

Daniel Hornung

Structure et potentiel du parc immobilier et de logements dans les zones centres du canton du Jura

Rapport à l'intention du Service de l'aménagement du territoire de la République et du canton du Jura

Berne, septembre 2007

Table des matières

	Page
Résumé	2
1. Situation initiale, problématique	4
2. Zones centres, typologie des communes.....	4
3. Sources de données utilisées.....	6
4. Structure du parc immobilier et de logements dans les zones centres.....	9
4.1 Ensemble du parc immobilier et de logements	9
4.2 Bâtiments par type d'utilisation.....	11
4.3 Rapports de propriété.....	12
4.4 Année de construction et de rénovation.....	13
4.5 Structure du parc de logements par nombre de pièces	16
4.6 Logements non habités en permanence	17
4.7 Récapitulation.....	19
5. Potentiel et besoin de réhabilitation du parc immobilier et de logements dans les zones centres.....	20
5.1 Besoin de rénovation.....	20
5.2 Potentiel de nouvelles surfaces habitables	21
5.3 Evaluation qualitative des besoins de rénovation et du potentiel de nouvelles surfaces habitables	23
6. Mesures destinées à optimiser l'exploitation du parc immobilier dans les zones centres ..	25
Mesure 1 : réalisation de rénovations exemplaires dans les zones centres.	25
Mesure 2 : soutien financier à l'aménagement de logements dans les zones centres.....	25
Mesure 3 : amélioration de l'environnement construit.....	25
Mesure 4 : réexamen et éventuellement adaptation du règlement de construction.....	26
Mesure 5 : rénovations exemplaires pour personnes âgées dans les zones centres.....	26
Annexe 1 : Liste des communes	27
Annexe 2 : Définitions et abréviations.....	29

Résumé

Situation initiale

La présente étude porte sur le parc immobilier et de logements dans les zones centres des communes jurassiennes. Dans ce cadre, on s'est intéressé avant tout au potentiel de surfaces utilisables à des fins de logement, aux problèmes inhérents à cette (ré-)affectation et aux mesures nécessaires pour la réhabilitation du parc immobilier et de logements dans les zones centres. Si l'on parvenait à réaliser davantage de logements dans les zones centres des communes jurassiennes, cela constituerait une contribution importante à un urbanisme moins gourmand en terrain et permettrait de contrecarrer la tendance actuelle consistant à construire sur de nouvelles terres à la périphérie des localités.

Données utilisées

Le parc immobilier et de logements dans les zones centres a été analysé sur la base de données provenant de trois sources de données, à savoir le registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), la banque de données de l'établissement cantonal d'assurance immobilière et de prévention (ECA) et un extrait anonymisé de la banque de données du service des contributions (bureau des personnes morales et des autres impôts, PMO).

Structure du parc immobilier et de logements dans les zones centres

Près de 11'000 bâtiments et environ 12'200 logements sont situés dans les zones centres des communes jurassiennes, ce qui correspond à un tiers de tous les bâtiments ou logements du canton.

Deux cinquièmes de tous les bâtiments dans les zones centres sont destinés exclusivement à l'habitation. Un quart sont destinés à l'habitation et à d'autres affectations. Une grande partie de ces bâtiments, à savoir plus de 1'400, présentent une affectation mixte, logement et rural. Ce type de bâtiment se rencontre principalement dans les communes rurales.

Les bâtiments et les logements dans les zones centres appartiennent en grande majorité à des particuliers. En comparaison avec la moyenne cantonale, les bâtiments et les logements des zones centres se distinguent par une proportion nettement plus élevée d'objets anciens non rénovés, d'appartements de 1 à 3 pièces et d'appartements inhabitables.

Besoin de rénovation

Plus de 1'800 bâtiments à usage d'habitation et plus de 2'800 logements dans les zones centres ont plus de 35 ans et ont été rénovés pour la dernière fois il y a plus de 20 ans ou n'ont jamais fait l'objet d'une rénovation importante. On peut estimer que ces bâtiments et ces logements – un quart de tous les bâtiments et logements dans les zones centres – ont besoin d'être rénovés. Les coûts de ces rénovations peuvent être estimés à CHF 280 – 570 millions. Cela correspond à deux à quatre fois le volume total des investissements annuels dans la construction de logements dans le canton du Jura.

Potentiel de nouvelles surfaces habitables

Nous estimons que les bâtiments existants dans les zones centres recèlent un potentiel de surfaces habitables permettant la réalisation de 1'300 à 1'800 nouveaux logements. Cela correspond à

4-8 pour cent de l'ensemble des logements existants du canton. Une grande partie de ce potentiel se trouve dans des bâtiments actuellement utilisés comme ruraux – soit d'affectation exclusivement comme ruraux, soit d'affectation mixte comme ruraux et logement ou artisanat. Ces 1'300 à 1'800 logements permettraient de loger 2'600 à 3'600 personnes.

Diverses raisons s'opposent toutefois à la l'exploitation complète ou à court terme de ce potentiel. On relèvera notamment :

- la proportion élevée de bâtiments anciens et historiques dans les zones centres : dans ce cas, les rénovations sont souvent économiquement non rentables. De plus, les plans de ces bâtiments ne se prêtent pas toujours à la réalisation d'appartements répondant aux besoins actuels ;
- les dispositions légales. Les règlements de construction et les dispositions de protection limitent les possibilités de construction. Ainsi, il n'est pas possible de réaliser partout des balcons ou des annexes, ou de percer des fenêtres supplémentaires. Dans les bâtiments historiques, il n'est pas toujours possible de réaliser une disposition des pièces répondant aux besoins modernes ;
- la proportion importante de bâtiments appartenant à des particuliers. Bien souvent, ces derniers ne disposent pas des fonds propres nécessaires pour réaliser des rénovations d'envergure. De plus, les rénovations dans des logements que l'on habite soi-même sont liées à des désagréments importants ;
- l'environnement construit défavorable. Une partie des bâtiments dans les zones centres est exposée à des nuisances sonores relativement importantes ou ne disposent que de surfaces extérieures restreintes, sans zone de verdure proche.

Mesures pour une meilleure utilisation du parc immobilier

Afin d'utiliser au mieux le potentiel de nouvelles surfaces habitables, nous proposons 5 mesures, à savoir :

- la réalisation de rénovations exemplaires par le canton dans ses propres bâtiments ou par le biais d'un concours dont les lauréats verraient les prestations d'architecte être prises en charge par le canton ;
- le soutien financier à l'aménagement de logements dans des bâtiments existants dans les zones centres ;
- la valorisation de l'environnement construit par des mesures de modération du trafic et des aménagements extérieurs attrayants ;
- le réexamen et, si nécessaire, l'adaptation des règlements de construction dans les zones centres ;
- la réalisation d'un ou de plusieurs projets pilotes pour la création d'appartements pour personnes âgées dans le centre d'un village. Cela doit inciter des personnes âgées à louer ou à vendre leur appartement ou leur maison devenu trop grand, ce qui permettra de mettre ces logements à disposition de ménages plus nombreux. Cela permettra également d'orienter la demande d'appartements (pour familles) vers le parc immobilier existant.

1. Situation initiale, problématique

« Les zones à bâtir ont connu, ces dernières décennies, de fortes extensions. La création de nouveaux lotissements, à la périphérie des localités, a contribué à l'apparition de villages en atoll, voire à la désaffectation des centres anciens. Cette situation pose de nombreux problèmes sur le plan patrimonial, social et économique, et constitue un enjeu majeur de la gestion du territoire. ... L'urbanisme opérationnel de la réhabilitation, au travers d'un programme d'encouragement à la réhabilitation de l'habitat ancien, devrait réguler et, à terme, supplanter l'urbanisme de l'étalement. Ainsi, en complément des fiches 'Dimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitat' et 'Surfaces agricoles et surfaces d'assolement', des mesures coercitives pour limiter l'étalement et des mesures incitatives pour favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien sont à prendre. »¹

Compte tenu de la problématique décrite dans le plan directeur cantonal, la présente étude se penche sur la question suivant :

« Quelles peuvent être, au travers d'une analyse du parc de logements, à l'échelle des communes, sur la base des données qualitatives et quantitatives (...) la structure des bâtiments dans les centres anciens (p. ex. trop cher, trop étroit, etc.) et le potentiel que peuvent représenter les centres anciens pour l'habitat (p. ex. volume à réhabiliter) ? ... Les études à mener doivent conclure sur des recommandations politiques en vue de la mise en œuvre d'un programme d'encouragement à la réhabilitation de l'habitat dans les centres anciens. »²

2. Zones centres, typologie des communes

Les régions considérées dans la présente étude correspondent aux **zones centres décrites dans les plans de zone communaux**. A l'exception de La Chaux-des-Beuleux, Montfaverger, La Peuchapatte, Montmelon et Roche d'Or, toutes les communes du canton du Jura disposent de zones centres.

Les analyses ci-après sont réalisées, d'une part, pour l'ensemble des zones centres de toutes les communes du canton. D'autre part, nous distinguons plusieurs types de communes. Dans ce cadre, nous nous basons sur les niveaux hiérarchiques définis par da Cunha.³ Les communes du niveau hiérarchique 1 (centres et communes environnantes) comprennent environ la moitié des habitants et des logements du canton du Jura et plus de 40 pour cent des bâtiments à usage d'habitation. La proportion est inverse dans les communes (rurales) du niveau hiérarchique 5 : la part des bâtiments à usage d'habitation représente 30 pour cent du total cantonal, tandis que les parts de logements et d'habitants ne représentent, chacune, qu'environ 23 pour cent (cf. tableau 1). Ces chiffres reflètent le fait que l'urbanisation des communes du niveau hiérarchique 5 est moins dense que, notamment, celle des communes du niveau hiérarchique 1.

¹ Cf. Plan directeur cantonal, fiche de coordination 1.11 « Réhabilitation de l'habitat ancien ».

² Cf. Service de l'aménagement du territoire, Terme de référence sur la structure et le potentiel des bâtiments dans les centres anciens, Delémont 2005, p. 5.

³ Cf. A. da Cunha et al., Structure et évolution de l'organisation du territoire dans le canton du Jura, Neuchâtel 2000.

Tableau 1

Bâtiments à usage d'habitation, logements et habitants par type de communes (2000/2005)

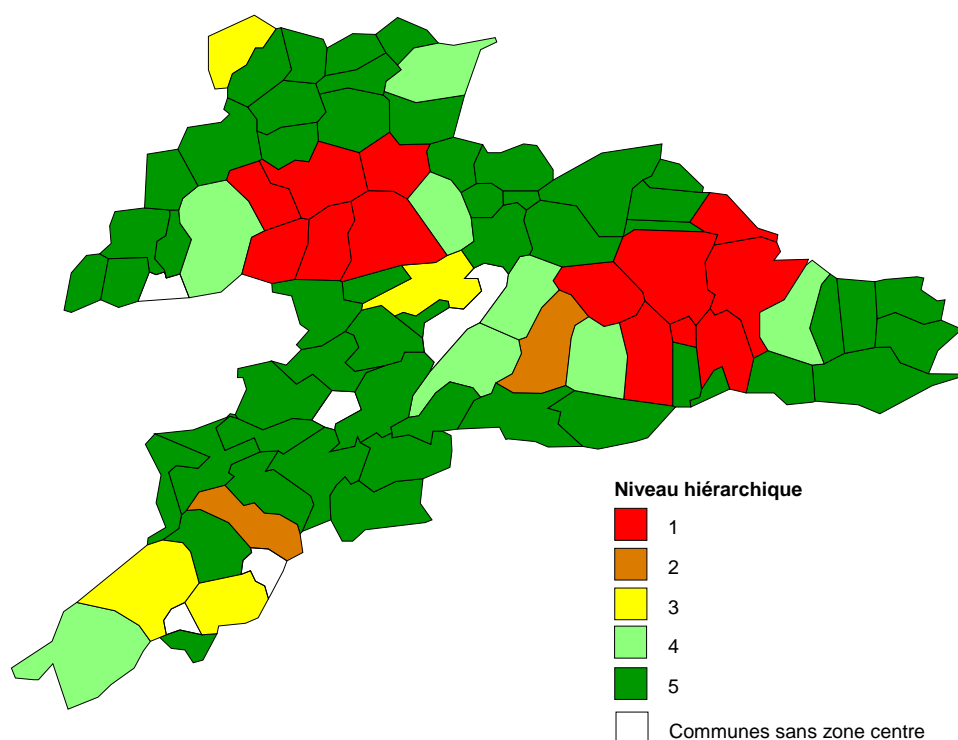
(Les chiffres se réfèrent à l'ensemble de la région, c.-à-d. aux zones centres et aux autres zones.)

Niveau hiérarchique	Bâtiments à usage d'habitation (2000)		Logements en tout (2005)		Population résidente permanente (2005)	
	nombre	pour cent [1]	nombre	pour cent (1)	nombre	pour cent [1]
Comm. du niveau h. 1	7'829	41.1%	16'042	50.0%	34'011	49.4%
Comm. du niveau h. 2	1'286	6.7%	2'411	7.5%	5'454	7.9%
Comm. du niveau h. 3	1'511	7.9%	2'382	7.4%	4'961	7.2%
Comm. du niveau h. 4	2'616	13.7%	3'817	11.9%	8'644	12.6%
Comm. du niveau h. 5	5'813	30.5%	7'415	23.1%	15'738	22.9%
communes sans zone centre						
zone centre	142	-	174	-	302	-
Total canton du Jura	19'197	100.0%	32'241	100.0%	69'110	100.0%

[1] du total des communes disposant de zones centres.

Sources : Office fédéral de la statistique, Recensement fédéral des bâtiments et des logements 2000, statistique de la construction et des logements ; ESPOP.

Figure 1
Communes par niveau hiérarchique



Sources : Office fédéral de la statistique, GEOSTAT ; Service de l'aménagement du territoire de la République et du canton du Jura ; swisstopo.

3. Sources de données utilisées

La présente étude est basée sur les trois sources de données suivantes :⁴

1. Registre fédéral des bâtiments et des logements de l'Office fédéral de la statistique (RegBL)

Le RegBL a été réalisé à la suite du recensement fédéral des bâtiments et des logements 2000 et comprend tous les bâtiments à usage d'habitation ainsi que tous les logements. Le RegBL comprend également un certain nombre de bâtiments sans usage d'habitation (au total 882 bâtiments pour le canton du Jura). Du fait que leur recensement n'est pas prescrit par la loi, le nombre de bâtiments non destinés à l'habitation est incomplet.

Le RegBL contient un grand nombre de paramètres relatifs aux bâtiments et aux logements, en particulier l'année de construction, la surface du bâtiment et le type de chauffage, ainsi que l'état d'occupation des logements, le nombre de pièces des logements et la surface habitable des logements.

2. Extrait de la banque de données de l'établissement cantonal d'assurance immobilière et de prévention (ECA)

Cet extrait comprend tous les bâtiments assurés à l'ECA, indépendamment de leur affectation. L'extrait de la banque de données de l'ECA contient notamment les paramètres suivants : code d'affectation, année de construction et, pour certains, volume du bâtiment.

3. Extrait de la banque de données du service des contributions (bureau des personnes morales et des autres impôts, PMO).

La banque de données du service des contributions comprend tous les biens-fonds ayant une valeur fiscale. Elle ne contient donc pas les biens-fonds et les bâtiments appartenant, p.ex., à la Confédération (CFF, douane).

Cette banque de données est basée sur les feuillets du registre foncier. Cette entité n'est toutefois pas identique à celle de bâtiment. Dans le cas d'un appartement en PPE, la banque de données du PMO contient autant de feuillets qu'il y a de propriétaires. En cas de copropriété d'un bâtiment, la banque de données du PMO contient également plusieurs inscriptions.

L'extrait de la banque de données mis à notre disposition contient des informations sur la parcelle, sur l'affectation du bien-fonds et – contrairement aux deux autres sources de données ci-dessus – sur le type de propriétaire.

Comme il ressort de ce qui précède, ces trois sources de données se complètent au niveau des paramètres intéressants pour la présente étude. On serait donc tenté de combiner ces trois extraits de banques de données. Du fait que les entités des trois banques de données sont définies différemment et qu'il manque un identificateur commun, cela n'est toutefois pas possible. Comme le montre le tableau 2, le nombre de bâtiments (ou de biens-fonds) diffère également d'une source de données à l'autre. Cela a les conséquences suivantes :

- en fonction de la problématique abordée, les analyses de la présente étude ne pourront se baser que sur l'une ou l'autre de ces sources de données ;

⁴ Nous remercions le département Cadastre et géomatique du Service de l'aménagement du territoire pour la réalisation des extraits de banques de données pour les zones centres.

- les chiffres relatifs aux bâtiments et aux logements des zones centres présentés dans la présente étude ne peuvent être considérés que comme des ordres de grandeur.

Tableau 2**Vue d'ensemble des sources de données utilisées et informations relatives aux bâtiments et aux logements (état 2005/2006)**

Source	Entités de la banque de données (définition)	Zones centres		Canton du Jura en tout	
		Total des bâtiments	Bâtiments à usage d'habitation	Total des bâtiments	Bâtiments à usage d'habitation
ECA	Bâtiments : (« Tout produit de la construction propre à abriter des personnes, des animaux ou des choses et dont la destination est permanente » ⁵)	10'821	7'077	33'816	20'082
RegBL	Bâtiments (à usage d'habitation ⁶) ; (« Par bâtiment on entend, au sens du RegBL, toute construction durable, bien ancrée dans le sol et utilisée pour l'habitat, le travail, la formation, la culture ou le sport. Dans les maisons jumelles, en groupe ou en rangée, chaque partie de bâtiment ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée d'une autre par un mur mitoyen est considérée comme un bâtiment indépendant » ⁷) Logements (« Par logement on entend, au sens du RegBL, l'ensemble des pièces qui constituent une unité construite et qui ont un accès autonome depuis l'extérieur ou depuis un espace commun à l'intérieur du bâtiment (cage d'escaliers) ...Pour être considéré comme tel, un logement doit disposer d'une cuisine ou d'une cuisine. » ⁸)	7'547	7'340	21'962	21'080
			Nbre de logements : 12'161		Nbre de logements : 33'571
PMO	Feuille (du registre foncier) Pas de définition fixe du bâtiment.	9'416	7'900 – 8'780 (1)	24'958	23'380 – 26'470 (1)

(1) Les catégories de l'estimation des bâtiments ne permettent pas d'identification univoque des bâtiments à usage d'habitation.

Sources : ECA ; RegBL ; PMO.

⁵ Décret concernant l'assurance immobilière du 6.12.1978, art. 5.

⁶ Le RegBL fédéral répertorie tous les bâtiments à usage d'habitation et leurs logements en Suisse. Les bâtiments sans usage d'habitation peuvent également être gérés dans le registre, bien que l'Ordonnance sur le RegBL n'exige ni leur enregistrement, ni leur mise à jour (cf. OFS, Registre fédéral des bâtiments et des logements, bref descriptif ; www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/infothek/inv_reg/01/03.html).

⁷ OFS, Registre fédéral des bâtiments et des logements, catalogue des caractères, Neuchâtel 2005, p. 8.

⁸ OFS, Registre fédéral des bâtiments et des logements, catalogue des caractères, Neuchâtel 2005, p. 38.

Tableau 3
Vue d'ensemble du contenu des trois extraits de banques de données

Caractères	Source	ECA	RegBL	PMO
Entités		Tous les bâtiments, indépendamment de leur affectation	Bâtiments à usage d'habitation (ponctuellement aussi quelques bâtiments sans usage d'habitation) ; logements	Feuillet du registre foncier (pas toujours identique à un bâtiment)
Type d'utilisation		43 catégories	6 catégories	16 catégories (usage d'habitation non identifiable de manière univoque)
N° de parcelle		Disponible	En grande partie disponible	Disponible
Type de propriétaire		Pas d'information	Pas d'information	Disponible : Personnes morales ; communautés de copropriétaires ; particuliers (et sous-catégories)
Volume total du bâtiment		Disponible en partie	Non disponible	Non disponible
Volume du bâtiment non utilisé		Non disponible	Non disponible	Non disponible
Nombre de logements		Non disponible	Disponible ; y compris informations sur le nombre de pièces, le type d'utilisation et d'autres paramètres	Non disponible
Surface habitable		Non disponible	Disponible en partie (surface habitable du logement)	Non disponible
Surface non habitée		Non disponible	Non disponible	Non disponible
Année de construction		Disponible	Disponible	Non disponible
Année de rénovation		Non disponible	Disponible	Non disponible
Etat de construction		Non disponible	Indirectement et approximativement à travers l'année de construction, l'année de rénovation et le type de chauffage	Non disponible
Type de chauffage		Non disponible	Disponible	Non disponible
Confort		Non disponible	Indirectement et approximativement à travers la production d'eau chaude et la source d'énergie	Non disponible
Loyer		Non disponible	Non disponible	Non disponible

Sources : ECA ; RegBL ; PMO.

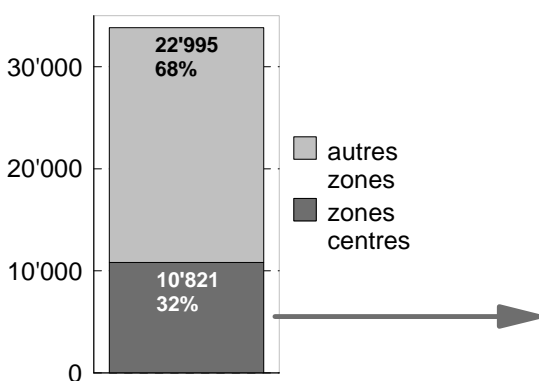
4. Structure du parc immobilier et de logements dans les zones centres

4.1 Ensemble du parc immobilier et de logements

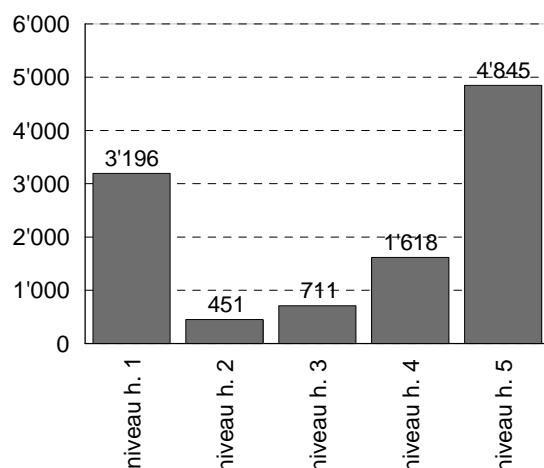
Près de 11'000 bâtiments (environ un tiers de tous les bâtiments du canton du Jura) et près de 12'200 logements (36 pour cent de tous les logements) sont situés dans les zones centres. Une grande partie des *bâtiments* situés dans les zones centres, à savoir 45% pour cent, se trouvent dans des communes (rurales) de niveau hiérarchique 5. Une grande partie des *logements* dans les zones centres (40%) se trouvent en revanche dans des communes (urbaines) de niveau hiérarchique 1 (fig. 2). Une approche basée sur les communes montre qu'une grande partie des logements dans les zones centres sont concentrés dans un petit nombre de communes, à savoir Delémont, Bassecourt, Porrentruy, Alle, Courgenay et Fontenais. A elles seules, les zones centres de ces communes comptent plus de 3'800 logements ou près d'un tiers de tous les logements du canton du Jura situés dans les zones centres.

Figure 2
Bâtiments et logements dans les zones centres, total par type de commune (2006)

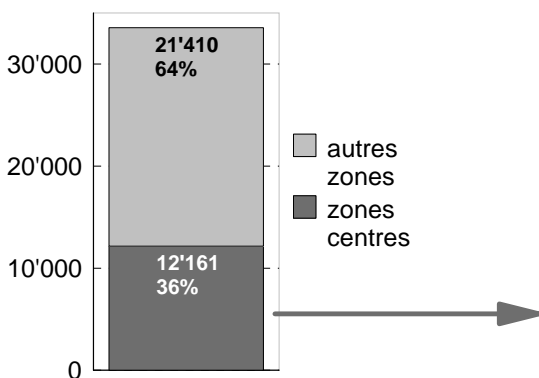
Bâtiments en tout



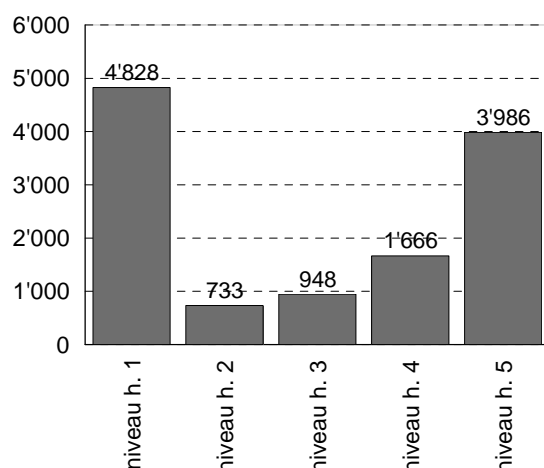
Bâtiments dans les zones centres, groupes de communes selon niveau hiérarchique



Logements

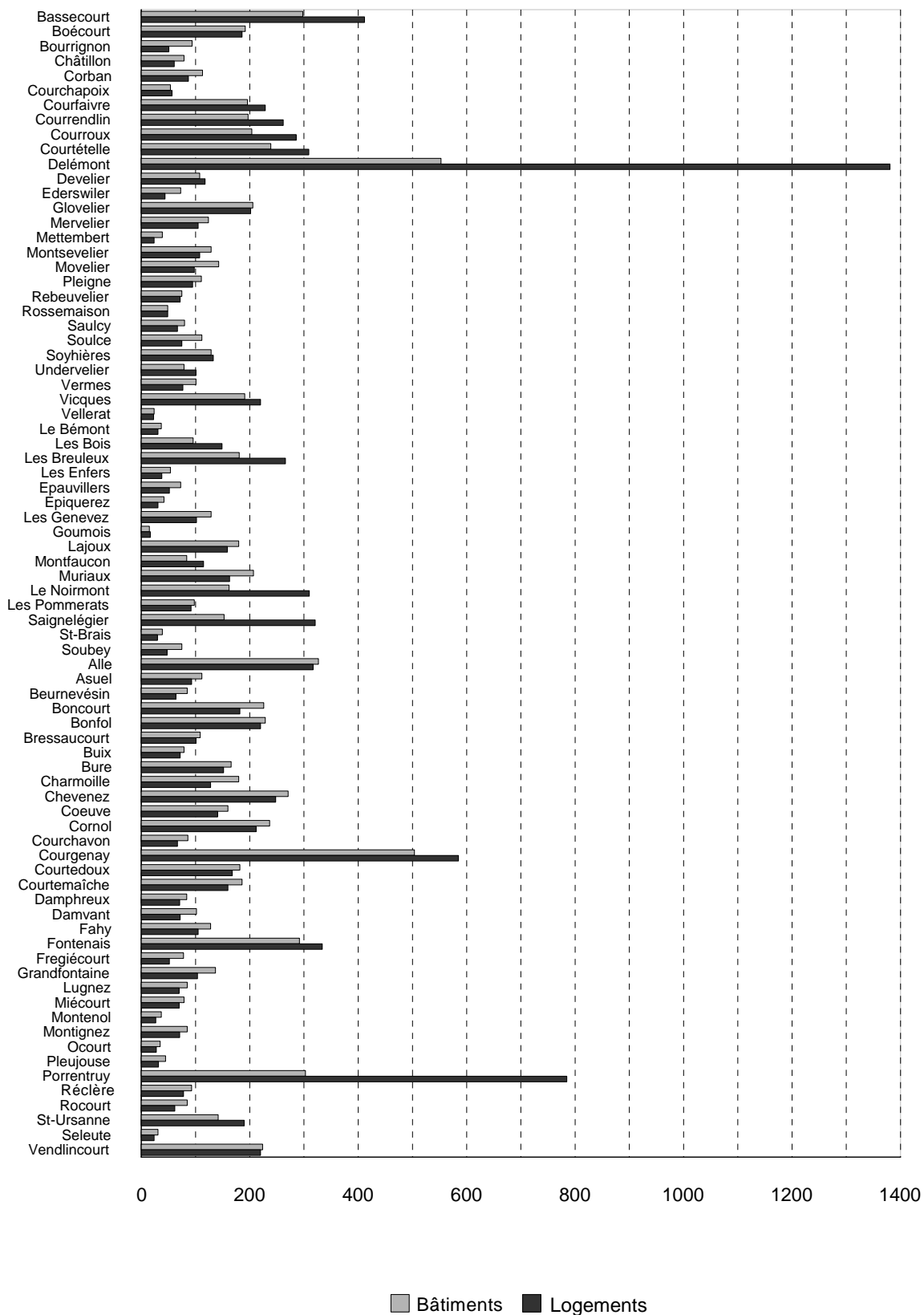


Logements dans les zones centres, groupes de communes selon niveau hiérarchique



Sources : ECA (bâtiments) ; RegBL (logements).

Figure 3
Bâtiments et logements dans les zones centres, selon commune (2005/2006)

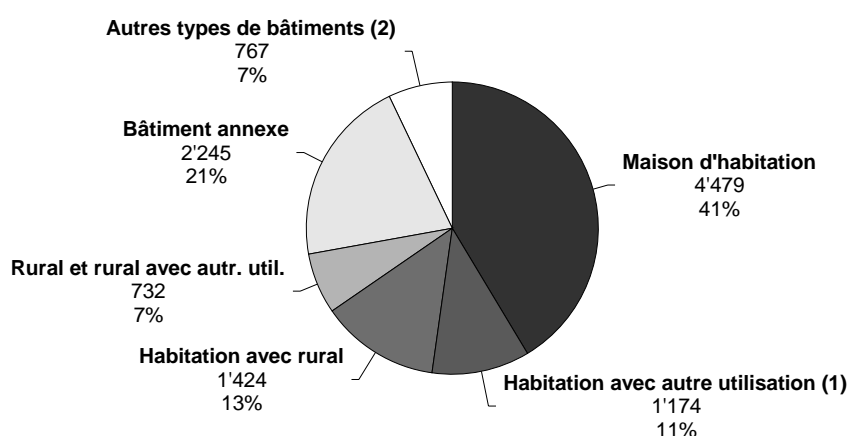


Sources : ECA (bâtiments) ; RegBL (logements).

4.2 Bâtiments par type d'utilisation

La plus grande partie des bâtiments dans les zones centres sont aujourd'hui utilisés pour l'habitation. Les deux cinquièmes (env. 4'500) sont utilisés exclusivement pour l'habitation, un quart sont utilisés à la fois pour l'habitation et un autre usage (habitation et artisanat, hôtel, commerce, etc. : près de 1'200 bâtiments ; habitation et rural : environ 1'400 bâtiments). On relèvera également le nombre de plus de 2'200 bâtiments annexes dans les zones centres. Ces derniers sont souvent constitués de garages, appentis, etc. Malgré leur nombre élevé, ils ne renferment guère de potentiel pour l'habitation en raison de leur taille le plus souvent réduite et de l'absence d'aménagement.

Figure 4
Bâtiments par type d'utilisation dans les zones centres (2006)



(1) Sans ruraux

(2) Bureaux, bâtiments publics, industrie, artisanat, transport, immeubles commerciaux, entrepôts, hôtels, restaurants

Source : ECA.

Tableau 4
Bâtiments par type d'utilisation dans les zones centres (2006)

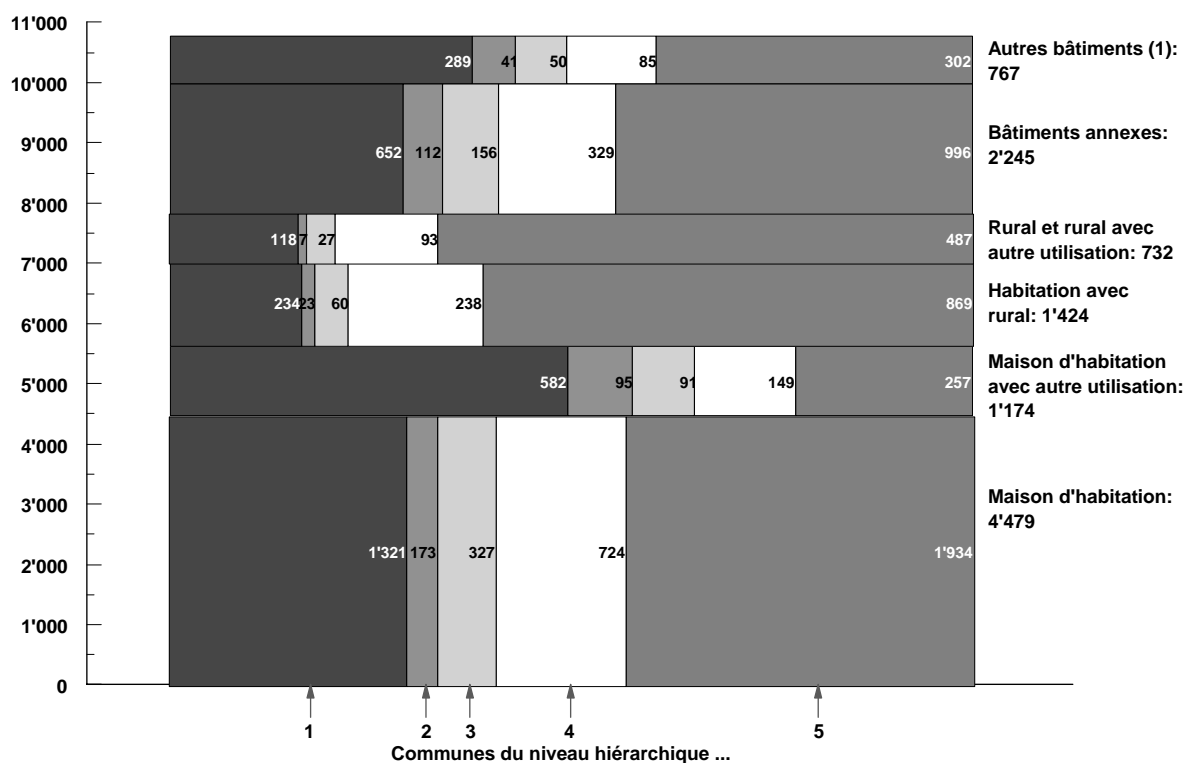
Code	Type de bâtiment (1)	Nombre	pour cent du total des bâtiments dans les ZC
100	Bureaux	77	0.7%
110	Bâtiments publics	236	2.2%
200	Maison d'habitation	4'479	41.4%
210	Maison d'habitation avec autre utilisation	1'174	10.8%
220	Habitation avec rural	1'424	13.2%
300	Rural	680	6.3%
310	Rural avec autre utilisation	52	0.5%
400	Industrie, artisanat, transports	222	2.1%
410	Immeubles commerciaux, magasins	32	0.3%
500	Entrepôts	144	1.3%
800	Hôtels, Restaurants	56	0.5%
900	Bâtiments annexes	2'245	20.7%
	Total	10'821	100.0%

(1) Parmi les 48 types selon la typologie de l'ECA plusieurs types ont été regroupés.

Source : ECA.

Il a déjà été relevé que la plupart des bâtiments en zones centres sont situés dans des communes de niveau hiérarchique 5. Cette observation s'applique non seulement à l'ensemble des bâtiments en zones centres, mais aussi à la plupart des types de bâtiments, en particulier les ruraux (cf. fig. 5).

Figure 5
Bâtiments par type de bâtiment et type de commune (2006)



(1) Bureaux, bâtiments publics, industrie, artisanat, transport, immeubles commerciaux, entrepôts, hôtels, restaurants

Source : ECA.

4.3 Rapports de propriété

Environ 90 pour cent de tous les bâtiments et 82 pour cent de tous les logements dans les zones centres appartiennent à des particuliers. Les personnes juridiques, qui sont peut-être plus enclines à exploiter (pour l'habitation) le potentiel de nouvelles surfaces habitables dans les bâtiments (p.ex. pour des raisons de rentabilité) ne possèdent qu'environ 6 pour cent du parc immobilier et 12 pour cent du parc de logements dans les zones centres (tab. 5).

Tableau 5
Bâtiments par type de propriétaire dans les zones centres (2005/2006)

	Bâtiments en tout		Bâtiments à usage d'habitation (1)		Nombre de logements	
	Nombre	pour cent	Nombre	pour cent	Nombre	pour cent
Personnes physiques	6'045	88.8%	5'964	90.0%	9'169	82.5%
SA – SARL – Coopératives avec siège au Jura	304	4.5%	259	3.9%	775	7.0%
SA – SARL – Coopératives avec siège hors Jura	69	1.0%	62	0.9%	383	3.4%
Autres personnes morales avec siège au Jura	11	0.2%	11	0.2%	13	0.1%
Autres personnes morales avec siège hors Jura	18	0.3%	13	0.2%	21	0.2%
Fonds de prévoyance	18	0.3%	17	0.3%	110	1.0%
Bourgeoisies avec siège au Jura	6	0.1%	6	0.1%	12	0.1%
Communautés de copropriétaires	77	1.1%	74	1.1%	241	2.2%
Non documenté	9	0.1%	6	0.1%	9	0.1%
Sociétés exonérées d'impôts	251	3.7%	214	3.2%	376	3.4%
Total avec indication	6'808	100.0%	6'626	100.0%	11'109	100.0%
Sans indication	751		702		1'083	
Total général	7'559		7'328		12'192	

(1) Catégorie « Bâtiments sans usage d'habitation » non comprise.

Remarque : Le tableau 5 a été obtenu par combinaison des données des banques de données du PMO et du RegBL.

Sources : PMO ; RegBL.

4.4 Année de construction et de rénovation

Le parc immobilier et de logements dans les zones centres est nettement plus ancien que dans le reste du canton. 85 pour cent des bâtiments à usage d'habitation dans les zones centres datent d'avant 1971 et près de 60 pour cent d'avant 1920 (ensemble du canton du Jura : 65 / 30 pour cent). **La proportion de bâtiments et de logements qui, selon nous, requièrent potentiellement une rénovation est également nettement plus élevée dans les zones centres.**

Nous considérons comme requérant potentiellement une rénovation les bâtiments et les logements datant d'avant 1971 et rénovés pour la dernière fois avant 1986 ou n'ayant jamais fait l'objet d'une rénovation importante.⁹ Le tableau 6 montre que plus de 1'800 bâtiments dans les zones centres appartiennent à ce groupe. Ainsi, **un quart environ des bâtiments à usage d'habitation dans les zones centres doivent être considérés** comme **requérant une rénovation**. Ces bâtiments abritent plus de 2800 logements, ce qui représente également environ un quart du parc de logements des zones centres (tab. 7). Rapportés au parc immobilier et de logements de l'ensemble du canton, c.-à-d. à l'intérieur et à l'extérieur des zones centres, seuls 16 pour cent des bâtiments et des logements requièrent une rénovation, selon les mêmes critères.

Les chiffres ci-dessus des bâtiments et des logements requérant potentiellement une rénovation doivent être considérés comme des ordres de grandeur, car

- les données à disposition ne contiennent aucune information relative à de petites rénovations et travaux d'entretien. Une partie des bâtiments et logements qualifiés comme « non rénovés » dans le RegBL ont peut-être été régulièrement entretenus et fait l'objet de rénovations mineures, et ne requièrent peut-être pas de rénovation. Le potentiel de rénovation des bâtiments et des logements pourrait, de ce fait, être inférieur à notre estimation ci-dessus ;

⁹ On entend par « rénovation importante » des travaux entraînant une augmentation importante de la valeur du bâtiment en raison de sa rénovation, transformation, agrandissement ou rehaussement (cf. recensement fédéral de la population 2000, bordereau de maison).

- l'année de rénovation fait défaut pour un grand nombre de bâtiments et de logements (cf. tab. 6 et 7, colonne de droite). Cela peut signifier que les données correspondantes n'ont pas été déclarées ou qu'il n'y a effectivement pas eu de rénovation (depuis 1961). On peut estimer qu'au moins une partie des anciens bâtiments et logements pour lesquels on ne dispose d'aucune indication relative à l'année de rénovation n'ont effectivement pas été rénovés depuis longtemps. Notre estimation ci-dessus pourrait, de ce fait, être trop basse.

Tableau 6
Bâtiments à usage d'habitation dans les zones centres par année de construction et de rénovation (2005)

Période de construction	Total	Période de rénovation							sans indication ou pas de rénovation
		1961-70	1971-80	1981-85	1986-90	1991-95	1996-2000	2001-2005	
Avant 1920	4'271	218	809	360	676	517	672	192	827
1920-1945	838	28	122	66	123	129	149	40	181
1946-1960	640	20	83	48	97	78	117	23	174
1961-1970	409		48	23	40	43	59	14	182
1971-1980	376			12	32	29	56	10	237
1981-1985	116				7	10	8	5	86
1986-1990	242					15	30	5	192
1991-1995	201						16	5	180
1996-2000	145							5	140
2001-2005	4							1	3
sans indication	98					5	11	-	82
Total	7'340	266	1'062	509	975	826	1'118	300	2'284

■ = requérant potentiellement une rénovation : 1'825 bâtiments = 25 % du parc immobilier des zones centres (ensemble du canton : 16 %)

Table 7
Logements dans les zones centres par année de construction et de rénovation (2005)

Période de construction	Total	Période de rénovation							sans indication ou pas de rénovation
		1961-70	1971-80	1981-85	1986-90	1991-95	1996-2000	2001-2006	
Avant 1920	9'856	438	1'789	824	1'533	1'316	1'552	499	1'905
1920-1945	2'887	121	443	221	414	412	531	135	610
1946-1960	4'228	91	379	288	631	489	751	208	1'391
1961-1970	4'790		360	354	656	524	698	143	2'055
1971-1980	4'011			93	388	399	527	136	2'468
1981-1985	1'236				34	79	119	40	964
1986-1990	1'829					91	151	71	1'516
1991-1995	1'682						90	28	1'564
1996-2000	1'587							42	1'545
2001-2006	898							13	885
sans indication	567						20	40	507
Total	33'571	650	2'971	1'780	3'656	3'310	4'439	1'355	15'410

■ = requérant potentiellement une rénovation : 2'822 logements = 23 % du parc de logements des zones centres (ensemble du canton : 16 %).

Source : RegBL.

Le nombre de *bâtiments* requérant une rénovation dans les zones centres est particulièrement élevé dans les communes rurales (niveau hiérarchique 5). En ce qui concerne le nombre de *logements*, le potentiel de rénovation est plus élevé dans les communes de niveau hiérarchique 1.

Cette répartition du potentiel de rénovation en fonction du type de commune correspond approximativement à la répartition pour l'ensemble du parc immobilier et de logements dans les zones centres des cinq niveaux hiérarchiques.

Tableau 8
Potentiel de rénovation (1) de bâtiments et de logements par niveau hiérarchique (2005)

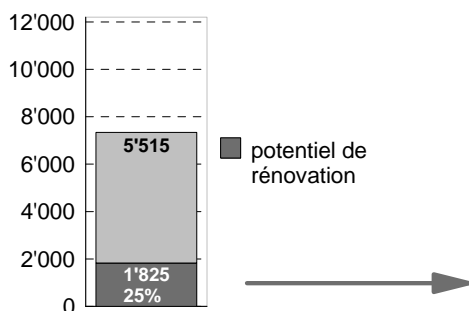
	Bâtiments à usage d'habitation		Logements	
	nombre	pour cent	nombre	pour cent
Communes du niveau hiérarchique 1	546	29.9%	1'065	37.7%
Communes du niveau hiérarchique 2	80	4.4%	185	6.6%
Communes du niveau hiérarchique 3	121	6.6%	219	7.8%
Communes du niveau hiérarchique 4	275	15.1%	377	13.4%
Communes du niveau hiérarchique 5	803	44.0%	976	34.6%
Total des zones centres	1'825	100.0%	2'822	100.0%

(1) Bâtiments ou logements dans des bâtiments construits avant 1971 et rénovés avant 1986.

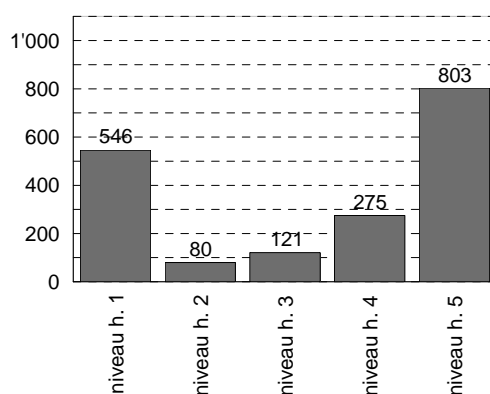
Source : RegBL.

Figure 6
Potentiel de rénovation des bâtiments et des logements (2005)

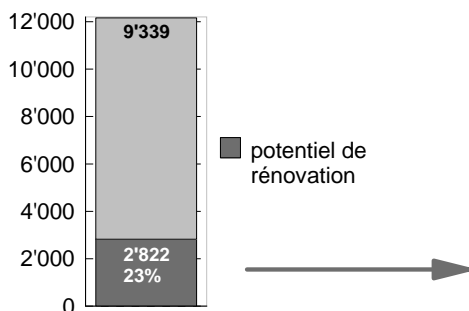
Bâtiments à usage d'habitation



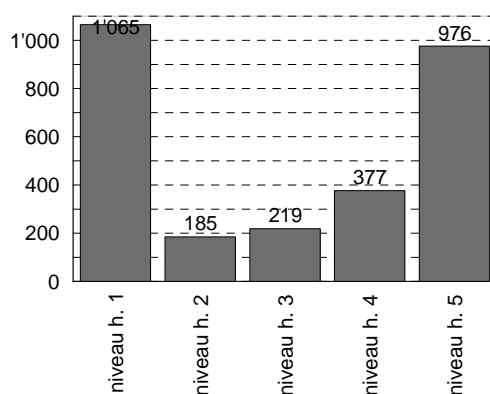
Potentiel de bâtiments à rénover, groupes de communes selon niveau hiérarchique



Logements



Potentiel de logements à rénover, groupes de communes selon niveau hiérarchique

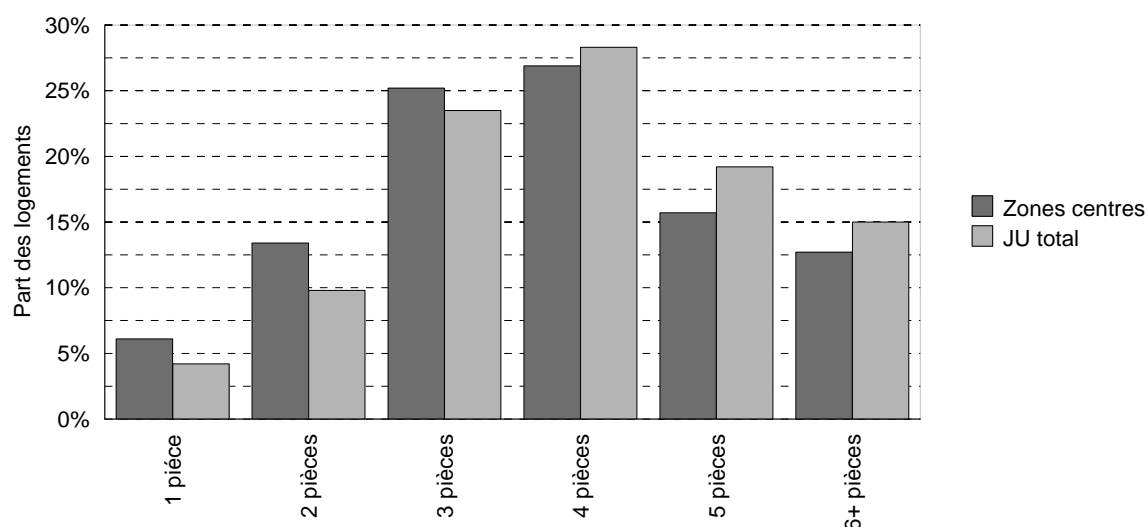


Source: RegBL.

4.5 Structure du parc de logements par nombre de pièces

En termes de pièces, les zones centres présentent nettement plus de logements avec un petit nombre de pièces. 20 pour cent de tous les logements dans les zones centres comptent une ou deux pièces. En moyenne cantonale, cette proportion n'est que de 14 pour cent. Les logements de 3 pièces sont également un peu plus nombreux dans les zones centres que dans l'ensemble du canton. A l'inverse, le nombre de logements de 4 pièces et plus est nettement plus faible dans les zones centres : seule la moitié des logements y comptent autant de pièces. En moyenne cantonale, ce sont environ les deux tiers.

Figure 7
Structure du parc de logements par nombre de pièces (2005)



Source : RegBL.

En termes de surface, les logements dans les zones centres sont souvent plus petits que dans l'ensemble du canton du Jura. Dans les zones centres, la surface habitable moyenne par logement est de 89,3 m², soit 10 m² de moins que la moyenne cantonale. Cela est bien sûr lié à la plus petite proportion de logements de 4 pièces et plus dans les zones centres. Si l'on considère les différentes catégories de logements, on obtient toutefois une image légèrement différente.

En effet, dans les zones centres, les logements de 3 et 4 pièces présentent une surface moyenne plus élevée que la moyenne cantonale (tab. 9). Dans ces catégories de logements, les logements de grande surface sont mieux représentés dans les zones centres que dans l'ensemble du canton du Jura. Au niveau des logements de 2 pièces également, ceux situés dans les zones centres offrent une surface plus élevée que la moyenne cantonale.

Sur la base de ces chiffres, on constate que, dans les zones centres, les logements avec un petit nombre de pièces sont plus fréquents, mais que leur surface est souvent plus grande que la moyenne cantonale.

Tableau 9
Structure du parc de logements par nombre de pièces et par surface pour l'ensemble du canton du Jura (2005)

Classe de Surface (m2)	part des logements de ... m2 surface au total (par catégorie de logement)											
	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces		6+ pièces	
	z.c.	JU total	z.c.	JU total	z.c.	JU total	z.c.	JU total	z.c.	JU total	z.c.	JU total
<20	11%	11%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
20-39	54%	54%	14%	14%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
40-59	18%	19%	47%	50%	15%	16%	3%	2%	1%	1%	0%	0%
60-79	5%	5%	24%	21%	37%	42%	16%	17%	5%	4%	2%	1%
80-99	5%	5%	8%	8%	31%	26%	31%	33%	17%	16%	8%	7%
100-119	3%	3%	4%	3%	9%	7%	23%	23%	23%	21%	12%	11%
120-139	2%	2%	1%	1%	4%	4%	13%	12%	19%	19%	17%	17%
140-159	0%	1%	0%	1%	2%	2%	7%	6%	14%	15%	16%	16%
160-199	1%	1%	1%	2%	1%	1%	4%	4%	12%	14%	17%	20%
200 et plus	1%	1%	0%	0%	1%	1%	3%	2%	10%	10%	28%	29%
Total avec indication	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Surface moyenne en m2	41.7	42.5	57.9	58.4	80.4	78.6	104.4	103.0	130.1	132.4	168.5	169.4

Source : RegBL.

4.6 Logements non habités en permanence

Environ 6 pour cent du parc de logements dans les zones centres – environ 600 unités – ne sont pas habités en permanence. La plupart d'entre eux (environ 400 logements) sont des logements habités temporairement, probablement en tant que résidences secondaires. 200 logements dans les zones centres sont qualifiés de non habitables. Ceux-ci regroupent aussi bien des logements en construction ou en transformation, c'est-à-dire revenant sur le marché, que des logements techniquement insatisfaisants, c'est-à-dire qui ne pourraient être remis sur le marché qu'au moyen d'investissements importants. Cette dernière catégorie devrait représenter environ un tiers de ces 200 appartements.¹⁰

Les logements non habités en permanence sont généralement plus petits que la moyenne des logements dans les zones centres. Un quart des logements habités temporairement et un tiers des logements non habitables comptent seulement 1 ou 2 pièces. C'est nettement plus que l'ensemble du parc de logements dans les zones centres (tab. 10).

La grande majorité des logements habités temporairement ou non habitables dans les zones centres se trouvent dans les communes de niveau hiérarchique 5 (fig. 9). Les communes de caractère rural sont manifestement appréciées comme lieu de résidence secondaire. En revanche, on ne sait pas si les locataires ou les propriétaires sont des personnes ayant grandi dans ces communes et utilisant leur ancien logement comme pied-à-terre dans leur commune d'origine ou s'il s'agit de personnes provenant d'une autre partie du pays et utilisant ces logements comme résidence secondaire ou pour le week-end.

¹⁰ 72 des 200 appartements non habitables ne sont pas chauffés ou disposent d'un chauffage par poêle individuel ou d'un chauffage par étage.

Tableau 10
Logements par type d'utilisation, zones centres et ensemble du canton du Jura (2005)

						Logements
	en tout	occupés en permanence	habités temporaire- ment	utilisés à d'autres fins que l'habitation	non habitables (1)	sans indication
Zones centres						
Nombre	12'161	9'589	434	3	200	1'935
en % du total avec indication		93.8%	4.2%	0.0%	2.0%	
Total du canton						
En tout	33'571	27'135	1'179	5	368	4'884
en % du total avec indication		94.6%	4.1%	0.0%	1.3%	

(1) Logement en construction, en transformation ou en rénovation ; sans raccordement électrique, ni eau courante, ni chauffage.

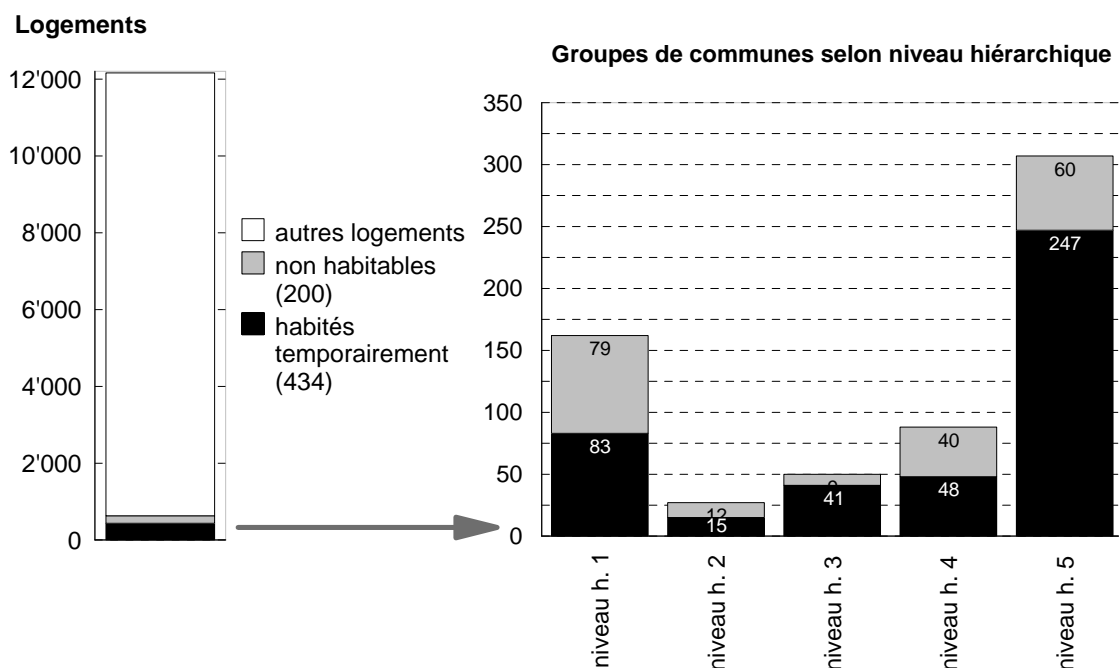
Source : RegBL.

Tableau 11
Logements par type d'utilisation et nombre de pièces dans les zones centres (2005)

	part des catégories de logements avec ...			
	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	total
Logements habités temporairement	24.8%	27.1%	48.1%	100.0%
Logements non habitables	34.0%	23.9%	42.1%	100.0%
Total des logements	18.0%	24.4%	57.6%	100.0%

Source: RegBL.

Figure 9
Logements habités temporairement et logements non habitables dans les zones centres par type de commune (2005)



Source : RegBL.

4.7 Récapitulation

Le parc immobilier et de logements dans les zones centres peut être caractérisé comme suit :

- Les zones centres comprennent une part non négligeable de l'ensemble du parc immobilier et de logements du canton du Jura. Un tiers de tous les bâtiments et 36 pour cent de tous les logements du canton se trouvent dans les zones centres.
- Les deux tiers de tous les bâtiments situés dans les zones centres sont habités. Les bâtiments à usage exclusivement d'habitation représentent la catégorie la plus importante avec 40 pour cent de l'ensemble du parc immobilier des zones centres. Mais il y a aussi un nombre important de bâtiment d'affectation mixte, c.-à-d. habitation et commerce ou habitation et rural. Cette dernière catégorie est particulièrement fréquente dans les communes rurales de niveau hiérarchique 5. Les bâtiments d'affectation mixte habitation et commerce ou services sont les plus nombreux dans les communes de niveau hiérarchique 1.
- La grande majorité des bâtiments et logements dans les zones centres appartiennent à des particuliers. Les personnes juridiques, y compris les caisses de pension, ne possèdent qu'environ 6 pour cent des bâtiments et 12 pour cent des logements.
- Le parc immobilier et de logements dans les zones centres est sensiblement plus vieux que la moyenne cantonale. Environ un quart des bâtiments et des logements dans les zones centres requièrent une rénovation. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne cantonale (16 pour cent).
- Les zones centres présentent des proportions de logements de 1, 2 ou 3 pièces sensiblement plus élevées que les autres régions du canton. Au niveau de la surface habitable, les différen-

ces sont faibles. Les logements de 3 ou 4 pièces sont un peu plus spacieux dans les zones centres, les logements des autres catégories un peu moins spacieux qu'en moyenne cantonale.

- Environ 6 pour cent du parc de logements dans les zones centres sont habités temporairement ou ne sont pas habitables. Ces logements ne comptent souvent qu'une ou deux pièces et sont le plus souvent moins bien équipés que les autres logements. En valeur absolue, les 200 logements non habitables dans les zones centres ne représentent pas un parc très important. Dans les zones centres, leur proportion est toutefois plus importante qu'en moyenne cantonale.
- Les logements habités temporairement et les logements non habitables sont fortement concentrés dans les communes de niveau hiérarchique 5.
- Les paramètres commentés ici révèlent que le parc immobilier et de logements dans les zones centres correspond moins bien à la demande actuelle que celui en dehors de ces zones centres. A côté de ces paramètres, les prix des loyers, le taux de logements vacants et les informations relatives à l'environnement des logements apporterait des informations complémentaires utiles. Actuellement, il n'existe toutefois pas de données actualisées sur ces paramètres, voire pas de données du tout.

5. Potentiel et besoin de réhabilitation du parc immobilier et de logements dans les zones centres

5.1 Besoin de rénovation

Nous estimons que les bâtiments et les logements mis en évidence au chapitre 4.4. comme requérant potentiellement une rénovation ne répondent plus aux exigences actuelles en matière d'habitation. Nous pouvons donc qualifier ce potentiel de rénovation comme un **besoin de rénovation**.

Nous considérons par conséquent comme requérant une rénovation les bâtiments et les logements répondant aux critères suivants :

- Année de construction antérieure à 1971 et dernière rénovation importante antérieure à 1986.

Conformément au chap. 4.4, ce sont plus de 1'800 bâtiments et plus de 2'800 logements dans les zones centres du canton du Jura.

Sans une connaissance détaillée des cas particuliers, il n'est pas possible d'estimer précisément les **coûts de rénovation**. Des valeurs d'expérience montrent cependant que des rénovations importantes peuvent facilement atteindre CHF 100'000 par logement. En fonction des travaux nécessaires ou souhaités, ce montant peut aussi être sensiblement plus élevé.

Sur la base de coûts de rénovation moyens de CHF 100'000 à CHF 200'000 par logement, le **volume d'investissement pour des rénovations importantes des logements dans les zones centres du canton du Jura représenterait CHF 280-570 millions**. Cela correspond à deux à quatre fois le volume total des investissements annuels dans la construction de logements dans le

canton du Jura.¹¹ Autrement dit, pour rénover les bâtiments et les logements qui en ont besoin dans le courant de ces 10 prochaines années, les investissements dans la construction de logements devraient être de CHF 28-57 millions ou de 20-40 pour cent supérieurs à ce qu'ils sont actuellement, durant ces 10 prochaines années.

Sur la base de la répartition géographique des bâtiments et des logements requérant une rénovation, les coûts seraient également plus élevés dans les communes des niveaux hiérarchiques 1 et 5 (cf. tab. 12).

Table 12
Besoin de rénovation par niveau hiérarchique

Niveau hiérarchique	Nombre de logements à rénover (cf. chap. 4.4)	Estimations des coûts de rénovation	
		en mio CHF	
communes du niveau hiérarchique 1	1'060	106	- 212
communes du niveau hiérarchique 2	180	18	- 36
communes du niveau hiérarchique 3	220	22	- 44
communes du niveau hiérarchique 4	380	38	- 76
communes du niveau hiérarchique 5	1'000	100	- 200
Total canton du Jura	2'840	284	- 568

Sources : RegBL ; estimations HORNUNG études économiques et sociales.

5.2 Potentiel de nouvelles surfaces habitables

Compte tenu de l'important besoin de rénovation dans les zones centres, on peut se demander s'il serait possible d'augmenter la surface habitable dans le cadre de rénovations de toute manière nécessaires et quel serait le potentiel de nouvelles surfaces habitables dans les bâtiments des zones centres. Comme pour l'estimation du besoin de rénovation, les surfaces habitables mobilisables dans les zones centres par le biais de l'aménagement de parties de bâtiment non utilisées ou la réaffectation ne peuvent être estimées précisément que sur la base d'une connaissance précise de chaque bâtiment. Sur ce point, les données nécessaires font défaut. Le RegBL contient, certes, des informations sur le nombre de logements et leur type d'utilisation dans les bâtiments (donc également les logements vacants et vides). En revanche, on ne dispose d'aucune information sur les surfaces non-utilisées et les volumes totaux.

Malgré cela, nous pouvons tenter d'estimer le potentiel de nouvelles surfaces habitables dans les zones centres. Pour cela, nous nous basons sur différentes hypothèses :

Variante minimum. Les bâtiments d'affectation mixte se prêtent généralement bien à l'aménagement de logements supplémentaires, parce que les équipements de base nécessaires pour l'habitation sont souvent déjà présents. Certains grands locaux utilisés pour le commerce ou les services peuvent notamment être transformés en logements sans frais excessifs. Les ruraux disposent souvent de grandes surfaces non utilisées pour l'habitation. Dans le cadre des changements structurels que connaît actuellement l'agriculture, la transformation en logements de surfaces jusqu'ici utilisées pour l'agriculture pourrait justement s'avérer économiquement intéressante pour les propriétaires.

¹¹ Selon les statistiques de la construction de l'Office fédéral de la statistique, les investissements dans la construction de logements dans le canton du Jura ont atteint CHF 128 millions en 2004 et CHF 131 millions en 2005.

Il n'est certainement pas possible d'aménager des logements dans tous les bâtiments d'affectation mixte. Nous estimons toutefois que la moitié de ces bâtiments se prêteraient, au moins à moyen ou à long terme, à l'aménagement d'un nouveau logement ou à la transformation en logement d'une surface non utilisée pour l'habitation. Pour un total de 2'600 bâtiments d'affectation mixte dans les zones centres, cela représente un potentiel de **1'300 nouveaux logements dans des bâtiments existants**.

Variante moyenne. Dans cette variante, nous avons admis qu'en plus des bâtiments de la variante minimum, la moitié des bâtiments actuellement classés comme « rural » ou « rural et autre utilisation » (sans habitation) pouvaient également abriter un nouveau logement. Dans cette hypothèse, il serait possible de créer **1'670 nouveaux logements** dans les bâtiments existants des zones centres.

Tableau 13
Estimation du potentiel de nouvelles surfaces habitables dans les bâtiments existants des zones centres (2005)

Niveau hiérarchique	Nombre de bâtiments selon type			Estimation réserve de logements dans les bâtiments existants		
	Nombre de bâtiments à usage mixte [1]	Nombre de ruraux (rural et rural avec autre utilisation) [2]	Nombre de logements habités temporairement et non habitables	Minimum 1 logement sur 2 bâtiments selon (1)	Moyenne 1 logement sur 2 bâtiments selon (1)+(2)	Maximum 1 logement sur 2 bât. selon (1)+(2) + 1 logement sur 5 selon (3)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
comm. du niveau h. 1	820	120	162	410	470	502
comm. du niveau h. 2	120	10	27	60	65	70
comm. du niveau h. 3	150	30	50	75	90	100
comm. du niveau h. 4	390	90	88	195	240	258
comm. du niveau h. 5	1'120	490	307	560	805	866
Total canton du Jura	2'600	740	634	1'300	1'670	1'797

Niveau hiérarchique	Estimation nombre de personnes dans les logements à construire			Nombre de personnes dans les logements à construire en % de l'état de l'année 2005		
	Minimum	Moyenne	Maximum	Minimum	Moyenne	Maximum
comm. du niveau h. 1	820	940	1'005	2.4%	2.8%	3.0%
comm. du niveau h. 2	120	130	141	2.2%	2.4%	2.6%
comm. du niveau h. 3	150	180	200	3.0%	3.6%	4.0%
comm. du niveau h. 4	390	480	515	4.5%	5.6%	6.0%
comm. du niveau h. 5	1'120	1'610	1'733	7.1%	10.2%	11.0%
Total canton du Jura	2'600	3'340	3'594	3.8%	4.9%	5.2%

[1] Catégories « maison d'habitation avec autre utilisation » et « habitation avec rural ».

[2] Sans habitation.

Sources : ECA ; RegBL ; estimations HORNUNG études économiques et sociales.

Variante maximum. En plus des bâtiments des variantes minimum et moyenne, nous prenons en compte une partie des logements habités temporairement et des logements actuellement non habitables. Les logements qui sont aujourd'hui utilisés comme résidence secondaire peuvent être transformés en logement principal sans coûts excessifs. La question est seulement de savoir s'il existe une demande suffisante et si les propriétaires sont en mesure et prêts à utiliser eux-mêmes ces logements comme logement principal ou à les louer comme tels. Le fait qu'une partie importante des logements habités temporairement dans les zones centres se trouvent dans des communes de niveau hiérarchique 5 suggère justement que la demande de logements principaux n'est

pas très élevée dans ces communes.¹² De ce fait, le potentiel pour la transformation de logements temporairement habités en logements principaux dans les zones centres ne doit pas être surestimé.

Compte tenu de l'état souvent médiocre de la construction, tous les logements non habitables ne peuvent pas être transformés sans autre en logements principaux. Pour la variante maximum, nous estimons qu'un cinquième des plus de 600 logements habités temporairement et logements non habitables dans les zones centres pourraient être utilisés comme logements principaux. Avec le potentiel des variantes minimum et moyenne, nous obtenons ainsi **au maximum env. 1'800 nouveaux logements pouvant être réalisés dans les bâtiments existants des zones centres.**

Globalement, nous pouvons donc estimer que 1'300-1'800 logements pourraient être aménagés dans les bâtiments existants des zones centres. Cela correspond à 4-8 pour cent du parc de logements actuel du canton.

Durant ces dernières années, 217 nouveaux logements par année ont été réalisés en moyenne dans le canton. Avec une population du canton pratiquement stable, la demande de logements ne devrait pas dépasser environ 120 nouveaux logements par an à l'horizon 2020, soit env. 1'500 unités pour la période 2007-2020.¹³ D'un point de vue strictement arithmétique, la plus grande partie de la demande de nouveaux logements – voire plus que cette demande – pourrait être couverte, au cours des prochaines années, par l'aménagement de bâtiments existants dans les zones centres.

En se basant sur un taux d'occupation moyen de 2 personnes par logement, les bâtiments existants permettraient d'accueillir 2'600 – 3'600 personnes supplémentaires. Cela correspond à 4-5 pour cent de la population totale du canton du Jura.

Comme il ressort du tab. 13, le potentiel de nouvelles surfaces habitables varie en fonction de leur niveau hiérarchique des communes. Par rapport à leur population actuelle, ce sont surtout les communes (rurales) des niveaux hiérarchiques 4 et 5 qui disposent d'un potentiel. Cela est dû au grand nombre de ruraux dans ces types de communes. Dans les communes de niveau hiérarchique 5, les nouveaux logements susceptibles d'être réalisés dans les bâtiments existants pourraient accueillir jusqu'à 10 pour cent de la population actuelle. Dans les communes urbaines des niveaux hiérarchiques 1 et 2, cette proportion n'est que de 2-3 pour cent.

L'exploitation complète du potentiel de nouvelles surfaces habitables dans les bâtiments existants favoriserait une urbanisation décentralisée – mais pas dispersée – du canton.

5.3 Evaluation qualitative des besoins de rénovation et du potentiel de nouvelles surfaces habitables

Comme déjà relevé, les rénovations et la mobilisation du potentiel de nouvelles surfaces habitables dans les zones centres ne sont pas toujours réalisables sans autre. Il existe un certain nombre de facteurs qui s'opposent à la réalisation de travaux de rénovation et de transformation. Il ne faut donc pas s'attendre à ce que le potentiel de nouvelles surfaces habitables évoqué dans le chapitre précédent puisse être mobilisé sans autre et à court terme. Les raisons à cela sont notamment les suivantes.

¹² Il s'agit probablement, pour une part importante de ces logements, d'anciens logements principaux pour lesquels il n'y avait plus de demande.

¹³ Cf. D. Hornung, Demande globale en logements dans le canton du Jura, ses districts et ses microrégions, Rapport à l'intention du SAT, Berne 2005, p. 13s.

Age élevé des bâtiments. Les travaux dans des bâtiments anciens et historiques, qui sont particulièrement nombreux dans les zones centres, peuvent être problématiques à plusieurs égards. Ainsi, les mesures constructives sont souvent onéreuses et par conséquent pas toujours économiquement supportables, même lorsqu'elles sont judicieuses et techniquement possibles. Par ailleurs, le plan des anciens bâtiments n'est souvent pas adapté à l'aménagement de logements répondant aux exigences actuelles. Souvent, on ne peut réaliser que des logements relativement petits, et il n'est souvent pas possible de réaliser des balcons.

Exigences légales. Dans les bâtiments placés sous protection, les exigences légales (p.ex. de la protection des monuments et sites) peuvent limiter la réalisation de logements. Si, p.ex., le nombre et la dimension des fenêtres ne peuvent pas être modifiés, il peut s'avérer difficile de réaliser des logements répondant aux exigences en matière d'hygiène. En outre, les distances aux limites peuvent, dans certains cas, interdire la réalisation d'annexes.

Rapports de propriété. La grande proportion de particuliers parmi les propriétaires – 90 pour cent des bâtiments à usage d'habitation dans les zones centres appartiennent à des particuliers – peut représenter un obstacle à la mobilisation du potentiel de nouvelles surfaces habitables dans les bâtiments existants. Souvent, les particuliers ne disposent pas des moyens financiers nécessaires pour réaliser des travaux importants. Par ailleurs, des travaux d'importance dans des bâtiments habités en propre sont souvent considérés comme dérangeants et ne sont de ce fait pas réalisés sans raison (économique) impérieuse. Le moment opportun pour des travaux d'envergure est constitué par la vente du bâtiment, p.ex avec l'âge ou le décès de son propriétaire.

Environnement construit. Une partie des bâtiments dans les zones centres est exposée à des nuisances sonores relativement importantes liées à la circulation. De plus, il leur manque souvent un jardin ou un dégagement approprié.

La plupart de ces facteurs montrent que les logements dans les zones centres présentent plusieurs désavantages par rapport à ceux situés en périphérie. Il est donc compréhensible que la demande de logements se concentre surtout dans les nouveaux quartiers périphériques, cela d'autant plus que les terrains constructibles y sont souvent proposés à des conditions intéressantes. Pour orienter la demande de logements vers les zones centres, il faudrait probablement rendre plus attrayants les logements et l'environnement de ces zones centres. Quelques mesures allant dans ce sens sont proposées dans le chapitre suivant.

Avant cela, relevons cependant que l'habitation dans des logements de taille petite à moyenne dans une situation centrale, sans (grand) jardin et à proximité d'infrastructures pourrait, à moyen ou à long terme, s'avérer attrayante pour un nombre croissant de ménages. En effet, à moyen ou à long terme, le nombre de personnes âgées va sensiblement augmenter.¹⁴ Une grande partie de celles-ci habitent actuellement dans leurs propres logements – il s'agit souvent de ménages ayant emménagé, ces dernières années, dans une maison unifamiliale (à la périphérie des villages). Avec l'âge, l'entretien d'une maison unifamiliale et de son jardin deviendra difficile pour une partie de ces personnes, pour des raisons de santé. Dans ce cas, un logement plus petit dans une situation centrale peut tout à fait représenter une alternative intéressante à une maison unifamiliale devenue trop grande. Si les personnes âgées déménageaient de leur maison unifamiliale devenue trop grande pour aller habiter dans le centre ville, ces maisons pourraient être utilisées par des ménages plus nombreux, ce qui permettrait de limiter la construction de nouveaux bâtiments (à la périphérie). Parallèlement, cela permettrait de mieux utiliser le parc immobilier dans les zones centres. En décidant de déménager de leur maison unifamiliale (en périphérie) pour rallier le centre

¹⁴ Selon les estimations de l'Office fédéral de la statistique le nombre de personnes à l'âge de 70 ans et plus augmentera dans le canton du Jura d'ici l'an 2020 d'environ 2'500 personnes ce qui correspond à une hausse de 30 pour cent. Cf. www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/01/03/blank/key_kant/03.html

ville respectivement le centre du village, les personnes âgées apporteraient par conséquent une contribution à la résolution de deux problèmes de l'aménagement du territoire.

6. Mesures destinées à optimiser l'exploitation du parc immobilier dans les zones centres

Ci-après, nous esquissons quelques mesures susceptibles de contribuer à réduire les obstacles évoqués dans le chapitre précédent à l'aménagement de logements dans les zones centres. En raison de la multiplicité de ces obstacles, il ne devrait pas y avoir de solution unique. Nous proposons par conséquent d'étudier et de mettre en œuvre l'ensemble du paquet de mesures.

Mesure 1 : réalisation de rénovations exemplaires dans les zones centres.

Le canton suit ou dirige une rénovation exemplaire dans un de ses propres bâtiments, dans le cadre de laquelle il crée des logements supplémentaires.

Dans le cas d'un bâtiment appartenant à un particulier ou à une société de droit privé, on pourra procéder comme suit :

Le canton procède à un appel d'offres public de rénovations exemplaires. Il suit les travaux de conception en conseillant le maître de l'ouvrage par son propre personnel ou en cofinçant les prestations d'un architecte.

Les rénovations réalisées devraient être portées à la connaissance des propriétaires de bâtiments, p.ex. au travers d'articles de presse, de journées portes ouvertes, de visites guidées organisées, d'informations dans des publications de la Société suisse des propriétaires fonciers, sur un site Internet, etc.

Mesure 2 : soutien financier à l'aménagement de logements dans les zones centres

Versement de subventions pour la rénovation et la transformation de bâtiments, dans la mesure où ces travaux permettent de mettre à disposition de nouvelles surfaces habitables.

Cette mesure permettrait de réduire les coûts de transformation, ce qui rendrait les nouvelles surfaces habitables plus concurrentielles dans les zones centres.

Les subventions pourraient être versées par le canton, éventuellement avec une participation des communes.

Mesure 3 : amélioration de l'environnement construit

Revaloriser les régions soumises à des nuisances sonores ou dont l'environnement n'est pas attrayant, p.ex.

- par des mesures de modération du trafic (rétrécissement des voies de circulation, mise en place d'obstacles, réduction de la vitesse autorisée)
- aménagement d'espaces verts et de bancs ou similaires

Ces mesures relèvent en principe de la compétence des communes. Le canton peut/doit inviter les communes à réaliser ces mesures de revalorisation de l'environnement construit dans les zones centres. Un financement du canton est imaginable dans le cadre de la rénovation simultanée de routes cantonales.

Des revalorisations de l'environnement construit peuvent être lancées à travers la réalisation d'un concours par le canton. Dans ce cadre, les communes peuvent soumettre des avant-projets. Les meilleurs projets sont soutenus financièrement par le canton. Le canton peut prévoir un crédit cadre dans le but de soutenir certaines mesures pendant un certain temps.

Mesure 4 : réexamen et éventuellement adaptation du règlement de construction

Les rénovations de bâtiments réalisées ou prévues sont examinées afin de mettre en évidence d'éventuels obstacles à l'aménagement de surfaces habitables supplémentaires liés au règlement de construction (p.ex. limitation de la surface habitable, distance aux limites, etc.). S'il s'avère que les règlements communaux empêchent ou rendent très difficile les rénovations de bâtiments, ces cas devraient être soumis à un examen approfondi et les communes devraient éventuellement être invitées à revoir leurs règlements.

Il en va de même pour les dispositions cantonales (p.ex. protection des monuments et sites).

Mesure 5 : rénovations exemplaires pour personnes âgées dans les zones centres

Le canton recherche des investisseurs (et y participe éventuellement) pour acquérir un ou plusieurs biens-fonds dans une zone centre afin de les transformer en logements pour personnes âgées et de vendre ou louer ces logements. Les investisseurs devraient proposer les prestations suivantes, en plus de la vente/location de logements pour personnes âgées :

- soutien aux acheteurs/locataires dans leurs efforts de vendre ou de louer la maison dans laquelle ils habitaient jusque-là
- fourniture de prestations pour personnes âgées (repas à domicile, aide au ménage, soins) ou entremise de prestations correspondantes. Cela peut aussi être réalisé au travers d'une collaboration étroite avec des institutions spécialisées, p.ex. Spitex, Pro Senectute, maisons de retraite ou services gériatriques d'hôpitaux.

Annexe 1 : Liste des communes

No OFS	Commune	Population selon recensement fédéral 2000	Population résidente permanente 2005	Niveau hiérarchique
6701	Bassecourt	3'283	3'323	2 Comm. industrielle et tertiaire
6702	Boécourt	814	841	4 Comm. industrielle et tertiaire
6703	Bourrignon	286	288	5 Commune agricole
6704	Châtillon (JU)	378	432	5 Comm. pendulaire rurale
6705	Corban	452	458	5 Comm. pendulaire rurale
6706	Courchapoix	399	420	5 Comm. pendulaire rurale
6707	Courfivre	1'537	1'569	4 Comm. pendulaire rurale
6708	Courrendlin	2'435	2'364	1 Commune périurbaine
6709	Courroux	2'733	2'981	1 Commune périurbaine
6710	Courtételle	2'180	2'220	1 Comm. pendulaire rurale
6711	Delémont	11'353	11'276	1 Centre
6712	Develier	1'253	1'302	1 Commune périurbaine
6713	Ederswiler	129	121	5 Commune agricole
6714	Glovelier	1'122	1'197	4 Comm. industrielle et tertiaire
6715	Mervelier	585	581	5 Comm. pendulaire rurale
6716	Mettembert	116	126	5 Commune agraire-mixte
6717	Montsevelier	503	519	5 Commune agraire-mixte
6718	Movelier	390	406	5 Commune agraire-mixte
6719	Pleigne	408	398	5 Commune agraire-mixte
6720	Rebeuvelier	314	376	5 Comm. pendulaire rurale
6721	Rossemaison	501	569	1 Commune périurbaine
6722	Saulcy	264	264	5 Commune agraire-mixte
6723	Soulce	235	257	5 Commune agraire-mixte
6724	Soyhières	500	467	1 Commune périurbaine
6725	Undervelier	321	307	5 Commune agraire-mixte
6726	Vermes	319	330	5 Commune agricole
6727	Vicques	1'608	1'748	4 Commune périurbaine
6728	Vellerat	66	69	5 Comm. pendulaire rurale
6741	Le Bémont (JU)	346	342	5 Commune agricole
6742	Les Bois	1'029	1'088	4 Commune agraire-mixte
6743	Les Breuleux	1'347	1'311	3 Comm. industrielle et tertiaire
6744	La Chaux-des-Breuleux (1)	98	88	5 Commune agricole
6745	Les Enfers	130	138	5 Commune agricole
6746	Epauvillers	149	148	5 Commune agricole
6747	Epiquerez	81	88	5 Commune agricole
6748	Les Genevez (JU)	516	515	5 Commune agraire-mixte
6749	Goumois	158	92	5 Comm. industrielle et tertiaire
6750	Lajoux (JU)	606	669	5 Commune agraire-mixte
6751	Montfaucon	485	484	5 Commune agraire-mixte
6752	Montfavgier (1)	45	33	5 Commune agricole
6753	Muriaux	430	451	5 Commune agricole
6754	Le Noirmont	1'561	1'635	3 Comm. industrielle et tertiaire
6755	Le Peuchapatte (1)	38	39	5 Commune agricole
6756	Les Pommerats	257	253	5 Commune agraire-mixte
6757	Saignelégier	2'145	2'131	2 Comm. industrielle et tertiaire
6758	Saint-Brais	212	223	5 Commune agricole
6759	Soubey	136	154	5 Commune agricole
6771	Alle	1'542	1'658	1 Comm. industrielle et tertiaire
6772	Asuel	216	193	5 Commune agraire-mixte
6773	Beurnevésin	157	150	5 Commune agricole
6774	Boncourt	1'358	1'298	3 Comm. industrielle et tertiaire

No OFS	Commune	Population selon recensement fédéral 2000	Population résidente permanente 2005	Niveau hiérarchique
6775	Bonfol	679	698	4 Commune agraire-mixte
6776	Bressaucourt	372	418	1 Comm. pendulaire rurale
6777	Buix	456	464	5 Commune agraire-mixte
6778	Bure	684	684	5 Commune agraire-mixte
6779	Charmoille	426	351	5 Comm. industrielle et tertiaire
6780	Chevenez	665	647	4 Commune agraire-mixte
6781	Coeuve	637	678	5 Commune agraire-mixte
6782	Cornol	797	856	4 Comm. industrielle et tertiaire
6783	Courchavon	293	298	5 Commune agraire-mixte
6784	Courgenay	2'062	2'136	1 Comm. industrielle et tertiaire
6785	Courtedoux	739	749	1 Comm. pendulaire rurale
6786	Courtemaîche	633	666	5 Comm. industrielle et tertiaire
6787	Damphreux	166	169	5 Comm. pendulaire rurale
6788	Damvant	136	130	5 Commune agricole
6789	Fahy	386	384	5 Commune agraire-mixte
6790	Fontenais	1'249	1'261	1 Comm. pendulaire rurale
6791	Fregiécourt	133	137	5 Commune agraire-mixte
6792	Grandfontaine	330	352	5 Commune agraire-mixte
6793	Lugnez	227	217	5 Commune agraire-mixte
6794	Miécourt	422	425	5 Commune agraire-mixte
6795	Montenol	85	86	5 Comm. pendulaire rurale
6796	Montignez	249	247	5 Commune agraire-mixte
6797	Montmelon (1)	92	102	5 Commune agricole
6798	Ocourt	132	135	5 Commune agricole
6799	Pleujouse	80	87	5 Commune agraire-mixte
6800	Porrentruy	6'753	6'610	1 Comm. industrielle et tertiaire
6801	Réclère	187	190	5 Commune agraire-mixte
6802	Roche-d'Or (1)	33	40	5 Commune agricole
6803	Rocourt	142	145	5 Commune agricole
6804	Saint-Ursanne	769	717	3 Comm. industrielle et tertiaire
6805	Seleute	67	71	5 Commune agricole
6806	Vendlincourt	617	570	5 Comm. industrielle et tertiaire

(1) Commune ne disposant pas de zone centre.

Sources : A. da Cunha et al., *Structure et évolution de l'organisation du territoire dans le canton du Jura, Neuchâtel 2000* ; Office fédéral de la statistique, *Recensement fédéral de la population 2000, ESPOP*.

Annexe 2 : Définitions et abréviations

ECA	Etablissement cantonal d'assurance immobilière et de prévention
ESPOP	Statistique fédérale de l'état annuel de la population
PMO	Bureau des personnes morales et des autres impôts
RegBL	Registre fédéral des bâtiments et des logements
Z.C.	Zone(s) centre(s)