

# **Demande globale en logements dans le canton du Jura, ses districts et ses microrégions**

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

**Berne, 11 janvier 2005**

**Maître de l'ouvrage**

Service de l'aménagement du territoire de la République et du canton du Jura (SAT), Rue des Moulins 2, 2800 Delémont

**Accompagement**

Dominique Nusbaumer, Chef de Service SAT ; Antoine Voisard, urbaniste, SAT

**Auteur**

Daniel Hornung, HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien/études économiques et sociales, Berne

**Traduction**

Myriam Schnepf, Büro BASS, Berne

## Table des matières

	Page
Table des matières .....	1
L'essentiel en bref .....	2
1. Demande en logements au niveau cantonal .....	4
1.1 Méthode .....	4
1.2 Évolution de la population .....	4
1.3 Taux de détenteurs de logements .....	6
1.4 Taux de propriétaires .....	8
1.5 Taux d'occupation .....	9
1.6 Demande en logements .....	12
2. Demande en logements au niveau des districts et des microrégions .....	17
2.1 Méthode .....	17
2.2 Résultats .....	19
Annexe .....	23
Microrégions .....	23
Bibliographie .....	24
Abréviations .....	24

## L'essentiel en bref

**Demande en logements d'ici l'an 2020** L'objet de la présente étude est la demande globale en logements occupés en permanence dans le Canton du Jura, les districts et les microrégions du canton d'ici l'an 2020.

**Diminution de la demande en logements ...** On peut globalement s'attendre à ce que la demande en logements dans le Canton du Jura évolue au cours de cette décennie dans une même mesure que dans les années 90. Après 2010, la demande en logements diminuera d'environ 30 pour cent et restera nettement en dessous de la demande actuelle en logements. La demande durant les 20 prochaines années atteindra au maximum la moitié de la demande des années 1980-2000. En même temps, la demande en logements continue à croître plus fortement que le chiffre de population qui selon les calculs de l'IREC (Institut de recherche sur l'environnement construit de l'EPFL) stagnera pratiquement dès 2010.

Pourquoi la demande en logements croît-elle plus fortement que le nombre d'habitants ? Les changements à l'intérieur de la pyramide des âges en sont une raison importante. D'ici à l'an 2020, le nombre de personnes, âgées de 55 ans et plus, augmentera fortement. À l'intérieur de ce groupe d'âge, la part des demandeurs de logements pour 100 personnes est particulièrement élevée.

Le nombre de personnes appartenant au groupe d'âge des 20 à 34 ans diminuera en raison du nombre peu élevé de naissances et des pertes durables des migrations. De surcroît, la part des demandeurs de logements pour 100 personnes est proportionnellement faible à l'intérieur de cette tranche d'âge.

Le développement du revenu joue en plus des changements dans la pyramide des âges également un rôle au niveau de la demande en logements. L'influence de l'évolution du revenu sur la demande en logements est toutefois d'une importance moindre dans le Canton du Jura.

**... notamment pour les logements locatifs pendant les 5 prochaines années** La demande en logements locatifs diminuera pendant ces 5 prochaines années environ en raison du nombre fortement en baisse de personnes relativement jeunes. On compte déjà de nos jours des stocks élevés de logements vacants, surtout de logements locatifs. Après l'année 2010, de jeunes demandeurs de logements apparaîtront à nouveau en plus grand nombre sur le marché ce qui aura pour conséquence que la demande en logements locatifs augmente à nouveau.

En comparaison aux dernières années, la demande en logements en propriété ne diminuera que peu. Beaucoup de personnes et de ménages atteindront dans le Canton du Jura au cours de ces prochaines années un âge auquel s'acquière le logement en propriété.

On peut en partie satisfaire la demande persistante en logements en propriété en transformant les logements locatifs en logements en propriété. Ceci se laisse aisément concevoir face au nombre croissant de personnes âgées qui en partie préfèrent la propriété par étage aux maisons unifamiliales.

On ne peut toutefois transformer l'offre que de façon limitée : un grand

nombre de logements locatifs vacants se trouvent dans des immeubles et à des emplacements peu attrayants pour des demandeurs en logements en propriété. Des améliorations au niveau de l'environnement immédiat des logements peuvent améliorer les chances sur le marché de ce type de logements.

La demande en logements la plus forte persiste dans les centres

À l'intérieur du canton, les régions qui se trouvent autour des centres Delémont et Porrentruy devraient continuer à profiter de la demande en logements la plus élevée.

Dans la microrégion de Delémont, la demande en logements ne se situera dorénavant, suivant la variante utilisée, que légèrement en dessous du développement qui s'est fait jusqu'ici. En comparaison aux dernières années, on s'attend entre temps à une légère diminution de la part de la demande en logements de cette microrégion.

À l'opposé, la microrégion de Porrentruy devrait gagner en importance, ce qui n'est pas en dernier lieu à attribuer à l'amélioration de l'accessibilité de cette région par la Transjurane. Le nombre de logements vacants qui a récemment nettement diminué ainsi que le nombre tendanciellement croissant d'habitants indiquent une évolution allant dans cette direction.

# 1. Demande en logements au niveau cantonal

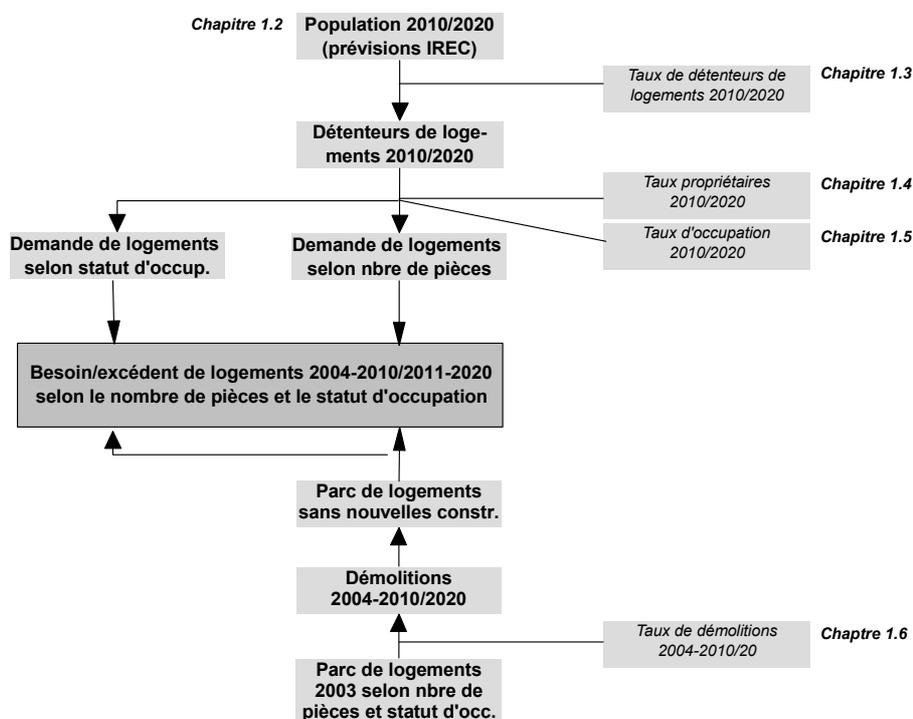
## 1.1 Méthode

Détermination en plusieurs étapes de la demande en logements

La détermination de la demande en logements au niveau cantonal comporte plusieurs étapes. À chaque étape, on détermine les grandeurs d'influence qui sont d'intérêts pour la demande en logements, à savoir :

- le nombre global et la pyramide des âges de la population,
- ce qu'on appelle les taux de détenteurs de logements (= nombre de demandeurs en logements pour 100 personnes),
- les taux de propriétaires,
- les taux d'occupation de logements.

**Illustration n° 1**  
Prévisions de la demande en logements au niveau cantonal : méthode



Chaque composante de la demande en logements sera brièvement abordée ci-après :

## 1.2 Évolution de la population

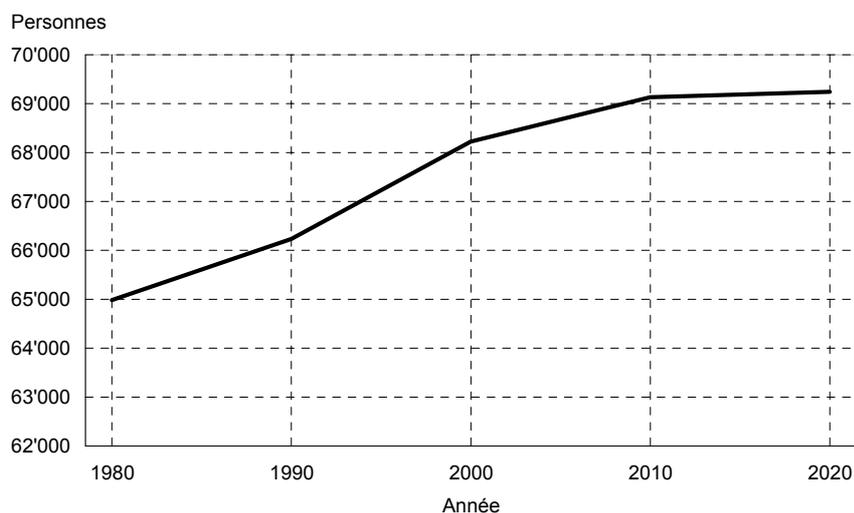
Pronostics de la population de l'IREC

Les pronostics de la population établis par l'IREC servent de point de départ aux calculs.<sup>1</sup> Suivant les pronostics, le nombre d'habitants du Canton du Jura s'élèvera à environ 69'200 personnes d'ici l'an 2020. Ceci correspond

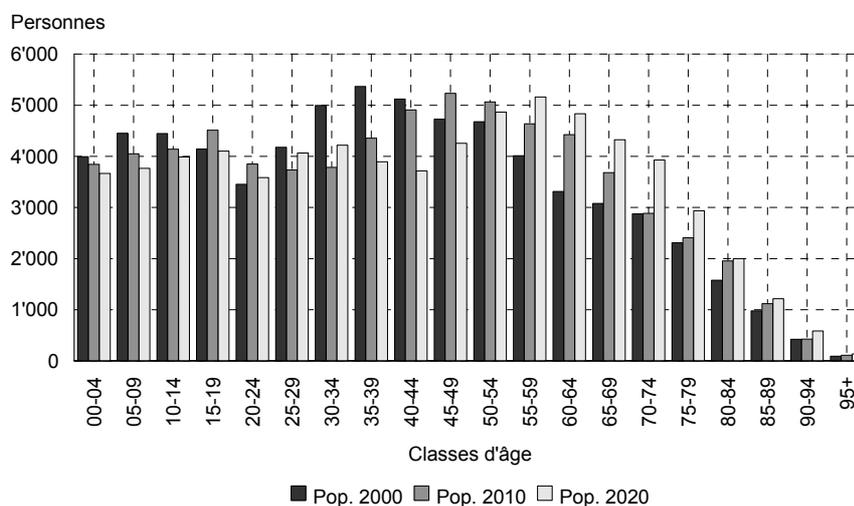
<sup>1</sup> Cf. IREC (2000) et M. Schuler (2004).

en comparaison à l'an 2000 à un accroissement d'environ 1'000 personnes – ce qui est nettement moins élevé que dans les années passées. Entre 1980 et 2000, l'augmentation du nombre d'habitants se montait en effet à 3'200 personnes.

**Illustration n° 2**  
**Population résidante 1980-2020, Canton du Jura**



**Illustration n° 3**  
**Structure selon âge de la population, Canton du Jura 2000-2020**



Sources: Office fédéral de la statistique, recensements fédéraux de la population 1990 et 2000; M. Schuler (2004).

Importants changements dans la pyramide des âges

La structure selon l'âge du Canton du Jura va considérablement se modifier dans les années à venir. Le nombre de personnes, âgées de 30 à 44 ans, a tendance à diminuer fortement alors que la population dans la tranche d'âge des plus de 55 ans risque d'augmenter fortement.

Ces changements dans la pyramide des âges exercent une grande influence sur la demande en logements. Les explications ci-après démontrent

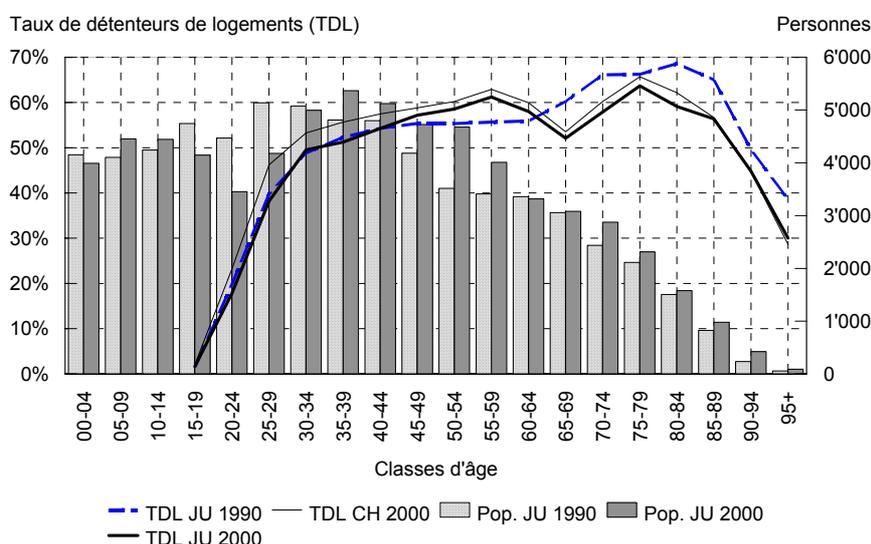
qu'un tel développement s'est déjà vu dans le passé.

### 1.3 Taux de détenteurs de logements

La demande en logements est déterminée par la pyramide des âges ...

En 1990, 25'195 personnes ou 46.7 pour cent de la population ayant 15 ans ou plus étaient détenteurs d'un logement dans le Canton du Jura. En 2000, le nombre de détenteurs de logements se montait à 26'549 personnes ou 48.0 pour cent de la population adulte. De différentes évolutions sont sous-jacentes à ces changements à prime abord insignifiants de la demande en logements et des taux globaux de détenteurs de logements :

**Illustration n° 4**  
**Population et taux de détenteurs de logements par classe d'âge, Canton du Jura 1990 et 2000**



Sources : Office fédéral de la statistique, recensements fédéraux de la population et des bâtiments et des logements 1990 et 2000, M. Schuler (2004).

- On remarque premièrement que les taux de détenteurs de logements et la demande en logements pour 100 personnes augmentent parallèlement à l'âge des personnes jusque'à la classe d'âge des 80-85 ans. Au-delà de cette classe d'âge, les taux de détenteurs de logements diminuent à nouveau (une plus grande partie des personnes encore plus âgées vit dans des homes pour personnes âgées).
- Deuxièmement, la demande en logements pour 100 personnes de la population dans la tranche d'âge de 65 ans et plus a diminué entre 1990 et 2000.<sup>2</sup> La demande en logements de la population entre 45 et 64 ans a au contraire augmenté.

<sup>2</sup> Une partie de ces changements est due à des raisons statistiques. Selon les informations reçues de l'Office fédéral de la statistique, on a défini lors du recensement des bâtiments et des logements en 2000 pour les ménages composés d'un homme plus âgé n'exerçant plus un emploi et d'une femme plus jeune exerçant

- Troisièmement, le nombre de jeunes personnes, âgées de 20-29 ans, demandeuses de logements a fortement diminué entre 1990 et 2000 alors que le nombre de personnes, âgées de 35 à 60 ans, ainsi que celles âgées de 70 à 80 ans a nettement augmenté.

... et par l'évolution du revenu

Si les taux de détenteurs de logements pour chaque classe d'âge n'avaient pas changé entre 1990 et 2000, c'est-à-dire s'ils équivalaient en 2000 aux taux de 1990, le nombre global de demandeurs en logements aurait été plus élevé de plus de 400 personnes en 2000 et le taux global de détenteurs de logements aurait fait 48.8 pour cent au lieu de 48.0 pour cent. Uniquement en raison de l'évolution démographique – augmentation de la population âgée de 35-60 ans et 70-80 ans – la demande en logements dans le canton du Jura aurait augmenté plus fortement que cela n'a effectivement été le cas.

La raison de l'augmentation freinée de la demande en logements est attribuable à l'effet économique. Le tableau n° 1 met en évidence qu'entre 1990 et 2000, le prix des logements (exprimé par les loyers moyens dans la 7<sup>ème</sup> colonne) a augmenté dans le Canton du Jura plus fortement que le revenu par habitant (6<sup>ème</sup> colonne). Dans la période en question, la variation du revenu par habitant apurée de la variation des loyers est de -10.9 pour cent. La diminution du taux global de détenteurs de logements due à l'effet économique est dans cette même période de -1.7 pour cent. L'élasticité de revenu de la demande en logements se monte donc à 0.2. Cela signifie qu'une augmentation/diminution du revenu cantonal (apuré de la variation des loyers) par habitant de 10 pour cent entraîne une augmentation/diminution du taux de détenteurs de logements de 2 pour cent.

**Tableau n° 1**  
**Demande en logements et revenu par habitant, Canton du Jura 1990-2000**

	Taux de détenteurs de logements global (Nbre de dét. de log. en % de la population 15+ ans)	Δ TDL	Variation du revenu par hab. apurée de la var. des loyers	Elasticité de revenu de la demande de logements	Δ Revenu par hab. (aux prix courants)	Δ Loyers moyens (selon RBL)
(1)	(2)	(3)	(4) = (6) - (7)	(5) = (3) : (4)	(6)	(7)
<b>1990</b>	<b>46.89 %</b>					
<b>2000 selon RBL</b>	<b>47.98 %</b>	<b>+2.3 %</b>				
<b>2000 avec TDL 1990 (effet démograph.)</b>	<b>48.76 %</b>	<b>+4.0 %</b>				
<b>Effet économique</b>		<b>-1.7 %</b>	<b>-10.9 %</b>	<b>0.2</b>	<b>+22.1 %</b>	<b>+33.0 %</b>

*Sources : Office fédéral de la statistique, recensements fédéraux de la population et des bâtiments et des logements 1990 et 2000 ; comptes nationaux (revenu par habitant, basé sur le système européen des comptes nationaux 1987).*

un emploi (comme tout autre personne) la femme (plus jeune) en tant que personne de référence et donc demandeuse de logements. En 1990, on a pris pour les types de ménages mentionnés ci-dessus l'homme (plus âgé, n'exerçant plus un emploi) comme personne de référence. La nouvelle classification a pour conséquence que les taux de détenteurs de logements pour les personnes, âgées de 60-64 ans et de 65-69 ans, est plus bas et les taux de détenteurs de logements pour les personnes, âgées de 55-59 ans, par contre plus élevé en 2000 qu'en 1990.

On obtient d'ailleurs également une élasticité de revenu de 0.2 en moyenne nationale.<sup>3</sup> Le revenu national par habitant apuré de la variation des loyers a diminué entre 1990 et 2000 de 4.4 pour cent et le taux global de détenteurs de logements de 0.7 pour cent.

Trois variantes de l'évolution des taux de détenteurs de logements

La façon à laquelle le revenu et les loyers se développent dans le Canton du Jura est déterminante pour l'évolution future des taux de détenteurs de logements. Nous attendons les trois variantes suivantes:

- **Variante C1:** Ici, on suppose une évolution correspondant à peu près à celle des années 90 dans le Canton du Jura. Les taux de détenteurs de logements de toutes les classes d'âges diminuent de 1 pour cent par décennie (cf. tableau n° 1).
- **Variante C2:** Ici, on suppose que la demande en logements se modifie uniquement en raison de l'effet démographique. Les taux de détenteurs de logements de toutes les classes d'âge ne varient pas par rapport à l'an 2000.
- **Variante C3:** La variante la plus élevée suppose une évolution correspondant à celle des années 1980-2000 en Suisse. Cela signifie une augmentation des taux de détenteurs de logements de toutes les classes d'âge de 1 pour cent par décennie.

## 1.4 Taux de propriétaires

Taux de propriétaires élevés dans le Canton du Jura

Après avoir déterminé le nombre global de demandeurs de logements, on répartit – dans une deuxième étape du pronostic – les propriétaires et les locataires en deux catégories. L'illustration n° 5 montre qu'il existe une relation aussi bien entre les taux de détenteurs de logements et l'âge des détenteurs de logement qu'entre l'âge des détenteurs de logements et le niveau du taux de propriétaires. On constate les taux de propriétaires les plus élevés pour les détenteurs de logements âgés de 55-65 ans.

Les taux de propriétaires ont nommément augmenté entre 1990 et 2000 pour la classe d'âge des plus de 75 ans. Dans la catégorie d'âge des 60-74 ans, on constate par contre une légère diminution qui est probablement comme pour les taux de détenteurs de logements en partie due à des raisons statistiques. Les taux de propriétaires de moins de 55 ans n'ont que très peu varié entre 1990 et 2000.

Dans le Canton du Jura, les taux de propriétaires de toutes les classes d'âge sont nettement en dessus de la moyenne nationale. De même, si on prend en considération tous les détenteurs de logements, la part de propriétaires est avec 51.5% pour le Canton du Jura nettement supérieur à la moyenne suisse de 34.6%.

Que les taux de propriétaires n'aient presque plus augmenté entre 1990 et 2000 dans le Canton du Jura – à l'opposé des taux de propriétaires pour toute la Suisse – devraient non seulement être lié à l'évolution relativement faible du revenu, mais également avec le fait que la demande en

<sup>3</sup> Cf D. Hornung (2004), p. 5.

logements en propriété a atteint son degré de saturation dans le Canton du Jura.

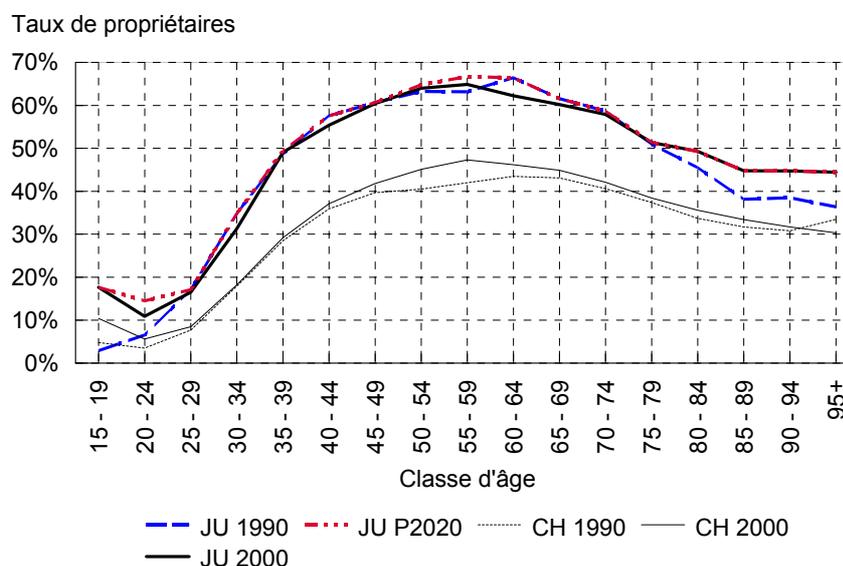
Faible augmentation des taux de propriétaires au cours de ces prochaines années

On s'attend à ce que les taux de propriétaires n'augmentent que peu au cours de ces prochaines années. Nous partons plus précisément des hypothèses suivantes :

- Nous supposons que les taux de propriétaires augmentent à nouveau au niveau de 1990 dans toutes les classes d'âge dans lesquelles ils ont diminué entre 1990 et 2000.
- Là où les taux de propriétaires ont augmenté entre 1990 et 2000, nous partons de l'hypothèse qu'ils augmenteront ultérieurement. Cet accroissement n'atteindra néanmoins plus que la moitié des taux de croissance de 1990-2000. Cette évolution vaut pour les classes d'âge des 20-24 ans, des 35-39 ans, des 50-54 ans et des 55-59 ans.
- Pour la classe d'âge des 15-19 ans, on s'attend à un taux de propriétaires ne variant pas par rapport au niveau de 2000.

En partant de ces suppositions, on s'attend à ce que le taux global de propriétaires dans le Canton du Jura de 51.5 pour cent en 2000 s'élève à 54.1 pour cent en 2020.

#### Illustration n° 5 Taux de propriétaires 1990-2020, Canton du Jura



Sources : Office fédéral de la statistique, recensements fédéraux des bâtiments et des logements 1990 et 2000 ; calculs HORNUNG études économiques et sociales.

## 1.5 Taux d'occupation

Les ménages de propriétaires habitent plus fréquemment dans les logements relativement grands

À la prochaine étape du pronostic, on détermine les taux d'occupation en distinguant les taux d'occupation de propriétaires et de locataires. Un examen plus approfondi met en évidence que les petits appartements (1 et 2 pièces) sont prioritairement habités d'une part par des personnes assez jeunes, d'autre part par des personnes relativement âgées. Dans ce cas, il s'agit avant tout de ménages de locataires (cf. illustration n° 6). À l'opposé les plus grands logements sont avant tout habités par des ménages d'âge moyen. La plupart des ménages de propriétaires habitent dans des appartements, resp. des maisons de 4 à 5 pièces ou plus.

L'évolution de l'occupation des logements jusqu'à nos jours ne révèle pas un modèle univoque. Entre 1990 et 2000, des ménages plus âgés ont un peu plus fréquemment habité dans des appartements de location de 4 pièces alors que des ménages plus jeunes ont habité un peu moins fréquemment dans des appartements de location de cette taille. En revanche, des ménages locataires plus jeunes ont habité en 2000 un peu plus fréquemment dans des appartements de 5 pièces que cela n'a été le cas 10 ans auparavant.

Des ménages de propriétaires plus jeunes ainsi que des ménages de propriétaires d'âge moyen ont habité en 2000 un peu moins fréquemment dans des logements de 5 pièces. Ils ont par contre habité un peu plus fréquemment dans des appartements de 2 à 3 pièces. Ceci est la conséquence de la transformation d'appartements en location en des appartements en propriété, une tendance qui se dessine depuis quelques temps quand des maisons multifamiliales sont complètement rénovées.

Taux d'occupation stables

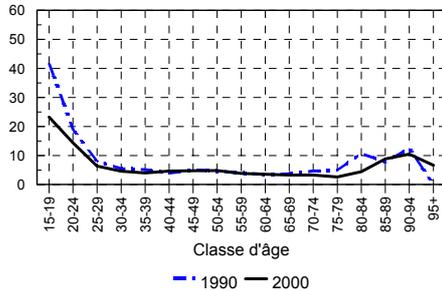
Comme nous ne pouvons pas constater une tendance univoque en ce qui concerne l'occupation de logements dans le passé et comme nous ne possédons pas de points de repère à propos de leur évolution future, nous supposons que les taux d'occupation restent constants par rapport à l'an 2000.

Illustration n° 6

Taux d'occupation 1990 et 2000, locataires et propriétaires, Canton du Jura

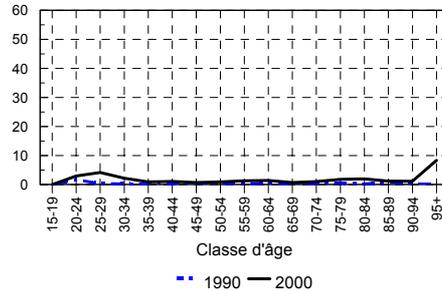
Logements de 1 pièces locataires

% des détenteurs de log. par classe d'âge dans des 1 pièces



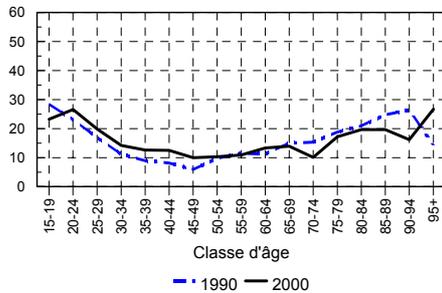
Logements de 1 pièces propriétaires

% des détenteurs de log. par classe d'âge dans des 1 pièces



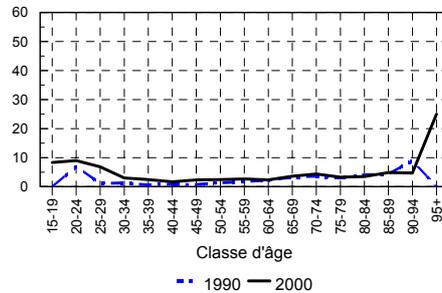
Logements de 2 pièces locataires

% des détenteurs de log. par classe d'âge dans des 2 pièces



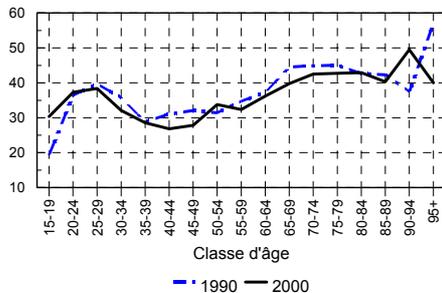
Logements de 2 pièces propriétaires

% des détenteurs de log. par classe d'âge dans des 2 pièces



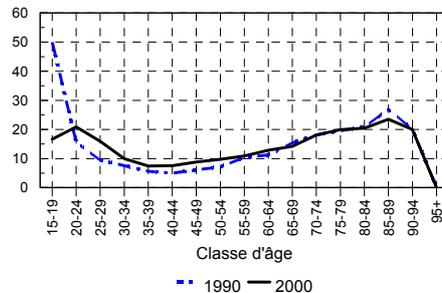
Logements de 3 pièces locataires

% des détenteurs de log. par classe d'âge dans des 3 pièces



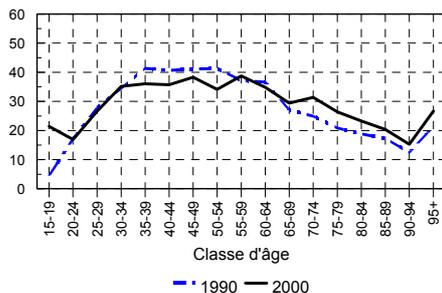
Logements de 3 pièces propriétaires

% des détenteurs de log. par classe d'âge dans des 3 pièces



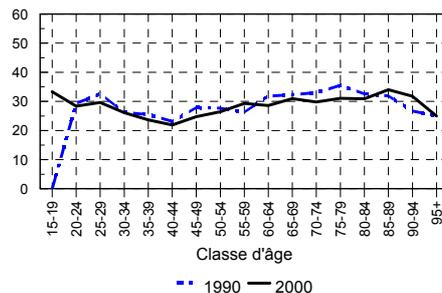
Logements de 4 pièces locataires

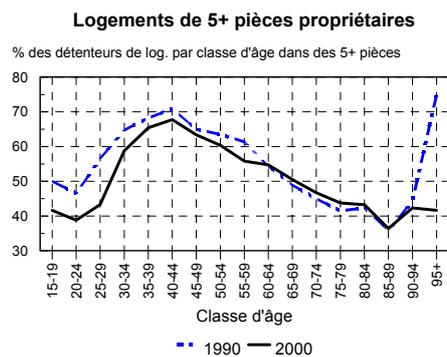
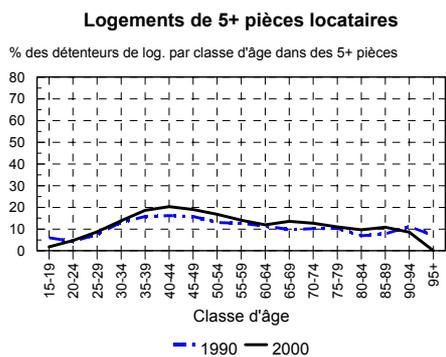
% des détenteurs de log. par classe d'âge dans des 4 pièces



Logements de 4 pièces propriétaires

% des détenteurs de log. par classe d'âge dans des 4 pièces





Sources : Office fédéral de la statistique, recensements de la population et des logements et recensements des bâtiments et des logements 1990 et 2000.

## 1.6 Demande en logements

Le nombre de logements devant être à disposition pour satisfaire la demande se laisse déterminer sur la base de la population structurée en classe d'âge, les taux de détenteurs de logements selon les classes d'âge, les taux de propriétaires selon les classes d'âges et les taux d'occupation de ménages de locataires et de propriétaires.

Le nombre de logements à construire dépend entre autre aussi du nombre de logements démolis.

Très peu de démolitions de logements

Ces dernières années, on a démolí extrêmement peu de logements aussi bien dans le Canton du Jura que dans le reste de la Suisse. Depuis 1994, on a démolí en moyenne seulement 7 logements par année dans le Canton du Jura. Ceci ne correspond même pas à 0.03 pour cent de l'ensemble des logements existants ! Le Canton du Jura se trouve ainsi avec un taux de démolition de 0.03 pour cent un peu en dessous de la moyenne suisse (à 0.04 pour cent).

Comme l'âge moyen des bâtiments augmente, on peut supposer une augmentation du nombre de démolitions de logements. La comparaison avec les taux de démolitions d'autres cantons ne révèle cependant aucun lien entre la part de logements anciens et le taux de démolitions. De même, on ne constate aucune relation entre le degré d'urbanisation, l'ampleur des activités de construction de nouveaux logements ou d'autres variables et le niveau des taux de démolitions.

On s'attend néanmoins à l'avenir – comme pour d'autres cantons – à un nombre croissant de démolitions de logements dans le Canton du Jura. Il nous manque toutefois des points de repères pour chiffrer cette croissance. Comme on a l'habitude de réaliser des constructions de bonne qualité en Suisse, on ne s'attend pas non plus à une croissance explosive des démolitions de logements ces prochaines années. Le nombre de démolitions restera donc dans l'absolu encore très faible ces 15 prochaines années. C'est pourquoi, nous renonçons à estimer en chiffres le nombre des démolitions de logements.



**Tableau 2c**  
**Population et logements occupés en permanence, Canton du Jura, Variante C3**

Année	Population résidante (déf. RP)	demande en logements en tout						propriétaires					locataires, coopérateurs, bail à ferme						
		... avec ... pièces					total	... avec ... pièces					total	... avec ... pièces					total
		1	2	3	4	5+		1	2	3	4	5+		1	2	3	4	5+	
<b>Etat</b>																			
1990	66'233	875	1'954	5'949	7'614	8'803	<b>25'195</b>	40	238	1'335	3'621	7'362	12'596	835	1'716	4'614	3'993	1'441	12'599
2000	68'224	823	2'250	6'053	7'843	9'580	<b>26'549</b>	172	396	1'625	3'714	7'764	13'671	651	1'854	4'428	4'129	1'816	12'878
P 2010	69'130	835	2'271	6'236	8'164	10'225	<b>27'731</b>	188	435	1'813	4'107	8'447	14'990	647	1'836	4'424	4'057	1'778	12'742
P 2020	69'243	858	2'381	6'632	8'485	10'386	<b>28'741</b>	199	467	1'959	4'327	8'597	15'549	659	1'913	4'673	4'157	1'789	13'192
<b>Parts</b>																			
2000		3.1%	8.5%	22.8%	29.5%	36.1%	<b>100.0%</b>						51.5%						48.5%
P 2020		3.0%	8.3%	23.1%	29.5%	36.1%	<b>100.0%</b>						54.1%						45.9%
<b>Variation</b>																			
<u>1990-2000</u>	1'991	-52	296	104	229	777	<b>1'354</b>	132	158	290	93	402	1'075	-184	138	-186	136	375	279
<u>2000-2010</u>	906																		
<b>Demande en logements</b>		16	39	188	393	683	<b>1'319</b>	16	39	188	393	683	1'319	-	-	-	-	-	-
<b>Excédents de logem.</b>		-4	-18	-4	-72	-38	<b>-136</b>	-	-	-	-	-	-	-4	-18	-4	-72	-38	-136
<b>Demande nette</b>		12	21	183	321	645	<b>1'182</b>												
<u>2010-2020</u>	113																		
<b>Demande en logements</b>		23	109	395	321	161	<b>1'010</b>	11	32	146	221	150	560	12	77	249	100	11	450
<b>Excédents de logem.</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Demande nette</b>		23	109	395	321	161	<b>1'010</b>												
<u>2000-2020</u>	1'019																		
<b>Demande en logements</b>		39	149	583	714	844	<b>2'328</b>	27	71	334	613	833	1'878	12	77	249	100	11	450
<b>Excédents de logem.</b>		-4	-18	-4	-72	-38	<b>-136</b>	-	-	-	-	-	-	-4	-18	-4	-72	-38	-136
<b>Demande nette</b>		35	131	579	642	806	<b>2'192</b>												

Sources: Office fédéral de la statistique, recensements fédéraux de la population et des bâtiments et des logements 1990 et 2000 ; calculs HORNUNG études économiques et sociales.

Excédent de l'offre pour les logements locatifs durant ces prochaines années

De façon générale, la demande en logements en propriété est nettement supérieure à la demande en logements locatifs. En se référant à la variante C1, on s'attend durant ces prochaines années et ceci jusqu'en 2010 à de considérables excédents en logements locatifs (cf. Tab. 2a). Les excédents de l'offre atteindront d'ici 2010 environ 400 logements. Les excédents de l'offre sont plus petits si on prend les variantes C2 et C3 pour lesquelles on attend dans l'ensemble une demande plus élevée.

Entre 2010 et 2020, on peut s'attendre à une nouvelle augmentation de la demande en logements locatifs. Les excédents existants peuvent suivant la variante du pronostic se réduire partiellement, voir être complètement résorbé.

Les excédents de l'offre survenant à moyen terme ne surprennent pas dans la mesure où le nombre de personnes, âgées entre 25 et 34 ans diminue remarquablement d'ici à l'an 2010. A l'âge mentionné la part de demandeurs en logements locatifs est particulièrement élevée. Entre 2010 et 2020, le nombre de personnes, âgées de 25 à 34 ans, augmente à nouveau (cf. illustration n° 3).

Les conditions de marché reflètent une demande faible en logements locatifs

Le marché reflète déjà les excédents en logements locatifs annoncés dans les pronostics. Le nombre de logements vacants à louer est donc actuellement 4 fois supérieur au nombre de logements vacants à vendre. De plus le taux de logements vacants à louer d'une valeur nettement supérieur à 3 pour cent est bien plus élevé que le taux de logements vacants à vendre (environ 1 pour cent).

**Tableau n° 3**  
**Logements vacants, Canton du Jura, 2003 et 2004**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5+ pièces	en tout	à louer	à vendre
Nombre de logements vacants								
1.6.2003	64	74	179	179	87	583	405	153
1.6.2004	60	83	201	169	61	574	421	107
Taux de logements vacants								
1.6.2003	5.0%	2.4%	2.4%	2.0%	0.8%	1.9%	3.1%	1.1%
1.6.2004	4.7%	2.7%	2.7%	1.9%	0.6%	1.8%	3.3%	0.8%

Sources : Office fédéral de la statistique, recensement des logements vacants 2003 et 2004.

Demande durable en logements en propriété À l'opposé des logements locatifs, on ne s'attend pas à des excédents de l'offre pour les logements en propriété. Celle-ci est essentiellement déterminée par le nombre croissant de personnes, âgées de 45 ans et plus. Il s'agit de la tranche d'âge où les taux de propriétaires sont avec une valeur autour de 70 pour cent très élevés dans le Canton du Jura. En moyenne, la demande s'élève par année jusqu'en 2020 de 60 à 90 logements (1990-2000 : en arrondissant, 105 logements par années).

Par logement en propriété, on entend aussi bien les maisons (unifamiliales) que les appartements en propriété par étage. La plus grande partie des propriétaires du Canton du Jura habitait sa propre *maison* en l'an 2000. Seuls 7.8 pour cent de tous les ménages de propriétaires habitaient dans des appartements en propriété. Ceci est nettement inférieur à la moyenne suisse (23 pour cent) ou à la moyenne de cantons analogues en densité d'habitation, comme par exemple les cantons de Thurgovie et d'Appenzell Rhodes Extérieurs (15 pour cent, resp. 10 pour cent).

En raison d'une part croissante de personnes, âgées de 60 ans et plus, il se pourrait que dorénavant, la demande en propriété par étage augmente dans le Canton du Jura. Les ménages de propriétaires du troisième âge habitent relativement souvent des appartements comptant un plus petit nombre de pièces (cf. illustration n° 6). Il s'agit fréquemment de propriété par étage où l'entretien du jardin disparaît.

Déséquilibre durable sur le marché du logement Les conditions sur le marché des logements locatifs et des logements en propriété évoluent ainsi de façon complémentaires. Suivant la grandeur de l'appartement, l'état du bâtiment et la situation de l'espace immédiat, il serait théoriquement possible qu'une partie des logements locatifs soient transformés en propriété par étage. Il en ressortirait une diminution d'une partie des excédents de l'offre sur le marché des logements locatifs.

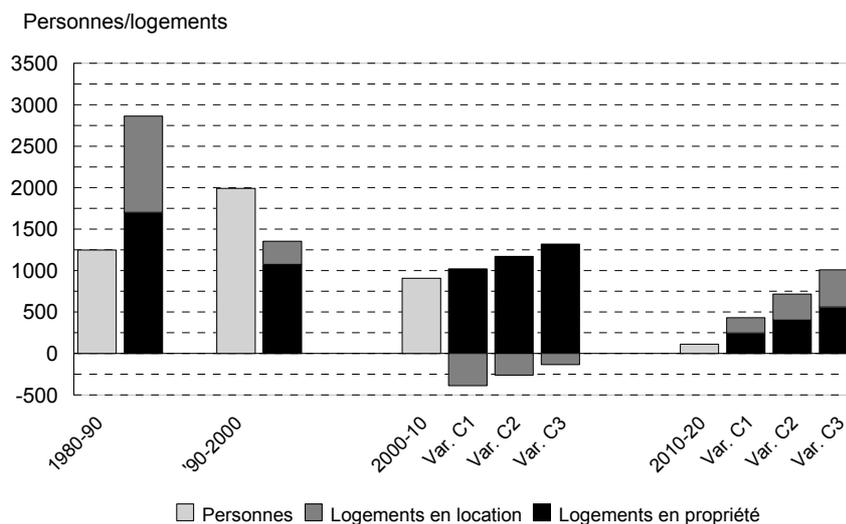
La condition préalable à un tel solde de la demande et des excédents de l'offre dans certains segments du marché du logement est que la demande suive l'offre aussi du point de vue de son déplacement dans l'espace. Les demandeurs devraient donc éventuellement être prêts à déménager dans une autre partie du canton que celle où ils désireraient effectivement habiter, ce qui ne sera le cas que dans une proportion limitée.

Les excédents de l'offre en logements locatifs qui se dessinent ne pourront donc servir que dans une proportion limitée à satisfaire la demande

en logements en propriété. C'est pourquoi, nous partons d'une demande brute en logements et ne prévoyons pas de faire le solde de la demande et de l'excédent de l'offre.

#### Illustration n° 7

#### Variation du nombre de personnes et du nombre de logements occupés en permanence, Canton du Jura 1980-2020



Sources: Office fédéral de la statistique, recensements fédéraux de la population et des bâtiments et des logements 1990 et 2000 ; calculs HORNUNG études économiques et sociales.

On peut globalement s'attendre à ce que la demande en logements dans le Canton du Jura évolue au cours de cette décennie dans une même mesure que dans les années 90. Entre 2010 et 2020, la demande en logements diminuera environ de 30% et restera nettement en dessous de la demande actuelle et connue jusqu'ici. La demande durant ces 20 prochaines années n'atteindra en comparaison à la moyenne des 20 dernières années (1980-2000) plus qu'au maximum la moitié (variante C3).

Par ailleurs, l'accroissement du nombre d'habitants va diminuer encore plus fortement. Comme mentionné dans le chapitre 1.2, l'accroissement du chiffre de la population entre 2000 et 2020 ne se montera qu'à un tiers de l'accroissement de la période 1980-2000.

## 2. Demande en logements au niveau des districts et des micro-régions

### 2.1 Méthode

Des facteurs d'attractivité déterminent la demande au niveau des districts et microrégions

Pour déterminer la demande en logements des districts et microrégions, on se réfère à la demande globale du canton. La demande globale est répartie sur chaque région du canton en fonction des facteurs d'attractivité. On calcule les facteurs d'attractivité pour chaque commune en se basant sur un système de points. Plus l'attractivité est élevée, plus le nombre de points par facteur est élevé.

La demande en logements est déterminée au niveau du district et de la microrégion et non au niveau de la commune (pour laquelle les chiffres absolus sont en partie très faibles).

Lors de l'évaluation des facteurs, l'auteur a été en grande partie soutenu par le Service de l'aménagement du territoire du Canton du Jura.

On a recouru aux cinq facteurs suivants pour déterminer la demande dans les districts et microrégions :

Accessibilité interne

#### **Accessibilité interne**

Les 3 sous-facteurs suivants sont déterminants pour examiner l'accessibilité interne :

- Le trafic journalier moyen en l'an 2000 selon l'Office cantonal des ponts et chaussées (nombre de véhicules par jour ouvrable),
- Le niveau hiérarchique des communes selon Cunha (le niveau hiérarchique s'appuie entre autre sur le chiffre de population, le potentiel de développement économique, c'est-à-dire le nombre d'emplois dans le secteur secondaire et tertiaire ainsi que le nombre d'établissements dans la branche « services personnels », et le mouvement des personnes qui font la navette entre leur lieu de domicile et leur lieu de travail ou leur école),<sup>4</sup>
- Les liaisons internes par les transports publics selon le plan directeur cantonal (type du moyen de transport public et nombre de courses par jour).<sup>5</sup>

Pour chacun des trois sous-facteurs, on distribue un nombre de points entre 1 (minimum) et 5 (maximum). Dans l'évaluation du facteur global « accessibilité interne » le sous facteur « trafic journalier moyen » obtient une pondération de 2.

Approvisionnement à proximité

#### **Approvisionnement à proximité**

Par l'approvisionnement à proximité, on entend l'équipement en infrastructure. Les communes qui disposent d'une offre complète en infrastruc-

<sup>4</sup> Cf. A. da Cunha (2000), pp. 11-16.

<sup>5</sup> Cf. République et Canton du Jura, Plan directeur cantonal, fiche de coordination 2.02, septembre 2004.

ture (école secondaire, école de degré de diplôme ou école de culture générale, gymnase, possibilités d'achats pour les besoins périodiques, équipements culturels) obtiennent 5 points ; les communes disposant d'une offre minimale reçoivent 1 point.

L'évaluation a été réalisée par les collaborateurs du SAT en automne 2004.

Qualité de  
l'environnement

### **Qualité de l'environnement**

Plus l'environnement est calme et attrayant du point de vue du paysage, plus le nombre de point est élevé. Les communes exposées au bruit qui n'ont que peu de situation de logement attrayante obtiennent 1 point, celle ayant une situation de logement attrayante 5 points.

Pour réaliser l'appréciation, les collaborateurs du SAT ont calculé une valeur moyenne pour chaque commune. L'évaluation se base sur la valeur moyenne résultant des appréciations des collaborateurs du SAT.

Niveau des prix

### **Niveau des prix**

Pour exprimer le niveau des prix, on prend en compte les deux indicateurs suivants :

- Loyer moyen par m<sup>2</sup>. On a calculé les données en se basant sur le recensement fédéral des bâtiments et des logements 2000.
- Prix maximal du terrain à bâtir pour le logement non-bâti selon la statistique du service de l'aménagement du territoire.

Plus le niveau du prix est élevé, plus le nombre de points selon l'attractivité est bas. Pour les communes où on manquait d'informations à propos du niveau du loyer ou des prix du sol, on a pris comme point de référence le seul indicateur existant.

Accessibilité des grands  
centres de la Suisse

### **Accessibilité des grands centres de la Suisse**

Comme le Canton du Jura n'est pas en soi une région fermée, le temps mis pour se rendre à un centre extra cantonal joue aussi un rôle dans l'établissement du lieu de domicile. Pour évaluer ce facteur, on a pris en compte :

- Le temps de voyage nécessaire en transport privé pour atteindre les centres Bâle, Berne, Lausanne et Zurich,<sup>6</sup>
- Le temps de voyage nécessaire pour atteindre les centres Bâle, Berne Lausanne et Zurich en prenant les moyens de transport public et la correspondance la plus courte selon l'horaire 2004/2005.

Pour une commune qui n'est pas reliée aux moyens de transport public, on ne prend en considération que le temps effectué en transport privé. Les communes présentant le temps de voyage cumulé le plus bref obtien-

---

<sup>6</sup> Données selon " Twixroute ".

nent 5 points et celles qui présentent le temps de voyage cumulé le plus long 1 point.

Clé de répartition pour la demande en logements La somme des facteurs d'attractivité multipliée avec le parc actuel de logements donne un nombre qu'on désigne comme étant l'attractivité pondérée (par le parc de logements). Cette attractivité pondérée sert de clé pour répartir la demande cantonale globale entre les districts et les micro-régions.

## 2.2 Résultats

Le tableau n° 4 comporte les résultats de la demande en logements par district et par microrégion pour chacune des trois variantes C1, C2 et C3. Les chiffres représentent des valeurs calculées mathématiquement, devant être arrondies pour l'interprétation.

Au niveau des districts et des microrégions, on s'attend tout comme au niveau cantonal à une demande en diminution par rapport aux années passées. En raison de la diversité des facteurs d'attractivité, on s'attend toutefois à certains décalages au sein du canton.

**Tableau n° 4**  
**Demande en logements par district et par microrégion**

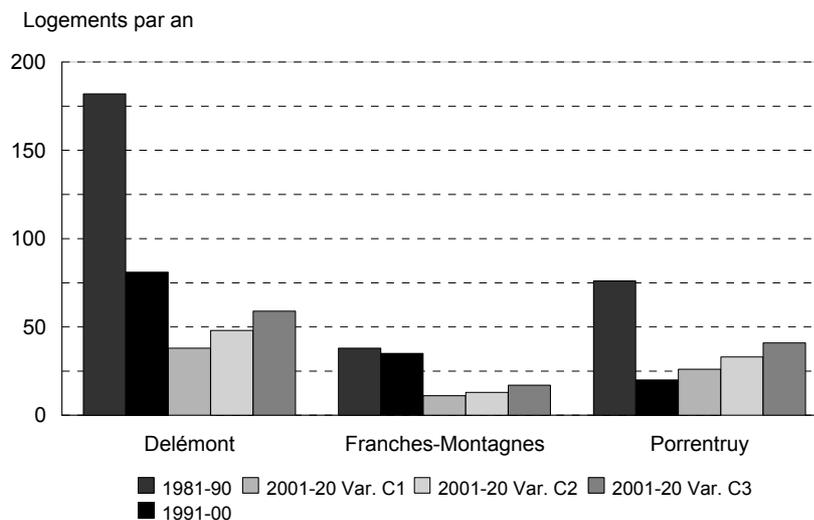
<	Demande en logements 2001-2020 (1)			Augmentation nette du parc de logements 2001-2003 (2)	Demande en logements 2004-2020			Demande en logements 2001-2020			Augment. nette 1981-2000, moyenne par an (3)
	selon la variante				selon la variante			moyenne par an selon la variante			
	C1	C2	C3		C1	C2	C3	C1	C2	C3	
<b>Districts</b>											
6739 Delémont	755	955	1'174	295	460	660	879	38	48	59	133
6769 Franches-Montagnes	213	270	332	93	120	177	239	11	13	17	37
6809 Porrentruy	529	669	822	151	378	518	671	26	33	41	48
<b>Microrégions</b>											
1 Delémont	520	658	809	206	314	452	603	26	33	40	79
2 Haute-Sorne	160	203	250	45	115	158	205	8	10	12	33
3 Val Terbi	74	94	116	44	30	50	72	4	5	6	21
4 Clos du Doubs	40	50	62	11	29	39	51	2	3	3	0
5 Le Noirmont	89	113	139	43	46	70	96	4	6	7	12
6 Saignelégier	113	143	175	48	65	95	127	6	7	9	25
7 Baroche	39	49	60	18	21	31	42	2	2	3	6
8 Basse-Allaine	54	69	84	20	34	49	64	3	3	4	2
9 Haute-Ajoie	37	47	57	9	28	38	48	2	2	3	5
10 Porrentruy	334	422	519	87	247	335	432	17	21	26	33
11 Vendeline-Coeuvatte	37	47	57	8	29	39	49	2	2	3	2
<b>Canton du Jura</b>	<b>1'497</b>	<b>1'894</b>	<b>2'328</b>	<b>539</b>	<b>958</b>	<b>1'355</b>	<b>1'789</b>	<b>75</b>	<b>95</b>	<b>116</b>	<b>218</b>

(1) Demande brute en logements (demande et excédents des différentes catégories de logements non soldés)

(2) Totalité des logements

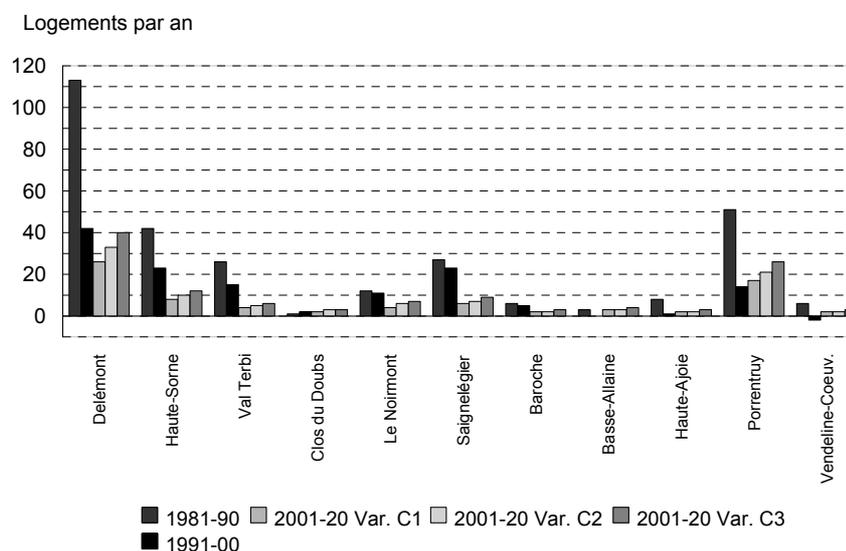
(3) Logements occupés en permanence.

**Illustration n° 8**  
**Variation du nombre de logements occupés en permanence par district, 1981-2020**



Sources: Office fédéral de la statistique, recensements des bâtiments et des logements 1980, 1990, 2000 ; tableau n° 4.

**Illustration n° 9**  
**Variation du nombre de logements occupés en permanence par microrégion, 1981-2020**



Sources: Office fédéral de la statistique, recensements des bâtiments et des logements 1980, 1990, 2000 ; tableau n° 4.

Consolidation de la demande dans la région de Porrentruy

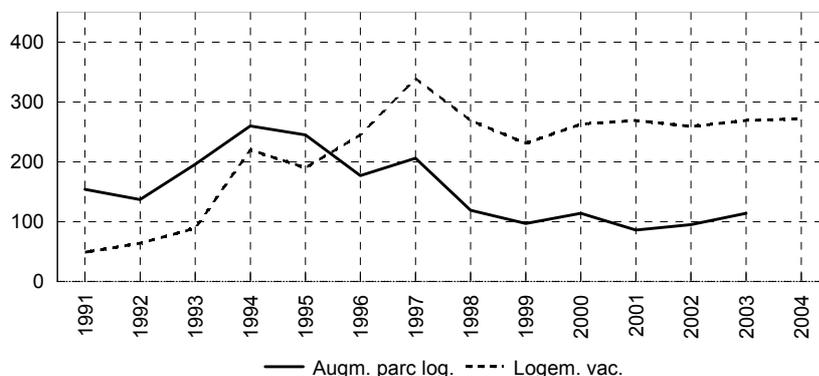
La demande en logements la plus élevée s'exprime toujours dans le district resp. dans la microrégion de Delémont. En comparaison aux dernières années, on s'attend entre temps à une légère diminution de la part de la demande en logements de cette microrégion. À l'opposé, la région de Porrentruy devrait gagner en importance ce qui n'est pas en dernier lieu à

attribuer à l'amélioration de l'accessibilité de cette région par la Transjurane.

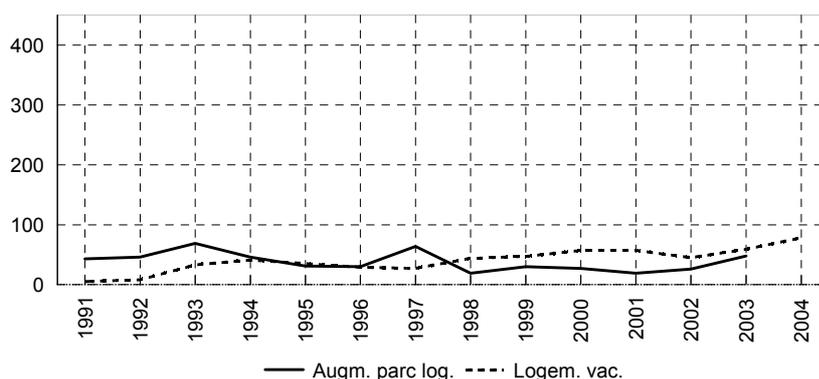
Les premiers signes d'une reprise de la demande en logements dans la région de Porrentruy se laissent d'ailleurs déduire à partir des relevés statistiques en cours. Le parc de logements vacants diminue ainsi constamment depuis 1999 dans le district de Porrentruy. En même temps, les activités de construction ont tendance à croître légèrement depuis quelques années. Dans les deux autres districts, on n'observe pas ces changements contradictoires du parc de logements vacants et au niveau de l'activité de construction (cf. illustration n° 10 à la page suivante).

**Illustration n° 10**  
**Augmentation nette du parc de logements et logements vacants par district, 1991-2004**

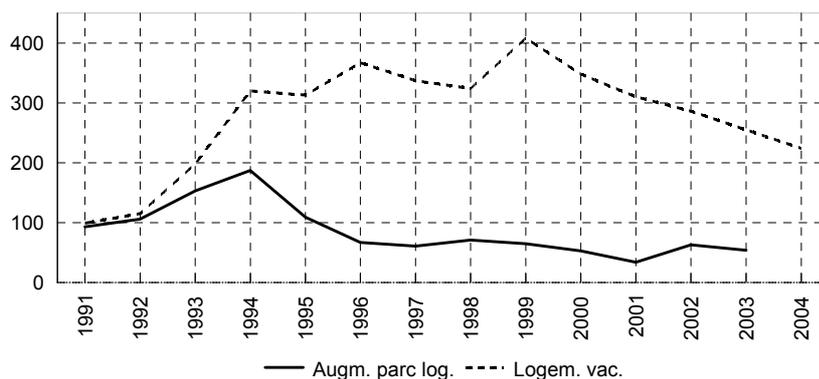
**District de Delémont**  
 Augmentation nette du parc de logements et logements vacants



**District des Franches-Montagnes**  
 Augmentation nette du parc de logements et logements vacants



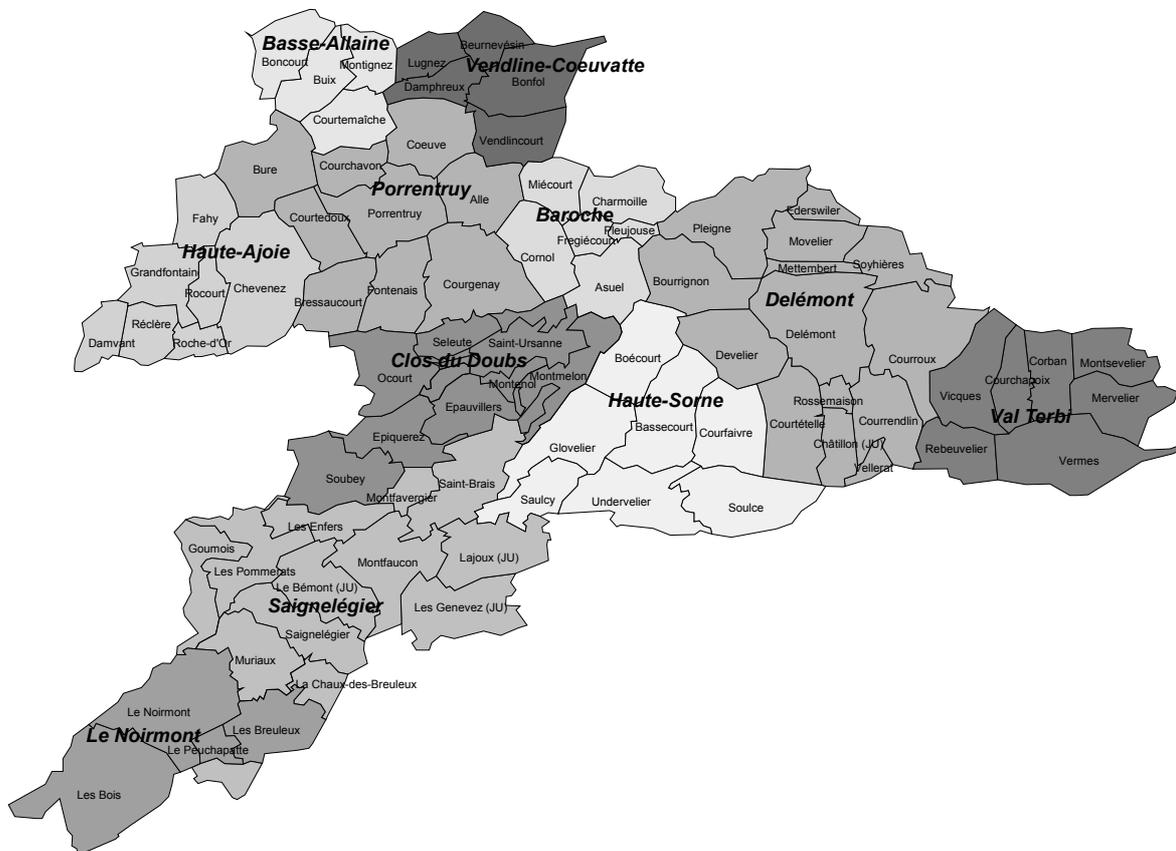
**District de Porrentruy**  
 Augmentation nette du parc de logements et logements vacants



Sources : Office fédéral de la statistique, statistique de la construction et statistique des logements vacants.

## Annexe

### Carte des microrégions



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

## Bibliographie

da Cunha, Antonio (2000)

Structure et évolution de l'organisation du territoire dans le Canton du Jura, Institut de géographie de l'Université de Neuchâtel, Neuchâtel.

Girardet Audrey, Voisard Antoine (2004)

Rapport No 1 sur la réhabilitation de l'habitat ancien, éditeur : République et canton du Jura, Département de l'Environnement et de l'Équipement, Service de l'aménagement du territoire, Delémont.

Hornung, Daniel et al (1989)

Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement, Bulletin du logement vol. 44 (éditeur : Office fédéral du logement), Berne.

Hornung, Daniel (2004)

Wohnungsmarkt-Szenarien bis 2040, im Auftrag von Bundesamt für Raumentwicklung und Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Institut de recherche sur l'environnement construit IREC (2000)

Plan directeur cantonal du Canton du Jura, Scénarios de structure de l'urbanisation, Lausanne.

République et canton du Jura, Département de l'Environnement et de l'Équipement

Plan directeur cantonal, Dimensionnement des zones à bâtir, fiche de coordination 1.05.

République et canton du Jura, Département de l'Environnement et de l'Équipement (2003)

Plan directeur cantonal, Réhabilitation de l'habitat ancien, fiche de coordination 1.12.

République et canton du Jura, Département de l'Environnement et de l'Équipement (2004)

Plan directeur cantonal, Liaisons internes par les transports publics, fiche de coordination 1.12.

Schuler, Martin (2004)

Actualisation des pronostics de la population pour le Canton du Jura, Lausanne 2004.

## Abréviations

IREC	Institut de recherche sur l'environnement construit
RBL	Recensement fédéral des bâtiments et des logements
TDL	Taux de détenteurs de logements (= nombre de détenteurs de logements en pour cent de la population). Les TDL existent pour chaque classe d'âge ou pour une population, âgée de 15 ans et plus.
SAT	Service de l'aménagement du territoire de la République et du Canton du Jura