Insee Analyses
Bourgogne-Franche-Comté

N° 17
Juillet 2017

L'habitat toujours consommateur d'espaces naturels en Bourgogne-Franche-Comté, surtout dans la zone frontalière et plus loin des centres urbains

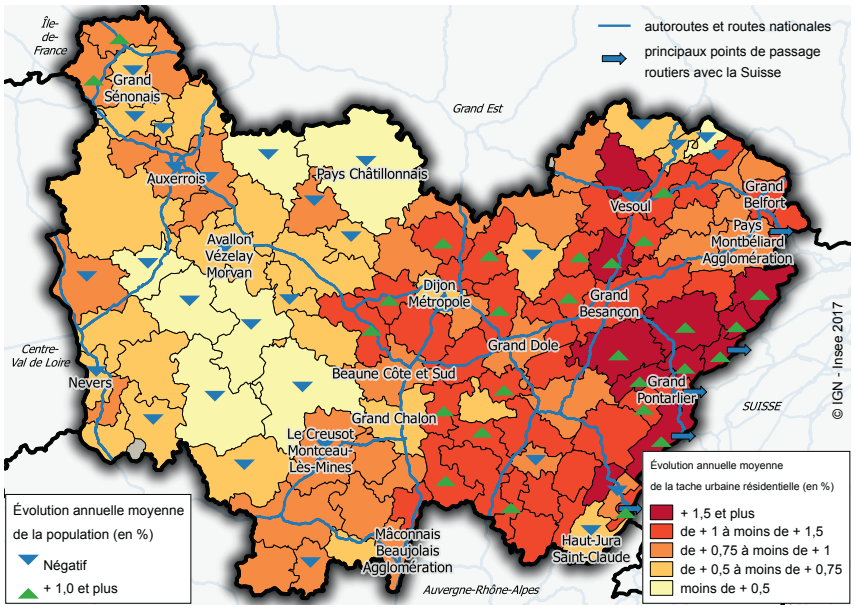
En Bourgogne-Franche-Comté, la consommation d'espace liée à la présence de bâtiments d'habitation progresse à un rythme régulier de 0,9 % par an depuis 1982. La hausse de la population est moins rapide que le développement résidentiel dans la quasi-totalité des intercommunalités de la région, engendrant un phénomène d'étalement résidentiel. Selon les périodes prises en compte, la croissance de la population n'explique que 10 à 15 % de celle de la tache résidentielle. Si la décohabitation, la structuration de l'habitat préexistant ou encore les politiques publiques jouent un rôle sur la progression de la tache résidentielle, elle est liée à l'augmentation des superficies des constructions neuves et/ou des parcelles construites et à une croissance plus marquée que par le passé dans certains territoires peu denses.

Stéphane Adrover, Charles Pilarski, Yohann René, Insee, Patrice Perron, Dreal

La consommation d'espace par des bâtiments d'habitation peut être cartographiée sous forme de tache résidentielle *(définitions)*. Pour des raisons environnementales le suivi de la progression de cette tache devient un enjeu primordial d'aménagement du territoire. En effet, depuis l'apparition du processus de périurbanisation dans les années 1970, l'étalement urbain accentue la pression sur les espaces naturels. L'État et les collectivités territoriales sont donc confrontés à une double problématique : l'attractivité de la périphérie urbaine pour son cadre de vie et le prix du foncier, la consommation importante d'espaces naturels induite par cette périurbanisation et son corollaire, l'augmentation des déplacements générant émissions de gaz à effet de serre et favorisant la vulnérabilité énergétique.

Depuis la mise en place des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) par la loi Solidarité et renouvellement urbains

1 La croissance de la tache résidentielle est plus forte dans l'est de la région, là ou la population augmente le plus



Sources : Insee, Recensements de la population 2006 et 2011, exploitation principale ; Dreal – DGFiP, fichiers Majic 2013

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
Insee

(SRU) au début des années 2000, les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont responsables de la mise en œuvre de ces politiques. Depuis le 27 mars 2017 leur rôle a été renforcé : ainsi la mise en place de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) leur transfère la compétence en matière d'urbanisme.

Les zones les plus urbanisées restent celles où l'emprise de l'habitat est la plus importante

Les logements couvrent 3 % de la superficie de la Bourgogne-Franche-Comté en 2011. Cette moyenne régionale masque cependant de profondes disparités entre territoires.

Les zones où la densité de logements est la plus forte sont aussi celles où la part des surfaces dédiée à l'habitat est la plus importante. Au sein de Dijon Métropole où cette part est la plus élevée de la région et atteint 17 %, chaque kilomètre carré de sol artificialisé abrite en moyenne 1 900 logements, soit plus du double qu'en moyenne en Bourgogne-Franche-Comté. Elle dépasse les 10 % dans le Grand Besançon, le Grand Belfort et le Pays de Montbéliard.

En dehors des grands pôles urbains, le poids des surfaces résidentielles est plus faible : elle varie de 1 % dans le Pays Châtillonnais jusqu'à près de 6 % dans l'Ouest belfortain et la Bresse. L'expansion résidentielle de l'Ouest belfortain est récente et directement liée à l'amélioration des axes de transport : en 2009, l'aménagement de l'arc routier sous-vosgien en voie express reliant Luxeuil-les-Bains et Lure à la connurbation de Belfort-Montbéliard s'est traduit par un accroissement important de population dans toute cette zone.

Au sud de la région, la Bresse présente également une proportion de surfaces résidentielles supérieure de deux points à la moyenne régionale. Le prix moyen du terrain y est parmi les moins élevés de la région (inférieur à 20 euros le m² entre 2010 et 2014, contre un prix médian de 57 euros le m² pour l'ensemble de la région) avec des superficies de parcelles également plus importantes, de l'ordre de 1 750 m² en moyenne (1 200 m² en moyenne régionale). La proximité de Chalon-sur-Saône, de Mâcon, Bourg-en-Bresse et de l'agglomération lyonnaise rend la zone particulièrement attractive.

Une progression de la tache résidentielle plus marquée dans l'est de la région

Entre 2006 et 2011, les surfaces résidentielles progressent en moyenne de 0,9 % par an en Bourgogne-Franche-Comté *(figure 1)*, rythme stable depuis 1982.

Un clivage fort oppose la moitié ouest où la dynamique est faible, et l'est nettement plus dynamique. À l'ouest, les surfaces résidentielles s'étendent à un rythme inférieur à la moyenne régionale voire même deux fois plus faible dans le Morvan et le Châtillonnais. Ces territoires, même les intercommunalités des grands pôles urbains comme celles du Grand Sénonais, de l'Auxerrois, du Grand Nevers et du Creusot-Montceau-les-Mines perdent des habitants.

À l'est de l'axe Dijon-Mâcon, l'expansion des surfaces résidentielles se situe nettement au-dessus de la moyenne régionale. Sur le Plateau du Russey, frontalier avec la Suisse, cet accroissement atteint 2,5 % par an, en raison d'une croissance très forte de la population. Dans ces territoires, l'étalement résidentiel est la norme : c'est le cas de Vesoul où les surfaces résidentielles croissent de 1,5 % par an malgré une population en léger recul. De la même façon, dans les intercommunalités de Dole, Besançon, Belfort ou Pontarlier, les rythmes de croissance de la tache résidentielle sont au moins deux fois supérieurs à ceux de leur population.

Quelques territoires échappent à l'étalement résidentiel. Il s'agit d'intercommunalités parmi les plus dynamiques démographiquement, avec une progression annuelle moyenne de population supérieure à 1 %. En effet, certains EPCI accueillent des navetteurs, tournés vers l'Île-de-France pour la partie nord du Sénonais, ou vers la Suisse pour le Pays de Pierrefontaine-Vercel et le sud-est du Doubs. Dans ces espaces, la croissance de la population est forte et le stock de logements ne s'ajuste pas toujours immédiatement, entraînant un relatif mouvement de concentration de la population.

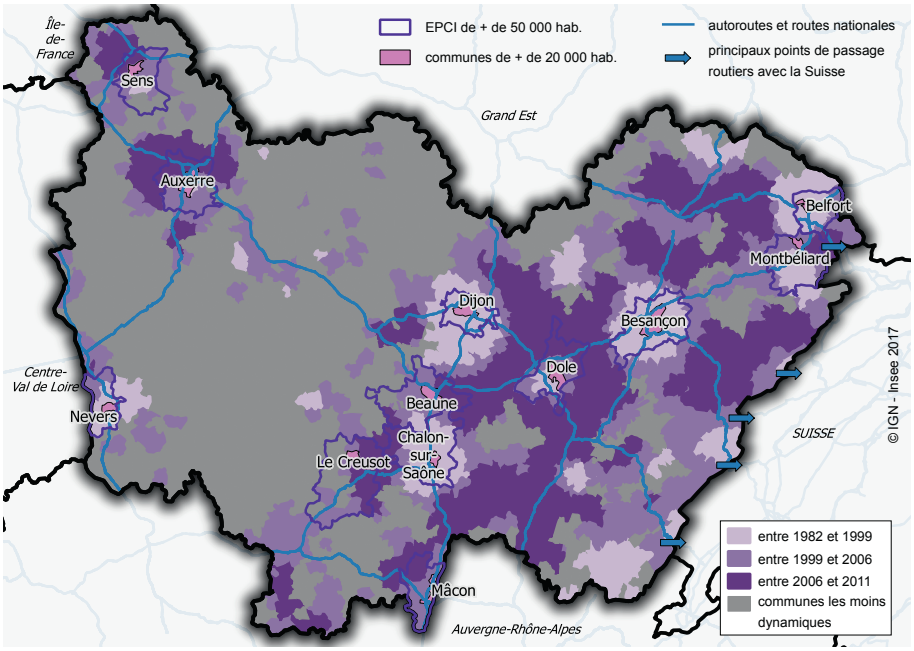
La dynamique démographique n'explique pas tout

L'évolution de la population n'est pas le seul déterminant de la progression de la tache résidentielle. Elle n'en explique que 10 à 15 % selon les périodes considérées.

L'accélération de la décohabitation contribue directement à l'augmentation du nombre de logements, et donc à la progression de la tache résidentielle. Par ailleurs, la consommation d'espace par individu est alors d'autant plus forte que le ménage est de petite taille. Entre 1982 et 2011, le nombre de personnes par ménage est en effet passé de 2,8 à 2,2 en Bourgogne-Franche-Comté. Cette réduction de la taille des ménages est plus marquée en milieu urbain où les ménages de grande taille sont plus rares et les séparations plus nombreuses. Au sein de Dijon Métropole, du Grand Besançon ou du Pays de Montbéliard, la décohabitation explique 25 à 30 % de la croissance de la surface dédiée à l'habitat.

Les nouveaux besoins en résidences principales ne se traduisent pas systématiquement par la construction de logements supplémentaires. En effet, dans les territoires attractifs où le nombre de logements vacants ou de résidences secondaires est important, une part de ces habitations peut être transformée en résidences principales. Cette substitution est importante dans les zones de montagne, à la fois touristiques et attractives pour des actifs du fait de la proximité de la Suisse. C'est le cas autour des domaines skiables des Rousses et de Métabief où les logements secondaires représentent plus de 40 % du parc. Il en va de même dans le nord-ouest de la région, particulièrement dans la couronne

2 La tache résidentielle se répand entre les centres urbains, autour des axes de communication, et près de la bande frontalière

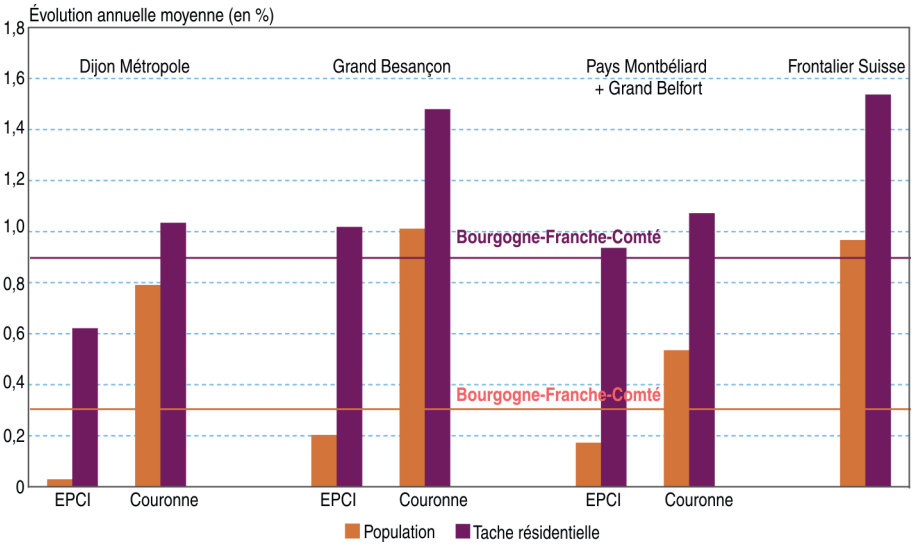


Note : dans les communes du Grand Besançon, la croissance annuelle moyenne de la tache résidentielle entre 1982 et 2011 a été forte. Des trois périodes 1982-1999, 1999-2006 et 2006-2011, c'est entre 1982 et 1999 que l'évolution y a été la plus importante.
Source : Dreal – DGFiP, fichiers Majic 2013

périurbaine du Sénonais qui bénéficie d'un stock de logements vacants important où s'installent des actifs navetteurs vers l'Île-de-France.

Ce sont surtout l'augmentation de la taille des constructions et une densification du bâti dans les espaces peu denses qui contribuent le plus à la croissance de la tache résidentielle. Les ménages les plus aisés s'éloignent peu des centres urbains et font construire en périphérie des villes-centres des logements parmi les plus spacieux : ainsi les maisons construites au sein de Dijon Métropole, du Grand Besançon ou du Grand Belfort ont une superficie de 10 % supérieure à la moyenne régionale, et ce malgré la raréfaction des terrains dans certains territoires. En parallèle, certaines zones peu denses, comme dans la Bresse ou à l'ouest de Belfort, ont connu une croissance démographique importante et donc un regain de constructions sur des parcelles étendues.

3 Une évolution plus marquée de la tache résidentielle dans les couronnes et la zone frontalière entre 2006 et 2011



Note : Les couronnes sont constituées des EPCI limitrophes de Dijon Métropole, du Grand Besançon ou du Pays Montbéliard / Grand Belfort.
La zone frontalière suisse est composée d'intercommunalités situées à proximité de la frontière.
Sources : Insee, Recensements de la population 2006 et 2011, exploitation principale ; Dreal – DGFiP, fichier Majic 2013

Les couronnes périurbaines et la zone frontalière en forte expansion

Avant 1999, la progression des surfaces résidentielles était surtout le fait des EPCI les plus densément peuplés et de ceux frontaliers de la Suisse. Par la suite, l'accélération de la périurbanisation des grandes villes a entraîné celle de la croissance résidentielle des couronnes limitrophes, des territoires situés entre les pôles les plus peuplés, et des zones longeant les principales voies de communication *(figure 2)*.

Dans les espaces urbains, l'essor des surfaces résidentielles est moins fort que par le passé car les terrains à bâtir tendent localement à se raréfier. Les constructions nouvelles se substituant la plupart du temps aux anciennes, la croissance du parc de logements répond essentiellement à des besoins de réhabilitation et de transformation des quartiers. Entre 2006 et 2011, la tache résidentielle progresse de 0,6 % par an au sein de Dijon Métropole soit 0,5 point de moins par rapport à la période antérieure à 1999 *(figure 3)*. Le stock de logements, à 90 % collectifs, engendre de fait une empreinte au sol limitée par habitant. La construction de nouvelles maisons individuelles apparaît comme une solution pour retenir les familles et limiter les déplacements domicile-travail liés à la périurbanisation. Dans le Grand Besançon, la croissance de la tache résidentielle est plus élevée et avoisine les 1 % par an. Le logement individuel occupe près d'un quart du parc et les terrains disponibles au sein de l'EPCI sont plus nombreux qu'au sein de Dijon Métropole, notamment en dehors de la commune de Besançon.

Dans les EPCI périurbains, l'augmentation des surfaces résidentielles est plus marquée (supérieure à 1 % par an entre 2006 et 2011) en raison de l'arrivée d'une population plutôt aisée à la recherche d'une qualité de vie meilleure. Il s'agit le plus souvent de familles aspirant à vivre en maisons individuelles avec jardin, ce qui favorise l'extension de la tache résidentielle. Si le prix des terrains demeure, de manière générale, plus accessible que dans les centres urbains, l'arrivée d'une population au niveau de vie plus élevé a pu avoir des conséquences inflationnistes, notamment autour de Dijon Métropole. La couronne du Grand Besançon est, quant à elle, particulièrement dynamique d'un point de vue résidentiel avec un taux similaire à celui de la zone frontalière (+ 1,5 %).

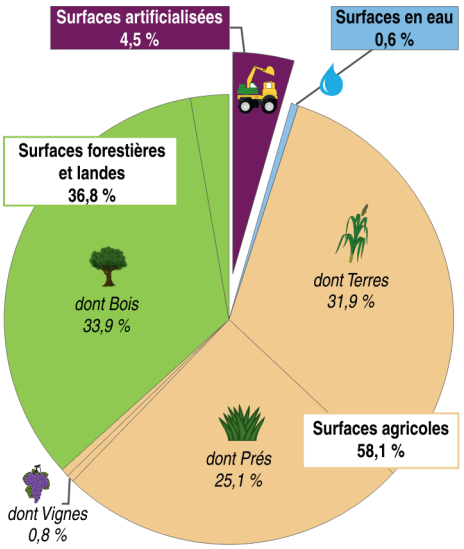
Les intercommunalités situées le long de la frontière avec la Suisse sont celles dont les surfaces résidentielles s'étendent le plus (+ 1,5 %). Depuis le début des années 2000, un nombre croissant de travailleurs frontaliers s'y sont installés, attirés par le dynamisme du marché du travail suisse et par le niveau de rémunération. Depuis 2002, l'accord sur la libre circulation des personnes a supprimé l'obligation de résidence côté français dans une zone éloignée de moins de 10 km de la frontière. La présence de frontaliers s'est ainsi diffusée jusqu'à 30 km de la frontière. Malgré des prix du foncier plus élevés (supérieurs à 100 euros le m^2 entre 2012 et 2014 qu'en moyenne dans la région), les surfaces des constructions sont également plus grandes : le Grand Pontarlier est l'EPCI où les constructions individuelles ont la plus grande superficie (130 m^2 en moyenne). ■

La Bourgogne-Franche-Comté est la région la moins artificialisée après la Corse

L'artificialisation des sols résulte d'une transformation majeure de milieux naturels ou agricoles pour répondre aux besoins résidentiels mais aussi aux besoins économiques. Aussi, outre les immeubles d'habitation et les maisons individuelles, les carrières, usines, zones d'activité, zones commerciales ainsi que les complexes sportifs ou de loisirs sont considérés comme autant de surfaces dites « artificialisées ».

En 2015, les surfaces artificialisées recouvrent 4,5 % de la superficie cadastrale de la région. Cette proportion, de deux points inférieure à la moyenne nationale, place la Bourgogne-Franche-Comté au second rang des régions métropolitaines les moins artificialisées, derrière la Corse. Cette faible artificialisation s'explique par une densité de population nettement inférieure à celle de la plupart des autres régions. La densité de logements est également parmi les plus faibles, marquant ainsi l'importance du logement individuel et l'absence d'une forte armature urbaine. En dehors de l'Île-de-France où l'artificialisation s'étend sur un cinquième du territoire, des régions du quart nord-ouest telles que la Bretagne ou les Pays de la Loire ont une part deux fois supérieure à celle de la Bourgogne-Franche-Comté.

4,5 % de la région occupés par des sols artificialisés



Source : DGFiP, fichier Majic 2015

La région conserve ainsi une part importante d'espaces naturels caractérisés par la présence de bois qui rayonnent sur un tiers du territoire. Située à cheval entre les départements du Doubs et du Jura, la forêt de Chaux est la deuxième plus vaste forêt feuillue de France métropolitaine et un symbole de ce caractère boisé. Autre spécificité de la région, les prés couvrent un quart du territoire avec de nombreux pâturages à disposition notamment des cheptels bovins (Charolaise, Montbéliarde, etc.). Enfin, seul 0,8 % du territoire est occupé par les vignobles, soit un point de moins que la moyenne nationale et deux points de moins que la région Nouvelle-Aquitaine, autre terre viticole.

Source et définitions

La source **Majic** (Mise à jour des informations cadastrales) est une source administrative gérée par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). La couverture du territoire national correspond à celle du cadastre et représente 97 % de la superficie totale en Bourgogne-Franche-Comté. L'analyse de l'utilisation des sols permet de différencier les surfaces agricoles, les surfaces dites « naturelles » telles que les espaces forestiers et surfaces en eau (lacs, rivières) et les surfaces artificialisées. Au sein des surfaces artificialisées, on distingue celles dont la finalité correspond à un usage économique (commerces, infrastructures, carrières, usines) de celles correspondant à un usage résidentiel (immeubles, maisons).

La **tache résidentielle** donne une image de l'emprise urbaine liée à l'habitat à partir des dates d'achèvement des constructions des logements et la superficie des parcelles. La tache résidentielle est mesurée selon la méthode suivante : un rayon de 50 mètres est constitué autour de chaque bâtiment résidentiel. Les « taches » ainsi obtenues sont agglomérées, puis rognées à leurs extrémités de 40 mètres. La surface ainsi obtenue forme la tache résidentielle.

Selon la définition de l'Agence européenne pour l'environnement, l'étalement urbain se manifeste sur un territoire donné lorsque la progression des surfaces urbanisées excède la progression de la population. Le concept d'« **étalement résidentiel** » est employé dans cette publication pour caractériser les situations où l'augmentation de la tache résidentielle est supérieure à celle de la population.

Insee Bourgogne-Franche-Comté
8 rue Louis Garnier
CS 11997
25020 BESANÇON CEDEX

Directeur de la publication :
Moïse Mayo

Rédactrice en chef :
Martine Azouguagh

Mise en page :
STDI

Crédits photos :
CRT, L. Cheviet

ISSN : 2497-4455

Dépôt légal : juillet 2017

© Insee 2017

Pour en savoir plus

- Lecrenais C., Tissot E., Aire urbaine de Dijon : l'artificialisation progresse vers l'est, *Insee Bourgogne Dimensions* n° 158, avril 2010.
- Arrighi J.J., Samyn S., Une consommation foncière deux fois plus dynamique que l'évolution démographique, *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 40, novembre 2016.
- Fernane B., Perron P., Un prix du foncier modéré en 2014 en Bourgogne-Franche-Comté, et en progression plus faible qu'au niveau national, *Dreal Bourgogne-Franche-Comté Observation et Statistiques* n° 21, septembre 2016.
- Projet de Parc du Doubs franco-suisse, *Observatoire Statistique Transfrontalier de l'Arc Jurassien*, novembre 2012.

Insee
Bourgogne-
Franche-Comté