

Habitat

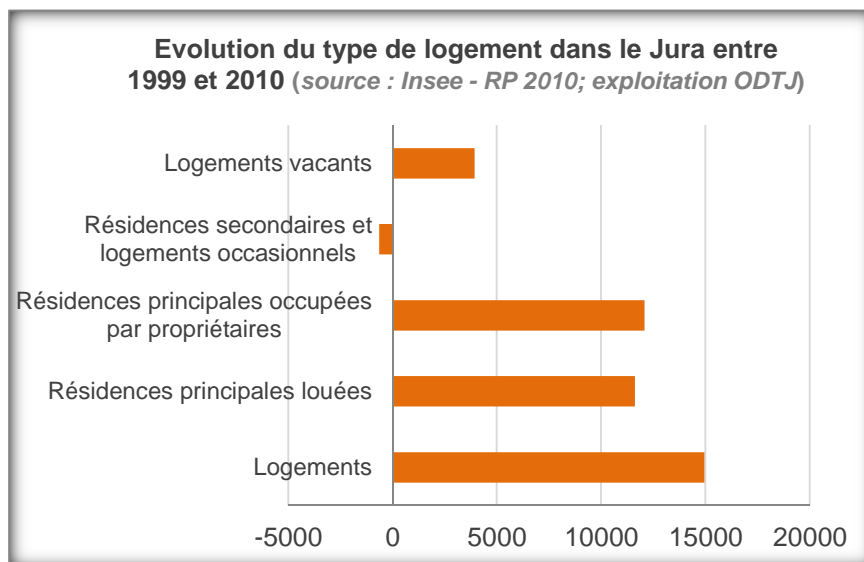
Éléments d'état des lieux

La maison, une caractéristique de l'habitat jurassien

- En 2010, le parc résidentiel jurassien s'élève à 142 737 logements pour 261 534 habitants. Le Grand Dole et l'Espace Communautaire de Lons Agglomération (ECLA) accueillent à eux deux 30% des logements.
- En 2010, le parc de logement est largement dominé par les résidences principales (115 456) dont 64,2% sont occupées par leur propriétaire (61,1% en région et 57,8% en métropole). Les logements occasionnels et les résidences secondaires représentent quant à eux 10,5% du parc et 8,6% sont des logements vacants.
- Le parc départemental est composé majoritairement de maisons (63,4%, contre 59,2% en région et 56,5% en métropole). A contrario, le nombre d'appartements est moins important à l'échelle jurassienne qu'en région ou en France métropolitaine. La nette supériorité du taux de maisons dans le parc jurassien s'explique par le caractère très rural du département. Seulement 10 communes (concentrant 30% de la population jurassienne) ont un taux d'appartements supérieur à 50% dans leur parc de logement.
- La part des locataires dans la population est moindre (33%), et 11% d'entre eux habitent dans des HLM (Habitat à Loyer Modéré) (17% nationalement).

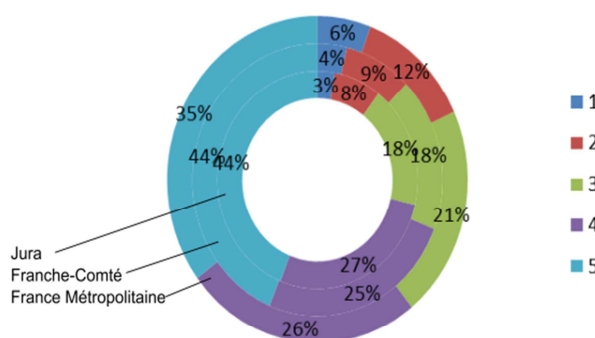
Une évolution de la structure du parc résidentiel qui accentue les caractéristiques actuelles

- Entre 1999 et 2010, le nombre de résidences principales a augmenté de 11,2% de même que le nombre de propriétaires qui les occupe (+19,5%). Les résidences secondaires et logements occasionnels ont diminué de 4,1%.
- Les logements vacants ont fortement augmenté sur la période 1999 – 2010. Leur part dans le parc résidentiel, qui était inférieure à celle de la France métropolitaine en 1999 (6,5% contre 7%), est passée bien au-delà en 2010 (8,6% contre 7,2%).
- Sur cette période, les logements vacants ont augmenté de 47,5% quand le nombre de logements a progressé de 11,7% et la population de 4,2%.
- La tendance va vers la construction de logements individuels plutôt que collectifs : d'un ratio de presque 1 logement collectif pour 1 logement individuel dans la période de l'après-guerre, on est passé à un ratio de presque 1 pour 4 dans la dernière décennie. (Insee, RP, fichier détails, logement).



- Entre 1999 et 2010 la baisse du nombre de logements de 1, 2 et 3 pièces s'accroît au profit des 5 pièces et plus mais cette tendance se vérifie également à l'échelle régionale et nationale. Les résidences principales comptent davantage de pièces dans le Jura qu'aux niveaux régional et métropolitain.

Pièces en résidences principales en 2010



- Au niveau départemental, tout comme au niveau régional, la part des résidences de 1, 2 et 3 pièces est plus faible qu'au niveau national mais celles des logements de grande taille est plus importante. (44% de logements de 5 pièces et plus, 32% nationalement). (*Insee 2010 ; exploitation ODTJ*).
- De manière générale on constate, sur la période 1999 – 2010, une forte augmentation de la part des résidences occupées par leurs propriétaires, une légère diminution des résidences occupées par des locataires, une baisse significative des logements occupés à titre gratuit, une forte augmentation de la vacance, notamment en logement social, une augmentation du nombre de pièces par habitation, et enfin la construction de logements plutôt individuels que collectifs. (*Attention : évolution des méthodes de recensements de l'Insee en 2004*).

Une dynamique de consommation d'espace (maisons individuelles, logements de grande taille, habitat rural) à maîtriser et à définir.

Un parc locatif majoritairement urbain avec une offre faible en logements sociaux de petite taille

- Un parc locatif majoritairement urbain (principalement dans le Grand Dole, ECLA, Communauté de Communes Haut-Jura Saint-Claude, Communauté de Communes Haut-Jura Arcade) mais relativement présent sur tout le territoire. Un déficit dans les petites communes avec parfois moins de 15% de locatif. Le secteur de Saint Claude Haut-Jura se distingue avec 40% de locatif (*Plan Départemental de l'Habitat, 2010*).
- Un parc public social faible (seulement un tiers des logements), offrant peu de petits logements (19% de 1 et 2 pièces) et avec une dynamique de construction bien en deçà du parc social privé qui connaît lui une forte progression. 63% du parc locatif social se concentre sur les principales villes jurassiennes (Lons, Dole, Saint-Claude et Champagnole). (*RPLS*)¹ Les besoins en logement social sont à mieux appréhender en fonction de chaque contexte local.

Le développement de logements locatifs à loyer contenu dans les pôles urbains permettrait de mieux répondre aux besoins de la population.

¹ Répertoire sur le Parc Locatif Social

Une relative désaffection des zones urbaines

- Un phénomène de périurbanisation et de rurbanisation (au profit des communes rurales et périphériques) tend à augmenter la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Le déclin démographique des pôles jurassiens force à s'interroger sur le modèle de développement résidentiel à soutenir et sur le renforcement des bourgs de proximité.
- Ce phénomène peut également aggraver des situations de précarité énergétique liées au coût des transports. *(Voir Fiche Energie)*

La tendance à la périurbanisation, à réguler dans une réflexion globale d'aménagement du territoire, participe également de la consommation d'espaces, et augmente les besoins en déplacements.

Une ancienneté du parc résidentiel qui explique en partie des problèmes de précarité énergétique.

- Environ 60% du parc résidentiel existant est antérieur à 1980. De manière générale, les bâtiments construits avant les années 1980 sont fortement énergivores. De même, l'ancienneté du parc pose des problèmes de salubrité et/ou de vacance de logements.
- Dans le Jura, les études montrent que ce sont les ménages avec les ressources les plus faibles qui vivent dans des logements à faible performance énergétique (nécessitant plus d'énergie pour le chauffage). Les ménages les plus modestes utilisent en majorité l'électricité comme moyen de chauffage tandis que le bois-énergie (moins coûteux) est majoritairement utilisé par les ménages plus aisés. *(Etat des lieux de la précarité énergétique dans le Jura, arpe-jura, 2010). (Voir Fiche Energie)*

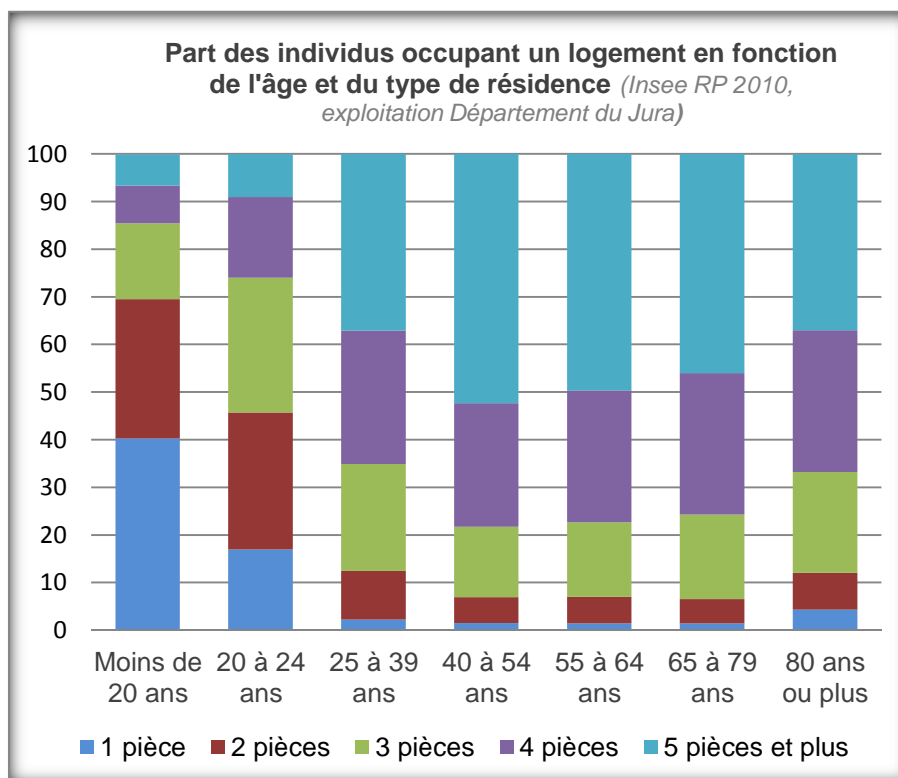
Limiter la dépendance énergétique des ménages en agissant sur la rénovation du bâti ancien est un enjeu majeur.

Une population vieillissante en perte d'autonomie

- La population jurassienne vieillit : le taux de 65 ans et plus est très élevé. *(Voir Fiche Population)*. Il est donc nécessaire de mettre en place des logements adaptés afin que les personnes âgées puissent conserver une certaine autonomie. *(Voir fiche seniors pour le logement en établissements adaptés)*
- Les établissements d'accueil pour les personnes âgées sont bien répartis sur le territoire. *(Voir Fiche Senior)*

Encourager la réhabilitation de logements adaptés aux besoins des personnes vieillissantes. Produire des logements adaptés à la structure de la population jurassienne.

Une offre de logement peu adaptée aux besoins des jeunes et des étudiants



- Dans le Jura, 7 à 8 jeunes (18-30 ans) sur 10 résident hors du logement familial. Parmi eux, la majeure partie vivent en couple (35%), 25 % vivent seuls tandis que la collocation semble encore un phénomène marginal (8%). La raison principale de décohabitation chez les jeunes correspond en général à un changement de situation (études, travail, mise en couple). (UDAF, observatoire de la famille)
- Le Jura compte seulement 2 résidences étudiantes, à Lons et à Poligny, et un foyer Jeunes travailleurs à Dole.
- L'accès à un logement autonome pérenne est rendu difficile pour les jeunes du fait notamment d'un manque de logements de petites surfaces (donc à loyers contenus) (Cete, Conseil général, Plan Départemental de l'Habitat du Jura diagnostic). En effet, les jeunes occupent en majorité des résidences de 1, 2 ou 3 pièces. Or ce sont les logements les plus déficitaires sur le département.
- Néanmoins, 63% des jeunes de 18 à 30 ans déclarent souhaiter déménager à cause d'un manque d'espace. (UDAF39, les jeunes et leurs autonomies dans le Jura)
- De plus, les prix à l'achat freinent l'accession des ménages, et notamment des jeunes, à la propriété. (PDH, 2010)
- Des difficultés se font sentir pour des logements temporaires, en particulier pour les apprentis mais également pour les cadres nouvellement installés dans la région, en recherche d'un logement permanent pour eux et leur famille. Pour y remédier, le Centre Communal d'Action Sociale de Saint Claude a par exemple ouvert 3 logements pour ce type de demandes, qui ne couvrent pourtant pas les besoins.

Donner aux jeunes l'envie et les moyens de la décohabitation, et ainsi la possibilité de rester sur le territoire en leur proposant des offres de logements en adéquation avec leurs besoins.

Prise en compte des autres enjeux du développement durable

- Les enjeux de l'habitat sont fortement liés aux enjeux de performance énergétique des logements, et aux enjeux sociaux de précarité énergétique. Si l'amélioration thermique des bâtiments est nécessaire, les habitudes des particuliers en matière de gestion de leur énergie sont également à accompagner vers la sobriété de leur consommation.
- Les politiques de l'habitat du Département et de l'Agence Nationale de l'Habitat sont très axées sur les économies d'énergie dans le logement, elles favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables et la valorisation des ressources naturelles locales en bois. *(Voir Fiche Energie)*
- Le phénomène de périurbanisation au profit des communes rurales et périphériques, combiné avec l'importance de la construction individuelle, tend à augmenter la consommation d'espaces : limiter l'étalement urbain est un enjeu fort. *(Voir Fiche Territoire-Urbanisme)*

Actions sur le territoire

- Le Département est doté des outils de planification que sont le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et le Plan Département d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). En 2013, il a pris la compétence des Aides à la Pierre par convention avec l'Etat, outil de mise en œuvre du PDH et du PDALPD. Les intercommunalités de Lons (ECLA) et du Grand Dole ont également cette compétence.
- Les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat pour le parc privé représentent 80% des aides à la pierre.
- Le Département a la volonté de promouvoir d'autres formes d'habitat (construction de logements semi-collectifs ou semi-individuels) afin d'avoir une gestion raisonnée du foncier. La rénovation du parc communal permet d'avoir une offre de logements locatifs sur la commune, favorisant l'arrivée de jeunes ménages.
- Le Département a révisé en 2013 le Fond de Solidarité Logement, en accentuant le volet prévention plutôt que le curatif ; et en mettant l'accent sur la précarité énergétique et la précarité liée au maintien dans le logement. Le Département a un programme d'aides à l'efficacité énergétique dans le logement et de lutte contre la précarité énergétique. *(Voir fiche énergie)*
- Des programmes d'aides contre l'habitat indigne et d'aides à l'autonomie pour le maintien à domicile ont également été mis en place. Pour faciliter le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite, le Département incite les bailleurs sociaux et les bailleurs privés à entreprendre des travaux d'adaptations et à prendre en compte les problématiques des personnes âgées.
- D'autres acteurs du territoire qui s'impliquent : Les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) se développent sur tout le Jura, avec des objectifs chiffrés prescriptifs de limitation de l'étalement urbain, mais également de création de nouveaux logements et de réhabilitation de l'existant. Un écoquartier est en cours de réalisation. Le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement propose un accompagnement des porteurs de projets. Le Parc Naturel Régional promeut les énergies renouvelables, les Agglomérations de Lons-le-Saunier et de Dole ont une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.
- Des réflexions sont en cours dans le cadre de consultations publiques pour la taxation des logements vacants (ex : Parc Naturel Régional du Haut-Jura).

Synthèse stratégique

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">Un contexte local permettant d'accéder à des logements de taille importanteDes loyers contenus en zone rurale	<ul style="list-style-type: none">Un parc de logements vieillissantUn déficit de logements temporairesUn déficit de logements de petite taille et adaptés aux publics jeunes et personnes âgéesDes politiques de construction souvent au-delà des réelles capacités de développement résidentiel des territoires
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none">Des dispositifs d'incitation des propriétaires à la réalisation de travaux d'amélioration énergétiqueLe Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées pour la période 2013-2017Des possibilités d'actions départementales accrues à travers la convention de délégation de compétence des aides à la pierre entre l'Etat et le DépartementLe développement des Schémas de Cohérence Territoriale	<ul style="list-style-type: none">Un développement de la périurbanisation et un mode de construction fortement consommateurs d'espacesLa précarisation des foyers quant à leur consommation énergétique

Rappel des enjeux :

- Une dynamique de consommation d'espace (maisons individuelles, logements de grande taille, habitat rural) à maîtriser et à définir.
- Le développement de logements locatifs à loyer contenu dans les pôles urbains permettrait de mieux répondre aux besoins de la population.
- La tendance à la périurbanisation, à réguler dans une réflexion globale d'aménagement du territoire, participe également de la consommation d'espaces, et augmente les besoins en déplacements.
- Limiter la dépendance énergétique des ménages en agissant sur la rénovation du bâti ancien est un enjeu majeur.
- Encourager la réhabilitation de logements adaptés aux besoins des personnes vieillissantes.
- Produire des logements adaptés à la structure de la population jurassienne.
- Donner aux jeunes l'envie et les moyens de la décohabitation, et ainsi la possibilité de rester sur le territoire en leur proposant des offres de logements en adéquation avec leurs besoins.

Indicateurs de suivi

Part des logements en fonctions du type de résidence

- **Intérêt** : Cet indicateur permet d'observer la diversité du parc immobilier et donc de savoir si ce dernier correspond aux besoins de la population du territoire.
- **Description** : Rapport entre le nombre de logements par type et le nombre de logements total.
- **Données** : Nombre de logements par type ; et nombre de logements total.

Part des logements locatifs à loyer contenu

- **Intérêt** : Cet indicateur permet d'observer si l'offre locative répond aux besoins d'une partie de la population. En effet, les logements locatifs à loyer contenu permettraient, dans le Jura, de répondre aux besoins de certaines catégories de population dont les jeunes et les personnes âgées.
- **Description** : Rapport entre les logements locatifs à loyer contenu et l'ensemble des logements
- **Données** : Nombre de logements locatifs à loyer contenu ; nombre de logements sur l'ensemble du territoire.

Part des logements rénovés ou réhabilités

- **Intérêt** : Cet indicateur permet d'observer l'état du parc immobilier du territoire. La rénovation ou la réhabilitation de logements répond en partie aux problèmes de précarité énergétique de plus en plus présents sur le territoire et de faire face aux souhaits de maintien à domicile des personnes âgées.
- **Description** : Rapport entre le nombre de logements rénovés dans le parc immobilier et l'ensemble des logements présents dans le parc.
- **Données** : Nombre de logements rénovés ; nombre de logements total.