



### Le prix moyen des transactions immobilières varie du simple au double entre les territoires de franges de Bourgogne-Franche-Comté

Dans les franges de Bourgogne-Franche-Comté, l'attractivité résidentielle et les réserves de logements déterminent en partie le niveau de prix des transactions immobilières entre particuliers. Dans les franges de l'est de la région, la tension démographique est forte. Les prix y sont parmi les plus élevés de l'immobilier régional. Au nord-ouest, les prix dans la frange parisienne sont également élevés et semblables à ceux pratiqués dans le département voisin du Loiret, mais ils restent largement en deçà des prix franciliens. Dans les franges à l'ouest de la région et encore plus au nord, les prix sont modérés, voire modestes. Peu attractifs car peu reliés à de grands pôles d'emploi, ces territoires connaissent un déclin démographique qui se traduit par une faible demande de logements et un coût de l'immobilier inférieur au reste de la région.

Charles Pilarski, Insee, Gilles Zemis, Dreal

Le prix des transactions immobilières varie fortement d'un territoire de frange à l'autre en Bourgogne-Franche-Comté (voir l'Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté n° 40). D'un prix moyen d'un peu plus de 700 € du m<sup>2</sup> dans la frange dijonnaise au nord de la Tille, il atteint plus de 1 500 € du m<sup>2</sup> dans les franges les plus attractives de la région (figure 1).

Dans les franges comme ailleurs, la formation du prix des transactions immobilières entre particuliers reflète le niveau de tension du marché du logement. Ce dernier résulte d'abord de l'importance de la demande générée par les évolutions démographiques, notamment par l'attractivité résidentielle. Mais il varie aussi selon le nombre de logements disponibles (logements vacants ou résidences secondaires) et la qualité du parc (caractéristiques et ancienneté des logements).

Si les prix les plus élevés s'observent d'abord dans les cœurs urbains, par exemple, dijonnais ou bisontins où ils peuvent dépasser localement 2 000 €/m<sup>2</sup> (figure 2), c'est aussi le cas le long de la frontière avec la Suisse : l'attractivité résidentielle y est plus forte encore et le bâti plus affecté par le relief montagneux. Ainsi, près de Pontarlier, unité urbaine dont l'urbanisme est contraint par les massifs du Jura, les prix sont les plus élevés de toute la région : ils peuvent dépasser 2 200 €/m<sup>2</sup>, niveaux comparables à ceux de certains départements franciliens.

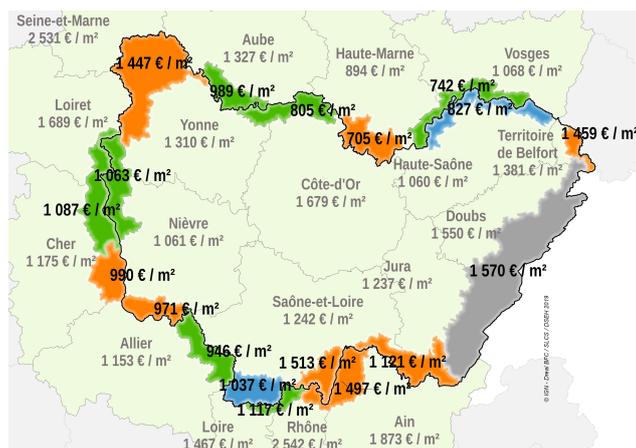
**Dans les franges attractives de l'est et du sud-est, des prix semblables à ceux observés dans les espaces urbains**

Dans les franges attractives de l'est et du sud-est de la région, le prix moyen des transactions immobilières est élevé,

compris entre 1 400 € et 1 600 €. Ces prix sont identiques à ceux observés dans des villes comme Belfort et Mâcon, ou dans les couronnes périurbaines de Dijon et Besançon. À l'instar de la frange suisse, c'est la croissance démographique soutenue dans les franges mulhousienne et lyonnaise qui conduit à des tensions sur le marché du logement et pousse les prix à la hausse. Pour faire face à cette forte demande de logements, la construction neuve et la mobilisation des

#### 1 Prix moyen de 1 500 €/m<sup>2</sup> dans les franges attractives

Prix moyen des transactions selon les départements et dans les franges de Bourgogne-Franche-Comté sur la période 2010-2015



Typologie des franges : franges urbaines en couleur orange, rurales en vert, mixtes en bleu et frange suisse en gris (voir Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté n° 40)

Champ : transactions immobilières (maison, appartement) entre particuliers  
Source : DGFIP DV3F, traitement Dreal Bourgogne-Franche-Comté (voir encadré Source)



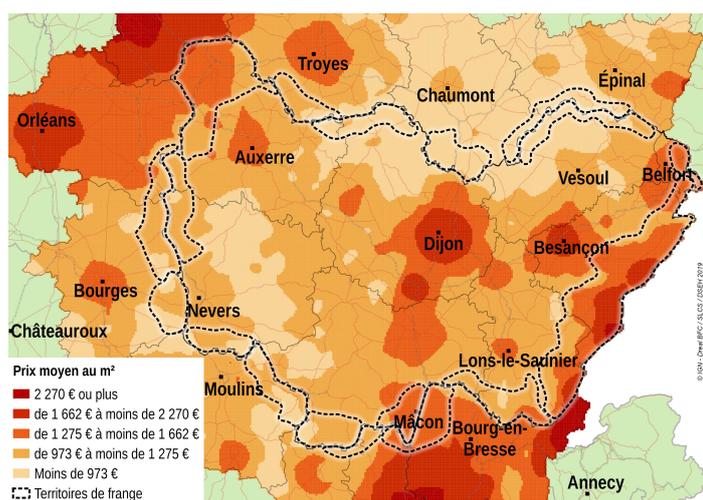
logements vacants ne suffisent pas toujours. Par ailleurs, la reconversion de résidences secondaires en résidences principales est fréquente, en particulier dans la zone touristique entre Les Rousses et Pontarlier.

### Forte influence de l'Île-de-France sur l'immobilier du Sénonais, mais dans une zone limitée

Le prix moyen des transactions immobilières dans la frange parisienne est similaire à celui observé dans les franges orientales de la région. Il est d'environ 1 450 € du m<sup>2</sup>. Malgré les opportunités d'emploi importantes qu'offre l'Île-de-France aux navetteurs qui résident dans la frange, les prix y sont un peu plus faibles que ceux pratiqués dans la frange suisse. La tension sur le marché immobilier est plus modérée en raison d'une offre de logements anciens plus fournie et de moindres contraintes sur le foncier. Les prix les plus élevés se situent à l'ouest et au nord-ouest de la frange, depuis Sens en allant vers l'Île-de-France : le coût de l'immobilier y est équivalent à celui mesuré à Auxerre et dans sa périphérie.

## 2 Des prix semblables à Pontarlier et en Seine-et-Marne

Prix moyen des transactions, lissage communal de rayon 10 km



Champ : transactions immobilières (maison, appartement) entre particuliers sur la période 2010-2015  
Source : DGFIP DV3F, traitement Dreal Bourgogne-Franche-Comté (voir encadré Source)

Finalement dans l'Yonne, la zone de prix élevés reste limitée. À l'inverse, elle s'étend sur la quasi-totalité du Loiret, où l'attractivité de la région francilienne se conjugue avec celle de l'agglomération orléanaise. Mais on est encore loin des prix pratiqués en Île-de-France, même dans le département limitrophe de Seine-et-Marne où le prix moyen est de 2 530 €/m<sup>2</sup>, soit 75 % de plus que dans le nord de l'Yonne.

### Prix modérés et destins contrastés pour les territoires de franges de l'ouest de la région

Dans les franges de l'ouest et du sud-ouest de la Bourgogne-Franche-Comté, le prix moyen avoisine 1 000 €/m<sup>2</sup>. Contrairement aux franges les plus attractives, il n'est pas différent des prix pratiqués dans le reste de leur département. Dans les deux franges de la Puisaye entre lesquelles les navettes domicile-travail sont nombreuses, les prix sont identiques. Cela traduit la symétrie des relations de dépendance de part et d'autre de l'axe ligérien.

À l'inverse, avec un prix moyen de 990 € seulement, la frange neversoise ne tire pas profit de sa proximité immédiate avec le pôle d'emploi de Nevers. En effet, le recul continu de l'emploi offert dans cette grande aire urbaine et son déclin démographique rapide a conduit à un affaiblissement de la demande de logements, et à des prix particulièrement faibles.

### Dans les franges du nord, prix de l'immobilier en décrochage

Au nord de la région, là où l'on trouve les franges les moins bien reliées aux principaux pôles d'emploi, les prix de l'immobilier sont rarement supérieurs à 800 € du m<sup>2</sup> ; c'est deux fois moins que dans les franges les plus chères. Bien qu'elles soient situées dans des départements où le coût de l'immobilier est modeste, les prix au m<sup>2</sup> de ces franges sont encore plus bas. Ainsi, dans les franges de Haute-Saône et des Langres-Vôge, le prix moyen est inférieur de plus de 20 % à celui de leur département. La frange de l'Aube fait figure d'exception. Malgré la faiblesse de l'emploi offert dans la zone, elle a tiré profit de son positionnement à mi-chemin entre les grandes aires urbaines de Troyes et Auxerre. Le prix moyen des transactions immobilières approche les 1 000 €/m<sup>2</sup>, soit autant que ceux de la frange urbaine de Nevers. ■

## Source et champ

L'analyse des transactions immobilières a été réalisée à partir de la **source DV3F**. Depuis juillet 2011, la Direction générale des finances publiques (DGFiP) fournit gratuitement, à certains acteurs publics, le fichier « Demande de valeurs foncières » (DVF) qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées dans les services de la publicité foncière. Cette donnée est riche et précise, mais reste néanmoins difficilement exploitable. C'est pourquoi le Ministère en charge du logement a missionné le Cerema pour structurer la donnée DVF en y associant des données complémentaires issues des Fichiers fonciers (FF) permettant des analyses plus fines.

Pour les besoins de cette étude, un **champ** restreint a été retenu, celui des mutations à titre onéreux entre particuliers, localisées sur une seule commune, portant sur des propriétés bâties à un usage strictement résidentiel (appartements ou maisons). Cette source n'utilise que les transactions dans le résidentiel ancien ; en particulier, les transactions dans le neuf ne sont pas prises en compte. Les valeurs extrêmes (les cinq premiers centiles et les cinq derniers centiles) n'ont pas été retenues. Afin de disposer d'un nombre suffisant et significatif de transactions par territoire de frange, la **période** d'analyse s'étend sur les ventes réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et la fin décembre 2015.

Insee Bourgogne-Franche-Comté  
8 rue Louis Garnier  
25020 Besançon

Directeur de la publication :  
Moïse Mayo

Rédacteur en chef :  
Isabelle Revillier

ISSN : 2497-451X

© Insee 2019

## Pour en savoir plus

- Branche-Seigeot A., Chassard M., « Franges de Bourgogne-Franche-Comté : des navetteurs souvent très attirés vers les pôles d'emploi extérieurs », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n° 52, mars 2019.
- Branche-Seigeot A., Chassard M., « Dans les franges de Bourgogne-Franche-Comté, 60 000 habitants travaillent en dehors de la région », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n° 40, septembre 2018.
- Adrover S., Pilarski C., René Y., Perron P., « L'habitat toujours consommateur d'espaces naturels en Bourgogne-Franche-Comté, surtout dans la zone frontalière et plus loin des centres urbains », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n° 17, juillet 2017.

