

Atelier ETUDES

Dynamiques en termes de résidences secondaires dans le Haut-Jura

Contexte

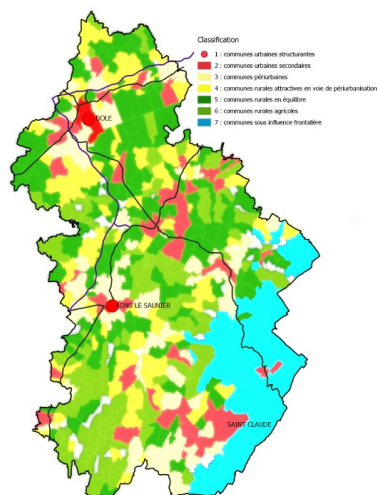
Le secteur du Haut-Jura cristallise des enjeux importants en matière d'habitat compte-tenu de son caractère à la fois frontalier avec la Suisse, et touristique avec la présence de stations de moyenne montagne.

La direction départementale des territoires (DDT) du Jura a ainsi déjà pu dégager les caractéristiques principales de ce secteur (vacance faible, parts de résidences secondaires et d'appartements élevées, prix dans l'ancien élevés, ...) lors de la réalisation d'une typologie des communes jurassiennes (*illustration 1*).

Mais il a été également possible de mettre en avant un certain nombre de nuances (communes plus ou moins sous l'influence frontalière, plus ou moins rurales, etc) au travers de travaux spécifiques sur la bande frontalière (*illustration 2*).

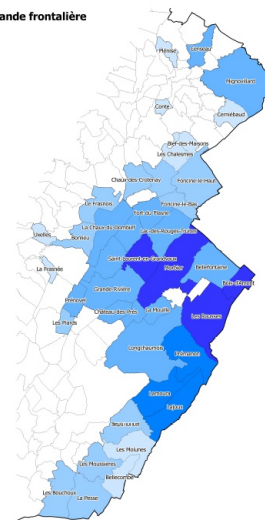


Typologie communale sous l'angle habitat



1. typologie des communes jurassiennes
sous l'angle habitat - DDT39 - juillet 2016

Zoom bande frontalière

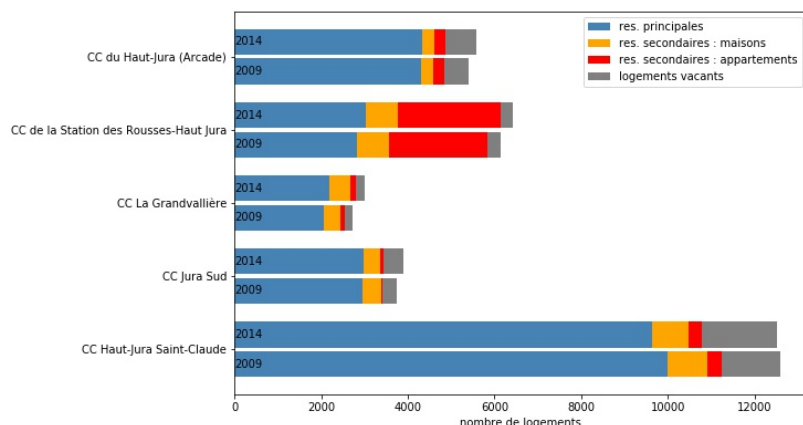


2. zoom sur la bande frontalière -
DDT39 - octobre 2017

Dans la continuité des analyses précitées et au travers de nouvelles données disponibles, la présente étude a pour objectif de compléter la connaissance des marchés de l'habitat de ce secteur, en cherchant à mieux saisir comment s'articulent les dynamiques frontalières et touristiques au travers des résidences secondaires.

Les sources et méthodologies utilisées sont explicitées en annexe, en fin de document.

La place des résidences secondaires dans le Haut-Jura*



répartition du nombre de logements par type d'occupation et par communauté de communes.

Source Insee 2009 et 2014

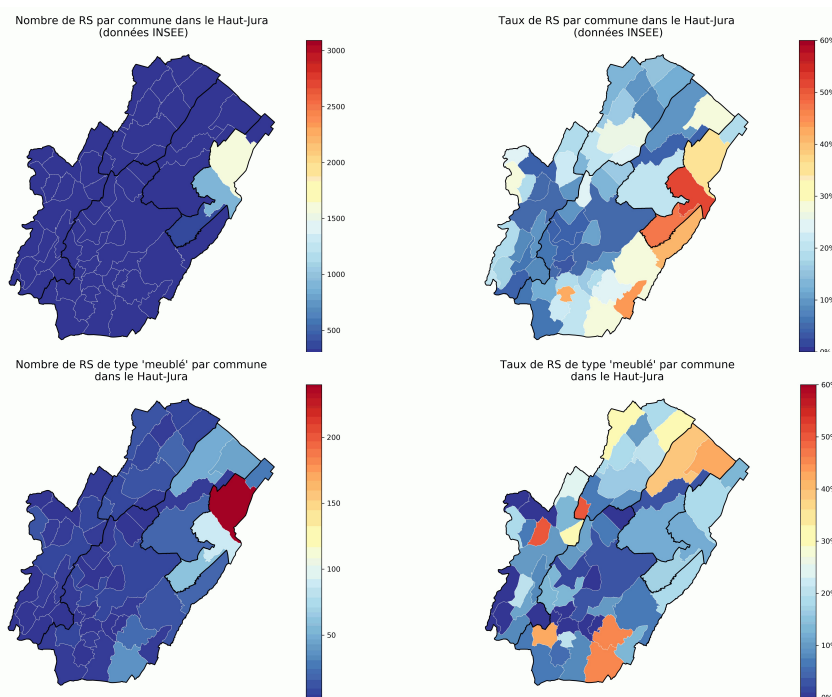
Le Haut-Jura, secteur de concentration des résidences secondaires

Avec plus de 5 800 logements de ce type, les résidences secondaires occupent une place prépondérante dans le Haut-Jura, représentant 18% du parc total de logements du secteur (seuls 10% des logements sont des RS à l'échelle départementale).

A l'échelle du Jura, les résidences secondaires du Haut-Jura représentent à elles-seules 41% de l'ensemble des résidences secondaires du département.

répartition des résidences secondaires par commune, en nombre (à gauche) et en taux par rapport au nombre total de logements (à droite).

Source Insee 2014



répartition des meublés de tourisme par commune, en nombre (à gauche) et en taux par rapport au nombre total de résidences secondaires (à droite).

Sources CDT 39 et Insee 2014

Le poids de la Station des Rousses et de la bande frontalière

Les Rousses et Prémamanon se démarquent nettement de par leur nombre de résidences secondaires. La station des Rousses présente une réelle spécificité avec 2 300 résidences secondaires de type appartement.

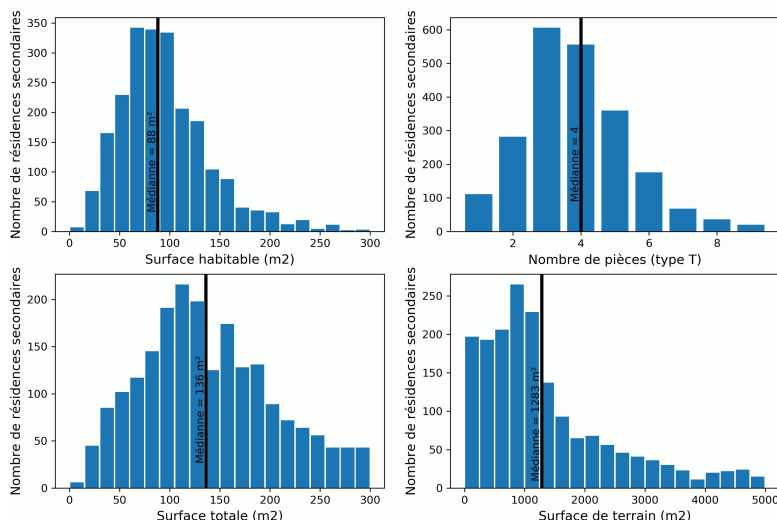
Toutefois, le taux de résidences secondaires est important sur l'ensemble des communes de la bande frontalière avec la Suisse (du nord au sud : Bellefontaine, Lamoura, Lajoux, Septmoncel-Les Molunes, Bellecombe, La Pesse). Le taux de meublés fait quant à lui ressortir des communes au caractère plus touristique (Morbier, Les Moussières, Les Crozets, Nanchez)

*** NOTA :** dans le cadre de la présente étude, le périmètre "Haut-Jura" mentionné regroupe les communautés de communes de : Haut-Jura Arcade, Haut-Jura Saint-Claude, Jura-Sud, La Grandvallière, et Station des Rousses-Haut-Jura

Caractéristiques des résidences secondaires dans le Haut-Jura

De petits appartements

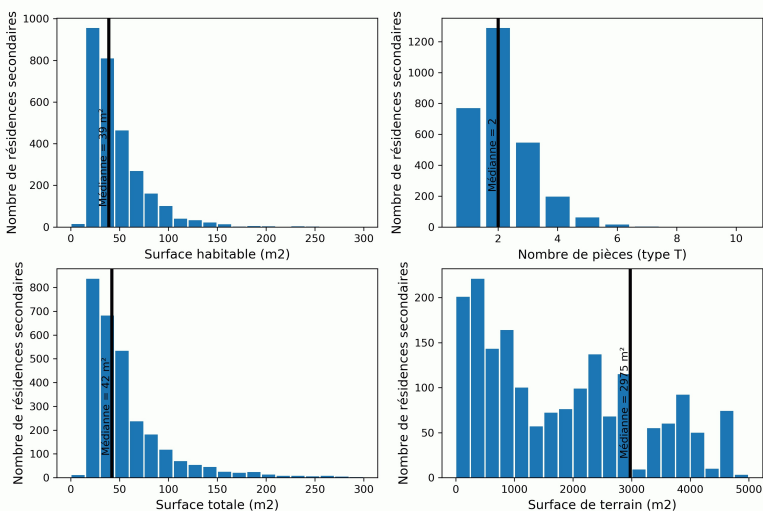
Les résidences secondaires de type maison possèdent typiquement 3-4 pièces pour 70-100 m² habitables, à l'instar de la moyenne départementale.



typologie des RS de type maison

Par contre, les résidences secondaires de type appartement, typiquement de 2 pièces pour 40 m² habitables, sont plus petites que la moyenne départementale (elle-même très influencée par le Haut-Jura puisque l'on y trouve 79% des RS en appartement).

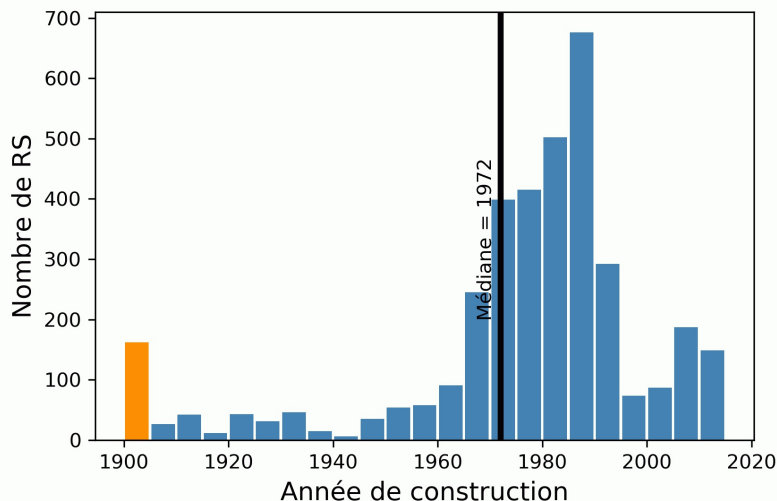
Cette taille d'appartement est bien représentative des logements que l'on trouve en général dans les stations de ski.



typologie des RS de type appartement

Un parc qui s'est densifié dans les années 80

Nombre de RS du Haut-Jura par année de construction



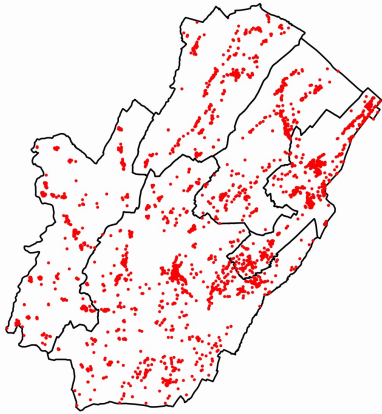
Dans le Haut-Jura, les logements qui sont aujourd'hui des résidences secondaires datent essentiellement de la période 65-95.

La construction neuve s'est ensuite considérablement ralentie avec néanmoins une certaine reprise depuis 2005.

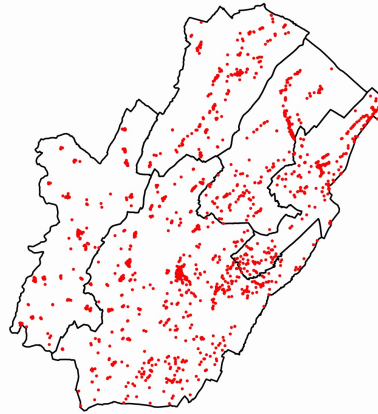
Dynamiques des résidences secondaires dans le Haut-Jura

Un parc historique et une nouvelle dynamique

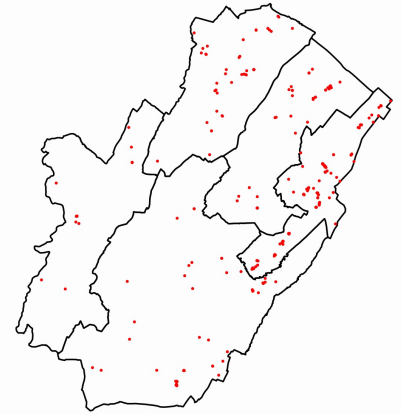
Localisation des résidences secondaires (Haut-Jura)



RS construites avant 1960 (Haut-Jura)



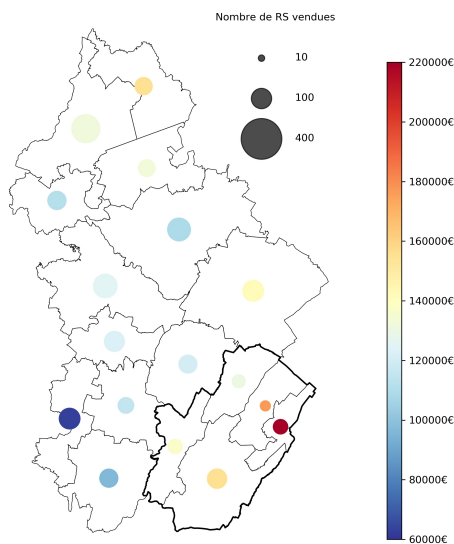
RS construites après 2005 (Haut-Jura)



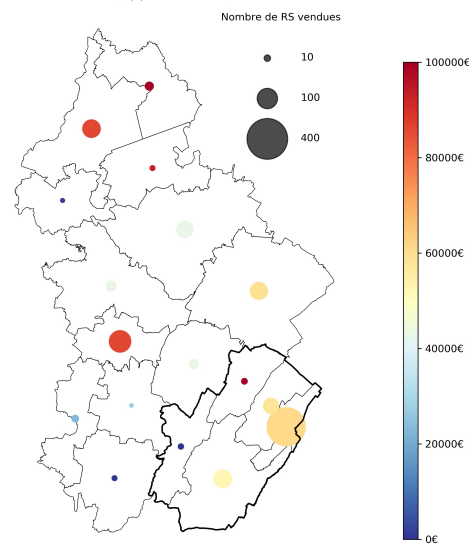
40% des résidences secondaires construites avant 1960 se trouvent sur la communauté de communes de Haut-Jura Saint-Claude. Toutefois, la communauté de communes de la Station des Rousses concentre la moitié des résidences secondaires construites depuis 2005 (ce sont majoritairement des appartements). Au total, ce sont 345 résidences secondaires qui ont été construites dans le Haut-Jura depuis 2005.

Deux marchés distincts de résidences secondaires

Volumes de vente RS et prix médians par EPCI du Jura entre 2011-2015 (maisons)



Volumes de vente RS et prix médians par EPCI du Jura entre 2011-2015 (appartements)

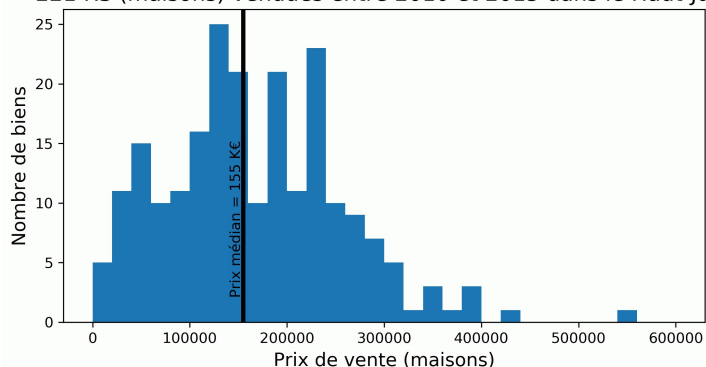


Deux marchés distincts de résidences secondaires sont à considérer, celui des maisons et celui des appartements :

- les ventes de maisons ne sont pas très significatives en termes de volume dans le Haut-Jura par rapport au reste du département, mais leur prix apparaît plus élevé,
- les ventes d'appartements sont les plus importantes dans le Haut-Jura, mais à des prix inférieurs à ceux pratiqués dans les agglomérations de Dole et de Lons-le-Saunier

Des prix de vente au mètre-carré élevés

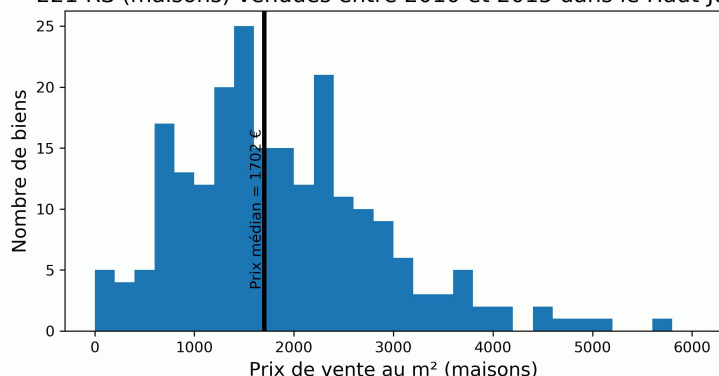
221 RS (maisons) vendues entre 2010 et 2015 dans le Haut-Jura



Dans le Haut-Jura, le prix de vente médian d'une résidence secondaire de type maison est de 155 000 €, soit +22% par rapport à la médiane départementale qui se situe à 127 000 €. L'écart est encore plus important en termes de moyenne (170 000 € dans le Haut-Jura pour 130 000 € dans le département, soit + 31%).

Cet écart est fortement influencé par le secteur des Rousses. Ainsi, sur cette commune, le prix de vente médian d'une résidence secondaire de type maison s'établit à 250 000 €.

221 RS (maisons) vendues entre 2010 et 2015 dans le Haut-Jura



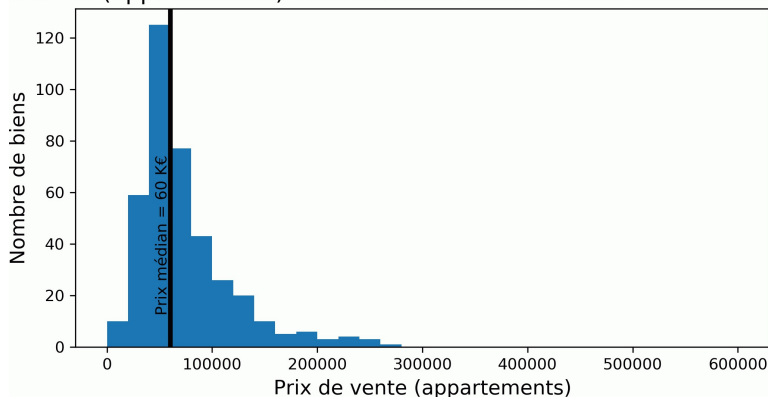
La typologie de ces maisons étant similaire à la moyenne départementale (cf. p3), cet écart se répercute dans les mêmes proportions sur les prix de vente au m² (1 870 € / m² en moyenne dans le Haut-Jura contre 1 355 € / m² pour le Jura).

64% des résidences secondaires de type appartement vendues dans le Jura entre 2010 et 2015 l'ont été dans le Haut-Jura.

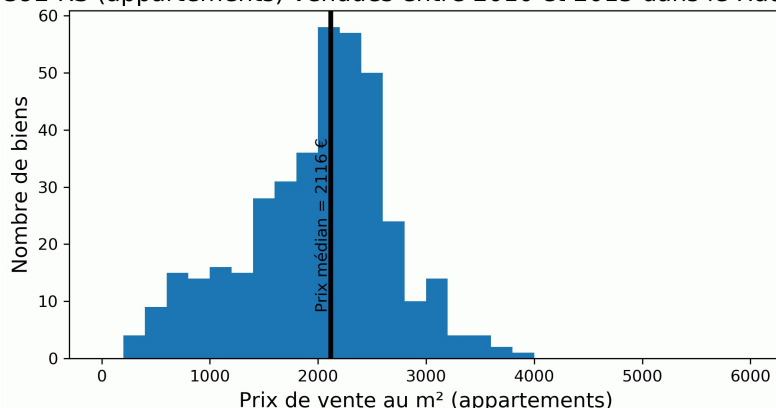
Ces biens se sont vendus au prix moyen de 73 000 €, donc à des niveaux de prix similaires à ceux du département du Jura (moyenne à 77 000 €).

Toutefois, ces appartements étant plus petits que la moyenne départementale (cf. p3), leur prix de vente moyen au mètre-carré est supérieur de 15% au département (1 996 € / m² en moyenne dans le Haut-Jura contre 1 718 € / m² pour le Jura).

392 RS (appartements) vendues entre 2010 et 2015 dans le Haut-Jura

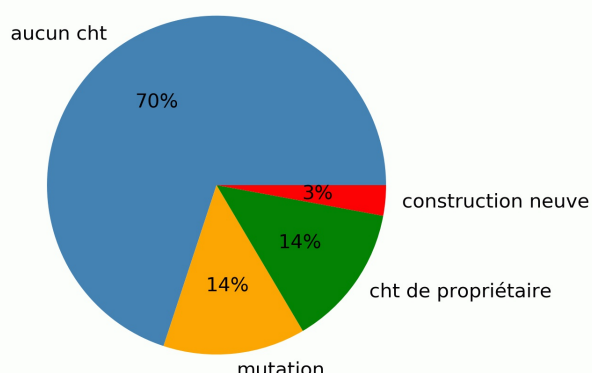


392 RS (appartements) vendues entre 2010 et 2015 dans le Haut-Jura



Origine et âge des propriétaires de résidences secondaires

Dynamique RS entre 2010 et 2015 dans le Haut-Jura

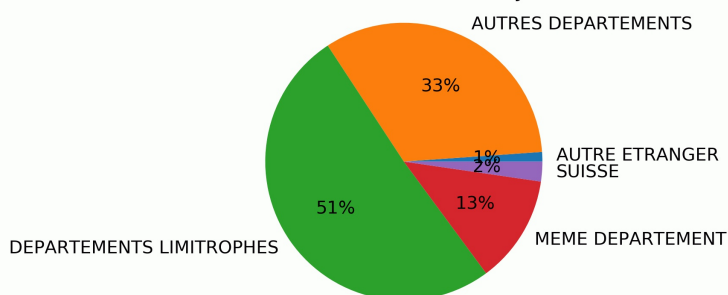


En 6 ans, 30% des résidences secondaires ont changé de propriétaire, soit par mutation (vente), soit du fait d'une succession.

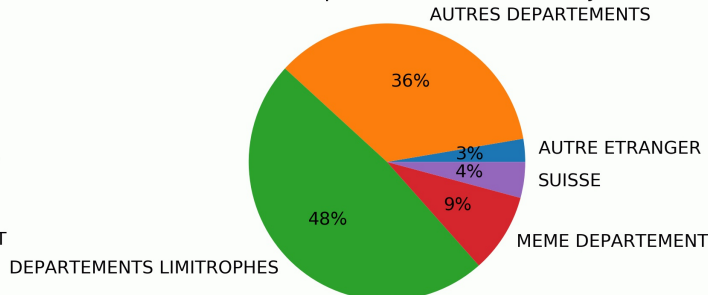
La construction neuve de résidences secondaires reste beaucoup plus rare.

Plus de propriétaires étrangers dans le Haut-Jura

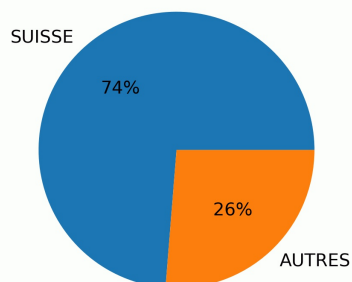
Origine géographique des propriétaires (toutes RS) dans le Haut-Jura



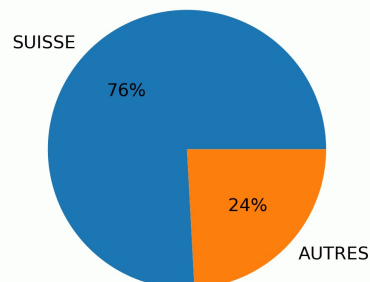
Origine géographique des propriétaires (RS construites après 2005) dans le Haut-Jura



Détail pour les propriétaires étrangers (toutes RS) dans le Haut-Jura



Détail pour les propriétaires étrangers (RS construites après 2005) dans le Haut-Jura

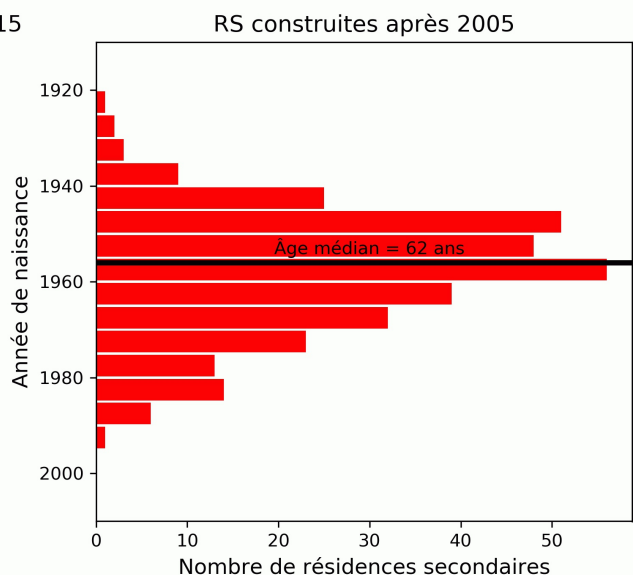
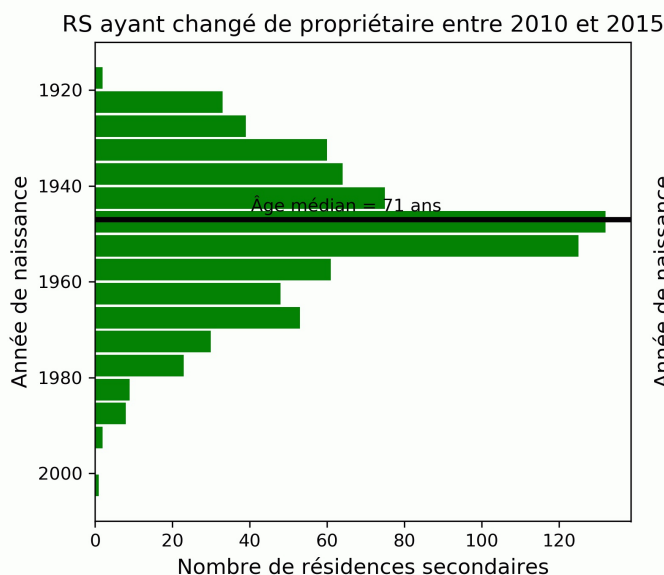
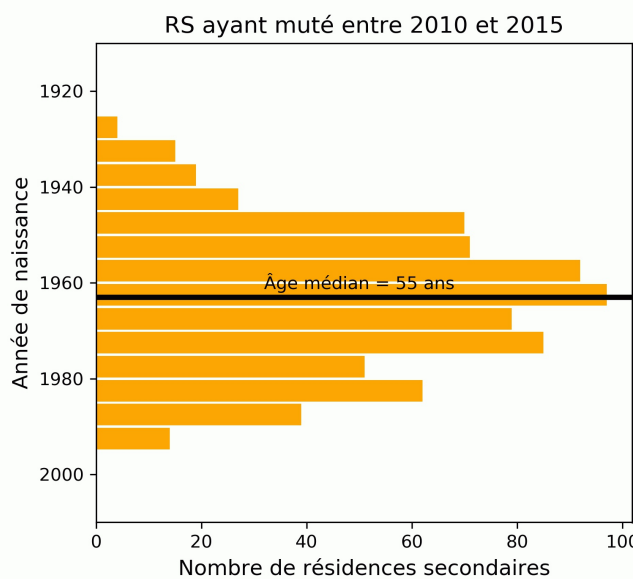
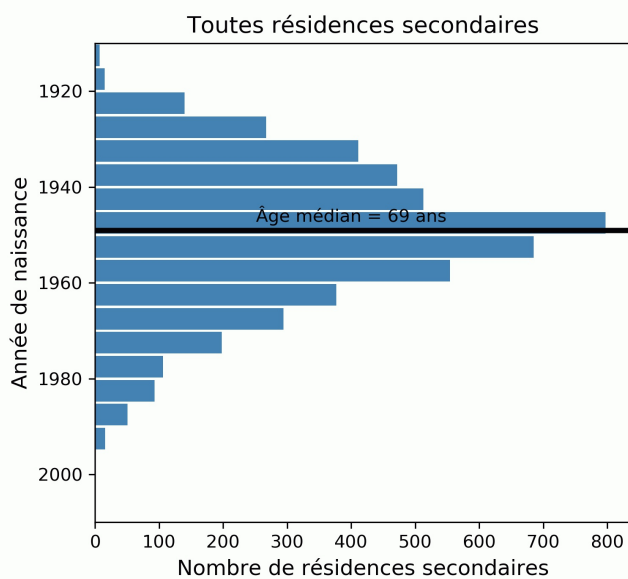


Dans le Jura, 72% des propriétaires de résidences secondaires viennent du Jura (15%) ou de départements limitrophes (57%).

Cette tendance est légèrement moins marquée dans le Haut-Jura où les propriétaires étrangers sont proportionnellement plus importants que sur l'ensemble du Jura, surtout à partir de 2005 (+ 4 points).

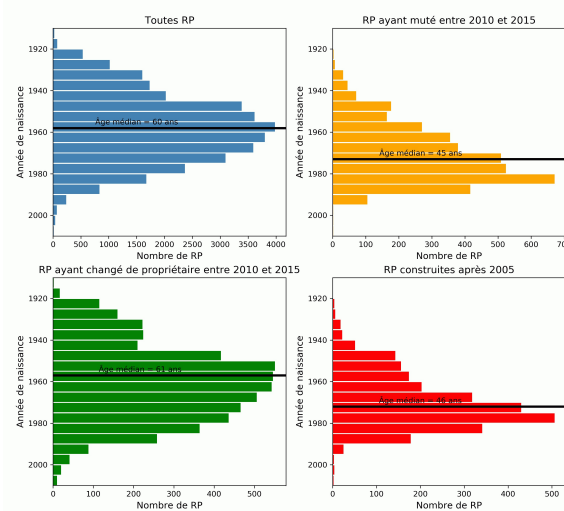
Dans le Haut-Jura, les propriétaires suisses représentent les 3/4 des propriétaires étrangers.

Des propriétaires de résidences secondaires âgés



L'âge médian élevé (69 ans) des propriétaires actuels de résidences secondaires est sensiblement le même entre le Haut-Jura et le reste du département, même s'il s'abaisse dans le cas des ventes ou des constructions récentes.

Il est à noter que l'âge médian des propriétaires actuels de résidences principales est bien moins élevé (60 ans) que pour les résidences secondaires, plus particulièrement dans le cas des ventes ou des constructions récentes (45 ans).



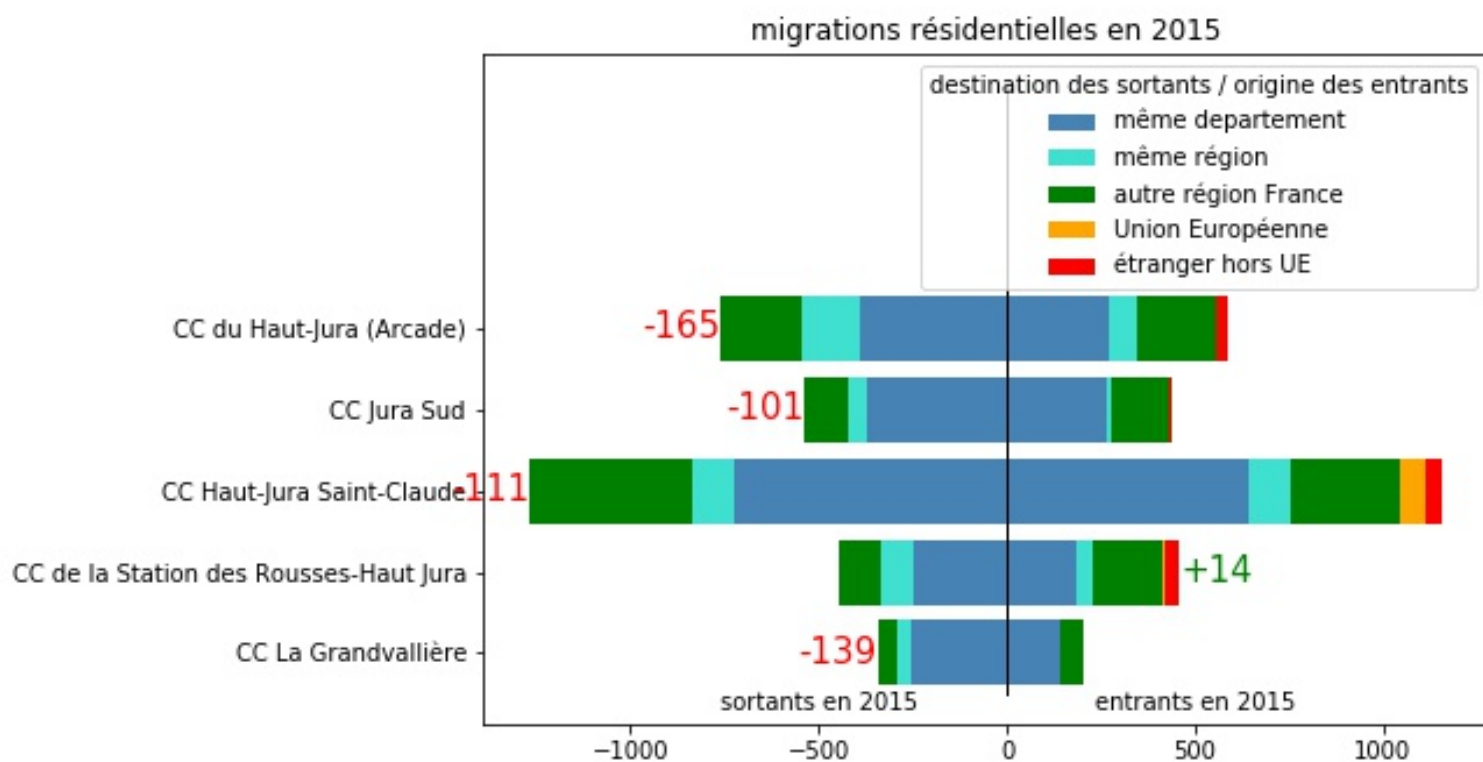
âge des propriétaires de résidences principales dans le Haut-Jura.

Source fichiers fonciers 2016

Un mot sur les migrations résidentielles...

Le solde migratoire 2015 est négatif sur le Haut-Jura sauf sur la communauté de communes des Rousses.

Le territoire perd de la population au profit des autres communes du Jura, mais certains EPCI sont attractifs vis-à-vis des autres régions de France (Station des Rousses) et de l'étranger et notamment la Suisse (Haut-Jura Saint-Claude, Station des Rousses, Grandvallièrre).



Source fichiers migrations résidentielles Insee 2016.

Les migrations résidentielles sont observées sur une année (lieu de résidence antérieur renseigné pour l'année N-1). Ici, recensement 2015 pour l'année 2014. Les migrations sortantes vers l'étranger échappent à cette source statistique.

Conclusions

Cette étude confirme les dynamiques "habitat" contrastées qui existent au sein du Haut-Jura, et qui se cachent derrière celles de la Station des Rousses.

Cela permet de nuancer le fonctionnement de la bande frontalière, avec les communes au caractère plus touristique saisonnier que frontalier.

L'étude met en outre en avant deux catégories différentes de résidences secondaires dans le Haut-Jura : les maisons et les appartements.

Les appartements sont une spécificité de la Station des Rousses. Leurs dynamiques sont liées aux mutations / successions de propriétaires âgés, mais aussi dans une moindre mesure à la construction neuve. Les prix du marché semblent a priori peu sensibles à l'effet frontalier, mais les appartements sont plus petits que la moyenne départementale.

Pour les maisons, les frontières sont poreuses entre résidences principales et secondaires. Les maisons secondaires sont en diminution dans les territoires où l'influence frontalière est la plus marquée. Les prix de marché sont tirés vers le haut par cette influence.

Dans les territoires plus à l'écart de l'influence frontalière, les maisons secondaires sont souvent plus anciennes. Elles peuvent avoir une fonction touristique importante (meublés de tourisme) mais aussi menacer d'évolution vers des logements vacants, dans le contexte d'un solde migratoire négatif.

Enfin, la présence de suisses propriétaires en résidence secondaire, et l'installation de populations permanentes résidant antérieurement en Suisse sont des phénomènes limités, mais qui peuvent s'accroître, pouvant contribuer à l'attractivité au territoire, mais aussi à la hausse des prix de l'immobilier.

Annexe : sources et méthodologies

Cette analyse a été conduite avec l'appui technique du centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), et en partenariat avec Jura Tourisme (Comité départemental du tourisme du Jura).

L'étude a consisté à aller au-delà des données issues du recensement Insee de la population, les plus couramment utilisées en matière de dénombrement des résidences secondaires, en utilisant les sources de fichiers fiscaux, et notamment les fichiers de demande de valeur foncière (DV3F).

Ces fichiers présentent l'avantage de faire la jointure entre d'une part les fichiers DVF (qui renseignent pour chaque vente : la nature du bien, l'adresse, la superficie, la date de mutation et la valeur foncière déclarée), et d'autre part les fichiers fonciers Majic (qui fournissent les informations foncières et cadastrales). Ce recoupement permet de caractériser les acquéreurs et les vendeurs.

Afin de repérer les résidences secondaires à partir des fichiers fonciers, le Cerema a retenu la méthodologie suivante concernant les logements :

- le (ou les) propriétaire(s) est une (sont des) personne(s) physique(s) ou une SCI,
- et le logement (maison ou appartement) n'est ni loué, ni vacant, ni occupé à titre gratuit,
- et le(s) propriétaire(s) réside(ent) dans une autre commune que celle où est situé le logement, ou est (sont) propriétaire(s) d'un logement plus grand dans la même commune.

Par ailleurs, afin de compléter les connaissances en termes de résidences secondaires sur le volet touristique, l'étude a également intégré les données relatives aux meublés de tourisme sur le secteur du Haut-Jura, fournies par Jura Tourisme (les meublés de tourisme font l'objet de contrats de location saisonnière particuliers, dont la durée ne peut excéder 3 mois. Au regard de la méthodologie mentionnée au paragraphe précédent, ils sont donc bien considérés comme "non loués" -au sens d'un contrat de location classique de longue durée-).

Dans le détail, les données d'entrée sont les suivantes :

- données fournies par la DDT 39 :

- * table des propriétaires non anonymisés des fichiers fonciers, millésime 2016,
- * table local et mutation de la base Demande de Valeur Foncière (DV3F) pour tout le département, couvrant la période 2010 - début 2016

- données fournies par Jura Tourisme (comité départemental du tourisme du Jura) :

- *table des meublés de tourisme sur le secteur du Haut-Jura

- données supplémentaires exploitées par le Cerema :

- *tables des locaux et des parcelles reconstituées (TUP) des fichiers fonciers 2016
- *tables issues de l'Insee (logements ordinaires 2014, migrations résidentielles 2015)

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Directeur de publication : Jean-Luc IEMMOLO

Conduite et réalisation de l'étude : Alan CHAUVIN et Valérie COMBET

Rédacteur Mise en page : Alan CHAUVIN

Comité de relecture : SCPH/atelier études