

## Démographie et logement dans le département de la Haute-Saône

Patrick MARCEAU, ADIL25 (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

Les évolutions démographiques récentes dans le département de la Haute-Saône ont des répercussions importantes sur la structure et l'occupation du parc des logements ainsi que sur les besoins à venir. Malgré une baisse de la population entre 1982 et 1990 (-2 312 habitants) et une quasi stagnation entre 1990 et 1999 (+136), les besoins en logements, compte tenu des modifications de la structure de la population et des ménages, ne cessent de s'accroître.

Alors qu'il fallait, en moyenne, 350 logements pour loger 1 000 habitants en 1975, il en fallait, en 1999, 468 (+33,7 %) pour une population n'ayant progressé que de +3,4 % sur la même période. Ce constat s'explique par une augmentation moins rapide de la population elle-même que du nombre des ménages (+30,5 %), en liaison avec des facteurs sociologiques variés : décohabitation plus importante des popula-

tions jeunes, séparations et divorces, personnes seules, etc. Cet accroissement du nombre des ménages s'est accompagné d'une diminution importante de leur taille moyenne (2,5 personnes par ménage en 1999 contre 3,2 en 1975) résultant de la combinaison de facteurs socio-démographiques tels que, entre autres, le vieillissement de la population ou la baisse du nombre moyen d'enfants par famille. L'augmentation du nombre des ménages associée à une diminution de

leur taille moyenne ont eu pour corollaire une transformation importante de la structure par taille de la population des ménages au profit essentiellement des ménages de petite taille (1 et 2 personnes). Ces derniers représentaient 49,8 % du total des ménages en 1982. En 1999, leur part est passée à 60,2 %. Cette redistribution s'est faite au détriment des ménages de grande taille (5 personnes et plus) dont la part dans le nombre total des ménages est tombé de 15,2 % en 1982 à 8,7 % en 1999

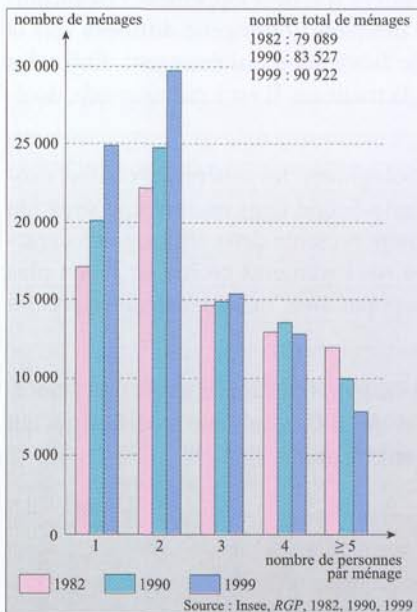


Fig. 1 - Évolution du nombre des ménages par taille entre 1982 et 1999

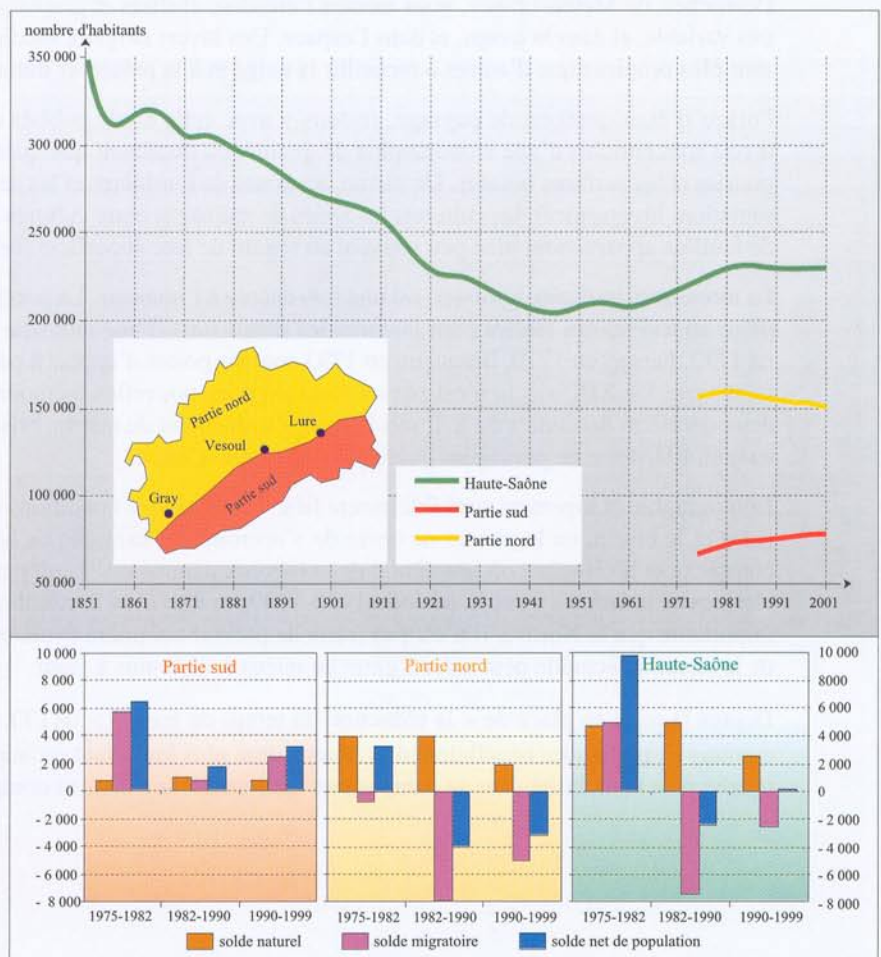


Fig. 2 - Évolution démographique de la Haute-Saône depuis 1851

(fig. 1). Davantage que la population elle-même, les ménages sont la véritable unité de mesure des besoins en logements. Aussi paradoxal que cela puisse paraître, une baisse de population peut en effet s'accompagner d'une augmentation des besoins en logements en raison de l'accroissement du nombre des ménages.

### Variabilité et hétérogénéité des comportements socio-démographiques

Le comportement démographique observé pour l'ensemble de la Haute-Saône sur une période récente (1975-1999), et même depuis un siècle et demi, est fortement similaire à

celui observé pour les départements marqués par une forte ruralité mais sous l'influence d'un pôle urbain extra-départemental proche (fig. 2). Ces départements, caractérisés par une décroissance démographique rapide jusque dans les années 1960, ont vu leur population augmenter de façon plus ou moins prononcée depuis, sous l'effet majoritaire d'apports de populations extérieures, principalement depuis le milieu des années 1970. La croissance démographique mesurée est, la plupart du temps, le fait de territoires situés dans l'aire d'influence de foyers importants de population extérieurs au département (fig. 3). La Haute-Saône ne déroge pas à cette règle. La quasi-stabilité démographique

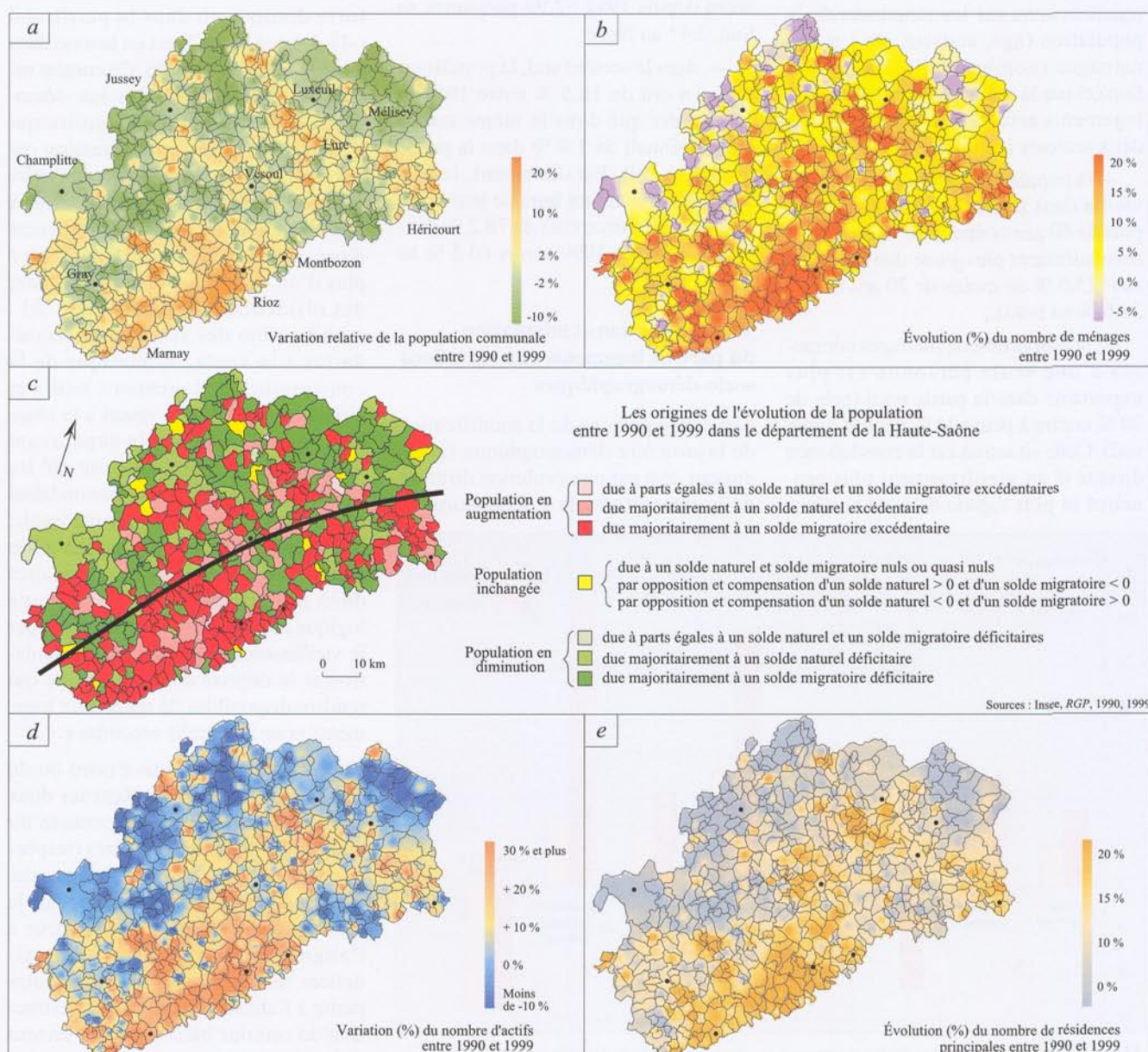


Fig. 3 - Population, ménages et logements en Haute-Saône entre 1990 et 1999

que l'on y constate depuis 1975 est la conséquence du jeu subtil de compensation entre les gains de population enregistrés par la partie sud du département, sous l'influence des agglomérations de Besançon et de Belfort-Montbéliard, et les pertes du secteur nord dues à un déficit migratoire important.

Cette hétérogénéité intra-départementale en matière de comportement démographique entraîne d'importantes répercussions sur les structures de la population (âge, activité, etc.) et des ménages (nombre, taille, composition), et par là même, sur les besoins en logements actuels et à venir dans les deux secteurs identifiés :

— la population est en moyenne plus vieille dans la partie nord (23,6 % de plus de 60 ans contre 21,6 % au sud) et corollairement plus jeune dans la partie sud (25,5 % de moins de 20 ans contre 24,6 % au nord) ;

— la proportion de ménages composés d'une seule personne est plus importante dans la partie nord (près de 30 % contre à peine 24 % dans la partie sud). Cette situation est la conséquence directe d'un vieillissement plus prononcé et plus rapide dans ce secteur.

À l'opposé, les ménages de grande taille (4 personnes et plus) sont davantage présents dans la partie sud (25 % contre 21,8 % au nord), conséquence directe du flux migratoire excédentaire constitué pour partie par des ménages avec enfants venus s'y établir en accession à la propriété essentiellement. La taille moyenne des ménages y est également plus élevée : 2,61 personnes par ménage contre 2,48 au Nord en 1999. L'écart entre les deux secteurs s'est accru depuis 1982 : 2,98 personnes au Sud, 2,91 au Nord ;

— dans le secteur sud, la population active a crû de 16,5 % entre 1982 et 1999 alors que dans le même temps elle diminuait de 1,4 % dans la partie nord (fig. 3d). Parallèlement, la part des actifs travaillant hors de leur commune de résidence était de 78,2 % dans la partie sud en 1999 contre 63,8 % au Nord.

### Transformation et adaptation du parc de logements aux mutations socio-démographiques

Les conséquences de la modification de la structure démographique se traduisent déjà par une évolution distincte de la structure et de l'occupation du

parc de logements dans les deux secteurs identifiés : le secteur sud a vu le nombre de ses logements, et plus particulièrement le nombre de ses résidences principales, croître de façon plus importante que dans le secteur nord entre 1990 et 1999 (respectivement +12,7 et +7,1 %), (fig. 3 et 4).

Il en est de même pour l'ensemble des segments du marché du logement à l'exception des résidences secondaires. Entre 1990 et 1999, leur nombre est en forte diminution dans la partie sud (-11,3 %) alors qu'il est en hausse dans le secteur nord (+1,0 %). Ce constat est révélateur de la forte pression démographique d'origine migratoire qui s'exerce sur la partie sud, pression qui se traduit par une raréfaction de l'offre en logement et par une hausse des prix tant sur le foncier que sur le logement d'occasion. Ce contexte est favorable à plus d'un titre à la croissance du parc des résidences principales (fig. 5) : mobilisation des résidences secondaires à la vente, dynamique de la construction de logements neufs et mouvement de masse visant à la réhabilitation de logements auparavant vacants. Ainsi, nombreux ont été les propriétaires de résidences secondaires qui, incités par la plus-value réalisable, ont vendu leur bien. L'augmentation du nombre des résidences secondaires dans le secteur nord répond à une logique commandée conjointement par le vieillissement accéléré de la population et la déprise démographique qui rendent disponibles de nombreux logements pour le marché secondaire.

Qu'il s'agisse du secteur nord ou du secteur sud, on observe dans les deux cas une diminution importante du nombre des logements vacants (respectivement -14,6 % et -13,4 %) pour des raisons cependant différentes : dans le secteur nord, elle est liée pour partie à l'augmentation du nombre de résidences secondaires et pour une autre partie à l'abandon total ou à la destruction de certains bâtis ; dans le secteur sud, cette réduction ne constitue qu'un

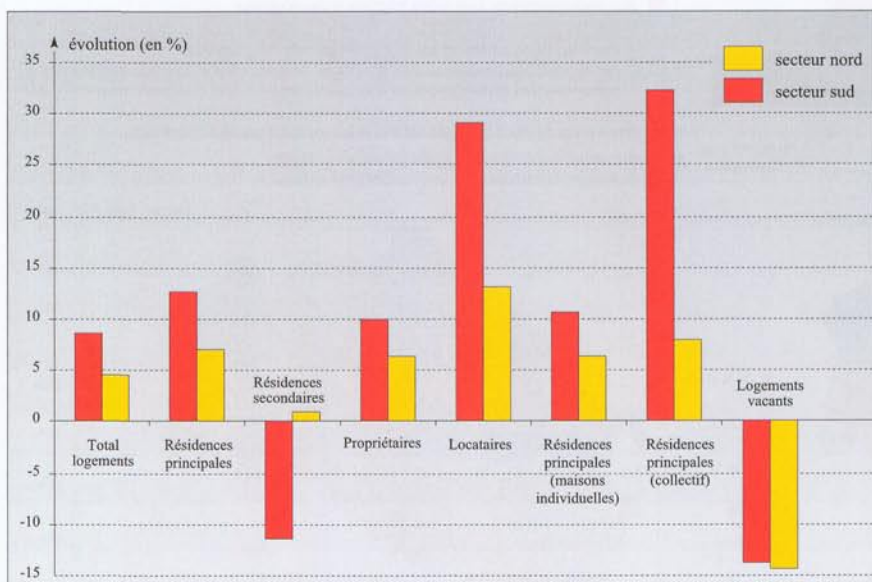
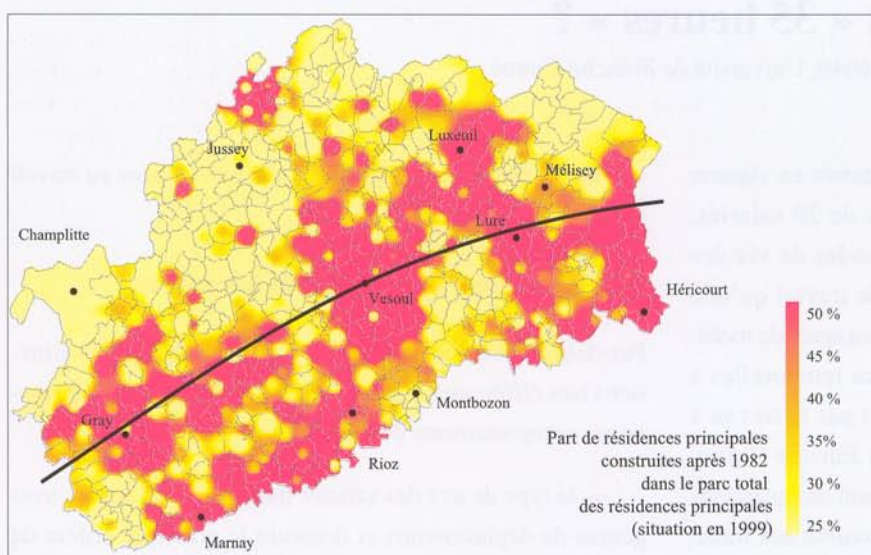


Fig. 4 - Évolution des principales composantes du marché du logement entre 1990 et 1999

Fig. 5 - Part des résidences principales construites après 1982 dans le parc total des résidences principales (situation en 1999)



transfert partagé entre l'accès à la propriété des nouveaux arrivants et le secteur locatif. Ce constat est partiellement corroboré par la forte croissance du parc locatif dans ce secteur (+29,1 % contre +13,2 % au nord) qui constitue l'une des réponses à l'afflux migratoire de jeunes ménages et à la pression démographique entre 1990 et 1999. Cette zone sud concentre à elle seule 41,4 % de l'ensemble des logements locatifs créés entre 1990 et 1999 dans le département. Demande et besoins locatifs, s'ils existent dans des proportions variables selon le secteur considéré, n'en ont pas moins une finalité qui diffère sensiblement : au sud, le locatif permet d'accueillir une partie des nouvelles populations et des jeunes décohabitants. Dans la partie nord, son rôle consiste davantage à essayer de fixer les populations jeunes locales et, dans une certaine mesure, à limiter l'hémorragie migratoire de ces classes d'âges. Il a également une autre fonction, celle de loger une population de personnes âgées seules de plus en plus importante.

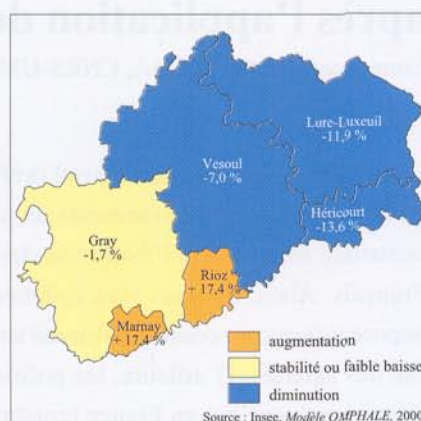
La dynamique de la construction de logements neufs constitue l'autre réponse à l'adaptation du marché de l'habitat aux transformations socio-

démographiques qu'a connues le département de la Haute-Saône depuis une vingtaine d'années. Même en tenant compte des principales villes et de leur périphérie, traditionnellement davantage marquées par une production importante de logements neufs, le secteur sud concentre à lui seul, depuis 20 ans, près de 41 % de la construction de logements neufs pour 33,9 % de la population et 33,5 % de la superficie du département. Cette construction neuve consiste essentiellement en maisons individuelles en accession à la propriété (73,5 % dans le secteur sud, 70 % au nord) et, dans une moindre mesure, par un habitat collectif destiné à la location (à 12,1 % au sud et 16,7 % au Nord).

#### Un avenir incertain

Les projections de populations effectuées par l'Insee à l'horizon 2030 tendent à confirmer la dichotomie nord-sud avec un renforcement ciblé de l'influence des pôles d'emplois et de services extra-départementaux sur le secteur sud : influence négative du pôle montbéliardais concernant le secteur d'Héricourt avec une forte détérioration du solde migratoire ; influence positive du pôle bisontin avec un ren-

Fig. 6 - Projection de population à l'horizon 2030



forcement des soldes naturel et surtout migratoire. Le secteur nord, pris dans la spirale du vieillissement de la population, d'un déficit migratoire aggravé et d'un solde naturel proche de zéro, s'installe dans une déprise démographique irréversible à moyen terme (fig. 6).

Les conséquences des situations actuelles et à venir sur les besoins en logements sont considérables tant en quantité qu'en qualité. À moyen terme (2010-2012), même si la population baisse, les besoins continueront de s'accroître du fait d'une augmentation du nombre des ménages. Sur le long terme (2020-2030), la donne change, notamment dans le secteur nord, où la forte déprise démographique envisagée s'accompagnera d'une mise sur le marché d'un nombre important de logements susceptibles de répondre aux besoins supposés ; cette tendance alimentant même, comme cela est déjà le cas, le marché florissant dans ce secteur de la résidence secondaire. Dans le secteur sud, et notamment dans la zone d'influence de Besançon (basse vallée de l'Ognon), le parc réduit de résidences principales ne sera pas à même d'absorber l'accroissement pressenti de population. La production de logements neufs, en accession à la propriété ou de type locatif, constituera alors l'alternative principale de réponse aux besoins supposés ■