



## Le logement en Franche-comté, construction et réhabilitation dans les années 90

Sylvain Adami, François Pezzoli

### ► To cite this version:

Sylvain Adami, François Pezzoli. Le logement en Franche-comté, construction et réhabilitation dans les années 90. Images de Franche-Comté, Association pour la cartographie et l'étude de la Franche-Comté, 1999, pp.22-24. <hal-01005426>

**HAL Id: hal-01005426**

**<https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01005426>**

Submitted on 12 Jun 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

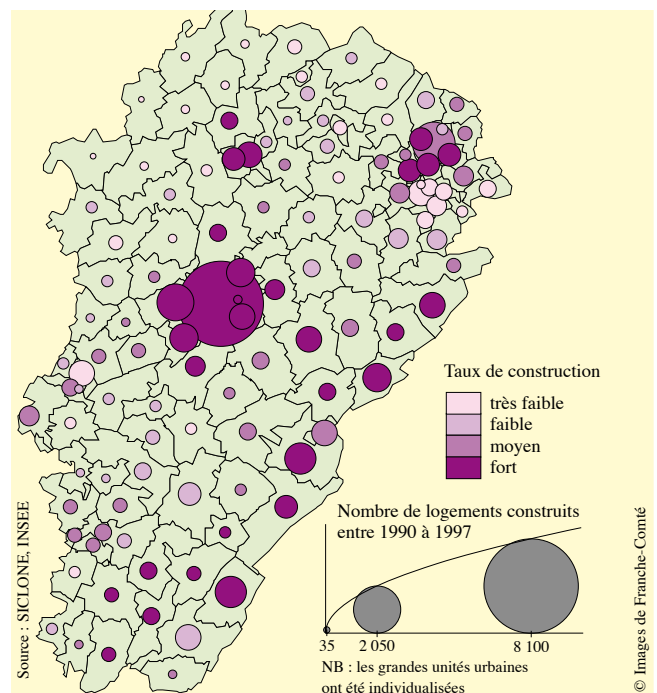
## Le logement en Franche-Comté, construction et réhabilitation dans les années 90

Sylvain Adami, François Pezzoli, THÉMA, UPRESA 6049, CNRS, université de Franche-Comté

Le parc résidentiel franc-comtois se répartit dans l'espace de façon hétérogène et n'évolue pas dans tous les cantons de manière identique. La construction et la réhabilitation de logements sont deux indicateurs qui nous permettent d'étudier ce phénomène. En 1990, l'INSEE a recensé 408 281 logements. Après avoir subi un certain recul au cours de la décennie précédente, la construction de logements a connu une certaine embellie entre 1992 et 1994, elle s'est ensuite stabilisée aux alentours de 6 000 logements mis en chantier annuellement.

Le nombre de constructions entre 1990 et 1997 tend globalement à augmenter dans les quatre régions administratives suivantes : l'Alsace, la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté et la Lorraine. Malgré sa population peu nombreuse, la Franche-Comté fait bonne figure face à ses trois voisines, notamment entre 1992 et 1996, même si, durant cette période, elle a une augmentation moins sensible dans l'absolu. Mais le taux annuel de logements construits indique clairement que l'on crée en Franche-Comté plus de logements par habitant que dans les régions voisines, excepté en Alsace où la part de la construction de logements collectifs est plus importante qu'ailleurs.

La progression de la construction de logements collectifs dans la première moitié des années quatre-vingt-dix a permis la stabilisation puis l'augmentation de la construction totale dans la région. En revanche, à partir de 1994 puis surtout 1996, c'est la part de la construction de logements individuels qui augmente pendant que celle des constructions de logements collectifs subit une sensible diminution.

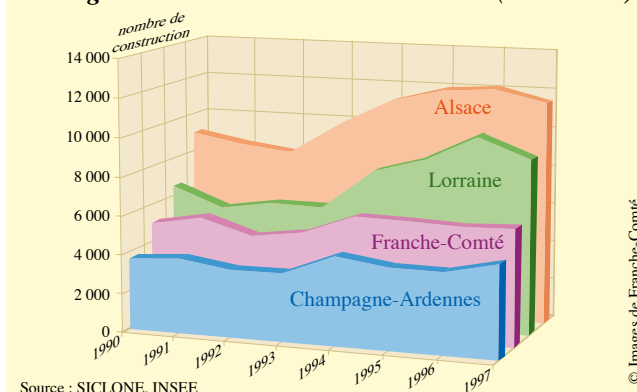


### La construction de logements

Deux pôles urbains se distinguent particulièrement : d'une part la ville de Besançon et ses cantons périurbains où se réalise une grosse partie des constructions régionales (31,4 % dont 18,5 % pour la seule ville de Besançon, ceci notamment grâce à la réalisation de nombreux logements étudiants à partir de 1994) et d'autre part, les aires urbaines de Belfort et Montbéliard (21,7 %, en particulier Belfort). Dans quelques pôles urbains secondaires tels que Vesoul, Pontarlier et Dole, la construction de logements est assez remarquable, à l'inverse du chef-lieu du Jura, Lons-le-Saunier, ainsi que des unités urbaines de Lure et de Luxeuil. En milieu rural, la construction n'est pas significative, mis à part dans quelques cantons des plateaux (Vercel-Villedieu-le-Camp et Champagnole) et dans les cantons frontaliers où la proximité de la Suisse (emplois frontaliers) et le tourisme sont des facteurs déterminants.

Le taux de construction présente l'avantage de relativiser le nombre brut de logements construits par canton entre 1990 et 1997, puisqu'il prend en compte le nombre de logements existants en 1990. Il est faible, voire très faible, dans les can-

### Les logements construits dans le Grand-Est (1990 -1997)

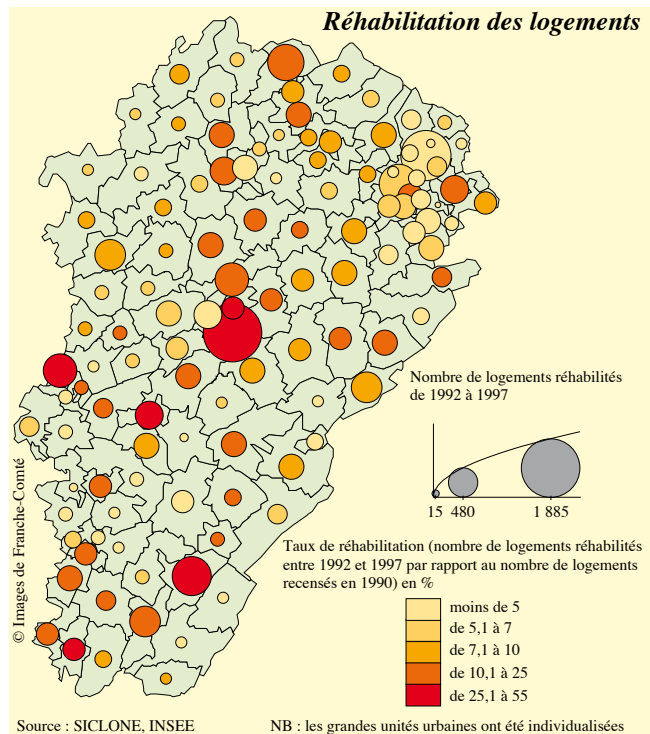
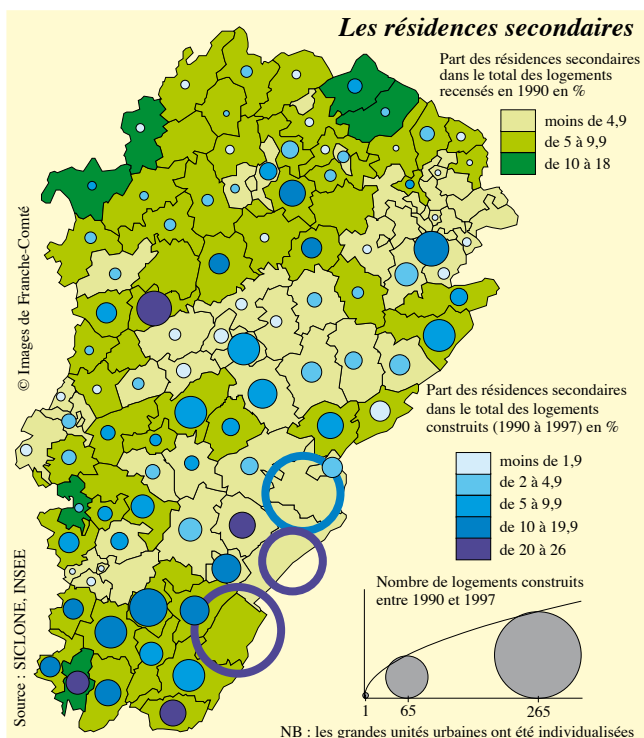


tons Nord-Est de la Haute-Saône. Il en est de même dans les principales villes de Haute-Saône (exceptée Héricourt) et du Jura ainsi que dans les cantons du District urbain du pays de Montbéliard (DUPM). En revanche, le taux de construction est assez important dans la plupart des cantons ruraux du Jura (en particulier dans le Sud du département) même si le volume brut de constructions demeure faible. Le taux de construction entre 1990 et 1997 est fort à Besançon et dans ses cantons périurbains, dans les cantons périurbains à l'Ouest de Vesoul, ainsi que dans les cantons frontaliers, le Territoire-de-Belfort et Héricourt.

### La construction de résidences secondaires

La part des résidences secondaires par rapport au total des logements recensés en 1990 se répartit de façon relativement homogène (entre 2 et 10 %) dans l'espace comtois. Cette proportion est néanmoins plus forte au Sud du Jura ou au Nord de la région (entre 5 et 10 %), sauf dans le pays de Montbéliard. Bien entendu, les villes sont peu pourvues de ce type de résidences (cantons de Besançon, Dole, Champagnole, Gray, Vesoul, Lons-le-Saunier, ville de Pontarlier, Pays de Montbéliard, etc.). Ce n'est pourtant pas forcément dans les cantons frontaliers que cette part est la plus importante (voir canton de Pontarlier ou Mouthe).

La proportion de résidences secondaires construites entre 1990 et 1997 est très faible dans la majorité des cantons périurbains. Le nombre important de logements dans ces cantons s'expli-



que principalement par le phénomène de rurbanisation. En revanche, les cantons situés dans une seconde couronne ont généralement une part importante de résidences secondaires, tels que les cantons de Marnay, Rioz, Quingey, Amancey, Ornans ou encore Besançon-sud (situé sur le premier plateau) pour la ville de Besançon, le canton de Noroy-le-Bourg pour la ville de Vesoul, les cantons de Maîche, Saint-Hyppolite, Pont-de-Roide, voire même Valentigney pour le DUPM, ainsi que l'ensemble des cantons du Sud du Jura à proximité de Lons-le-Saunier mais aussi de la frontière suisse, phénomène en partie lié au tourisme.



Arguel-: chantier de construction. Cliché F. Pezzoli.

On voit donc d'après la carte que l'évolution des résidences secondaires depuis 1990 s'est parfois accentuée (Sud du Jura, Marney, Pontarlier et Mouthe), est restée stable (Quingey, Amancey, Levier, Champagnole, etc.) ou s'est inversée (c'est surtout le cas de nombreux cantons francs-comtois).

Entre 1990 et 1997, la construction de résidences secondaires est importante dans le Sud du Jura, dans les cantons frontaliers (en particulier Pontarlier, Morez et Mouthe) ainsi que dans certains cantons proches de Besançon. Elle est en revanche relativement peu élevée dans le reste de la région, notamment dans le Nord-Ouest.

### La réhabilitation de logements

La répartition des réhabilitations est dans l'ensemble relativement hétérogène, le taux de réhabilitation se situant dans la plupart des cas entre 7 et 25 %.

La réhabilitation de logements concerne surtout les espaces proches des cantons urbains. Cela peut s'expliquer en partie par la périurbanisation, bien que ce phénomène en Franche-Comté soit moins important que dans d'autres régions françaises. Ceci est notamment remarquable en périphérie de l'agglomération bisontine : 1 % seulement du nombre de logements recensés en 1990 a été réhabilité entre 1992 et 1997 dans la commune

de Besançon, alors que 55 % l'ont été dans le canton périurbain de Besançon-Sud. Mais on constate aussi une réhabilitation considérable dans des zones beaucoup plus rurales, c'est le cas par exemple dans le Sud-Ouest du Jura. La réhabilitation des logements n'a pas pris des proportions aussi importantes que la construction, mais elle n'est pas négligeable et participe activement à l'évolution de l'habitat en Franche-Comté.

Au terme de cette étude sur la construction de logements entre 1990 et 1997, une classification sommaire des entités spatiales peut-être proposée. On distingue :

- Trois espaces de croissance liés à l'expansion et au dynamisme urbain ; Vesoul, Belfort (sauf la ville) et surtout la grande région bisontine. La Haute-Saône et le Nord Franche-Comté (à l'exception de l'agglomération belfortaine) demeurent à l'écart des dynamiques liées à la construction de logements neufs.
- Une bande frontalière de Maïche à Saint-Claude dont le dynamisme s'explique en partie par l'expansion des résidences secondaires. Les principaux foyers touristiques demeurent par ailleurs dynamiques au regard de la construction de résidences secondaires.
- L'axe des microtechniques de Besançon à Morteau.
- Un ensemble allant du Sud du Jura jusqu'au canton de Levier en parallèle de la bande frontalière.

Les réhabilitations concernent les mêmes ensembles à l'exception de l'agglomération belfortaine et de la bande frontalière. Une fois encore, la Haute-Saône ainsi que le Jura sont peu concernés par les opérations de réhabilitation. Le croisement des deux thématiques (construction et réhabilitation, permet de distinguer des zones particulièrement actives (banlieue bisontine et vésulienne, cantons Sud du Jura...) et au contraire des zones manquant de dynamisme, la plus importante étant le DUPM (à l'exception de Montbéliard-Ouest) ■

