

# Politique jurassienne du logement : vers un programme d'encouragement à la réhabilitation de l'habitat ancien

Autor(en): **Voisard, Antoine**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Défis / proJURA**

Band (Jahr): **3 (2005)**

Heft 10: **L'immobilier dans l'Arc jurassien**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-824091>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Politique jurassienne du logement

# Vers un programme d'encouragement à la réhabilitation de l'habitat ancien

**Dans le canton du Jura, 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 la désaffec(ta)tion des centres anciens et à l'apparition de villages en atoll.**

**Cette situation pose de nombreux problèmes sur le plan patrimonial, social et économique et constitue un enjeu majeur de la gestion du territoire jurassien.**

## Encourager la réhabilitation de l'habitat ancien

De nombreux sites bâtis d'importance nationale ou régionale sont menacés par l'abandon de leur centre ancien. A terme – et le processus est déjà bien engagé –, c'est toute une part du patrimoine architectural jurassien, urbain ou villageois, qui risque de disparaître faute d'entretien.

Le programme de législature du Gouvernement jurassien prévoit l'engagement d'un programme d'encouragement à la réhabilitation de l'habitat ancien, spécialement dans les centres des localités, conformément aux objectifs et principes d'aménagement du plan directeur cantonal (en cours de révision).

Dans ce contexte, des observations et des projections ont été menées sur la base de statistiques fédérales et cantonales ainsi que sur la base de relevés in situ.

## Population et logements

Depuis une dizaine d'années, la population du canton (environ 69'000 habitants) connaît très peu de variations. Mais l'évolution des communes est plutôt contrastée, ce qui s'explique non pas selon une logique centre/périphérie, mais par des dynamiques spécifiques aux différentes régions (Cunha 2000).

D'une manière générale, il est difficile de prévoir les besoins en logements, car les variables à prendre en compte deviennent de plus en plus nombreuses. En fin de compte, on constate que la demande se dirige de plus en plus vers des logements plus vastes, alors que la taille moyenne des ménages de même que les ressources pouvant être consacrées au logement diminuent (Beurret 2003).

Dans le canton du Jura, on constate que les besoins en logement suivent avec un certain retard l'évolution de la population. Depuis huit ans, leurs variations sont très faibles. La variation du parc de logement est d'ailleurs en très nette diminution. Cela signifie que, si le parc de logements augmente toujours, le nombre de logements nouvellement créés diminue chaque année. En revanche, depuis une décennie, le nombre de logements vacants a suivi une progression fulgurante, proche d'un triplement entre 1992 et 2002.

Suivant la structure prévisible de la population jurassienne, on s'attend à ce que la demande globale en logements évolue au cours de cette décennie dans la même mesure que dans les années 90. Après 2010, la demande en

logements diminuera d'environ 30% et restera nettement en dessous de la demande actuelle (Hornung 2005)

## Un urbanisme opérationnel communal qui favorise l'étalement

L'urbanisme opérationnel qualifie l'action d'une collectivité publique qui prend l'initiative de réaliser certains projets. En panne démographique et financière, les communes justifient souvent le besoin d'étendre les zones à bâtir du fait de la passivité des propriétaires fonciers privés.

Ainsi, elles attribuent à la zone à bâtir les terrains qu'elles possèdent ou qu'elles peuvent acheter, les viabilisent, puis les vendent à un prix « attractif ». Comme dans le canton du Jura, les communes sont environ 76% à avoir des lotissements leur appartenant, elles se livrent à une vive concurrence qui se solde par la sous-enchère (le prix du maintien de leur « attractivité »). Or, cet interventionnisme public favorise l'étalement urbain car, d'une part, il ne prend pas en compte les terrains des propriétaires fonciers privés dont la passivité se renforce au vu des prix pratiqués et, d'autre part, il contribue, par une subvention indirecte à la villa au travers du prix de terrain à bâtir, à la désaffec(ta)tion des centres. Cet urbanisme opérationnel est une illustration d'un cercle vicieux.

## Axes de réflexion et mesures proposées

Dans l'optique d'un programme cantonal d'encouragement à la réhabilitation de l'habitat ancien, des ateliers de réflexion ont été organisés par le Service de l'aménagement du territoire. Un certain nombre de mesu-

Par

**Antoine Voisard**

Urbaniste,  
Service de l'aménagement  
du territoire de la République  
et Canton du Jura



res ont été proposées dont quelques unes font l'objet du développement qui suit.

Pour favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien, il est clair qu'un faisceau de mesures est nécessaire et qu'il n'existe pas une seule réponse mais plusieurs, de plus, dans des domaines différenciés.

### Vers une subvention à la réhabilitation

Pour encourager la population à réhabiliter un immeuble ancien dans le centre des localités, une des mesures envisageables est la subvention. Il faut admettre que les noyaux anciens jurassiens sont en crise, en premier lieu, parce que les mesures de préservation du patrimoine bâti alimentent l'idée qu'on ne peut rien y faire (cette idée est d'autant plus forte qu'il existe une offre surabondante de terrains sur lesquels on peut construire sa villa comme on veut ou presque).

Dans ce contexte, il y a lieu de se demander si les paradigmes qui prévalaient dans les années 80 et qui ont conduit à protéger les sites construits en Suisse sont encore valables. Réviser l'inventaire de ces sites dans le Canton du Jura devrait permettre d'apporter des éléments de réponse et de cerner le périmètre de l'habitat ancien où s'appliquerait la subvention à la réhabilitation.

La subvention ainsi ciblée devrait également chercher à avoir une influence positive sur les fonds propres du requérant afin que celui-ci ait une capacité financière plus grande. D'une manière générale, la hauteur de cette subvention devra être suffisamment importante pour être incitative. Dans le contexte patrimonial de l'habitat ancien, les critères d'une subvention seront essentiellement qualitatifs et compatibles avec les notions telles

que la densification mesurée et la réhabilitation douce.

### La réhabilitation, alternative à l'étalement

Si la subvention peut inciter à s'orienter vers l'intérieur des sites bâtis, il faut également prendre conscience que la promotion financière des villas de la part des communes au travers du prix de terrains à bâtir n'est pas une fin en soit mais le résultat d'un cercle vicieux. Elle tend, en outre, par l'abondance de l'offre à uniformiser le marché à un point tel qu'aucun type d'habitat autre que la villa n'ait d'intérêt.

Le retour à des prix reflétant la valeur du sol et les frais effectifs des équipements est une nécessité, soit que les communes l'abandonnent progressivement pour concentrer leur moyens dans le programme d'encouragement à la réhabilitation de l'habitat ancien, soit que l'Etat intervienne auprès des communes qui bradent leurs terrains, soit le mélange des deux. Cette réévaluation du prix des terrains à bâtir permettrait une diversification du marché qui pourrait rendre la réhabilitation intéressante au vu des subventions possibles. La réhabilitation serait alors une alternative à l'étalement.

### Créer un centre de compétence

Pour véritablement rendre la réhabilitation attractive, il faut non seulement que les subventions soient suffisantes au vu des coûts, mais aussi que le programme d'encouragement apporte la preuve que l'habitat ancien peut répondre aux attentes en terme de qualité de vie.

Ainsi, il est proposé qu'un centre de compétence véhicule ce message et canalise les différentes actions d'aides

publiques, en ce qui concerne en particulier le patrimoine. Il assurerait également auprès des privés le conseil technique jetant la base du projet de réhabilitation et de l'enveloppe financière. De telles structures existent en France et leur fonctionnement mérite d'être étudié.

Au-delà de la qualité intrinsèque du logement, l'environnement de celui-ci joue un rôle important. Le bruit, l'insécurité liée au trafic, le manque d'espaces verts et de détente, la pollution de l'air, le stationnement, etc. sont des tableaux sur lesquels les collectivités locales doivent également s'investir en vue de créer des conditions cadres favorables à la réhabilitation de l'habitat ancien. Néanmoins, l'écueil à éviter consiste à projeter un mode de vie analogue à la villa dans les centres. Les ateliers animés par le Service de l'aménagement du territoire ont mis en évidence que la perception des problèmes et les solutions proposées pour les centres anciens diffèrent d'une personne à l'autre suivant qu'elle habite dans une villa en périphérie ou dans un appartement au centre.

### Références bibliographiques

Cunha Antonio, 2000. *Structure et évolution de l'organisation du territoire dans le Canton du Jura*. Institut de géographie, Mars 2000, Neuchâtel.

Beurret Bruno, 2003. *Évaluer les besoins futurs en logements, un exercice difficile mais indispensable*. In Cahier de l'ASPAN-SO, n° 2/03.

Hornung Daniel, 2005. *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 Canton du Jura*. Février 2005, Berne.