

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

**Dr. Patrick Rérat**

Université de Neuchâtel & HafenCity Universität Hamburg

Journée du logement, Granges, 8 novembre 2012



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra



UNION EUROPEENNE  
Projet bénéficiaire  
du Fonds européen  
de développement régional



# Plan

---

- 1. Introduction: définition du choix résidentiel**
- 2. Présentation de l'étude de cas**
- 3. Fonctionnement du marché immobilier de l'Arc jurassien**
  - Économie résidentielle – économie productive
  - Parc de logements
  - Choix résidentiel des ménages
  - Trois étages de la production de logements
- 4. Messages**

## Choix résidentiel: définition

---

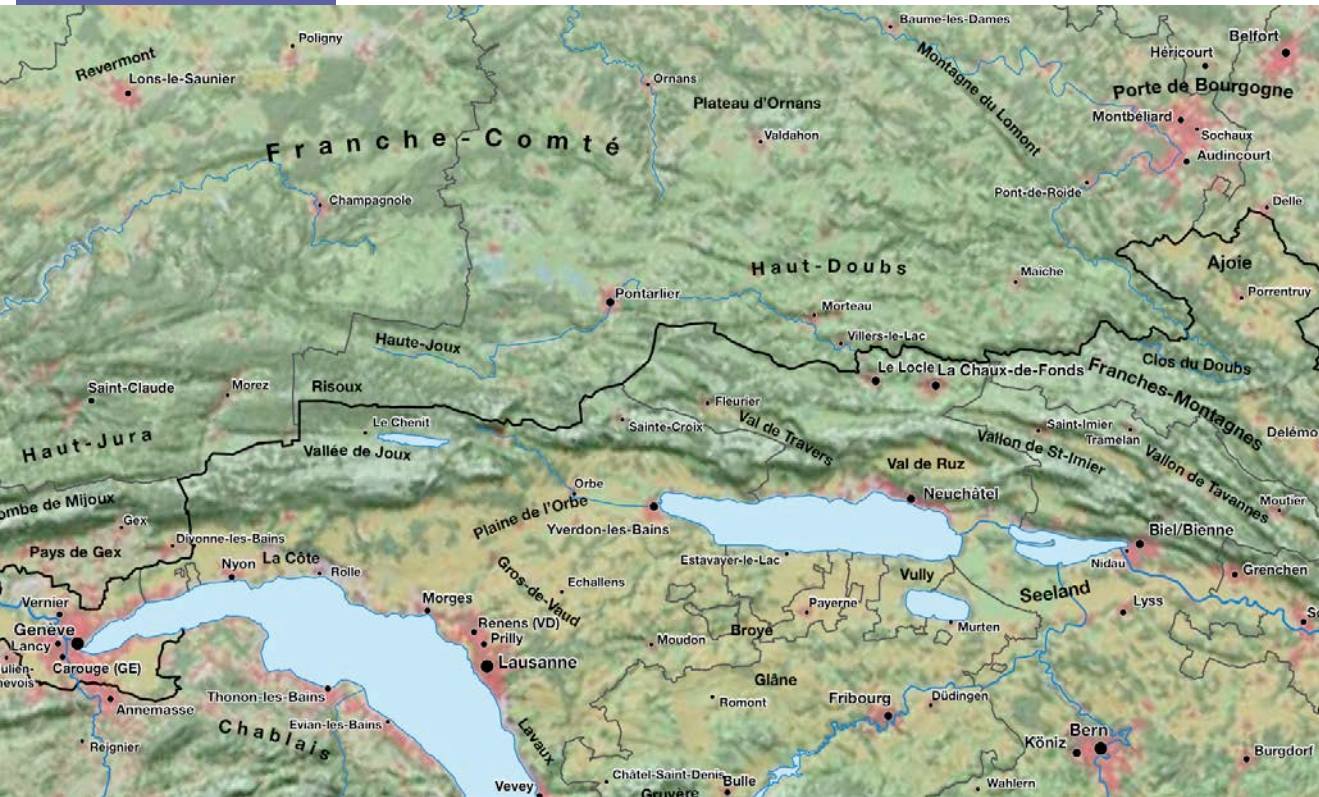
Le choix résidentiel est un choix sous contrainte.

Il dépend des **besoins et préférences** des ménages...

... dans le cadre d'une gamme limitée d'options déterminées par les **ressources et restrictions** liées aux ménages (capacité financière, normes sociales, lieu de travail, etc.)...

... et par les **opportunités et contraintes** du marché immobilier (disponibilité, niveau des prix, etc.).

# Arc jurassien



Population (2008)	
<b>Canton de Neuchâtel</b>	
La Chaux-de-Fonds	37'240
Le Locle	10'204
<b>Canton de Vaud</b>	
L'Abbaye	1'287
Le Chenit	4'206
Le Lieu	813
Vallorbe	3'279
Sainte-Croix	4'400

Source: Jarne et Schuler, L'Arc jurassien en perspectives, 2010

Source: OFS 2008

## Economie productive – économie résidentielle

	Population (2001-2008)	Emplois équivalents plein temps (2001-2008)
La Chaux-de-Fonds	+0.3%	+7.6%
Le Locle	-1.2%	+28.5%
<b><i>Canton de Neuchâtel</i></b>	<b>+2.6%</b>	<b>+4.7%</b>
L'Abbaye	+1.3%	+120.3%
Le Chenit	+1.0%	+20.3%
Le Lieu	+3.6%	+10.2%
Vallorbe	+3.6%	-7.0%
Sainte-Croix	+5.6%	+8.2%
<b><i>Canton de Vaud</i></b>	<b>+8.6%</b>	<b>+11.2%</b>

# Principales caractéristiques du parc de logements

---

- Parcs plus anciens que la moyenne
- Taux de vacance élevés ou marché « autorégulé »
- Niveaux des prix/loyers relativement bas
- 75% de locataires dans les villes, 30-60% de propriétaires dans les autres communes
- Importance du parc en mains d'acteurs « hors marché » (privés, collectivités, etc.)
- Faible dynamisme: nouveaux logements en PPE/ maisons individuelles
- Regain d'activité?

## Choix résidentiel dans un marché détendu

---

- Diversité!
- Marge de manœuvre / sensibilité (prix, confort, etc.)
- Gamme limitée de prix (« Dès qu'un seuil de prix est dépassé, on sort du marché ») mais généralement succès des opérations de rénovation / nouvelles constructions
- Importance de la propriété (concurrence avec le locatif)
- Demande locale / la saturation du plateau se fait encore peu sentir
- Proximité de la frontière:
  - Flux limités mais en croissance (150 mouvements dans chaque sens entre Le Locle/La Chaux-de-Fonds et la France)
  - Pas d'impact sur l'offre du côté suisse

# Choix résidentiel en zone transfrontalière

---

## **De Suisse vers la France voisine:**

Généralement couples binationaux avec enfant(s) motivés par

- Accession à la propriété (« En Suisse c'est un rêve, en France une réalité »)
- Mode vie périurbain
- Fiscalité et prestations sociales pour les familles

## **De France vers la Suisse:**

Généralement jeunes actifs hautement qualifiés motivés par

- Différentiels du marché du travail
- Cadre de vie « urbain » (80% s'installent en ville)
- Rejet du mode de vie périurbain (trajet automobile, etc.)



# Fonctionnement du marché immobilier

---

## Fortes segmentation et fragmentation du marché:

- Géographique
- Construction versus rénovation
- Location versus propriété
- PPE versus villas

## Pluralité des acteurs:

- Particuliers
- Entreprises de construction et sociétés immobilières
- Investisseurs institutionnels

Cf. les trois étages de l'organisation économique (Braudel 1985; Theurillat, Rérat et Crevoisier 2012)

## Premier étage: autopromotion

---

→ Vallée de Joux p. ex.

<b>Identité</b>	Particuliers (superposition entre producteurs et consommateurs)
<b>Connaissances du marché</b>	Ancrage local, réseaux de proximité
<b>Financement</b>	Capital restreint, de proximité, 2 <sup>ème</sup> pilier, prestations personnelles
<b>Objectifs</b>	Valeur d'usage et de mise à l'écart du marché par la propriété Valeur de rendement (héritage)
<b>Objets</b>	Villas, petites rénovations

## Deuxième étage: marché immobilier

---

→ La Chaux-de-Fonds p. ex.

<b>Identité</b>	Entreprises de constructions et sociétés immobilières (intermédiaires professionnels)
<b>Connaissances du marché</b>	Ancrage local (« <i>feeling</i> du marché »), relations interpersonnelles
<b>Financement</b>	Capital propre et crédits
<b>Objectifs</b>	Produire pour obtenir un revenu monétaire (valeur d'échange). Vente immédiate à des particuliers (PPE) voire à des investisseurs institutionnels (immeubles)
<b>Objets</b>	Construction d'immeubles (voire réhabilitation)

## Troisième étage: capitalisme immobilier réel

---

→ ???

<b>Identité</b>	Grandes entreprises générales ou investisseurs institutionnels localisés dans les échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine
<b>Connaissances du marché</b>	Codifiées et quantifiées (études de marché) et relations interpersonnelles
<b>Financement</b>	Capital propre, crédits, etc.
<b>Objectifs</b>	Profit du capital, valeur de rendements (paradoxe de l'Arc jurassien?)
<b>Objets</b>	Grands ensembles résidentiels, grands projets multifonctionnels. Biens en location

## Quelques pistes de réflexion pour des stratégies communales en matière de logement...

---

- Associer **économie productive** et **économie résidentielle**
- Prendre en compte la **fragmentation** du marché immobilier du côté de l'offre (à chaque segment correspond un type d'acteur) et de la demande (« urbanisme des modes de vie »)
- Organiser des **États généraux du logement** avec l'ensemble des acteurs de la filière logement

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

**Dr. Patrick Rérat**

Université de Neuchâtel & HafenCity Universität Hamburg

Journée du logement, Granges, 8 novembre 2012



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra



UNION EUROPEENNE  
Projet bénéficiaire  
du Fonds européen  
de développement régional

