

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



Résumé



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



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

Auteurs: Dr. Patrick Rérat
Kevin Gertsch
Prof. Olivier Crevoisier

Prof. Alexandre Moine
Edith Ruefly
Dr. Philippe Signoret

Editeurs: Groupe de recherche en économie
territoriale & Institut de géographie
Université de Neuchâtel
Suisse

Théoriser et Modéliser pour Aménager
(Théma), UMR 6049 CNRS
Université de Franche-Comté
France



Avec le soutien financier et technique:

- *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: www.bwo.admin.ch > Documentation > Publications > **Rapports de recherche**

Date de publication: juillet 2012

«S'installer de l'autre côté...»

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

Les différents accords signés entre la Suisse et l'Union européenne ont donné un nouvel essor au développement transfrontalier. Si la question des travailleurs frontaliers a particulièrement retenu l'attention, une autre forme de mobilité – la mobilité résidentielle transfrontalière – semble également prendre de l'importance. Une recherche réalisée par les Universités de Neuchâtel et de Franche-Comté s'est ainsi intéressée aux ménages qui ont décidé de franchir la frontière de part et d'autre de l'Arc jurassien afin d'y élire leur nouveau domicile.

Le nombre de ressortissants français en Suisse a nettement augmenté ces dernières années en raison de la bonne santé économique du pays et des accords sur la libre circulation des personnes (+36'000 individus, soit +68% entre 1991 et 2008). Cette croissance a surtout touché les principaux centres urbains mais peu les régions frontalières de l'Arc jurassien. Ainsi, à l'inverse des villes du plateau, La Chaux-de-Fonds et Le Locle ne profitent pas d'un apport démographique net en provenance de France mais affichent un solde migratoire équilibré. En d'autres termes, les départs sont compensés par les arrivées. Les migrants concernés présentent toutefois des profils différents.

Les personnes en provenance de France et s'établissant dans le canton de Neuchâtel ont en majorité moins de 40 ans, vivent dans des ménages sans enfant, sont au bénéfice d'une formation universitaire et occupent un travail en Suisse. Un cinquième d'entre eux vient du département limitrophe du Doubs. Leurs principales motivations renvoient à des facteurs personnels (mise en ménage, etc.) et à la volonté de réduire le temps des trajets quotidiens entre domicile et travail. Chez les migrants en provenance d'autres régions françaises (80% du total), les raisons professionnelles ou liées aux études dominent.

Quitter la Suisse pour une commune française voisine concerne généralement des couples avec enfants qui entendent devenir propriétaire d'une maison individuelle. Ces familles profitent du fait que l'accession à la propriété est plus facile en France (niveau des prix, apport personnel exigé, etc.). Ce différentiel est particulièrement important pour une proportion non négligeable de migrants qui n'auraient pas eu les moyens d'accéder à la propriété en Suisse malgré le fait d'y travailler. Franchir la frontière est en premier lieu le fait de ménages où l'un des partenaires au moins possède un passeport français voire européen.

Quant aux travailleurs frontaliers de Franche-Comté, seuls 5% d'entre eux estiment une installation en Suisse comme étant (très) probable (pour des raisons liées à l'emploi, aux trajets quotidiens voire au cadre de vie). Pour la majorité toutefois, un tel projet n'est pas envisagé. Les principaux freins sont tout d'abord d'ordre économique: le système de protection sociale et le système fiscal sont perçus plus positivement en France au contraire du coût de l'immobilier et du coût de la vie défavorables à la Suisse. Le fait d'être propriétaire (sept sur dix le sont), l'attachement à la région et la scolarité des enfants constituent également des freins importants.

Ces différents flux migratoires ne sont pas sans conséquence sur les marchés locaux du logement du côté français. Les opportunités d'emploi et le niveau des salaires attirent ainsi des travailleurs dans les communes les plus proches de la frontière. Il en résulte une importante demande de logements en premier lieu sous la forme de maisons individuelles en propriété. L'arrivée de ces nouveaux habitants et le pouvoir d'achat des travailleurs frontaliers exercent une forte pression sur les prix du foncier.

Du côté suisse, les acteurs du marché immobilier ne perçoivent pas les communes françaises limitrophes comme une concurrence importante. Néanmoins, le marché immobilier dans son ensemble représente un enjeu important pour le développement régional de l'Arc jurassien. Ainsi, alors que les centres industriels (La Chaux-de-Fonds, Le Locle, Vallée de Joux, etc.) ont enregistré une forte croissance en termes d'emplois lors de la dernière décennie, leur population est stable ou n'augmente que dans de faibles proportions. Leur croissance économique profite ainsi dans une proportion non négligeable aux cantons et régions limitrophes.

Contexte de la recherche

Cette étude a été réalisée dans le cadre du programme Interreg IVA France-Suisse soutenu par la Confédération suisse et l'Union européenne. Elle a également reçu pour le volet suisse le soutien de plusieurs partenaires nationaux (Office fédéral du logement), régionaux (Canton de Neuchâtel, Canton de Vaud) et locaux (Association pour le développement des activités économiques de la Vallée de Joux, Association pour le développement du Nord vaudois, Commune de Sainte-Croix, Observatoire statistique transfrontalier de l'Arc jurassien, Ville de La Chaux-de-Fonds, Ville du Locle).

L'équipe de recherche est composée de Patrick Rérat, Kevin Gertsch et Olivier Crevoisier (Université de Neuchâtel) et d'Alexandre Moine, Edith Ruefly et Philippe Signoret (Université de Franche-Comté).

Publications

Le dernier numéro de la revue Géo-Regards, dirigé par Patrick Rérat (Université de Neuchâtel) et Doris Wastl-Walter (Université de Berne), est consacré au développement transfrontalier sous l'angle des diverses formes de mobilité. Parmi la douzaine de contributions réunies se trouve un article abordant plus précisément les flux résidentiels transfrontaliers dans l'Arc jurassien franco-suisse (www.alphil.ch; sortie août 2012).

Le rapport dans sa totalité peut être téléchargé à l'adresse: <https://www2.unine.ch/patrick.rerat/>

Contact

Dr. Patrick Rérat

Institut de géographie et Groupe de recherche en économie territoriale

Patrick.rerat@unine.ch