

Atelier ETUDES

Typologie des communes du Jura sous l'angle habitat Zoom sur la bande frontalière

Préambule

La DDT du Jura a réalisé à l'automne 2016 une étude visant à analyser le territoire départemental au regard de la problématique habitat, à partir de la maille la plus fine, à savoir la commune.

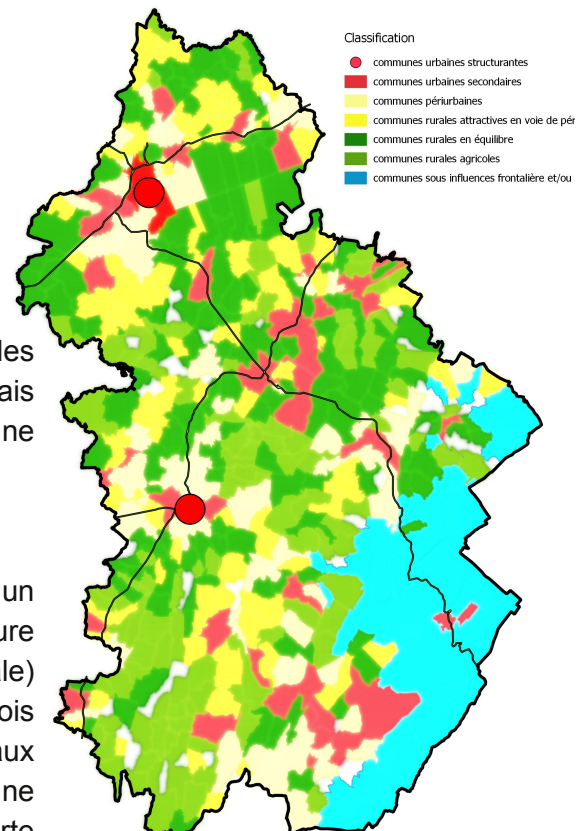
La caractérisation des communes à partir d'indicateurs statistiques a permis de faire ressortir à l'aide d'une cartographie départementale, de grands secteurs géographiques d'habitat au travers de 7 classes.

L'une de ces classes a clairement mis en avant une frange de communes sous influence frontalière (en bleu ciel sur la carte).

Pour mémoire, cette classe représentait des communes rurales, peu denses, mais occupées par une population jeune dont une forte part de frontaliers.

Au niveau habitat, elle se caractérisait par un marché immobilier tendu (vacance inférieure de 3 points à la moyenne départementale) compte tenu de la proximité des emplois suisses (générant des revenus fiscaux moyens supérieurs de 30 % à la moyenne départementale), doublée d'une forte attractivité touristique (plus d'un tiers des logements en résidences secondaires).

Typologie communale sous l'angle habitat



Objectifs et résultats

Outre les enjeux liés au fait d'être à même d'anticiper les évolutions possibles de la bande frontalière au regard des fluctuations possibles de l'emploi suisse, il était donc nécessaire d'essayer d'affiner l'analyse de cette bande frontalière afin de distinguer géographiquement les différents marchés de l'habitat sous-jacents dans ce grand secteur, aux problématiques parfois contradictoires et nécessitant de trouver des équilibres entre logements des frontaliers, logements touristiques et logements des locaux.

A partir des mêmes indicateurs et de la même méthode statistique que l'étude initiale (cf Rappel de la méthodologie en annexe), le zoom réalisé a permis d'apporter des nuances à l'analyse de la « **bande frontalière** »* au travers de 5 sous-classes de communes, mettant notamment en exergue des caractéristiques plus ou moins rurales, plus ou moins résidentielles, plus ou moins attractives du point de vue de l'emploi, plus ou moins sous l'influence suisse, et/ou plus ou moins attractives du point de vue touristique.

Les descriptifs de ces 5 sous-classes sont détaillés ci-après et complétés par les principaux enjeux qui en découlent sous l'angle habitat.



Sous-classe 1

communes structurantes de la bande frontalière du point de vue économique



Sous-classe 2

communes résidentielles de la bande frontalière, sous fortes pressions frontalière et touristique



Sous-classe 3

communes résidentielles de la bande frontalière sous influence suisse mesurée et sous faible influence touristique, attractives pour les familles



Sous-classe 4

communes de la bande frontalière sous très faible influence de la Suisse et à la population vieillissante



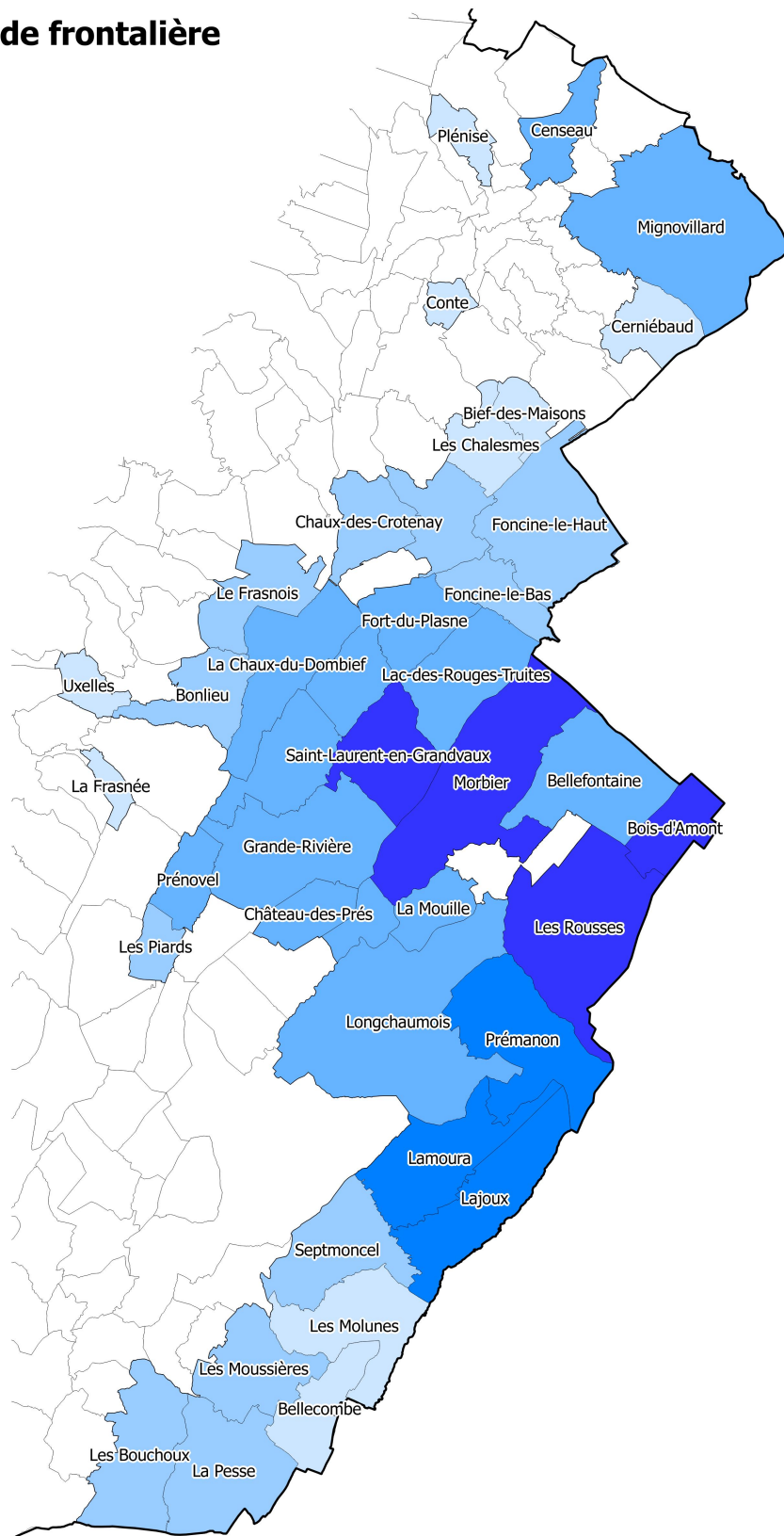
Sous-classe 5

communes rurales agricoles de la bande frontalière, les plus à l'écart de l'influence suisse

** Important : la « bande frontalière » telle que décrite dans la suite du document correspond au secteur des « communes sous influence frontalière » tel qu'il résulte de l'étude initiale à l'échelle du département (secteur en bleu ciel sur la carte en page 1).*

Cette bande frontalière s'entend hors communes de Morez et de Saint-Claude identifiées dans une classe de communes à part entière dans l'étude départementale (« communes urbaines secondaires ») aux enjeux habitat propres.

Zoom bande frontalière



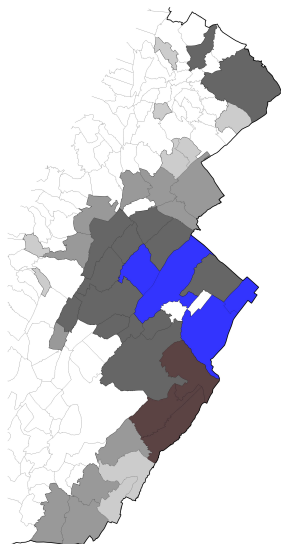
A NOTER :

Ces 5 sous-classes de communes sont globalement très cohérentes, en termes d'armature territoriale, avec la hiérachisation affichée par le Schéma de cohérence territoriale du Haut-Jura. Pour mémoire, on retrouve 4 strates dans le SCoT :

- les villes (Morez et Saint-Claude),
- les bourgs-centres (dont Morbier, Les Rousses, Saint-Laurent-en-Grandvaux),
- les pôles de proximité (dont Bois-d'Amont, Prémaman, Longchaumois, Septmoncel, Lamoura)
- et les communes rurales.

Principales caractéristiques des sous-classes

Sous-classe 1 : communes structurantes de la bande frontalière du point de vue économique



poids de la sous-classe dans la bande frontalière

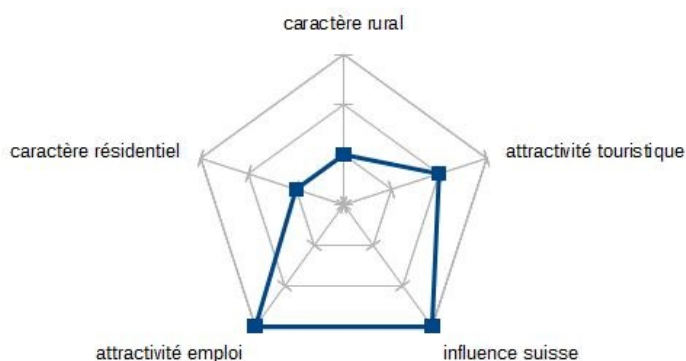
4 communes : Bois d'Amont, Morbier, Les Rousses, Saint-Laurent-en-Grandvaux

population : 8 916 habitants (41 %)

emplois : 3 075 (46 %)

logements : 6 552 (40 %)

communes les plus denses concentrant l'emploi de la « bande frontalière », tout en étant sous très forte influence suisse



Ces 4 communes, qui présentent une **densité moyenne bien supérieure à la zone d'étude** avec 82 habitants/km², concentrent à elles-seules 40 % de la population et des logements, et surtout **près de la moitié des emplois de la « bande frontalière » objet de l'étude.**

Il s'agit de communes concentrant de l'emploi, avec l'indice de concentration d'emploi le plus élevé des 5 sous-classes. Toutefois, cet indice de concentration d'emploi (rapport des emplois sur les actifs occupés) reste inférieur à 1 (0,69), ce qui sous-entend qu'une part significative des actifs sont par ailleurs amenés à se déplacer hors de ces communes pour prendre leur emploi.

L'influence économique suisse est indéniable au regard de la **part de frontaliers dans l'emploi la plus importante (39 %)** des 5 sous-classes.

Toutefois, compte-tenu de la proximité des bassins industriels suisses (Vallée de Joux) et jurassiens (Morez), les déplacements domicile-travail moyens des actifs sortant de leur commune restent très limités en distance avec 26 km en moyenne (déplacement domicile-travail moyen de loin le moins élevé des 5 sous-classes).

Cette influence suisse se ressent bien entendu dans les niveaux de **revenus moyens qui sont supérieurs de 43 % à la moyenne départementale** et parmi les plus élevés de la zone d'étude.

Malgré cette attractivité pour l'emploi et la densité de population significative, **cette sous-classe de communes n'est pas actuellement privilégiée en tant que lieu d'habitation**. Le taux de croissance annuelle de la population est le plus faible des sous-classes avec +0,42 %/an entre 1999 et 2012 et avec un solde migratoire annuel moyen négatif. L'évolution du nombre de logements sur la même période est également inférieure à la moyenne de la zone d'étude, et l'indice de construction neuve est le plus faible de toutes les sous-classes.

La vacance en logements est contenue dans la moyenne de la zone d'étude (6 % en 2012), de même que la part de résidences secondaires (33 % des logements). Cette sous-classe affiche toutefois le taux le plus important de petits logements (15 % des résidences principales sont des logements de 1 à 2 pièces).

Il est à noter que le taux de résidences principales en HLM n'est que de 10 %, inférieur à la moyenne départementale.

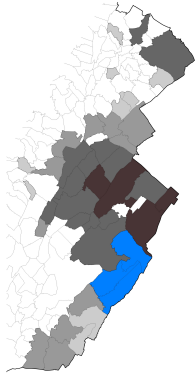
Enjeux habitat :

Prendre les dispositions nécessaires dans les documents d'urbanisme afin de mettre en adéquation l'offre et la demande de logements, en s'adaptant aux profils :

- **des frontaliers « résidents à la semaine »** : développement de l'offre de logements de petites typologies, en privilégiant la restructuration de bâtiments existants,
- **des frontaliers « résidents permanents »** : développement de l'offre de logements en privilégiant les petits collectifs de qualité ou l'habitat intermédiaire, répondant aux aspirations actuelles de la société (jardinets, terrasses, etc),
- **des non frontaliers** : développement de l'offre de logements sociaux, mais aussi de l'accession sociale à la propriété, dans les communes d'emploi.

D'une manière générale, il s'agit d'un secteur sur lequel le développement du parc locatif (public et privé) paraît être un enjeu important, sans oublier la réhabilitation des bâtiments existants (restructuration, rénovation thermique).

Sous-classe 2 : communes résidentielles de la bande frontalière, sous fortes pressions frontalière et touristique



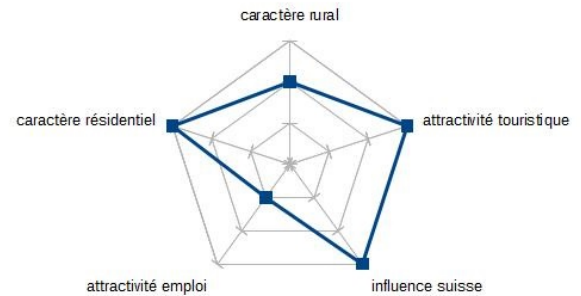
poids de la sous-classe dans la bande frontalière

3 communes : Lajoux, Lamoura, Prémanon

population : 1 920 habitants (9 %)

emplois : 626 (9 %)

logements : 2 373 (15 %)



communes très résidentielles, à la fois sous forte influence de la proximité des emplois de la Vallée de Joux (Suisse), et sous forte pression touristique, attractives pour une population aux revenus élevés

Ces communes se caractérisent avant tout par un très fort caractère résidentiel : **le poids de la sous-classe dans la bande frontalière en termes de logements est supérieur de 6 points aux poids respectifs de la population et des emplois.**

Ainsi, **près de 7 actifs résidents sur 10 sortent de ces communes pour aller travailler.** Par ailleurs, cette sous-classe présente le **taux de résidences secondaires le plus important avec plus de 6 logements sur 10.**

Cette attractivité résidentielle se retrouve dans l'**augmentation de la population (la plus forte de toutes les sous-classes avec +2,9 %/an entre 1999 et 2012, s'appuyant notamment sur un fort solde migratoire), et se traduit par la plus forte évolution du nombre de logements de toutes les classes (+21 % entre 1999 et 2012), ainsi que par le plus fort indice de constructions neuves.**

A noter qu'il s'agit de la **population la plus jeune** de toutes les sous-classes avec un indice de jeunesse de 1,96 (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans).

Preuve de cette attractivité, et malgré l'augmentation importante du nombre de logements, la **vacance est quasi inexistante** (2,5 % de logements vacants en 2012). Revers de la médaille, **le prix de vente des maisons dans l'ancien est en moyenne supérieur de 60 % à la moyenne dans la zone d'étude.**

Cette situation s'explique notamment par le fort taux de frontaliers dans l'emploi (28 %), et les importants niveaux de revenus qui en découlent (**revenu fiscal moyen de référence le plus important de la bande frontalière, supérieur de 49 % à la moyenne départementale**).

Enfin, le caractère résidentiel de ces communes est amplifié par le fait que les emplois offerts sont en diminution (-4 % entre 1999 et 2012).

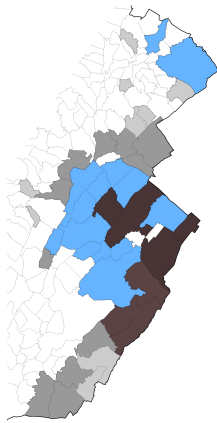
Enjeux habitat :

Marché de l'habitat très tendu entre :

- le tourisme résidentiel ;
- les frontaliers ;
- les « locaux » non frontaliers.

Au travers des documents d'urbanisme, il paraît important de veiller à limiter la consommation des espaces dans ces communes compte tenu de leur attractivité résidentielle, de veiller à l'insertion paysagère des constructions neuves compte tenu de leur caractère touristique, mais aussi d'améliorer la qualité thermique du parc existant et de conforter l'offre existante en commerces et services de proximité.

Sous-classe 3 : communes résidentielles de la bande frontalière sous influence suisse mesurée et sous faible influence touristique, attractives pour les familles



poinds de la sous-classe dans la bande frontalière

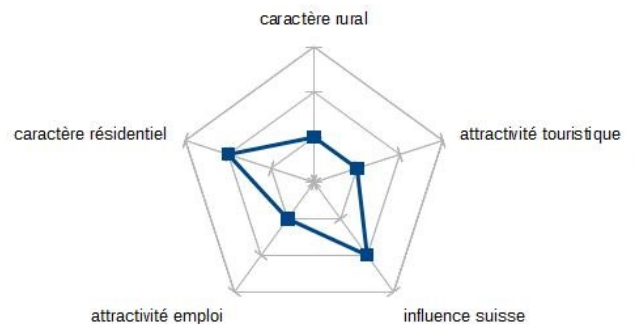
14 communes : Bellefontaine, Censeau, Château-des-Prés, La Chaumusse, La Chaux-du-Dombief, Fort-du-Plasne, Grande-Rivière, Lac-des-Rouges-Truites, Lézat, Longchaumois, Mignovillard, La Mouille, Prénovel, Saint-Pierre

population : 6 222 habitants (29 %)

emplois : 1 659 (25 %)

logements : 3 662 (23%)

communes sous faible emprise du tourisme résidentiel, en déclin du point de vue de l'emploi car concentrant principalement de l'activité industrielle, mais attractives en termes d'habitat pour les familles.



Cette sous-classe de communes est représentative des caractéristiques générales de la zone d'étude sur bon nombre d'indicateurs. En effet, elle se situe dans la moyenne de la bande frontalière au regard du taux de frontaliers dans l'emploi (21 %), de la jeunesse de la population (indice de jeunesse -rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans- de 1,29), du taux de croissance de la population (+0,7 %/an entre 1999 et 2012), de l'évolution du nombre de logements (+16 % entre 1999 et 2012), et de la vacance en logements (taux de 6,6 % en 2012).

L'emprise économique suisse est un peu plus mesurée, ce qui se ressent en termes de **revenus moyens des habitants**, qui même s'ils sont supérieurs de 22 % à la moyenne départementale, **restent inférieurs aux revenus moyens de la zone d'étude.**

Cette sous-classe de communes présente **la plus forte diminution d'emplois** des 5 sous-classes (soit -6,5 % entre 1999 et 2012). Cela s'explique en grande partie par le fait que la majorité des emplois repose sur l'industrie (**plus forte part d'emplois industriels de la zone d'étude avec près de 43%**).

Les actifs de ces communes sont donc amenés à quitter en nombre leur commune pour travailler (**seuls 23 % des actifs restent travailler dans leur commune de résidence, plus faible taux des 5 sous-classes**).

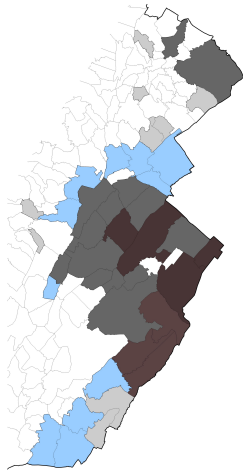
Cette sous-classe de communes semble **plus à l'écart des considérations touristiques (plus forte part de résidences principales de la zone d'étude avec 70 % des logements)**, mais apparaît comme étant **privilegiée en tant que lieu d'habitat**, et notamment par des familles : nombre moyen de personnes par ménage parmi les plus importants (2,43), plus fort taux de familles avec 3 enfants ou plus (7 %) et part la plus importante de maisons (77 %).

Enjeux habitat :

Contenir la vacance des logements, notamment en privilégiant la réhabilitation des maisons existantes et leur adaptation au confort actuel recherché par les familles.

Rester vigilant eu égard au mitage et à l'étalement « urbain », vis-à-vis de l'habitat individuel.

Sous-classe 4 : communes de la bande frontalière sous très faible influence de la Suisse et à la population plus vieillissante



poids de la sous-classe dans la bande frontalière

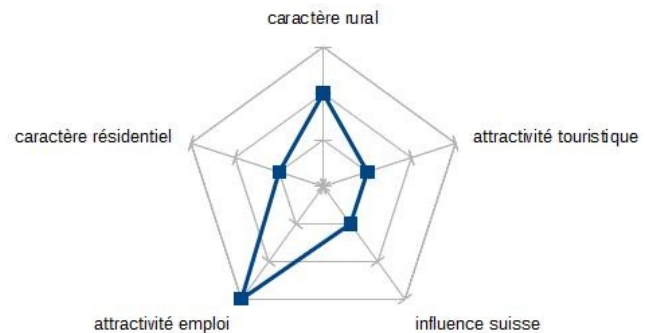
11 communes : Bonlieu, Les Bouchoux, Chaux-des-Crotenay, Foncine-le-Bas, Foncine-le-Haut, Le Frasnois, Les Moussières, La Pesse, Les Piards, Les Planches-en-Montagne, Septmoncel

population : 3 900 habitants (18 %)

emplois : 1 156 (17 %)

logements : 3 111 (19 %)

communes à la population moins jeune, sous très faible influence frontalière, plutôt dynamiques en termes d'offres d'emplois et de logements, mais qui demeurent peu attractives pour l'habitat



Cette sous-classe de communes se situe **plus à l'écart des dynamiques frontalières**. Cela se traduit par un poids dans la bande frontalière plus équilibré entre population, logements et emplois, mais également par **une part de frontaliers dans l'emploi qui est une des plus faibles de la zone d'étude**.

Conséquence directe, les **revenus moyens sont les plus faibles des 5 sous-classes** (même s'ils demeurent supérieurs de 7 % aux revenus moyens de l'ensemble des jurassiens).

La population est la plus âgée des 5 sous-classes ; il s'agit de la seule sous-classe avec un indice de jeunesse inférieur à 1, c'est-à-dire que la population des plus de 60 ans à supérieure à celle des moins de 20 ans. **Le nombre de personnes par ménage est le plus faible des 5 sous-classes**.

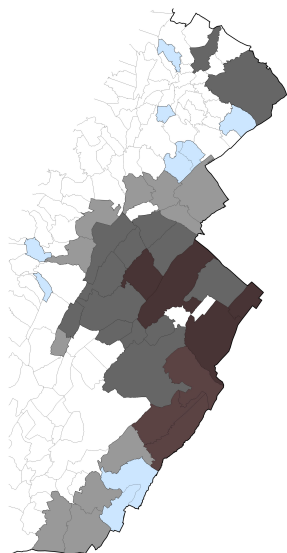
Néanmoins, il s'agit de la **seule sous-classe présentant à la fois une forte évolution du nombre de logements** (+20 % entre 1999 et 2012) **et une évolution significative du nombre d'emplois** (+11 % entre 2007 et 2012 contre -2 % à l'échelle de la zone d'étude), ce qui se ressent au niveau du taux d'actifs restant travailler dans leur commune de résidence, parmi les plus élevés (plus de 35 %).

Pour autant, **la vacance en logements est de loin la plus forte de la zone d'étude** (plus de 10 % en 2012), et **le nombre de logements vacants a connu la plus forte progression depuis 1999**.

Enjeux habitat :

Chercher à réduire la vacance des logements en limitant les possibilités de constructions neuves au travers des documents d'urbanisme, et en privilégiant la réhabilitation des maisons existantes. Un enjeu fort de cette sous-classe de communes réside par ailleurs dans l'adaptation des logements au vieillissement de la population (accessibilité, réhabilitation/division de maisons en plusieurs logements, ...)

Sous-classe 5 : communes rurales agricoles de la bande frontalière, les plus à l'écart de l'influence suisse



poids de la sous-classe dans la bande frontalière

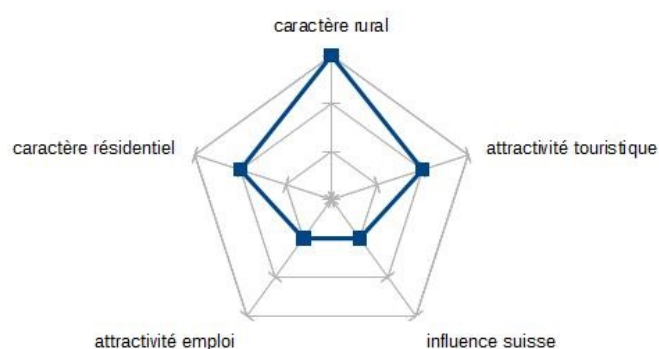
9 communes : Bellecombe, Bief-des-Maisons, Cerniébaud, Les Chalesmes, Conte, La Frasnée, Les Molunes, Plénise, Uxelles

population : 681 habitants (3 %)

emplois : 178 (3 %)

logements : 554 (3 %)

communes au caractère rural très prononcé et sous très faible influence frontalière, composées d'une population familiale et rurale agricole



Cette sous-classe de communes se caractérise par un caractère rural très prononcé ; tout d'abord au regard de la **densité de population extrêmement faible** (la plus faible des 5 sous-classes avec 9 habitants au km²), mais aussi au regard du **plus fort taux d'emplois dans l'agriculture** (plus de 23 %).

Cela se confirme au regard du **nombre limité de frontaliers dans l'emploi** (le plus faible taux de la zone d'étude) et du **faible indice de concentration d'emplois**.

Ainsi, l'**évolution du nombre de logements sur la période 2007/2012 est la plus faible de toutes les classes**, et les **logements sont constitués avant tout de maisons** (plus fort taux avec 88 % des logements) le plus souvent **anciennes** (plus d'une résidence principale sur deux date d'avant 1946).

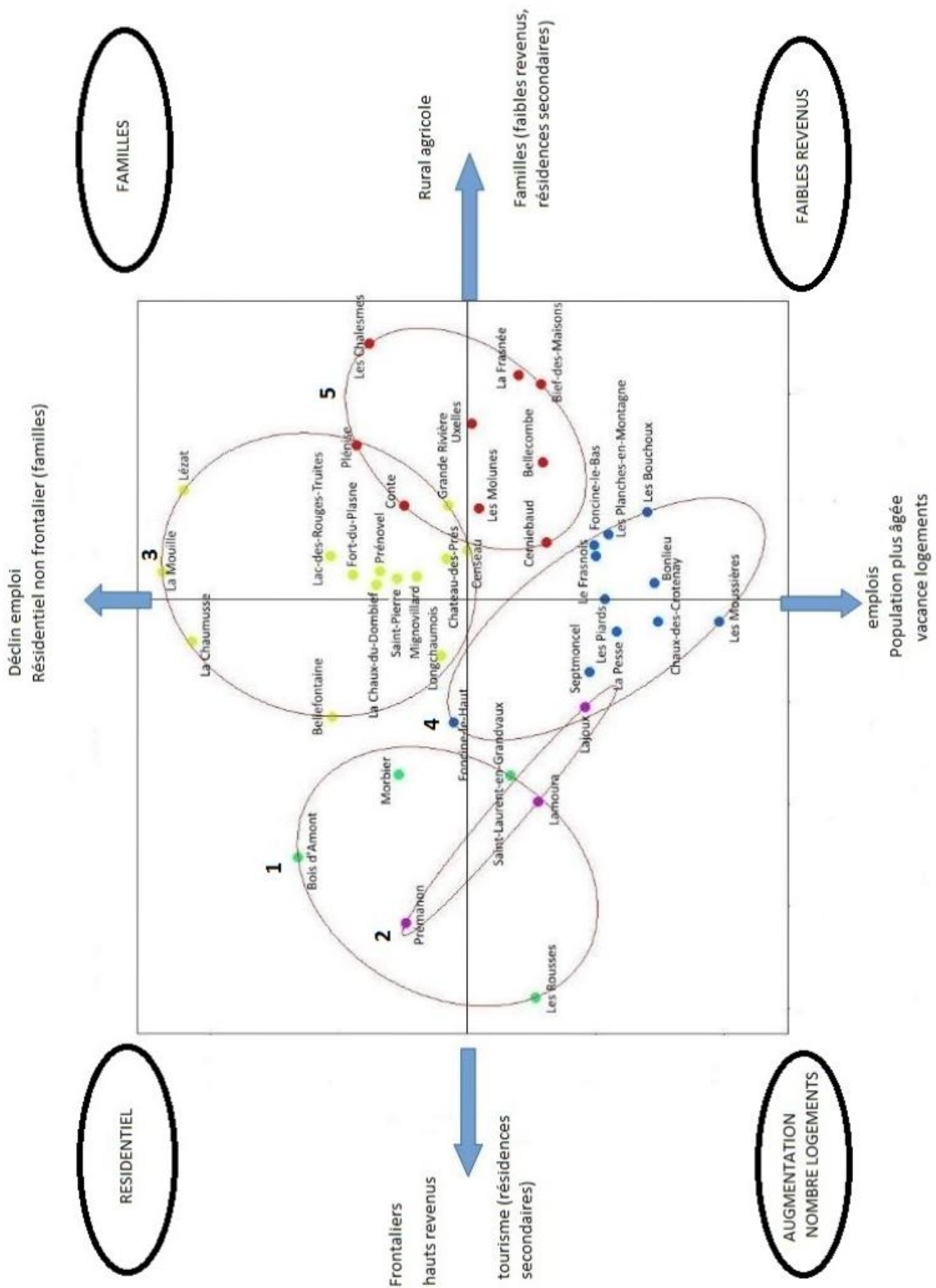
Néanmoins, et malgré ce caractère très rural, la vacance en logement est faible (5 %), et la population reste plutôt jeune : l'indice de jeunesse est inférieur à la moyenne de la zone d'étude, mais reste supérieur à 1, c'est-à-dire que la population des moins de 20 ans est supérieure à celle des plus de 60 ans. Il s'agit d'une **population familiale avec le plus fort nombre de personnes par ménage, ainsi que le taux de familles avec 3 enfants ou plus, parmi les plus élevés des 5 sous-classes**. En termes de typologie des logements, **plus de 2/3 des résidences principales possèdent ainsi 5 pièces ou plus** (plus fort taux de la zone d'étude).

A noter que la part de résidences secondaires est importante (près de 45 %), même s'il s'agit certainement plus de maisons « familiales » que de résidences purement touristiques.

Enjeux habitat :

Maintenir en état, voire améliorer (rénovation thermique) le parc important de maisons existantes (résidences principales et secondaires) en lien avec la pérennisation de l'activité agricole et le caractère rural des communes.

Principaux éléments de différenciation entre les sous-classes



Rappel de la méthodologie

L'habitat comporte de multiples facettes et, du fait de sa position centrale dans l'aménagement du territoire, peut être abordé sous des angles aussi variés que les caractéristiques du bâti, la proximité aux emplois ou aux services, les caractéristiques des occupants ou encore les dynamiques de construction ou les évolutions démographiques. L'abondance des données liées à l'habitat implique souvent de travailler par thème et rend difficile l'approche synthétique.

Il existe cependant des méthodes statistiques qui permettent de traiter cette masse d'information de manière à dégager les éléments les plus marquants et à faire ressortir les caractéristiques qui différencient les communes pour dresser un portrait contrasté du territoire.

L'Atelier Etudes de la DDT du Jura (Service Connaissance Prospective Habitat – Pôle SIG/ETUDES) a retenu comme base de travail une trentaine de variables décrivant :

- les caractéristiques du parc de logement² en 2012 (structure des hébergements, mode d'occupation, statut d'occupation, ancienneté du bâti, prix du m²...) et les dynamiques de construction neuve entre 1999 et 2012
- les caractéristiques socio-démographiques de la population en 2012 (densité, âge, taille des ménages, revenus...) et les dynamiques démographiques entre 1999 et 2012
- les caractéristiques de l'emploi (nombre d'emplois sur la commune par secteur d'activité, distances domicile-travail, proportion de frontaliers, présence de services de proximité...)

Sources des indicateurs : Insee (recensements de la population, base permanente des équipements, migrations alternantes), OSTAJ, DGFIP, SIT@DEL 2, Filocom, observatoire départemental des lotissements de la DDT 39, distancier déplacements domicile-travail DDT 39, meilleursagents.com

Ces indicateurs ont d'abord fait l'objet d'une analyse en composantes principales (ACP), méthode qui consiste à transformer des variables liées entre elles (dites "corrélées" en statistique) en un nombre limité de nouvelles variables, décorréélées les unes des autres. Ces nouvelles variables sont nommées "composantes principales". Ceci permet de réduire le nombre de variables et de rendre l'information moins redondante et plus lisible.

La deuxième étape du travail consiste à réaliser une classification ascendante hiérarchique (CAH), méthode de classification automatique qui vise à répartir les individus (ici les communes de la bande frontalière issues de l'étude initiale à l'échelle départementale) dans un certain nombre de sous-classes à partir d'une mesure de la dissimilarité entre ces individus. La classification est dite ascendante car elle part d'une situation où il y a autant de classes que d'individus, puis rassemble progressivement les classes présentant des caractéristiques voisines en classes de plus en plus grandes. Les résultats de cette classification aboutissent à une typologie des communes de la bande frontalière jurassienne en 5 sous-classes qui permettent de rendre compte des ressemblances existant entre communes appartenant à la même sous-classe, et des dissemblances entre les sous-classes. Cette classification dépend fortement des choix fait en termes de variables et du poids qui leur est donné. La typologie présentée ici résulte donc des choix réalisés.

La dernière étape consiste à interpréter des résultats obtenus, en nommant les sous-classes, en les décrivant, en apportant des éléments explicatifs en fonction des caractéristiques observées, et enfin en identifiant les enjeux des territoires concernés. Cette étape indispensable a été confrontée à la connaissance des territoires et à l'expertise des agents de la DDT.

Les résultats de ce travail nécessitent des précautions d'usage :

la classification des petites communes est relativement volatile, ce qui se traduit visuellement par le fait que deux petites communes voisines peuvent être rangées dans des sous-classes différentes.

la typologie est tributaire des découpages communaux qui ne correspondent pas forcément aux discontinuités géographiques que l'on souhaite mettre en évidence. Par exemple l'indicateur densité de population est très tributaire de ces découpages.

Si les contours géographiques précis de chacune des sous-classes sont discutables, leur répartition spatiale à l'échelle de la bande frontalière a néanmoins plus de sens.

Etude conduite par la DDT du Jura - Atelier ETUDES

Production cartographique réalisée par : Atelier SIG

Ont également participé à cette étude :

- DDT du Jura - Pôle territoire du Service Connaissance Prospective Habitat***
- DDT du Jura - Pôle habitat du Service Connaissance Prospective Habitat***

Avec les appuis méthodologique et technique du Cerema – Direction territoriale Centre-Est – Département Environnement Territoires Climat/Unité cohérence territoriale et cohésion sociale, ainsi que de la DREAL Bourgogne - Franche-Comté - Département Statistiques et Etudes Habitat.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Directeur de publication : Jacky ROCHE

Conduite de l'étude : SCPH/atelier études

Rédacteur Mise en page : Alan CHAUVIN et Magalie GISO

Comité de relecture : SCPH/atelier études