

Choix résidentiel et fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien

Le choix résidentiel peut être défini comme un choix sous contrainte. Il dépend plus précisément des besoins et préférences des ménages dans le cadre d'une gamme limitée d'options déterminées par les ressources et restrictions liées aux ménages eux-mêmes (capacité financière, normes sociales, etc.) et par les opportunités et contraintes du marché immobilier (disponibilité des logements, niveau des prix, etc.).

Le choix résidentiel (« demande ») ne peut ainsi être compris dans toutes ses dimensions sans l'analyse de la production de logements (« offre »). L'exposé présentera le cas de l'Arc jurassien. Il se base sur le projet « Mobilité résidentielle transfrontalière et fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien franco-suisse » réalisé dans le cadre du programme Interreg IV A¹.

Sur la base d'entretiens avec des acteurs clés, les principales caractéristiques du parc de logements de l'Arc jurassien ainsi que certaines spécificités du choix résidentiel au sein d'un marché détendu sont présentées. Le fonctionnement du marché immobilier est ensuite analysé. Malgré sa taille réduite, il apparaît comme fragmenté entre régions et entre segments (construction vs. rénovation, location vs. propriété, etc.). Trois étages de la production de logements sont à distinguer (voir tableau). Chacun implique des acteurs différents avec des logiques d'action que leur sont propres en termes d'ancrage territorial, de financement, d'objets réalisés, etc.

Prendre en compte la fragmentation du marché immobilier tant du côté de l'offre (à chaque segment correspond un type d'acteur) et de la demande (urbanisme des modes de vie) semble primordiale dans la définition de stratégies communales en matière de logement.

	Autopromotion	Marché immobilier	Capitalisme réel
Identité des acteurs	Particuliers	Entreprises de constructions et sociétés immobilières	Grandes entreprises générales, investisseurs institutionnels
Connaissances du marché	Ancrage local, réseaux de proximité	Ancrage local (« feeling du marché »), relations interpersonnelles	Codifiées et quantifiées (études de marché), relations interpersonnelles
Financement	Capital restreint, de proximité, 2 ^{ème} pilier, prestations personnelles	Capital propre et crédits	Capital propre et crédits
Objectifs	Valeur d'usage et de mise à l'écart du marché par la propriété Valeur de rendement (héritage)	Produire pour obtenir un revenu monétaire (valeur d'échange). Vente à des particuliers (PPE) ou à des institutionnels (immeubles)	Profit du capital, valeur de rendements
Objets	Villas, petites rénovations	Construction d'immeubles (voire réhabilitation)	Ensembles résidentiels, projets multifonctionnels. Biens mis en location

Source : Theurillat, Rérat et Crevoisier (2012)

¹ Un résumé (D et F) ainsi qu'une synthèse (F) du projet peuvent être téléchargés sur le site de l'Office fédéral du logement : <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation>