

ENTRE DYNAMISME ET IMMOBILISME : la construction de logements neufs

Alexandre Moine*

Siclone en Franche-Comté ? Loin d'être une annonce météorologique alarmante, il s'agit d'un fichier informatisé élaboré en Franche-Comté, comme dans les autres régions françaises, par la Direction de l'Équipement et contenant l'ensemble des permis de construire déposés depuis 1987. Son exploitation fournit un éclairage intéressant sur la dynamique de construction des logements neufs.

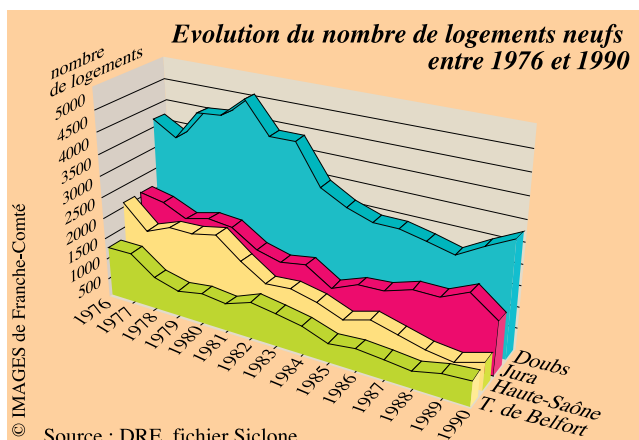
Afin de montrer l'inégale répartition dans la construction de logements neufs en Franche-Comté, rappelons que le parc total de logements compte environ 482 000 unités en 1990, dont 37 % dans le Doubs, 27 % dans la Haute-Saône, 25 % dans le Jura et 11 % dans le Territoire de Belfort.

La construction de logements neufs régresse

Cette évolution s'inscrit dans la tendance générale française. Le rythme de la construction a cependant plus fortement diminué en Franche-Comté qu'en France.

Le volume de logements construits en 15 ans dans le Doubs dépasse largement celui de chacun des 3 autres départements. En baisse depuis 1982, il connaît une reprise à partir de 1989. Il s'agit presque exclusivement de résidences principales (96 %) en maison individuelle (59 %) ou immeuble (41 %).

Le Jura, avec un volume très inférieur, présente une répartition identique à celle du Doubs entre logements individuels (60 %) et logements collectifs (40 %). En revanche, la part des résidences secondaires (20 %) y est plus importante : c'est l'activité touristique qui aide à la reprise à partir de 1984.



Après une évolution comparable à celle du Jura jusqu'en 1984, la Haute-Saône connaît depuis une forte diminution du rythme de construction ; on y construit en 1989 cinq fois moins qu'en 1976. Dans ce département rural, les logements individuels constituent 81 % des logements autorisés qui sont, pour la quasi-totalité, des résidences principales.

Le département le plus stable est sans conteste le Territoire de Belfort, très urbanisé ; le volume de logements construits y est, à partir de 1989, identique à celui de la Haute-Saône et concerne uniquement des logements principaux répartis à part égale entre individuel et collectif.

Secteurs attractifs et axes structurants

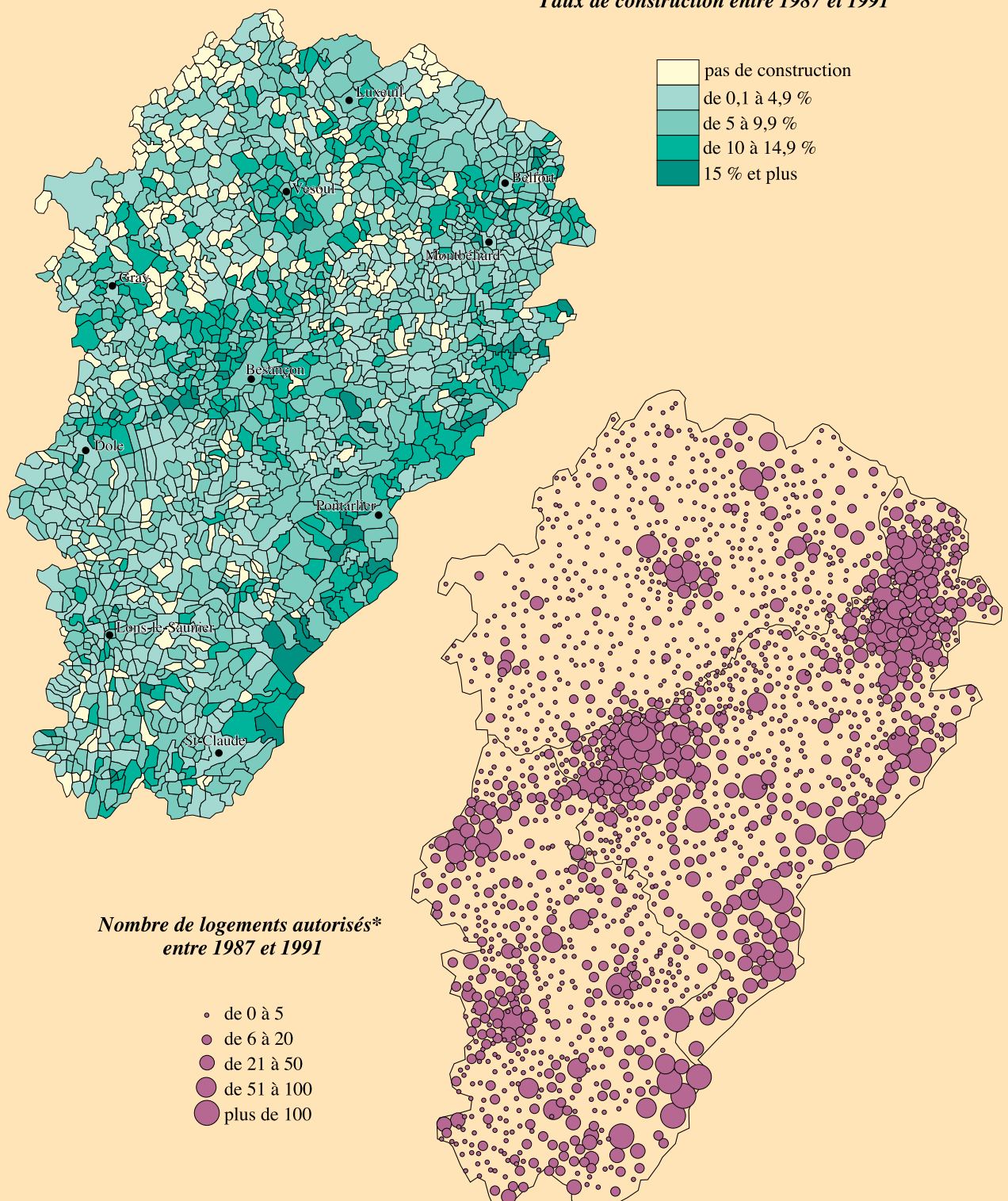
La localisation d'une construction neuve est rarement le fruit du hasard. La proximité des emplois, des équipements et des services, l'image de marque d'un lieu et la qualité de son environnement, des disponibilités foncières... déterminent les implantations nouvelles.

La construction de logements individuels en périphérie des grandes agglomérations se maintient, mais dans un rayon plus restreint qu'auparavant, le long de certains grands axes de circulation. Ce phénomène tend au renforcement des localisations existantes. La diminution des aides pour l'accession à la propriété accordées par l'État et les efforts de réhabilitation dans l'ancien accentuent encore la tendance au resserrement. Sauf en zone touristique, ce constat vaut pour l'ensemble des agglomérations franc-comtoises.

Autour de Besançon, la construction de logements neufs dans les communes péri-urbaines est surtout importante en direction de l'ouest. A l'inverse, l'attraction est plus faible vers le nord en direction de Vesoul et ne dépasse pas la vallée de l'Ognon. Vers le nord-est en direction de Montbéliard, on enregistre peu de constructions au-delà de Roche-lez-Beaupré et Novillars. Les disponibilités foncières sont-elles en cause ou bien l'image des communes concernées ne correspond-elle plus aux aspirations des demandeurs de logements neufs ? On peut suggérer que les raisons économiques l'emportent, la création de logements neufs s'organisant par le fait en fonction des principaux lieux d'emploi.

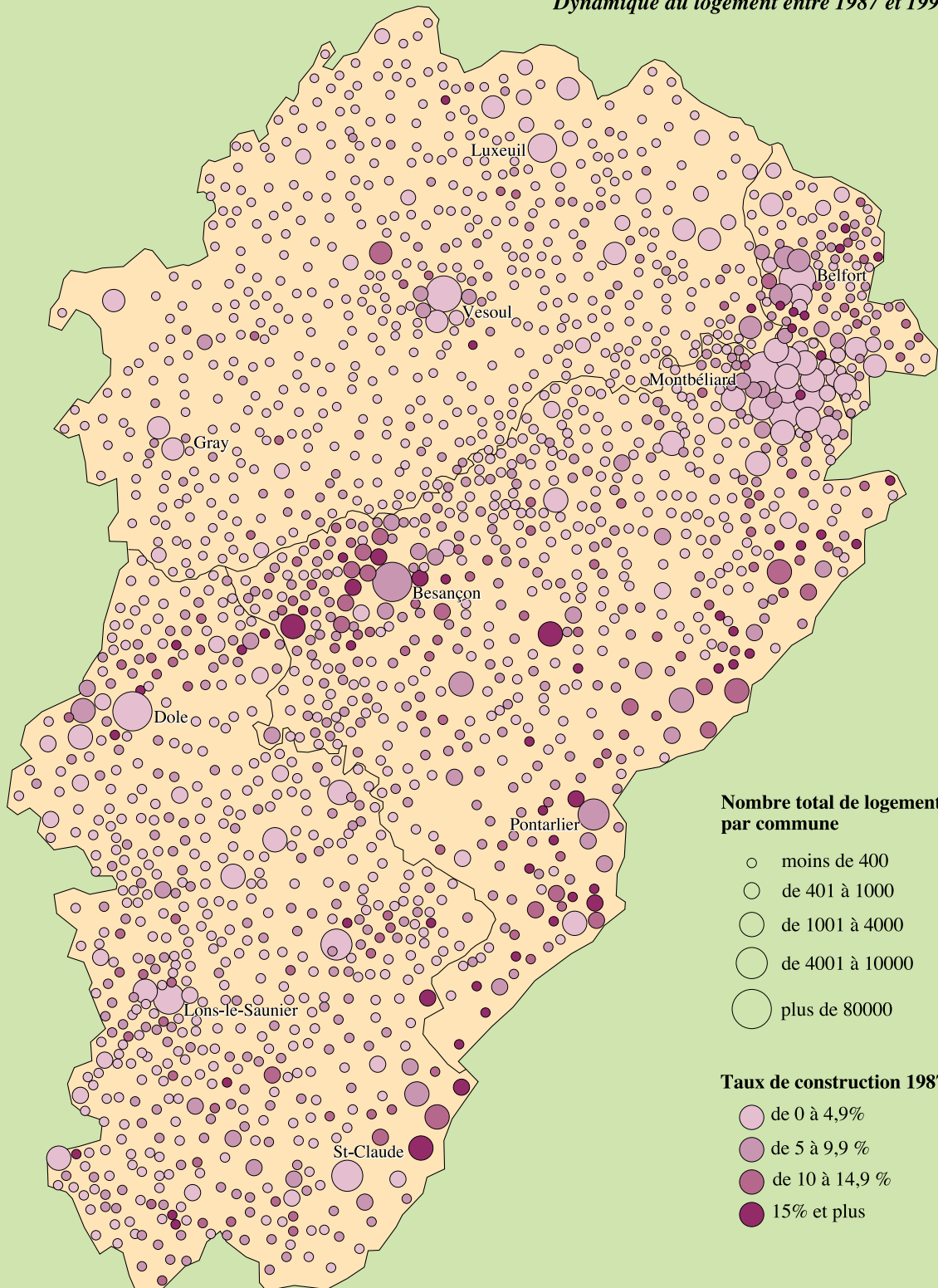
L'agglomération de Belfort conserve un relatif dynamisme, particulièrement dans les communes proches de l'axe Rhin-Rhône, tandis que le nord du département et le secteur de Giromagny sont délaissés.

Taux de construction entre 1987 et 1991



* Nombre de permis de construire enregistrés et qui ont reçu un accord.

Dynamique du logement entre 1987 et 1991



Autour de Vesoul les petites communes enregistrent un taux de construction élevé. Il en est de même, mais dans de plus faibles proportions, autour de Luxeuil et de Lure. Entre ces pôles, des axes dynamiques se créent, notamment Besançon-Dole, Besançon-Pontarlier, Besançon-Morteau. Bien situées sur ces axes (voies routières rapides, voies ferrées), Saint-Vit vers l'ouest et Valdahon, au sud-est, apparaissent comme des relais de la capitale régionale.

De Maîche à Morez, se déroule un véritable ruban d'une vingtaine de kilomètres de large adossé à la frontière. Les forts taux de construction, de 5 % à plus de 15 %, sont en partie dus à l'attrait, conjoncturel, du travail frontalier auquel s'ajoute le phénomène touristique très développé, non seulement dans les stations mais aussi dans les zones rurales intermédiaires de Métabief à Morez. De ce fait, une partie des logements neufs sont des résidences secondaires.

Zones rurales déprimées et villes

Par contraste avec ces secteurs dynamiques, la quasi-totalité de la Haute-Saône a de faibles taux de construction particulièrement sur les marges du département. Cette zone déprimée se prolonge vers les plateaux de part et d'autre de la vallée du Doubs entre Baume-les-Dames et Montbéliard. Dans les Vosges saônoises, si le tourisme se développe, il n'entraîne cependant qu'une faible construction de logements secondaires, alors que la réhabilitation d'anciennes fermes connaît un relatif engouement.

Les principales villes de Franche-Comté, Vesoul, Gray, Dole, Lons-le-Saunier, Belfort, Montbéliard comptant plus de 4 000 logements enregistrent des taux de construction de moins de 4 %, inférieurs à la moyenne régionale (4,7 %). Seule Besançon, avec un taux de 6 %, fait preuve de plus de

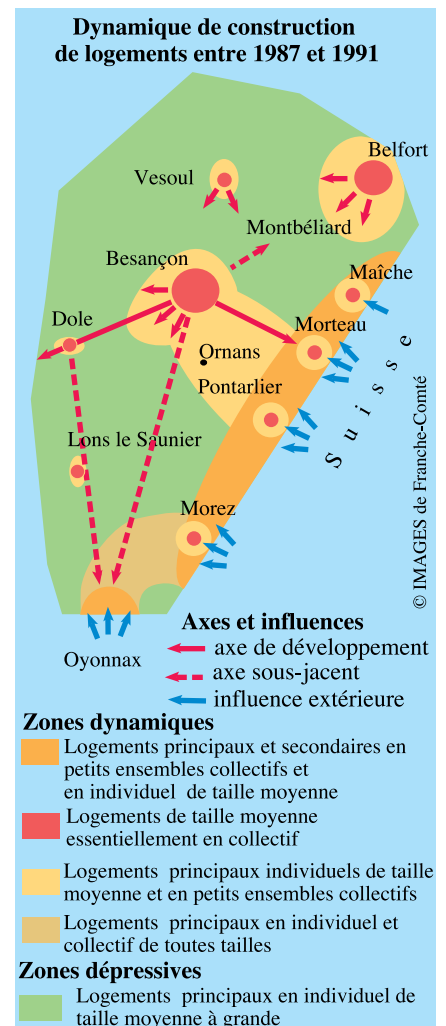
dynamisme. La quasi-totalité des petites villes (plus de 1 000 logements) du Jura et de Haute-Saône ont des taux inférieurs à 5 %.

Dans un contexte économique défavorable, le Pays de Montbéliard, dispose d'un parc de logements important, héritage d'un riche passé industriel. Le faible taux de construction dans les communes de 1 000 à 10 000 logements indique une désaffection croissante et le taux de construction de HLM (inférieur à 1 % pour l'ensemble de l'unité urbaine) est révélateur de cette situation difficile.

Adaptations et inadaptations aux nouvelles manières d'habiter

On entend par nouvelle manière d'habiter les transformations dans les comportements de la population accompagnant l'évolution des structures familiales : précocité de la vie en couple, familles mono-parentales, réduction du nombre d'enfants, allongement de la durée de la vie. Cela induit un nouveau type de demande pour des logements de petite taille. En ville, le nombre de logements de taille moyenne et petite s'accroît, essentiellement en immeuble collectif ; c'est la réponse à l'augmentation du nombre des cellules familiales réduites. Le retour vers les centres-villes de certaines catégories sociale, saisies d'un engouement retrouvé pour les logements anciens réhabilités, contribue aussi à ralentir la demande de grands logements neufs.

Les communes péri-urbaines restent le lieu d'implantation privilégié des grands logements individuels (quatre pièces et plus) construits pour des couples vivant avec leurs enfants ; pour ces nouveaux propriétaires il s'agit souvent de la maison dans laquelle ils souhaitent se fixer. On remarque cependant, dans ces communes, un accroissement du nombre des petits logements collectifs, et



même, autour de Besançon, de petits ensembles H L M entraînant une diversification dans leur composition sociale.

En zone rurale, spécialement dans le département de Haute-Saône, les grands logements individuels sont toujours prisés. Mais cette situation traditionnelle comporte à terme un risque d'inadaptation : face à l'évolution structurelle profonde de la taille des ménages qui diminue, le parc haut-saônois reste majoritairement composé d'unités de grande taille. D'une façon générale, il semble que la ville et les zones péri-urbaines se soient mieux adaptées que les campagnes à ces nouvelles manières d'habiter. ■