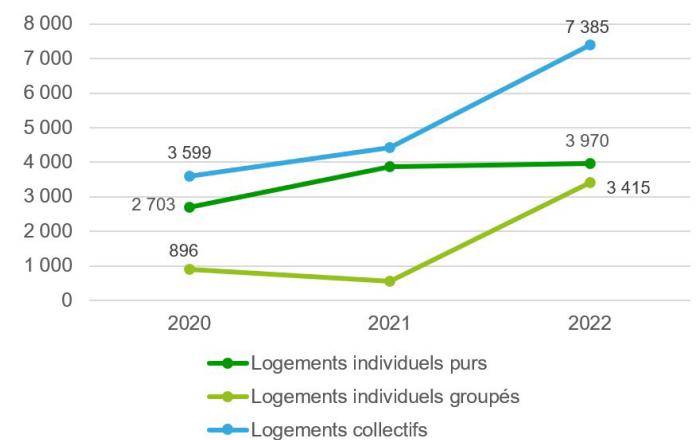
Entre 2020 et 2022, la plupart des communes ont connu une augmentation significative du nombre de logements commencés, notamment Doubs et Dommartin. La commune de la Cluse-et-Mijoux a une production de logements spécifique avec une quinzaine de logements commencés en 2020 et 2022, presque exclusivement en collectif et seulement un logement individuel commencé en 2021.

Nombre de logements commencés par typologies



Source : Sitadel, 2023

Surfaces de logements commencés (m²)



Source : Sitadel, 2023

Logements commencés par commune

	2020	2021	2022
Pontarlier	53	46	76
Doubs	5	11	26
Dommartin	5	2	23
Cluse-et-Mijoux	15	1	13
Houtaud	6	7	8
Chaffois	4	6	7
Granges-Narboz	3	2	5
Verrières-de-Joux	3	2	1
Vuillecin	3	1	1
Sainte-Colombe	2	1	0

Source : Sitadel, 2023

Une augmentation des prix du foncier et de vente

- Au total, 2272 transactions (terrains bâtis et non bâtis, toutes destinations confondues) ont été enregistrées sur le territoire entre 2021 et 2023, soit 64 de moins que sur la période antérieure (2019-2021).

- Cependant, la somme des ventes totales a augmenté sur ces périodes : 438 millions d'euros (2019 et 2021) et 449 millions d'euros (2021 et 2023), soit 11 millions d'euros de plus pour 64 transactions de moins. Cela témoigne d'une augmentation des prix du foncier sur le territoire.

- 87% des transactions sur la période 2021-2023 concernent des terrains bâtis (94% des sommes des ventes) et 13% concernent des terrains non-bâti.

- Entre 2021-2023, 76% des transactions pour du logement concernent des appartements et 24% des maisons. Ces parts de transactions par type de logement sont équivalentes sur la période antérieure (2019-2021). Cependant, on constate une diminution globale du nombre de transactions pour du logement entre 2019 et 2023, que ce soit pour des maisons ou des appartements.

- Les prix de vente globaux et au mètre carré ont augmenté quel que soit le type de logement. En effet, le prix de vente médian au m² des maisons est passé de 2816 € (2019 et 2021) à 3176 € (2021 et 2023), soit une augmentation du prix médian au m² de 360 € pour les maisons.

- Pour les appartements, le prix de vente médian au m² est passé de 2324 € (2019-2021) à 2553 € (2021-2023), soit une augmentation de 229 €.

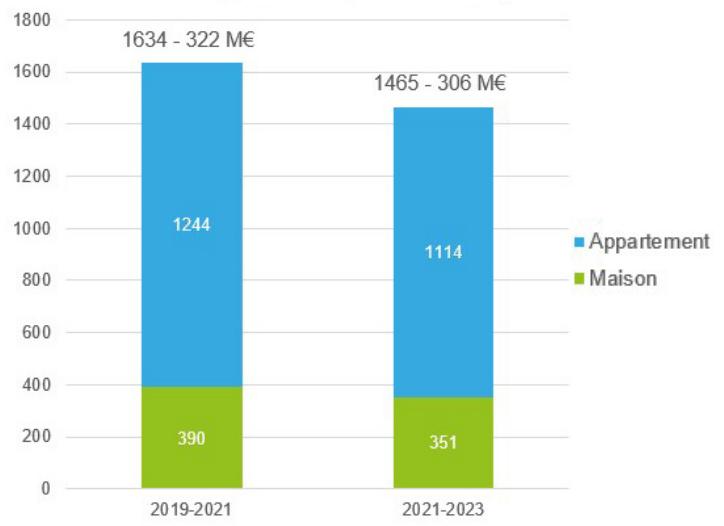
- En faisant un focus sur les prix de ventes des maisons, à l'échelle du département, la CCGP est un des trois EPCI à avoir un prix de vente médian au m² supérieur à 3000 € avec la CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs et la CC du Val de Morteau. A titre de comparaison, ce prix médian au m² s'élève à 2438 € sur le territoire de Grand Besançon Métropole. Les prix du foncier les plus élevés sont assez logiquement localisés le long de la bordure frontalière, où l'influence de la Suisse entraîne une hausse des prix des terrains et des logements.

Evolution des sommes des ventes (2019-2023)



Source : DV3F, 2024

Evolution du nombre de transactions par type de logement (2019-2023)



Source : DV3F, 2024

Evolution du prix de vente médian au m² par type de logement (2019-2023)



Source : DV3F, 2024

Nombre de transactions et prix de vente de maisons et d'appartements

	Maison			Appartement		
	Nombre transactions	Prix médian	Prix médian m ²	Nombre transactions	Prix médian	Prix médian m ²
Chaffois	22	345 595 €	3 174 €	19	216 550 €	2 548 €
La Cluse-et-Mijoux	29	330 000 €	2 901 €	35	204 585 €	2 839 €
Dommartin	12	392 500 €	3 248 €	18	236 500 €	3 042 €
Doubs	54	353 610 €	2 985 €	72	225 400 €	3 170 €
Granges-Narboz	27	384 100 €	3 508 €	32	216 500 €	3 152 €
Houtaud	26	349 273 €	3 489 €	18	210 900 €	3 077 €
Pontarlier	146	304 000 €	3 146 €	890	151 040 €	2 471 €
Sainte-Colombe	12	350 000 €	3 108 €	17	193 925 €	2 507 €
Verrières-de-Joux	12	340 450 €	3 293 €	2	-	-
Vuillecin	11	360 000 €	3 345 €	11	190 000 €	2 585 €

Source : DV3F, 2024

- A l'échelle de la CCGP, les prix de ventes médians les plus élevés (maison ou appartement) concernent les communes rurales en périphérie de Pontarlier, notamment Granges-Narboz, Houtaud, Vuillecin et Dommartin.

- Pontarlier possède les prix de ventes médians des biens immobiliers parmi les plus bas du territoire. Ces chiffres sont à nuancer au regard du nombre de transactions sur Pontarlier par rapport aux autres communes.

- Concernant les ventes de terrains non bâties, le prix de vente moyen (hors frais annexe comme les frais de notaire) représente environ 160 €/m² de terrain.

	Ventes de terrains non bâties (2010-2020)	
	Nombre transactions	Prix moyen (€/m ²)
Chaffois	19	78
La Cluse-et-Mijoux	34	134
Dommartin	25	98
Doubs	171	176
Granges-Narboz	86	140
Houtaud	29	154
Pontarlier	112	194
Sainte-Colombe	15	161
Verrières-de-Joux	14	159
Vuillecin	17	122
TOTAL CCGP	522	160

Source : DV3F, 2024

- Sur la période 2010/2020, environ 522 opérations concernant ce type de foncier ont eu lieu. Elles ont principalement eu lieu sur les communes attractives du territoire, à savoir celles de Doubs (171 transactions), Pontarlier (112 transactions), Granges-Narboz (86 transactions).

Des loyers élevés et en augmentation

○ Concernant le marché locatif privé, la CCGP possède des prix de loyer parmi les plus élevés du Doubs. En effet, le prix du loyer médian au m² (hors charges) en 2023 est de 9,9 € sur le territoire, ce qui est plus élevé que la moyenne régionale qui est de 8,2 €. Seule la CU de Grand Besançon Métropole possède un loyer médian plus élevé dans le département avec 10 € au m².

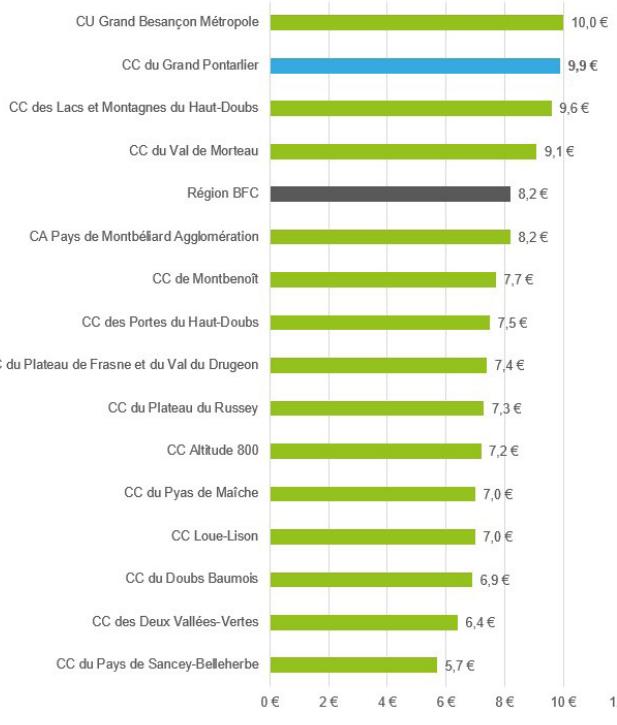
○ A l'échelle régionale, entre 2022 et 2023, les loyers mensuels ont augmenté de façon significative (4,7%). 23 des 51 EPCI de la région connaissent une augmentation des loyers supérieure à l'Indice de Référence des Loyers (IRL) sur la période (3,5%), parmi lesquelles la CCGP.

La zone frontalière offre un constat contrasté, avec d'une part une stabilité ou baisse des loyers au sud (Haut-Jura notamment) où la demande diminue en raison notamment de la structuration du parc (logements trop grands). Cette demande se reporte sur les EPCI du Haut-Doubs, notamment sur la CCGP, ce qui peut expliquer une hausse significative des prix des loyers sur les dernières années.

La position stratégique de Pontarlier par rapport à la Suisse et aux grands axes de transport (N57) sont des facteurs pouvant également expliquer les prix immobiliers élevés sur le territoire.

○ Les données issues du site Meilleurs agents (2025) font mention de loyers mensuels moyens plus élevés encore sur le territoire de la CCGP, avec des loyers moyens au m² allant de 11,8 € (Dommartin) à 13,9 € (Pontarlier) pour les appartements et entre 11,6 € (Pontarlier) à 19,9 € (La Cluse-et-Mijoux) pour les maisons. A titre de comparaison le loyer moyen au m² d'un appartement à Pontarlier est 1 € plus élevé qu'à Besançon (12,9 €).

Loyer médian au m² hors charges dans le Doubs (2023)



Source : Adil25 2024

Loyer mensuel moyen au m² par type de logement

	Maison	Appartement
Chaffois	15,9 €	12,3 €
La Cluse-et-Mijoux	19,9 €	13,5 €
Dommartin	16,0 €	11,8 €
Doubs	19,3 €	12,0 €
Granges-Narboz	19,2 €	13,5 €
Houtaud	16,8 €	11,8 €
Pontarlier	11,6 €	13,9 €
Sainte-Colombe	16,5 €	12,3 €
Verrières-de-Joux	19,8 €	13,0 €
Vuillecin	18,3 €	12,0 €

Source : Meilleurs agents, 2025

Une vacance relativement basse mais inégale

Entre 2011 et 2022, la vacance sur le territoire de la CCGP a légèrement diminué, notamment sur les dernières années, passant d'un taux de vacance de 7% en 2016 à 6,4% en 2022. Ce taux de vacance est inférieur à la moyenne du Doubs (8,6% en 2022).

Des disparités entre les communes sont observées en matière de vacance :

- Certaines communes sont proches de la moyenne de l'EPCI (6,4%), comme Pontarlier (7%) ;
- Dommartin (12%) et Verrières-de-Joux (11%) ont des taux de vacance élevés. A noter que Dommartin connaît une augmentation de sa population et du nombre de logements sur les dernières années, avec notamment 23 logements commencés en 2022 ;
- Sainte-Colombe (4%), Houtaud (4%) et Granges-Narboz (2%) ont des taux de vacance bas.

Taux de vacance par commune

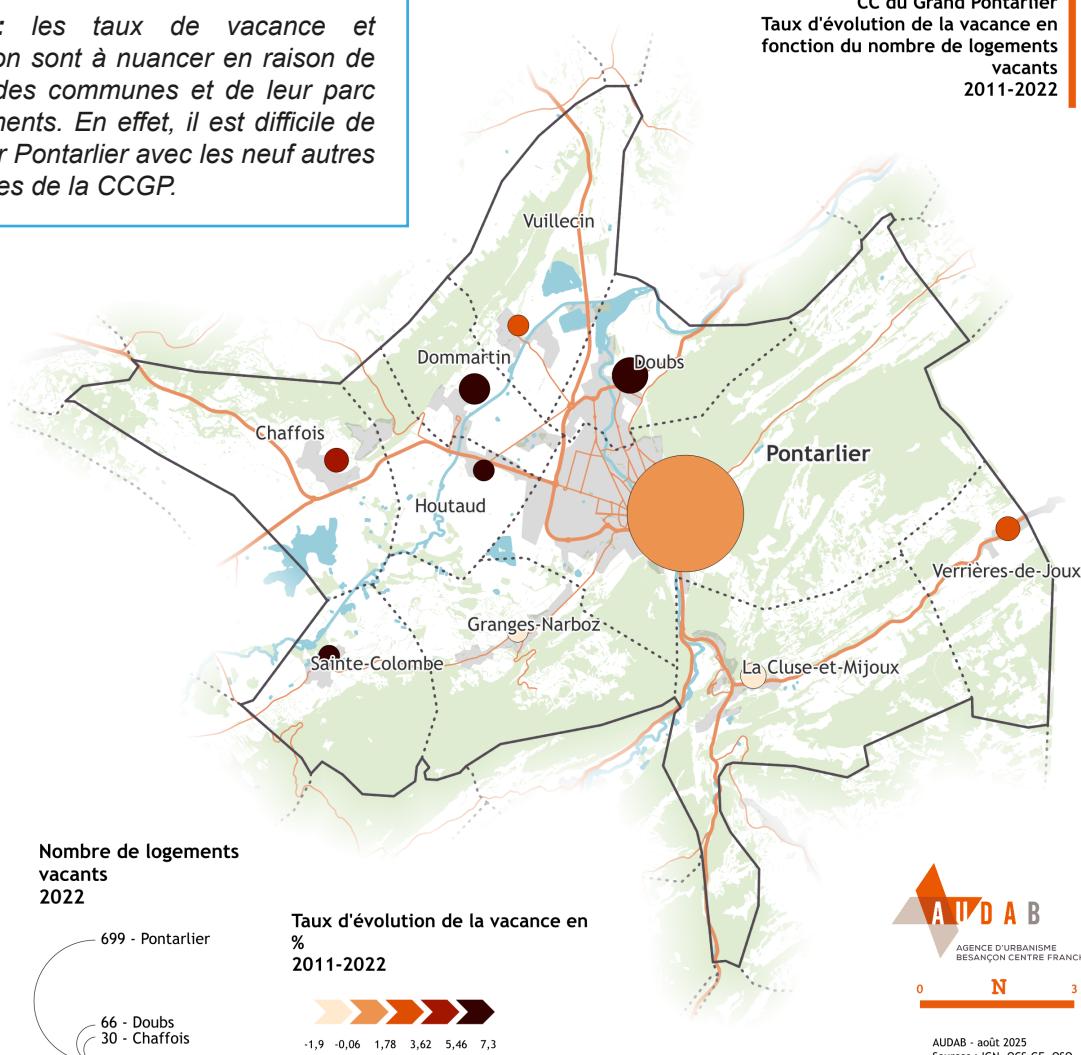
	2011	2016	2022
Dommartin	8%	7%	12%
Verrières-de-Joux	10%	10%	11%
Pontarlier	7%	8%	7%
Vuillecin	7%	3%	7%
Chaffois	5%	8%	7%
La Cluse-et-Mijoux	6%	8%	5%
Doubs	4%	4%	5%
Sainte-Colombe	3%	12%	4%
Houtaud	2%	4%	4%
Granges-Narboz	4%	4%	2%
CCGP	6,5%	7,0%	6,4%

Source : Recensement INSEE, 2022

La plupart des communes en périphérie de Pontarlier ont connu une augmentation significative du nombre de logements vacants, qui peut s'expliquer par l'augmentation du rythme de construction sur les dernières années. C'est le cas de Dommartin et Houtaud qui ont un taux d'évolution annuel de la vacance entre 2011 et 2022 supérieur à 7%. Dommartin est passé de 22 logements vacants en 2011 à 49 en 2022. Seules La Cluse-et-Mijoux et Granges-Narboz ont vu leur nombre de logements vacants diminuer depuis 2011.

Alerte : les taux de vacance et d'évolution sont à nuancer en raison de la taille des communes et de leur parc de logements. En effet, il est difficile de comparer Pontarlier avec les neuf autres communes de la CCGP.

CC du Grand Pontarlier
Taux d'évolution de la vacance en
fonction du nombre de logements
vacants
2011-2022



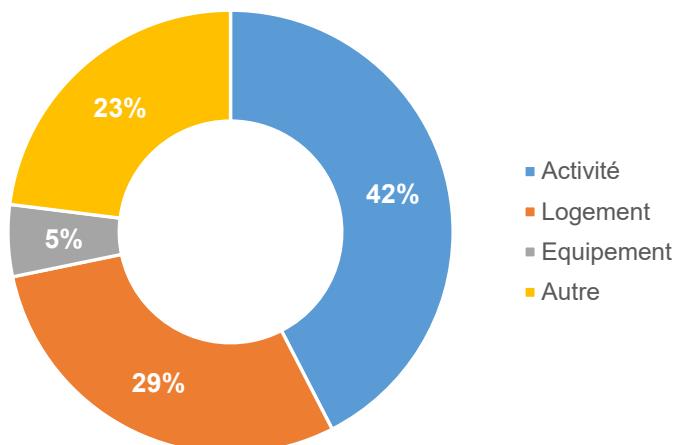
Une consommation foncière pour de l'activité et en densification

- Entre 2021 et 2024, 19,5 ha ont été artificialisés sur l'ensemble du territoire. La majorité des nouvelles surfaces artificialisées concerne de l'activité avec 42%. Le logement représente 29% des nouveaux espaces consommés. Les équipements représentent seulement 5% et les autres types d'usages (transport ou non renseigné) 23%.

- Près de 40% des nouveaux terrains artificialisés l'ont été sur Pontarlier et près de 14% sur Dommartin. C'est à Dommartin qu'on retrouve la part d'espaces consommés pour du logement la plus importante avec plus de 50% des espaces totaux consommés pour du logement sur la commune, soit 1,4 ha.

- Sur cette période, la majorité des nouveaux espaces consommés l'ont été au sein de la tache urbaine (60%). C'est le cas pour 6 communes sur 10, notamment Granges-Narboz (91%), Dommartin (89%) et Doubs (76%). A l'inverse, certaines communes se sont plutôt étalées, comme Vuillecin (23,5% au sein de la tache urbaine), La Cluse-et-Mijoux (4,2% au sein de la tache urbaine) et Sainte-Colombe qui a nouvellement artificialisé 1,3 ha, uniquement consommé hors de la tache urbaine et à usage d'activité.

Nouvelles surfaces artificialisées par usages (2021-2024)

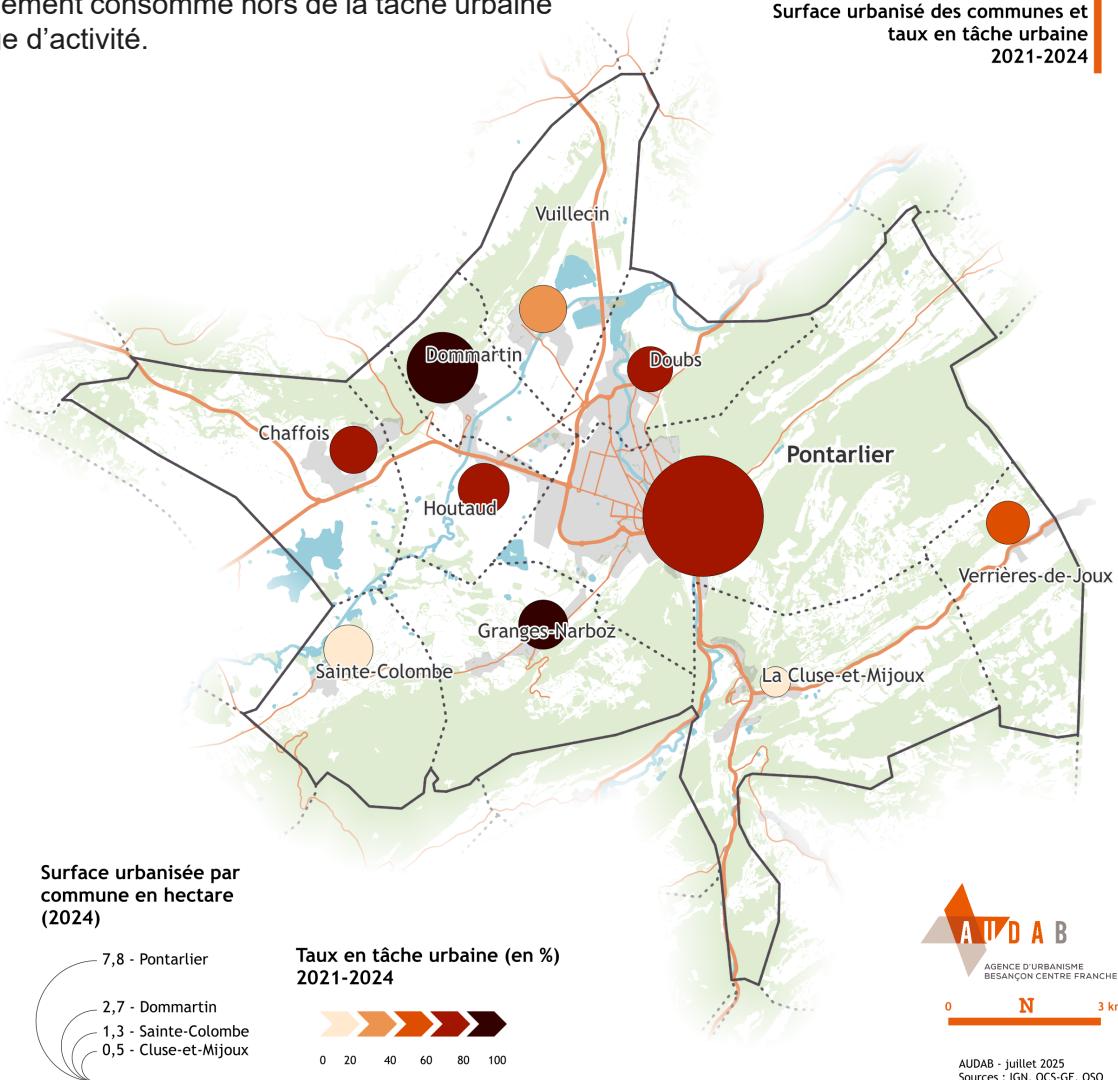


Source : MOS AUDAB, 2025

Nota Bene

La catégorie "autre" des nouvelles surfaces artificialisées regroupe les infrastructures de transport et chemins d'accès ainsi que les usages non déterminés au moment de l'analyse (friches, chantiers en cours).

CC du Grand Pontarlier
Surface urbanisé des communes et
taux en tâche urbaine
2021-2024



En synthèse : dynamiques de la construction

- Une augmentation de la production de logements sur les dernières années, majoritairement pour du collectif.
- Une part de plus en plus importante du logement individuel groupé par rapport à l'individuel pur.
- Une accélération du rythme de production de logements dans certaines communes en périphérie de Pontarlier : Doubs et Dommartin notamment.
- Une augmentation globale des prix du foncier et parmi les plus élevés du département sous l'influence de la frontière franco-suisse.
- Des prix des loyers élevés et en augmentation.
- Une vacance basse et en baisse, contrairement au reste du Doubs, mais aussi inégale suivant les communes.
- Près de 20 ha nouvellement consommés sur l'ensemble du territoire, majoritairement à vocation d'activité et près d'un tiers pour du logement.
- Une consommation foncière majoritairement en densification (60%).

Maison de l'intercommunalité
22 rue Pierre Déchanet - BP 49
25 301 Pontarlier Cedex
03 81 39 40 02
contact@grandpontarlier.fr
grandpontarlier.fr

AUDAB
Hôtel Jouffroy
1 rue du Grand Charmont
25 000 Besançon
03 81 21 00 33
audab.org



AUDAB
AGENCE
D'URBANISME
BESANÇON
CENTRE FRANCHE-COMTÉ