Université de Neuchâtel unine

UFC UNIVERSITÉ DE FRANCHE-COMTÉ

La mobilité résidentielle transfrontalière et le fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien franco-suisse

Synthèse

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

UNION EUROPÉENNE
Projet bénéficiaire du Fonds européen de développement régional

Interreg FRANCE-SUISSE

Etude réalisée dans le cadre du programme Interreg IVA France-Suisse soutenu par la Confédération suisse et l'Union européenne.

Dr. Patrick Rérat	Prof. Alexandre Moine
Kevin Gertsch	Edith Ruefly
Prof. Olivier Crevoisier	Dr. Philippe Signoret
Groupe de recherche en économie territoriale & Institut de géographie	Théoriser et Modéliser pour Aménager (ThéMA), UMR 6049 CNRS
Université de Neuchâtel	Université de Franche-Comté
Contact: patrick.rerat@unine.ch	Contact: alexandre.moine@univ-fcomte.fr

Les auteurs expriment leur gratitude aux institutions suivantes pour le soutien financier et technique qu'elles ont apporté à l'étude:

- *du côté suisse:*
  - Association pour le développement des activités économiques de la Vallée de Joux (ADAEV)
  - Association pour le développement du Nord vaudois (ADNV)
  - Canton de Neuchâtel (Fonds cantonal pour la politique régionale, Service de l'aménagement du territoire, Service du logement, Service des transports)
  - Canton de Vaud
  - Commune de Ste-Croix
  - Confédération suisse (subvention fédérale Interreg)
  - Observatoire Statistique Transfrontalier de l'Arc Jurassien
  - Office fédéral du logement
  - Université de Neuchâtel
  - Ville de La Chaux-de-Fonds
  - Ville du Locle
- *du côté français:*
  - Association Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) du Doubs
  - CCI du Doubs
  - Département du Doubs (Service Habitat, Services CG25)
  - Habitat 25
  - Interreg (Conseil Régional de Franche-Comté et SGAR Préfecture de Franche-Comté)
  - Observatoire Statistique Transfrontalier de l'Arc Jurassien
  - Région Franche-Comté
  - Université de Franche-Comté
  - Ville de Morteau – Pays Horloger
  - Ville Pontarlier – Pays du Haut-Doubs

Source: http://www.bwo.admin.ch > Documentation > Publications > Rapports de recherche

Date de publication: août 2012

1. Contexte et enjeux de l'étude

La construction européenne et les différents accords internationaux qui l'ont accompagnée ont contribué à redéfinir la signification et les fonctions des frontières nationales et donné un nouvel essor au développement transfrontalier. Entre la France et la Suisse, les flux de travailleurs frontaliers ont particulièrement retenu l'attention. Une autre forme de mobilité semble également prendre de l'importance: la mobilité résidentielle transfrontalière, soit le choix de domicile de ménages qui s'établissent d'un côté ou de l'autre de la frontière. Cette recherche entend précisément aborder la mobilité résidentielle transfrontalière et le fonctionnement des marchés immobiliers dans l'Arc jurassien franco-suisse. Ces phénomènes restent encore largement méconnus et soulèvent un certain nombre d'enjeux du point de vue du marché du logement, de l'aménagement du territoire, du développement régional, de la gestion de la mobilité quotidienne mais aussi de l'attractivité de l'ensemble des territoires concernés.

En prenant comme étude de cas l'Arc jurassien et plus particulièrement le canton de Neuchâtel et le Jura vaudois du côté suisse, et le département du Doubs du côté français (carte 1), cette recherche a successivement abordé les flux résidentiels de France vers la Suisse, les flux résidentiels de Suisse vers la France, les choix et trajectoires résidentiels des travailleurs frontaliers ainsi que le fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien. Les pages qui suivent rappellent le questionnement et les méthodes mobilisées puis synthétisent les principaux résultats[1]. Le dernier point propose une recommandation et ouvre le débat sur les résultats obtenus.

Carte 1: Localisation et périmètre de l'Arc jurassien (Source: Observatoire Statistique Transfrontalier de l'Arc Jurassien)

[1] Le rapport dans son intégralité peut être téléchargé à l'adresse suivante: http://www2.unine.ch/patrick.rerat

2. Les flux résidentiels de France vers la Suisse

Pour ce qui est des flux résidentiels et migratoires de la France vers la Suisse, six thèmes ont été traités en détail: l'ampleur des flux transfrontaliers, le profil des migrants, leurs trajectoires, leurs motivations, le processus de choix ainsi que le rôle de la frontière.

Thèmes	Questions de recherche
Ampleur	*Quelle est l'ampleur des flux résidentiels transfrontaliers?*
Profil	*Quel est le profil des personnes qui déménagent de l'autre côté de la frontière?*
Trajectoires	*Quelle est la trajectoire géographique des personnes concernées (communes de provenance et communes de destination)? Comment évoluent les conditions d'habitation avec le franchissement de la frontière (statut d'occupation, taille des logements, etc.)?*
Motivations	*Quelles sont les motivations à la base de ces choix résidentiels? Où les migrants ont-ils recherché un logement? Leur choix résidentiel est-il stable?*
Processus de choix	*Comment les ménages ont-ils récolté les informations nécessaires et comment ont-ils pris leur décision?*
Rôle de la frontière	*Quels sont les différentiels, entre les deux pays, ayant induit le franchissement de la frontière? Quelles activités sont conservées par les ménages de l'autre côté de la frontière? Quelles sont les difficultés liées au passage de la frontière et de quelle manière celui-ci est-il perçu?*

Tableau 1: Aspects analysés relatifs aux caractéristiques des ménages franchissant la frontière

Les sources mobilisées sont constituées de statistiques officielles, d'une enquête par questionnaire auprès des personnes en provenance de France et s'étant installées dans le canton de Neuchâtel entre 2007 et 2009, et d'une vingtaine d'entretiens approfondis auprès d'un échantillon illustratif de cette population.

Dans cette synthèse, l'ampleur des flux est estimée sur la base de données statistiques relatives à différentes échelles (Suisse, cantons, communes); les autres points concernent uniquement les résultats de notre enquête par questionnaire et des entretiens.

Ampleur des flux

1. Le nombre de ressortissants français en Suisse se monte à 88'000 personnes en 2008. Leur **répartition spatiale** répond essentiellement à deux logiques: ils sont davantage présents dans les régions francophones et dans les cantons urbains.

2. Le nombre de ressortissants français en Suisse a fortement augmenté entre 1991 et 2008 (+36'000; +68%). On peut voir dans cette évolution la conséquence des accords bilatéraux sur la libre circulation des personnes ainsi que du dynamisme de l'économie suisse. Cette **croissance** a toutefois surtout concerné les centres urbains du plateau mais peu les régions frontalières de l'Arc jurassien.

3. À l'inverse des centres urbains du plateau, La Chaux-de-Fonds et Le Locle ne profitent pas d'un apport démographique net en provenance de France. Les deux villes enregistrent dans les années 2000 des **soldes migratoires équilibrés** avec la France. L'attrait des communes françaises limitrophes est compensé par des flux en sens inverse (sans qu'il soit possible de distinguer avec les données disponibles les mouvements selon les départements). La concurrence en termes de localisation résidentielle exercée par les communes françaises proches concerne davantage les travailleurs qui deviennent frontaliers après avoir décroché un emploi, alors qu'ils franchiraient peut-être la frontière si leur lieu de travail en était plus éloigné.

Profil

4. Migrer de la France vers le canton de Neuchâtel (et *a priori* la Suisse) est clairement influencé par la **position dans le parcours de vie**. Les migrants sont majoritairement des **jeunes adultes**, comme le montre la forte proportion de ménages d'une personne (37%), de couples sans enfant (29%) ou encore d'individus de 20 à 40 ans (57%). Les ménages avec enfant(s) ne sont certes pas absents mais sont sous-représentés (leur part se monte à un quart).

5. Les migrants se caractérisent par un **niveau de formation élevé**. Près des deux tiers d'entre eux sont au bénéfice d'un titre universitaire. Ce type de migrant est nettement plus présent dans la région urbaine de Neuchâtel[2] (75%) que dans les Montagnes neuchâteloises (42%) alors que l'inverse est observé pour les personnes ayant suivi une école professionnelle (13% versus 36%). Par ailleurs, le niveau de formation des migrants venant du Doubs est en moyenne inférieur à celui des personnes en provenance du reste de la France. Finalement, la majorité des migrants sont des actifs occupés (70%) ou suivent une formation (12%).

6. Les détenteurs de la **nationalité** française constituent 57% des personnes en provenance de France. Une part non négligeable des migrants sont suisses (18%) ou franco-suisses (12%). Un tel profil est plus courant dans les Montagnes neuchâteloises, ce qui s'explique par une plus grande importance des mouvements de courte distance et motivés par des facteurs personnels (formation ou séparation d'un couple par exemple).

7. La quasi-totalité des personnes actives occupées sur lesquelles nous disposons d'informations travaillent en Suisse (285 sur 288), ce qui montre le rôle du marché du travail (niveau des salaires, opportunités professionnelles, etc.) dans les flux migratoires depuis la France. La proximité du **lieu de travail** est également importante dans le choix de la commune de résidence. Les trois quarts des personnes s'étant installées dans le Bas (respectivement le Haut) y sont employées. Les migrants vivant dans les Montagnes neuchâteloises et travaillant dans la région urbaine de Neuchâtel sont proportionnellement plus nombreux que ceux qui empruntent le chemin inverse.

Trajectoires

8. Les personnes **en provenance du département du Doubs** représentent une proportion de 21% des migrants de France vers le canton de Neuchâtel. Ce résultat permet de compléter les statistiques officielles en estimant le poids des flux résidentiels transfrontaliers (soit les mouvements de courte distance) par rapport au total des flux entre le canton de Neuchâtel et la France. En plus de cette logique de proximité, la répartition spatiale des anciens lieux de domicile s'explique par la taille des départements et par la localisation d'instituts de formation supérieure. Ainsi, un cinquième des migrants arrivent des départements du Rhône (Lyon) et de l'Île-de-France (Paris).

9. Parmi les personnes ayant répondu au questionnaire, 50% vivent à Neuchâtel, 23% à La Chaux-de-Fonds et 9% au Locle. Si ces résultats doivent être considérés avec précaution du fait des différences de taux de réponse, il n'en demeure pas moins que les migrants en provenance de France se dirigent majoritairement **vers les centres urbains**. Par ailleurs, les ménages provenant du département du Doubs s'installent majoritairement dans le haut du canton (65%).

---

[2] Pour affiner l'analyse, le canton de Neuchâtel a été divisé en deux entités territoriales distinctes. La région urbaine de Neuchâtel regroupe les communes des districts de Neuchâtel, de Boudry et du Val-de-Ruz. Le Haut du canton, quant à lui, rassemble les communes des districts de La Chaux-de-Fonds, du Locle et du Val-de-Travers. Nous utilisons également l'appellation « Montagnes neuchâteloises » qui correspond aux districts de La Chaux-de-Fonds et du Locle. En effet, il y a relativement peu de personnes s'étant installées dans le Val-de-Travers en provenance de France.

10. Il n'existe **pas de trajectoire résidentielle dominante** (comprise comme l'évolution des conditions d'habitations). Ceci montre que les migrations de France répondent à d'autres logiques que l'amélioration de l'habitat. La seule tendance clairement observable est l'importance du statut de locataire: sur les vingt ménages rencontrés, un seul est propriétaire (alors que cinq d'entre eux l'étaient en France). Ceci s'explique notamment par le caractère récent de la migration, la position dans le parcours de vie des migrants ainsi que par l'accès difficile à la propriété en Suisse.

Motivations

11. Les migrations de longue distance répondent en premier lieu à des **motivations d'ordre professionnel**. Les migrants venant d'autres départements que le Doubs sont ainsi 46% à citer un nouvel emploi et 21% les études comme motivation (contre 14% et 7% pour les Doubiens). Décrocher un emploi en Suisse peut être le fruit d'une stratégie délibérée ou d'une opportunité non anticipée. La volonté de travailler en Suisse s'explique essentiellement par le niveau des salaires (et partant le pouvoir d'achat). D'autres éléments sont évoqués tels que la reconnaissance de certains diplômes, la culture d'entreprise ou la quasi impossibilité pour les ressortissants non européens d'accéder au statut de frontalier.

12. Les raisons personnelles apparaissent également très importantes dans la décision de traverser la frontière. C'est particulièrement le cas des **transitions dans le parcours de vie** qui concernent en premier lieu les Doubiens installés dans le Haut. Dans le cas d'une mise en ménage, le fait que les enfants soient déjà scolarisés (pour les familles recomposées), la situation professionnelle du conjoint ou ses réticences à s'installer de l'autre côté de la frontière orientent le choix du domicile. Quant aux séparations, elles peuvent induire une redéfinition des aspirations résidentielles (se rapprocher du lieu de travail) mais aussi la volonté placer une barrière symbolique avec le passé (dans le cas d'un retour en Suisse).

13. **Réduire la durée des trajets domicile-travail** est une motivation citée par 31% des anciens habitants du Doubs. La quête d'une meilleure qualité de vie en est l'explication principale, le temps passé en voiture étant perçu comme une perte de temps au détriment des loisirs et une source de fatigue. Les coûts des déplacements ne sont en revanche guère cités. Pour les migrants en provenance du reste de la France, le souhait d'éviter de longs trajets quotidiens en voiture contribue à expliquer le fait qu'ils ne se soient pas installés dans la bande frontière française.

14. Les choix résidentiels résultent d'une **conjonction de facteurs**. Aux motivations principales (nouvel emploi, transition dans le parcours de vie, réduction de trajets domicile-travail) s'ajoutent des motivations secondaires (réseau de transports en commun, tranquillité, qualité de vie, paysage, etc.). En ce qui concerne La Chaux-de-Fonds et Le Locle, les migrants mentionnent le cadre de vie urbain (services et infrastructures, animation, loisirs, etc.) associé à un environnement rural (proximité de la nature, calme, etc.), la proximité de la France (visites à la famille et achats) et le marché du logement (loyers attractifs).

15. **L'aire de prospection** apporte un éclairage supplémentaire sur les aspirations résidentielles des ménages ainsi que les contraintes – notamment budgétaires – avec lesquelles ils composent. Les communes prospectées sont généralement celles où les migrants ont élu domicile. La zone frontalière française n'a généralement pas été prise en compte en raison de son éloignement, de l'absence de transports en commun efficaces ainsi que du cadre de vie rural et du mode de vie qui lui est associé. Le littoral neuchâtelois et le Val-de-Ruz ont parfois été écartés en raison des prix du marché immobilier.

16. Le choix résidentiel actuel constitue le plus souvent une étape dans le parcours des migrants et d'autres localisations pourraient entrer en ligne de compte à terme. Il n'y a toutefois pas de tendance dominante en ce qui concerne les **projets résidentiels**. Certains migrants, qui pensent s'installer durablement en Suisse, peuvent considérer un déménagement au sein du canton de Neuchâtel ou dans une région limitrophe dans l'optique d'améliorer leurs conditions d'habitation. Le retour en France est parfois également mentionné dans l'idée d'accéder à la propriété notamment.

Processus de choix et récolte d'informations

17. Les **renseignements sur le changement de pays** sont en grande partie récoltés par l'intermédiaire du réseau social (amis, collègues ou famille) ou par le vécu des migrants eux-mêmes (emplois temporaires ou vacances en Suisse). A cet égard, rappelons qu'une proportion non négligeable des migrants est titulaire d'un passeport suisse, ce qui facilite le passage de la frontière. Ces informations sont complétées par des sources « formelles » – telles que les administrations, le service des ressources humaines des entreprises voire des agences de relocation (pour les firmes internationales) – ainsi que par des forums de discussions ou des *blogs* sur lesquels les migrants partagent leurs expériences.

18. Deux logiques de récolte d'**informations pour trouver un bien immobilier** sont observables à parts quasiment égales. Premièrement, la logique du marché correspond au cas où les personnes accèdent à leur logement par l'intermédiaire d'acteurs du marché immobilier (petites annonces, régies immobilières, etc.). La seconde logique est celle du réseau qui désigne le cas où les personnes récoltent de l'information voire obtiennent leur appartement au travers de leur réseau social.

Rôle de la frontière

19. Franchir la frontière implique un changement de contexte institutionnel et de nombreuses répercussions économiques. Les personnes ayant établi un **budget comparatif global** sont toutefois rares (selon leurs conclusions, vivre de part et d'autre de la frontière serait équivalent en termes de coûts pour les célibataires, alors que la France serait plus avantageuse pour les familles). Les attitudes les plus fréquentes consistent soit à comparer de manière ponctuelle certains coûts, soit à s'assurer que le salaire perçu en Suisse suffit à répondre aux aspirations du ménage. Le choix résidentiel entre les deux pays n'apparaît pas comme le résultat de considérations strictement économiques: les comparaisons sont complexes et d'autres types de motivations interviennent dans la prise de décision.

20. Les **assurances-maladie** sont perçues comme plus avantageuses en France, même si la différence peut être difficile à chiffrer (en raison de la complexité du régime suisse, du ratio de remboursement pour certains médicaments ou prestations, etc.). La France apparaît plus favorable en termes de fiscalité pour les familles et les bas revenus, et pour l'accession à la propriété. La situation serait similaire entre les deux pays pour ce qui est de l'imposition des célibataires et du niveau des loyers (ces derniers seraient même moins élevés dans le haut du canton que dans les communes françaises limitrophes). De manière générale, lorsque les migrants comparent la France et la Suisse, ils considèrent uniquement les éléments sur lesquels ils ont prise. Ils ne tiennent par exemple pas vraiment compte ou n'anticipent pas les variations du taux de change et de la conjoncture.

21. La proximité de la France pourrait permettre aux migrants de maintenir ou développer des **activités de l'autre côté de la frontière**. Ce n'est toutefois généralement pas le cas des personnes rencontrées. Les visites à la famille constituent la seule activité fréquemment mention-

née. Certains font leurs achats en France sur une base régulière (à cause des différences de prix ou par d'habitude), d'autres ponctuellement lors de visites à la famille (pour des produits non disponibles en Suisse).

22. La plupart des migrants affirment ne pas avoir été confrontés à d'importantes **difficultés lors de leur installation en Suisse**. Certains soulignent néanmoins des problèmes relatifs aux démarches administratives et, plus fréquemment, à l'accès au marché immobilier. Le permis de séjour n'est octroyé qu'une fois un emploi décroché, ce qui peut retarder l'installation. Les gérances seraient également réticentes par rapport aux personnes commençant un travail en Suisse et aux détenteurs d'un permis L (autorisation de séjour de courte durée). Les migrants ne bénéficiant pas d'un contrat de travail à durée déterminée doivent parfois recourir à certaines stratégies (sous-location ou colocation).

23. **Trois figures de la frontière** ressortent dans le parcours des migrants. Premièrement, la « frontière ignorée » concerne les personnes dont la migration, motivée par des questions professionnelles, implique un changement complet de bassin de vie. Elles décident alors de « faire totalement le pas » en s'installant en Suisse et ne prennent pas en considération les régions françaises limitrophes. Ce mouvement est également motivé par la volonté de vivre en milieu urbain et à proximité du lieu de travail. Deuxièmement, la « frontière barrière » touche les individus dont le déménagement a été provoqué par un évènement dans le parcours de vie (une séparation par exemple). S'installer de l'autre côté de la frontière revient à marquer une séparation avec le passé, à tourner la page. Troisièmement, la « frontière perméable » correspond aux ménages qui soulignent les points communs des régions frontalières et pour qui le déménagement n'a pas impliqué un changement radical du mode de vie.

3. Les flux résidentiels de Suisse vers la France

Comme pour les flux dans la direction inverse, six thèmes ont plus particulièrement été traités pour les flux résidentiels et migratoires de Suisse vers la France: l'ampleur des flux transfrontaliers, le profil des migrants, leurs trajectoires, leurs motivations, le processus de choix ainsi que le rôle de la frontière.

Les sources mobilisées sont constituées de statistiques officielles, ainsi que de vingt entretiens approfondis menés auprès d'un échantillon illustratif de personnes en provenance du canton de Neuchâtel, et installées en bordure frontalière du département du Doubs, entre 2007 et 2009.

Ampleur des flux

1. En France, au recensement 2006 de la population (INSEE), l'effectif des ressortissants suisses était de 33'353 ménages. En Franche-Comté, selon les mêmes sources, leur part est de 6 %, soit 2 018 ménages.

2. Le flux migratoire entre la Suisse et la France, de 2000 à 2008, se compose majoritairement de binationaux. L'effectif de ces derniers reste stable sur la période, et représente 83 % du flux, soit annuellement, 2'307 doubles nationaux supplémentaires. En Franche-Comté, lors du recensement 2006 de la population, le nombre de binationaux était de 1'311 personnes.

3. La majorité des ménages migrant de Suisse vers la France, sont de jeunes parents biactifs. En Franche-Comté les couples biactifs représentent 40 % des ménages migrants.

4. Un tiers des migrants suisses du canton de Neuchâtel vers la France, s'est installé sur la bande frontalière du Doubs, entre Maîche et Morteau.

5. Dans la région étudiée, la majorité du flux des migrants provient des villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds (53 %).

6. Une majorité de ménages, en provenance du Locle et de la Chaux-de-Fonds, s'est installée sur le secteur de Morteau-Villers-le-Lac.

Profil

7. Migrer de la Suisse vers la France est clairement influencé par **la position dans le parcours de vie**. Les migrants sont majoritairement des couples trentenaires avec 2 ou 3 enfants qui ne sont souvent pas encore en âge de scolarisation.

8. Les migrants sont **en majorité des ouvriers**, ils représentent 56 % de l'échantillon, toutefois, les cadres et les techniciens supérieurs composent à 40 % l'effectif des enquêtés. La plupart des migrants (25 personnes sur 37) constituent des couples biactifs frontaliers.

9. **Les migrants** sont principalement de **nationalité française** (16 personnes sur 37), dont peu disposent de la double-nationalité franco-suisse. A contrario, près de la moitié des couples (8 couples sur 17) sont des **couples franco-suisses**. On notera qu'un seul couple est de nationalité suisse uniquement.

Trajectoires

10. Pour la majorité des migrants, il s'agit d'une migration opérée **à l'intérieur d'un même bassin de vie**, en effet, les trois-quarts d'entre eux résidaient auparavant dans les villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds. La proximité du lieu de travail conditionne fortement le choix d'installation des migrants. Rappelons que selon les données des contrôles des habitants, 53 % des ménages en provenance du Locle et de La Chaux-de-Fonds ont choisi de résider sur le secteur de Morteau – Villers-le-Lac.

11. Il existe une trajectoire résidentielle dominante pour la quasi-totalité des migrants: la volonté **d'accéder à la propriété d'une maison individuelle** (17 ménages propriétaires de maisons individuelles sur 20 ménages). Ceci tend à démontrer que les migrations de Suisse vers la bande frontalière du Doubs, répondent à une double stratégie résidentielle de la part des migrants, qui font le choix d'améliorer leur logement (taille de la résidence) tout en changeant leur statut d'occupation (aspiration à la propriété).

Motivations

12. Pour la quasi-totalité des migrants, migrer en France se traduit par la volonté d'un nouveau choix résidentiel, en devenant **propriétaire d'une maison individuelle**. Être propriétaire de sa résidence, représente pour la plupart des migrants, un placement financier maîtrisable dans le temps. Les couples franco-suisses ou de nationalités étrangères, aspirent à reproduire, le modèle résidentiel dominant dans leur pays d'origine (France, Portugal, etc.). Pour la majorité des migrants jusqu'ici urbains, la maison individuelle est perçu comme contribuant à l'épanouissement et au bien-être de la famille, dans un contexte rural apaisant et sécurisant, doté d'une offre de service satisfaisante (écoles, commerces, médecins, etc.).

13. Ce sont **les transitions dans le parcours de vie**, qui pour de nombreux migrants (10 ménages sur 20) motivent le projet résidentiel et, dans la majorité des cas, le projet est induit par l'arrivée du deuxième enfant.

14. **Le niveau d'imposition** en Suisse, représente pour les familles d'ouvriers une motivation importante en faveur d'un projet résidentiel en France. Ceux-ci réalisent une économie financière appréciable, à laquelle s'ajoute la perspective de bénéficier des prestations familiales françaises.

15. **La confrontation** entre **les modalités d'accession à la propriété** dans l'un et l'autre des pays, favorise, pour l'ensemble des migrants, un projet résidentiel en France, et ce, pour toutes les catégories socioprofessionnelles. Les ouvriers soulignent la plus grande souplesse et tolérance des banques françaises pour le financement du bien immobilier, et plus particulièrement, pour le montant de l'apport personnel à disposer. Les 20 % du prix du bien à acquérir, exigés par les banques suisses, représentent pour ces personnes, le premier motif de non-choix résidentiel en Suisse. Pour la majorité des ménages, le recours **au deuxième pilier**, a permis de constituer l'apport personnel pour le financement du bien immobilier en France. En devenant frontaliers, les couples biactifs ont pu bénéficier des avantages offerts par la souscription d'un prêt immobilier en devises, indexé sur le LIBOR CHF, beaucoup plus avantageux que le LIBOR EURO.

16. L'exigence du lieu résidentiel, situé à proximité de l'emploi des migrants, a dessiné localement une aire de prospection superposée aux communes frontalières, dans laquelle figurent prioritairement les communes de Morteau et Villers-le-Lac. Toutefois, le prix du foncier, et dans ces deux communes en particulier, impose aux ménages ouvriers un ajustement entre les temps de trajet concédés, et l'acceptabilité financière du coût de la résidence. Le cadre de vie et l'attrait des communes répondent en premier lieu à cette combinaison pour chacun des migrants.

17. Pour les migrants devenus propriétaires, le choix résidentiel actuel s'inscrit dans le long terme. Il exprime une stabilité tant professionnelle (les deux tiers de l'effectif des migrants sont des actifs frontaliers en CDI) que familiale (les trois quarts des couples en âge de procréer ont deux enfants et plus) acquise par les ménages.

Processus de choix et récolte d'informations

18. Les informations recherchées par les migrants portent essentiellement sur le marché immobilier de la zone frontalière. Les renseignements sur le changement de pays ne retiennent que secondairement l'attention des couples (majoritairement) franco-suisses. La force du réseau social via le réseau des frontaliers, en matière de collecte d'informations sur le marché immobilier local, prend ici tout son sens. A cela s'ajoute une proximité géographique des précédents lieux de résidence des migrants (Le Locle, La Chaux-de-Fonds), qui rapproche la prospection conduite par les migrants de celle qui aurait lieu au sein d'un même bassin de vie. Le démarchage des promoteurs/constructeurs et le repérage physique des lieux s'exercent outre la frontière.

19. La logique de marché (agences immobilières, petites annonces) coexiste avec celle du réseau, mais elle s'adresse principalement aux personnes qui souhaitent acheter ou construire une maison. Dans le cadre d'un projet résidentiel uniquement tourné vers la construction, les migrants se sont adressés soit directement auprès des maires pour identifier les disponibilités foncières, soit auprès de promoteurs/constructeurs.

Rôle de la frontière

20. Dans la continuité de ce qui a déjà été signifié précédemment, le profil même des migrants (couples franco-suisses) induit une posture particulière quant à la perspective de changer de contexte institutionnel. En majorité, les ménages n'ont pas réalisé de véritable comparaison entre les différents critères économiques de l'un et l'autre des pays. L'estimation des dépenses

inhérentes aux logements, s'appuie généralement sur les informations produites par le réseau social (collègues frontaliers, famille).

21. L'estimation du coût des impôts, le plus souvent calculé avec l'aide du banquier, favorise les familles ouvrières, mais reste comparable pour les célibataires ou les couples de cadres sans enfant. En devenant frontaliers, les migrants passent de fait sous le régime de l'assurance frontalière, et bien que perçue comme onéreuse, les migrants y trouvent un avantage important par rapport à la Suisse. La souscription d'un prêt bancaire capé, pour le financement de la maison, atténue les effets de variation du taux de change, et contribue à sécuriser les migrants-frontaliers quant à leur budget (charges de remboursement fixes).

23. Le prix à payer pour « une maison en France » se traduit pour la majorité des migrants, par un allongement des trajets résidence-travail. Actuellement, la posture dominante reste l'acceptation de cette contrainte, avec parfois des adaptations nécessaires comme le co-voiturage. Toutefois, les premiers signes de lassitude se font ressentir quand les trajets sont supérieurs à 45 minutes, ou pour les migrants-frontaliers les plus âgés.

24. Bien que résidant en France, les migrants-frontaliers restent, par la nature de leurs relations (travail, amis, familles), encore très ancrés en Suisse. Les migrants, et en règle générale les frontaliers, consomment dans l'un ou l'autre des pays, selon l'intérêt financier du taux de change notamment.

25. Pour l'ensemble des migrants, le passage de la frontière ne représente qu'une formalité administrative inhérente au projet résidentiel. Néanmoins, les formalités douanières, dont l'éventuel contrôle des marchandises (déménagement), représente la principale crainte exprimée par les migrants. Toutefois, une minorité de migrants regrette son départ de Suisse, certains évoquent la quiétude de la vie en Suisse, à l'opposé, d'autres déplorent la perte d'un mode de vie urbain (animations, mixité sociale).

26. Une figure de la frontière domine dans le parcours de l'ensemble des migrants, celle-ci s'efface et devient **perméable**. Cette perméabilité s'explique par le changement de statut des migrants, devenus frontaliers à des fins de choix résidentiel et franchissant quotidiennement la frontière. La bi-nationalité des couples, l'appartenance des migrants à la communauté des frontaliers, et la contiguïté spatiale et paysagère des lieux, contribuent à procurer aux migrants la sensation de vivre dans une seule et même région.

4. Les choix et trajectoires résidentiels des travailleurs frontaliers

Alors que les premières parties se sont intéressées aux ménages qui ont effectivement élu domicile de l'autre côté de la frontière, cette partie a concerné les travailleurs frontaliers français. La question principale qui est aujourd'hui posée est celle des spécificités des frontaliers en matière de logement, de leurs trajectoires résidentielles et de leurs aspirations futures, afin de comprendre l'impact potentiel de leurs comportements sur les marchés locaux du logement qui seront par la suite analysés. Répondre à cette question a impliqué de récolter des informations sur différents aspects: le profil des travailleurs frontaliers, leur statut résidentiel, leur trajectoire, leurs motivations et l'éventualité d'un déménagement en Suisse.

Thèmes	Questions de recherche
Profil	*Quelles sont les caractéristiques des ménages frontaliers?*
Statut résidentiel	*Quels types de logements occupent-ils? Quels sont les liens entre les caractéristiques des travailleurs et celles de leurs logements?*
Trajectoires	*Quels logements ces travailleurs ont-ils occupé avant leur situation actuelle? Comment ont évolué leurs conditions de logement? Quels sont les liens entre les caractéristiques des travailleurs et leurs trajectoires?*
Motivations	*Quels sont les déterminants de leur déménagement? Où les frontaliers ont-ils prospecté? Quels sont les facteurs attractifs de la Suisse qui sont perçus?*
Installation en Suisse	*Les travailleurs frontaliers ont-ils envie d'habiter en Suisse? Dans quelles proportions? Quelle perception ont-ils du marché immobilier suisse? Quels sont les facteurs attractifs? Répulsifs?*

Tableau 2: Aspects analysés relatifs aux aspirations résidentielles des travailleurs frontaliers français

Un questionnaire a été envoyé à un échantillon de travailleurs frontaliers par l'intermédiaire de l'Amicale des frontaliers et du Groupement transfrontalier européen de manière à couvrir l'ensemble des travailleurs frontaliers domiciliés en Franche-Comté.

Un certain nombre d'enseignements peuvent être tirés de l'enquête par questionnaire. Cette dernière permet de jeter un regard original sur des dynamiques assez complexes à l'œuvre en zones frontalières:

- Le profil des frontaliers enquêtés est conforme aux profils établis lors de diverses enquêtes précédentes. Il s'affirme comme étant spécifique par rapport au profil des travailleurs franc-comtois dans leur ensemble;
- Le nombre de propriétaires augmente fortement en fonction de la durée d'occupation du logement. D'ailleurs les trajectoires résidentielles qui apparaissent sont dans 98 % des cas stables ou ascendantes. Dans ce deuxième cas, on observe souvent le passage d'un appartement à une maison dans une courte période qui fait suite à l'embauche en Suisse, dès lors que le contrat de travail est à durée indéterminée;
- S'il y a acquisition fréquente d'un logement (près de 70 % des ménages frontaliers enquêtés sont propriétaires), la construction de logements neufs n'est pas systématique. Elle concerne 1/3 des enquêtés seulement, les autres acquièrent une maison déjà construite ou, dans une moindre mesure, un appartement;
- Les revenus influencent l'accession à la propriété, mais pas le niveau d'éducation atteint;
- Un taux d'endettement compris entre 15 et 20% des revenus, ceux-ci étant significativement supérieurs à ceux perçus en France à qualification égale, expose les ménages frontaliers à un surendettement sévère en cas de perte d'emploi;
- La prospection des logements se réalise sur une aire très réduite, les ménages les plus riches et les plus diplômés ayant tendance à étendre leur prospection;
- C'est l'accession à la propriété et le rapprochement du lieu de travail qui motivent le plus les ménages enquêtés. D'ailleurs, plus que les raisons familiales, les raisons professionnelles expliquent l'arrivée dans le logement actuel (35 % contre 53 %). Changement de lieu de travail et hausse des revenus sont donc déterminants et renforcent l'idée que l'ensemble de la logique résidentielle des frontaliers est articulée autour des points de passage vers le lieu de travail;

- Lorsque les ménages n'ont pas encore accédé à la propriété, il s'agit de l'un de leurs projets le plus probable;
- Le niveau de revenu constitue un double frein au déménagement en Suisse. S'il est haut le ménage est souvent propriétaire en France, il ne cherche pas à déménager; si le revenu est moins élevé, le souhait de l'accession à la propriété n'incite pas le ménage à se diriger vers la Suisse voisine, ceci d'autant plus que l'emploi est incertain;
- Le niveau de diplôme pèse sur la connaissance du pays voisin, les rouages administratifs ne paraissent pas clairs, les filières pour accéder à l'information sont difficiles à identifier, le système (fiscal, protection sociale) paraît impénétrable et n'est par conséquent pas comparé en termes d'avantages/inconvénients;
- Le déménagement en Suisse est donc très rarement envisagé et cela d'autant moins dès lors que les ménages concernés sont propriétaires ou envisagent de l'être, et qu'ils ont des enfants;
- Néanmoins, la réduction de la distance/temps au lieu de travail et l'opportunité d'un emploi demeurent les éléments attractifs essentiels de la Suisse, plus d'ailleurs pour les jeunes ménages que pour les plus âgés.

En définitive, cette enquête montre combien les parcours résidentiels frontaliers sont faiblement diversifiés voire quasiment monolithiques, avec une très faible probabilité de déménagement vers la Suisse voisine. En définitive, si des ménages sont susceptibles de s'intéresser à un logement en Suisse, ils seront jeunes et sans enfant, et reviendront certainement accéder à la propriété en France.

5. Le fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien suisse

Cette partie avait pour premier objectif de poser un diagnostic général sur le marché immobilier dans l'Arc jurassien suisse en abordant les thèmes suivants: caractéristiques du parc de logements, stratégies des pouvoirs publics, stratégies des acteurs privés). Il s'agissait dans un deuxième temps de déterminer l'impact de la proximité de la frontière[3].

Deux marchés du logement – les Montagnes neuchâteloises (La Chaux-de-Fonds et Le Locle) et le Jura vaudois (Sainte-Croix, Vallorbe ainsi que les trois communes de la Vallée de Joux: L'Abbaye, Le Chenit et Le Lieu) – ont été étudiés par l'intermédiaire de statistiques et de trente-quatre entretiens menés auprès d'acteurs clés et d'observateurs privilégiés.

Thèmes	Questions de recherche
Caractéristiques générales du parc de logements	*Quelles sont les caractéristiques du parc de logements actuel? Comment évolue le parc de logements (nouvelles constructions, rénovations, projets)? Quel est l'état de la demande?*
Stratégie des pouvoirs publics	*Quelles sont les stratégies des collectivités locales par rapport à l'immobilier? Quels sont les objectifs poursuivis? Quels sont les instruments mobilisés?*
Stratégie des acteurs du marché immobilier	*Quels sont les promoteurs et investisseurs actifs dans les marchés locaux du logement? Quelles sont leurs logiques d'action?*
Impacts de la frontière	*Est-ce que la proximité de la frontière franco-suisse provoque des impacts sur les marchés locaux du logement helvétiques?*

Tableau 3: Aspects analysés relatifs aux marchés locaux du logement dans l'Arc jurassien suisse

[3] Une démarche similaire a été appliquée pour le marché immobilier français. Cette analyse est disponible dans le rapport final du projet.

Marché immobilier et développement régional

1. On observe une déconnexion croissante entre l'évolution du nombre d'emplois (économie productive) et de résidents (économie résidentielle). Dans les années 2000, les Montagnes neuchâteloises et le Jura vaudois enregistrent globalement une augmentation du nombre de postes de travail supérieure à celle de leur canton respectif. En termes démographiques, le phénomène inverse est constaté: la croissance de la population est bien supérieure sur le Plateau suisse (ainsi que dans la bande frontalière française) que dans les communes étudiées. Ce décalage est particulièrement prononcé dans les deux villes des Montagnes neuchâteloises et dans la Vallée de Joux. Il montre l'enjeu que représente le marché immobilier en termes de développement régional.

Caractéristiques générales du parc de logement

2. Les communes prises en compte se caractérisent par un parc immobilier plus ancien que la majorité des communes des cantons de Neuchâtel et Vaud. Le niveau des prix, à la vente comme à la location, y est également clairement inférieur. Ceci s'explique notamment par la vétusté du parc, une demande relativement faible (ou satisfaite par l'offre existante) et par l'importance d'acteurs n'appliquant pas une logique strictement de marché (petits propriétaires et collectivités locales).

3. Les parcs de logements analysés divergent en termes de statut d'occupation. Alors que La Chaux-de-Fonds et Le Locle recensent près de 75% de locataires, les communes du Jura vaudois, plus petites et rurales, comptent une importante proportion de propriétaires. Ces différences reflètent la typologie de l'habitat (importance des bâtiments comprenant plusieurs logements versus maisons individuelles).

4. Une autre différence entre les deux marchés concerne le taux de vacance. Les valeurs les plus élevées touchent Le Locle et La Chaux-de-Fonds alors que les plus basses sont observées dans le Jura vaudois. Dans la Vallée de Joux, le taux de vacance est ainsi nettement inférieur à 1.5%, soit le seuil en-deçà duquel un marché est considéré comme étant en pénurie. Cette situation n'exerce toutefois pas une pression sur les prix.

5. Le taux de vacance élevé dans les Montagnes neuchâteloises s'explique de deux manières selon les acteurs du marché. La première renvoie à la structure économique des villes (délocalisation de certains services publics par exemple) et à leur manque d'attractivité (situation excentrée, climat, image, etc.). La seconde souligne une inadéquation structurelle entre l'offre et la demande. Certains objets vacants ne correspondraient ainsi pas aux attentes des ménages en raison de leur localisation (importance du trafic de transit dans le centre du Locle par exemple), de leur vétusté ou de leur petite taille.

Nouveaux logements

6. La part des logements construits dans les années 2000 est inférieure dans les marchés locaux étudiés par rapport à leur canton respectif. Ce résultat dénote un dynamisme moins important. En termes de pourcentage, le marché le plus actif est celui de la Vallée de Joux. Toutefois, en termes de volume, l'activité dans la construction a été la plus soutenue à La Chaux-de-Fonds, avec une augmentation de 500 unités en dix ans. Les années 2000 ont été plus favorables que les deux décennies précédentes en matière de construction de nouveaux logements.

7. Les logements en propriété sont surreprésentés dans les nouvelles constructions. Dans les villes, la propriété par étage est fréquente alors que, dans les communes rurales, la maison individuelle domine (les prix du foncier étant moins élevés). L'importance de la propriété s'explique par la convergence entre les aspirations des ménages (valorisation du statut de propriétaire) et

la stratégie des promoteurs. Cette convergence est elle-même favorisée par des taux hypothécaires historiquement bas et la possibilité offerte aux ménages d'utiliser leur deuxième pilier pour accéder à la propriété.

8. L'importance de la propriété détermine d'autres caractéristiques des nouveaux logements (devenir propriétaire en Suisse étant réservé à une minorité même si celle-ci est croissante). La plupart des logements récents sont ainsi de grande taille (5 pièces et plus) et de standing moyen à supérieur. On constate également une intégration de plus en plus marquée des préoccupations environnementales (isolation, etc.).

9. La plupart des ménages accédant à la propriété résident déjà dans la région. Il s'agit donc de mouvements à l'intérieur du même parc, les ménages passant d'un segment (location) à l'autre (propriété). Un risque de concurrence existe entre les nouvelles constructions et le parc locatif si d'autres ménages ne s'installent pas dans la commune. Ce serait en partie le cas à La Chaux-de-Fonds, commune qui connaît une activité relativement soutenue du marché immobilier alors que sa population n'augmente que faiblement.

Rénovations

10. Les deux parcs se caractérisent par une proportion importante de bâtiments anciens. Des efforts ont été consentis (fusions de petits appartements, création de *lofts*, etc.) mais un potentiel important de rénovation demeure. De telles opérations se heurtent néanmoins à deux obstacles principaux. Premièrement, une part non négligeable du parc est en mains de particuliers. Ces derniers, n'étant pas des professionnels de l'immobilier, n'ont souvent pas les connaissances (par rapport aux prix pratiqués sur le marché) et ni les moyens nécessaires afin de gérer et d'entretenir leurs biens de manière adéquate. Un cercle vicieux peut s'installer: la vacance ou les loyers peu élevés n'assurent pas un rendement permettant de rénover les immeubles et leur vétusté n'attire pas de nouveaux locataires. Deuxièmement, le niveau général des prix étant bas, il existe une limite au-delà de laquelle les appartements rénovés trouvent difficilement preneurs.

Projets en cours ou à venir

11. L'activité de la construction à La Chaux-de-Fonds se maintiendra au même volume ces prochaines années, de nombreux projets étant en cours de réalisation ou d'élaboration. La plupart des projets sont prévus en périphérie mais certains le sont à l'intérieur du tissu urbain (quartier Le Corbusier par exemple). Dans les autres communes, une tendance positive s'amorce. Même si les marchés étudiés n'ont pas encore vraiment tiré parti de la croissance du Plateau, les prochaines années devraient contraster avec les deux dernières décennies. Plusieurs projets d'immeubles sont ainsi prévus au Locle, dans la Vallée de Joux et à Vallorbe.

Etat et profil de la demande

12. Étant donné la taille et la diversité des parcs de logements, il n'est pas envisageable de dresser un portrait des différents segments de la demande. Parmi les points ressortant des entretiens, il apparaît que la demande pour les biens en propriété est en majorité locale (même si le Jura vaudois commencerait à profiter de la saturation de l'Arc lémanique). Les cadres des entreprises s'installeraient de manière privilégiée sur les littoraux. Finalement, les avis divergent quant au lien entre l'évolution de la conjoncture et la demande. Le segment de la propriété en particulier n'aurait pas souffert du dernier ralentissement économique.

Stratégie des pouvoirs publics

13. En termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire, on constate une tension entre la volonté, d'une part, de canaliser l'urbanisation vers l'intérieur et de favoriser la densification (approche adoptée par les Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle ainsi que le Canton de Vaud) et de mettre à disposition des parcelles destinées à la maison individuelle d'autre part (point de vue soutenu par les communes du Jura vaudois et certains milieux dans les Montagnes neuchâteloises).

14. Les collectivités locales peuvent faciliter le fonctionnement du marché immobilier en partenariat avec les acteurs privés. Une première manière, observée à La Chaux-de-Fonds et à Sainte-Croix, consiste à proposer des rencontres entre les différents acteurs de la filière (réunions périodiques ou états généraux). A La Chaux-de-Fonds, des statistiques relatives à l'immobilier sont en plus compilées et diffusées. Un poste a en outre été créé afin jouer le rôle de répondant en matière d'immobilier au sein de l'administration. Une autre manière de faciliter l'investissement de privés est l'aide à la rénovation qui existe dans la plupart des communes étudiées.

15. Les collectivités locales n'investissent que très rarement de manière directe dans l'immobilier résidentiel (une exception étant un projet initié par Sainte-Croix). La majeure partie du parc qu'elles possèdent est gérée dans une optique sociale (les ménages à bas revenu rencontrant des difficultés à se loger sur le marché « libre »). Les communes recourent à la politique foncière mais de manière ponctuelle et peu proactive. Une telle stratégie permet d'initier certains projets (de coopératives notamment), de maîtriser le développement de secteurs stratégiques et d'empêcher un phénomène de thésaurisation des terrains.

Acteurs du marché immobilier

16. Les marchés immobiliers se caractérisent par une forte fragmentation qui revêt plusieurs formes. Elle est tout d'abord géographique, que ce soit entre pays (les marchés suisses et français sont cloisonnés) mais également entre régions (en raison de l'importance des connaissances liées aux tendances de chaque marché local, du réseau de partenaires, etc.). Elle concerne ensuite le type de projets (nouvelles constructions versus rénovations) ainsi que le statut d'occupation des objets (maison individuelle versus habitat collectif, location versus propriété). À chaque segment correspond un type d'acteurs. Dans les communes, les investisseurs les plus fréquents sont des particuliers. La Chaux-de-Fonds se distingue par une part important de logements réalisés par des entreprises de construction et des sociétés immobilières.

17. Les entreprises de construction et sociétés immobilières actives dans les Montagnes neuchâteloises et le Jura vaudois y sont généralement localisées. Grâce à cet ancrage territorial, elles ont une connaissance fine du marché et disposent d'un réseau de partenaires dans lequel circulent les informations sur les opportunités d'investissement. Ces promoteurs réalisent des projets grâce à un financement local. Ils les vendent le plus souvent à des particuliers et sont ainsi à l'origine des nombreux nouveaux logements en PPE à La Chaux-de-Fonds (le phénomène est moins sensible dans les autres communes). La vente d'objets (par rapport à la location) implique une rentabilité supérieure et un retour rapide sur investissement.

18. Les investisseurs institutionnels s'intéressent à des immeubles de grande taille dont ils mettent les logements en location afin d'assurer un revenu sur le long terme. Ils ne sont quasiment pas actifs dans l'achat ou dans la construction neuve dans l'Arc jurassien. Les caisses de pensions locales privées n'investissent plus de manière directe dans la région alors que leurs homologues publics diversifient leurs placements et agrandissent leur aire d'activité. Potentiellement actifs sur l'ensemble du pays, les investisseurs institutionnels recourent à des études de

marché basées sur des statistiques et une approche comparative entre régions. Selon les critères utilisés (nombre de transactions, niveau des loyers et des revenus, taux de vacance, accessibilité, etc.), l'Arc jurassien n'est pas attractif. Les avis divergent quant aux perspectives de rendement. Pour certains, elles sont meilleures que dans l'Arc lémanique en raison des prix d'acquisition qui y sont très élevés. Les risques encourus dans l'Arc jurassien, le faible volume du marché et la méconnaissance du contexte constituent toutefois des freins pour les investisseurs.

19. Les acteurs privés sont très présents dans l'Arc jurassien tant en termes de propriété du parc existant que de nouvelles constructions (essentiellement des villas individuelles dans le cadre « d'autopromotion »). Malgré certains aspects positifs (stabilité des prix, proximité entre le propriétaire et son bien, contacts avec les locataires, etc.), l'importance des non professionnels de l'immobilier a plusieurs conséquences limitatives. Tout d'abord, leurs moyens sont réduits, si bien que les projets construits sont de petite taille et que les opérations de rénovation sont difficiles à financer. C'est d'ailleurs dans ce but qu'ont été créés plusieurs fonds d'aide à la rénovation. Ensuite, on constate un manque de connaissances du marché immobilier et notamment par rapport aux prix, aux attentes des ménages, aux possibilités d'aménagements (fermes, bâtiments annexes, combles, etc.).

20. Les coopératives et les fondations sont des promoteurs à but non lucratif. Dans l'Arc jurassien, la plupart des coopératives sont dites historiques, dans le sens où elles ont été créées il y a quelques décennies et qu'elles gèrent leur patrimoine existant sans réelle volonté d'expansion. Deux projets ont toutefois été réalisés lors de la dernière décennie. Au Brassus, une fondation a construit des appartements destinés à des personnes âgées (grâce à droit de superficie). A Vallorbe, un immeuble a été érigé par une coopérative. Le coût de la construction neuve réduit la marge de manœuvre pour la fixation des prix et peut engendrer des difficultés de location étant donné les caractéristiques du parc existant (niveau des loyers, vacance, etc.).

21. Le marché de la construction neuve se caractérise par la nette prédominance des circuits courts qui se basent sur la proximité et le caractère local des investisseurs (particuliers, entreprises de construction, sociétés immobilière) et du financement. Les décisions se prennent en fonction d'un ancrage territorial et d'un réseau de connaissances (ce que certains appellent le *feeling* du marché). Les limites du circuit court sont des projets de taille restreinte et destinés à la vente. Le circuit long, qui implique des promoteurs et un financement externes à la région, est quasiment absent. Des acteurs comme les investisseurs institutionnels – qui cherchent à acquérir « clé en main » de grands projets locatifs – fonctionnent selon des études de marché et comparent les différentes régions du pays. Les critères utilisés tendent à occulter le potentiel de l'Arc jurassien, si bien qu'on ne trouve quasiment pas d'institutionnel externe actif dans la construction neuve.

	Entreprises de construction et sociétés immobilières	Investisseurs institutionnels	Particuliers	Coopératives
Identité	Entreprises de construction, sociétés immobilières	Caisses de pensions (privées ou publiques), assurances, fonds de placement en immobilier	Particuliers	Coopératives
Origine	Locale voire régionale	Régionale et nationale	Locale	Locale
Aire d'activité	Locale voire régionale	Nationale	Locale	Locale
Connaissance du marché immobilier	Ancrage local (contacts avec les partenaires et les concurrents) Degré de succès des projets réalisés récemment	Ancrage local (filiale p. ex.) Consultation d'études de marché, mandats à des consultants	Ancrage local (lieu de résidence ou héritage)	Ancrage local
Financement des projets	Local voire régional	Régional et national	Locale	Local
Taille des projets	Projets de taille moyenne (5-15 millions de francs)	Grands projets (plus de 20 millions de francs)	Petits projets (< 5 millions de francs)	Petits projets (< 5 millions de francs)
Destinataires des logements	Ventes des appartements à des particuliers (PPE) ou des immeubles à des acteurs institutionnels	Mise en location des logements	Propre usage Location pour les anciens objets	Coopérateurs
Buts et intérêts	Générer du travail pour l'entreprise Obtenir un retour sur investissement immédiat	Assurer un rendement à long terme Diversifier les risques de placement	Constitution d'un patrimoine Assurer un rendement à long terme	Offrir des logements à des prix moins élevés que le marché libre

Tableau 4: Caractéristiques des logiques d'action des acteurs du marché immobilier dans l'Arc jurassien suisse

Impact de la frontière

22. Les marchés immobiliers sont cloisonnés de part et d'autre de la frontière. La proximité de cette dernière n'a pas d'impact sur les prix en vigueur du côté suisse[4]. Les promoteurs – à une exception près – ne sont présents que d'un côté de la frontière. Quant aux gérances, les biens qu'elles offrent sur territoire français sont rares. Les flux transfrontaliers – dans un sens comme dans l'autre – ne sont pas perçus comme étant important par rapport à la taille du marché. Certains professionnels estiment que La Chaux-de-Fonds et Le Locle devraient mieux mettre en avant leur caractère urbain et l'avantage de la proximité notamment pour attirer de jeunes frontaliers ou des migrants venant de régions françaises plus éloignées.

[4] La frontière a par contre des effets directs sur les marchés immobiliers dans les secteurs frontaliers français, notamment en termes de dynamisme lié à la présence de travailleurs frontaliers et à leur pouvoir d'achat (les frontaliers accèdent plus fréquemment et plus rapidement à la propriété que les autres) qui s'engendrent une forte demande de logement. Celle-ci est fonction de la distance à la frontière et demeure rythmée par l'appel de main-d'œuvre dans les entreprises suisses.

6. Vers des états généraux du logement transfrontaliers?

Les effets-frontière dans l'Arc jurassien sont importants, que ce soit en matière d'emploi, de services ou de mobilité. Nous avons souhaité décaler la focale vers les questions de logement, afin de comprendre quels mouvements s'opéraient entre les marchés locaux du logement français et suisse et au sein de ces parcs en relation avec la présence de la frontière. En ce sens, nous complétons les approches qui traitent des effets-frontière au travers de l'économie productive et qui délaissent souvent l'économie résidentielle.

Le marché immobilier et la mobilité résidentielle représentent ainsi des aspects importants à prendre en compte dans l'optique du développement régional d'un espace transfrontalier et soulèvent un certain nombre d'enjeux en matière de gestion de la mobilité quotidienne, de gestion foncière et plus globalement d'aménagement du territoire.

Notre recherche a montré la fragmentation, voire le cloisonnement, du marché immobilier entre pays, mais également, dans chaque bande frontalière, entre régions. Elle dessine les liens systémiques entre les segments de parc au sein de chaque marché (construction neuve, opérations de réhabilitation, location, accession à la propriété, etc.). Nous avons également pu constater la multiplicité des acteurs intervenant sur le marché immobilier ainsi que la fragmentation des compétences et des connaissances de ces derniers dans un cadre transfrontalier. A l'évidence, le travail frontalier et ses contingences (revenu, mobilité, reconnaissance sociale, etc.) impacte fortement les marchés locaux du logement frontaliers français, moins leurs homologues suisses. Mais, pour autant, le regard porté doit être résolument transfrontalier.

Face à ce constat, et même si ce projet de recherche n'avait pas pour objectif d'élaborer des recommandations précises, nous souhaitons dans cette conclusion esquisser une proposition afin d'aborder la problématique de l'immobilier dans l'Arc jurassien franco-suisse dans toute sa complexité: l'organisation d'états généraux du logement transfrontaliers.

Ces états généraux du logement transfrontaliers pourraient réunir des acteurs des deux côtés de la frontière, appartenant tant au secteur public qu'au secteur privé. Les participants devraient représenter non seulement l'immobilier au sens strict (construction et gestion de logements) mais également intégrer, de manière plus large, la planification territoriale (aménagement du territoire, développement des infrastructures, etc.). Cette intégration est d'autant plus nécessaire compte tenu des débats actuels sur la nécessité de réguler l'étalement urbain et de favoriser la densification de l'environnement construit.

De telles réunions permettraient aux acteurs concernés de rencontrer leurs homologues du pays voisin, de diffuser des informations quant au fonctionnement des marchés locaux du logement ainsi que sur les instruments en vigueur des deux versants de la frontière (procédures en termes d'urbanisme par exemple). La circulation des connaissances en matière d'immobilier et d'aménagement du territoire participerait à surmonter l'effet frontière afin de coordonner le développement de l'Arc jurassien franco-suisse.

Le rapport dans son intégralité peut être téléchargé à l'adresse:
http://www2.unine.ch/patrick.rerat