

5 L'HABITAT

*Une répartition spatiale et un rythme
de construction hétérogènes*



“Habiter, c’est la manière dont les mortels
sont sur la terre.

Martin HEIDEGGER (philosophe)



L'habitat

UNE RÉPARTITION SPATIALE ET UN RYTHME DE CONSTRUCTION HÉTÉROGÈNES

À partir de l'analyse conjointe de l'évolution du nombre de logements, du rythme des constructions neuves, de la part des maisons individuelles, du volume de logements vacants et des niveaux de prix du foncier, cette partie propose une lecture synthétique des dynamiques résidentielles à l'œuvre dans les territoires des montagnes du Jura.



*Ferme des Arces,
Musée des
maisons comtoises
de Nancray,
département du
Doubs.*



*Panorama sur
Pontarlier, vue
depuis le Larmont,
département du
Doubs.*



*Ville de Neuchâtel,
canton de
Neuchâtel.*





5.1

STRUCTURE ET DYNAMIQUE DU LOGEMENT

2014 - 2020



Depuis la crise immobilière de 2022, le rythme de croissance des logements s'est ralenti des deux côtés de la frontière sous l'effet [...] d'une incertitude économique accrue.

La distribution spatiale de l'habitat dans l'arc jurassien reflète fidèlement les structures et dynamiques démographiques en cours. Les plus fortes concentrations de logements s'observent à l'intérieur et autour des principaux centres urbains jurassiens, qu'ils soient inclus dans les montagnes du Jura, tels que Besançon, Neuchâtel, Bienne et La Chaux-de-Fonds, ou exogènes mais exerçant une influence importante, à l'image de Genève, Lausanne, Berne et Bâle.

Les spécificités urbaines et architecturales de certaines villes témoignent de leur passé industriel. La Chaux-de-Fonds et Le Locle, façonnées par l'industrie horlogère, se distinguent par un urbanisme en damier conçu pour optimiser l'ensoleillement et la fonctionnalité des ateliers. Besançon, ville fortifiée par Vauban, s'est développée dans un méandre du Doubs et combine un urbanisme en amphithéâtre hérité de l'époque romaine avec une forte empreinte militaire. Son passé horloger récent a également marqué son tissu urbain et économique.

L'évolution du parc immobilier révèle certaines disparités entre les versants français et suisse de l'Arc jurassien. Avec un taux de croissance annuel de +1,1 %, la partie helvétique affiche un dynamisme légèrement supérieur à celui observé dans la partie française (+1,0 %). Ces rythmes de croissance restent toutefois

inférieurs aux moyennes nationales française et suisse situées autour de +1,5 % par an entre 2014 et 2020. Depuis la crise immobilière de 2022, le rythme de croissance des logements s'est ralenti des deux côtés de la frontière sous l'effet du durcissement des conditions d'accès au crédit, de la hausse des coûts de construction et d'une incertitude économique accrue.

Les dynamiques varient également selon les territoires. Les zones urbaines et périurbaines ont connu une croissance soutenue du parc de logements, notamment dans les villes de Besançon, Pontarlier et Bienne. Cette expansion s'explique par plusieurs facteurs : la pression démographique et économique liée à la proximité de la Suisse, l'attractivité des pôles universitaires et la demande croissante en logements pour les étudiants ou les actifs transfrontaliers. Dans le Haut-Doubs et le Pays de Gex, où le marché résidentiel est fortement conditionné par les migrations pendulaires vers les pôles de Genève, Lausanne ou Neuchâtel, le développement immobilier est très soutenu et ce, malgré une offre souvent contrainte par la topographie locale.

Cette dynamique globale de construction de logements contraste avec la persistance d'une vacance plus marquée côté français (8 % contre 3 % versant suisse), notamment dans certains secteurs ruraux

isolés et industriels en déprise à la fois économique et démographique. En Suisse, la pression foncière et la régulation plus stricte de l'urbanisation limitent ce phénomène, car la tension sur le marché locatif reste forte, en particulier dans les principaux centres économiques et les villes frontalières.



**Nombre de logements
en 2020**

Montagnes du Jura

833 784 log.

50 048 log.
supplémentaires
entre 2014 et 2020

soit **+1** %/an

dont partie suisse

218 167 log.

soit **26** %

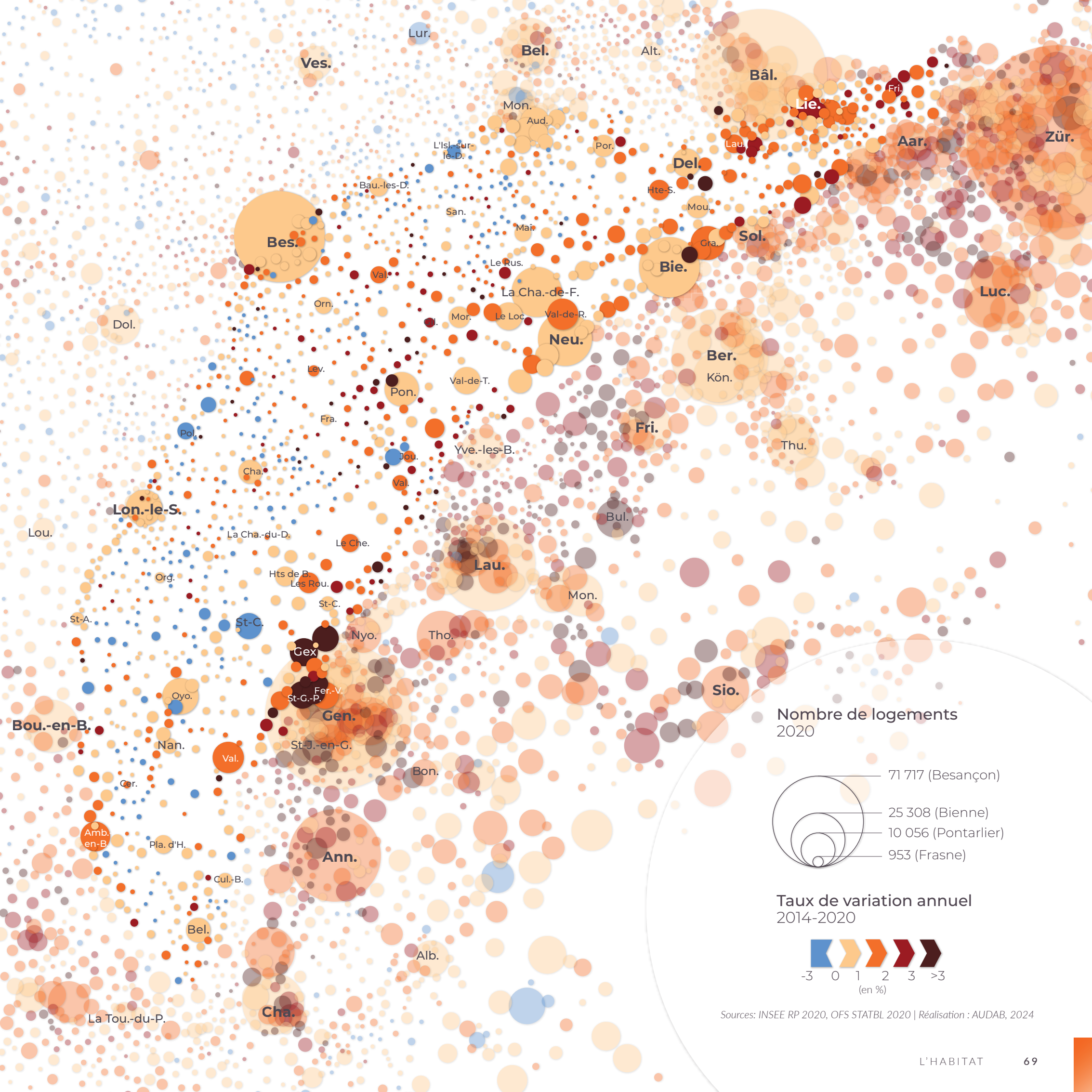
dont partie française

615 617 log.

soit **74** %

Ferney-Voltaire, vue d'avion décollant de l'aéroport de Genève, canton de Genève.





5.2 DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE 2011 - 2020

Nombre de logements construits entre 2011 et 2020

Montagnes du Jura

7 124 log.
construits/an

en moyenne, soit

+71 237 log.

au total entre 2011 et 2020

dont partie française

4 020 log.
construits/an

en moyenne soit

+40 197 log.

au total entre 2011 et 2020

dont partie suisse

3 104 log.
construits/an

en moyenne soit

+31 040 log.

au total entre 2011 et 2020

“**Entre 2011 et 2020, la carte de la construction de logements neufs dans les montagnes du Jura confirme les disparités territoriales observées dans les dynamiques résidentielles ainsi que les tendances démographiques.**”

Chaque année, plus de 7 120 logements ont été commencés en moyenne dans les montagnes du Jura : 3 100 unités ont été créées côté suisse, ce qui représente 44 % de la dynamique globale (pour 26 % du volume de logements), et 4 020 unités créées côté français, ce qui représente 56 % de la dynamique globale (pour 74 % du volume total de logements). Le rythme des constructions neuves s'est globalement accéléré dans le temps 2 (+10 %), passant d'un rythme moyen de 6 770 logements commencés par an entre 2011 et 2015 à 7 480 entre 2016 et 2020.

Versant suisse, le rythme moyen annuel des constructions est passé de 2 970 logements (2011-2015) à 3 240 logements

(2016-2020), soit une augmentation de près de 9 %. Cette tendance traduit une poursuite de l'attractivité démographique et économique du territoire suisse, alimentée notamment par une politique volontariste d'urbanisation, cadrée par la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT) qui limite fortement l'étalement urbain en encourageant les constructions d'immeubles collectifs, peu consommateurs d'espace. Cette dynamique suisse, dominée par des projets immobiliers plus compacts, répond à la forte croissance du nombre de ménages et à la densification souhaitée par les politiques cantonales telles qu'énoncées dans les Plans Directeurs Cantonaux (PDC) suisses et soutenues par la stratégie fédérale pour le développement durable (SDD).

Versant français, la dynamique absolue de constructions neuves s'est également accélérée passant de 3 800 logements (2011-2015) à 4 240 logements (2016-2020), soit une augmentation de 12 %. Derrière cette importante hausse, se cachent toutefois des disparités locales importantes : des ralentissements notables autour des pôles urbains majeurs comme Besançon (3 011 logements construits entre 2011 et 2015 contre 2 466 entre 2016 et 2020), et des accélérations ponctuelles sur certaines zones frontalières à proximité de la Suisse, notamment à Saint-Genis-Pouilly dans l'Ain (613 entre 2011 et 2015 contre 1 286 entre 2016 et 2020). La prépondérance des maisons individuelles côté français, encouragée par des terrains plus disponibles et une moindre densité de population, génère une artificialisation des sols plus marquée. Cette dynamique française répond partiellement aux flux migratoires transfrontaliers : la croissance des logements individuels est souvent liée à l'accueil d'une population frontalière constituée de jeunes ménages souhaitant bénéficier des emplois en Suisse tout en vivant

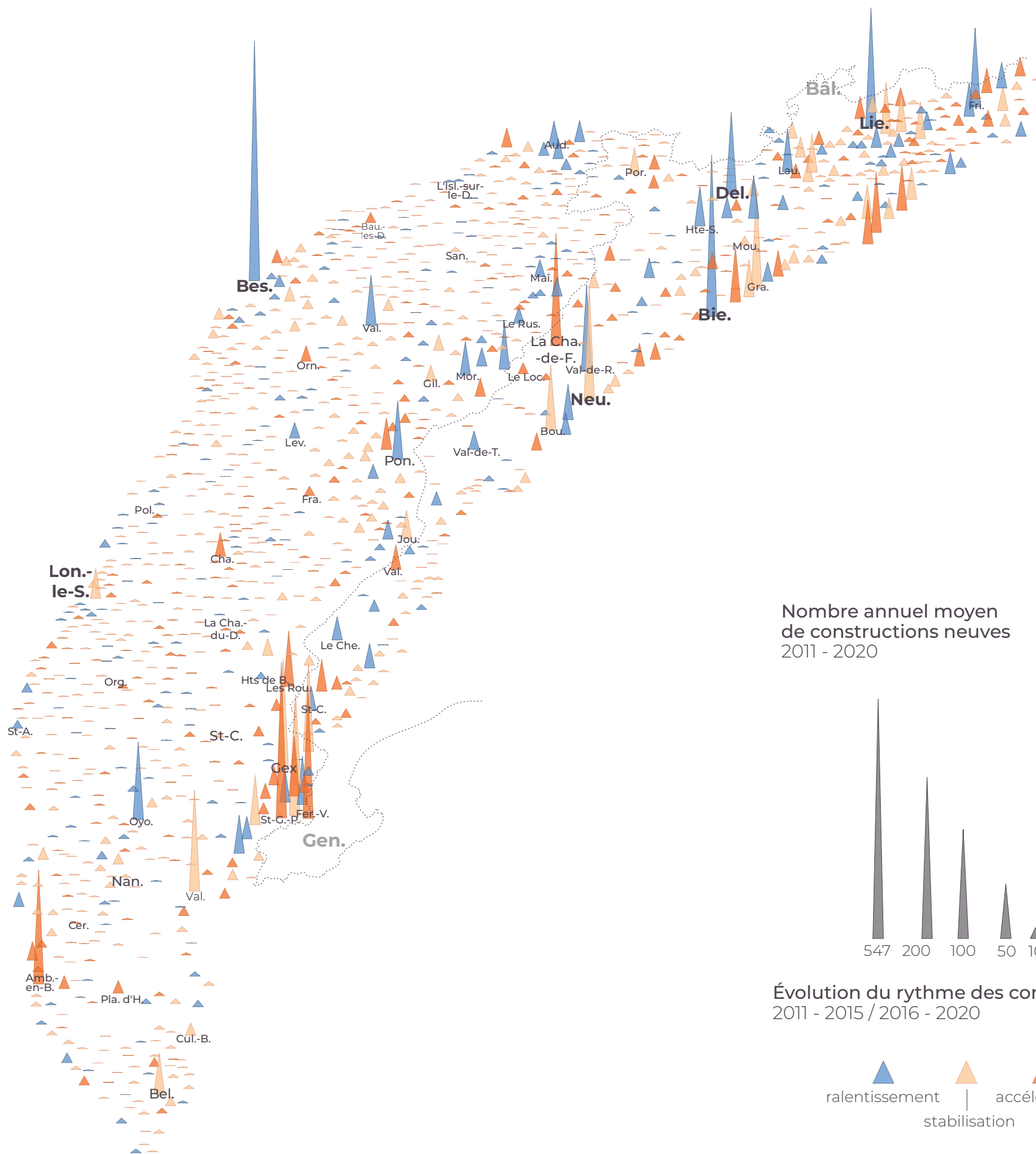
en France, où les coûts fonciers restent moins élevés.

À l'échelle communale et avec un rythme de 550 logements construits chaque année sur la période 2011-2020, la ville de Besançon a accueilli le rythme de construction le plus élevé dans les montagnes du Jura, devant les villes de Bienne en Suisse (+200 logements/an), de Saint-Genis-Pouilly (+190 logements/an) et Ferney-Voltaire (+140 logements/an), tous deux situés en périphérie de Genève.

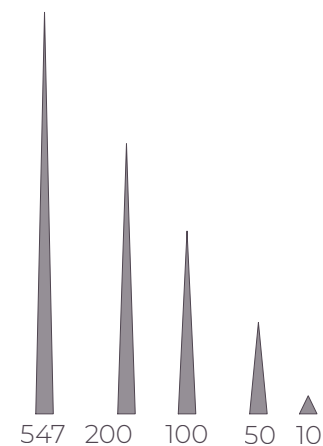
La compensation financière du canton de Genève

La compensation financière genevoise est une redevance versée par le canton de Genève aux départements français limitrophes de l'Ain et de la Haute-Savoie. Cette compensation, instaurée dans le cadre d'accords transfrontaliers, vise à partager les retombées économiques générées par les nombreux travailleurs frontaliers français employés dans le canton de Genève.

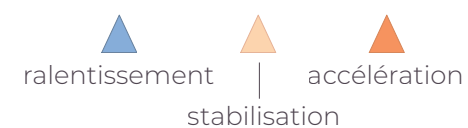
Genève reverse environ 3,5 % de la masse salariale brute des frontaliers sous forme de compensation financière. En 2023, cela représentait plusieurs centaines de millions d'euros, répartis entre les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie en fonction du lieu de résidence des frontaliers. Cet argent est destiné à financer des infrastructures, des services publics ou des projets d'aménagement, notamment pour répondre aux besoins engendrés par la présence de ces travailleurs (logements, transport, écoles, etc.).



Nombre annuel moyen
de constructions neuves
2011 - 2020



Évolution du rythme des constructions
2011 - 2015 / 2016 - 2020



Sources: SITADEL 2011-2020, OFS STATBL 2011-2020 | Réalisation : AUDAB, 2024

5.3 LOGEMENT INDIVIDUEL 2020

“La distribution spatiale des logements individuels dans les montagnes du Jura révèle des disparités marquées entre les versants français et suisse.

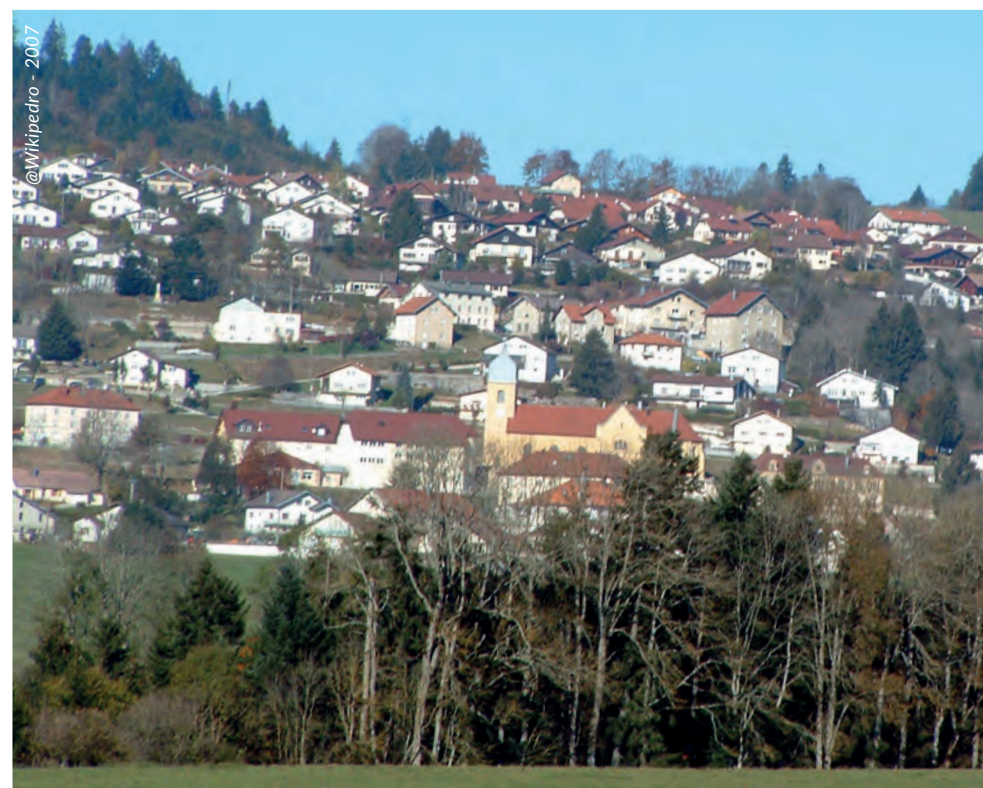
Au total, on recense environ 353 000 logements individuels dans cet espace transfrontalier, avec une nette prépondérance côté français où se situent 295 000 unités (soit 83%), tandis que le versant suisse en compte seulement 58 000 (soit 17%).

Versant français, l'habitat individuel constitue une part prépondérante du parc immobilier total, atteignant 48 % (contre 44 % de logements collectifs et 8 % vacants). Par exemple, ce phénomène est particulièrement marqué à Besançon, commune urbaine majeure possédant le plus grand nombre absolu de maisons individuelles, avec 8 938 unités représentant 12,5 % de ses logements. De manière plus locale, cette tendance se confirme dans 20 communes françaises affichant un taux de 100 % de logements individuels, bien qu'aucune d'entre elles ne dépasse 400 habitants, soulignant ainsi la prédominance de ce modèle dans les secteurs essentiellement ruraux et/ou périurbains. Ce maillage dense de maisons individuelles côté français témoigne d'un modèle d'urbanisation bien plus diffus et consommateur d'espace qu'en Suisse notamment.

En effet, côté suisse, les logements individuels ne représentent que 27 % du parc immobilier total contre 70 % de logements collectifs et 3 % vacants. Cette proportion significativement plus faible du parc de maisons s'explique par des politiques d'urbanisme et de gestion de l'espace qui favorisent la densification urbaine et limitent, de ce fait, l'artificialisation des sols. Par exemple, la commune suisse de Bienne illustre bien cette tendance, affichant la part la plus faible de logements individuels de tout l'espace jurassien avec seulement 6 % du total du parc immobilier.

Ces différences marquées témoignent de politiques d'aménagement distinctes évoquées précédemment : côté français, l'habitat individuel reste largement plébiscité par les ménages, induisant une urbanisation plus diffuse ; côté suisse, des réglementations plus contraignantes visent à privilégier les logements collectifs, de surcroît, dans des zones à fortes contraintes topographiques.

Vue du bourg-centre depuis le hameau des Chézières, département du Doubs.



Nombre & part de logements individuels

2020

Montagnes du Jura

353 415 log. ind.
42 %

dont partie française

294 875 log. ind.
83 %

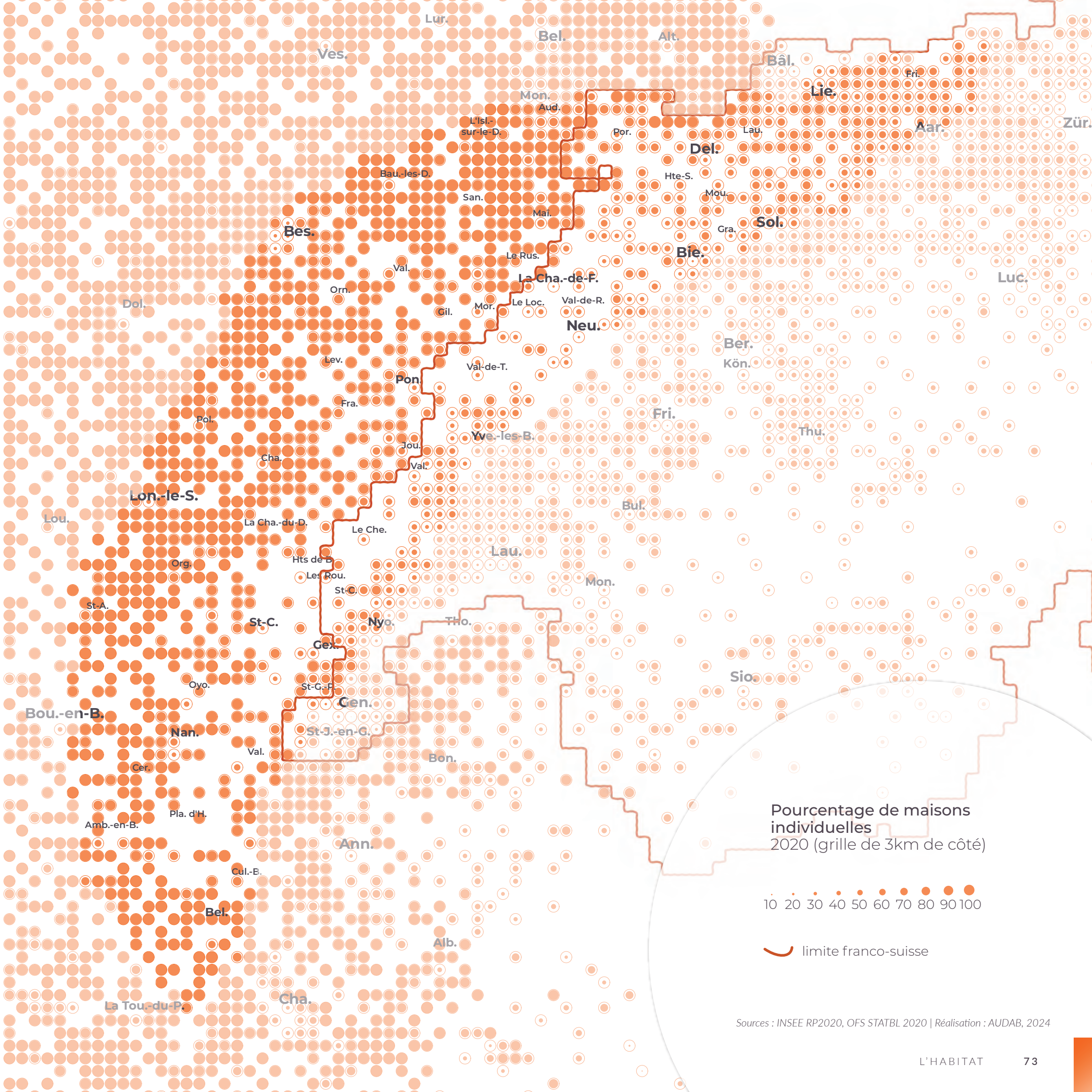
dont partie Suisse

58 540 log. ind.
17 %

Le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

En Suisse, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire de 1979 dite LAT, vise à limiter le mitage du paysage en encadrant strictement l'urbanisation, en favorisant la densification des zones constructibles et en protégeant les terres agricoles et les espaces naturels.

Le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience en France, vise à limiter l'étalement urbain en réduisant progressivement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, jusqu'à atteindre un équilibre entre artificialisation et renaturation des sols d'ici 2050.



Pourcentage de maisons individuelles
2020 (grille de 3km de côté)



limite franco-suisse

Sources : INSEE RP2020, OFS STATBL 2020 | Réalisation : AUDAB, 2024

5.4

VACANCE DES LOGEMENTS

2020



En 2020, les montagnes du Jura comptent environ 53 100 logements vacants, représentant 6 % du parc total de logements, avec une nouvelle fois, des disparités marquées entre les parties française et suisse.

La partie française, avec 47 000 logements vacants, présente un taux moyen de vacance de 8 %, tandis que ce chiffre s'établit à seulement 3 % côté suisse, représentant 5 900 logements vacants.

Cette répartition générale masque des contrastes spatiaux prononcés dans la partie française. Certaines communes affichent des taux particulièrement élevés, comme à Dramelay (Jura), Renédale (Doubs), Tenay (Ain) et Arsure-Arsurette (Jura) qui enregistrent des parts supérieures à 25 %. Avec 7 200 logements vacants recensés en 2020, représentant près de 10 % de son parc immobilier, la commune de Besançon se démarque également par une vacance résidentielle relativement élevée. À l'inverse, d'autres secteurs proches de la frontière ou des stations touristiques jurassiennes affichent des taux très bas, voire inexistantes. Par exemple, la commune de Prémanon (Jura), en proximité immédiate de la station des Rousses, ne recense que 0,1 % de logements vacants, tandis que les petites communes de Rondefontaine, Urtière, Burnevillers, Consolation-Maisonnettes et Laval-le-Prieuré, n'enregistrent pas de logements vacants.

La partie suisse de l'Arc jurassien se caractérise par des taux de vacance plus uniformément faibles. Toutefois, quelques exceptions notables émergent dans les régions urbaines et industrielles, à l'instar des communes de Montricher et

Saint-Imier, affichant respectivement des taux de vacance de 13,2 % et 12,5 %, les plus élevés du versant suisse.

Comme déjà évoqué, ces discontinuités spatiales traduisent des logiques immobilières distinctes de part et d'autre de la frontière franco-suisse. En Suisse, la tension immobilière, marquée par des prix élevés et une urbanisation plus dense, maintient généralement des taux faibles de vacance, tandis qu'en France, l'accessibilité accrue du marché s'accompagne de fortes variations locales, influencées notamment par des dynamiques démographiques et économiques contrastées. L'augmentation des logements vacants s'inscrit souvent dans un contexte général de déprise à la fois démographique et économique. De nombreuses communes, notamment rurales et isolées, subissent une baisse de leur population liée à la fois au vieillissement démographique et au départ des jeunes actifs vers des zones urbaines ou transfrontalières plus attractives économiquement. Cette situation est accentuée par la fragilité économique de certains secteurs industriels historiques, contribuant à une moindre attractivité résidentielle. La vacance des logements devient ainsi un symptôme manifeste de ces territoires en transition, où évolutions économiques et démographiques décroissantes interagissent simultanément.



Nombre & part de logements vacants 2020

Montagnes du Jura

53 068 logements vacants

soit **6 %** du **parc total de logements**

dont partie française

47 214 logements vacants

soit **89 %**

dont partie Suisse

5 854 logements vacants

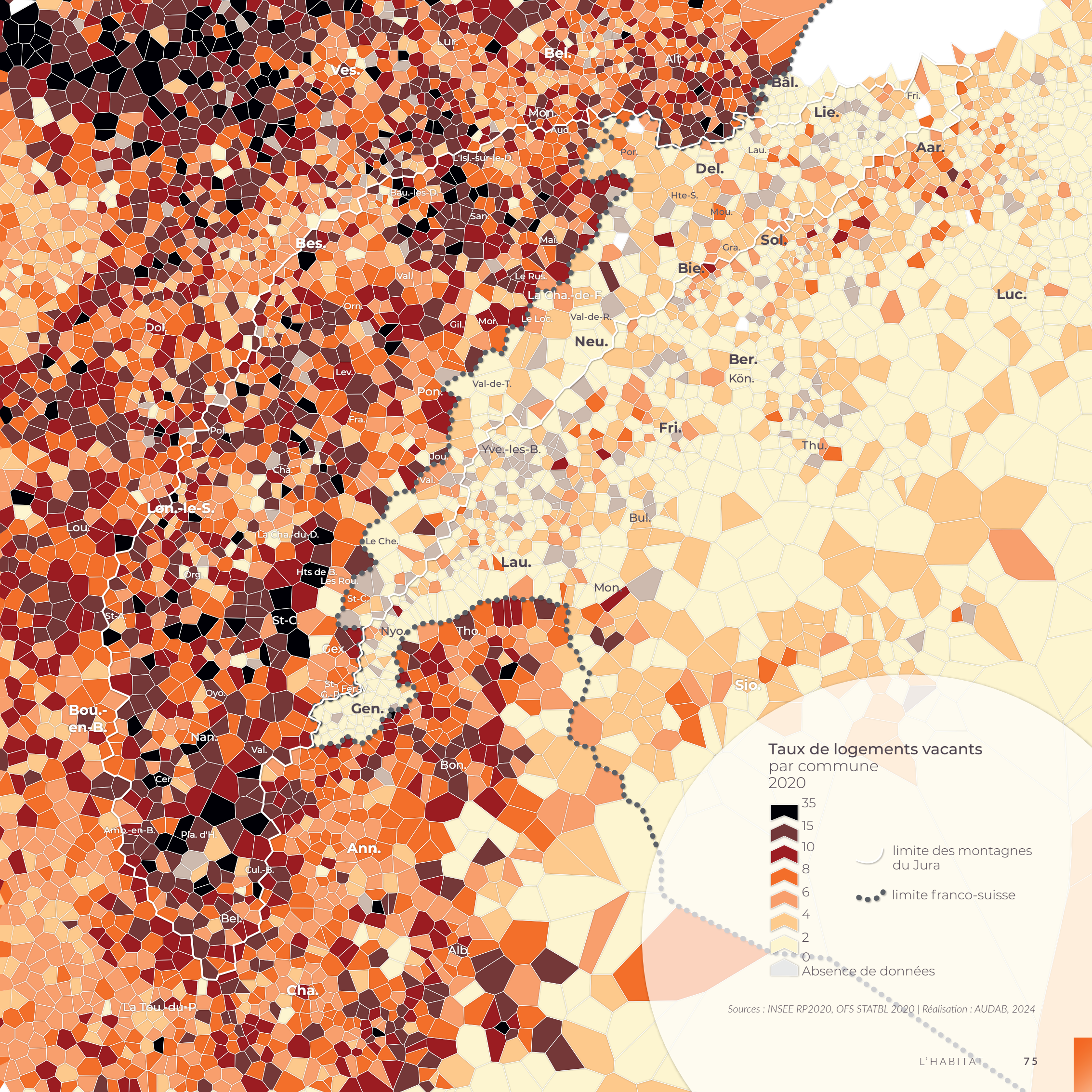
soit **11 %**



Clé de lecture

Selon l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques), un logement est vacant s'il est inoccupé et proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Selon l'OFS (Office fédéral de la statistique), le dénombrement des logements vacants ne porte que sur les logements destinés à la location permanente ou à la vente, c'est-à-dire ceux qui sont effectivement mis sur le marché. Les logements sont recensés qu'ils soient meublés ou non, pourvu qu'ils soient habitables. Les résidences secondaires et les logements de vacances sont considérés comme des logements vacants pour autant qu'ils soient habitables toute l'année et destinés à une location durable (trois mois minimum) ou à la vente.



Sources : INSEE RP2020, OFS STATBL 2020 | Réalisation : AUDAB, 2024

5.5 PRIX DU FONCIER JUILLET 2023

“**L'état du marché foncier dans les montagnes du Jura révèle un gradient très net des prix du foncier, caractérisé par une diminution progressive des valeurs d'est en ouest.**”

La carte du prix moyen au mètre carré par commune montre une concentration des valeurs les plus élevées sur le versant suisse, atteignant parfois plus de 7 000 euros (€) par mètre carré, notamment aux abords des grands pôles urbains comme Genève et Lausanne au sud, ainsi que Bâle au nord. Cette concentration des prix élevés en Suisse s'explique par l'attractivité économique et le rayonnement international de ces villes, ainsi que par la forte pression foncière induite du fait de leur dynamisme économique et démographique.

En s'éloignant vers l'ouest et en franchissant la frontière française, les prix du foncier diminuent sensiblement, passant généralement sous le seuil des 3 500 € par mètre carré. Les valeurs intermédiaires observées dans les communes françaises proches de la frontière suisse témoignent d'un effet de diffusion de l'attractivité helvétique, notamment dus aux flux de travailleurs frontaliers cherchant à se loger à moindre coût tout en restant à proximité des centres d'emploi suisses. Plus à l'ouest, Besançon, affiche également des niveaux de prix soutenus, liés davantage à son propre rayonnement régional.

À l'opposé, les territoires français plus éloignés de la frontière et situés dans les zones montagneuses du Jura affichent les prix les plus bas. Ce phénomène s'explique par leur relatif enclavement, leur éloignement des grands pôles économiques et leur déprise démographique. Ces territoires, caractérisés par une moindre artificialisation, disposent également d'une proportion plus importante de maisons individuelles, ce qui correspond à une typologie de marché différente, tournée vers un habitat moins dense et moins coûteux dans ces territoires isolés.

Cette différenciation spatiale des prix du foncier souligne l'impact des dynamiques transfrontalières sur le marché immobilier régional. En effet, elle met en exergue les défis majeurs en matière d'accès au logement dans les communes françaises proches de la Suisse, où la tension immobilière se conjugue à la pression économique des agglomérations helvétiques. Ce contraste, révélateur d'écarts significatifs en matière de niveau de vie et de pouvoir d'achat immobilier, représente un défi quant à la capacité des collectivités locales françaises frontalières à maintenir une attractivité résidentielle tout en maîtrisant les phénomènes d'étalement urbain et d'artificialisation qui en découlent.



Valeur médiane du m²
2023

Montagnes du Jura
2 266 €/m².

Partie française
1 746 €/m²

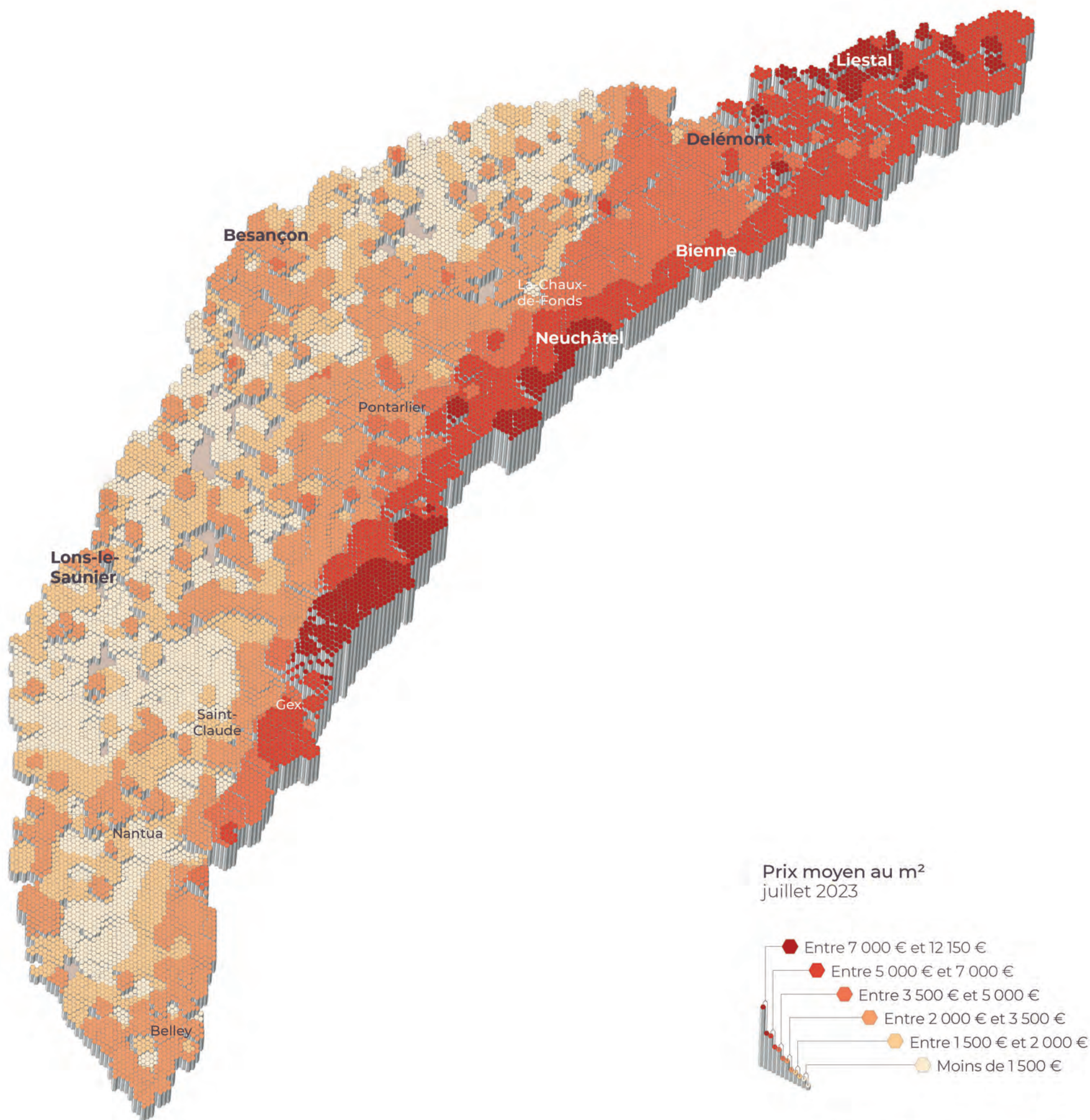
Partie Suisse
5 989 €/m²

*Prix moyen le + élevé
côté suisse*
12 148 €/m²
(Commune de Givrins)

*Prix moyen le + élevé
côté français*
6 856 €/m²
(Commune de
Divonne-les-Bains)

La nécessité d'une coopération transfrontalière

Cette analyse territoriale de l'habitat représente un enjeu central pour l'équilibre et la cohésion territoriale au sein des montagnes du Jura. Elle appelle, de fait, à une coopération transfrontalière renforcée en matière d'aménagement du territoire et d'habitat afin de répondre aux besoins des populations tout en préservant l'équilibre territorial et environnemental du territoire franco-suisse.



Sources: REALADVISOR 2023 | Réalisation : AUDAB, 2024