



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

Patrick Rérat, Kevin Gertsch, Olivier Crevoisier, Alexandre Moine, Edith Ruefly, Philippe Signoret

► To cite this version:

Patrick Rérat, Kevin Gertsch, Olivier Crevoisier, Alexandre Moine, Edith Ruefly, et al.. La mobilité résidentielle transfrontalière et le fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien franco-suisse. [Rapport de recherche] Université de Neuchatel; Université de Franche-Comté. 2012. hal-02134010

HAL Id: hal-02134010

<https://hal.science/hal-02134010>

Submitted on 20 May 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

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

Rapport final, février 2012

Dr. Patrick Rérat

Kevin Gertsch

Prof. Olivier Crevoisier

Groupe de recherche en économie
territoriale & Institut de géographie

Université de Neuchâtel

Contact : patrick.rerat@unine.ch

Prof. Alexandre Moine

Edith Ruefly

Dr. Philippe Signoret

Théoriser et Modéliser pour Aménager
(ThéMA), UMR 6049 CNRS

Université de Franche-Comté

Contact : alexandre.moine@univ-fcomte.fr

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



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



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

Association pour le développement du Nord vaudois

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 Sainte-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 de Pontarlier – Pays du Haut-Doubs

Les auteurs remercient vivement toutes les personnes qui ont eu l'amabilité de répondre à leurs diverses sollicitations (entretiens, questionnaires, demandes de renseignement).

SOMMAIRE ET INFORMATIONS AU LECTEUR

Ce rapport présente en détail les analyses réalisées dans le cadre du projet « Mobilité résidentielle transfrontalière et fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien ». Le lecteur pressé pourra se référer à la partie 7 pour un rappel de questionnaire et une synthèse des principaux résultats.

Première partie

Présentation de la recherche et de la région étudiée p. 5

Deuxième partie

Les flux résidentiels de France vers la Suisse p. 33

Troisième partie

Les flux résidentiels de Suisse vers la France p. 93

Quatrième partie

Les choix et trajectoires résidentiels des travailleurs frontaliers p. 143

Cinquième partie

Le fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien français p. 191

Sixième partie

Le fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien suisse p. 279

Septième partie

Synthèse des résultats p. 343

Annexe

Modélisation de la mobilité des travailleurs frontaliers p. 371

PREMIÈRE PARTIE :
*PRÉSENTATION DE LA
RECHERCHE ET DE LA RÉGION
ÉTUDIÉE*

Auteurs : Patrick Rérat, Alexandre Moine

Cartographie : OSTAJ

1. INTRODUCTION

1.1. Une redéfinition des frontières

La construction européenne et les différents accords internationaux qui l'ont accompagnée ont contribué à redéfinir la signification et les fonctions des frontières nationales. Cette évolution a eu pour conséquence un accroissement de la mobilité des biens et des personnes entre les États et les régions de l'Union européenne (UE) et a donné un nouvel essor au développement transfrontalier, soutenu localement par certains différentiels (salaires, prix des biens et des services, etc.).

C'est également le cas de la Suisse qui entretient des relations privilégiées avec l'UE, notamment au travers d'une grande variété d'institutions par lesquelles elle s'implique¹. Dans ce pays, deux phénomènes ont particulièrement retenu l'attention. Il s'agit d'une part des flux de travailleurs frontaliers². Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), ils sont près de 232'000 en 2010 à traverser quotidiennement les frontières pour travailler en Suisse, soit un effectif 30% supérieur à 2005 et près de 20'000 franchir chaque jour la frontière depuis l'Arc jurassien comtois, soit une augmentation de 126 % en 15 ans d'après l'INSEE. Il s'agit d'autre part de la forte croissance démographique enregistrée par le pays en raison notamment de la migration de personnes hautement qualifiées en provenance de l'UE³. L'attractivité de la Suisse s'explique en premier lieu par la période conjoncturelle favorable traversée par son économie, des niveaux de salaire élevés et par l'entrée en vigueur en 2002 des accords bilatéraux sur la libre circulation des personnes avec l'UE.

Une autre forme de mobilité – la mobilité résidentielle transfrontalière – semble également prendre de l'importance. Cette recherche entend précisément aborder la mobilité résidentielle transfrontalière – c'est-à-dire le choix de domicile des ménages qui s'établissent d'un côté ou de l'autre de la frontière – et le fonctionnement des marchés immobiliers dans les zones frontalières de l'Arc jurassien. Ces phénomènes restent encore largement méconnus et soulèvent un certain nombre d'enjeux du point de vue du marché du logement, du développement économique, de l'aménagement du territoire, de la gestion de la mobilité quotidienne et de l'attractivité de l'ensemble des territoires concernés.

¹ Dupont C., Knubel D. et E. Wiegandt (2006). « Le transfrontalier: pour qui, par qui ? L'exemple de la Suisse », in : Après les frontières, avec la frontière, Amilhat-Szary A.-L. et Fourny M.-C., Paris : L'Aube.

² Voir notamment : Bolzman, C. et M. Vial (2007). Migrants au quotidien: les frontaliers. Pratiques, représentations et identités collectives. Zurich, Seismo. Et pour l'Arc jurassien : Crevoisier, O., A. Moine, et al. (2006). Impact de l'accord bilatéral relatif à la libre circulation des personnes sur la région transfrontalière du canton de Neuchâtel et du département du Doubs. Neuchâtel : Groupe de recherche en économie territoriale/Besançon : Théma.

³ Une enquête réalisée auprès des ménages vivant dans les logements construits entre 2001 et mi-2007 en ville de Neuchâtel a montré l'existence d'une demande de la part de ressortissants français (environ 5% des habitants des nouveaux logements) (Rérat P., 2010, Habiter la ville, Neuchâtel : Alphil-Presses universitaires suisses).

1.1. Marché immobilier et développement régional

Les approches du développement régional se sont jusqu'à présent largement concentrées sur les activités exportatrices telles que l'industrie ou les services à haute valeur ajoutée. L'idée sous-jacente à cette vision renvoie à la théorie de la base, développée par Hoyt dans les années 1950. Selon elle, les activités exportatrices attirent dans la région des flux de capitaux et la dépense de ces revenus sur place induit d'autres emplois (ces revenus sont dits « basiques » car ils découlent de biens et services produits dans la région mais vendus à l'extérieur). Cet effet multiplicateur est considéré comme le moteur du développement régional. Plusieurs mesures relevant de cette conception visent ainsi à développer l'économie productive des régions et leur capacité exportatrice : promotion économique (endogène et exogène), aide à l'implantation, soutien aux start-ups, support à l'innovation, etc.

Les récents débats en matière de développement régional montrent que l'approche selon l'économie productive est à compléter par une approche tenant compte de l'économie résidentielle. Selon ce point de vue, l'effet multiplicateur est également induit par d'autres sources de revenus que la base productive. Ces sources, qui constituent la base résidentielle, sont liées aux revenus de transfert (rentes de retraite, allocations, etc.) et découlent des différentes formes de mobilité des personnes (pendulaires, étudiants, retraités, touristes, etc.). Dans ces cas, les revenus ne sont pas forcément tirés de la base économique de la région mais peuvent provenir d'autres contextes spatiaux (c'est le cas par exemple d'un résident qui travaille dans un autre bassin d'emploi).

À la lumière de ces propos, l'enjeu pour une région fortement exportatrice consiste à conserver les flux de capitaux qu'elle attire. Ces derniers peuvent ne faire que transiter pour deux raisons. Premièrement, certaines activités participant à la production de biens et services sont localisées à l'extérieur de la région (c'est le cas par exemple pour l'horlogerie, des sièges sociaux, des bureaux de marketing et de design, etc. qui sont en général situés hors de l'Arc jurassien). Deuxièmement, une partie des personnes employées dans les entreprises de la région n'y résident pas et « exportent » ainsi leur salaire vers d'autres régions (c'est le cas des pendulaires de longue distance). En d'autres termes, les revenus ne sont pas dépensés là où ils sont générés.

Ces quelques considérations théoriques montrent les liens entre développement régional et marché immobilier. Cette problématique se pose avec acuité dans l'Arc jurassien franco-suisse. Ainsi, alors que les certains centres industriels helvétiques (La Chaux-de-Fonds, Le Locle, la vallée de Joux, etc.) ont enregistré une augmentation du nombre d'emplois dans les années 2000, leur niveau de peuplement a évolué de manière moins positive (voir 38.2). Ce découplage entre croissance de l'emploi et évolution démographique montre que si les activités exportatrices (liées en premier lieu à l'horlogerie) attirent d'importants flux financiers, une partie non négligeable de ces derniers ne profite pas aux régions productrices mais est redistribuée sous forme de salaire à des non-résidents. Parallèlement, le caractère résidentiel de certaines communes françaises tend à se renforcer. Dans les zones frontalières du département du Doubs par exemple, les prix du foncier et de l'immobilier augmentent en raison de la présence de catégories de population au pouvoir d'achat élevé (les ressortissants suisses susmentionnés, les travailleurs frontaliers, les migrants interrégionaux français attirés par les opportunités d'emplois offertes en Suisse). Le marché immobilier pourrait ainsi tendre à devenir plus sélectif et à exclure les habitants les moins aisés.

Cette recherche entend ainsi aborder ces problématiques en s'intéressant aux flux migratoires qui traversent la frontière et au fonctionnement des marchés locaux de logement dans l'Arc jurassien franco-

suisse en considérant leurs dynamiques sous l'angle des itinéraires résidentiels de certains ménages (frontaliers, ménages ayant déménagé d'un pays à l'autre dans un sens comme dans l'autre). La suite de ce chapitre expose plus précisément le questionnement qui a structuré la recherche. Afin de poser le contexte territorial dans lequel s'insèrent les phénomènes étudiés, l'Arc jurassien franco-suisse est finalement présenté par l'intermédiaire de statistiques et de cartes en fin de partie.

2. QUESTIONNEMENT ET MÉTHODES

La recherche est organisée en quatre modules. Les deux premiers sont consacrés aux aspects « demande », soit aux motivations et aspirations résidentielles des ménages (parties 2, 3 et 4). Les deux autres traitent de « l'offre », soit le fonctionnement des marchés locaux du logement de part et d'autre de la frontière (parties 5 et 6). Ce chapitre-ci donne un aperçu général des questions de recherche et des méthodes pour les quatre modules. Dans la suite du rapport, chaque partie d'analyse débute par une introduction qui précise le questionnement du module et les détails méthodologiques.

2.1. Module 1 : les flux résidentiel traversant la frontière

Ce premier module concerne les ménages qui ont choisi de franchir la frontière pour établir leur nouveau lieu de domicile. Il fait l'objet des parties 2 et 3 de ce rapport.

Cette étape de la recherche a pour but de documenter et de comprendre le phénomène de mobilité résidentielle transfrontalière en quantifiant ces flux, en déterminant les caractéristiques des ménages concernés (profils, trajectoires et motivations) et en s'intéressant au processus qui a conduit à leur choix résidentiel actuel ainsi qu'au rôle de la frontière. Les six thèmes abordés et les questions de recherche y relatives figurent dans le tableau ci-dessous.

Thèmes	Questions de recherche
Ampleur	<i>Quelle est l'ampleur des flux résidentiels transfrontaliers ?</i>
Profil	<i>Quel est le profil des personnes qui déménagent de l'autre côté de la frontière (type de ménage, âge, catégorie socio-professionnelle, lieu de travail, etc.) ?</i>
Trajectoires	<i>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.) ?</i>
Motivations	<i>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 ?</i>
Processus de choix	<i>Comment les ménages ont-ils récolté les informations nécessaires et comment ont-ils pris leur décision ?</i>
Rôle de la frontière	<i>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 ?</i>

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

Nous répondrons à la première question en utilisant diverses sources statistiques officielles. Les autres questions seront abordées par le biais de deux séries d'une vingtaine d'entretiens semi-directifs avec des ménages ayant quitté la Suisse pour s'installer en France d'une part, avec des ménages ayant suivi le chemin inverse d'autre part. Une enquête par questionnaire auprès de personnes s'étant installés dans le canton de Neuchâtel en provenance de France a également été réalisée en complément afin de quantifier certains aspects de la migration transfrontalière. Le périmètre d'étude privilégié pour l'analyse qualitative est le canton de Neuchâtel et la zone frontalière du département du Doubs.

2.2. Module 2 : les choix et trajectoires résidentiels des travailleurs frontaliers français

Alors que les parties 2 et 3 du rapport s'intéressent aux ménages qui ont effectivement élu domicile de l'autre côté de la frontière, le deuxième module (qui correspond à la partie 4) concerne les travailleurs frontaliers français dont l'effectif, ainsi que nous le constaterons, a fortement augmenté depuis le début des années 2000. 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 potentiels de leurs comportements sur les marchés locaux du logement qui seront par la suite finement analysés (partie 5).

Ainsi, dans un premier temps, nous précisons le profil des travailleurs frontaliers afin de le mettre en perspective avec des études antérieures⁴. Ensuite, ce module est consacré aux caractéristiques des logements actuellement occupés par les ménages frontaliers et à leur logement antérieur de manière à comprendre si le statut de frontalier a un impact sur l'itinéraire résidentiel de ces ménages. Enfin, dans un troisième temps, nous nous sommes interrogés sur l'éventualité d'un déménagement en Suisse et sur ses déterminants.

Pour répondre à ces interrogations, une enquête par questionnaire a été envoyée 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. Ce questionnaire comprenait des éléments relatifs aux caractéristiques des ménages, à leurs pratiques et aspirations ainsi qu'à leur perception du marché immobilier du côté suisse.

Des questions relatives à la mobilité ont été ajoutées au questionnement initial. L'évolution de la mobilité quotidienne est étroitement liée aux arbitrages que les ménages opèrent en termes de localisation du lieu d'emploi et du lieu de résidence. Un deuxième volet a ainsi trait aux pratiques de mobilité des frontaliers :

- Quelles sont leurs habitudes de mobilité quotidienne (mode de transport, durée du trajet, lieux de départ et de destination, etc.) ?
- Comment jugent-ils les alternatives à la voiture individuelle (transports en commun, covoiturage, etc.) ?

⁴ Crevoisier, O. Moine A., et al. (2006). Impact de l'accord bilatéral relatif à la libre circulation des personnes sur la région transfrontalière du canton de Neuchâtel et du département du Doubs. Neuchâtel : Groupe de recherche en économie territoriale/Besançon : THEMA. Chevailler J-C. et Sordoillet G., 1990, Les travailleurs frontaliers francs-comtois en Suisse, GIMM-CETAP, Université de Franche-Comté.

- Quels seraient les éléments qui pourraient les inciter à **changer leurs habitudes de mobilité** (création d'un parc et rail, disponibilité de places de parc, augmentation du prix de l'essence, etc.) ?

Une page du questionnaire précédemment évoqué a été consacrée aux pratiques déclarées en matière de mobilité. Grâce à une série de scénarios de mobilité auxquels les répondants étaient confrontés, la modélisation de leurs pratiques a été réalisée par M. Eric Soler de l'Office cantonal des transports.

Thèmes	Questions de recherche
Profil	<i>Quelles sont les caractéristiques des ménages frontaliers ?</i>
Statut résidentiel	<i>Quels types de logements occupent-ils ? Quels sont les liens entre les caractéristiques des travailleurs et celles de leurs logements ?</i>
Trajectoires	<i>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 ?</i>
Motivations	<i>Quels sont les déterminants de leur déménagement ? Où les frontaliers ont-ils prospecté ? Quels sont les facteurs attractifs de la Suisse qui sont perçus ?</i>
Installation en Suisse	<i>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 ?</i>

Tableau 2 : Aspects analysés relatifs aux aspirations résidentielles et pratiques de mobilité des travailleurs frontaliers français (module 2)

2.3. Module 3 : le fonctionnement du marché immobilier français

Ce troisième module, soit la cinquième partie du rapport, s'intéresse au marché immobilier frontalier français et à ses tendances actuelles. Il s'agit dans un premier temps de poser les caractéristiques des différents parcs de logements frontaliers dans l'Arc jurassien français, en tenant compte des effets de la périurbanisation, phénomène amplifié par la présence des travailleurs frontaliers dont on aura vu qu'ils accèdent majoritairement à la propriété. Il s'agit ensuite de caractériser les logiques d'action des pouvoirs publics et des différents acteurs privés, au travers de leurs constats et de leurs stratégies. L'impact de la frontière proche s'inscrira en filigrane des différentes analyses et des interrogations spécifiques portent sur le cloisonnement des parcs de logements frontaliers avec leurs équivalents suisses, et seront restitués de manière synthétique dans un quatrième temps.

Quatre grands thèmes structurent cette partie de la recherche : les caractéristiques du parc de logements, les politiques des pouvoirs publics, les stratégies des acteurs du marché immobilier et l'impact de la frontière (Tableau 3).

Nous croisons dans ce module un ensemble de données récoltées sur le terrain et issues des fournisseurs institutionnels, INSEE, DREAL, etc.), et les informations récoltées lors des entretiens auprès des acteurs des marchés locaux du logement (entrepreneurs immobiliers, responsables d'agences immobilières, représentants des administrations concernées, élus, etc.). Quatre marchés locaux sont concernés, ceux de Maïche, Morteau, Pontarlier et de la zone touristique du Mont d'Or.

Thèmes	Questions de recherche
Caractéristiques générales des marchés locaux du logement	<i>Quelles sont les caractéristiques des parcs de logements frontaliers ? Comment évoluent ces parcs ? Quel est l'état de la demande ?</i>
Stratégie des pouvoirs publics	<i>Quelles sont les stratégies des collectivités locales et territoriales par rapport à l'immobilier ? Quelle sont les stratégies des bailleurs sociaux ? Quels sont les objectifs poursuivis ? Quelle est la connaissance des marchés locaux du logement en Suisse ?</i>
Stratégie des acteurs du marché immobilier	<i>Quels sont les différentes catégories d'intervenants sur les marchés locaux du logement ? Quelles sont leurs stratégies et logiques d'action ? Quelle connaissance ont-ils des marchés locaux du logement en Suisse ? Quels liens entretiennent-ils ?</i>
Impacts de la frontière	<i>Les marchés locaux du logement sont-ils cloisonnés ? Les acteurs se connaissent-ils ? Quel est le degré de collaboration ?</i>

Tableau 3 : Aspects analysés relatifs au fonctionnement du marché immobilier français (module 3)

2.4. Module 4 : le fonctionnement du marché immobilier suisse

Ce quatrième module, présenté dans la sixième partie du rapport, traite des tendances du marché immobilier dans l'Arc jurassien suisse. L'analyse poursuit deux objectifs. Il s'agit tout d'abord de poser un diagnostic général sur le fonctionnement des marchés locaux du logement en abordant les principales caractéristiques du parc immobilier ainsi que les logiques d'actions des pouvoirs publics et des promoteurs/investisseurs. Dans un deuxième temps, l'objectif est de déterminer les impacts de la proximité de la frontière sur le marché immobilier du côté helvétique de l'Arc jurassien.

Comme pour le module précédent, quatre grands thèmes structurent cette partie de la recherche – caractéristiques du parc de logements, politiques des pouvoirs publics, stratégies des acteurs du marché immobilier et impacts de la frontière – et se déclinent en différentes questions de recherche (Tableau 4).

La plupart des informations relatives à ce module ont été récoltées lors d'entretiens avec des observateurs privilégiés et des acteurs clés du marché immobilier (entrepreneurs, investisseurs, responsables d'agences immobilières, représentants de l'administration, etc.). Une autre source est constituée par les données fournies par l'Office fédéral de la statistique.

Deux périmètres sont concernés plus particulièrement par ce module : les Montagnes neuchâteloises (soit les villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle) et le Jura vaudois (soit Sainte-Croix et Vallorbe ainsi que les trois communes de la Vallée de Joux : L'Abbaye, Le Chenit et Le Lieu).

Thèmes	Questions de recherche
Caractéristiques générales du parc de logements	<i>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 ?</i>
Stratégie des pouvoirs publics	<i>Quelles sont les stratégies des collectivités locales par rapport à l'immobilier ? Quels sont les objectifs poursuivis ? Quels sont les instruments mobilisés ?</i>
Stratégie des acteurs du marché immobilier	<i>Quels sont les promoteurs et investisseurs actifs dans les marchés locaux du logement ? Quelles sont leurs logiques d'action ?</i>
Impacts de la frontière	<i>Est-ce que la proximité de la frontière franco-suisse provoque des impacts sur les marchés locaux du logement helvétiques ?</i>

Tableau 4 : Aspects analysés relatifs au fonctionnement du marché immobilier suisse (module 4)

3. PRÉSENTATION DE L'ARC JURASSIEN FRANCO-SUISSE

3.1. Introduction

Après avoir présenté les questions de recherche du projet, ce chapitre introductif propose une présentation de l'Arc jurassien franco-suisse. Comme indiqué lors du point précédent, les différents modules se focalisent sur certaines parties de l'Arc jurassien pour des questions de faisabilité. Le département du Doubs ainsi que le canton de Neuchâtel et le Jura vaudois constituent le périmètre faisant l'objet d'une attention privilégiée. Les analyses statistiques et cartographiques qui suivent ont pour objectif de déterminer la structure et les dynamiques de l'Arc jurassien ainsi que de caractériser les différentes composantes régionales de l'Arc jurassien dans son ensemble. Il s'agit en d'autres termes d'offrir une base de comparaison entre les régions analysées et les autres entités de l'Arc jurassien.

Le contexte territorial de l'Arc jurassien est décrit avec un accent particulier sur trois phénomènes particulièrement importants en regard de notre problématique : la répartition de la population, l'effectif des travailleurs frontaliers français et la structure du parc de logement. Le choix des indicateurs a été tributaire des données disponibles et certains d'entre eux font l'objet d'une analyse plus précise dans les parties empiriques.

L'Arc jurassien s'étire sur 300 km entre le Rhin au nord et le Rhône et les Alpes au sud. Tel que défini par la Conférence TransJurassienne (CTJ), ce périmètre s'étend sur 22 km² et huit entités (Carte 1) : les quatre départements français qui composent la Franche-Comté (Doubs, Jura, Haute-Saône, Territoire de Belfort), trois cantons suisses (Jura, Neuchâtel et Vaud) ainsi que la partie située au nord du canton de Berne. Cette dernière, qui regroupe le Jura bernois, Bienne et le Seeland, est appelée « Berne-Nord »⁵.

L'Arc jurassien franco-suisse se caractérise par de nombreux flux dont les principaux sont les travailleurs frontaliers (avec une concentration autour des points de franchissement de la frontière sur sol français), les relations de sous-traitance (pièces de microtechnique conçues en Suisse, usinées en France et définitivement assemblées en Suisse pour bénéficier du « *Swiss made* »), le tourisme d'achat (de la part

⁵ OSTAJ (2007). Aperçu cartographique de l'Arc jurassien. Neuchâtel, Observatoire statistique transfrontalier de l'Arc jurassien (http://www.ostaj.org/uploads/media/Apercu_cartographique_2007.pdf).

des Suisses en premier lieu et orienté vers les commerces et services médicaux)⁶, et les flux d'habitants vers la France ou vers la Suisse, qui font l'objet de cette étude.

Les statistiques retenues sont commentées à trois échelles différentes. Des cartes communales ont été réalisées par l'OSTAJ (Observatoire Statistique Transfrontalier de l'Arc Jurassien) pour l'ensemble de l'Arc jurassien. Deux types de tableau les complètent : le premier renvoie au découpage par canton/département et le second contient une sélection de communes pertinentes pour notre analyse. Ces communes sont, d'ouest en est, Le Chenit, Le Lieu, L'Abbaye, Vallorbe, Sainte-Croix, Le Locle et La Chaux-de-Fonds pour le côté suisse, Les Rousses, Pontarlier, Morteau, Villers-le-Lac, Le Russey, Maîche et Delle pour le versant français.



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

⁶ Moine, A., 1998, Les aménagements liés aux transports et les dynamiques socio-économiques dans l'Arc jurassien : l'influence d'une frontière contact, *Revue Géographique de l'Est*, XXXVIII (3) : 117-126.

Moine, A. (2003). « Systémogénèse d'un espace de production transfrontalier : le Jura horloger ». *Mappemonde* 71(3) : 25-30.

4. DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

4.1. Population résidente (2007/2008)

En 2007, l'Arc jurassien compte 2.264 millions d'habitants, 50.5% en Franche-Comté et 49.5% dans la partie suisse. Le territoire est morcelé en 2'389 communes, soit 1'785 du côté français et 604 sur le versant suisse. Dans l'ensemble, on compte de nombreuses petites communes, 1'981 d'entre elles ne comptant pas plus de 1'000 habitants.

Les communes les plus peuplées sont situées pour la plupart en dehors du massif jurassien au sens strict : Lausanne (122'284), Besançon (117'836), Belfort (51'327), Biel/Bienne (50'013), Neuchâtel (32'592), Yverdon-les-Bains (25'815), Dole (25'051), Montbéliard (26'392) et Montreux (24'520). À cette liste s'ajoute le principal pôle localisé au sein de l'Arc jurassien : La Chaux-de-Fonds avec 37'240 résidents. Le contexte territorial étudié s'organise ainsi comme une armature urbaine que l'on peut qualifier d'archipel, c'est-à-dire un ensemble de villes petites voire moyennes dont la plus importante côté français est Pontarlier (18'939 habitants), et côté suisse le binôme La-Chaux-de-Fonds et Le Locle (cette dernière en comptant 10'204).

Dans le périmètre qui nous intéresse dans le cadre de cette recherche, le canton de Neuchâtel s'articule en trois régions⁷ : les Montagnes neuchâteloises qui s'organisent autour de La Chaux-de-Fonds et du Locle, le Val-de-Travers (qui a la suite d'un processus de fusion comprend notamment une commune éponyme de 10'808 habitants mais qui présente une physionomie à dominante rurale) et la région urbaine de Neuchâtel qui réunit les districts du Val-de-Ruz, de Boudry et de Neuchâtel autour de la ville du même nom. Du côté vaudois, Sainte-Croix (4'400) et Vallorbe (3'279) représentent des petits centres partiellement sous l'influence des centres urbains du Plateau. La Vallée de Joux se compose de trois communes qui elles-mêmes rassemblent plusieurs villages pour un total de plus de 6'000 habitants.

Dans la bande frontalière française, outre le pôle de Pontarlier, on compte plusieurs ensembles urbains de petite taille ne comptant que quelques milliers d'habitants et qui sont situés à proximité des points de passage de la frontière. Ainsi du Nord au Sud pouvons-nous mentionner les communes de Delle (6'047), Maîche (4'076), Le Russey (1'981) Morteau (6'403), Villers-le-Lac (4'352), et Les Rousses (3'017).

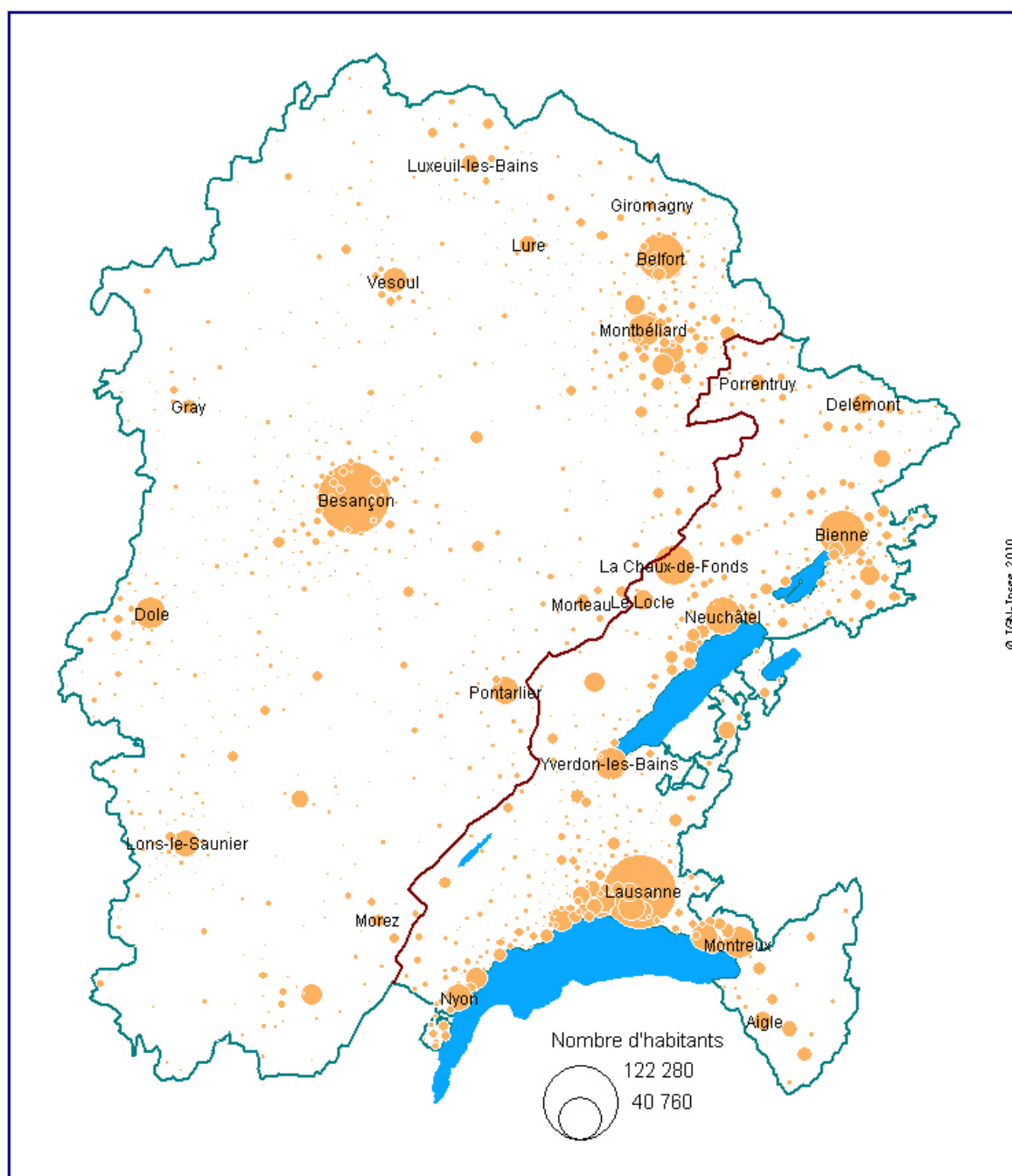
	Population (2008)		Population (2007)
Le Chenit	4'206	Les Rousses	3'017
Le Lieu	813	Pontarlier	18'939
L'Abbaye	1'287	Morteau	6'403
Vallorbe	3'279	Villers-le-Lac	4'352
Sainte-Croix	4'400	Le Russey	1'981
Le Locle	10'204	Maîche	4'076
La Chaux-de-Fonds	37'240	Delle	6'047

Tableau 5 : Population résidente dans les communes étudiées, 2008 et 2007 (Source : OFS, ESPOP ; INSEE, RP)

⁷ Da Cunha, A., E. Piguet, et P. Rérat. (2006). Atlas du canton de Neuchâtel. Hauterive, Editions G. Attinger.

	Population (2008)		Population (2007)
Berne-Nord	207'867	Doubs	520'133
Jura (CH)	69'822	Jura (F)	258'897
Neuchâtel	170'924	Haute-Saône	237'197
Vaud	688'245	Territoire de Belfort	142'444
ARC JURASSIEN SUISSE	1'136'858	FRANCHE-COMTÉ	1'158'671

Tableau 6 : Population résidente par région, 2008 et 2007 (Source : OFS, ESPOP ; INSEE, RP)



Source : Insee - Recensement de la population - OFS - ESPOP
© OSTAJ

Carte 2 : Population résidente dans les communes de l'Arc jurassien, 2008 et 2007 (Source : OFS, ESPOP ; INSEE, RP)

4.2. Évolution démographique (1999-2007/2000-2008)

Lors des périodes prises en considération, l'Arc jurassien suisse a connu une augmentation annuelle de 0.93% (soit un gain total de 81'105 personnes). Cette progression est deux fois plus élevée que celle de la Franche-Comté (+0.45% ; +41'612). Derrière ces valeurs se cachent d'importantes disparités spatiales en particulier du côté suisse. La croissance globale y est due en premier lieu au dynamisme de l'Arc lémanique (axe Nyon-Lausanne-Montreux). Les autres régions en croissance sont situées autour des villes d'Yverdon, Neuchâtel et Bienne. Si les villes-centres citées gagnent à nouveau des habitants après avoir connu une diminution depuis les années 1970⁸, le développement demeure plus intense dans leurs couronnes (phénomène d'étalement urbain). L'Arc jurassien au sens strict connaît une croissance nettement moins élevée voire un recul démographique. Ce dernier phénomène est observé dans le Jura, le Jura bernois ainsi que dans quelques communes neuchâteloises dont Le Locle (-0.18%). Les quatre départements francs-comtois affichent quant à eux une progression relativement homogène. Un phénomène d'étalement urbain est également clairement observable. À l'exception de Besançon, Pontarlier et Héricourt, les principaux centres perdent des habitants.

	Evol. de la population (2000-2008)	Taux annuel moyen (2000-2008)		Evol. de la population (1999-2007)	Taux annuel moyen (1999-2007)
Le Chenit	+53	0.16%	Les Rousses	+90	0.38%
Le Lieu	+16	0.25%	Pontarlier	+579	0.39%
L'Abbaye	+30	0.30%	Morteau	+28	0.05%
Vallorbe	+196	0.77%	Villers-le-Lac	+156	0.46%
Sainte-Croix	+253	0.74%	Le Russey	+64	0.41%
Le Locle	-145	-0.18%	Maïche	+98	0.30%
La Chaux-de-Fonds	+493	0.17%	Delle	-577	-1.13%

Tableau 7 : Population résidante dans les communes étudiées, 2000-2008 et 1999-2007 (Source : OFS, ESPOP ; INSEE, RP)

Des analyses plus précises⁹ montrent que les zones frontalières sont moins dynamiques que le reste du territoire. Dans les années 2000, les cinq zones d'emploi frontalières (Belfort, Montbéliard, Morteau, Pontarlier et Saint-Claude) voient leur population évoluer moins favorablement que le reste de la région. Ici aussi, il convient d'affiner l'échelle d'observation : les zones d'emploi de Pontarlier et de Morteau, résolument frontalières, témoignent un dynamisme particulier (et ceci bien que la commune même de Morteau n'enregistre qu'une évolution faiblement positive), alors que celles de Belfort et de Montbéliard (aujourd'hui fusionnées) ne participent que très faiblement de la dynamique transfrontalière compte tenu de leur éloignement et de l'importance de la mono-industrie. Le développement important du travail frontalier a eu un impact positif sur l'évolution démographique des zones de Morteau et de Pontarlier. Selon l'OSTAJ, la population de l'Arc jurassien suisse croît en premier lieu grâce aux migrations internationales, alors que la Franche-Comté s'appuie principalement sur le mouvement naturel. Les taux

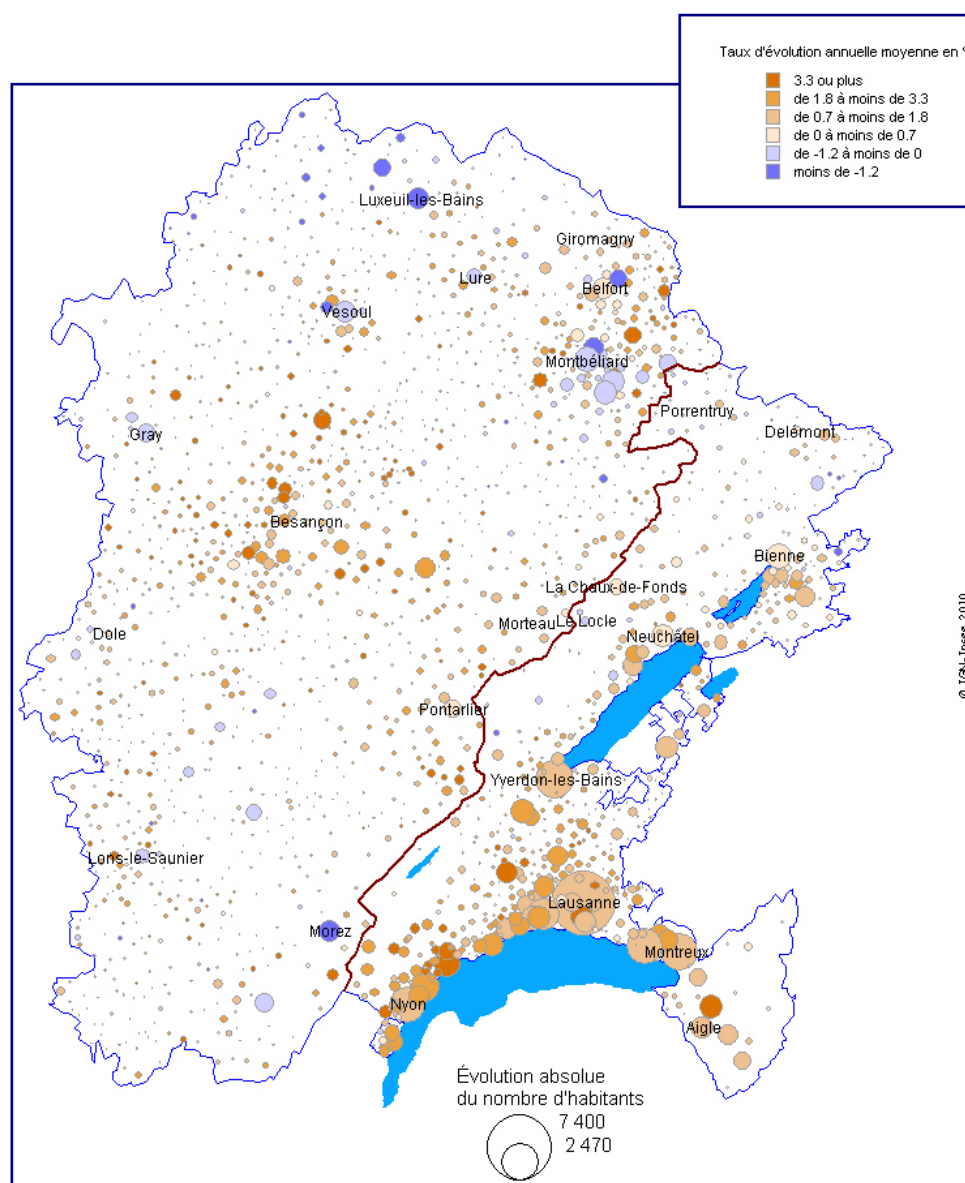
⁸ Rérat, P. (2010). Habiter la ville: évolution démographique et attractivité résidentielle d'une ville-centre. Neuchâtel, Alphil - Presses universitaires suisses.

⁹ OSTAJ (2010). Population et logement. Evolutions récentes de l'Arc jurassien. Neuchâtel, Observatoire Statistique Transfrontalier de l'Arc Jurassien.

annuels moyens d'évolution de la population présentent des disparités importantes dans la partie suisse (Le Locle – 0.18% et Vallorbe 0.77%) alors qu'ils sont relativement homogènes dans la zone française (entre 0.30 et 0.46%).

	Evol. de la population (2000-2008)	Taux annuel moyen (2000-2008)		Evol. de la population (1999-2007)	Taux annuel moyen (1999-2007)
Berne-Nord	+7'333	0.45%	Doubs	+21'071	0.52%
Jura (CH)	+1'028	0.19%	Jura (F)	+8'040	0.40%
Neuchâtel	+5'193	0.39%	Haute-Saône	+7'465	0.40%
Vaud	+67'951	1.31%	Territoire de Belfort	+5'036	0.45%
ARC JURASSIEN SUISSE	+81'505	0.93%	FRANCHE-COMTÉ	+41'612	0.46%

Tableau 8 : Population résidente par région, 2000-2008 et 1999-2007 (Source : OFS, ESPOP ; INSEE, RP)



© OSTAJ - 2011

Carte 3 : Évolution démographique des communes de l'Arc jurassien franco-suisse, 2000-2008 et 1999-2007 (Source : OFS, ESPOP ; INSEE, RP)

5. TRAVAILLEURS FRONTALIERS

5.1. Communes de résidence des travailleurs frontaliers

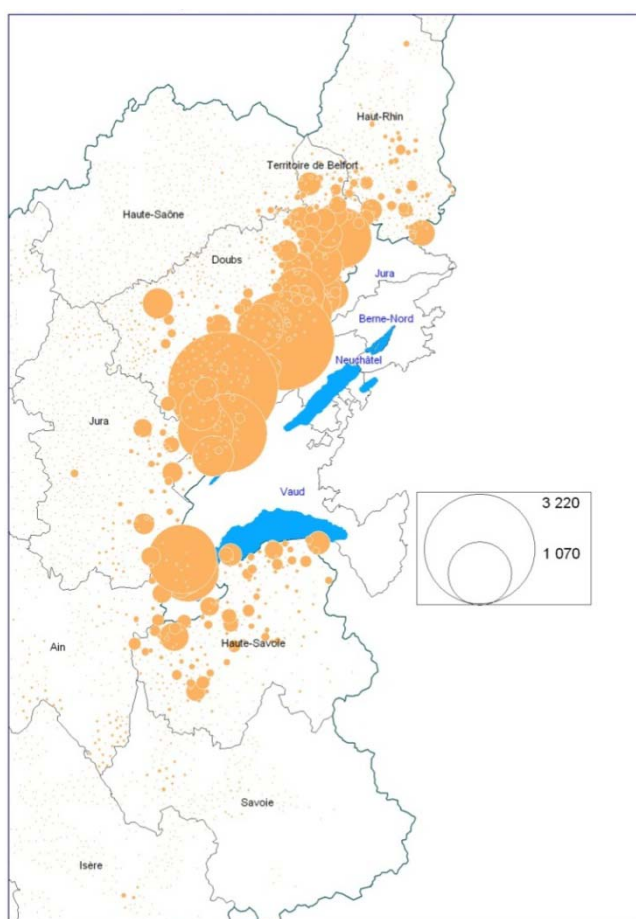
Le nombre de travailleurs frontaliers (mesuré à partir du nombre d'autorisations délivrées) dont le lieu d'activité se trouve dans l'Arc jurassien se monte à 22'231 à la fin de l'année 2009. On constate de manière évidente l'effet de proximité de la frontière avec l'Arc jurassien suisse et en particulier de ses principaux pôles d'emploi.

Pour ce qui est des départements, celui du Doubs concentre près des trois quarts de cette population (16'643). Il est suivi du département du Jura (3'586) et du territoire de Belfort (2'122). La Haute-Saône, dans l'ensemble plus distante de la frontière avec la Suisse, ne compte que 180 travailleurs frontaliers.

À l'échelle communale, les effectifs les plus élevés sont enregistrés à Morteau (1'410), Pontarlier (1'377), Villers-le-Lac (1'095), Les Rousses (651), Maîche (613), Bois-d'Amont (517), Charquemont (516), Delle (485), Morez (475) et Les Fins (446). En d'autres termes, les communes de Morteau et de Villers-le-Lac qui font l'objet d'une attention particulière dans cette recherche abritent près d'un dixième du total des frontaliers occupés sur dans l'Arc jurassien suisse et ceux-ci représentent près de 25% de la population de ces communes.

	Nombre de travailleurs frontaliers (2009)
Les Rousses	651
Pontarlier	1'377
Morteau	1'410
Villers-le-Lac	1'095
Le Russey	367
Maîche	613
Delle	485

	Nombre de travailleurs frontaliers (2009)
Doubs	16'343
Jura (F)	3'586
Haute-Saône	180
Territoire de Belfort	2'122
FRANCHE-COMTÉ	22'231



Source : STAF
© OSTAJ - 2011 © IGN - Swiss Topo 2011

Tableau 9 et Carte 4 : Communes de résidence des frontaliers travaillant dans l'Arc jurassien, 2009 (Source : OFS, STAF)

5.2. Communes d'emploi des travailleurs frontaliers

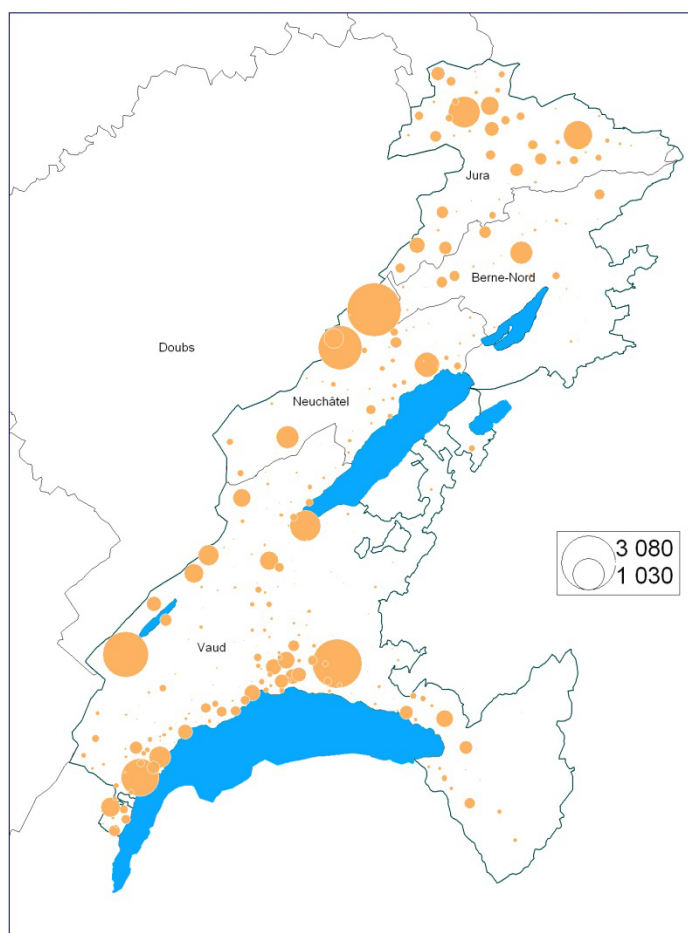
Le nombre de résidents français travaillant dans l'Arc jurassien suisse se monte à 31'837 au quatrième trimestre 2009 (33'377 une année plus tard). L'influence de la proximité de la frontière apparaît ici clairement bien que le phénomène du travail frontalier ne se limite pas seulement aux communes frontalières.

Les effectifs les plus élevés sont enregistrés dans les pôles industriels et/ou villes du massif jurassien, tels que La Chaux-de-Fonds (3'083), Le Chenit (2'203), Le Locle (2'048), Porrentruy (1'057), Delémont (885), Sonceboz-Sombeval (567), Val-de-Travers (563), etc. Une deuxième catégorie de communes est constituée par les centres urbains des contreforts du Jura et du Plateau : Lausanne (2'586), Nyon (1'514), Yverdon-les-Bains (1'105), Neuchâtel (678), etc.

À l'échelle cantonale, le nombre de travailleurs frontaliers dépasse les 17'000 dans le canton de Vaud. L'effectif s'approche des 8'000 dans le canton de Neuchâtel et les 5'500 dans le Jura. Dans la région Berne-Nord, ce nombre s'établit à plus de 1'000.

	Nombre de travailleurs frontaliers (2009)
Le Chenit	2'203
Le Lieu	255
L'Abbaye	164
Vallorbe	409
Sainte-Croix	358
Le Locle	2'048
La Chaux-de-Fonds	3'083

	Nombre de travailleurs frontaliers (2009)
Berne-Nord	1'168
Jura (CH)	5'528
Neuchâtel	7'780
Vaud	17'366
ARC JURASSIEN SUISSE	31'837



Source : STAF © OSTAJ - 2011
© IGN-Swiss Topo 2011

Tableau 10 et Carte 5 : Commune d'emploi des frontaliers travaillant dans l'Arc jurassien, 2009 (Source : OFS, STAF)

5.3. Proportion de travailleurs frontaliers

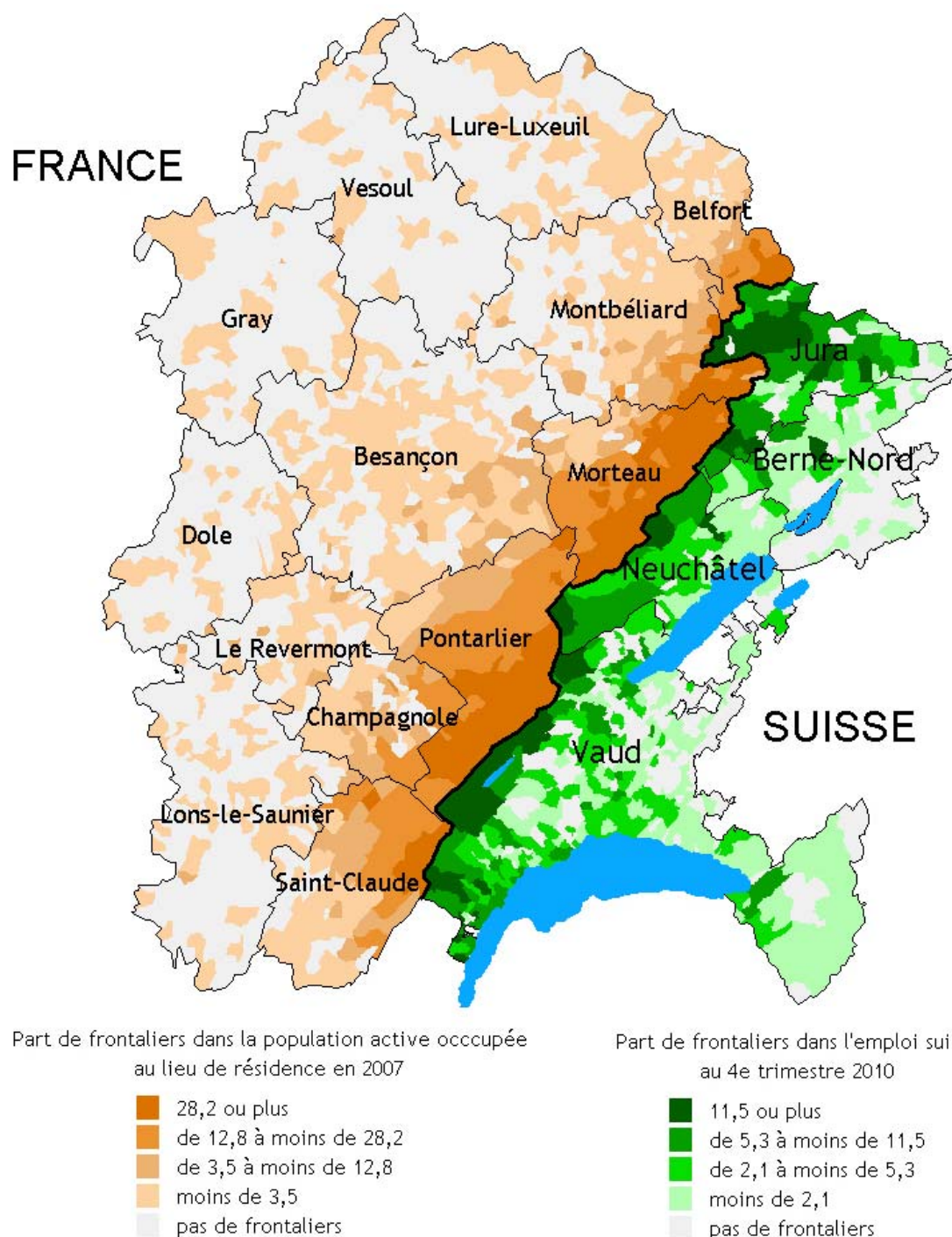
Les deux points précédents appréhendaient l'importance du travail frontalier en valeurs absolues. Celui-ci exprime le phénomène en termes relatifs, soit d'une part la proportion de la population active vivant dans une commune française et travaillant en Suisse, et d'autre part la proportion que représentent les emplois occupés par des frontaliers dans les communes helvétiques. De manière attendue, l'intensité du phénomène du travail frontalier augmente avec la proximité de la frontière.

Parmi les communes franc-comtoises, on en compte onze dont plus de la moitié de la population active occupée travaille en Suisse : Goumois (71.0%), Bois-d'Amont (59.4%), Montancy (56.9%), Les Hôpitaux-Neufs (56.8%), Les Hôpitaux-Vieux (55.1%), Ferrières-le-Lac (54.3%), Petite-Chaux (53.6%), La Chenalotte (52.4%), Fessevillers (51.8%), Villers-le-Lac (51.6%) et Jougne (51.3%). Dans 91 autres communes, cette proportion se situe entre 25% et 50%.

Du côté suisse, la proportion maximale que représentent les travailleurs frontaliers par rapport à l'emploi total des communes est enregistrée à Ballaigues (53.4%). De manière générale, les valeurs les plus élevées sont relevées en Ajoie (Fahy, 39.7% ; Courchavon, 33.4% ; Alle, 33.0% ; Courtedoux, 31.6% ; Courgenay, 25.3%, etc.), dans le Jura vaudois (Le Chenit, 46.0% ; Le Lieu, 32.8% ; Vallorbe, 26.0%, etc.), dans le district de Nyon (Genolier, 38.3% ; Chavannes-de-Bogis, 29.8%, etc.) et dans les Montagnes neuchâteloises (Les Brenets, 41.1% ; Les Verrières, 26.6% ; Le Locle, 26.4% ; etc.).

	Proportion de frontaliers dans l'emploi total (2010)		Proportion de frontaliers dans la population active occupée (2007)
Le Chenit	46.0%	Les Rousses	40.0%
Le Lieu	32.8%	Pontarlier	17.1%
L'Abbaye	13.0%	Morteau	44.8%
Vallorbe	26.0%	Villers-le-Lac	51.6%
Sainte-Croix	19.7%	Le Russey	38.6%
Le Locle	26.4%	Maîche	32.5%
La Chaux-de-Fonds	14.8%	Delle	21.0%

Tableau 11 : Proportion de travailleurs frontaliers dans l'emploi total / la population active occupée dans les communes étudiées, 2010 et 2007 (Source : OFS, STAF ; INSEE, RP)

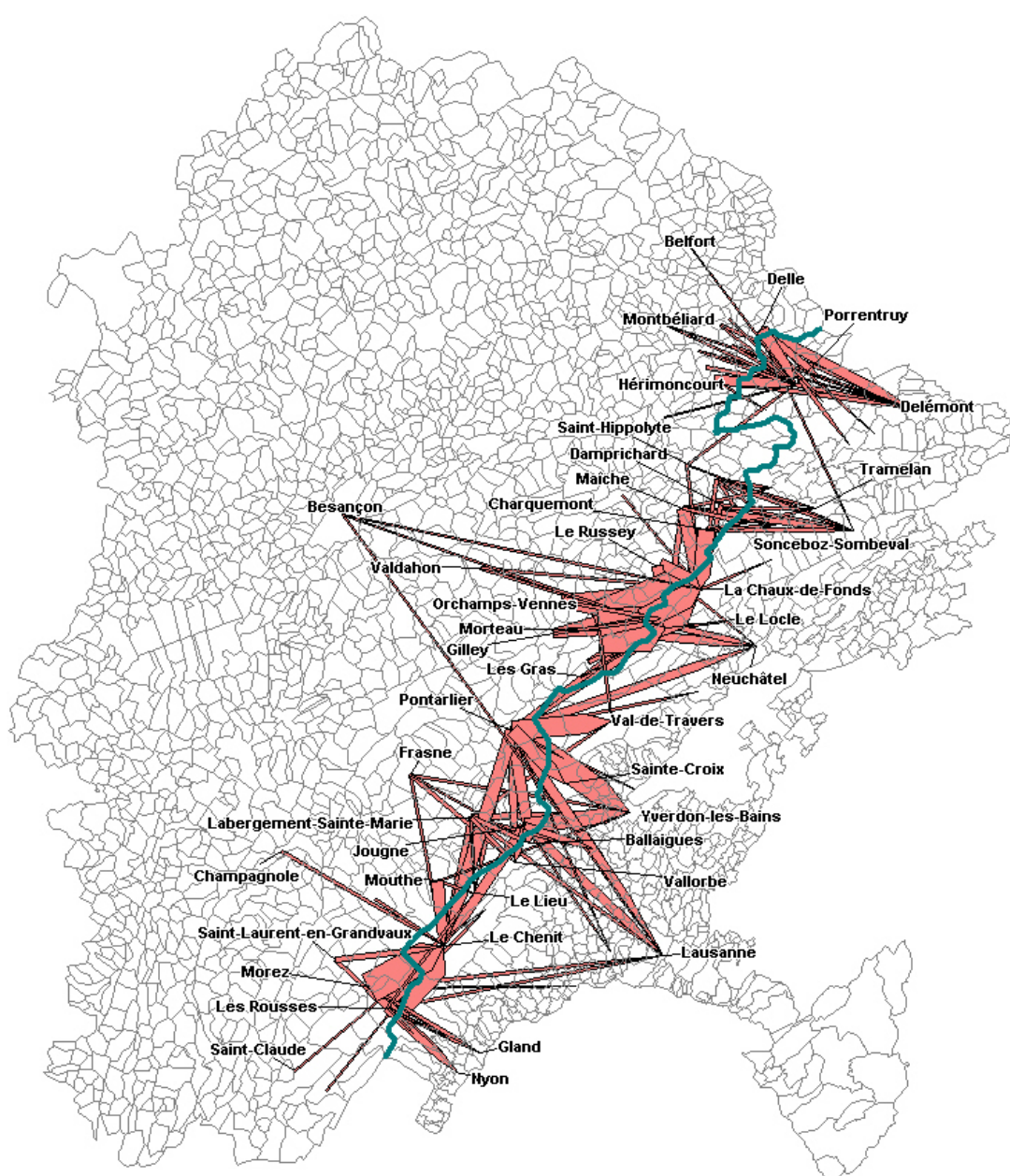


Sources : Insee, RP 2007 / OFS, Statistique des frontaliers au 31 décembre 2010
© IGN - Insee 2011, Swisstopo - OFS 2011

Carte 6 : Proportion de travailleurs frontaliers dans l'emploi total / la population active occupée, 2010 et 2007 (Source : OFS, STAF ; INSEE, RP)

5.4. Origine et destination des flux de travailleurs frontaliers (2009)

La cartographie des flux de travailleurs frontaliers (seuls ceux concernant plus de 20 personnes sont représentés) permet de dessiner les contours des principaux bassins d'emploi transfrontaliers (Carte 7). Un premier est constitué par les communes du canton du Jura et celles de la région de Delle-Belfort-Montbéliard. La zone de Maïche et Damprichard est orientée en partie vers le Jura bernois mais plus encore vers le binôme La-Chaux-de-Fonds/Le Locle. L'attraction de ce pôle d'emploi et plus généralement du canton de Neuchâtel se fait sentir jusqu'à Pontarlier. De cette ville partent des flux en plusieurs directions dont le Nord vaudois, la Vallée de Joux et le reste du canton de Vaud. Finalement, de Mouthe à Saint-Claude, on constate la forte attraction de la Vallée de Joux et, mais dans une nettement moindre mesure, du district de Nyon.



Carte 7 : Communes d'origine et de destination des travailleurs frontaliers, 2009 (Source : OFS, STAF)

5.5. Évolution du nombre de travailleurs frontaliers

Le nombre de travailleurs frontaliers a fortement augmenté dans les années 2000 en raison des différentiels de salaire et de dynamisme économique entre les deux pays ainsi que grâce à l'entrée en vigueur des accords bilatéraux sur la libre circulation des personnes entre la Suisse et l'Union Européenne. L'effectif des travailleurs résidant en France et travaillant dans l'Arc jurassien helvétique, mesuré par le nombre d'autorisations attribuées, est passé de 17'756 au quatrième trimestre 2000 à 33'377 dix ans plus tard. Cette augmentation se monte ainsi à 88.0% (+15'621).

L'effectif de cette main-d'œuvre a même doublé dans les cantons de Vaud et de Neuchâtel. Une telle évolution est également constatée dans les villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle (soit près de 2'800 travailleurs frontaliers supplémentaires en tout). Parmi les communes vaudoises qui font l'objet d'une attention particulière dans ce travail, Le Chenit, L'Abbaye et Sainte-Croix ont enregistré une croissance sensible mais inférieure aux valeurs régionales, alors que Le Lieu et Vallorbe font partie des rares communes à constater un recul du nombre de travailleurs frontaliers.

	Évolution du nb. de trav. frontaliers (2000-2010)
Le Chenit	+40.9% (+632)
Le Lieu	-11.3% (-31)
L'Abbaye	+17.1% (+22)
Vallorbe	-17.2% (-79)
Sainte-Croix	+15.0% (+42)
Le Locle	+97.8% (+1'025)
La Chaux-de-Fonds	+106.0% (+1'721)

	Évolution du nb. de trav. frontaliers (2000-2010)
Berne-Nord	+63.5% (+539)
Jura (CH)	+53.9% (+1'900)
Neuchâtel	+105.9% (+4'229)
Vaud	+95.3% (+8'953)
ARC JURASSIEN SUISSE	+88.0% (+15'621)

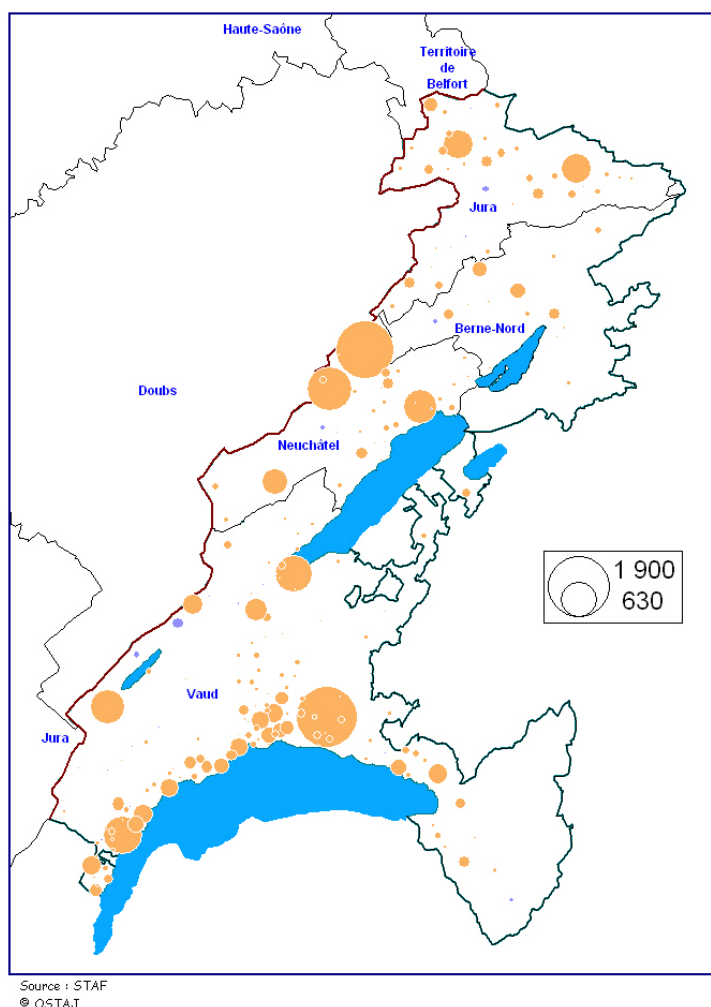


Tableau 12 et Carte 8 : Évolution du nombre de travailleurs frontaliers entre les quatrièmes trimestres 2000 et 2010 (Source : OFS, STAF)

6. MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché immobilier de part et d'autre de la frontière est abordé d'un point de vue structurel par la proportion de maisons individuelles et de logements en propriété. D'un point de vue dynamique, le nombre de logements en construction permet de mesurer l'activité du marché immobilier. Au-delà de ces variables, les comparaisons entre la France et la Suisse sont difficiles à établir en raison d'un manque de comparabilité des données. Le taux de vacance et l'identité des maîtres d'ouvrage seront par exemple traités de manière séparée dans les parties d'analyse portant respectivement sur les marchés locaux du logement français et suisses.

6.1. Maisons individuelles

Un premier élément concernant le parc de logements est la proportion de maisons individuelles. Cette variable révèle d'une part la densité d'occupation du sol et la typologie du bâti. D'autre part, ce type d'objet est généralement lié au statut de propriétaire (voir le point suivant) et fait intervenir un circuit de financement et des promoteurs différents que pour des immeubles (locatifs ou en copropriété).

Ce modèle d'habitat est beaucoup plus répandu en France qu'en Suisse. La proportion de maisons individuelles est en effet trois fois plus élevée en Franche-Comté (58.6%) que dans la partie helvétique de l'Arc jurassien (20.0%). Elle représente plus de 50% du parc dans 106 communes suisses (17.5%) et dans 1'745 de leurs homologues françaises (97.9%).

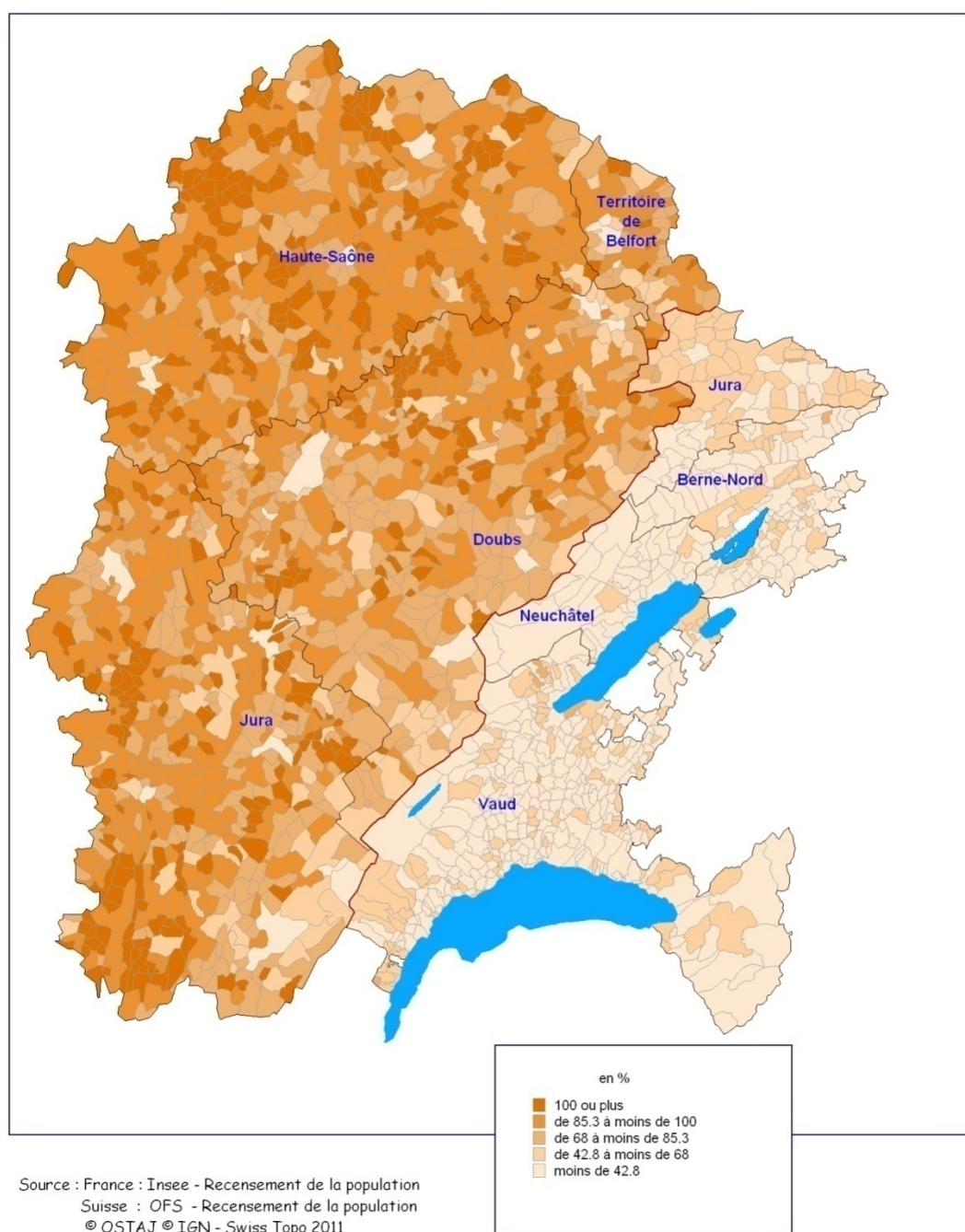
Un autre facteur expliquant la proportion de villas est le gradient urbain-rural. Dans le contexte suisse, d'importantes différences sont ainsi constatées entre les communes. Les villes enregistrent généralement moins de 10% de maisons individuelles (à l'instar du Locle et de La Chaux-de-Fonds), alors cette valeur peut atteindre les 35-40% dans les couronnes périurbaines et les zones rurales, où le prix du sol est moins élevé. En France, des différences existent également suivant le même gradient, mais s'expriment de manière différente dans la zone frontalière autour des différents points de passage vers la Suisse. Ainsi Villers-le-Lac ou Le Russey se distinguent avec des parcs de maisons individuelles conséquents alors que Les Rousses de taille intermédiaire présente un parc de moitié moins important due à l'importance de l'offre touristique en petits collectifs, par ailleurs souvent utilisés par les frontaliers. Les cas de Morteau et Pontarlier sont à noter, la faiblesse des villas en ville-centre masque l'importance des villas qui se redistribuent en proche périphérie et forment un continuum urbain dans certains cas.

	Part des villas dans le parc immobilier (2000)		Part des villas dans le parc immobilier (2007)
Le Chenit	23.7%	Les Rousses	35.0%
Le Lieu	37.1%	Pontarlier	25.5%
L'Abbaye	34.5%	Morteau	28.9%
Vallorbe	15.9%	Villers-le-Lac	56.5%
Sainte-Croix	20.3%	Le Russey	69.4%
Le Locle	10.6%	Maïche	47.9%
La Chaux-de-Fonds	6.8%	Delle	43.8%

Tableau 13 : Part des maisons individuelles parmi les résidences principales dans les communes étudiées, 2000 et 2007 (Source : OFS, RFP ; INSEE, RP)

	Part des villas dans le parc immobilier (2000)		Part des villas dans le parc immobilier (2007)
Berne-Nord	23.4%	Doubs	51.4%
Jura (CH)	39.8%	Jura (F)	64.4%
Neuchâtel	14.7%	Haute-Saône	75.4%
Vaud	18.4%	Territoire de Belfort	47.1%
ARC JURASSIEN SUISSE	20.0%	FRANCHE-COMTÉ	58.6%

Tableau 14 : Part des maisons individuelles parmi les résidences principales par région, 2000 et 2007 (Source : OFS, RFP ; INSEE, RP)



Carte 9 : Part des maisons individuelles parmi les résidences principales, 2000 et 2007 (Source : OFS, RFP ; INSEE, RP)

6.2. Propriété

La proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale présente une répartition géographique similaire à celle de la part de la maison individuelle dans le parc¹⁰. Cette corrélation est logique dans le sens où la maison individuelle représente la principale forme de propriété (à l'exception de certaines villes où la copropriété ou propriété par étage est plus répandue).

Un fort clivage apparaît entre les deux pays, si bien que le statut d'occupation apparaît comme l'une des différences majeures entre les deux parcs de logements. Dans l'ensemble, la proportion de propriétaires se monte à 60.5% dans l'Arc jurassien français en 2007 et à 26.3% dans son versant helvétique en 2000. La différence apparaît très clairement, même si l'écart se resserrerait de quelques points si des données plus récentes étaient disponibles en Suisse (en raison du succès et du développement de la propriété par étage ou copropriété).

Dans le détail, on constate que 97.4% des communes françaises comprennent une majorité de propriétaires alors qu'elles ne sont que 39.9% en Suisse. De même, seules dix communes (0.6%) ne comptent qu'un tiers de propriétaires du côté français contre 18.6% en Suisse.

Un gradient urbain-rural est également observé à l'intérieur de chaque pays. Le statut de propriétaire est plus fréquent dans les régions rurales et périurbaines. Dans les centres urbains, il est en revanche plus rare : la proportion atteint un tiers à Besançon ou Belfort, se situe sous le seuil de 20% pour Le Locle et La Chaux-de-Fonds et descend même vers 10% à Neuchâtel et Bienne et à 5.7% pour Lausanne.

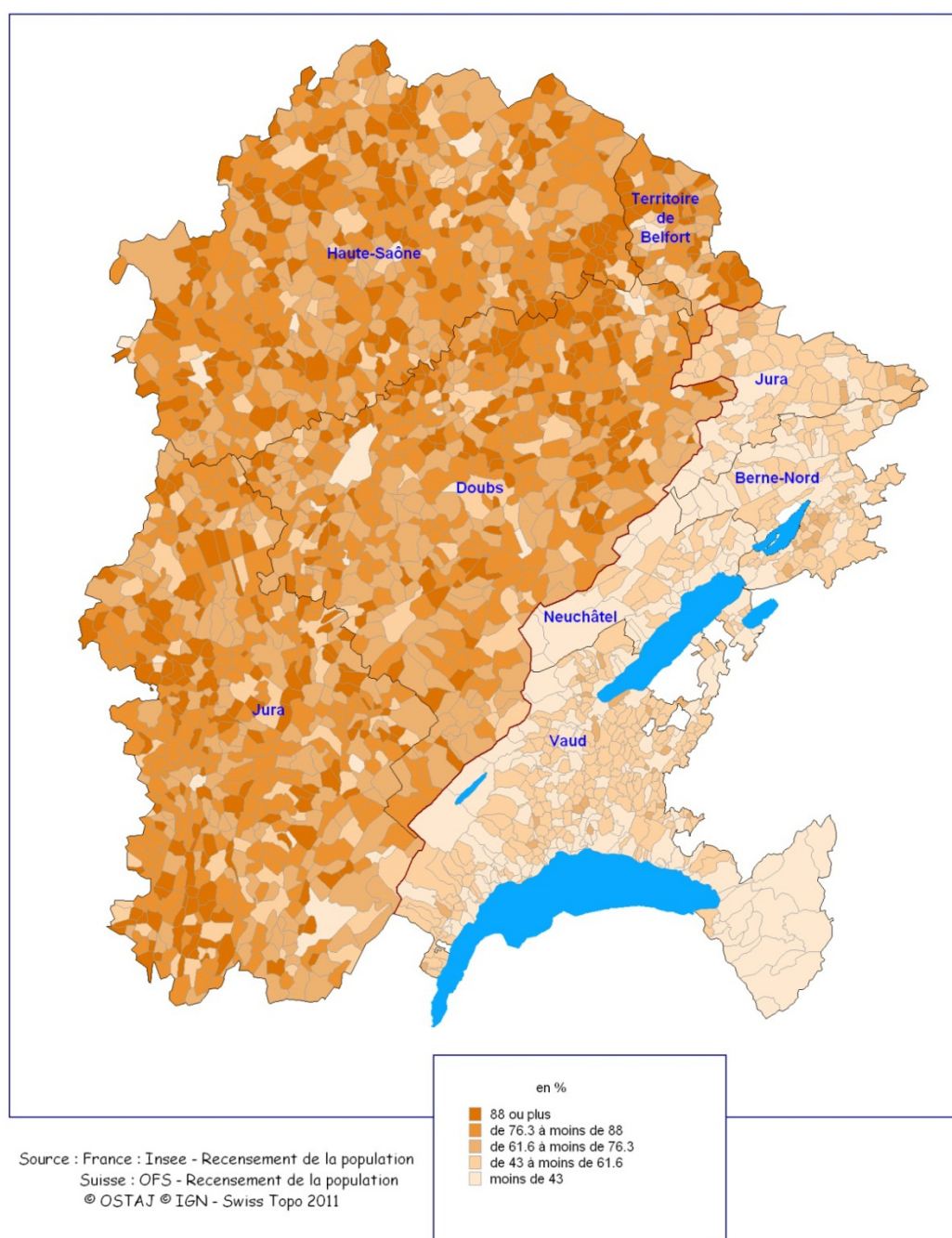
	Part des logements en propriété (2000)		Part des logements en propriété (2007)
Le Chenit	33.1%	Les Rousses	57.2%
Le Lieu	41.1%	Pontarlier	48.0%
L'Abbaye	41.6%	Morteau	48.6%
Vallorbe	24.5%	Villers-le-Lac	62.0%
Sainte-Croix	27.7%	Le Russey	69.9%
Le Locle	19.2%	Maïche	55.0%
La Chaux-de-Fonds	17.6%	Delle	44.2%

Tableau 15 : Part des logements en propriété parmi les résidences principales dans les communes étudiées, 2000 et 2007 (Source : OFS, RFP ; INSEE, RP)

¹⁰ Le coefficient de détermination (R^2) entre les deux variables se monte à 77.6%.

	Part des logements en propriété (2000)		Part des logements en propriété (2007)
Berne-Nord	32.2%	Doubs	57.8%
Jura (CH)	44.0%	Jura (F)	63.6%
Neuchâtel	23.5%	Haute-Saône	67.7%
Vaud	23.5%	Territoire de Belfort	52.8%
ARC JURASSIEN SUISSE	26.3%	FRANCHE-COMTÉ	60.5%

Tableau 16 : Part des logements en propriété parmi les résidences principales par région, 2000 et 2007 (Source : OFS, RFP ; INSEE, RP)



Carte 10: Part des logements en propriété parmi les résidences principales par région, 2000 et 2007 (Source : OFS, RFP ; INSEE, RP)

6.3. Construction de logements

L'activité des marchés immobiliers est appréhendée par l'intermédiaire du nombre de logements commencés entre 2000 et 2009. Pour tenir compte de l'influence de la taille des communes, cet effectif a été rapporté au nombre total de logements selon les données disponibles (31 décembre 2006 pour la Suisse, 1^{er} janvier 2007 pour la France). Cette dernière variable permet de donner un ordre de grandeur du dynamisme du marché de la construction neuve et de procéder à des comparaisons entre communes et régions.

Le nombre de logements dont la construction a démarré dans les années 2000 est similaire des deux côtés de la frontière avec près de 70'000 unités. À l'échelle régionale, les départements français présentent un profil identique, alors que d'importantes différences sont constatées en Suisse. Le marché est ainsi plus actif dans le canton de Vaud et à Berne-Nord. La carte des constructions par commune montre que cette tendance est due en premier lieu à l'Arc lémanique et à la région biennoise. L'Arc jurassien helvétique apparaît comme nettement moins dynamique. Cela se vérifie par le nombre de constructions démarrées par rapport au parc qui est inférieur dans les communes étudiées de manière détaillée dans ce rapport. Ce nombre est particulièrement faible au Locle et à Sainte-Croix.

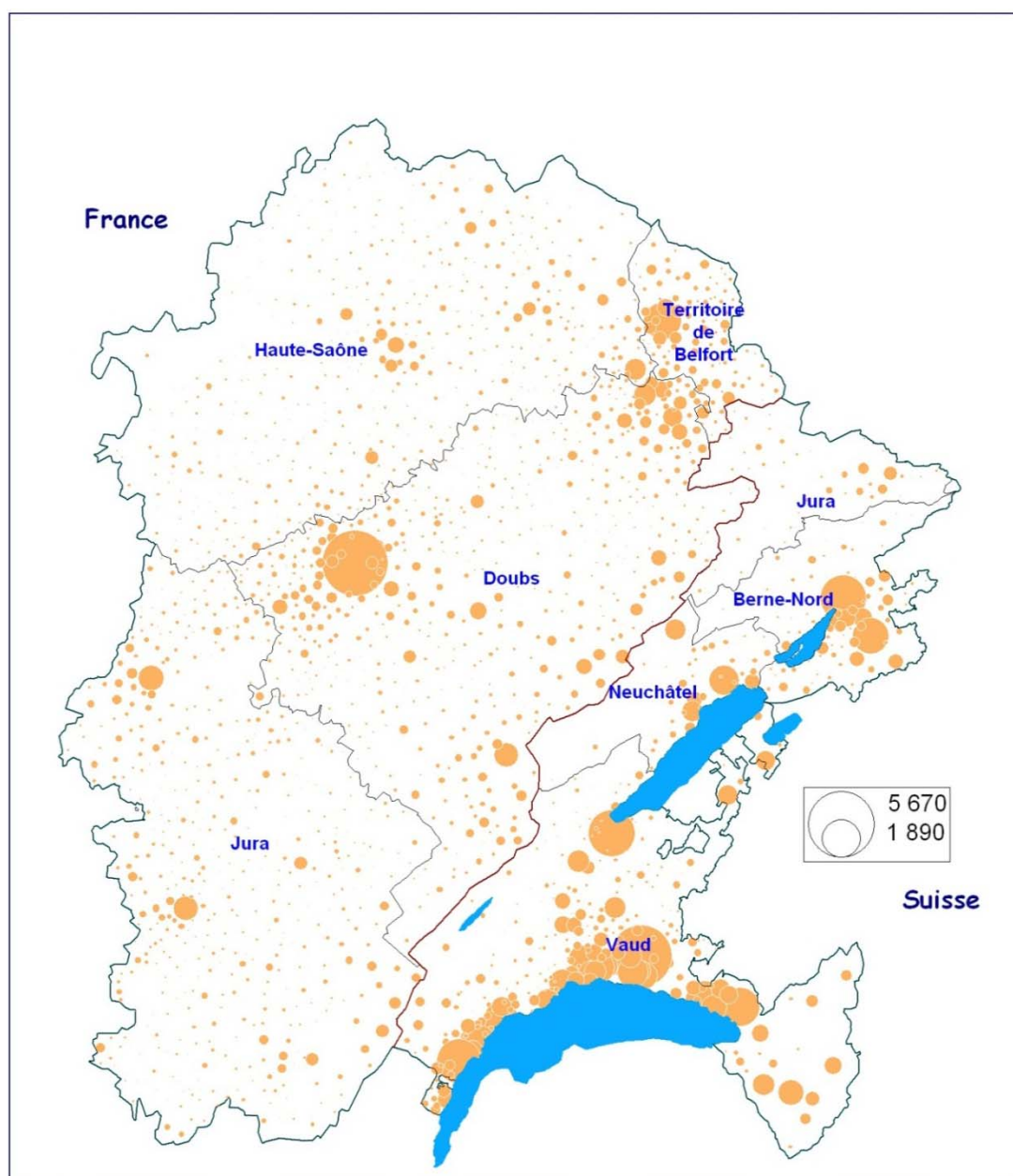
Du côté français, les communes frontalières présentent des trajectoires variables. La croissance est supérieure à celle de la Franche-Comté au Russey, Maîche, Jougne et Villers-le-Lac. Elle est en revanche plus faible à Morteau, Pontarlier, où encore une fois la croissance se porte dans les communes périphériques, et Les Rousses. Toutefois, même dans ces communes, le développement du bâti est plus important que sur le versant suisse de la frontière.

	Nombre de logements commencés 2000-2009		Nombre de logements commencés 2000-2009
Le Chenit	92 (3.9%)	Les Rousses	237 (7.7%)
Le Lieu	21 (4.1%)	Pontarlier	794 (8.6%)
L'Abbaye	53 (6.8%)	Morteau	360 (11.2%)
Vallorbe	56 (3.4%)	Villers-le-Lac	293 (13.7%)
Sainte-Croix	16 (0.6%)	Le Russey	240 (26.9%)
Le Locle	22 (0.4%)	Maîche	336 (16.4%)
La Chaux-de-Fonds	595 (3.1%)	Delle	250 (8.6%)

Tableau 17 : Nombre de logements commencés dans les communes étudiées, 2000-2009 (et rapporté au parc de 2006/2007) (Source : OFS, statistiques de la construction ; MEDDTL-SITADEL2)

	Nombre de logements commencés 2000-2009		Nombre de logements commencés 2000-2009
Berne-Nord	10'670 (10.2%)	Doubs	32'482 (12.9%)
Jura (CH)	1'555 (4.8%)	Jura (F)	15'480 (11.2%)
Neuchâtel	4'667 (5.5%)	Haute-Saône	12'772 (10.8%)
Vaud	51'448 (14.9%)	Territoire de Belfort	7'931 (11.9%)
ARC JURASSIEN SUISSE	68'340 (12.1%)	FRANCHE-COMTÉ	68'665 (12.0%)

Tableau 18 : Nombre de logements commencés par région, 2000-2009 (et rapporté au parc de 2006/2007)(Source : OFS, statistiques de la construction ; MEDDTL-SITADEL2)



Source : France : MEDDTL - SITADEL 2
Suisse : OFS
© OSTAJ © IGN- Swiss Topo 2011

Carte 11 : Nombre de logements commencés, 2000-2009 (Source : OFS, statistiques de la construction ; MEDDTL-SITADEL2)

6.4. Synthèse

Sur la base des statistiques et cartes présentées dans ce chapitre, il est possible de tirer quelques enseignements importants relatifs à l'Arc jurassien :

- Les grands centres urbains se trouvent en dehors de l'Arc jurassien. Le réseau de villes jurassiennes ressemble à un archipel composé de villes petites et moyennes. Le plus grand pôle urbain situé au sein du massif est le binôme La Chaux-de-Fonds/Le Locle (50'000 habitants). Etendu à la partie française, si l'on se réfère au périmètre de l'Agglomération urbaine du Doubs (AUD défini dans le cadre du RUN, Réseau Urbain Neuchâtelois), l'ensemble représente plus de 60 000 habitants.
- D'un point de vue démographique, l'Arc jurassien suisse croît deux fois plus vite que la Franche-Comté. D'importantes disparités sont toutefois observées. Ainsi, les zones frontalières enregistrent une croissance moins importante que les autres régions de l'Arc jurassien franco-suisse.
- Les travailleurs frontaliers sont concentrés à proximité de certains points de passage de la frontière. Cette catégorie d'actifs peut concerner plus de la moitié de la population active dans certaines communes françaises. Du côté suisse, elle correspond jusqu'à un actif sur deux.
- L'effectif de travailleurs frontaliers a connu une augmentation sensible depuis les années 2000, et particulièrement depuis la mise en œuvre des accords bilatéraux.
- La structure du parc immobilier diffère nettement entre la Suisse et la France en termes de types d'habitat et de statut d'occupation. La proportion de maisons individuelles et de propriétaires est près de trois fois plus élevée en France qu'en Suisse. D'importantes disparités sont observées également entre les villes-centres, les couronnes sub- et périurbaines et les zones rurales et ce, tant dans la partie française que suisse.
- Le volume des activités de construction est semblable de part et d'autre de la frontière. D'importantes disparités sont toutefois observées du côté suisse ; l'Arc jurassien apparaît comme étant nettement moins dynamique que les régions du Plateau. En France, les effets de périurbanisation apparaissent peu dans ces données, compte tenu des comptages communaux représentant les villes-centre ; alors que les constructions neuves ont tendance à se développer en périphérie.
- Les aspirations des ressortissants suisses semblent indiquer une moindre attractivité du Jura neuchâtelois et du Jura vaudois alors qu'une activité économique intense y est maintenue. Cette effet de dépression créé un déficit de ressources humaines et donc un flux migratoire transfrontalier qui joue un rôle important (développement résidentiel dans la zone de montagne franc-comtoise)

Ces quelques caractéristiques permettent d'esquisser le contexte territorial de l'étude. Elles fixent un cadre pour étudier les flux résidentiels transfrontaliers et le fonctionnement des marchés locaux du logement notamment dans une perspective comparative.

DEUXIÈME PARTIE : *LES FLUX RESIDENTIELS DE FRANCE VERS LA SUISSE*

Auteurs : Patrick Rérat, Kevin Gertsch, Olivier Crevoisier

7. INTRODUCTION

7.1. Questionnement

Cette partie est consacré aux flux résidentiels transfrontaliers, soit aux ménages qui ont choisi de franchir la frontière de France vers la Suisse afin d'y établir leur domicile. La partie suivante reprend le même questionnement et reprend une structure identique pour les flux de Suisse vers la France.

Cinq grands thèmes structurent plus particulièrement l'analyse des flux résidentiels transfrontaliers : le profil des ménages, leurs trajectoires, leurs motivations, le processus de choix et, finalement, le rôle de la frontière (Tableau 1).

Thèmes	Questions de recherche
Ampleur	<i>Quelle est l'ampleur des flux résidentiels transfrontaliers ?</i>
Profil	<i>Quel est le profil des personnes qui déménagent de l'autre côté de la frontière ?</i>
Trajectoires	<i>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.) ?</i>
Motivations	<i>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 ?</i>
Processus de choix	<i>Comment les ménages ont-ils récolté les informations nécessaires et comment ont-ils pris leur décision ?</i>
Rôle de la frontière	<i>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 ?</i>

Tableau 19 : Aspects analysés relatifs aux caractéristiques des ménages franchissant la frontière

Avant de présenter les méthodes et la démarche adoptées, il est nécessaire de préciser le sens de certains termes utilisés dans les questions qui structurent ce travail. S'agissant en premier lieu de l'examen du profil, il convient de rappeler que tout phénomène migratoire constitue un processus doublement sélectif. Selon ses caractéristiques économiques, sociales ou démographiques, un individu est plus ou moins susceptible de changer de domicile mais également de d'installer dans un contexte résidentiel donné. Ainsi, différentes variables permettant de comprendre le profil des migrants sont examinées au cours de ce chapitre. Celles permettant d'appréhender la position des migrants dans leur parcours de vie (âge, type et taille de ménage) sont tout d'abord traitées. L'intérêt est ensuite porté sur les variables permettant de définir le statut socio-économique des individus comme le niveau de formation par exemple. Finalement, l'origine nationale et le lieu de travail sont étudiés afin de compléter l'analyse du profil des migrants.

En second lieu, l'étude des trajectoires des ménages doit permettre de replacer plus finement le choix résidentiel dans le parcours de vie (une suite de positions résidentielles n'est pas le fait du hasard mais s'enchaîne selon un ordre intelligible). Dans cette perspective, trois aspects sont examinés : le type de

domicile (domicile principal, bi-résidentialité, etc.), la trajectoire géographique (ancien et nouveau lieux de domicile) et la trajectoire résidentielle (caractéristiques des logements précédent et actuel).

Nous nous penchons ensuite sur les motivations des ménages afin de déterminer la combinaison des facteurs influençant leur décision de déménager. Le choix résidentiel est un phénomène complexe du fait de la pluralité d'éléments qui le façonne. Ainsi, une transition dans le parcours de vie, un changement dans la vie professionnelle, des critères d'ordre économique ou financier, des éléments liés au cadre de vie ou à la localisation, les caractéristiques liées au logement ou encore des aspects personnels sont susceptibles d'influer sur le choix des ménages. Ces différents types de motivations et la façon dont ils se combinent dans le contexte transfrontalier sont ainsi identifiés. Deux autres aspects, qui offrent un regard supplémentaire sur les motivations, sont étudiés : le périmètre au sein duquel les migrants ont cherché à s'installer (aire de prospection) et la stabilité de leur choix résidentiel (éventuels projets de déménagement).

Déménager de l'autre côté de la frontière implique, même sur une courte distance, un changement de contexte institutionnel et les différences entre les deux côtés de la frontière peuvent être importantes (caractéristiques et fonctionnement du marché immobilier, du système scolaire, de système fiscal, etc.). Nous nous intéressons donc au processus de choix opéré par les personnes franchissant la frontière franco-suisse. Il s'agit de comprendre la façon dont les migrants récoltent les informations nécessaires à leur projet et comment ils prennent leurs décisions dans un contexte d'incertitude (en tenant compte ou non de la variation du taux de change par exemple).

Finalement, l'étude du choix résidentiel des migrants est complétée par une réflexion sur le rôle de la frontière. Nous nous penchons, entre autres, sur les activités que les migrants ont conservé de l'autre côté de la frontière, sur les difficultés auxquelles ils ont fait face en franchissant cette dernière ou encore sur la signification d'un tel déménagement.

7.2. Méthode et démarche

7.2.1. *Périmètre et population étudiés*

Du côté helvétique, l'analyse se focalise sur les migrants arrivés récemment de France (quelle que soit leur nationalité) et s'étant installés dans l'une des communes du canton de Neuchâtel. Le recours à des statistiques officielles permet de donner des indications sur l'importance de ce type de migration dans les autres régions du pays et notamment dans l'arc jurassien.

Deux types de flux de population sont ainsi appréhendés dans ces deux périmètres. Tout d'abord, les flux résidentiels transfrontaliers entre le département du Doubs et le canton de Neuchâtel, qui se déroulent sur de relativement courtes distances (le bassin de vie peut rester le même). Ensuite, les flux migratoires entre les autres régions françaises et le canton de Neuchâtel. Dans ce cas, les distances parcourues sont plus longues et le bassin de vie change (que le migrant choisisse de s'installer d'un côté ou l'autre de la frontière).

7.2.2. *Statistiques officielles*

Les flux résidentiels transfrontaliers sont relativement peu connus et peu documentés. Il est ainsi difficile de les quantifier précisément. Différentes sources statistiques ont été mobilisées afin de donner un ordre de grandeurs à ces phénomènes.

La statistique de la population (PETRA), élaborée par l'OFS, présente la structure des effectifs de la population résidente étrangère au 31 décembre de chaque année ainsi que celle des mouvements de cette même population enregistrés durant l'année civile. Il est à noter que les binationaux possédant la nationalité suisse ne sont pas intégrés à cette source. S'agissant des effectifs, la statistique est établie à l'aide d'un bilan démographique. Celui-ci consiste à déterminer l'effectif de la population le 31 décembre d'une année donnée en ajoutant à l'effectif du 1er janvier de la même année les naissances et les arrivées survenues cette année-là et en en déduisant les décès, les départs et les acquisitions de la nationalité suisse. PETRA est basée sur l'exploitation du Registre central des étrangers (RCE), du Registre des diplomates étrangers (ORDIPRO), du Registre des requérants d'asile (AUPER) et sur les résultats de la statistique du mouvement naturel de la population (BEVNAT).

Nous avons également eu recours à des statistiques fournies par les Villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle sur l'ensemble des mouvements (arrivées et départs) avec la France et ceci quelle que soit la nationalité. Ces données permettent de compléter PETRA qui fournit les mouvements de ressortissants français quelle que soit leur provenance.

7.2.3. *Entretiens*

Les entretiens semi-directifs ont été privilégiés car ils présentent l'avantage de traiter en profondeur toutes les questions de recherche exposées précédemment, en particulier celle abordant la question des motivations à la base du déménagement et des arbitrages opérés par les ménages lors de leur prise de décision.

La première étape a consisté à définir la population-cible. En ce qui concerne les migrations de France vers la Suisse, il a été décidé d'étudier les ménages s'étant installés dans le canton de Neuchâtel entre 2007 et 2009. La limite temporelle a été fixée de sorte à prendre en compte des migrants récemment arrivés en Suisse (et non ceux qui y sont installés depuis longtemps) et qui ont pris leur décision alors que l'accord sur la libre circulation des personnes était déjà entré en vigueur.

Les coordonnées des personnes répondant à ces critères ont été fournies par le Contrôle des habitants des différentes communes neuchâteloises¹¹. La démarche adoptée consistait à envoyer à des migrants un courrier présentant l'enquête puis à les contacter par téléphone afin de proposer un rendez-vous. Les premières démarches ont été effectuées sur la base des fichiers des Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds et ont permis de réaliser deux constats. D'une part, la population étudiée se caractérise par une grande diversité de profil et de provenance. D'autre part, une importante proportion n'est pas répertoriée dans les pages blanches (en raison du caractère récent de leur installation et de la diffusion du téléphone portable qui rend la ligne fixe optionnelle), ce qui empêchait de prendre contact pour fixer une entrevue. Devant ce double constat, il a été décidé d'envoyer un questionnaire à l'ensemble des

¹¹ Cette démarche a reçu l'aval du Préposé cantonal à la gestion de l'information étant donné les visées scientifiques de l'étude.

nouveaux arrivants en provenance de France (voir 7.2.4) afin de quantifier les différents profils, de récolter des coordonnées (numéros portables ou adresses électroniques) et de cibler le choix des interlocuteurs pour couvrir les différents cas de figure¹².

Sur cette base, des entretiens ont été menés entre le 24 mars et le 29 juin 2010 avec vingt migrants. Ces derniers ont été sélectionnés en fonction de leur provenance, de leur lieu de domicile, du type de ménage, de leur âge et de leur sexe afin d'obtenir un échantillon reflétant la diversité de cette population (Tableau 20). Tous les entretiens ont été enregistrés – à l'exception d'une personne qui n'a pas donné son accord – et retranscrits.

Les entretiens étaient structurés en quatre parties. Les deux premières étaient composées de questions générales sur le ménage (année d'emménagement, caractéristiques de chaque membre du ménage, etc.) ainsi que sur sa trajectoire géographique et résidentielle. L'entretien était ensuite orienté sur des questions plus ouvertes portant sur les motivations résidentielles (facteur ayant encouragé le déménagement) et le processus de choix (recherche d'information, calcul comparatif, etc.).

Pseudo-nyme	Lieu de domicile	Type de ménage	Âge	Sexe	Provenance
Lambert	La Chaux-de-Fonds	Personne vivant seule	40	Masculin	Doubs
Neila	Neuchâtel	Couple sans enfant	50	Féminin	Doubs
Leslie	Le Locle	Couple sans enfant	40	Féminin	Doubs
Lionel	Littoral	Personne vivant seule	35	Masculin	Doubs
Laurent	La Chaux-de-Fonds	Couple avec enfant(s)	50	Masculin	Doubs
Laila	La Chaux-de-Fonds	Couple sans enfant	30	Féminin	Doubs
Léo	Le Locle	Personne vivant seule	25	Masculin	Doubs
Léandre	Le Locle	Personne vivant seule	30	Masculin	Doubs
Lenny	Le Locle	Couple sans enfant	30	Masculin	Doubs
Laurence	La Chaux-de-Fonds	Personne seule avec enfant(s)	45	Féminin	Doubs
Léonie	Le Locle	Personne vivant seule	50	Féminin	Doubs
Leonard	Le Locle	Personne vivant seule	25	Masculin	Doubs
Nelson	Neuchâtel	Colocation	40	Masculin	Reste de la France
Lara	La Chaux-de-Fonds	Couple avec enfant(s)	35	Féminin	Reste de la France
Valentin	Val-de-Ruz	Couple avec enfant(s)	40	Masculin	Reste de la France
Larry	La Chaux-de-Fonds	Colocation	25	Masculin	Reste de la France
Lancelot	La Chaux-de-Fonds	Couple sans enfant	30	Masculin	Reste de la France
Nelly	Neuchâtel	Personne vivant seule	40	Féminin	Reste de la France
Nestor	Neuchâtel	Couple sans enfant	35	Masculin	Reste de la France
Valériane	Val-de-Travers	Personne vivant seule	60	Féminin	Reste de la France

Tableau 20 : Présentation des migrants interrogés s'étant installés dans l'Arc jurassien en provenance de France¹³

¹² Nous avons également essayé de récolter des contacts au fur et à mesure des entretiens effectués. Toutefois, aucune des personnes interrogées n'a pu nous rediriger vers de nouveaux interlocuteurs. Ceci montre que les migrants en provenance de France ne constituent pas une communauté aux liens très forts.

7.2.4. Questionnaire

La décision de l'envoi d'un questionnaire aux personnes ayant emménagé entre 2007 et 2009 dans le canton de Neuchâtel découle, comme nous l'avons déjà mentionné, de deux constats : la grande variété de profils des migrants (difficile à appréhender uniquement par des entretiens alors qu'une enquête par questionnaire permet de quantifier les différentes catégories) et la difficulté de pouvoir contacter cette population par téléphone. Concernant ce dernier point, un encart dans le questionnaire laissait la possibilité aux personnes intéressées à accorder un entretien d'inscrire leur numéro de téléphone ou leur adresse électronique. Cette démarche a relativement bien fonctionné puisque 67 personnes, sur les 230 questionnaires reçus (soit une proportion de 23.13%), ont transmis leurs coordonnées.

Bénéficiant de l'autorisation du Préposé cantonal à la gestion de l'information, nous avons envoyé un courriel à toutes les communes du canton en mai 2010 et leur avons demandé de nous fournir une liste des nouveaux arrivants, en provenance de France entre 2007 et 2009. Au total, 45 communes, sur les 53 que compte le canton, nous ont fourni les listes demandées et huit n'ont pas donné suite à notre sollicitation. Ces dernières ont toutefois un poids marginal, les communes ayant répondu représentant, en 2008, 96.38% de la population résidente cantonale et 97.25% des Français s'étant installés dans le canton (quelle que soit leur provenance) lors de la même année.

L'envoi des questionnaires a été effectué entre le 7 mai et le 29 juin 2010, soit au fur et à mesure de la réception des listes d'adresses transmises par les communes. L'objectif principal étant de récolter des données sur les profils des migrants, le questionnaire était court (une douzaine de questions). En tout, 1'024 ménages ont reçu le questionnaire sur 1'269 envois effectués (Tableau 21). En effet, 246 questionnaires ont été retournés par La Poste car le destinataire ne résidait pas à l'adresse fournie par la commune. Cet important retour ne concerne que deux communes, ce qui laisse penser qu'il est dû davantage à une erreur dans les fichiers transmis qu'à une mobilité importante de cette population.

A la suite de ces envois, nous avons obtenu un taux de réponse global de 22.50%¹⁴, ce qui est acceptable mais peu élevé. Une différence marquée est à relever entre le taux de réponse de la région urbaine de Neuchâtel (28.13%) et celui des Montagnes neuchâteloises (16.08%)¹⁵. La première

¹³ Afin de garantir l'anonymat des personnes interrogées, les noms des communes où elles résident ne sont pas mentionnés. Seule figure la région à laquelle appartient la commune. Par contre, les trois villes (La Chaux-de-Fonds, Le Locle, Neuchâtel), sont affichées telles quelles puisqu'elles sont d'une taille suffisamment grande pour qu'aucun des migrants rencontrés ne puisse être identifié. Un pseudonyme a en outre été attribué aux migrants en fonction de leur lieu de domicile et de leur sexe. Pour faciliter et alléger la lecture de citations insérées dans le présent chapitre, les deux premières lettres de chaque pseudonyme correspondent aux deux premières lettres de leur commune de domicile (par exemple, Larry est un homme habitant La Chaux-de-Fonds et Nelly une femme résidant à Neuchâtel).

¹⁴ Deux questionnaires, arrivés après la fin du codage, n'ont pas été pris en compte.

¹⁵ 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. Pour faciliter la lecture des différents tableaux et graphiques, seule l'appellation « Montagnes neuchâteloises » sera conservée (qui correspond aux deux premiers districts). En effet, il y a relativement peu de personnes s'étant installées dans le Val-de-Travers en provenance de France. Selon la base de données PETRA de l'OFS, on recense l'arrivée de 45 personnes de nationalité française en 2008 (sur un total cantonal de 1'566, soit une proportion de 2.87%). De plus, lors de notre enquête par questionnaire, seuls douze ménages ont pu être identifiés, ce qui représente un effectif trop faible pour un traitement ad hoc.

explication pouvant être avancée pour expliquer le meilleur taux de réponse dans le bas du canton réside dans le plus haut niveau de formation des répondants (voir 9.3). A l'opposé, une relative « stigmatisation » des nouveaux résidents français et des frontaliers dans le Haut a pu retenir certains migrants de participer à l'enquête. En effet, il apparaît que les Montagnes neuchâteloises sont davantage touchées par le phénomène des travailleurs frontaliers et que le débat y relatif est plus présent. Finalement, les questionnaires retournés étaient dans l'ensemble de bonne qualité et aucun n'a dû être exclu de l'analyse.

Région	Envois	Destinataires introuvables	A prendre en compte	Reçus	Taux de réponse
Région urbaine de Neuchâtel	573	29	544	153	28.13%
Montagnes neuchâteloises	696	218	478	77	16.11%
Total	1269	247	1022	230	22.50%

Tableau 21 : Taux de réponse du questionnaire envoyé aux ménages ayant migré de France vers le canton de Neuchâtel (2007-2009)

8. AMPLEUR DES FLUX

Les statistiques officielles ne permettent pas de mesurer clairement le phénomène de la mobilité résidentielle transfrontalière et des migrations internationales entre la France et la Suisse. Nous avons ainsi dû avoir recours à différentes sources afin d'appréhender les migrations en provenance de France et leur évolution. La première est la statistique PETRA de l'OFS qui fournit des informations, d'une part, sur le nombre de Français résidant en Suisse (sans distinction entre migrants de longue date et migrants récents) et, d'autre part, sur les arrivées annuelles de ressortissants français dans les communes suisses (sans distinction de provenance ; il peut s'agir d'arrivées en Suisse comme de migrations internes). Nous avons également traité des données élaborées par certaines communes et qui portent sur les arrivées et les départs concernant la France (sans distinction de nationalité). La combinaison de ces différentes sources avec notre propre enquête permet d'estimer l'importance des flux migratoires et résidentiels de France vers la Suisse.

8.1. Nombre de ressortissants français vivant en Suisse

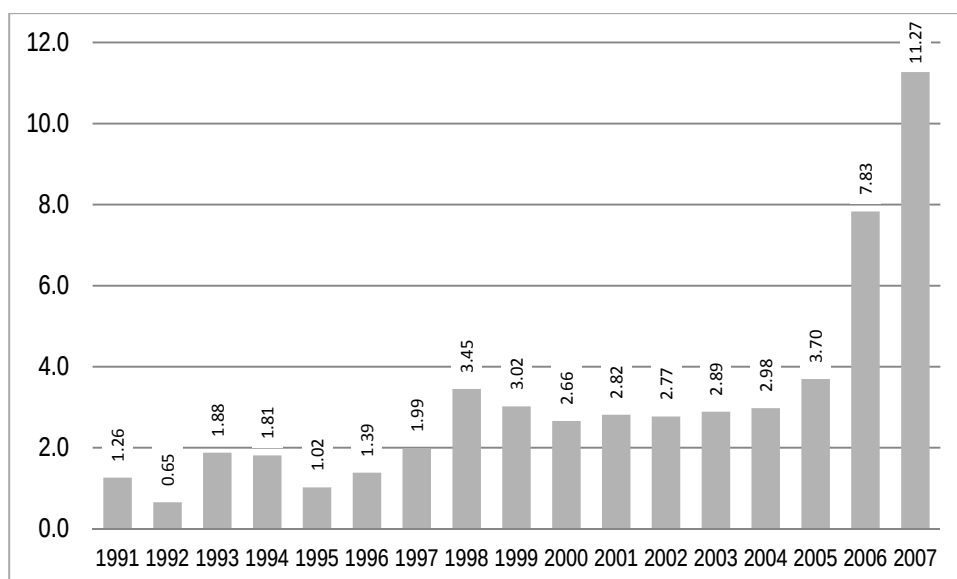
PETRA fournit des données annuelles sur le nombre de ressortissants français vivant dans chaque commune suisse. En 2008, 88'213 résidents français sont recensés en Suisse. Leur répartition spatiale suit deux logiques : ils sont en effet davantage présents en Suisse romande et dans les cantons urbains (Tableau 22). En valeurs absolues, les ressortissants français sont les plus nombreux dans les cantons de Vaud (30'941) et de Genève (22'167) suivis à distance par le Valais (7'232), Neuchâtel (6'134) et Zurich (5'083). En termes relatifs, les pourcentages les plus élevés sont relevés dans les cantons romands avec des valeurs allant de 4.97% pour Genève à 1.84% pour Fribourg.

Canton	Nombre de ressortissants français (2008)	En % de la population résidente permanente (2008)
Genève	22'167	4.97
Vaud	30'941	4.50
Neuchâtel	6'134	3.59
Valais	7'232	2.38
Jura	1'608	2.30
Fribourg	4'940	1.84
Bâle-Ville	1'308	0.70
Zoug	497	0.45
Zurich	5'083	0.38
Berne	3'455	0.36
Bâle-Campagne	801	0.30
Tessin	810	0.24
Argovie	1'096	0.19
Schaffhouse	129	0.17
Schwyz	243	0.17
Nidwald	60	0.15
Soleure	364	0.14
Grisons	245	0.13
Lucerne	421	0.11
Obwald	28	0.08
Saint-Gall	382	0.08
Thurgovie	189	0.08
Appenzell RE	36	0.07
Uri	21	0.06
Glaris	17	0.04
Appenzell RI	6	0.04
Total	88'213	1.15

Tableau 22 : Population résidente permanente de nationalité française, Suisse (2008) (Source : OFS, PETRA)

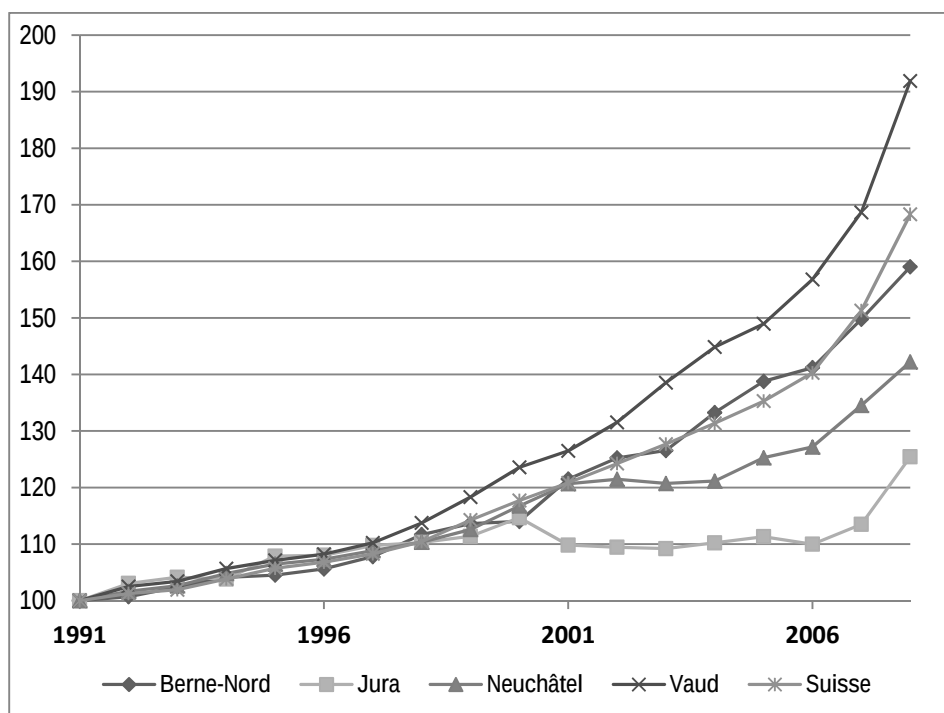
Le nombre de résidents de nationalité française a connu une forte augmentation lors des deux dernières décennies (Graphique 1). À l'échelle suisse, leur effectif est passé de 52'409 en 1991 à 88'213 en 2008 (+68.32%)¹⁶. Fluctuant lors de la crise économique des années 1990, le taux de croissance annuelle augmente à la fin de cette décennie pour ensuite osciller autour de la barre des 3%. Lors des deux dernières années prises en compte, une très forte croissance est enregistrée : +7.83% (+5'757) en 2007 et +11.27% (+8'935) en 2008. L'augmentation de près de 70% qui est enregistré en moins de deux décennies peut être interprétée comme la conséquence de l'entrée en vigueur des accords bilatéraux sur la libre circulation des personnes ainsi que de la bonne marche de l'économie helvétique et de son besoin de main-d'œuvre.

¹⁶ Ces données ne tiennent pas compte des naturalisations.



Graphique 1 : Taux de croissance annuel du nombre de ressortissants français vivant en Suisse (1991-2008) (Source : OFS, PETRA)

Les cantons de l'Arc jurassien ont également enregistré une augmentation du nombre de résidents de nationalité française mais à des intensités différentes (Graphique 2). Le canton de Vaud connaît une croissance plus élevée (+91.88%) que le pays dans son ensemble. Les autres régions de l'Arc jurassien se situent sous la valeur nationale avec des augmentations de 25.43% pour le Jura, 42.22% pour Neuchâtel et 59.03% pour Berne-Nord. Cette croissance moins élevée peut s'expliquer par le fait que la valeur nationale est tirée vers le haut par le fort dynamisme économique des cantons et Vaud et de Genève et par un effet de rattrapage d'autres régions helvétiques dont les effectifs constatés en début de période étaient très faibles (notamment les grands centres alémaniques).



Graphique 2 : Évolution du nombre de résidents de nationalité française, Suisse (1991-2008) (Source : OFS, PETRA)

D'importantes différences apparaissent à l'échelle communale dans les cantons de l'arc jurassien (Figure 1). La Riviera vaudoise concentre une grande partie de la croissance du nombre de ressortissants français entre 1991 et 2008. De nombreuses communes enregistrent même une augmentation de plus de cent personnes. Les valeurs – en termes absolus – les plus élevées sont relevées à Lausanne (+3'700 personnes ; +100.93%), Montreux (+674 ; +90.23%), Pully (+560 ; +92.87%), Nyon (+478 ; +87.07%), Vevey (+363 ; +90.07%), Gland (+347 ; +123.49%) et Morges (+319 ; +77.05%). Le littoral neuchâtelois se caractérise également par une croissance supérieure à la moyenne. C'est particulièrement le cas de la ville de Neuchâtel (+724 ; +83.51%) et de Colombier (+90 ; +86.54%). Finalement, relevons l'attraction exercée par les pôles urbains que sont Bienne (+291 ; +84.84%), Berne (+209 ; +56.95%) et Yverdon-les-Bains (+177 ; +34.50%).

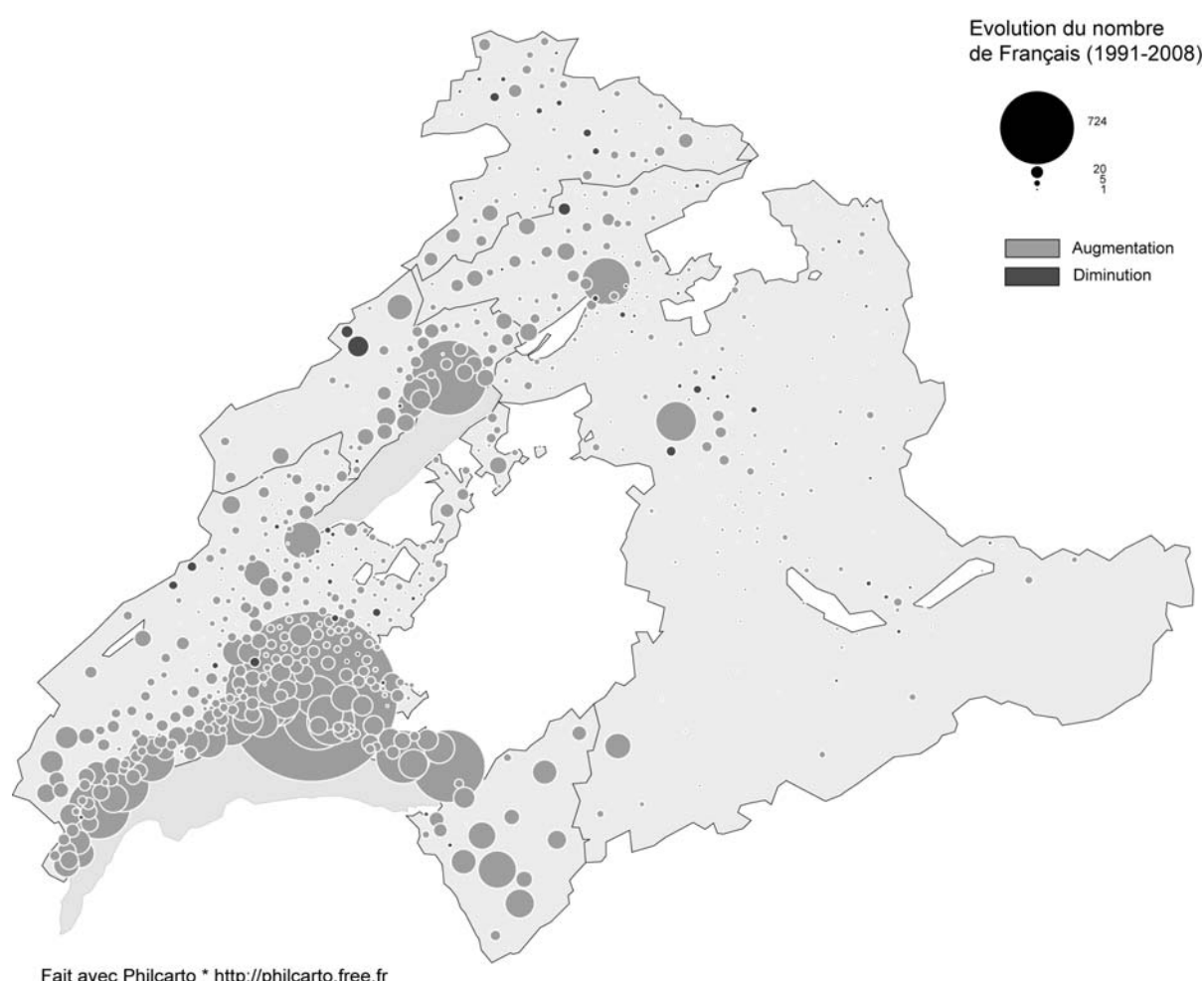


Figure 1 : Évolution du nombre de résidents de nationalité française, communes des cantons de Berne, Jura, Neuchâtel et Vaud (1991-2008) (Source : OFS, PETRA)

Les communes frontalières connaissent généralement une croissance plus faible – tant en valeurs absolues qu'en pourcentage – voire une diminution des personnes de nationalité française. La Chaux-de-Fonds enregistre une augmentation de 86 personnes (+7.88%) et Le Locle une régression de 59

unités (-12.85%)¹⁷. Les communes vaudoises qui font l'objet d'une attention particulière dans la suite de la recherche (voir la partie 6) se caractérisent par des trajectoires diverses. Alors que Vallorbe se distingue par un recul de 11 personnes (-6.18%), Le Chenit (+20 ; 10.20%), Sainte-Croix (+46 ; +35.66%) et Le Lieu (+12 ; +80.00%) ne parviennent pas à atteindre le taux de croissance cantonal. Ce dernier est en revanche dépassé par L'Abbaye (+37 ; +108.82%). Il convient toutefois de rappeler que ces indicateurs portent sur une durée de près de deux décennies et représentent par conséquent des variations annuelles très faibles.

8.2. Flux migratoires de ressortissants français

La base de données PETRA fournit également des informations quant au nombre d'arrivées de ressortissants étrangers dans chaque commune suisse. Précisons toutefois que leur provenance n'est pas documentée. Il n'est ainsi pas possible de distinguer les mouvements internes à la Suisse des migrations internationales, bien que ces dernières puissent être considérées comme les plus nombreuses étant donné l'évolution du nombre de ressortissants français que nous venons de commenter.

Depuis l'entrée en vigueur des accords bilatéraux en 2002, le nombre d'arrivées dans les différentes régions de l'Arc jurassien ainsi qu'à l'échelle du pays dans son entier est relativement stable, malgré quelques variations annuelles. Le tiers des déménagements de ressortissants français ont pour destination le canton de Vaud et environ un dixième le reste du périmètre de l'Arc jurassien tel que défini par la Conférence transjurassienne. La stabilité des flux migratoires paraît contradictoire en regard de l'augmentation du nombre de ressortissants français. Ceci s'expliquerait par un changement dans le type de migration et des séjours plus longs (situation plus stable, regroupement familial, etc.).

Région	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Berne-Nord	718	572	625	493	540	640	518
Jura	625	551	444	439	408	440	443
Neuchâtel	2'126	2'323	1'546	1'520	1'402	1'633	1'566
Vaud	9'115	9'276	8'303	7'824	8'834	9'652	9'923
Reste de la Suisse	16'341	18'385	16'190	15'338	16'364	18'558	17'869
Suisse	29'767	32'098	28'105	26'450	28'358	31'670	30'978

Tableau 23 : Nombre de personnes de nationalité française s'étant installées en Suisse (2002-2009) (Source : OFS, PETRA)

8.1. Solde migratoire des communes neuchâteloises avec la France

Les communes neuchâteloises, par l'intermédiaire de leur Contrôle des habitants, enregistrent les arrivées et les départs sur leur territoire. Certaines d'entre elles diffusent des statistiques annuelles à ce sujet qui permettent de déterminer le solde migratoire avec la France (sans distinction en termes de département ou de région). Nous avons ainsi pu obtenir les données des villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle pour les années 2000 (Tableau 24 et Tableau 25).

¹⁷ Précisions qu'une diminution de l'effectif de ressortissants français peut s'expliquer soit par des départs, soit par des naturalisations.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total	Moyenne
Arrivées	87	114	95	85	93	106	90	136	145	145	1'096	99.64
Départs	79	129	103	115	100	108	137	156	132	120	1'179	107.18
Solde	8	-15	-8	-30	-7	-2	-47	-20	13	25	-83	-7.55

Tableau 24 : Nombre de mouvements avec la France, ville de La Chaux-de-Fonds (2000-2009) (Source : OFS, Contrôle des habitants de la Ville de La Chaux-de-Fonds)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total	Moyenne
Arrivées	41	41	49	43	34	37	49	79	84	63	520	47.27
Départs	52	52	52	51	50	50	56	56	44	59	522	47.45
Solde	-11	-11	-3	-8	-16	-13	-7	23	40	4	-2	-0.18

Tableau 25 : Nombre de mouvements avec la France, ville du Locle (2001-2009) (Source : OFS, Contrôle des habitants de la Ville du Locle)

Comme le laissait augurer l'évolution du nombre de résidents français (voir 8.1), les deux villes du Haut n'ont pas profité d'un apport démographique en provenance de France dans les années 2000. Plus précisément, le solde migratoire avec la France dans son ensemble peut être qualifié de stable. En ville du Locle, le nombre annuel d'arrivées équivaut à celui des départs (près de 50 en moyenne par année). De même, La Chaux-de-Fonds enregistre, avec *grosso modo* une centaine de mouvements dans chaque sens, une perte annuelle de moins de huit habitant, ce qui est somme toute négligeable à l'échelle d'une ville de 38'000 habitants. En d'autres termes, l'attrait des communes françaises limitrophes est compensé par des flux inverses (sans qu'il soit possible de distinguer avec les données disponibles les mouvements selon les départements français). La concurrence du point de vue de la localisation résidentielle exercée sur les communes suisses proches de la frontière par leurs voisines françaises concerne en premier lieu certains travailleurs – originaires du Doubs ou non – qui deviennent frontaliers alors qu'ils s'établiraient en Suisse si leur lieu de travail était plus éloigné.

9. PROFIL

9.1. Taille des ménages

Les 230 ménages ayant répondu au questionnaire représentent un total de 466 personnes. Leur taille moyenne, de 2.03 individus, s'explique par le poids des petits ménages. On compte ainsi 85 personnes vivant seules (36.96%) et 83 ménages de deux individus (36.09%). Globalement, l'importance des ménages décroît avec leur taille (Tableau 26).

La proportion de ménages d'un et de deux individus est semblable dans la région urbaine de Neuchâtel (respectivement 37.91% et 35.95%) et les Montagnes neuchâteloises (35.95% et 36.36%). Cependant, des différences émergent dans la représentation des ménages de plus grande taille. Alors que le haut du canton compte près de deux fois plus de ménages de trois personnes que la région urbaine de Neuchâtel (23.38% contre 12.42%), cette dernière attire une proportion de ménages de quatre personnes près de trois fois supérieure aux Montagnes neuchâteloises (10.46% contre 3.90%).

Taille des ménages	Région urbaine de Neuchâtel	Montagnes neuchâteloises	Ensemble du canton
Une personne	37.91%	35.06%	36.96%
Deux personnes	35.95%	36.36%	36.09%
Trois personnes	12.42%	23.38%	16.09%
Quatre personnes	10.46%	3.90%	8.26%
Cinq personnes et plus	3.27%	1.30%	2.61%
Total	100%	100%	100%

Tableau 26 : Taille des ménages des personnes en provenance de France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

9.2. Types de ménages

Les personnes vivant seules forment le type de ménage le plus répandu dans la population étudiée (36.96% ; 85 ménages) (Tableau 27). La deuxième catégorie est constituée par les couples sans enfant qui représentent près de trois ménages sur dix (29.13% ; 67). En prenant en compte les colocations (7.83% ; 18), sept ménages sur dix sont des ménages non familiaux. Les couples avec enfant(s), quant à eux, constituent plus d'un ménage sur cinq (22.61% ; 52), alors que la proportion de familles monoparentales est relativement faible (3.48% ; 8)

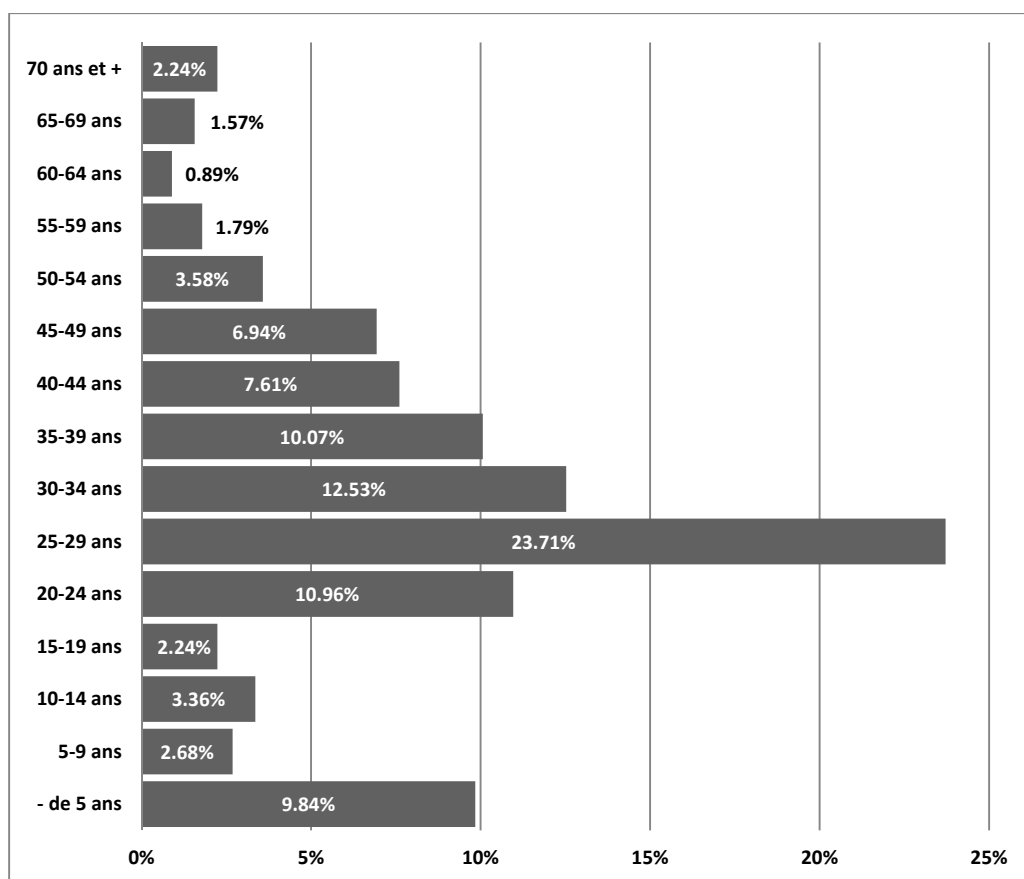
Dans l'ensemble, aucune distinction marquante n'est relevée entre la région urbaine de Neuchâtel et les Montagnes neuchâteloises, à l'exception des colocations plus fréquentes dans le bas (9.80%) que dans le haut du canton (3.90%).

Type de ménage	Région urbaine de Neuchâtel	Montagnes neuchâteloises	Ensemble du canton
Personne vivant seule	37.91%	35.06%	36.96%
Couple sans enfant	28.76%	29.87%	29.13%
Couple avec enfant(s)	21.57%	24.68%	22.61%
Colocation	9.80%	3.90%	7.83%
Personne seule avec enfant(s)	1.96%	6.49%	3.48%
Total	100%	100%	100%

Tableau 27 : Types des ménages des personnes en provenance de France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

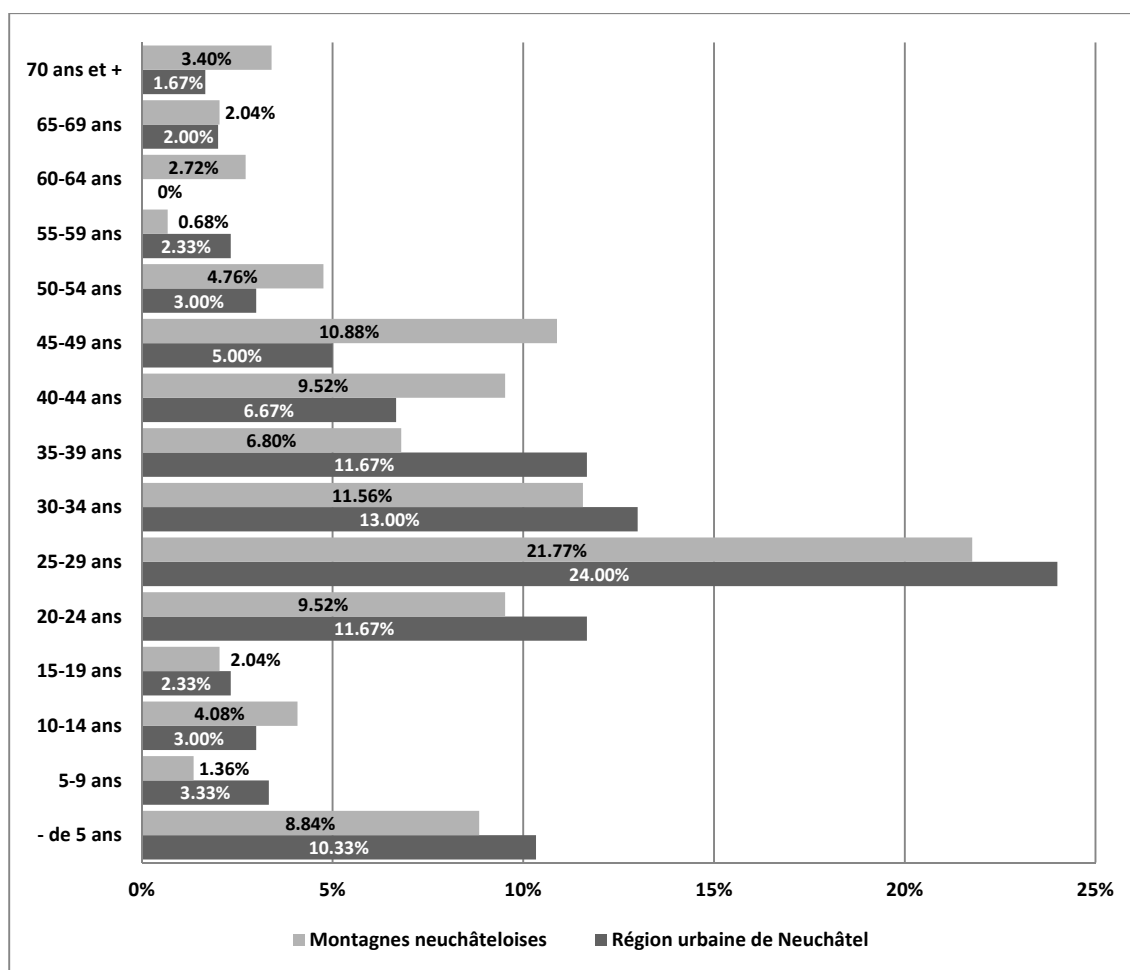
9.3. Classes d'âge

Près de trois migrants sur cinq sont âgés de 20 à 40 ans (Graphique 3). La classe quinquennale dominante est celle des jeunes adultes de 25 à 29 ans (23.71% ; 106). On remarque également l'importance des enfants en bas âge (9.84% ; 44) tandis que les enfants et adolescents sont peu représentés. Ce résultat montre que l'on retrouve plutôt des jeunes familles dans la population interrogée, ces jeunes familles déménageant généralement avant l'âge de scolarisation des enfants. La proportion de personnes de plus de 40 ans diminue de classe en classe jusqu'à 65 ans, âge de la retraite (0.89% ; 4), pour remonter légèrement par la suite, en particulier chez les plus de 70 ans (2.24% ; 10).



Graphique 3 : Âge des personnes en provenance de France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

Même si la structure des pyramides des âges des deux régions du canton n'est pas fondamentalement différente (Graphique 4), il est à noter que les migrants du Haut sont, de manière générale, moins jeunes que ceux de la région urbaine de Neuchâtel. Ces derniers sont en effet proportionnellement plus nombreux jusqu'à la classe des 35-39 ans sauf chez les 10-14 ans. A partir de 40 ans, la tendance s'inverse et la proportion d'individus par classe d'âge est généralement supérieure dans les Montagnes neuchâteloises.



Graphique 4 : Âge des personnes en provenance de France, Montagnes neuchâteloises et Région urbaine de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

9.4. Niveau de formation

Les migrants de plus de quinze ans ont un niveau de formation passablement élevé (Tableau 28). 64.55% d'entre eux (244) ont effectivement obtenu un titre universitaire ou équivalent. Une personne sur cinq est au bénéfice d'un certificat d'apprentissage, d'un diplôme d'une école professionnelle, d'un CAP ou d'un BEP (20.37% ; 77) et un peu moins d'un migrant sur dix d'un baccalauréat (8.20% ; 31). Finalement, 6.88% des migrants (26) indiquent avoir terminé uniquement leur scolarité obligatoire.

Les différences entre les niveaux de formation des personnes selon la région de domicile sont marquées. Alors que près des trois quarts des migrants du Bas ont une formation supérieure (75.49%), ils ne représentent qu'une proportion de 42.40% dans le Haut. La tendance s'inverse en ce qui concerne les détenteurs d'un CAP ou d'un BEP : ils sont 36.00% dans les Montagnes neuchâteloises contre 12.65% dans la région urbaine de Neuchâtel. Il en va de même des personnes ayant terminé au plus la scolarité obligatoire puisque leur part est deux fois plus grande dans les Montagnes neuchâteloises (10.4% contre 5.14%).

Les migrants ayant emménagé dans le haut du canton ont un niveau de formation inférieur à ceux s'étant installés dans la région urbaine de Neuchâtel. Ce résultat reflète de manière générale la structure

économique des deux entités territoriales, les secteurs de l'horlogerie et de la mécanique étant prédominants dans les Montagnes alors que les activités de service sont plus développées dans le Bas.

Niveau de formation	Région urbaine de Neuchâtel	Montagnes neuchâteloises	Ensemble du canton
Scolarité obligatoire	5.14%	10.40%	6.88%
Apprentissage, école professionnelle // CAP, BEP	12.65%	36.00%	20.37%
Baccalauréat	6.72%	11.20%	8.20%
Université, haute école, école professionnelle supérieure	75.49%	42.40%	64.55%
Total	100%	100%	100%

Tableau 28 : Niveau de formation des personnes en provenance de France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

Il est intéressant de constater que le niveau de formation des migrants diffère également de manière marquée selon leur provenance (Tableau 29). Les individus dont l'ancien domicile est situé dans le département du Doubs possèdent en moyenne un niveau de formation inférieur à ceux issus d'une autre région de France. Au sein de cette dernière catégorie, les trois quarts des migrants (74.91%) possèdent un diplôme délivré par une université ou une haute école, alors qu'ils ne sont qu'un tiers (32.86%) parmi les individus venant du département du Doubs. De même, la proportion de détenteurs d'un baccalauréat varie du simple au double selon l'origine (4.29% pour les migrants du Doubs contre 8.49% pour ceux arrivant d'ailleurs en France). A l'inverse, la part de personnes provenant d'une commune proche de la frontière helvétique et ayant terminé un apprentissage ou une école professionnelle est près de quatre fois supérieure à celle concernant la seconde catégorie de migrants (48.57% contre 12.92%). De plus, alors que 14.29% des Doubiens déclarent avoir terminé la scolarité obligatoire, seuls 3.69% des migrants du reste de la France en font de même.

Niveau de formation	Département du Doubs	Reste de la France
Scolarité obligatoire	14.29%	3.69%
Apprentissage, école professionnelle // CAP, BEP	48.57%	12.92%
Baccalauréat	4.29%	8.49%
Université, haute école, école professionnelle supérieure	32.86%	74.91%
Total	100%	100%

Tableau 29 : Niveau de formation des personnes en provenance de France selon leur provenance, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

9.5. Statut d'activité

Sept migrants âgés de plus de quinze ans sur dix exercent une activité professionnelle (69.68% ; 262) et 12.5% (47) sont en formation (Tableau 30). Ils sont 7.45% (28) à être en recherche d'emploi alors que la proportion de retraités (5.05% ; 19) est quasiment semblable à celle des personnes au foyer (5.32% ; 20).

Les différences entre les deux régions du canton sont faibles. Notons toutefois que la proportion de personnes en formation est près de deux fois supérieure dans le bas du canton par rapport aux Montagnes neuchâteloises (14.74% contre 8.00%)

Statut d'activité	Région urbaine de Neuchâtel	Montagnes neuchâteloises	Ensemble du canton
Actif/ve occupé/e	69.72%	69.60%	69.68%
En formation	14.74%	8.00%	12.50%
A la recherche d'un emploi	6.77%	8.80%	7.45%
Homme/femme au foyer	4.38%	7.20%	5.32%
Retraité/e	4.38%	6.40%	5.05%
<i>Total</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

Tableau 30 : Statut d'activité des personnes en provenance de France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

9.6. Lieu de travail

Plus d'un nouvel arrivant sur deux occupe une place de travail située dans la région urbaine de Neuchâtel (55.21% ; 159) alors qu'un peu plus d'un tiers des actifs est employé dans le haut du canton (32.29% ; 93). Pour chacune de ces entités territoriales, on constate que les grands centres urbains que sont Neuchâtel (43.40% ; 125) et La Chaux-de-Fonds (23.96% ; 69) polarisent les localisations de la majorité des places de travail. Notons également que 36 répondants sur les 288 (12.5%) pris en compte ici travaillent à l'extérieur du canton de Neuchâtel.¹⁸

L'importance de la proximité du lieu de travail apparaît clairement dans le choix de la localisation de la commune de résidence lorsqu'on compare les résultats entre la région urbaine de Neuchâtel et les Montagnes neuchâteloises. En effet, près des trois quarts des migrants travaillant dans le bas du canton y résident également (75.27%). Un constat similaire peut être établi en ce qui concerne les Montagnes neuchâteloises : plus de sept actifs sur dix travaillant dans le haut du canton y sont domiciliés.

Notons également que les migrants installés dans le Haut sont plus nombreux à se rendre dans le Bas pour rejoindre leur lieu de travail que l'inverse. Près d'un migrant sur cinq (18.63%) habitant dans les Montagnes neuchâteloises est employé dans la région urbaine de Neuchâtel, alors que seule une personne sur dix (10.22%) emprunte le chemin en sens inverse. Finalement, il est à remarquer que la proportion de migrants employés à l'extérieur du canton est plus élevée dans le Bas (14.52%) que dans les Montagnes (8.82%).

¹⁸ Les lieux de travail regroupés sous la catégorie « Autres » sont les suivants : Bassecourt, Berne, Besançon, Bienne, Büren an der Aare, Courtepin, Ecublens, Fribourg, Genève, Lausanne, Le Chenit, Les Breuleux, Morat, Orbe, Paris, Pontarlier, Sonceboz, Sugiez, Vevey, Yverdon et Zurich.

Lieu de travail	Région urbaine de Neuchâtel	Montagnes neuchâteloises	Ensemble du canton
Région urbaine de Neuchâtel	75.27%	18.63%	55.21%
<i>Neuchâtel</i>	61.29%	10.78%	43.40%
<i>Reste de la région urbaine</i>	13.98%	7.84%	11.81%
Montagnes neuchâteloises	10.22%	72.55%	32.29%
<i>La Chaux-de-Fonds</i>	6.99%	54.90%	23.96%
<i>Le Locle</i>	2.69%	14.71%	6.94%
<i>Reste des Montagnes neuchâteloises</i>	0.54%	2.94%	1.39%
Autres	14.52%	8.82%	12.50%
Total	100%	100%	100%

Tableau 31 : Lieu de travail des actifs occupés en provenance de France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

9.7. Nationalité

Les nouveaux arrivants sont majoritairement détenteurs de la nationalité française (58.57% ; 263). A ce chiffre s'ajoute également 54 binationaux franco-suisse (12.03%). Un peu moins d'un cinquième sont de nationalité suisse (18.04% ; 81), alors que les ressortissants d'autres pays¹⁹ (9.35% ; 42) se caractérisent par une proportion approchant les 10%. Finalement, les binationaux non franco-suisse représentent une faible part (2.00% ; 9).

La région urbaine de Neuchâtel attire une proportion plus élevée de citoyens français (64.80%) en regard du haut du canton (45.52%). A l'inverse, ce dernier concentre une part plus importante de Suisses (23.45% versus 15.46%) et de détenteurs de la double-nationalité française et suisse (20.00% versus 8.22%).

Ce résultat tend à montrer que les Montagnes neuchâteloises sont plutôt touchées par des migrations de courtes distances et des migrations de retour alors que la région urbaine de Neuchâtel attirerait plutôt des migrants provenant du reste de la France. Ce commentaire sera affiné lors de la discussion des trajectoires résidentielles (voir chapitre 10).

Nationalité	Région urbaine de Neuchâtel	Montagnes neuchâteloises	Ensemble du canton
Français	64.80%	45.52%	58.57%
Suisse	15.46%	23.45%	18.04%
Binationaux (franco-suisse)	8.22%	20.00%	12.03%
Autres nationalités	9.21%	9.66%	9.35%
Binationaux (autres)	2.30%	1.38%	2.00%
Total	100%	100%	100%

Tableau 32 : Origine nationale des personnes en provenance de France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

¹⁹ Les origines nationales des migrants regroupés sous « autres nationalités » sont les suivantes : Algérie, Angola, Belgique, Biélorussie, Chine, Congo, Espagne, Irlande, Italie, Portugal, Royaume-Uni, Sénégal, République Tchèque, Tunisie, Turquie et Vietnam.

10. TRAJECTOIRES

10.1. Lieu de domicile précédent

Un cinquième des migrants habitaient auparavant dans le département du Doubs (20.58% ; 85) (Figure 2). Ce résultat permet de compléter les statistiques officielles présentées au point 8. Il donne ainsi une estimation du poids de flux résidentiels transfrontaliers (compris comme les déménagements entre régions proches) par rapport aux flux migratoires internationaux (définis comme les mouvements entre des régions éloignées). L'importance du département du Doubs montre que la répartition spatiale des anciens lieux de domicile répond en premier lieu à une logique de proximité.²⁰

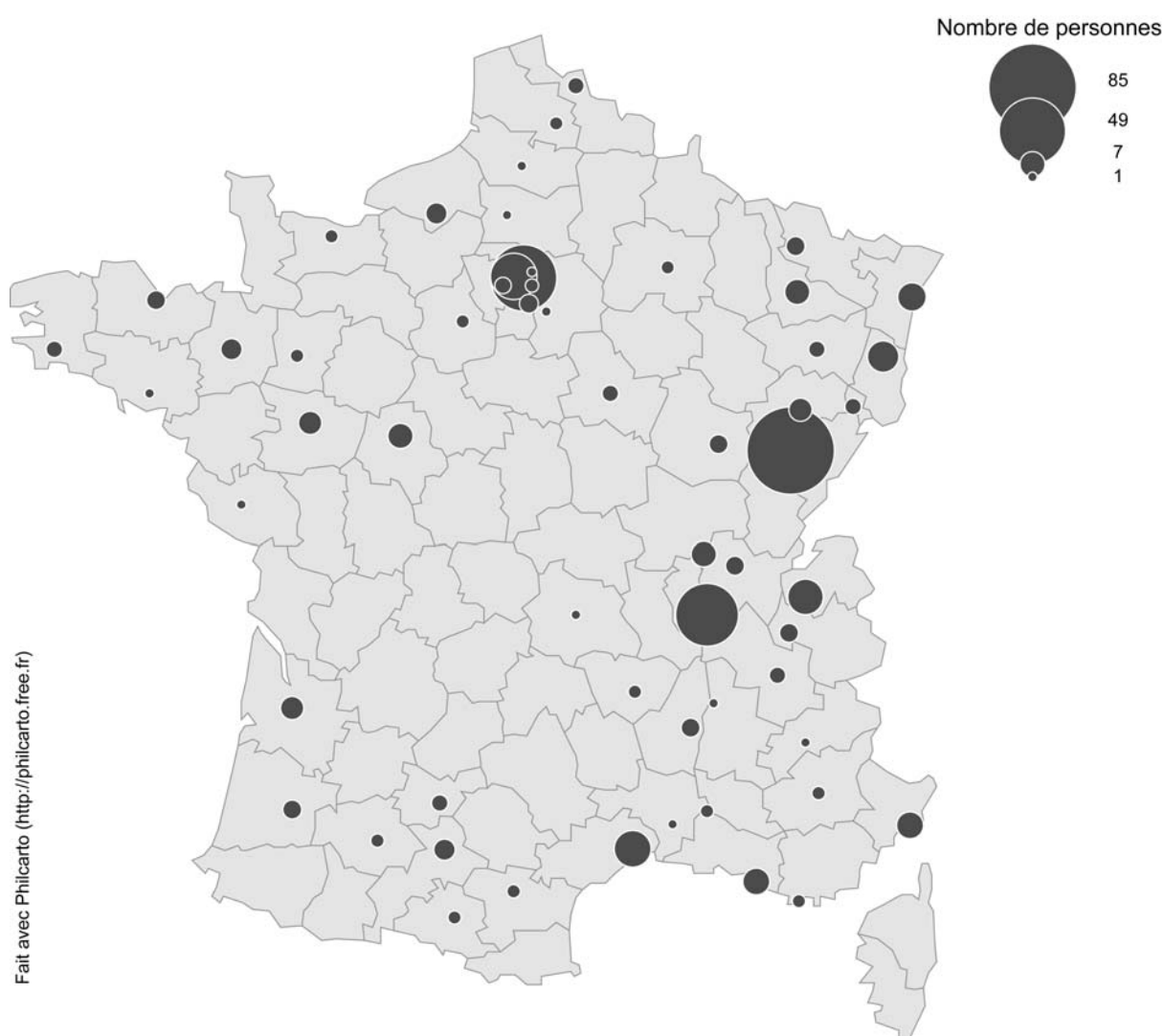


Figure 2 : Anciens départements de domicile des personnes en provenance de France et vivant dans le canton de Neuchâtel (Source : enquête par questionnaire, 2010)

Une deuxième logique est le poids démographique des départements. Ainsi, un migrant sur dix habitait en Île-de-France (11.86% ; 49) et une proportion identique dans le département du Rhône (10.65% ; 44). Avec le département du Doubs, ces deux départements concentrent 43.09% (178) des individus.

²⁰ Notons toutefois qu'aucun migrant ne provient du département du Jura.

En plus de leur taille, l'Île-de-France et le département du Rhône – et plus particulièrement Paris et Lyon – se caractérisent par la localisation d'importants pôles universitaires. La présence d'établissements de formation supérieure, notamment dans les domaines techniques, expliquent également le fait que certains départements, pourtant éloignés et dépourvus de grands centres urbains, ressortent sur la carte (la Bretagne par exemple). Il est vraisemblable qu'une part non négligeable des migrants n'est pas originaire de ces départements. Il n'est toutefois pas possible de déterminer si parmi eux figurent des jeunes Doubiens qui, au terme de leur cursus, ont décroché un travail dans le canton de Neuchâtel et s'y sont installés sans transiter par leur région d'origine.

Les deux grandes logiques exposées précédemment – la proximité et le poids démographique – permettent également d'expliquer la répartition spatiale des anciens lieux de domicile des ménages en provenance du département du Doubs. Proches de la frontière, les communes de taille moyenne que sont Morteau et Villers-le-Lac concentrent 45.79% des migrants (avec respectivement 16 et 22 individus). Bien que plus éloignée, les villes de Besançon et de Pontarlier sont les anciens lieux de domicile de sept (8.43%) et six (7.23%) migrants.

Ancien lieu de domicile	Pourcentage
Villers-le-Lac	26.51%
Morteau	19.28%
Besançon	8.43%
Pontarlier	7.23%
Les Combes	4.82%
Charquemont	3.61%
Cour St-Maurice	3.61%
Flangebouche	3.61%
Indevillers	3.61%
Montlebon	3.61%
Gilley	2.41%
Goumois	2.41%
Valdahon	2.41%
Courvières	1.20%
Framboulans	1.20%
La Cluse-et-Mijoux	1.20%
Maîche	1.20%
Pouilley les Vignes	1.20%
St-Hippolyte	1.20%
Vercel-Villedieu-le-Camp	1.20%
Total	100%

Tableau 33 : Ancien lieu de domicile des personnes en provenance du département du Doubs et vivant dans le canton de Neuchâtel (Source : enquête par questionnaire, 2010)

10.2. Type de domicile

Pour plus des trois-quarts des ménages interrogés, le logement neuchâtelois constitue le domicile principal (77.17% ; 169). Un peu moins d'un quart des répondants (22.83% ; 50) possèdent un deuxième domicile.

Parmi eux, 19 ménages (8.68%) mentionnent un lieu de résidence principal à l'extérieur du canton de Neuchâtel. La quasi-totalité de ces derniers se répartissent sur l'ensemble de la France à l'exception de deux logements localisés à Genève et dans un autre pays. On retrouverait ainsi dans l'ensemble peu de frontaliers à la semaine au sein de la population interrogée.

Finalement, 11 ménages (5.02%) disposent d'une résidence secondaire et 20 ménages (9.13%) d'un autre type de domicile. Dans ce dernier cas, le deuxième domicile est en grande majorité un pied-à-terre chez les parents ou dans la famille proche (rappelons que 12.50% de la population étudiée est en formation).

Type de domicile	Pourcentages
Sans deuxième domicile	77.17%
Avec deuxième domicile	22.83%
<i>Domicile principal</i>	8.68%
<i>Résidence secondaire</i>	5.02%
<i>Autre</i>	9.13%
Total	100%

Tableau 34 : Type de domicile des personnes en provenance de France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

10.3. Lieu de domicile actuel

Les migrants en provenance de France se sont principalement installés dans les villes du canton de Neuchâtel. Dans le cadre de notre enquête par questionnaire, la moitié des répondants habitent la ville de Neuchâtel, un peu moins d'un quart La Chaux-de-Fonds et un dixième Le Locle. Les trois villes du canton concentrent donc près des trois quarts des migrants. Les autres communes qui se distinguent sont essentiellement localisées sur le littoral.

Ces résultats sont toutefois influencés par le taux de réponse qui varie fortement à l'intérieur canton (voir 7.2.4). Il convient par conséquent de les considérer avec prudence. La part de la région urbaine est surévaluée par rapport à celle des Montagnes. Il n'en demeure pas moins que ces tendances sont conformes à la répartition spatiale du nombre de ressortissants français et son évolution (voir 8.1), dans le sens où la migration en provenance de France est avant tout un phénomène urbain.

Lieu de domicile actuel	Pourcentage de personnes
Neuchâtel	49.57%
La Chaux-de-Fonds	22.65%
Le Locle	9.19%
Corcelles-Cormondrèche	3.21%
Bevaix	2.78%
Saint-Aubin-Sauges	2.56%
Hauterive	2.56%
Peseux	2.35%
Le Landeron	1.50%
Colombier	0.85%
Auvernier	0.64%
La Sagne	0.64%
Les Ponts-de-Martel	0.43%
Bôle	0.21%
Chézard-Saint-Martin	0.21%
Val-de-Travers	0.21%
<i>Région urbaine de Neuchâtel</i>	<i>66.45%</i>
<i>Montagnes neuchâteloises</i>	<i>33.12%</i>
Total	100%

Tableau 35 : Lieu de domicile des personnes en provenance de l'ensemble de la France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

Les personnes en provenance du département du Doubs s'installent en majorité dans les Montagnes neuchâteloises (64.71% ; 27). Il s'agit donc majoritairement d'une migration de proximité. Les villes de la Chaux-de-Fonds (38.82% ; 15) et du Locle (22.35% ; 11) concentrent la quasi-totalité des flux et seul un ménage a emménagé à La Sagne entre 2007 et 2009 (3.53%) d'après notre enquête. En ce qui concerne les Doubiens s'établissant dans la région urbaine de Neuchâtel (35.29% ; 15), le littoral est privilégié puisqu'aucun ménage ne s'est installé dans le Val-de-Ruz. De plus, la ville de Neuchâtel a attiré neuf personnes sur les quinze qui se trouvent dans ce cas de figure.

Lieu de domicile actuel	Pourcentages
Région urbaine de Neuchâtel	35.29%
<i>Bevaix</i>	<i>5.88%</i>
<i>Bôle</i>	<i>1.18%</i>
<i>Corcelles-Cormondrèche</i>	<i>5.88%</i>
<i>Hauterive</i>	<i>1.18%</i>
<i>Neuchâtel</i>	<i>21.18%</i>
Montagnes neuchâteloises	64.71%
<i>La Chaux-de-Fonds</i>	<i>38.82%</i>
<i>La Sagne</i>	<i>3.53%</i>
<i>Le Locle</i>	<i>22.35%</i>
Total	100%

Tableau 36 : Lieu de domicile actuel des personnes en provenance du département du Doubs et vivant dans le canton de Neuchâtel (Source : enquête par questionnaire, 2010)

10.4. Trajectoire résidentielle

Le sens de la trajectoire résidentielle des ménages se base sur deux critères relatifs aux caractéristiques des logements : l'évolution du statut d'occupation et celle de la taille du logement (mesurée par le nombre de pièces). Trois types de trajectoires peuvent être identifiés. On parle de *trajectoire promotionnelle* si au moins l'un des critères suivants est rempli : passage du statut de locataire à celui de propriétaire ou augmentation de la taille du logement d'au minimum une pièce. La *trajectoire stable* se caractérise par un statut d'occupation identique et par la non-variation du nombre de pièces du logement. Finalement, dans le cas d'un passage du statut de propriétaire à celui de locataire ou dans le cas d'une diminution de la taille du logement, on évoque une *trajectoire régressive*.

Nous disposons des informations nécessaires pour les vingt ménages que nous avons rencontrés et qui vivent dans le canton de Neuchâtel. Parmi ce groupe, les trois-quarts (15) étaient locataires d'un appartement en France, le quart restant ayant été propriétaire de maisons individuelles. En Suisse, seul un ménage sur les vingt a accédé à la propriété, tous les autres s'étant tournés vers la location.

En combinant ces informations avec l'évolution du nombre de pièces, on remarque qu'il n'est globalement pas possible d'identifier une trajectoire dominante (au contraire des migrants empruntant le chemin inverse, voir 18.2). Ainsi, six ménages ont une trajectoire promotionnelle, sept une trajectoire stable et sept une trajectoire régressive. Ces résultats laissent augurer que les migrations étudiées répondent à d'autres logiques que la seule amélioration des conditions d'habitation (nouvel emploi, transition dans le parcours de vie ou rapprochement du lieu de travail ; voir 11).

Les individus dont les conditions d'habitation s'améliorent ont tous déménagé en raison d'un nouvel emploi en Suisse (voir 11.2). Certaines personnes suivant une trajectoire promotionnelle ont également rejoint leur partenaire en Suisse alors que les dissolutions des ménages, principalement les séparations, sont les causes majeures d'une trajectoire résidentielle régressive (voir 11.3). Le rapprochement du lieu de travail peut aussi parfois laisser augurer d'une telle tendance, les migrants privilégiant un gain de temps pour se rendre sur leur lieu de travail par rapport à leurs conditions d'habitation. Un autre cas de figure est le renoncement – du moins pour l'instant – à l'accession à la propriété :

Un couple de Français qui sont installés à Neuchâtel nous ont invités dès le départ et ils nous ont donné des informations. C'est vrai que c'était sympa. [...] Bon à la base je n'avais vraiment pas envie d'être locataire ici comme on était propriétaires à XXX. Je n'avais pas envie de payer un loyer. Mais ils m'ont un peu refroidi en m'expliquant comment cela se passait. C'est quand même un peu plus compliqué qu'en France l'accession à la propriété. [Nestor]

11. MOTIVATIONS

11.1. Facteurs ayant influencé le choix résidentiel

L'enquête par questionnaire comportait une rubrique sur les principaux facteurs à la base de la décision de s'installer en Suisse. Les facteurs proposés étaient définis de manière large, le but de l'enquête étant tout d'abord de quantifier les différents profils et de récolter des coordonnées de personnes à interroger (voir 7.2.4). Etant donné qu'il était possible de cocher plusieurs réponses (nouvel emploi et rapprochement du lieu de travail par exemple), le total des fréquences des différentes motivations dépasse les 100%. Les résultats obtenus (Tableau 37) donnent une première idée des motivations des

migrations en provenance de France ; ils seront affinés et approfondis par la suite avec l'analyse des entretiens.

Dans près de la moitié des cas (44.90%), un nouvel emploi a induit le déménagement. Les raisons personnelles (formation d'un couple, regroupement familial, séparation, etc.) sont également mises en avant par un peu plus de quatre personnes interrogées sur dix (40.49%). Cette catégorie est toutefois relativement large et a pu être comprise de différentes manières (envie de changement, etc.). Ensuite, près de deux individus (17.07%) sur dix évoquent des aspects liés à la formation et aux études comme facteurs ayant motivé le déménagement alors qu'ils sont 10.73% à mentionner d'autres raisons que celles évoquées précédemment (comme la qualité de vie, le coup de cœur pour la région ou un retour en Suisse par exemple).

Avoir trouvé un nouvel emploi est mentionné comme motivation par une plus grande proportion de migrants dans le bas (53.08%) que dans le haut du canton (34.85%). Il en va de même en ce qui concerne les questions de formation (20.14% contre 7.58%). A l'inverse, une plus grande part d'individus ayant emménagé dans les Montagnes neuchâteloises évoque des raisons personnelles comme motif de déménagement (54.55% contre 35.96% pour le bas du canton). La différence la plus marquante à relever entre les deux régions concerne le rapprochement du lieu de travail : 22.73% des personnes habitant dans le Haut le mentionnent comme motivation alors que seuls 2.88% des migrants de la région urbaine de Neuchâtel l'évoque. Dans ce cas précis, le rapprochement du lieu de travail est majoritairement le fait d'individus qui habitaient dans le département du Doubs et qui ont cherché à éviter de longs trajets pour se rendre jusqu'à leur commune de travail.

Motivations	Région urbaine de Neuchâtel	Montagnes neuchâteloises	Ensemble du canton
Nouvel emploi	53.08%	34.85%	44.90%
Raisons personnelles	35.97%	54.55%	40.49%
Formation / Etudes	20.14%	7.58%	17.07%
Rapprochement du lieu de travail	2.88%	22.73%	9.27%
Autre	10.07%	12.12%	10.73%

Tableau 37 : Facteurs ayant influencé le choix résidentiel des ménages en provenance de France, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

Il apparaît que les motivations prépondérantes ne sont pas les mêmes selon que les migrants proviennent du département du Doubs ou du reste de la France (Tableau 38). Parmi ces derniers, près d'une personne interrogée sur deux (46.49%) évoque un nouvel emploi comme facteur ayant motivé le déménagement alors qu'ils ne sont que 14.29% à en faire de même dans le cas des migrants en provenance du département du Doubs. A l'inverse, près de six individus sur dix dont l'ancien domicile se situait dans le Doubs placent des raisons personnelles à l'origine de l'installation en Suisse contre 32.97% des migrants en provenance du reste du territoire français. En outre, 21.08% de ces derniers mentionnent des aspects liés à la formation ou aux études comme élément motivateur alors que leur pourcentage est trois fois moins élevé en ce qui concerne les Doubiens (7.14%). Enfin, alors que 5.41% des personnes arrivant du reste de la France indiquent une volonté de se rapprocher de leur lieu de travail, ils sont logiquement six fois plus parmi les individus originaires du département du Doubs (30.95%).

Motivations	Département du Doubs	Reste du territoire français
Nouvel emploi	14.29%	46.49%
Raisons personnelles	57.14%	32.97%
Formation / Etudes	7.14%	21.08%
Rapprochement du lieu de travail	30.95%	5.41%
Autre	9.52%	9.73%

Tableau 38 : Facteurs ayant influencé le choix résidentiel des ménages en provenance de France, distinction selon la provenance, canton de Neuchâtel (2007-2009) (Source : enquête par questionnaire, 2010)

Ces premiers résultats quantitatifs, issus de l'enquête par questionnaire, avaient pour but de dresser un bref constat des principales motivations des personnes s'étant installées dans notre région d'analyse en provenance de France lors de la période 2007-2009. Les sections suivantes sont quant à elles basées sur les entretiens et fournissent des résultats plus fins sur les mécanismes à l'œuvre. Elles abordent successivement les motivations liées à un nouvel emploi, à une transition dans la parcours de vie, aux déplacements entre le domicile et le lieu de travail ainsi que les motivations dites secondaires (liées au choix de la commune de destination par exemple).

11.2. Déménagement induit par un nouvel emploi

Nous l'avons vu, le déménagement induit par un nouvel emploi est le cas le plus fréquent. Ce type de migration touche en grande majorité des individus en provenance d'une région éloignée de la frontière helvétique (Tableau 38). Il peut être le résultat d'une stratégie délibérée de trouver un emploi en Suisse ou d'une opportunité pas forcément anticipée. De tels mouvements sont parfois facilités par des intermédiaires (entreprises implantées dans les deux pays, agences de placement, etc.).

Ainsi, dans certains cas, le déménagement est le fruit d'une recherche active ou d'une volonté particulière de la part du migrant de travailler en Suisse :

J'ai pris en compte les possibilités d'emploi, [...] je suis venu en Suisse pour rechercher du travail avant tout...[Léo]

Je recherchais du travail [...] et je visais avant tout l'Allemagne, le Luxembourg et la Suisse. [Nelly]

Pour d'autres migrants, il s'agit davantage d'une opportunité professionnelle qui leur est apparue à un moment donné. Un stage de fin d'étude réalisé dans une grande entreprise établie en Suisse peut, par exemple, déboucher sur un poste de travail :

Moi, ça vient principalement de l'école. En dernière année, on doit faire un stage. Il s'est avéré que le responsable de ma filière avait des contacts avec [une entreprise horlogère] et il avait l'habitude d'y placer des stagiaires chaque année. J'ai eu la chance de faire ce stage de fin d'études chez XXX. C'est une grande entreprise qui est intéressante et de renommée. C'est la raison pour laquelle je suis venu ici. Je ne pensais pas spécialement travailler dans l'horlogerie à la base parce que quand j'ai entamé mes études de mécanique, c'était pour travailler dans l'automobile. [...] Je voulais en tout cas partir de la région parisienne. Mais après je ne savais pas du tout où aller. J'ai eu la chance de pouvoir postuler ici et cela s'est bien passé. Ensuite, j'ai eu la possibilité, après mon stage, de pouvoir être embauché et de pouvoir rester ici. [Larry]

Certains migrants travaillant pour des sociétés internationales établies à la fois en France et en Suisse ont, dans certains cas, des possibilités de promotions internes qui peuvent les amener à déménager :

C'est la carrière de ma femme en fait. Parce je n'aurais jamais pensé bouger. Je suis né à Paris et je n'aurais jamais pensé quitter Paris. Ma femme venait souvent à Neuchâtel dans le cadre de son travail et un jour on lui a proposé un poste [...] Donc je me suis dit pourquoi pas, on verra bien. [Nestor]

Les agences de placement et de recrutement peuvent également faciliter la recherche d'emploi d'individus souhaitant travailler en Suisse sans perspective professionnelle précise :

Je suis venu ici quelques jours chez mon ami à Neuchâtel et j'ai déposé mes CV [dans des agences de placement]. Le lundi d'après, on m'a dit « tu travailles » et j'ai trouvé un appartement dans la semaine. On m'a ouvert des portes ici que jamais on ne m'aurait ouvertes ailleurs. [...] J'ai déposé des CV auprès des agences et j'aurais pris n'importe quoi. Au départ j'ai même fait du ménage pendant 15 jours. J'ai remplacé quelqu'un. Après j'ai travaillé pour [une grande surface]. Et ensuite, j'ai travaillé pendant deux ans pour XXX où je faisais les cartes bancaires. [Lancelot]

La volonté de travailler en Suisse répond à différentes motivations au premier rang desquelles se trouvent des questions d'ordre financier. Le différentiel de salaire, et partant de pouvoir d'achat, de part et d'autre de la frontière est ainsi évoqué par les migrants :

Et puis, il y a aussi d'un point de vue salarial. Moi je le constate avec les amis qui sont sortis de ma promotion. Ils n'ont pas les facilités que j'ai. Moi je viens d'acheter une voiture par exemple. Il n'y a pas de souci. J'ai des copains, quand il faut faire des prêts, ils sont très vite limités alors qu'ils sont peut-être en couple. Même s'ils sont ingénieurs, ils sont quand même en train de galérer. [Larry]

[...] le pouvoir d'achat est plus élevé. Je ne vais pas aller en Espagne ou en Grèce. Oui, j'ai envie de bien gagner ma vie [...] Il faut que j'aille au charbon et que cela soit rentable. [Nelly]

D'autres facteurs, comme la reconnaissance des diplômes, sont également cités. Certains jeunes diplômés voient leurs possibilités d'évolution professionnelle réduites en France car ils ne sont pas issus d'une école réputée. Les entreprises helvétiques seraient plus intéressées par le titre obtenu que par l'école qui l'a délivré et il serait plus aisé de s'insérer sur le marché du travail suisse au sortir des études et selon les secteurs²¹ :

Je n'ai pas une vision très positive du métier d'ingénieur en France. En fonction de l'école d'où l'on sort, on est déjà mis dans une grille et cela limite énormément les possibilités d'évolution ou la reconnaissance qu'on peut avoir par rapport à notre travail. C'est vraiment le cas des grandes boîtes dans l'automobile. En fonction de l'école d'où l'on sort, on a des problèmes. Même si je ne suis pas carriériste dans l'esprit, j'ai quand même évolué dans un milieu où je me sens bien en Suisse et alors qu'en France... c'est difficile. Cela me bloquait un peu. [Larry]

Le fait de venir travailler en Suisse peut également s'expliquer par un désaccord avec la culture d'entreprise française, celle-ci étant perçue comme trop laxiste :

Je ne peux pas travailler en France. La culture d'entreprise française ne me correspond pas. Je suis peut-être un peu trop germanique par mon éducation mais il y a des choses bien structurées [à respecter] et la France n'est pas encore mûre pour cela. Il y a une culture d'entreprise qui ne me convient absolument pas. [...] Je m'étais dit que tant que je n'avais pas travaillé en France, je n'avais pas le droit de critiquer. Donc je me suis octroyée la possibilité d'en faire l'expérience et j'ai travaillé quatre ans en France, après dix ans en Allemagne [...]. Maintenant je peux dire en toute objectivité que cela ne me correspond pas... [Nelly]

²¹ Précisons que cet avis n'est pas partagé par tous les migrants comme le montre ce commentaire ajouté à un questionnaire : « Mentalité des employeurs vis-à-vis des travailleurs étrangers. Très mal considéré malgré les compétences ». Les études sur la migration montrent en effet en général l'existence de difficultés en termes de reconnaissance des titres dans le pays d'accueil.

Finalement, un problème particulier se pose aux ressortissants d'Etats tiers résidant en France et désireux de travailler en Suisse car ceux-ci ne peuvent acquérir que très difficilement le statut de frontalier. En effet, l'accord sur la libre circulation des personnes concerne en principe uniquement les ressortissants européens (originaires d'un pays appartenant à l'UE ou à l'AELE). Les ressortissants des Etats tiers n'obtiennent une autorisation frontalière que s'ils remplissent plusieurs conditions (disposer d'un droit de séjour durable dans l'un des pays voisins de la Suisse, séjourner depuis au moins six mois dans la zone frontalière, etc.)²². Dans la pratique, l'employeur est dans l'obligation de passer une annonce dans la presse et de communiquer le poste vacant à l'office cantonal pour l'emploi. Dès lors que l'employeur parvient à démontrer une pénurie de spécialistes sur les marchés du travail suisses et européens, la demande peut être acceptée. De plus, l'autorisation initiale n'est valable qu'une année, pour la zone frontalière du canton qui a délivré l'autorisation et pour l'emploi en question²³. Les démarches administratives sont donc longues et fastidieuses tant pour les employeurs que les employés potentiels. Ainsi, certains ressortissants d'Etats tiers vivant en France décident de s'installer en Suisse afin d'obtenir un emploi :

En fait, comme je suis de nationalité extra-européenne, je n'avais pas le droit d'habiter en France et de travailler en Suisse. C'est illégal. Auparavant, j'avais postulé en Suisse, sans savoir que c'était illégal. J'ai été accepté chez XXX et, au moment où ils ont lancé les démarches, ils m'ont dit que je ne pouvais pas avoir de permis frontalier en habitant en France et en étant extra-européenne. [...] Donc comme je ne trouvais pas de travail dans mon domaine en Franche-Comté, on a décidé de déménager en Suisse pour avoir ce poste. Mes employeurs ont attendu le temps qu'on s'installe au Locle. [...] j'ai fait de longues études et je tenais impérativement à rester dans mon domaine. [Lenny]

11.3. Déménagement induit par une transition dans le parcours de vie

Le franchissement de la frontière peut également être induit par une transition dans le parcours de vie. Comme les résultats du questionnaire l'ont suggéré (voir Tableau 38), de tels déménagements concernent plutôt des individus ayant précédemment habité dans le département du Doubs. Parmi les transitions dans le parcours de vie, on peut distinguer les événements qui engendrent la création d'un ménage (en particulier la mise en ménage) de ceux qui provoquent sa dissolution (divorce ou séparation).

La formation d'un couple et la mise en ménage soulève la question du domicile commun. Plusieurs personnes interrogées ont opté pour la Suisse à ce moment. L'une des raisons mentionnées est, dans le cas des familles recomposées, l'éducation des enfants et la volonté d'éviter de leur faire changer de système scolaire :

Cela faisait déjà une dizaine d'année que j'étais « pratiquement » là et puis bon à cause de son fils, mon amie ne pouvait partir de l'autre côté parce qu'on serait bien parti. Comme il était à l'école et tout, on est resté ici. [Laurent]

Les aspirations du conjoint établi en Suisse (et ses réticences à franchir la frontière) de même que sa situation professionnelle sont également des facteurs importants :

²² Source : <http://www.ne.ch/neat/site/jsp/rubrique/rubrique.jsp?DocId=27073> (site du Canton de Neuchâtel ; consulté le 8 mars 2011).

²³ Source : http://www.bfm.admin.ch/bfm/fr/home/themen/aufenthalt/nicht_eu_efta/ausweis_g_grenzgaengerbewilligung.html (site de l'Office fédéral des migrations ; consulté le 8 mars 2011).

D'abord c'est un Suisse [qui m'a fait déménager] ! Lui ne voulait pas déménager. Quand on est fonctionnaire [...], on ne quitte pas facilement son emploi. Et puis quand on a un logement de fonction on ne peut pas changer. Et franchement, si on n'avait pas un logement de fonction, on ne pourrait pas se permettre de vivre dans le centre-ville [...]. [Neila]

Une séparation peut quant à elle induire une redéfinition des aspirations résidentielles ou agir comme un élément déclencheur de la migration. De tels déménagements sont alors motivés par d'autres considérations comme la qualité de vie. C'est le cas de cet ancien frontalier qui s'est rapproché de son lieu de travail :

On avait déjà évoqué avec mon ancienne amie l'idée de venir [en Suisse] parce qu'elle bossait à [commune du Val-de-Ruz] et moi je bossais à [commune du Littoral]. Les trajets commençaient à nous peser et la plupart des activités qu'on pratiquait étaient sur Suisse. Le fait qu'on se soit séparé a été l'élément déclencheur... On a chacun cherché à se réinstaller. [Lionel]

D'autres personnes effectuent un retour en Suisse. Après avoir vécu un certain nombre d'années en couple de l'autre côté de la frontière, des tels migrants ressentent le besoin de retrouver des repères et de poser une barrière entre le lieu où s'est déroulé un événement douloureux et le pays d'origine qui fait office de refuge²⁴ :

Je ressentais l'urgence de mettre une distance suffisante pour que je puisse [me reconstruire]. Je suis suisse et mes deux enfants, mes sœurs et ma famille vivent ici. [...] Il fallait une distance pour marquer la séparation. [...] Dans un premier temps, c'était une affaire de survie et ensuite j'ai été amenée à prendre mon indépendance avec un retour à la vie professionnelle [Valériane]

On retrouve également cette volonté de marquer une coupure avec un vécu antérieur et un nouveau départ chez des ressortissants français qui étaient frontaliers :

Moi, ce qui m'a amené à emménager ici à La Chaux-de-Fonds, c'est en premier lieu un divorce. Avec ce divorce, j'ai eu envie de changer de vie [...] [Lambert]

Il y a trois ans j'ai divorcé. On avait un appartement à Villers-le-Lac et je ne voulais pas y rester. [Léonie]

Le divorce peut également avoir des conséquences financières (baisse de revenu par exemple) qui incitent à franchir la frontière ou qui rendent un tel mouvement nécessaire :

A cette époque, je travaillais à mi-temps en Suisse et je ne gagnais pas beaucoup d'argent. Comme c'était urgent, en France personne n'a voulu me louer un logement parce que je n'avais pas beaucoup de salaire. Ce n'était pas par choix, c'était quand même par accident ! En Suisse, on m'a loué un appartement le temps que je trouve un travail à temps complet... et depuis j'y suis restée. Donc c'est par accident au départ, par obligation. [Léonie]

Et bien c'est vraiment des questions financières en fait. C'est que, suite à mon divorce, la plupart des biens appartenant à mon mari en France lui sont restés. Donc entre autres la maison, les voitures... donc suite au divorce je me suis retrouvée sans rien. [Laurence]

²⁴ Nous aurons l'occasion de revenir sur la frontière en tant que barrière au point 13.4.2.

11.4. Déménagement lié aux trajets domicile-travail

La volonté de réduire le temps de parcours entre le lieu de domicile et le lieu de travail constitue une motivation importante à emménager en Suisse pour les anciens frontaliers. Les personnes en provenance du département du Doubs sont, pour rappel, 30.95% à avoir cité ce facteur dans notre enquête par questionnaire

Pour les anciens frontaliers que nous avons rencontrés, la volonté de réduire la durée des trajets est motivée par la quête d'une meilleure qualité de vie. Les trajets en voiture sont en effet perçus comme une perte de temps :

[La motivation était] de me rapprocher de mon travail surtout. Car une demi-heure le matin, une demi-heure le soir, en été, et donc en hiver cela peut doubler, pour moi c'était une énorme perte de temps. [...] vous savez j'ai pris mon véhicule pendant de nombreuses années pour venir au travail alors j'avais vraiment envie de pouvoir aller au travail à pied ou en vélo tout simplement. Donc moi cela a tout de suite été La Chaux-de-Fonds pour me rapprocher de mon travail. [Lambert]

Je dirais les kilomètres [...] et franchement j'en ai assez faits. Parce qu'avant de travailler à La Chaux-de-Fonds, je travaillais à Sonceboz mais j'habitais Valdahon. Donc je ne sais pas si vous voyez un petit peu. Je faisais cela tous les jours. Petit à petit, je me suis rapprochée pour faire Villers-le-Lac - La Chaux-de-Fonds et puis ensuite Maîche - La Chaux-de-Fonds et quand on a décidé de chercher un logement, on s'est dit que la meilleure chose à faire, c'était d'arrêter de faire ces courses. [Leslie]

Alors la grande motivation c'était quand même les trajets qui commençaient à me peser [notamment à cause] des horaires de travail qui ne sont pas toujours faciles dans l'informatique puisqu'on peut être amené à travailler le soir ou le week-end. [Lionel]

Pour les personnes citant ce type d'arguments, ce n'est pas seulement la durée des trajets en tant que telle qui est mentionnée. Cette dernière va de pair avec l'impression de perdre son temps. La réduction des trajets est alors une manière d'augmenter la qualité de vie. Se rapprocher de son lieu de travail permet de consacrer davantage de temps aux loisirs et aux activités personnelles mais aussi au repos et ainsi d'éviter la fatigue et la nervosité des longs trajets en voiture²⁵ :

Moi, je préfère passer mon temps à bouquiner dans mon jardin que dans ma voiture. [Leslie]

Quand je faisais Valdahon-Le Locle, cela faisait plus de 45 minutes de transport pour un aller simple. Donc par jour c'était énorme. Pour moi, j'ai gagné beaucoup en habitant au Locle parce que j'ai moins de transport... et en termes de sommeil j'ai gagné plusieurs heures. [Lenny]

Et il y a le confort de vie quand même. Donc je préfère avoir cela et puis ma foi donner un peu plus à l'Etat. Tant pis. Et cela veut dire être moins fatigué, être moins en danger aussi car lorsqu'on est sur la route tous les jours... [Leslie]

De plus, certains frontaliers de longue date se sont progressivement constitués des groupes d'amis autour de leur lieu de travail. De fait, à la suite d'un glissement progressif des cercles de connaissances du côté de la frontière suisse, il devient de plus en plus difficile de gérer de longs déplacements :

²⁵ La durée des déplacements ne dépend pas uniquement de la distance kilométrique entre les lieux de domicile et les lieux de travail. Il convient en effet de souligner les importants embouteillages occasionnés par les flux frontaliers et qui augmentent sensiblement la durée du trajet lors des heures de pointe. Il s'agit, par exemple, de ce qui est surnommé le « serpent » de voitures entre Le Crêt-du-Locle (La Chaux-de-Fonds) et Le Col-des-Roches (Le Locle).

Pour moi, ce qui était vraiment primordial, c'était 1h30 de perdu par jour ! Et puis d'être là avec mes amis et de pouvoir en profiter, c'était important. [Lambert]

A la constitution d'un nouveau cercle d'amis s'ajoute très souvent la pratique d'activités de loisirs du côté suisse de la frontière :

Et puis tout ce qu'il en suit, le théâtre, les cinémas, les espaces culturels, les associations auxquelles je me suis inscrit... Donc j'ai voulu me rapprocher de mon travail pour pouvoir vivre un peu plus et profiter du temps. C'est la raison primordiale on peut dire. [Lambert]

Si l'on ajoute à cela toutes les activités que j'ai dans la région, j'avais l'impression de rentrer juste à la maison pour dormir. [Lionel]

[...] quand j'étais à Maïche je ne faisais plus rien et là, c'est bien d'être tout près de La Chaux-de-Fonds et même du Locle car il y a pas mal d'activités. C'est pratique pour cela. Maintenant, je sors du travail et je vais à mes cours d'aquagym directement après, ce qui est plus difficilement faisable lorsqu'on habite en France. Et tout cela je le fais à La Chaux-de-Fonds. Donc c'est vrai que c'est confortable. [Leslie]

Notons que, pour les personnes interrogées, les coûts inhérents aux déplacements n'apparaissent pas comme une motivation déterminante dans la décision de migrer. Le calcul de l'économie réalisée sur l'achat d'essence, par exemple, se fait souvent après avoir déménagé mais n'est pas vraiment pris en compte lors de la prise de décision. La qualité de vie prime pour les migrants désirant se rapprocher de leur lieu de travail :

Maintenant je suis à 5 minutes de mon lieu de travail et mon copain à 10 minutes. Alors on gagne de l'argent mais ce n'est pas très important. On gagne surtout du temps. [Laila]

Finalement, outre la réduction de la durée des trajets et l'amélioration de la qualité de vie qui en résulte (en termes de temps à consacrer aux loisirs, aux amis, au repos), un troisième élément peut se révéler déterminant dans la décision de s'installer en Suisse : la qualité médiocre de l'offre en transports publics entre la Suisse et la France. Celle-ci s'exprime par une fréquence insuffisante pour permettre à des pendulaires d'utiliser le train pour se rendre au Locle ou à La Chaux-de-Fonds mais aussi par le fait que les horaires de part et d'autre de la frontière ne sont pas suffisamment coordonnés :

Ici, tu vas partout. Tu as le train pour Neuchâtel toutes les demi-heures. Même ici les bus pour aller en centre-ville, c'est toutes les dix minutes et c'est quand même bien. [...] Je n'aimais pas Morteau. Je trouvais que c'était perdu au milieu de rien... Si tu n'as pas de voiture, tu as seulement trois trains pour sortir [du village] . [Nelly]

Il y a deux trains le matin, ensuite il y a un train qui part de Morteau à 11h30...mais qui ne repart pas de La Chaux-de-Fonds après. Il repart à 16h. Ensuite, il y a ceux de 17h, 18h et 20h qui partent de Suisse. Alors au milieu de la journée tu es coincée. [Laila]

Le soir, il y en a trois [trains]. Il y en a un qui arrive de Fontainemelon au Locle à 16h05 et le train qui va à Morteau part à 16h00. Donc les correspondances ne sont pas vraiment adaptées...[Léandre]

La grande majorité des frontaliers utilisent leur véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu de travail (voir le chapitre 29). Pour nombre d'entre eux, les trajets quotidiens semblent être compensés par d'autres éléments (pouvoir d'achat élevé, accession à la propriété, etc.). Pour d'autres en revanche, cette dépendance vis-à-vis de l'automobile engendre un certain nombre de désagréments exposés plus haut et l'arbitrage devient favorable à un déménagement de l'autre côté de la frontière.

Un arbitrage similaire est évoqué par des migrants en provenance d'autres régions françaises. De longs déplacements quotidiens et l'importance de la voiture individuelle les incitent à ne pas s'installer dans la bande frontalière :

Je voyais à chaque fois tous les bouchons avec les frontaliers et je n'avais pas envie d'être dedans. [Léo]

Tous les petits villages autour de Morteau, si tu n'as pas de voiture, tu ne peux rien faire. [Laila]

Le travail que j'avais était à La Chaux-de-Fonds donc c'était normal que je m'installe là. [Lancelot]

D'autres migrants évoquent l'envie de pouvoir se déplacer à pied ou en transport en commun pour se rendre vers leur lieu de travail en mettant notamment en avant la qualité du niveau d'infrastructures de transports en Suisse :

En ayant vécu à Paris avec des RER, des transports en commun et des machins, je voulais gagner en qualité de vie. La Suisse c'était déjà un pas mais pour l'avoir vraiment, je voulais tout faire à pieds. Je ne voulais plus de transports en commun et une des idées, c'était de venir en Suisse et de vendre ma voiture. [Nelly]

11.5. Motivations secondaires

11.5.1. La Suisse et le canton de Neuchâtel

Élire domicile dans un autre pays est le résultat d'arbitrages entre de nombreux critères. Dans les pages précédentes, les motivations dites principales – un nouvel emploi, une transition dans le parcours de vie ainsi que la réduction des temps de trajets et les avantages de la proximité au lieu de travail (cercle d'amis, loisirs, repos, etc.) – ont été analysées. Souvent, ces motivations se combinent entre elles et un déménagement ne peut être réduit à un seul et unique facteur. Dans ce chapitre sont présentées des motivations d'ordre secondaire qui ont pu renforcer le projet des migrants de s'installer en Suisse.

Hormis le marché du travail (traité au point 11.2), plusieurs facteurs attractifs de la Suisse ont été mentionnés par nos interlocuteurs. Il s'agit par exemple de l'offre en transports publics (densité du réseau et fréquences) qui, couplée à la petite taille du pays, permet des déplacements aisés et rapides, notamment pour la pratique d'activités de loisirs :

Je profite beaucoup des trains parce que j'aime bien voyager et c'est vrai que c'est agréable d'avoir une gare de proximité je dirais. Une grande gare [d'où on] va un peu partout et c'est pas mal pour découvrir le pays. [Lambert]

J'ai de la famille qui habite perdue en Suisse et on n'a jamais de problème pour se rendre chez eux avec les transports publics. Par contre [il est difficile de rendre visite à] ma belle-sœur qui habite en France. On n'arrive pas à la voir car il n'y a pas de moyen de transport pour y aller. Il faut toujours qu'ils viennent nous chercher. [...] C'est un truc qui m'énerve. [Nelly]

En plus de cela, la Suisse est un petit pays où on peut faire beaucoup et facilement voyager en transports publics. Donc j'ai passé énormément de week-end [à faire] des randonnées dans les Grisons. Je suis aussi allé dans le Tessin. Et puis sinon on peut faire du ski partout l'hiver, on peut sortir à Zurich, à Berne ou à Lausanne... Enfin voilà si on a envie, c'est vraiment la porte à côté. Donc c'est vraiment ce cadre local qui me plaisait et la possibilité de pouvoir quand même passer des soirées dans des grandes villes... On peut aller chercher des choses dans des grandes villes à proximité. Cette proximité est vraiment super agréable. [Larry]

La qualité et la tranquillité de la vie en Suisse transparaissent souvent dans les propos des personnes interrogées :

[...] en règle générale il y a un pouvoir d'achat qui est plus élevé en Suisse. Mais ce qui a le plus compté, c'est plutôt le confort de vie, l'ambiance de vie et l'éducation de mon fils. [Valentin]

Franchement moi j'aimerais qu'ils grandissent ici les enfants. Ici je vois les enfants comment ils sont polis et bien. C'est cela que je veux pour eux. [Lancelot]

Il y a vraiment une qualité de vie qui est quand même très bien. Je ne sais pas si les gens s'en rendent compte. Les logements, la tranquillité, la nature qui est toujours à proximité pour se promener même dans les grandes villes comme Zurich. On a vraiment beaucoup de chance d'habiter ici. [Larry]

Concernant le canton de Neuchâtel, l'élément attractif souvent mis en avant est la beauté du paysage :

[...] j'ai beaucoup bougé [...] mais le canton de Neuchâtel, c'est vraiment un coin qui est chouette. Franchement, lorsque je suis arrivé [pour travailler] à l'expo²⁶, je suis tombé amoureux ! Et quand je suis tombé amoureux, c'est vraiment le littoral qui m'a plu... avec ce dégagement sur les Alpes. [...] le Val-de-Ruz également. [Valentin]

On est tout près de la montagne [...]. On adore la randonnée et tout donc on s'est dit que le cadre de vie était sympa. [Nestor]

11.5.2. La Chaux-de-Fonds et Le Locle

Une fois la décision de traverser la frontière prise, un certain nombre de critères orientent les migrants vers telle ou telle commune. Dans cette section, nous nous intéressons plus particulièrement aux villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle et aux éléments ayant séduit les migrants interrogés à s'installer dans l'une de ces deux villes. Nos interlocuteurs ont évoqué le cadre de vie urbain associé à la proximité de la nature, la proximité de la frontière et le marché du logement.

Grâce à leur taille et leur localisation, La Chaux-de-Fonds et Le Locle se distinguent à la fois par un cadre de vie urbain et par la proximité de la nature. Le niveau de services offert par les deux villes (magasins, restaurants, lieux de sortie, système de transport intra-urbain, etc.) a constitué un élément important dans la décision de s'y installer, particulièrement pour les migrants ayant précédemment vécu dans de grandes villes françaises. Parallèlement, la proximité de la nature est aussi perçue comme un atout central. La principale force des deux villes des Montagnes neuchâteloises relève donc d'un équilibre entre urbanité et ruralité :

C'est peut-être le fait d'avoir fait des études dans des grandes villes. On voulait rester dans une ville même si [...] ce ne sont pas des grandes citées urbaines. Il fallait garder cette facilité de pouvoir être assez proche d'un centre-ville. Donc pouvoir se déplacer à pied pour aller boire un verre ou aller un cinéma par exemple. C'est quand même une facilité qu'on voulait garder. Après il y a peut-être des villages qui pourraient être intéressants mais on voulait vivre en ville tout en ayant ce cadre qui est quand même champêtre. C'est relativement petit mais mine de rien cela reste une ville suisse qui a la chance de ne pas être aussi grande que certaines villes en France. [...] Une ville comme La Chaux-de-Fonds a beaucoup moins d'habitants mais est beaucoup plus vivante. Par rapport au nombre d'habitants, on a un cadre de vie qui est meilleur dans des villes comme Chaux-de-Fonds ou Neuchâtel. [Larry]

²⁶ L'exposition nationale (« Expo.02 ») a eu lieu en 2002 à Neuchâtel (ainsi qu'à Bienne, Morat et Yverdon-les-Bains).

Et c'est vrai que maintenant que je vais sur Paris et que je reviens ici, je suis content de voir la nature. Je ne pensais pas qu'une chose pareille allait m'arriver dans la vie... [Lancelot]

On est bien ici. C'est un peu entre la ville et la campagne. [Léonie]

Dans le prolongement de ces propos, d'autres éléments relatifs au cadre de vie sont fréquemment mentionné comme facteur attractif. A titre d'exemple, citons l'ensoleillement, la mixité culturelle, les animations de la vie locale ou l'offre de loisirs :

C'est vrai qu'entre La Chaux-de-Fonds et Morteau, il n'y a pas photo. Déjà, il y a une question de brouillard... Et puis on a quand même des paysages beaucoup plus dégagés qu'en bas parce que Morteau c'est quand même assez fermé. C'est vrai qu'on est bien. On peut dire que cela m'a aidé [à m'installer] quand même. [Laurent]

[...] le cadre de vie aussi... Parce que c'est vrai qu'il y a des échos négatifs sur la ville du Locle, que c'est une ville morte. Mais cela nous plaît bien car on aime le calme. Et malgré tout, il y a des attractions, des manifestations. Je trouve que c'est déjà pas mal pour une petite ville comme Le Locle. Sachant que [pour] les voisins du côté français, c'est-à-dire à Morteau ou Villers, et bien c'est pire. [Lenny]

Je ne me serais pas installé à Saignelégier par exemple. Parce que La Chaux-de-Fonds reste quand même La Chaux-de-Fonds et il y a des lieux où on peut s'amuser. Il y a quand même pas mal de cinémas... Je ne serais pas parti ailleurs. [Lambert]

La proximité de la frontière apparaît comme un élément important pour certains migrants qui souhaitent continuer à se rendre régulièrement en France. Les raisons avancées sont essentiellement l'envie de conserver la proximité de la famille et de faire les courses dans les supermarchés français :

Personnellement, je me suis dit que si j'emmenais ma femme en Suisse, il valait mieux la laisser proche de sa famille... Donc c'était plutôt à moi de faire un compromis par rapport aux trajets. Je lui faisais déjà changer de pays. Déjà que moi je suis super éloigné de ma famille qui est en Algérie, donc je me suis dit qu'il ne valait pas la peine d'éloigner aussi ma femme de sa famille. [Lenny]

La proximité est quelque chose qui a également joué un énorme rôle, c'est sûr. [...] Et au niveau des commerces, c'est la proximité de la France qui était importante car je peux aller faire mes courses là-bas sans problème. [Léandre]

Finalement, le marché du logement et plus particulièrement le niveau des loyers constituent un facteur attractif. C'est tout d'abord le cas par rapport au littoral neuchâtelois où les prix immobiliers sont plus élevés et les objets vacants plus rares :

On connaissait déjà [la ville] car mon mari avait bossé à La Chaux-de-Fonds quatre années auparavant et puis en plus on trouvait la ville plus sympa que Neuchâtel. Et c'est quand même moins cher au niveau des loyers. [Lara]

La comparaison sur ce point avec les communes françaises situées à proximité serait également favorable à La Chaux-de-Fonds et au Locle. D'après certains de nos interlocuteurs, le niveau des loyers à Morteau ou Villers-le-Lac serait équivalent à ceux des deux villes suisses, sans que cela soit justifié par la qualité des objets :

[...] j'avais regardé à Morteau. C'étaient des appartements tout pourris et très chers alors qu'ici, c'est parfait.

[...] Ici je paie 560 CHF et à Morteau pour ce prix-là, je ne pense pas qu'il y ait grand' chose qui ressemble. Ce serait un studio ou un truc comme cela. [Léo]

Ici je ne paie pas cher de loyer. Je paie 608 CHF et ce n'est pas tout petit. Non, franchement, il y en a beaucoup qui insistent et qui me disent « mais tu devrais y aller [dans le département du Doubs] mais moi je ne sais pas.

[...] Je sais que si on déménage là-bas, cela va être une erreur. [Lancelot]

Cependant, si le parc immobilier français est critiqué, la plupart des migrants interrogés affirment qu'il n'est pas forcément aisé de trouver rapidement un logement de qualité, particulièrement dans le centre-ville du Locle. Si les loyers y sont particulièrement bas, bon nombre d'objets sont très anciens et le secteur se caractérise par une circulation automobile importante :

On a visité des appartements qui étaient vraiment vétustes. On voyait qu'ils n'avaient pas été habités depuis longtemps. On avait arrêté de visiter pendant un mois et on se posait des questions [...] si c'était possible. Parce les appartements ici... Après, quand on a visité celui-là, ça a été un coup de cœur. On a aimé le cadre, la petite résidence et puis vraiment, il y avait toutes les commodités. [Lenny]

Oui [j'ai visité d'autres appartements] mais c'était plus à l'intérieur de la ville. C'était moins bien. Pas de balcon, pas de place pour stationner. Au centre-ville du Locle ce n'est pas très joli et vétuste. [Léonie]

On a regardé un peu au Locle mais on était quand même moins attiré par cette ville parce que cela fait quand même plus passant au niveau du trafic et tout... Cela paraît moins calme qu'ici. [Lara]

11.6. Aire de prospection

L'aire de prospection prise en compte par les ménages révèle leurs aspirations résidentielles ainsi que les contraintes avec lesquelles ils doivent composer (notamment en termes financiers). Les communes ou régions prospectées par les migrants sont généralement celles où ils ont élu domicile. Les raisons pour lesquelles d'autres entités territoriales ont été écartées apportent un éclairage supplémentaire sur leur choix de résidence. Ces raisons ont essentiellement trait à la distance avec le lieu de travail, le cadre de vie et les prix de l'immobilier.

La réduction des trajets entre le lieu de domicile et le lieu de travail constituait la motivation d'une partie non négligeable de Doubiens ayant franchi la frontière. Une telle logique influence également des migrants d'autres régions dans leur choix :

Alors toujours au niveau des kilomètres, on s'est dit : « on essaie de ne pas s'éloigner trop de Chaux-de-Fonds²⁷ ». [Leslie]

Ecoutez, par la proximité de mon travail, c'est vrai qu'on s'est tout de suite dit qu'on allait habiter au Locle. [...] Là je vais à pied au travail donc c'est quand même un grand avantage. [Lenny]

Certaines personnes, venant d'autres régions françaises que le Doubs, migrent après avoir décroché un emploi en Suisse. Elles s'interrogent parfois sur l'éventualité d'une installation dans la zone frontalière française afin de ne pas perdre tout repère comme l'implique un changement de pays et pour bénéficier de prestations sociales ou économiques plus avantageuses en France :

Au début, on y a pensé [à s'installer dans le département du Doubs] parce qu'on nous avait dit qu'au niveau famille c'était assez compliqué ici. Enfin que c'était moins facile qu'en France au niveau des crèches. Et puis en plus, on nous avait dit que l'immobilier était très cher. [Nestor]

Cependant, les communes du Doubs sont perçues par les migrants que nous avons rencontrés comme peu attrayantes. De fait, ces personnes n'ont pas persisté dans l'idée de devenir des travailleurs frontaliers et avancent des éléments liés à l'absence de transports publics et à l'importance de la voiture individuelle, à la qualité des logements en location, au cadre de vie rural et au mode de vie qui en découle :

²⁷ Il s'agit du lieu de travail des deux conjoints.

[...] même si j'avais une voiture, je n'aimerais pas vivre dans ces petits villages. Ce n'est pas du tout mon truc. [...] Je ne me sentais pas tranquille là-bas Je ne serais pas sortie le soir toute seule. Ici je sors toute seule et il n'y a pas de souci mais là-bas je ne l'aurais pas fait. [Laila]

Alors on s'est tout d'abord dit « on va faire comme les frontaliers » et puis on a vu Morteau... Peut-être que vers Genève les villages sont plus sympas mais on a vu ceux du Doubs et on n'était pas trop motivé. [Nestor]

C'est très difficile, si vous venez d'ailleurs, d'être intégré [dans le Haut-Doubs]. Ici, en deux ans, on s'est fait notre place. On a été intégré. Ce qui n'était pas le cas en France. On a quand même passé quelques années à Villers-le-Lac et cela ne marchait pas : « Ah vous n'êtes pas d'ici... ah vous êtes à moitié suisse... » Non, ici ce sont des choses qu'on n'entend pas. [Laurence]

Le littoral neuchâtelois et le Val-de-Ruz ont parfois été pris en compte par les ménages qui se sont finalement installés dans le haut du canton. Ils n'ont pas poussé plus loin leurs investigations en raison du niveau des loyers :

Et puis on a regardé aussi au Val-de-Ruz mais c'était trop cher. [Lara]

J'ai regardé le littoral neuchâtelois car il y a le soleil, le lac... Mais les loyers, ce ne sont pas du tout les mêmes. [...] Enfin le Val-de-Ruz oui [...] mais je ne suis pas allé plus loin que Fontainemelon. Et là les loyers étaient trop chers. J'ai compris que dès qu'on passait le tunnel, c'était fini ! [Léandre]

11.7. Stabilité du choix résidentiel actuel

Bien qu'ils aient passé des périodes très variables dans leur logement au moment de l'entretien (d'une semaine à un peu plus de trois ans), les migrants ont été interrogés sur leurs projets de déménagement, quel que soit l'horizon temporel. Il convient de préciser l'écart important qu'il peut exister entre les préférences déclarées ou exprimées et les préférences révélées ou de fait. En d'autres termes, l'existence de projets résidentiels n'implique pas forcément une concrétisation de ces intentions à plus ou moins long terme.

Les personnes rencontrées se caractérisent, en ce qui concerne la stabilité du choix résidentiel actuel, par trois situations : la volonté de ne pas déménager, l'absence de projet bien défini et l'existence de projets résidentiels (qui peuvent concerner la commune de domicile, le reste du canton de Neuchâtel, le reste de la Suisse ou un retour en France). Les cas de figure sont donc nombreux et il n'y a pas une tendance clairement dominante relative à cette question. L'image qui en ressort est néanmoins celle d'une population relativement mobile. La situation résidentielle actuelle correspond à une étape dans le parcours de vie et d'autres localisations pourraient être considérées par la suite.

Parmi les vingt personnes interrogées, une seule a clairement affirmé avoir l'intention de rester où elle se trouve en raison du bien-être éprouvé dans sa nouvelle commune d'établissement et dans son appartement :

Là, je n'ai pas envie de partir. Je n'ai plus l'habitude de la France et je pense que c'est plus sympa ici. Les gens, les administrations tout cela. On est bien reçu. Et la convivialité... Même ici, pas de problème dans l'immeuble. La qualité de vie, voilà je crois que c'est ça. Par contre, ce qui me ferait drôle maintenant ce serait de repartir de l'autre côté. Maintenant que je suis resté longtemps, c'est comme si j'avais toujours été ici. C'est fou. En trois ans...[Léonie]

Une deuxième catégorie est composée de migrants qui n'ont pas de véritable projet à l'heure actuelle et qui laissent la porte ouverte à de futures opportunités :

Et puis à plus long terme, cela dépend des rencontres qu'on peut faire. Si on rencontre une personne par exemple et qu'on a envie de construire quelque chose avec elle... On verra, c'est assez ouvert. J'aimerais rester en Suisse. Par contre je ne sais pas où. A voir... Mais rester en Suisse j'aimerais bien. Et au pire si mon travail ne se passe pas bien et que je n'ai pas d'attache particulière, pourquoi pas comme [je le pensais] en sortie d'études, le Japon ou les pays scandinaves. [Larry]

Tout est ouvert sur le long terme. Jusqu'à présent, et j'ai bientôt 40 ans, les projets se dessinent au jour le jour. Je fonctionne assez au « feeling ». Le projet, en gros, ce serait d'être propriétaire de quelque chose. Si on peut appeler cela un projet de vie. Ce serait bien d'être propriétaire d'une maison et d'un restaurant. [Valentin]

Toutefois, la grande majorité des personnes interrogées a des aspirations résidentielles qui diffèrent du choix qu'ils ont réalisé à leur arrivée en Suisse. Les projets de déménagement des migrants peuvent être caractérisés selon quatre échelles spatiales : à l'intérieur de la même commune, dans une autre commune du canton, à l'extérieur du canton et finalement en France.

Les individus aspirant à changer de logement tout en restant établis dans la même commune cherchent avant tout à améliorer leurs conditions d'habitat :

Alors oui, je suis à la recherche d'un appartement plus grand parce que mon 2 ½ pièces, il est gentil mais un peu petit. Il commence à être délabré et le propriétaire ne veut pas faire de travaux malheureusement. [Lambert]

Déjà j'ai envie de changer d'appartement ici. Parce que là il n'y a pas d'ascenseur et quatre étages à monter tout le temps... [Lancelot]

L'attrait du littoral neuchâtelois se ressent parfois parmi les migrants habitant les Montagnes neuchâteloises qui projettent de déménager dans une autre commune du canton. La proximité du lac, le climat ou encore une situation moins excentrée sont des éléments souvent mis en avant :

J'aimerais descendre un peu dans le Bas et trouver quelque chose au bord du lac. Mais on verra. Mais c'est vrai que j'aimerais vraiment descendre dans le Bas. [Laurence]

L'accession à la propriété peut également constituer un facteur déterminant pour un futur déménagement :

On est à deux doigts de signer pour un appartement à St-Blaise. Pour mon conjoint, il faut absolument un petit bout de vue sur le lac. [...] Cela devrait se faire avant l'été. [Neila]

A moyen terme je cherche un objet à acquérir. Je ne veux pas rester en locatif [...]. Je ne veux pas perdre mon argent là-dedans. J'aimerais encore améliorer ma qualité de vie au niveau du logement. Jusqu'à maintenant toutes les cases sont remplies, le salaire est correct, la ville est bien mais le parc immobilier voilà... Donc j'ai envie d'acquérir un objet immobilier neuf. Malheureusement, ce n'est pas prévu à Neuchâtel mais plutôt dans les villages aux alentours, sur le littoral. [Nelly]

Pour certains migrants qui prévoient de s'installer durablement en Suisse, un déménagement dans un canton voisin n'est pas exclu en fonction de différents paramètres (caractéristiques du marché immobilier, aspirations du conjoint, taux d'imposition, etc.) :

J'ai retrouvé une copine et on voulait avoir notre propre logement. On va s'installer dans le canton de Vaud. [...] Je vais perdre en temps de trajet mais par contre l'immobilier est quand même moins cher là-bas [...]. Et la tranquillité et la qualité de vie de l'autre côté du lac. [...] Bon vous savez, on a quand même cherché des maisons ici sur le littoral, mais des maisons à des prix abordables ici c'est très difficile. Alors que de l'autre côté il

y a plus de choix. Et au niveau de la fiscalité... euh je vais essayer de chiffrer de tête... c'est une économie de 10% par mois. [...] La fiscalité c'est le petit plus je dirais. [Lionel]

Finalement, l'idée d'un retour en France est parfois mentionnée :

A terme, on espère bien rentrer dans l'Ouest de la France mais sans penser par la case Paris car là on ne veut plus du tout y habiter... On se donne un peu moins de 10 ans pour rentrer dans l'Ouest. [Nestor]

Le retour en France peut notamment être motivé par le désir d'accéder à la propriété. Un tel projet semble y rencontrer moins d'obstacles financiers qu'en Suisse et ce désir tend à primer sur d'autres critères :

[...] je viens d'acheter un appartement sur Morteau et cela contredit un peu ce que j'avais dit au début avec les embouteillages et le transport mais en même temps cela me permet de faire un investissement aujourd'hui dans l'immobilier. L'immobilier est assez intéressant en France. Je peux acheter en devises, j'achète mon appartement en francs suisses. Les taux sont actuellement bas et les prix sont bas. Et puis c'est un peu une mentalité en France que d'acheter des appartements ou des maisons. [...] C'est un placement d'argent. C'est-à-dire que tous les mois je mets une somme qui va à quelqu'un pour le moment alors que dorénavant je mettrai une somme qui va pour moi... Et on est moins imposé qu'en Suisse lorsqu'on achète un appartement. [Léandre]

Comme on pensait concrétiser notre couple en faisant des enfants, on pensait acheter une maison. Comme en Suisse ce n'est pas facile d'avoir un bien immobilier, on pensait repasser de l'autre côté de la frontière un jour ou l'autre. [Lenny]

12. PROCESSUS DE CHOIX ET RÉCOLTE D'INFORMATIONS

Même si certains mouvements se déroulent sur de courtes distances (du département du Doubs vers une commune neuchâteloise), ils impliquent, à l'instar des migrations internationales, un changement de pays et par conséquent de cadre institutionnel (système administratif, système scolaire, assurances sociales, marché immobilier etc.). De tels mouvements soulèvent la question de la manière avec laquelle les migrants ont compilé des renseignements avant leur déménagement en Suisse. Deux aspects distincts sont traités dans ce chapitre : la récolte d'informations sur le passage de la frontière et le cadre institutionnel helvétique d'une part, et sur le marché immobilier et la manière de trouver logement d'autre part.

12.1. Cadre institutionnel et passage de la frontière

Les renseignements sur le changement de pays sont en grande partie récoltés par l'intermédiaire du réseau social (connaissances, amis, collègues de travail ou famille) ou par l'expérience préalable des migrants eux-mêmes (emplois temporaires, vacances). À cet égard, rappelons qu'une proportion non négligeable d'entre eux est titulaire d'un passeport suisse, ce qui facilite – administrativement mais aussi psychologiquement – la migration. Ces informations sont complétées par des sources « formelles » (administrations communales, service des ressources humaines de l'entreprise voire agences de relocation).

La quête d'informations peut s'opérer auprès de personnes ayant suivi une trajectoire semblable à celle à laquelle les migrants aspirent. Le réseau social facilite alors clairement la prise de décision et efface les hésitations ou peurs liées au changement de pays :

Il y a mon ami qui m'a rassuré et qui m'a dit « viens ! ». De toute façon, je ne serai pas venu comme cela. Moi je n'y croyais pas trop au départ. [...] Il m'a quand même motivé. [...] Alors j'ai dit : « Bon alors on va essayer ». Et puis voilà, on est là. [Lancelot]

Mon frère habite dans le Jura bernois. On a pas mal parlé, pas mal échangé. [...] Alors ce qui en est ressorti c'est que la qualité de vie valait bien le coup de... donner quelque francs en plus ! Et après une bonne réflexion, j'ai décidé de faire le pas. Je pense que je ne me suis pas trop planté ! [Lambert]

Je connais des personnes qui ont traversé la frontière en se basant sur ma propre expérience. J'ai pu être « l'exemple » pour certaines connaissances. Par exemple une amie de ma fille était de Villers-le-Lac et était très souvent chez nous. C'était un peu sa deuxième maison. Et cette jeune a un grand frère qui a été frontalier un moment et qui, après les discussions qu'on a eues, a fait le choix de venir s'installer en Suisse. [Laurence]

Les collègues de travail – suisses ou français s'étant installés dans le pays – sont à même de fournir de nombreuses informations relatives au contexte institutionnel helvétique :

Ça fait douze ans que je travaille ici donc à force de côtoyer les gens, on discute, on s'informe et on apprend à connaître comment cela se passe. [Lionel]

[Je me suis renseigné] au travail... Les collègues de travail, je leur ai demandé comment cela se passait. [Léandre]

Que cela soit les assurances maladies, assurances ménage, assurances responsabilité civile, le 3ème pilier ou ce genre de choses spécifiques à la Suisse, ça je l'ai demandé à des collègues qui avaient fait leur stage ici et qui étaient restés pour travailler. On leur avait donné des adresses de conseillers financiers. C'est une société [...] qui vient gratuitement et qui explique le système suisse et qui, derrière, nous propose des contrats par rapport à nos demandes ou à nos besoins. [Larry]

Le réseau social peut également faciliter l'installation en Suisse, notamment au niveau des démarches administratives, par le biais de conseils et de récits d'expériences vécues :

J'ai des amis qui s'étaient installés du côté de Lausanne. Ils m'ont expliqué comment cela se passait. Du coup j'ai eu un exemple au niveau de la démarche et j'ai procédé un peu comme eux. [...] ils m'ont également dit qu'il fallait ouvrir un compte pour la caution, chose qui ne se fait pas en France... Enfin c'est plein de petits détails que je ne connaissais pas... Par exemple, il faut aller à l'administration communale pour se déclarer. Pour l'impôt à la source, il faut se déclarer aussi à l'entreprise et ça ce n'est pas forcément une information qu'on a. [Léandre]

L'ami chez qui j'ai logé m'a expliqué grosso modo comment il avait fait. [...] C'est lui qui m'a donné l'information et dit comme cela se passait. Mais sinon avant de venir ici je ne savais pas trop. Il est quand même arrivé une année avant moi et il a bien pu m'expliquer. [Léo]

Si le réseau social peut inciter le ménage à franchir la frontière et à s'installer en Suisse, il peut également jouer un rôle de frein dans certains cas. Les mises en garde émises par le cercle de connaissances concernent d'abord des migrants en provenance du département du Doubs :

En principe quand un Français vient habiter en Suisse, on lui dit plutôt qu'il est taré. Moi c'est vrai qu'on m'a dit que j'étais un peu fou ! [Laurent]

On m'a dit qu'il ne fallait pas le faire et puis même encore maintenant... Je n'en parle même plus avec les gens avec qui je travaille parce qu'ils ne comprennent pas comment on peut venir habiter en Suisse. Eux, ce sont des frontaliers purs et durs. Donc ça ne sert à rien d'expliquer. Moi, j'y arrive très bien comme cela. C'est vrai que c'est un peu bizarre mais bon. Quoique cela se fasse de plus en plus il me semble. [Léonie]

La mise en garde des collègues ou connaissances a souvent trait à des questions financières ou fiscales :

Le plus négatif, c'était l'aspect financier. La Suisse a une image de pays inabordable. Les gens ont cette image parce qu'ils confondent le Suisse et la banque suisse. [...] Non, parce que tous ceux qui discutaient autour de moi n'avaient que des arguments à faire fuir, entre autres sur le coût et les impôts. [Neila]

Tous les gens en France nous ont demandé pourquoi on faisait cela. Ils pensent qu'on paie trop d'impôts en Suisse mais je ne sais pas... Tout le monde nous a dit que c'était trop cher [Laila]

En règle générale, de telles remarques sont le fait de frontaliers :

Et puis il y beaucoup de frontaliers qui peinent à supporter les Suisses...à cause de jalousies ou autres. Alors en fait tout ce que j'entendais c'était négatif. On m'a même traitée de folle. [...] C'était principalement des frontaliers qui faisaient des commentaires comme cela. [Neila]

Mise à part l'apport non négligeable du réseau social dans la recherche d'informations, certains migrants ont acquis une connaissance du canton de Neuchâtel au travers de leur parcours de vie. Plusieurs personnes y avaient en effet déjà séjourné et travaillé, ce qui leur a permis de s'imprégner de la vie locale, de nouer des relations amicales et d'être déjà éclairés sur les démarches administratives à entreprendre dans la perspective d'un déménagement :

En fait à l'Expo.02, j'ai travaillé pour deux entreprises et cela tournait autour de cent employés par entreprise. Je pense que je suis toujours en contact avec une quarantaine d'employés, dont peut-être une dizaine ou une quinzaine sont neuchâtelois et habitent ici. Depuis huit ans, cela tourne toujours : il y a des gens qui partent, qui reviennent et il y a toujours un petit noyau qui est là. [...] Mais on est toujours en contact. C'est vrai que si je n'avais connu personne, je ne pense pas que je serais venu...[Valentin]

En plus des relations interpersonnelles, les migrants ont recours à des sources « formelles ». Il s'agit alors d'une recherche d'information auprès de services spécialisés. Dans ce cadre, certains se renseignent auprès de services administratifs fédéraux ou cantonaux avant d'être redirigés vers leur future commune de résidence. Ces investigations visent essentiellement à prendre connaissance des modalités d'installation en Suisse :

J'ai téléphoné au service des habitants et puis une fois que j'étais au courant de tout ce qu'il y avait à faire, j'ai pris ma décision et voilà. Avant de m'installer, je voulais quand même savoir si j'avais le droit [de le faire]. [Léonie]

[...] on s'est approché de la Commune du Locle. Celle-ci nous a expliqué toutes les démarches et les papiers qu'il fallait apporter pour nous établir dans leur commune. Cela a été le processus pour l'installation. [Lenny]

La plupart des personnes interrogées ont également consulté internet dans leurs recherches. Deux types de sites sont généralement consultés : les pages fournissant des renseignements administratifs et les forums de discussions ou *blogs*. Dans le premier cas, les interrogations concernent souvent les demandes de permis ou plus généralement le déménagement :

Je suis également allée sur les sites de la Confédération et du Canton de Neuchâtel. On y a trouvé des éléments pour les demandes de permis, des choses comme cela. En fait internet résout bien des problèmes. [Neila]

Le site ne.ch, ça va très bien. [...] Le site de la Ville de Chaux-de-Fonds également. Sur internet, j'ai eu toutes les informations au niveau du permis, etc. [Leslie]

Les sites officiels peuvent également éclairer les migrants sur des renseignements plus spécifiques. Les pages du service des contributions sont souvent consultées par les migrants cherchant à estimer au mieux la charge fiscale :

Pour les impôts, j'ai regardé comment cela fonctionnait et [s'il y avait une différence] si on était célibataire ou marié. Je croyais que non et en fait je me suis rendu compte que oui. Donc voilà. Mais j'ai aussi regardé par rapport au 3^{ème} pilier. [Lara]

Alors j'ai regardé sur internet en ce qui concerne les impôts parce que je voulais avoir une idée de ce que je devrais payer comme impôts à la source. [Lambert]

Mise à part la recherche d'informations sur des sites officiels, des forums de discussion ou des *blogs* personnels sur lesquels des migrants partagent leurs expériences sont également consultées :

On a consulté internet. On a regardé des forums qui traitaient de l'installation en Suisse. Il y a un autre [...] qui parlait des démarches, des permis de travail, etc. [Lenny]

[...] j'y ai passé un temps fou. J'ai passé des heures sur internet à chercher. J'ai regardé beaucoup de blogs et de forums, notamment sur les bilatérales. Donc principalement internet parce qu'il n'y avait rien d'autre. [Nelly]

Finalement, l'entreprise constitue une autre source formelle d'information. Certains services peuvent renseigner les employés sur les démarches administratives à effectuer dans la perspective d'un franchissement de la frontière :

Je me suis renseigné au niveau du travail déjà... Aux ressources humaines. Elles m'ont dit : « voilà, il faut que tu fasses cela et tout ». [Leslie]

J'ai juste demandé au comptable de mon entreprise [...] et il m'a dit qu'il allait faire le nécessaire. C'est lui qui a fait les papiers pour moi. Donc il a tout fait en même temps et j'étais tranquille. Puis après j'ai reçu mon permis B directement chez XXX. [Laurent]

Certaines firmes, majoritairement internationales et habituées à accueillir des expatriés hautement qualifiés, aident leurs employés dans leur démarche soit directement, soit par l'intermédiaire de services de relocation. Ceci n'est toutefois pas la règle dans toutes les entreprises :

Elle [mon épouse] a eu des aides et des conseils de la part de l'entreprise. Notamment les deux premières années où on a eu une fiduciaire qui nous a aidés pour remplir la déclaration d'impôts. [Nestor]

12.2. Marché immobilier

Les migrants ont également été interrogés sur la façon dont ils ont procédé pour prospecter le marché immobilier et *in fine* trouver leur logement. On distingue généralement deux types de logiques de collecte d'informations pour trouver un bien immobilier. En premier lieu, 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.

Parmi les personnes que nous avons rencontrées, les deux stratégies sont observables à parts quasiment égales. Dans le premier cas, la consultation d'annonces sur internet ou dans les journaux est très utilisée, au moins pour prendre connaissance de l'offre immobilière générale :

J'ai consulté des annonces sur anibis.ch. Je me connectais tous les jours et puis j'avais aussi des alertes e-mails sur tous les sites de location de logement. [Nelly]

Au départ, on a regardé sur internet et puis dans des journaux même si c'est à la Commune qu'on a trouvé. [Lenny]

Les agences immobilières sont souvent sollicitées directement par les migrants ou parfois après qu'ils aient pris connaissance de l'état du marché au travers des petites annonces. Il en va de même pour certaines communes (notamment La Chaux-de-Fonds et Le Locle) qui possèdent elles-mêmes des logements ou qui disposent d'une liste des agences immobilières de la place :

On a regardé dans les agences immobilières et aussi à la Ville qui possède des logements. En gros c'est tout. On en a visité moins d'une dizaine avant de trouver celui-là. En deux semaines c'était bon. [Lara]

On a également fait les agences sur Le Locle. Donc on a visité une vingtaine d'appartements après avoir fait le tour des agences. On leur dit ce qu'on recherchait et ils nous ont fait des propositions. [Lenny]

Ce sont mes amis d'ici qui m'ont conseillé d'aller à la Ville de La Chaux-de-Fonds parce que l'administration a une liste de toutes les gérances immobilières et à partir de là j'ai fait un « mail-type » à l'attention des gérances avec ce que je recherchais comme appartement. Certaines n'ont pas répondu, d'autres m'ont dit de passer les voir. Et puis voilà j'ai pu visiter des appartements. [Larry]

Pour les migrants travaillant pour de grandes entreprises internationales établies dans le canton, la recherche peut parfois être facilitée. Ces firmes mandatent en effet des agences immobilières possédant un service « HomeFinder » ou des agences de relocation chargées de trouver un logement à leurs employés venant de l'étranger. Ce type de service peut être vu comme un prolongement de la stricte logique du marché, le particulier n'étant pas directement actif dans la recherche de son logement :

C'est une agence qui était payée par XXX quand ma femme est arrivée. On nous a demandé nos critères et aidé à chercher. Ma femme en a visité cinq ou six [appartements] avant de trouver. [Nestor]

Comme nous l'avons vu auparavant en ce qui concerne le passage de la frontière (voir 12.1), le réseau social peut également être mobilisé lors de la recherche d'un logement. Certains migrants demandent à leurs connaissances des informations sur le marché immobilier et des conseils pour trouver un appartement :

J'ai appelé mon amie qui a effectué ses études ici. Elle était passée par une propriétaire assez connue au Locle. Cette dernière m'a proposé d'aller voir une gérance de la ville. Ensuite, j'ai visité deux appartements et le deuxième était le bon, en l'occurrence celui-ci. Je l'ai pris tout de suite. [...] Ce qu'il faut ajouter, c'est que je n'avais pas besoin de cautionnaire en passant par elle. Parce que cela, c'était mon problème aussi, trouver un cautionnaire. [Léandre]

Les relations familiales peuvent également être utilisées, notamment dans le cas d'un retour en Suisse :

La sœur de la propriétaire vivait ici depuis 13 ans. [...] Elle a dû partir dans un home. La propriétaire n'était pas très encline à le relouer. Mais comme c'est une amie de ma sœur et c'est par ce biais-là que je l'ai obtenu. [Valériane]

13. RÔLE DE LA FRONTIÈRE

13.1. Aspects économiques induits par le changement de pays

Les migrants rencontrés ont été interrogés sur la manière dont ils ont calculé les conséquences économiques du franchissement de la frontière. Cet aspect n'est pas négligeable étant donné le changement de système institutionnel impliqué par le déménagement. L'objectif de ce chapitre ne consiste pas à établir un comparatif précis entre les deux systèmes institutionnels mais à restituer les perceptions et les représentations des migrants. Les éléments suivants sont successivement abordés : le

budget comparatif global, les assurances-maladie, la fiscalité, les prix de l'immobilier, les coûts des trajets entre le domicile et le lieu de travail ainsi que les variations du taux de change et de la conjoncture.

13.1.1. Réalisation d'un budget comparatif global

La première question en lien avec le sujet visait à savoir si les migrants avaient établi un budget global comparant les coûts et dépenses de part et d'autre de la frontière. Trois catégories-type émergent des entretiens : le comparateur « total », le non-comparateur et, finalement, le comparateur « modéré ».

Il apparaît, en premier lieu, que la part de migrants ayant réalisé un budget comparatif global entre la Suisse et la France est faible. Lorsque c'est le cas, il s'agit plutôt d'anciens frontaliers ne possédant pas un statut socio-économique élevé. Les éléments quantifiables généralement pris en compte sont les suivants : le loyer, les impôts, les primes d'assurance-maladie, l'essence (dans la perspective des trajets domicile-travail) ainsi que divers frais (électricité, ordures ménagères, téléphone, etc.). Au final, les conclusions divergent peu selon les personnes ayant effectué un tel calcul. Les célibataires ou couples sans enfant à charge ne constatent quasiment aucune différence entre les deux pays :

J'ai pris en compte les loyers, l'essence et la voiture, le temps pour aller au travail et pour en revenir et je perds peut-être un peu sur mes impôts. Mais j'ai tout calculé et cela revient plus ou moins au même. Il y a des choses qu'on paie ici et qu'on ne paie pas là-bas et inversement. L'un dans l'autre c'est pareil, à peut-être 100 CHF, 200 CHF près [par mois et en faveur de la France]. J'ai recalculé, j'ai tout converti et tout. [Léonie]

Je suis comptable donc j'ai fait ma petite liste : loyer, impôts, téléphone, machin... avec un petit tableau Excel tout bête, les coûts d'un côté et les coûts de l'autre. C'est là que je peux dire aussi que pour quelqu'un qui est sans enfant, c'est pratiquement équivalent. [Neila]

Certaines personnes trouvent que des éléments sont plus onéreux en Suisse. Cette différence peut être compensée en termes de qualité ou par le prix d'autres produits. Dans d'autres cas, une stratégie est mise en œuvre autour de la frontière :

On a pris en compte le loyer, les factures internet et téléphone, les assurances-maladie, l'électricité, l'eau, l'essence... Donc on a pris tout cela et après on a comparé avec ce qu'on payait avant en France. Sur certains éléments cela s'équilibre et sur d'autres la Suisse est plus chère. Par exemple, les courses sont plus avantageuses du côté français que du côté suisse mais l'essence est plus basse ici. Mais après il y a aussi la qualité qui joue, on en est conscient. Ici, on est sûr d'avoir une bonne qualité de produits qu'on n'aurait pas forcément en France. Personnellement je trouve que c'est de meilleure qualité. [Lenny]

Les seules choses que j'ai trouvées un peu plus chères en Suisse, c'est le dentiste et les lunettes... En France, le dentiste est remboursé et les assurances-maladie paient mieux les lunettes. C'est, je dirais, vraiment la seule grosse différence. Moi, je vais toujours chez le dentiste en France et mes lunettes viennent de France parce que c'est moins cher. [Neila]

Si certains migrants réalisent un budget comparatif global entre les deux pays, les entretiens ont mis en évidence que ce n'est de loin pas la règle. En effet, une grande partie des personnes questionnées – en particulier les jeunes, célibataires ou en couple mais sans enfant à charge – avouent n'avoir procédé à strictement aucun calcul comparatif. Dans ce cas de figure, le fait de disposer d'un salaire permettant de bien vivre en Suisse est suffisant :

J'ai eu beaucoup d'échos comme quoi si je travaillais en Suisse et j'habitais en France j'y gagnerais... Mais bon je n'ai pas du tout fait ce calcul parce que cela me fatiguait un peu de le faire. Je me suis dit que ce serait bien

d'habiter ici et que je n'avais aucun intérêt à traverser la frontière. En plus au niveau économique, je ne suis vraiment pas à plaindre. J'ai un pouvoir d'achat, par rapport à mes camarades qui travaillent en France, qui n'est pas comparable. Pour moi l'effort de gagner un peu de pouvoir d'achat en habitant de l'autre côté de la frontière ne valait pas la peine. Et puis je me voyais mal habiter à Morteau. [...] En plus avec le manque de transports en commun, la durée, etc. Avec simplement ces paramètres, le calcul je n'avais même pas envie de le faire ! Ce que je gagne en qualité de vie et en cadre de vie, ce n'est pas pour le mettre ailleurs surtout quand on est jeune et célibataire. [...] J'ai fait un budget-type mensuel pour moi, avec mon salaire suisse, mais je n'ai pas comparé avec la France. De toute façon, je suis arrivé à la conclusion qu'il me restait suffisamment à la fin du mois. Donc pourquoi comparer avec la France ? Je m'en étais déjà aperçu au début en étant ici en stage : quand tu es célibataire, que tu n'as pas d'enfant, pas de problème. Mon salaire me permet de bien vivre et voilà. J'ai toujours eu de quoi partir voir ma famille, d'aller au musée, d'aller faire du ski, de partir en vacance l'été... [Larry]

Bon je savais qu'en Suisse on gagnait plus d'argent qu'en France mais je n'avais pas de chiffre, je n'avais rien comparé. Je savais qu'on gagnait plus ici parce qu'on me l'avait dit. [Léo]

On avait les moyens de venir habiter ici. On savait que c'était à peine plus cher au niveau des assurances, en particulier au niveau de l'assurance santé. Mais on avait les moyens donc on ne s'est pas posé plus de questions que ça. On a pu remarquer que les denrées classiques ne sont pas forcément plus chères en Suisse qu'en France. [Neila]

Dans certains cas, le budget comparatif global n'est délibérément pas réalisé pour ne pas freiner la volonté de déménagement s'il s'avérait que le changement de pays entraîne une perte d'argent. En l'occurrence, d'autres motivations que des considérations financières prennent le dessus :

Alors non pas vraiment. Je ne voulais peut-être pas être mis en face des faits. Je sais que je suis perdant de toute façon en venant ici. Financièrement, c'est bien clair. Je ne voulais peut-être pas avoir les chiffres en face pour ne pas me faire peur. [...] on pourrait comparer toutes les petites choses qui se mettent bout à bout mais je ne l'ai pas fait. [Lionel]

Absolument pas. On s'est dit que ce n'était pas grave si on n'avait plus d'argent. Au moins on serait bien. Tout le monde nous disait qu'on allait perdre de l'argent mais nous on s'est dit tant pis. L'envie de partir était là. [Laila]

Le raisonnement est parfois similaire pour certaines familles en provenance du reste de la France dont l'un des membres du ménage a trouvé un emploi dans le canton de Neuchâtel :

On est un peu arrivé la tête baissée et puis après on a regardé. Ça allait. De toute façon, quand on va dans un pays, on prend tout ce qu'il y a. On aurait pu devenir frontalier par exemple, mais c'est quelque chose qui ne me convient pas... C'est-à-dire, si je suis dans un pays et bien j'ai envie de vivre dans le pays socialement et économiquement. Donc je m'installe et je fais comme les habitants. Je n'apprécie pas trop le fait de profiter un peu. Non et puis voilà, c'est cela, je m'installe dans un pays. [Valentin]

Certains ménages établissent un budget comparatif global a posteriori. C'est le cas de ce ménage qui possède une résidence secondaire dans le département du Doubs qui est en train d'être rénovée :

Avant [de déménager] non mais après oui ! [...] En fait, mon idée de faire un budget comparatif provient du fait qu'on n'arrivait pas à mettre d'argent de côté, alors que mon mari a quand même un salaire correct et comme on a des frais sur notre autre maison pour la rénover, il faut bien qu'on génère de l'argent. Ce qu'on a comparé, c'est les impôts, l'assurance-santé, les assurances automobiles et puis les loyers mais pas les dépenses courants dans l'alimentaire par exemple. Ah oui et on a regardé aussi ce que nous coûterait les trajets. Et il en est ressorti qu'on pouvait à peu près gagner 6'000 euros par an en habitant en France... Ce qui motive notre décision de repartir en France. [Neila]

Il existe finalement, entre le comparateur « total » et le non-comparateur, une troisième figure-type que l'on peut qualifier de comparateur modéré. Les entretiens ont en effet mis en évidence que le calcul

économique réalisé par les ménages est la plupart du temps partiel et que la comparaison entre les deux pays reste lacunaire :

J'ai surtout regardé au niveau du loyer et puis au niveau du transport j'ai pas mal économisé en fait. [Léandre]

J'ai pris en compte le fait qu'on ait un toit sur la tête, qu'on ait une assurance-maladie correcte parce que ma fille a de gros problèmes de santé et puis surtout qu'on puisse manger tous les jours. C'étaient vraiment les trois éléments que je n'aurais pas retrouvés en France. [Laurence]

Ce type de ménages ne prend ainsi en compte que certains éléments pour effectuer son calcul et les comparent au cas par cas. Ces thématiques sont discutées ci-après.

13.1.2. Comparaison des régimes d'assurances-maladie

Les personnes n'ayant réalisé aucune estimation de leurs futures primes d'assurances-maladie en Suisse sont rares dans notre échantillon. Les primes d'assurance-maladie s'avèrent en effet être l'élément le plus régulièrement pris en compte dans le cadre d'un budget comparatif partiel. La source d'information la plus consultée est internet, et plus particulièrement les sites permettant de comparer les primes des différentes compagnies d'assurance. Cependant, le système d'assurance-santé helvétique reste passablement obscur et il est difficile de réunir les informations souhaitées :

J'ai regardé sur le site comparis.ch et j'ai fait des simulations, mais je ne suis pas persuadée que mes simulations aient été très probantes. Je suis sûre qu'il y a des assurances moins chères que celle que j'ai prise mais c'est tellement nébuleux. [Nelly]

J'ai trouvé qu'il y avait quand même une mauvaise information de la part des assureurs. On ne sait pas vraiment ce que couvre la LAMal²⁸ et puis après il y a plein d'options à choix. On ne sait pas ce qu'il faut prendre. J'ai eu deux ans la même assurance et au bout de la deuxième année, il y a eu une montée en flèche de l'assurance complémentaire alors j'ai tout viré, j'en ai repris une autre et je n'ai pas repris de complémentaire. [Neila]

Certains migrants regrettent également le manque d'informations fournies par les autorités :

Il faut très souvent gratter pour trouver des réponses. Par exemple, par rapport à la sécurité sociale, on avait le droit de garder notre assurance frontalière en habitant en Suisse mais on n'a pas été informé de cela. Du coup, maintenant on paie l'assurance française et l'assurance suisse vu que nos médecins sont en France. On a été très mal informés par rapport à cela. A part un courrier du canton qui nous disait qu'il fallait qu'on règle notre problème d'assurance vu qu'on habitait désormais en Suisse, on n'a rien eu [...]. On n'est pas forcés de la garder en France mais comme on va chez le dentiste et le médecin c'est plus avantageux. Bon c'est un choix personnel de conserver notre assurance en France mais voilà. [Lenny]

Parmi les individus ayant effectué une comparaison entre les coûts des assurances-maladie de part et d'autre de la frontière, presque tous s'accordent sur le fait qu'ils paient plus cher en Suisse même s'ils peinent à avancer un chiffre précis. Certaines personnes déplorent grandement ces différences de prix d'autant plus que, selon elles, diverses prestations sont remboursées en France alors qu'elles ne le sont pas en Suisse :

Quand même, la différence est vraiment flagrante. Je payais en gros 70 euros par mois pour tout avec la meilleure couverture et quand on est arrivé ici [...] on a déjà pris la franchise la plus élevée mais c'est assez flagrant, la différence de prix par rapport à chez nous. [...] En plus on ne nous rembourse pas grand' chose.

²⁸ Il s'agit de la « Loi fédérale sur l'assurance maladie » qui fixe les dispositions générales par rapport à l'assurance de base obligatoire pour tout résident en Suisse.

Parce que bon il n'y a pas les dents et pas les yeux. [...] moi j'avais tout pour 70 euros. Ici je paie 260 CHF donc ça plus que doublé. [Laurent]

C'est vrai que là on paie le double de ce qu'on payait en France au niveau de l'assurance-santé. [...] c'est le point négatif. C'est vrai qu'on n'a peut-être pas la même approche que quelqu'un qui est depuis plus longtemps en Suisse. [...] tout fonctionne par rapport à votre franchise alors qu'en France on ne se pose pas trop de question. [Lenny]

Si la majorité des migrants s'accorde généralement sur la cherté des primes d'assurance-maladie en Suisse, les avis sur le rapport prix-prestations de l'assurance-maladie suisse sont divisés. Certains relativisent la situation en prenant également en compte les salaires helvétiques :

Au début, on savait qu'on allait perdre à ce niveau-là. En France c'est plus que généreux et on savait que ce n'était pas le même système ici. Mais en même temps, on s'est dit que vu que les salaires étaient plus élevés et qu'on mettait plus d'argent de côté, on pouvait payer. [Nestor]

Même si ce n'est pas la règle, certains individus ayant vécu dans les deux pays ont un discours critique à l'égard du système de santé français. Pour eux, le rapport prix/prestation n'est pas forcément toujours avantageux du côté français :

J'ai toujours tendance à dire qu'il faut comparer ce qui est comparable. En France, la sécurité sociale est déduite du salaire et les gens ont des assurances complémentaires à côté. Et il faut bien savoir que la sécurité sociale, elle paie par rapport à son propre pourcentage. Si elle dit qu'elle prend en charge 50% du prix des médicaments, ce n'est pas 50% du prix effectif du médicament, c'est 50 % par rapport à son propre barème. Donc si vous avez un médicament à 50 euros et que la sécurité sociale a décidé qu'il n'en valait que 30, elle va vous donner 15 euros et non 25 euros. Tout se paie. Ils ne s'en rendent pas compte parce qu'ils ont toujours vécu cela. Ils paient beaucoup mais ils n'ont rien au niveau des qualités de soin derrière ou de ce qu'ils peuvent réellement attendre. Ils ont même moins que ce qu'ils paient. Donc on peut dire que je recherchais la « qualité suisse »... [Laurence]

Alors c'est peut-être un petit peu moins cher [en France] mais pas tant que cela. Parce qu'ici on est quand même assuré à 90% une fois qu'on a passé le cap de la franchise. En France, la plupart des choses sont assurées à 70%. Donc on va peut-être payer un petit peu moins au départ et si on a une bonne santé tant mieux mais si on a une mauvaise santé, il faut une complémentaire. [Neila]

13.1.3. Comparaison des régimes fiscaux

Après les assurances-maladies, la question des régimes fiscaux apparaît très importante aux yeux des migrants. Comme pour les assurances-maladies, seuls quelques individus ont affirmé ne s'être absolument pas renseignés :

Non, je n'ai pas du tout analysé cela ! Bon je sais que je paie plus d'impôts ici mais je me suis dit qu'on avait trouvé une maison qui nous convenait, qui nous plaisait et où on était tout près du boulot donc après... advienne que pourra comme je dirais ! [Leslie]

La majorité a donc procédé à une évaluation des impôts à payer en Suisse. Pour ce faire, les sites internet officiels des communes et du canton sont souvent utilisés pour la recherche d'information. Une fois ce montant plus ou moins estimé, il est possible de comparer la France et la Suisse :

[J'ai fait mon choix] avec les renseignements que j'avais. J'avais trouvé des comparatifs d'imposition par canton et ville. Donc j'ai essayé d'aller au plus fin pour voir ce que je paierais. Mais encore auparavant, je me suis renseignée sur les fourchettes de salaire pour mon métier en Suisse. Pour savoir si le poste et le salaire qu'on me proposait allaient de pair. Ensuite j'ai comparé mon salaire net, c'est-à-dire sans les impôts, avec ce que j'avais en France. [Nelly]

Les migrants ayant cherché à établir une comparaison arrivent tous à la même conclusion qu'en ce qui concerne les assurances-maladie, à savoir que les charges fiscales se révèlent plus élevées en Suisse qu'en France :

Bon c'est quand même plus cher en Suisse. Comme cela je dirais que je ne paie pas loin de 10% en plus en Suisse qu'en France. [Léandre]

Oui, on a regardé les impôts. Vu qu'on est mariés et qu'on travaille tous les deux, on a un haut pourcentage, environ 16-17% de notre salaire. C'est lourd par rapport à la France ! [Lenny]

Au point de vue fiscalité, il faut savoir qu'ici on est carrément assommés. Quand même ! J'ai beaucoup d'amis qui m'ont dit « fais gaffe aux impôts, fais gaffe à ceci ». Parce que tout est quand même un peu plus cher. [Lambert]

L'aide étatique française aux individus ou aux familles à bas revenus est aussi soulignée puisque ces ménages peuvent être exonérés d'impôts alors que c'est plus rarement le cas en Suisse :

C'est vrai qu'en France, ils ont un avantage par rapport à la Suisse : les toutes petites tranches ne paient pas d'impôt. Par exemple, moi ici je suis seule avec mes enfants et je fais partie des petites tranches payantes. Pour l'instant j'ai la chance de ne pas payer parce que j'ai une partie des aides sociales mais sinon je ferais partie des tranches payantes avec un petit salaire. Alors qu'en France, il y a toute une partie de ces petits salaires qui ne paient pas d'impôt. [Laurence]

Il apparaît toutefois que les différences entre Suisse et France varient selon que l'on vive seul(e) ou en famille. S'agissant de l'imposition uniquement, les familles auraient en effet intérêt à rester en France alors que les célibataires constatent une augmentation moindre :

C'est répulsif pour une famille. Pour quelqu'un qui est seul comme moi. C'est quasiment identique. [Neila]

Si les impôts sont effectivement plus élevés en Suisse, la différence avec la France est pondérée par la prise en compte d'autres éléments, qu'ils soient d'ordre financier ou non :

C'est avec les impôts que je perds. C'est une petite différence sur les douze mois, mais cela se récupère sur le loyer, cela se gagne dans les charges, etc. Cela se gagne aussi dans les choses que je ne paie pas ici comme les impôts locaux que je paierais là-bas. Cela se gagne aussi sur l'usure de la voiture comme les pneus. Moi je compte à long terme. [Léonie]

On a sondé quelques personnes que je connaissais et qui vivaient en Suisse et après on a évalué. Alors certes, la question de la fiscalité n'était pas très encourageante mais bon...vu que ce n'est pas cela qui nous a motivé et que c'était plus une question professionnelle, on a passé outre. Voilà, de toute façon, qu'on soit n'importe où, il y aura toujours des impôts. [Lenny]

13.1.4. Comparaisons des prix de l'immobilier

Il a également été demandé aux migrants s'ils avaient comparé les prix de l'immobilier entre la Suisse et la France avant d'emménager dans le canton de Neuchâtel. S'ils sont nombreux à avoir un avis sur la question, ils sont plus rares à être en mesure d'articuler des chiffres étayant leurs propos. Il apparaît, en effet, que seules les personnes qui ont souhaité acquérir un logement dans la région ont comparé les prix de l'immobilier de part et d'autre de la frontière :

A la base, je n'avais vraiment pas envie d'être locataire ici comme on était propriétaire en France. Je n'avais pas envie de payer un loyer. Mais ils [les amis] m'ont un peu refroidi en expliquant comment cela se passait. C'est quand même un peu plus compliqué qu'en France l'accession à la propriété avec ces 20%²⁹... [Nestor]

Internet rassemble une manne d'informations que beaucoup des migrants, indépendamment du fait qu'ils cherchent à acheter ou à louer, utilisent pour trouver un logement. La consultation des petites annonces ou des sites des agences immobilières leur permet de se forger une opinion sur les prix de l'immobilier de part et d'autre de la frontière et, dans certains cas, les visites sur le terrain permettent également d'orienter les recherches :

On aime bien visiter des maisons, il faut le dire ! On en a visité pas mal à Maïche mais les prix étaient quand même relativement élevés. Une fois qu'on a eu visité quelques maisons, on a orienté notre choix. On s'est très vite dirigé vers les maisons en Suisse. [Leslie]

Au final, les conclusions divergent peu selon les personnes interrogées, et ce quelle que soit la source d'informations consultées, du bouche-à-oreille à la consultation d'annonces immobilières. Les prix des logements en location apparaissent comme moins chers dans le haut du canton (en particulier au Locle) que dans les communes françaises limitrophes de Morteau et Villers-le-Lac :

J'ai trouvé que c'était quand même moins cher en Suisse par rapport à Morteau ou Villers-le-Lac. [Léandre]

Oui, on a comparé. Mais c'est vrai que je trouve que la ville du Locle est vraiment bon marché par rapport au Haut-Doubs et à la Franche-Comté. [Lenny]

[...] Villers et Morteau c'est plus cher qu'ici, ça c'est sûr. Mais même quand on s'éloigne, c'est encore cher. [Leslie]

Il y a entre 100 et 150 CHF d'écart pour un même logement. Bon le pire ce n'est pas tellement le loyer en lui-même, ces sont les charges. J'ai déjà regardé les prix mais c'est cher. C'est dans les 500-550 euros³⁰ et sans garage. Après s'ils veulent nous rajouter des charges et bien ils en rajoutent [...] Ici moi je paie une fois et puis j'ai rien de plus à payer chaque mois. Et puis si vous convertissez 639 CHF, ça ne fait pas cher. C'est clair que 550 euros pour ne pas avoir de place de parking, pour ne pas avoir de garage, non... Il n'y a pas photo là. [Léonie]

Concernant les objets à acheter, les opinions varient selon les migrants. Ainsi, les migrants interrogés ne sont pas forcément tous du même avis sur les prix d'achat d'une maison individuelle dans la zone frontière (haut du canton et région de Morteau)³¹. Certains affirment qu'ils sont plus ou moins semblables :

[...] en France ils achètent des maisons et ils font des prêts qui leur coûtent très chers. Bon c'est vrai qu'à partir de 20-30 ans, la maison est à eux mais ils paient énormément de charges à côté et au moindre faux pas, on vous pique la maison. [...] Moi j'avais fait tout une étude avant de quitter totalement la France [...]. Donc avant, je m'étais dit que je pourrais envisager d'acheter une petite maison ou un appartement en France. Et je me suis rendu compte qu'en Suisse, la maison appartient effectivement à la banque. Mais vous pouvez vivre toute une vie dans la même maison à partir du moment où vous payez les intérêts chaque mois, la maison elle est à vous. Et quand vous n'avez pas fini de la payer, elle se transmet aux enfants. Et la maison peut passer de génération en génération comme cela. Finalement elle ne coûte pas plus cher qu'en France. On a l'impression qu'elle coûte

²⁹ Il existe une règle tacite généralement respectée en termes de prêt hypothécaire : le ménage doit apporter 20% du montant total de l'acquisition. Ces fonds propres peuvent être des économies ou les cotisations au « deuxième pilier » (caisse de pension).

³⁰ Pour un appartement de deux pièces.

³¹ On constate généralement l'opinion inverse chez les ménages ayant traversé la frontière dans l'autre sens (voir partie 3).

plus chère parce qu'elle est à la banque et parce qu'on paie que les intérêts. Mais en France on n'a jamais fini de payer les intérêts. On règle le prêt mais les intérêts ne sont jamais finis d'être payés. [Laurence]

13.1.5. Coûts des trajets entre le lieu de domicile et le lieu de travail

Le calcul du coût des trajets entre le lieu de domicile et le lieu de travail concerne les anciens frontaliers et il est peu pris en compte par ceux-ci avant de déménager. Tous sont cependant conscients qu'ils économiseront sur les coûts de transport en se rapprochant de leur lieu de travail :

On ne l'a pas véritablement calculé mais on s'est dit : « il n'y a pas besoin de le calculer, on va gagner en temps et en argent ». [...] Si on comptait la route, le matin et le soir, les entretiens de la voiture, etc. C'était plus cher. [Leslie]

Les anciens frontaliers effectuent souvent un calcul des gains économiques liés la réduction des trajets *a posteriori* et les chiffres articulés diffèrent selon l'ancien lieu de domicile, la commune d'installation et le lieu de travail :

Je dépense quand même moins. Là, avec un plein d'essence, je fais un peu plus de quinze jours alors qu'avant je faisais un plein par semaine. Ici je mets à peu près 50 CHF pour quinze jours. En France, c'était 30 euros par semaine. Du simple au double à peu près. [Laurent]

Par mois disons que je gagne un plein d'essence. Donc cela fait à peu près aux alentours de 50 euros. [Léandre]

Quand on fait à peu près 110 km par jour, sur un mois c'est clair qu'on y gagne. C'est clair et net. Je pense que j'avais peut être 200 euros de frais mensuel. Donc 200 euros de frais d'essence qui s'enlèvent et un véhicule qui demande moins d'entretien, c'est tout bénéfice. [Lenny]

13.1.6. Variations du taux de change et de la conjoncture économique

Dans le contexte frontalier, une variation du taux de change peut faire évoluer le pouvoir d'achat de manière relativement conséquente. Nous avons demandé aux individus rencontrés s'ils avaient intégré à leur décision de déménager cette incertitude liée au taux de change. Sur les vingt personnes interrogées, seules deux ont répondu par l'affirmative :

Alors oui moi, à vrai dire, l'euro m'a fait énormément peur. Parce que je ne savais pas où on allait avec l'Europe et je me suis dit « au moins tu touches ton salaire et tu sais ce que tu as dans la poche ». Parce que s'il faut aller changer après et si l'euro se casse la gueule comme en ce moment... Bon je ne savais pas trop où on allait et cela ça m'a fait peur. [Lambert]

Oui on a regardé. On avait d'ailleurs bloqué le taux [hypothécaire] à un certain moment dans une banque française. Mais c'est vrai qu'on n'arrive jamais à savoir par rapport à quoi cela varie. Toujours est-il que l'euro est plus bas que le franc suisse et cela reste toujours avantageux d'avoir un salaire en francs suisse. [Lenny]

Ce résultat tend à montrer que les migrants prennent en compte des éléments sur lesquels ils peuvent exercer une influence en déménageant (assurances-maladie, fiscalité, marché immobilier). Ils ne prennent en revanche pas compte des aspects sur lesquels ils n'ont aucune prise – comme le taux de change – et qui sont déterminés par des facteurs macro-économiques.

Des résultats identiques ont été obtenus en ce qui concerne la conjoncture et plus précisément son influence sur le marché du travail (en termes de stabilité du revenu ou de perspectives professionnelles). Les individus interrogés déclarant avoir intégré cet élément à leur calcul sont relativement peu nombreux

(malgré le fait que le canton de Neuchâtel, en tant que région fortement tournée vers l'exportation, est sensible à la conjoncture mondiale). Pour la majorité d'entre eux, le marché du travail helvétique est considéré comme plus stable et préservé en regard du marché français :

Je me suis dit qu'en venant habiter en Suisse, j'allais peut-être avoir un emploi un peu plus assuré. Et j'espérais la facilité de trouver un autre emploi. [Lambert]

En ce moment il y a des difficultés partout, mais la Suisse s'est toujours mieux portée dans les crises économiques. Je n'ai jamais entendu de taux de chômage en Suisse comme en France, jusqu'à des 13-14%. La Suisse s'est toujours retournée très vite. [Neila]

Mais très souvent, les personnes ayant incorporé la question de l'emploi dans leur réflexion abordent celle-ci par le biais du salaire et du pouvoir d'achat plutôt qu'au travers de questions conjoncturelles. Elles ne prennent ici également en compte que ce qui les touche directement :

Moi, en France, j'ai Bac+2 et le mieux que je pouvais espérer c'était 200 euros au-dessus du SMIC. Je connaissais des nanas qui étaient ouvrières en Suisse et qui gagnaient 1'000 euros de plus que le SMIC. C'est sûr qu'économiquement, il n'y a pas photo. [Neila]

Je me dis qu'en Suisse, même sans emploi ou avec un petit emploi, on a toujours des possibilités de s'en sortir. Tandis qu'en France, même avec un emploi à 100%, on ne s'en sort pas. [Laurence]

13.2. Activités conservées de l'autre côté de la frontière

La proximité de la frontière pourrait permettre aux migrants de maintenir ou de développer certaines activités de l'autre côté de la frontière. Ce ne pas le cas de la plupart des individus rencontrés qui n'ont conservé presque aucune activité en France. Les visites à la famille constituent le seul élément régulièrement mentionné, quelle que soit la provenance des migrants :

Il reste quand même des visites à la famille mais ce n'est vraiment pas régulier. [Leslie]

Aucune [activité conservée] à part aller dans ma famille de temps en temps, c'est-à-dire deux fois dans l'année. Sinon on ne fait pas d'achat ou autres et je n'ai pas d'ami de l'autre côté. Ah moi je suis presque 100% Suisse ! [Laurent]

Alors aucune [activité conservée] ! Je vais juste de temps en temps voir mon papa et mon autre frère qui habitent encore en France mais sinon je n'ai conservé aucune activité. [Lambert]

Les visites à la famille peuvent constituer une occasion de faire en même temps des achats de l'autre côté de la frontière. Dans ce cas-là, la raison avancée est davantage la qualité ou la différence de choix de certains produits que le prix :

La famille quasi uniquement. Les achats également mais seulement lorsque je vais voir la famille. [...] Donc les achats ce n'est pas vraiment pour une question de prix mais plutôt à mettre en lien avec la différence de choix ou de gamme dans les produits. [Lionel]

Les achats c'est vraiment ponctuel. Je ne fais pas exprès d'y aller. Bon, j'aime bien y aller car certains produits sont meilleurs ou différents. Puis il y a des produits français des fois qui me manquent. [Neila]

Certains migrants choisissent à l'inverse d'aller faire une partie ou même la quasi-totalité de leurs achats en France par habitude ou en raison du niveau des prix :

Il y a des produits que j'aime en Suisse donc je les prends en Suisse même s'ils sont plus chers. Il y a des produits que je préfère en France. Je fais un petit peu la balance entre les deux. [Léonie]

Je continue à faire mes courses en France par habitude en fait. [Léandre]

On va faire des courses parce que c'est moins cher mais aussi pour retrouver des produits. Le fromage ce n'est pas pareil. Et puis le pain est très cher en Suisse donc ma femme fait le pain. [Lancelot]

Finalement, quelques personnes rencontrées, outre les visites à la famille et les achats, retournent ponctuellement en France pour leurs activités de loisirs :

[Je vois] des amis et puis je marche. J'aime beaucoup la marche en forêt. J'aime bien la forêt de Morteau. Sinon je vais faire des courses de temps en temps quand même. J'aime bien retourner à Besançon me promener essentiellement. [Léonie]

[On va] au cinéma. En fait, quand on est habitué à certains endroits, de par la proximité, c'est vrai qu'on revient facilement du côté français. Sinon, on fait beaucoup de visites familiales car j'ai ma famille du côté de Maïche. Le shopping également. [...] Et on réserve également tous nos voyages en France. C'est juste une question d'habitude parce qu'apparemment c'est moins cher de réserver en Suisse. [Lenny]

13.3. Difficultés liées au franchissement de la frontière

Dans l'ensemble, la plupart des migrants disent ne pas avoir fait face à d'importantes difficultés lors de leur installation en Suisse :

Tout a été relativement facile [...]. Les gens étaient même serviables et j'ai été agréablement surpris du point de vue administratif. Même les douaniers quand j'ai passé mon véhicule. Tout s'est super bien passé, vraiment. [Lambert]

C'était hyper facile. J'ai même été étonné, j'ai trouvé qu'on ne posait pas beaucoup de questions. Là on arrive, on a un contrat de travail et « hop » c'est fait. [Neila]

Difficultés administratives inhérentes à chaque début dans un nouveau pays mais interlocuteurs toujours très aimables et accueillants ! [Citation tirée de l'enquête par questionnaire]

Les administrations locales facilitent parfois l'installation en Suisse en faisant preuve de compréhension :

Franchement, aucune difficulté majeure. Je ne me suis pas butée à quoi que ce soit. Disons qu'il me fallait un permis pour acheter une maison [...]. Je suis allé à la police des habitants et ils ont été arrangeants. Etant donné que j'étais une future habitante du Locle, ils ont fait comme si j'habitais déjà là pour que je puisse devenir propriétaire. Ils m'ont donc délivré le permis B. Donc là, j'ai bénéficié de la sympathie et du bon sens des autorités du Locle. [Leslie]

Si le franchissement de la frontière et l'installation en Suisse semblent, de manière générale, relativement aisés, certains migrants font néanmoins face à des problèmes à leur arrivée. Les commentaires laissés dans le questionnaire que nous avons envoyé révèlent des difficultés qui concernent parfois les démarches administratives et, de manière plus fréquente, l'accès au marché immobilier :

Aucune liste exhaustive des documents administratifs à fournir et aucun délai indiqué aux expatriés (ni de la part de la commune, ni de la part de l'employé). Il serait bien que l'administration mette en place un document informatif.

Difficile de trouver un logement au début, malgré un contrat à 100% le préavis de 3 mois fait hésiter les agences immobilières.

Formalités administratives parfois assez compliquées, très bon accueil au contrôle des habitants, difficultés pour trouver un logement (gérances exigeantes).

Il est difficile pour un Français de trouver un logement en Suisse. Les bailleurs n'acceptent pas les garants non-suisse. La seule solution est la cité universitaire ou la colocation...

Installation très facilitée grâce aux accords bilatéraux. Personnes qualifiées et sympathiques au contrôle des habitants. Très difficile de trouver un logement surtout avec un permis B et une nationalité étrangère.

Le degré de difficultés que rencontrent les migrants varie en particulier en fonction du type d'autorisation du séjour. Précisons que cette dernière est accordée à condition d'avoir décroché un emploi (et par conséquent un permis de travail). Les détenteurs d'un permis L – autorisation de séjour de courte durée attribuée aux détenteurs d'un contrat de travail temporaire – sont ceux qui font face aux plus grandes difficultés. Il leur est tout d'abord très difficile voire impossible de trouver un logement, les gérances ou les propriétaires rechignant à attribuer un appartement à des personnes possédant un tel permis.

Dès lors, les migrants sans travail ou au bénéfice d'un contrat de travail temporaire souhaitant résider en Suisse recourent à diverses stratégies. Certains vivent par exemple en colocation le temps de trouver une place de travail fixe et ainsi d'obtenir un permis B (autorisation de séjour annuelle) :

[Larry] vu que moi j'étais encore en CDD et que j'avais le permis L, cela aurait été un peu plus difficile pour trouver un appartement seul. Par contre dans notre recherche, le fait que ma colocataire ait un CDI et donc un permis B a grandement facilité le fait qu'on puisse avoir l'appartement. Parce que j'ai des copains qui ont des problèmes dans leurs recherches à cause de ces histoires de permis. Mais sinon, pas difficulté. Les seules difficultés auxquelles j'ai pu être confronté sont par rapport à cela : le fait de ne pas avoir de permis B. [Larry]

Un ami m'hébergeait. [...] Et puis une fois que j'ai trouvé un emploi fixe, j'ai pu faire les démarches auprès de la commune pour demander les papiers et pour prendre un appartement. Mais avant je ne pouvais pas. Tant qu'on n'a pas de travail, on ne peut pas faire les démarches nécessaires. Donc c'est cela qui me bloquait. [Léo]

D'autres difficultés sont liées au permis L en sus du logement (impossibilité d'établir un contrat de raccordement téléphonique fixe par exemple). En raison de l'instabilité de leur situation, les détenteurs d'un permis L peinent à se projeter dans l'avenir et se sentent mis à l'écart. Décrocher un emploi fixe devient alors très important puisque cela permet d'obtenir une autorisation de séjour annuelle et renouvelable. Avec cette dernière, la situation se débloque en grande partie notamment pour ce qui est de la recherche d'un appartement :

Quand je suis arrivé ici, j'étais complètement bloqué. Le fait d'avoir un travail [fixe], ça a tout décoincé. [Léo]

J'ai fait deux ans sans embauche définitive. Là je suis avec un permis L. C'est ennuyant parce que tu n'as droit à rien. On n'a même pas le droit d'avoir un abonnement téléphonique. En fait, le problème c'est que cela fait deux ans que je suis là, cela fait deux ans que je paie des impôts tous les mois et tout ça... et je n'ai même pas le droit de... je ne sais pas comment dire... mais tu n'as le droit de rien faire. Tu paies tes impôts, tu vis là, tu fais comme si tu étais un saisonnier mais cela peut durer deux ans. [...] Là je me retrouve avec une poubelle de voiture et je ne sais pas si elle va tenir encore longtemps. Je ne peux pas aller dans un garage ou avoir un prêt. Je ne peux rien faire, je suis bloqué tant que je n'ai pas le permis B. C'est quand même embêtant. [Lancelot]

13.4. Signification du passage de la frontière

13.4.1. Évaluation du choix migratoire

Au-delà des aspects économiques et des démarches administratives, il est intéressant de se pencher sur le ressenti des migrants faisant suite à leur installation en Suisse et sur les représentations qu'ils se font de la frontière.

Pour la majorité des individus interrogés, le déménagement est vu comme un événement positif et la tendance générale est à la satisfaction. Les raisons en sont multiples et varient selon le profil des personnes interrogées.

La réduction notoire des temps de parcours entre le lieu de domicile et le lieu de travail est vue comme un facteur améliorant considérablement les conditions de vie, particulièrement celles des anciens frontaliers. Ceux-ci peuvent en effet consacrer le temps auparavant dévolu aux trajets à des activités de loisirs ou simplement au repos :

Je me suis demandé pourquoi je ne l'avais pas fait avant ! Avoir fait les trajets un moment, on se dit que c'est naturel mais quand on vit de l'autre côté et qu'on se dit qu'on ne fait plus les trajets, que le boulot est tout près et qu'on peut faire plein de choses à côté, on se dit que c'est quand même bien. [Lionel]

Les individus provenant du reste de la France ayant décroché un emploi en Suisse sont, pour la majorité, des travailleurs hautement qualifiés bénéficiant d'un salaire attractif et d'un pouvoir d'achat supérieur. La Suisse est très souvent synonyme de réussite professionnelle pour eux, que cela ait été un objectif de longue date ou non :

Cela paraît bête mais il y a une petite fierté. Moi, je me sens bien ici, je suis content d'être ici. Vraiment, je suis content d'avoir mon permis et mes papiers. Je pense que cela représente aussi un peu une réussite [...]. Maintenant, le fait d'être installé ici me conforte dans mon choix et me fait plaisir. Et même quand je rentre chez moi et que je dis que je travaille en Suisse, cela reste synonyme de réussite... enfin pas de réussite mais quand même. Donc c'est vraiment positif et je dois dire que j'ai vraiment eu un coup de cœur pour le pays. Vraiment, je m'y plais. C'est aussi pour cela que j'ai envie d'y rester et que je fais en sorte de tout avoir ici. C'est pour cela que je n'ai pas envie de m'éparpiller de l'autre côté de la frontière pour des raisons qui, pour moi, sont insignifiantes. [Larry]

La plupart des migrants interrogés relèvent souvent que le sentiment de bien-être est lié à une augmentation de leur qualité de vie. Cette dernière se manifeste de différentes manières :

[...] c'était mon rêve alors j'ai réalisé mon rêve... J'ai enfin une qualité de vie meilleure que ce que je voulais. Pour moi, c'est très positif de travailler dans les langues étrangères et de vivre mon quotidien dans une langue maternelle. [Nelly]

Si je devais donner un sentiment équivalent, c'est comme si cela faisait une éternité que vous n'êtes pas parti en vacances et que vous descendez de l'avion. Le « ahhhhh »... J'en avais envie et cela faisait longtemps. En plus, je suis passée par un cap de chômage donc il y avait encore une attente plus grande. Et je peux vous dire que sur ma page Facebook, le jour où j'aurai le passeport suisse et bien on va le voir ! Cela fait partie des objectifs. Moi je suis tout à fait contente de mon passeport européen mais je serai fière d'avoir celui-ci. [Neila]

Néanmoins, certains individus interrogés ont vécu leur déménagement en Suisse avec un sentiment contrasté, au moins durant les premiers mois ayant suivi l'installation. L'acclimatation se fait progressivement puisqu'il est nécessaire de prendre de nouveaux repères :

Ça fait bizarre quand même. On a beau parler la même langue et c'est bien l'endroit où on travaille. On se dit quand même qu'on quitte son pays. Les premiers temps cela faisait vraiment bizarre et j'avais vraiment l'impression de ne pas me sentir chez moi. [...] Oui au début on ne se sent pas chez soi quand même. On a peur d'embêter mais en fait il n'y a pas de souci. [Léandre]

Pour les individus ne provenant pas de la zone frontière, l'éloignement de la famille est un facteur négatif à gérer, même s'il est pondéré par des éléments positifs :

Un très gros bouleversement quand même car on est assez famille et... justement, la famille on ne la voit plus beaucoup. Je ne sais pas comment dire. Il y a une grande distance quand même, même si ce n'est pas la fin du monde. Ce n'est pas dramatique. [Nestor]

Parfois, les difficultés d'acclimatation se cachent dans les détails de la vie quotidienne et dans certains particularismes helvétiques. C'est le cas du « syndrome de la machine à laver » que révèlent les anecdotes suivantes :

Le deuil le plus frappant à faire est celui de sa propre machine à laver le linge. [Citation tirée de l'enquête par questionnaire]

Ce qui est catastrophique pour les Français, c'est la machine à laver commune mais bon on vit avec. [Laila]

Un truc à prendre en compte pour les Français qui arrivent en Suisse, c'est le fait de partager sa machine à laver avec tout le monde [...]. Aller dans des immeubles où l'on sait qu'on ne peut faire par exemple la lessive que le mercredi matin entre 9h et 10h, ça je ne pouvais pas. Parce qu'en France on est habitué à avoir notre machine à laver et notre sèche-linge dans notre appartement et pas de les partager avec du monde. Et ça je sais que ça choque pas mal de personnes qui viennent ici, que cela soit des Français, des Américains ou des Anglais. [Lionel]

13.4.2. Figures de la frontière

La frontière a été intégrée de manière variable dans le processus de décision qui a mené à un emménagement en Suisse. Schématiquement, la frontière endosse trois figures dans le parcours et le vécu des ménages que nous avons rencontrés : la frontière ignorée, la frontière barrière et la frontière perméable.

La frontière ignorée correspond aux situations où la frontière n'a pas été intégrée au choix de déménager. Cela concerne uniquement les migrants en provenance de régions françaises éloignées. Pour cette catégorie de personnes, la question d'une éventuelle installation le long de la bande-frontière française ne s'est pas posée. Le déménagement correspond à l'obtention d'un nouvel emploi et, quitte à changer de cadre de vie (trouver un nouvel appartement, reconstruire un réseau social, etc.), ces personnes décident de « faire totalement le pas » en franchissant la frontière et en s'installant en Suisse. Les migrants se caractérisant fréquemment par un bon statut socioprofessionnel, les considérations économiques tendent à passer au second plan. Le plus important est de gagner en qualité de vie et plusieurs raisons pour ne pas s'installer de l'autre côté de la frontière³² sont avancées telles que la volonté de vivre en milieu urbain et/ou proche du lieu de travail :

Oui j'aurais pu devenir frontalière. Je pense que si j'avais été originaire du Doubs, je l'aurais fait. Mais ayant vécu à Paris avec des RER, des transports en commun et des machins, je voulais gagner en qualité de vie. La Suisse c'était déjà un pas mais pour l'avoir vraiment, c'était tout faire à pied. Je ne voulais plus les transports en

³² Elles ont été abordées en détail dans le chapitre consacré aux motivations (voir 11).

commun et une des idées c'était de venir en Suisse et de vendre ma voiture. Voilà, tout en connaissant le niveau d'infrastructure de transports en commun de la Suisse, je voulais [...] m'implanter à 10 minutes de mon lieu de travail et y aller à pied. C'était donc un choix délibéré. [Nelly]

[...] quand on arrive en tant que stagiaire, on nous trouve un appartement. En plus d'être déjà bien mieux payé qu'en France, on nous trouve aussi un appartement. Donc on n'est pas livré à soi-même. Cela aurait été dommage de ne pas saisir cette chance. Quand je suis arrivé, la question ne s'est pas posée. Et je n'avais juste aucune raison d'aller habiter dans le Doubs [...]. En plus quand je voyais mes collègues frontaliers, ça n'avait pas l'air d'être la joie. [...] Le problème que j'avais rencontré à Paris, c'était que je faisais plus de deux heures pour me rendre sur mon lieu de stage en transports en commun alors qu'ici j'avais 5 minutes pour me rendre sur mon lieu de travail, ce n'était pas non plus pour en mettre 40 à passer la frontière. [Larry]

On s'est dit qu'à Neuchâtel on pourrait trouver un logement proche de notre lieu de travail et c'est quand même une qualité de vie en plus. [...] C'était quand même pour cela qu'on déménageait. On s'est dit qu'on allait quand même habiter Neuchâtel même s'il fallait payer un peu plus cher, ce n'était pas grave. On voulait gagner en qualité de vie en fait, c'était notre motivation. [Nestor]

La seconde figure pouvant être identifiée est celle de la frontière barrière. Elle concerne en majeure partie les individus dont le déménagement a été provoqué par une transition négative dans le parcours de vie (comme une séparation). Dans ce cas-là, l'image renvoyée par la frontière est celle d'une enceinte permettant de tourner la page, de marquer une séparation entre un pays représentant un passé douloureux et celui d'un nouveau départ. Le franchissement de la frontière correspond ainsi à l'occultation d'événements antérieurs négatifs :

Ne soyez pas choqué. Une délivrance, sincèrement. [...] Déjà par rapport à mon divorce et à ce que j'ai vécu à l'intérieur de mon mariage : c'était mettre une protection pour mes enfants et moi-même par rapport à mon ex-mari en mettant la frontière entre nous. C'était vraiment pour nous protéger de lui. Il y avait une protection vis-à-vis de cela. Et puis quand je vivais en France, j'avais toujours l'impression de ne pas être chez moi... [Laurence]

Et bien cela m'a permis de recommencer ma vie à zéro. Mais vraiment à zéro. Parce que j'ai juste gardé mon véhicule. J'ai dû racheter des meubles et ainsi de suite. [...] je n'ai gardé aucun contact de l'autre côté. Même pas des amis ou des activités sportives. J'ai tout voulu refaire ici à zéro. C'est un recommencement total. [Lambert]

La dernière figure est celle de la frontière perméable. Elle concerne les individus pour qui la frontière ne représente pas un élément important du fait que les paysages, les mentalités et la langue sont les mêmes. Ainsi, cette catégorie de personnes n'est pas véritablement marquée par le franchissement de la frontière et déménager n'a pas impliqué un changement radical de leur mode de vie :

Le franchissement de la frontière ne m'a pas fait grand-chose. J'habite ici, j'habite là-bas. Franchement c'est la même chose. [Leslie]

Pour nous, la frontière ce n'est pas vraiment une barrière. On reste dans la même région, on parle la même langue donc ce n'est pas vraiment un dépaysement. [Lara]

Pas grand' chose. [...] La Suisse romande, moi je trouve qu'il y a peu de différences par rapport à la Savoie. On se comprend et puis, il faut s'adapter à l'endroit où on est. [Valentin]

14. SYNTHÈSE

Ce chapitre a présenté l'analyse des flux résidentiels et migratoires de la France vers la Suisse. Six thèmes ont plus particulièrement été abordés : 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, 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.

Les pages suivantes proposent une synthèse des principaux résultats obtenus. Rappelons que l'ampleur des flux est basée sur des données statistiques relatives à différentes échelles (Suisse, cantons, communes) ; les autres points concernent uniquement les résultats de notre enquête par questionnaire.

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%). Cette croissance a surtout concerné les centres urbains du plateau mais peu les régions frontalières de l'Arc jurassien. 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.
3. À l'inverse des centres urbains du plateau, La Chaux-de-Fonds et du 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 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 (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-suisse (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).

7. La quasi-totalité des personnes sur lesquelles nous disposons d'informations travaillent en Suisse (285 sur 288), ce qui montre le rôle du marché du travail (niveau des salaires, opportunité professionnelle, 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 ou de l'Île-de-France).

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%).

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 et 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 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 pris. Ils ne tiennent par exemple pas vraiment compte des variations du taux de change ou 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 mentionnée. 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.

TROISIÈME PARTIE : *LES FLUX RÉSIDENTIELS DE SUISSE VERS LA FRANCE*

Auteurs : Alexandre Moine, Edith Ruefly, Philippe Signoret

15. INTRODUCTION

15.1. Questionnement

Cette partie est consacrée aux flux résidentiels transfrontaliers, soit aux ménages qui ont choisi de franchir la frontière de Suisse vers la France afin d'y établir leur domicile. Elle a été réalisée parallèlement à la partie précédente qui portait sur les flux de France vers la Suisse. Elle reprend ainsi le même questionnaire et la présentation des résultats suit une structure identique afin de permettre une mise en parallèle des résultats obtenus.

Six grands thèmes structurent plus particulièrement l'analyse des flux résidentiels transfrontaliers : l'ampleur de ces mouvements, le profil des ménages, leurs trajectoires, leurs motivations, le processus de choix et, finalement, le rôle de la frontière (Tableau 1). Les notions utilisées sont définies au point 7.1.

Thèmes	Questions de recherche
Ampleur	<i>Quelle est l'ampleur des flux résidentiels transfrontaliers ?</i>
Profil	<i>Quel est le profil des personnes qui déménagent de l'autre côté de la frontière ?</i>
Trajectoires	<i>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.) ?</i>
Motivations	<i>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 ?</i>
Processus de choix	<i>Comment les ménages ont-ils récolté les informations nécessaires et comment ont-ils pris leur décision ?</i>
Rôle de la frontière	<i>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 ?</i>

Tableau 39 : Aspects analysés relatifs aux caractéristiques des ménages franchissant la frontière

15.2. Méthode et démarche

15.2.1. Périmètre et population étudiés

En France, la population étudiée réside dans un périmètre correspondant à la bande frontière de l'arc jurassien qui suit l'axe Maîche / Le Russey, Morteau / Villers-le-Lac, Pontarlier / Les Rousses. Avant leur déménagement, toutes les personnes interrogées vivaient dans le canton de Neuchâtel.

15.2.2. Statistiques officielles

Pour nous permettre d'appréhender les flux résidentiels transfrontaliers, nous nous sommes appuyés sur le recensement de la population 2006, élaboré par l'INSEE. L'examen de la population (immigrées ou

étrangères³³), selon son lieu de naissance (Suisse), nous a permis d'appréhender les effectifs et certaines caractéristiques, des ressortissants suisses résidant en France depuis les années 2000. Pour compléter et replacer notre analyse en perspective, nous avons eu également recours aux statistiques produites par l'Office fédéral de la statistique suisse, en ce qui concerne les effectifs suivants :

- Nombre de suisses établis à l'étranger selon le pays de résidence (France), de 1995 à 2009 ;
- Nombre de suisses établis à l'étranger selon le pays de résidence (France), pour les personnes n'ayant que la nationalité suisse, ou les doubles nationaux, de 1998 à 2009.

15.2.3. Entretiens

La question des trajectoires résidentielles et des choix de localisation des ménages nécessitent une approche fine. Le recueil des ressentis, la compréhension des motivations à la base du déménagement, leur arbitrage et leur articulation dans le temps autour d'un projet de vie, nous ont incité à adopter une démarche fondée sur des entretiens semi-directifs.

L'étude porte sur 20 ménages en provenance du canton de Neuchâtel, et s'étant installés en zone frontalière du département du Doubs, entre 2007 et 2009. Nous avons cependant ciblé notre analyse sur les communes à proximité des principaux points de passage avec la Suisse (Villers-le-Lac, Morteau, Maîche Pontarlier, Les Rousses). Les ménages ont pu être identifiés grâce à l'aide des services suisses (*manque de données exhaustives en France*)³⁴

Après avoir reçu l'aval du Préposé cantonal à la gestion de l'information, les Contrôles des habitants des Villes du Locle et de La Chaux-de-Fonds nous ont fourni les fichiers recensant les arrivées en provenance de Suisse entre 2007 et 2009.

Sur cette base, 40 noms ont été sélectionnés. Les enquêtés potentiels ont été choisis en fonction de leur profil : âge, état civil, nationalité et lieu de résidence, afin de constituer un échantillon illustratif, couvrant les différents cas de figure (Tableau 40)

³³ Les effectifs sont ventilés par pays de naissance pour les immigrés et par nationalité pour les étrangers.

³⁴ Pour nous permettre d'identifier et de localiser les personnes en provenance de Suisse et, installées dans l'arc jurassien entre 2007 et 2009, nous nous sommes tournés vers différents services de l'Etat tel que, la Direction Générale des Impôts, la Préfecture du Doubs ainsi que le consulat Suisse de Lyon. Exception faite de la Direction Départementale des Impôts qui, pour des raisons de confidentialité, n'a pas souhaité nous délivrer d'information concernant les migrants suisses, aucun des autres interlocuteurs sollicités ne disposaient de données fiables et exhaustives concernant l'installation de migrants suisse sur le département du Doubs. La préfecture du Doubs, au travers le service des permis de conduire, délivre à la demande des ressortissants un permis français. Or, ces derniers, disposant d'une année pour effectuer leur changement, il apparaît le plus souvent un décalage dans le temps entre l'arrivée effective du migrant et son enregistrement par les services de la préfecture. D'autre part, seules les conducteurs sont enregistrés et pas les autres membres du ménage (source, Monsieur Laurent Bonneville, Service des permis de conduire, Préfecture du Doubs, Février 2010). En ce qui concerne le Consulat suisse à Lyon et selon les propos de Monsieur Faillietaz : « Nous enregistrons tous les nouveaux arrivants qui ont l'obligation, pas toujours respectée, de s'immatriculer dès lors qu'ils séjournent à l'étranger. Nos registres indiquent l'arrivée des nouveaux venus, qu'ils proviennent de Suisse ou d'un autre arrondissement consulaire, mais il ne nous est pas possible de déterminer les dates auxquelles ils ont pris domicile. Nous savons que X personnes sont arrivées de Suisse et ont pris domicile dans le département du Doubs, mais l'informatique ne nous permet pas de déterminer dans quel laps de temps » (source, mail de Monsieur Faillietaz, Consul Général, Département fédéral des affaires étrangères DFAE, Consulat général de Suisse à Lyon, avril 2010).

Pseudo-nyme	Lieu de domicile	Type de ménage	Âge	Sexe	Provenance
Bruno	Villers-le-Lac	Célibataire	54	Masculin	La Chaux-de-Fonds
Brigitte	Villers-le-Lac	Couple avec enfant(s)	36	Féminin	La Chaux-de-Fonds
Béatrice	Morteau	Célibataire	27	Féminin	Le Locle
Bernadette	Cour-St-Maurice	Couple pacsé	61	Féminin	Le Locle
Clotilde	Morteau	Couple avec enfant(s)	35	Féminin	Neuchâtel
Françoise	Villers-le-Lac	Couple avec enfant(s)	47	Féminin	La Chaux-de-Fonds
Gaëtane	Métabief	Couple avec enfant(s)	26	Féminin	Fontainemelon
Georgette	Bois d'Amont	Couple retraité	63	Féminin	Le Sentier
Maurice	Métabief	Célibataire	32	Masculin	Fontainemelon
Olga	Villers-le-Lac	Couple avec enfant(s)	37	Féminin	La Chaux-de-Fonds
Patricia	Gilley	Couple avec enfant(s)	33	Féminin	Le Locle
Paula	Grand-Combe-Châtelet	Couple sans enfant	43	Féminin	La Chaux-de-Fonds
Rachel	Morteau	Couple avec enfant(s)	31	Féminin	La Chaux-de-Fonds
Renée	Morteau	Couple avec enfant(s)	32	Féminin	La Chaux-de-Fonds
Roseline	Montlebon	Couple avec enfant(s)	37	Féminin	La Chaux-de-Fonds
Raymonde	La Chaux-de-Fonds	Couple sans enfant	48	Féminin	La Chaux-de-Fonds
Sylvain	Frambouhans	Couple avec enfant(s)	31	Masculin	La Chaux-de-Fonds
Samy	Thiébouhans	Couple avec enfant(s)	31	Masculin	La Chaux-de-Fonds
Viviane	Maîche	Couple avec enfant(s)	28	Féminin	La Chaux-de-Fonds
Wanda	Villers-le-Lac	Couple avec enfant(s)	30	Féminin	Les Brenets

Tableau 40 Présentation des migrants interrogés s'étant installés sur la bande frontière du Doubs en provenance de Suisse³⁵

³⁵ Afin de garantir l'anonymat des personnes interrogées, des pseudonymes leur ont été attribués, tout en respectant le sexe des personnes. Les communes de provenance et de résidence des migrants, ont toutefois été conservées pour permettre une analyse spatialisée des mouvements résidentiels des migrants.

Une fois ces personnes identifiées, l'objectif était d'entrer en contact avec elles par téléphone. Pour ce faire, il a tout d'abord été nécessaire de rechercher leurs noms dans les pages blanches. Plus de la moitié des personnes repérées étaient joignables (24 sur 40). A noter la difficulté de joindre, par téléphone fixe, les jeunes célibataires, dont près de la moitié, ne figurait pas dans l'annuaire France-Télécom (20 célibataires sélectionnés, dont 9 sans téléphone fixe).

Un courrier précisant le but de la recherche, a été adressé aux ménages avant notre appel. Au final 11 rendez-vous ont été pris (dont 1 qui s'est ensuite désisté), 4 ménages ont refusé de nous rencontrer et 9 personnes sont demeurées injoignables.

Dans le cadre de cette enquête, il était demandé aux personnes rencontrées les coordonnées d'autres personnes ayant fait la même démarche, 6 ménages se sont ainsi ajoutés suite aux indications obtenues lors d'entretiens.

Cependant, il s'est avéré que les personnes ayant répondu favorablement à notre enquête, présentaient globalement les mêmes profils, et pour pallier à la difficulté de joindre de jeunes actifs, des listes provenant des communes du canton de Neuchâtel nous ont été fournies³⁶. Sur les 108 personnes identifiées à partir d'une adresse postale sur la zone frontalière, moins du quart d'entre elles disposaient d'une ligne fixe. Au final, seuls trois entretiens supplémentaires ont pu être réalisés par cet intermédiaire. Il n'en reste pas moins, que comparativement aux ménages venant de France et ayant déménagé en Suisse, le profil des ménages venant de Suisse et installés en France est beaucoup moins diversifié et comme nous le verrons par la suite, les trajectoires résidentielles demeurent assez semblables.

Les entretiens qui ont eu lieu entre le 11 mai et le 22 septembre 2010, ont visé à comprendre les mécanismes influant sur les choix résidentiels.

La grille d'entretien utilisée se décompose en quatre parties. Les deux premières visent à récolter des informations générales sur le ménage (année d'emménagement, type de ménage, caractéristiques de chaque membre du ménage, etc.) ainsi que sur la trajectoire géographique et résidentielle des membres du ménage. Ensuite des questions plus ouvertes portant sur les motivations résidentielles (facteur ayant encouragé le déménagement) et sur l'arbitrage opéré par les ménages (recherche d'information, calcul, etc.) sont administrées. Tous les entretiens ont été enregistrés et retranscrits par la suite.

16. AMPLEUR DES FLUX

Pour mesurer le phénomène de la mobilité résidentielle transfrontalière entre la Suisse et la France, nous avons eu recours à différentes sources statistiques pour appréhender les migrations en provenance de Suisse, ainsi que leur évolution. Il faut toutefois préciser, que la comparaison n'est pas aisée, car il demeure un décalage spatio-temporel entre les différentes sources de données.

La première source provient de l'Office Fédéral de la Statistique suisse, qui fournit des informations concernant les suisses établis à l'étranger selon le pays de résidence (France) de 1995 à 2009. La seconde est issue de l'INSEE, et indique le nombre de ménages immigrés, par type de ménage et pays

³⁶ Auvemier, Bevaix, Bôle, Boudevilliers, Brot-Dessus, Chézard-St-Martin, Cornaux, Cortaillod, Cressier, Dombresson, Enges, Fontainemelon, Fontaines, Gorgier, Hauterive, La Sagne, La Tène, Le Cerneux-Péquignot, Le Landeron, Les Brenets, Les Hauts Geneveys, Les Pont- de-Martel, Môtiers, Peseux, Savagnier, St Blaise, St-Aubin-Sauges, Villiers.

de naissance (Suisse), arrivés en France et Franche-Comté entre 2000 et 2008. Pour nous permettre une comparaison entre les données produites par l'OFS et l'INSEE³⁷, les périodes étudiées feront référence aux effectifs comptabilisés entre le 1^{er} janvier de l'année 2000 jusqu'au 31 décembre de l'année 2008, en ce qui concerne les données de l'OFS.

Nous avons également traité des données, produites par les communes du canton de Neuchâtel, sur les mouvements migratoires de la Suisse, vers la France et la Franche-Comté, entre 2007 et 2009. Par ailleurs, le consulat suisse de Lyon, a établi en 2010, le bilan du nombre de ressortissants suisses, comptabilisés dans certaines villes de Franche-Comté. Ainsi, la combinaison de ces différentes sources nous a permis d'estimer l'importance des flux migratoires et résidentiels de Suisse (canton de Neuchâtel) vers la France et la Franche-Comté.

16.1. Les flux migratoires entre la Suisse et la France de 2000 à 2008

L'Office Fédéral de la Statistique suisse, produit des données annuelles sur le nombre de ressortissants suisses résidant en France entre 2000 et 2008 (du 1^{er} janvier au 31 décembre). Pour la période 2000-2008, l'effectif des ressortissants est passé de 151 037 à 177 598, soit 17.5 % d'augmentation sur la période, et une croissance annuelle moyenne de 2 951 ressortissants. Globalement, l'évolution du nombre de ressortissants progresse régulièrement au cours de la période, avec toutefois un mouvement plus prononcé entre 2005 et 2006, suivi d'un léger tassement entre 2007 et 2008 (Figure 3).

Néanmoins, l'analyse du taux d'évolution annuel, révèle une situation plus chaotique (Figure 4). Globalement, le taux d'évolution est à la baisse au fil de la période et perd 1 point entre 2001 et 2006. Cependant, les années 2003 et 2007 témoignent d'un flux de ressortissants plus important avec un taux à 3 %. Ces entrées massives sont suivies d'une chute du taux, particulièrement brutale en 2008, avec plus de 2 points de différence par rapport à 2007.

L'entrée en vigueur en 2002, des accords bilatéraux sur la libre circulation des personnes, l'embellie immobilière en France et en zone frontalière entre 2002 et 2006 (*INSEE PREMIERE*, N° 1291, Mai 2010) et la crise de 2008, expliquent en partie la dynamique du taux de croissance annuelle des ressortissants suisses en France.

³⁷ Les chiffres de population du recensement 2006, couvre la période des années 2000, jusqu'au 30 décembre 2008 et ont été officialisés au 1er janvier 2009.

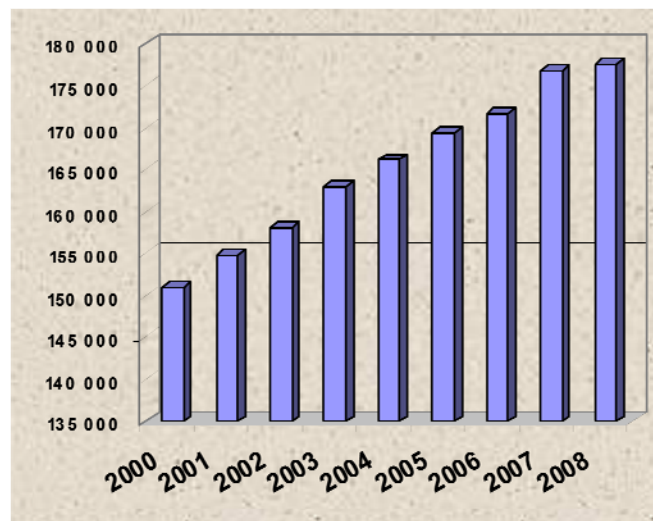


Figure 3 : Nombre de Suisses établis en France entre 2000 et 2008 (Source : OFS 2011)

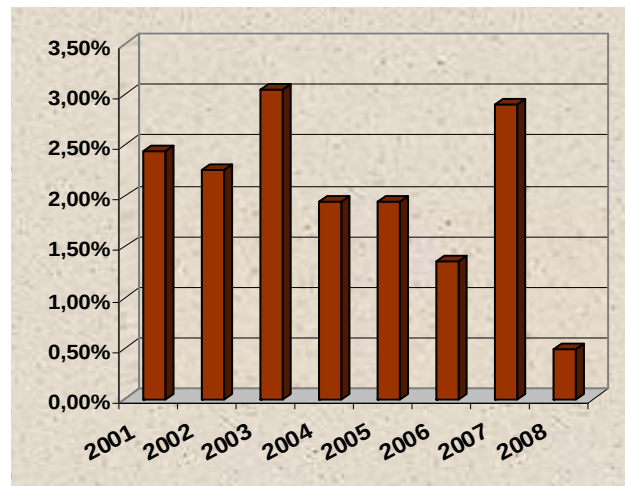


Figure 4 : Taux d'évolution annuelle de ressortissants suisses établis en France entre 2000 et 2008 (Source : OFS 2011)

La structure du flux migratoire entre la Suisse et la France de 2000 à 2008, révèle un mouvement essentiellement porté par les binationaux.

L'Office Fédéral de la Statistique suisse indique, pour les ressortissants suisses établis à l'étranger, et selon le pays de résidence, s'ils sont de nationalité suisse ou double nationaux. Pour la période 2000-2008, l'effectif des doubles nationaux résidant en France, est passé de 126 535 à 147 306, soit 14 % d'augmentation, et une croissance annuelle moyenne de 2 307 personnes. L'évolution générale montre à la fois l'importance des binationaux, soit 4 personnes sur 5, et la stabilité de l'effectif dans le temps. Ils sont près de 84 % de 2000 à 2003, et 83 % de 2004 à 2008 (Figure 5).

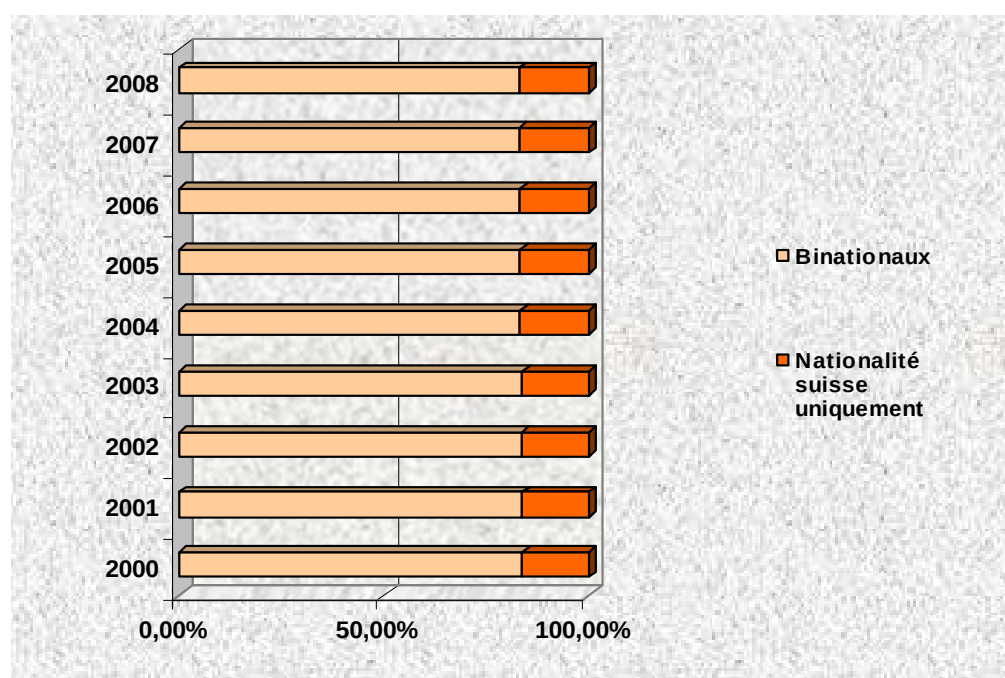


Figure 5 : Ressortissants de nationalité suisse ou double nationaux, établis en France entre 2000 et 2008 (Source : OFS 2011)

16.2. Nombre de ressortissants suisses vivant en France et Franche-Comté

A partir des données INSEE, sur le recensement de la population de 2006, les ménages immigrés en France, dont le pays de naissance est la Suisse, représentaient 33 353 ménages (Tableau 42). En Franche-Comté, lors du dernier recensement de 2006, on dénombrait 2 018 personnes arrivées de Suisse, soit 6 % du flux migratoire des personnes en provenance de Suisse, et en direction de la France (Tableau 43). Parmi ces 2 018 personnes passant de Suisse en Franche-Comté, 35 % ont la nationalité suisse, et 65 % ont déclaré une nationalité différente, y compris, les suisses ayant la double nationalité (Source OSTAJ, Population et logement, Juin 2010). Une majorité de couples migrent vers la France (56 %), mais il faut souligner que plus d'un tiers des migrants (36,5 %), sont des familles avec un ou deux enfants (Tableau 41).

Familles immigrées selon la taille de la famille et le pays de naissance de la personne de référence ou du conjoint	Destination France	
	Effectif	Part en %
Taille de la famille		
2 personnes	13 671	55.7
3 personnes	4 511	18.3
4 personnes	4 458	18.1
5 personnes	1 527	6.23
6 personnes	357	1.46
Total	24 524	100%

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale. Champ : France (métropole et départements d'outre-mer).

Tableau 41 : Ressortissants suisses établis en France par taille de la famille (Source : INSEE RP 2006)

Les migrants en provenance de Suisse et installés en France sont majoritairement des couples biactifs ; ils représentent 28 % de la part des ménages (Tableau 42).

Type de ménage regroupé	Destination France ensemble	Part en %
Homme seul	3 038	9
Femme seule	4 977	15
Ménage de plusieurs personnes sans famille	816	2
Famille monoparentale (adulte + enfant(s))	1607	5%
Couple : homme et femme actifs occupés	9 250	28
Couple dont seul l'homme a un emploi	4 764	14
Couple dont seule la femme a un emploi	1 630	5
Couple : homme et femme autres	7 271	22
Ensemble	33 353	100%

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale. Champ : France (métropole et départements d'outre-mer).

Tableau 42 : Ressortissants suisses établis en France par type de ménage en 2006 (Source : INSEE RP 2006)

En Franche-Comté, la part des couples biactifs représente 40 % (Tableau 43). Ces éléments appuient l'hypothèse d'une mobilité résidentielle à l'intérieur d'un même bassin de vie, où l'emploi apparaît de fait transfrontalier.

Type de ménage regroupé	Destination Franche-Comté ensemble	Part en %
Homme seul	90	4.5
Femmes seule	115	5.7
Famille monoparentale (adulte + enfant(s))	144	7.1
Couple : homme et femme actifs occupés	805	39.9
Couple dont seul l'homme a un emploi	407	20.2
Couple dont seule la femme a un emploi	61	3
Couple : hommes et femmes autres	350	17.3
Autres (Chômeurs, retraités, étudiants...)	46	2.3
Ensemble	2018	100

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale. Champ : France (métropole et départements d'outre-mer).

Tableau 43 : Ressortissants suisses établis en Franche-Comté par type de ménage en 2006 (Source : INSEE RP 2006)

16.3. Mouvement migratoire du canton de Neuchâtel vers la France et la Franche-Comté entre 2007 et 2009

Plus des trois quarts des communes, les plus peuplées, du canton de Neuchâtel, ont fourni des informations sur les personnes ayant quitté, l'une ou l'autre de ces communes pour la France ou l'étranger, entre 2007 et 2009. Ainsi ce sont, 1 561 migrants qui sont partis du canton de Neuchâtel, et 84 % d'entre eux (1 308 personnes), ont indiqué une adresse en France (Tableau 44). Pour l'ensemble des personnes qui ont fourni une adresse en France, 58 % d'entre eux se sont installés en France, en dehors de la Franche-Comté, 35 % a choisi l'Arc jurassien hormis la bande frontalière, et 7 % a privilégié la bande frontalière du Doubs, en résidant entre Maîche et Mouthe (Figure 6).

Canton de Neuchâtel		
Communes	Valeurs absolues	%
Nombre de communes ayant fourni un fichier	41	77,4%
Nombre de communes n'ayant pas fourni de fichier	12	22,6%
Nombre de communes dans le canton	53	100%
Population (2009)	Valeurs absolues	%
Population des communes ayant fourni un fichier	150 515	87,4%
Population des communes n'ayant pas fourni un fichier	21 748	12,6%
Population totale du canton	172 263	100%
Liste d'adresses	Valeurs absolues	%
Nombre de migrants dont le nouveau lieu de domicile est connu en France	1308	83,8%
Nombre de migrants dont le nouveau lieu de domicile est inconnu	253	16,2%
Nombre total de migrants identifiés	1561	100%
Nombre de migrants dont le nouveau lieu de domicile est connu en Franche-Comté	548	41%

Tableau 44 : Flux migratoire du canton de Neuchâtel (Source : Services des contrôles des habitants, canton de Neuchâtel 2007-2009)

L'exploitation des données, à partir des fichiers transmis par les différentes communes du canton de Neuchâtel, nous a permis de réaliser la matrice des flux migratoires depuis le canton de Neuchâtel vers l'Arc jurassien. Toutefois, ces fichiers restent lacunaires pour les départs : le lieu de destination n'est pas systématiquement inscrit. On peut partir de l'hypothèse que les communes proches sont plus souvent inscrites que les autres. Les résultats de l'analyse des flux migratoires du canton de Neuchâtel en direction de l'Arc jurassien, doivent donc être appréciés eu égard ces imprécisions.

A l'échelle de l'Arc jurassien, plus de la moitié des migrants (57 %), proviennent des villes du Locle et de la Chaux-de-Fonds. Le secteur de Morteau Villers-le-Lac, reste le secteur le plus attractif pour la plupart des migrants (44 %) en provenance du canton de Neuchâtel. De même, le secteur du Russey / Valdahon accueille 17 % du flux des nouveaux arrivants. La préférence accordée par les migrants, au secteur de Morteau/Villers-le-Lac, s'explique à la fois par un effet de proximité et de taille des villes du Locle et de la Chaux-de-Fonds, mais aussi et comme nous le verrons en abordant les motivations résidentielles des migrants, par la nature même des stratégies fixées par ces derniers. En effet, les migrants placent la proximité au lieu de travail comme premier critère de choix résidentiel. Dans cette logique d'accessibilité aux places de travail, les ménages privilégient les communes qui bordent de part et d'autre la « Route des microtechniques » reliant Besançon à Neuchâtel via, Morteau, Villers-le-Lac, le Locle et La Chaux-

de-Fonds. Ceci explique en partie, le choix résidentiel des migrants sur le secteur du Russey / Valdahon. A noter que seules 2 personnes, en provenance du Locle, se sont installées aux Rousses.

Provenance Canton de Neuchâtel	Destination / Secteur géographique Arc jurassien	Effectif	Part en % Par ville de provenance	Part en% Par ville de provenance et secteur géographique
La Chaux-de-Fonds	Morteau / Villers-le-Lac	112	61,20	
	Le Russey / Valdahon	24	13,11	
	Maîche	31	16,94	
	Pontarlier	2	1,09	
	Besançon	6	3,28	
	Belfort/Montbéliard	3	1,64	
	Autres (39,70)	5	2,73	
	Total	183	100 %	33 %
Le Locle	Morteau / Villers-le-Lac	56	42,42	
	Le Russey / Valdahon	41	31,06	
	Maîche	8	6,06	
	Pontarlier	6	4,55	
	Besançon	6	4,55	
	Belfort/Montbéliard	7	5,30	
	Autres (39,70)	8	6,06	
	Total	132	100 %	24 %
Neuchâtel	Morteau / Villers-le-Lac	29	37,66	
	Le Russey / Valdahon	9	11,69	
	Maîche	4	5,19	
	Pontarlier	8	10,39	
	Besançon	7	9,09	
	Belfort/Montbéliard	7	9,09	
	Autres (39,70)	13	16,88	
	Total	77	100 %	14 %
*Autres Communes	Morteau / Villers-le-Lac	48	30,77	
	Le Russey / Valdahon	22	14,10	
	Maîche	17	10,90	
	Pontarlier	38	24,36	
	Besançon	15	9,62	
	Belfort/Montbéliard	6	3,85	
	Autres (39,70)	10	6,41	
	Total	156	100 %	28 %
Total Arc Jurassien		548	100 %	100 %

* Auvonnier, Bevaix, Bôle, Boudevilliers, Brot-Dessus, Chézard-St-Martin, Cornaux, Cortaillod, Cressier, Dombresson, Enges, Fontainemelon, Fontaines, Gorgier, Hauterive, La Sagne, La Tène, Le Cerneux-Péquignot, Le Landeron, Les Brenets, Les Hauts Geneveys, Les Pont- de-Martel, Môtiers, Peseux, Savagnier, St Blaise, St-Aubin-Sauges, Villiers.

Tableau 45 : Matrice des flux migratoires à partir du canton de Neuchâtel et en direction de l'Arc jurassien de 2007 à 2009 (Source : services des contrôles des habitants, canton de Neuchâtel 2007-2009)

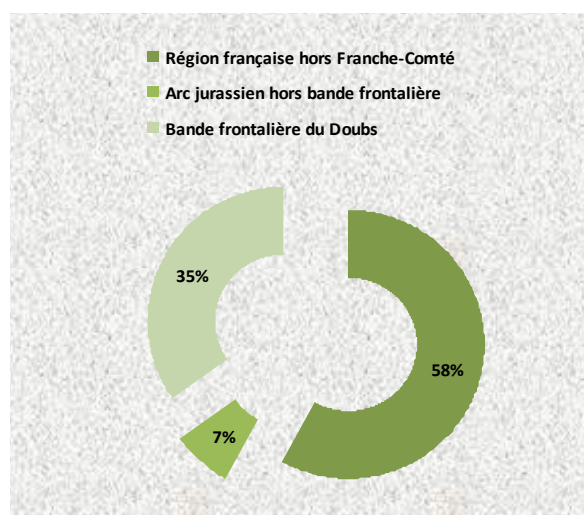


Figure 6 : Destination en France des migrants en provenance du canton de Neuchâtel

16.4. Suisses et binationaux déclarés en Franche-Comté

Selon le consulat suisse de Lyon, et au regard des contraintes d'exploitation de leur base de données (Chapitre 1.2.3), on dénombre 2 787 suisses et binationaux installés dans les principales villes de la bande frontalière du Doubs et du Jura (Tableau 46), sans pour autant préciser la date de leur arrivée.

Villes	Nombre de ressortissants suisses / binationaux	Part en %
Besançon	1 012	36.3
Montbéliard	211	7.5
St Hippolyte	13	0.4
Maîche	202	7.2
Morteau	389	13.9
Villers-le-Lac	76	2.7
Le Russey	118	4.2
Pontarlier	519	18.6
Mouthe	72	2.5
Les Rousses	175	6.2
Total	2 787	100 %
Secteur d'étude MORETRADONE		

Tableau 46 : Ressortissants suisses et binationaux installés dans le Doubs et le Jura (Source : Consulat suisse de Lyon avril 2010)

En tant que capitale régionale, Besançon confirme son pouvoir d'attraction, en concentrant plus d'un tiers de suisses et binationaux. Sur notre secteur d'étude, soit la bande frontalière de Maîche jusqu'aux Rousses, la part des ressortissants suisses ou binationaux, est de 56 %. Les secteurs de Morteau et Pontarlier restent une destination privilégiée : Morteau de par sa proximité immédiate avec la Suisse et Pontarlier pour sa taille et son offre résidentielle élargie.

Tableau récapitulatif : Ampleur des flux

OFS France 2000-2008	INSEE France RP 2006 2000-2008	INSEE Franche- Comté RP 2006 2000-2008		OFS France 2007-2009	Données Cantoniales Neuchâtel France 2007-2009	Données Cantoniales Neuchâtel Franche- Comté 2007-2009
Migrants suisses						
26 561	33 353	2 018		2 883	1 308	548

☛ Indication consulat suisse de Lyon : en 2010, 2 787 migrants suisses (Suisse et binationaux) en Franche-Comté

La différence entre le décompte de l'OFS et celui de l'INSEE, tient vraisemblablement, à la prise en compte des ménages pour l'INSEE, alors que l'OFS n'enregistre que la personne de référence qui dépose une demande à l'immigration.

17. PROFIL

17.1. Structure des ménages

Les 20 ménages enquêtés, en provenance du canton de Neuchâtel et installés en zone frontalière du Doubs, représentent un total de 62 personnes. La taille moyenne de ces ménages est de 3.1 individus. Cette moyenne souligne l'importance des familles avec deux ou trois enfants, qui composent la moitié de l'échantillon (10 ménages sur 20) (Tableau 47).

Taille des ménages	Nombre de ménage	Type de ménage	Taille des ménages
Une personne	3	Personne vivant seule	3
Deux personnes	4	Couple retraités / rentiers	2
		Couple sans enfant	2
Trois personnes	3	Couple avec 1 enfant	3
Quatre personnes	8	Couple avec 2 enfants	8
Cinq personnes et plus	2	Couple avec 3 enfants et plus	2
Total	20		62

Tableau 47 : Taille des ménages enquêtés en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

Les couples avec 2 ou 3 enfants ainsi que les couples sans enfant, représentent près du quart des ménages en provenance de Suisse et installés sur la bande frontalière du Doubs (Tableau 47). La sous-représentation des célibataires dans cet échantillon de migrant, s'explique en partie seulement par la difficulté de les contacter et de les rencontrer. En effet, peu d'entre eux disposaient d'une ligne fixe, et quand cela fut le cas, ils ne manifestèrent aucun intérêt pour notre étude.

17.2. Classes d'âge

Les deux tiers de l'effectif des migrants est composés d'adultes âgés de 30 à 39 ans (29 %) et d'enfants de moins de 10 ans (35 %) (Figure 7). Ceci traduit le caractère familial qui préside au mouvement résidentiel étudié et largement soutenu par des couples avec des enfants en bas âge (moyenne d'âge 3 ans). Il apparaît que la classe d'âges des 10-19, dont la moyenne d'âges est de 11 ans, révèle l'absence d'adolescents et de jeunes adultes. Les causes s'associent d'une part, pour les adolescents, aux difficultés inhérentes au changement de système scolaire à l'âge du collège ou du lycée, favorisant ainsi la mobilité résidentielle de couples avec de très jeunes enfants, et d'autre part, pour les jeunes adultes (18-20 ans), au fait qu'ils aient décohabité avant la migration de leurs parents.

La faible proportion de jeunes actifs (9 %) au sein de l'effectif étudié, traduit ici la difficulté de capter cette tranche d'âge pour les besoins de l'étude (chapitre 1.2.3.).

Les mouvements résidentiels tendent à diminuer avec l'augmentation de l'âge. Pour autant, on constate que la classe des 40-49 ans est encore présente : l'allègement des charges liées à la décohabitation des enfants autorise à nouveau un mouvement résidentiel. On constate à l'âge de la retraite, le même phénomène.

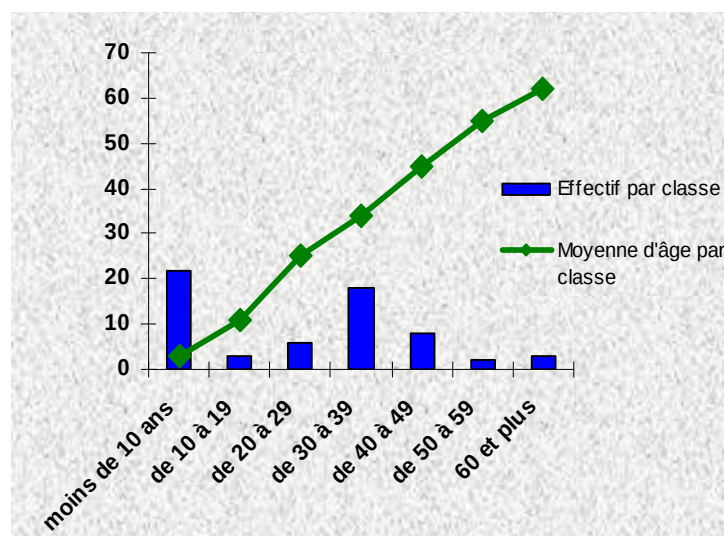


Figure 7 : Age des personnes en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

17.3. Niveau de formation

L'analyse du niveau de formation, permet de distinguer deux catégories socioprofessionnelles chez les migrants enquêtés. L'effectif est majoritairement composé d'ouvriers (21 personnes sur 37), ainsi que de cadres et de techniciens supérieurs (15 personnes sur 37) (Tableau 48).

Cette typologie socioprofessionnelle s'apparente à celle observée sur le bassin d'emploi du Locle - La Chaux-de-Fonds. De même, l'enquête « frontalier » de l'étude MORTERADONE (2010-2011), indique qu'un tiers des répondants ont un CAP ou un BEP, et qu'un quart, a un niveau BAC+ 3 et plus. D'autre part, l'étude CANEDED (2006) portant entre autre, sur l'analyse du profil des travailleurs frontaliers, montrait l'importance des formations professionnelles et technologiques au sein du groupe des frontaliers enquêtés (45 % avaient un niveau CAP/BEP). Ces mêmes informations, sont développées dans la publication de l'OSTAJ de juin 2011, « Les travailleurs franc-comtois dans l'Arc jurassien suisse » où l'on indique qu'en 2007, 39 % des frontaliers comtois sont titulaires d'un CAP ou d'un BEP.

La similitude des profils, soutient l'hypothèse d'un mouvement migratoire de proximité.

Type de formation et niveau qualifiant	Niveau	Effectif
Scolarité obligatoire	VI	2
Apprentissage, Ecole professionnelle // CAP, BEP	V	19
Baccalauréat	IV	1
Ecole professionnelle supérieure / BTS-DUT	III	6
Université, Haute école, Bac + 3 et plus	II	9
Total		37

Tableau 48 : Niveau de formation des personnes en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

17.4. Statut d'activité

Plus des deux tiers des migrants sont devenus frontaliers et ont conservé leurs activités professionnelles en Suisse. Près de la moitié des couples actifs sont biactifs (7 couples sur 15). Les non-actifs représentent quant à eux, un tiers de l'effectif, dont 3 personnes en recherche d'emploi (Tableau 49). L'importance des couples biactifs frontaliers présage de choix résidentiels géographiquement ciblés.

Statut d'activité	Effectif
Actif (ve) occupé(e)	25
A la recherche d'un emploi	3
Homme/femme au foyer	4
Retraité(e)	2
Rentier(e) /Invalidité	3
Total	37

Tableau 49 : Statut d'activité des personnes en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

17.5. Lieu de travail

Globalement, les lieux de travail des migrants redessinent les principaux bassins d'emplois du secteur frontalier suisse. On notera toutefois un phénomène de concentration de ces emplois sur le secteur du Locle et de la Chaux-de-Fonds, qui comptabilisent plus de la moitié des places de travail des migrants enquêtés. Le reste de l'effectif s'égraine sur le littoral neuchâtelois, pour un quart des migrants, et plus faiblement sur le canton de Berne (Tableau 50). Cette faible proportion, s'explique par le nouveau statut de frontalier de ces migrants, désormais largement conditionné par la distance entre le lieu d'emploi et le lieu de résidence. En référence aux travaux de l'OSTAJ, « Les travailleurs franc-comtois dans l'Arc jurassien suisse », en 2007, 83 % des frontaliers habitent à moins de 14 km de la frontière. A noter qu'une seule personne est active en France.

Lieu de travail	Effectif	Bassin d'emploi
La Chaux-du-Milieu	1	<i>Montagnes neuchâteloises</i>
La Chaux-de-Fonds	8	
Le Locle	5	
Neuchâtel	4	<i>Littoral Neuchâtelois</i>
Boudry	1	
Yverdon	1	
Lausanne/Orbe/Yverdon	3	Canton de Vaud
Tramelan	1	
Villeret	1	<i>Canton de Berne</i>
Montlebon	1	Secteur Morteau- Villers-le-Lac
Total	25	

Tableau 50 : Lieux de travail des actifs occupés en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

17.6. Nationalité

Les migrants venant de Suisse et installés en France sont pour la plupart de nationalité française (16 personnes sur 37), moins du quart de l'effectif est de nationalité suisse (8 personnes sur 37). Les binationaux franco-suisse représentent moins d'un quart des migrants (8 personnes sur 37) (Tableau 51).

Nationalité	Effectif
Suisse	8
Français	16
Autres nationalités	3
Binationaux (Franco-suisse)	8
Binationaux autres	2
Total (sans les enfants)	37

Tableau 51 : Nationalité des personnes en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

La composition des couples, indique une mixité de nationalités, dominée par les couples franco-suisse (8 couples sur 17), mais un seul couple de nationalité suisse (Tableau 52). Ces éléments auront leur importance lorsqu'il s'agira d'analyser et de comprendre les déterminants des choix résidentiels des ménages.

Nationalité des couples	Effectif
Couple franco-suisse	8
Couple autre bi-nationalités	4
Couple Franco-français	4
Couple Helvético-suisse	1
Total	17

Tableau 52 : Nationalité des couples en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

18. TRAJECTOIRES

18.1. Type de domicile

Pour les 20 ménages enquêtés, la résidence actuelle constitue la résidence principale unique. Ces derniers ne disposent ni d'une solution temporaire en Suisse, ni d'une résidence secondaire. Au sein de l'effectif, on relèvera deux glissements de statut de la résidence secondaire vers la résidence principale. Dans un premier cas, il s'agit d'un réajustement financier, la personne ayant perdu son emploi en Suisse, a cherché à limiter les coûts induits par une location sur La Chaux-de-Fonds. Dans le second cas, le ménage a fait le choix de venir passer sa retraite en France.

18.1.1. Lieu de domicile précédent

Plus des trois-quarts des migrants proviennent du bassin de vie du Locle et de la Chaux-de-Fonds (Tableau 53). Rappelons que nous avons lancé un recueil d'adresses auprès de 53 communes suisses et que 41 d'entre elles ont répondu positivement (chapitre 3.1.3).

Ancien lieu de domicile	Effectif	Entité territoriale
La Chaux-de-Fonds	13	Montagnes
Le Locle	3	neuchâteloises
Les Brenets	1	
Fontainemelon	2	Région urbaine De Neuchâtel
Neuchâtel	1	
Total	20	

Tableau 53 : Précédents lieux de domicile des personnes en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

18.1.2. Lieu de domicile actuel

On ne relève pas de destination privilégiée pour les ménages enquêtés (Tableau 54). Toutefois, si Villers-le-Lac et Morteau se démarquent, c'est en réalité la combinaison de facteurs qui ont joués en ce sens, avec une offre foncière organisée en lotissement récent sur Morteau et Villers-le-Lac et le principe de cooptation pour enquêter les migrants, d'autant plus efficace en lotissement où le profil des ménages est proche et où les personnes se connaissent (*Villers-le-Lac, lotissement des Bassots, un entretien et deux cooptations, Morteau, lotissement de la Baigne aux oiseaux, un entretien et deux cooptations*).

Lieu de domicile actuel	Effectif	Entité territoriale
Charquemont	1	Secteur de Maîche
Cours-St-Maurice	1	
Frambouhans	1	
Maîche	1	
Thiébouans	1	
Gilley	1	Secteur Morteau Villers-le-Lac
Grand-Combe-Châteleu	1	
Montlebon	1	
Morteau	4	
Villers-le-Lac	5	
Métabief	2	Secteur de Pontarlier
Pontarlier	1	
Total	20	

Tableau 54 : Communes de résidence des personnes en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

18.2. Trajectoire résidentielle

Rappelons tout d'abord que l'étude de la trajectoire résidentielle des ménages se base sur deux critères : l'évolution du statut d'occupation (locataire/propriétaire) et la taille du logement (nombre de pièces). Trois types de trajectoires peuvent être identifiés en fonction de la variation ou de la non-variation de ceux-ci. Le lieu de résidence peut également constituer un élément d'information supplémentaire pour qualifier les trajectoires.

Le passage du statut de locataire à celui de propriétaire ou l'augmentation de la taille du logement d'au moins une pièce, constitue une trajectoire promotionnelle. La trajectoire stable se caractérise par un statut d'occupation identique et par la non-variation du nombre de pièces du logement. Finalement, dans le cas d'un passage du statut de propriétaire à celui de locataire ou dans le cas d'une diminution de la taille du logement, on évoque une trajectoire régressive.

Pour la quasi-totalité des personnes de l'échantillon, l'installation en France se traduit par une trajectoire promotionnelle, d'autant plus qu'elle s'opère simultanément sur deux niveaux : les locataires suisses sont devenus des propriétaires de maison, et la taille de leur logement a augmenté (Tableau 55). Seuls deux ménages sont restés sous statut locataire. L'un a toutefois opéré une trajectoire promotionnelle en

passant d'un appartement à une maison et l'autre est demeuré dans une trajectoire stable en conservant une résidence de même taille.

Statut au sein de la résidence précédente	Statut au sein de la résidence actuelle	Statut au sein de la résidence actuelle					
Locataire	Locataire	Propriétaire	Type de résidence actuelle				
			Construction neuve	Achat maison	Achat appartement	Location maison	Location studio
20	2	18	13	4	1	1	1

Tableau 55 : Statut au sein de la résidence précédente et actuelle pour les migrants suisses (2007-2009)

19. MOTIVATIONS

19.1. Facteurs ayant influencé le choix résidentiel

En référence au tableau précédent (Tableau 55) il apparaît clairement que la motivation principale accordée au déménagement s'exprime pour la quasi-totalité de l'effectif par le souhait de devenir propriétaire d'une maison individuelle en France :

On cherchait à être propriétaire que ce soit une maison à construire ou à rénover. [Sylvain Frambouhans]

Pour pouvoir construire, pour avoir notre maison à nous. [Clotilde Morteau]

Parce qu'on voulait notre maison. [Raymonde Charquemont]

La maison et les éléments de contexte qui s'y rapporte, comme l'espace privé et le calme, sont recherchés, notamment pour le confort de vie des enfants :

Nous l'élément c'était d'avoir une maison, car on habitait en ville et avec des enfants. [Rachel Morteau]

La maison et l'enfant ça allait ensemble : un petit jardin. [Gaëtane Métabief]

Toutefois, les conditions financières d'accession à la propriété en Suisse, sous-tendent le choix résidentiel des migrants vers la France :

Après beaucoup de réflexion on s'est dit que la possibilité d'avoir quelque chose à nous elle est en France, et on aura jamais la possibilité d'avoir quelque chose chez nous en Suisse par le procédé des fonds propres. [Roseline Montlebon]

On a eu ce projet [maison] en Suisse, et pour une simple question de finance les 20% d'apport et puis en Suisse il ne faut jamais avoir fini de payer, sinon cela devient de la folie et puis la simplicité ici et le fait qu'à terme la maison est à nous est que l'on ne devra pas payer de fortune sur la maison. [Sylvain Frambouhans]

Dans certains cas, le choix résidentiel des migrants se double d'une stratégie, qui peut-être d'ordre familiale ou immobilière.

- Anticiper le début de la scolarisation des enfants, pour éviter les conséquences d'un changement de système scolaire :

Je n'avais pas envie qu'elle fasse ses études en Suisse, enfin pour le début. Moi je voulais qu'elle fasse l'école en France. [Olga Villers-le-Lac]

- Anticiper le début de la scolarisation des enfants, et opter pour un logement locatif en tant que solution intermédiaire avant la construction de la maison individuelle :

Nous sommes dans notre maison depuis août 2006, mais nous étions déjà en France depuis 2004. Nous étions à Morteau locataires pour des raisons « d'entrée à l'école de nos enfants » et quand notre aîné a dû rentrer à l'école, on n'avait pas encore de possibilité de construction en France, c'était un projet, on a déjà déménagé, anticipé car on ne voulait qu'ils commencent l'école en Suisse pour après les transférer car la scolarité est quand même très différente : c'est pas passer d'une région à une autre, c'est passer d'un pays à un autre, alors pour le confort de nos enfants c'est comme ça qu'on le prévoyait. [Roseline Montlebon]

- Prendre une location et attendre les opportunités d'acquisition d'un bien immobilier :

On a dit on va prendre une location dans le coin et par la suite on verra, on achètera. [Gaëtane Métabief]

- Prendre une location, afin d'être sur place pour surveiller la construction de la future résidence :

Donc en 2006 on était à Villers-le-Lac dans une maison qu'on louait pendant la construction de celle-ci. [Brigitte Villers-le-Lac]

Nous étions en location dans un duplex ici pendant la construction de notre maison. [Sylvain Frambouhans]

Le choix résidentiel actuel peut être le résultat d'un choix résidentiel précédent non abouti :

Ayant obtenu un permis L à mon arrivée en Suisse, aucune de mes démarches de recherche de logement sur Neuchâtel n'ont abouti. J'ai résidé plusieurs mois au Locle dans un grand studio dont l'état ne me convenait pas. Déménager à la frontière française s'est avéré être la solution pour obtenir un logement convenable. [Béatrice Morteau]

Pour autant, la décision de s'installer en France renvoie le plus souvent à un ensemble de facteurs plus ou moins prégnants selon le profil socioprofessionnel des ménages. Ainsi, les ménages ouvriers avec deux ou trois enfants à charge, souligneront l'importance des facteurs financiers, tandis que les cadres, rechercheront la meilleure offre de standing résidentiel.

19.2. Les critères économiques en Suisse

Le niveau d'imposition en Suisse apparaît comme un facteur déclenchant dans le choix résidentiel :

Oui la première raison c'est les impôts, et ensuite avoir une maison à nous, voilà c'est tout. [Patricia, Gilley]

Les impôts car en Suisse c'est énorme, c'est impossible. [Renée Morteau]

Surtout pour les impôts, on ne vivait pas, on n'arrivait pas à s'en sortir, on était très très serré, c'était une catastrophe au niveau financier. [Patricia, Gilley]

Pour les ménages ouvriers avec deux ou trois enfants à charge, résider en France, permet de réaliser une économie sur les impôts :

Pour les impôts, c'est clair, rien à voir : en Suisse c'est le triple par rapport à ce que l'on paye ici. [Renée Ribeiro]

Quand vous savez qu'à la fin de l'année vous avez payé 3 fois ce que les Français vous ont demandé, y'a pas photos, nous c'était plus de 1000 CHF par mois, que ici l'année dernière on n'a pas eu 2000 euros d'impôts. [Françoise Villers-le-Lac]

Toutefois, pour les célibataires et les couples sans enfants, le coût des impôts restent à peu près identique de part et d'autre de la frontière :

Ah oui les impôts avec enfants, mais seul, que ce soit en Suisse ou en France il n'y a pas de différence. [Olga Villers-le-Lac]

C'est pareil maintenant, en tout cas de ce qu'on a payé d'impôts en Suisse et ce qu'on paie maintenant en France y'a pas grande différence. [Samy Thiébouhans]

Les aides fiscales et le système de protection sociale français restent aussi, des éléments attractifs pour les ménages :

On a droit à des réductions fiscales quand on achète une maison, les intérêts les premières années on peut les déduire donc ça réduit pas mal, quand on fait un enfant il y a des réductions, quand on se marie il y a des réductions. En Suisse on ne déduit rien. [Gaëtane Métabief]

Je ne vais pas vous dire que c'est pas désagréable d'avoir un peu moins de charges et d'avoir un peu plus d'aides pour les enfants. [Wanda Villers-le-Lac]

On était conscient que la France a une meilleure façon de travailler au niveau social. [Roseline Montlebon]

On a déménagé parce que j'avais beaucoup de soins dentaires et qu'en Suisse c'est mal remboursé. [Georgette Bois D'Amont].

Concernant le pouvoir d'achat, un quart des personnes indiquent que selon eux, il n'y a pas de différence significative entre la Suisse et la France, soulignant le passage à l'euro et les prix en zone frontalière : les salaires suisses permettant ainsi de lisser les écarts sur le pouvoir d'achat :

Sur le pouvoir d'achat, pas pour tous, car je trouve que depuis plusieurs années, vous avez des prix concurrentiels, notamment sur l'alimentation. [Raymonde Charquemont]]

Cela dépend, car en France il y a la fameuse TVA à 20 % et pas en Suisse. Cela dépend aussi si vous restez en zone frontière ou, si vous faites vos courses à Besançon, les prix ne sont pas les mêmes, ici c'est cher. [Françoise Morteau]

Je ne le trouve pas si élevé que ça le pouvoir d'achat, Morteau on est en zone frontalière mais ce sont des voleurs, je le dis franchement ce sont des voleurs. [Clotilde Morteau]

Oui le taux de change est intéressant, maintenant mais on voit qu'il y a des choses moins chères en Suisse qu'en France et inversement. [Paula Montlebon]

A noter que l'attrait des salaires suisses, oriente exclusivement la recherche d'emploi des demandeurs vers la Suisse :

C'est plus intéressant de travailler en Suisse car les salaires sont bien supérieurs. [Bruno Villers-le-Lac]

Nous aussi on veut des salaires suisses, moi un salaire français c'est même pas la peine, moi ce que j'ai au chômage ce n'est même pas le salaire français et ça ne nous suffit pas. [Renée Morteau]

Je recherche un emploi en Suisse parce que les salaires sont mieux qu'en France. [Viviane Maïche]

19.3. Transition dans le parcours de vie

Le projet d'achat ou de construction d'une maison s'associe, pour la moitié des ménages enquêtés à des modifications comme la taille du ménage ou le statut professionnel, et induisent alors une transition dans le parcours de vie.

19.3.1. Les variations dans la taille du ménage

Les variations de la taille des ménages, au travers des naissances ou de la décohabitation des enfants, en sont les principaux motifs. Avec l'arrivée du deuxième enfant, la maison s'impose alors comme une évidence :

C'était trop petit car on allait avoir un deuxième enfant et puis on voulait acheter de toute façon. [Samy Thiébouhans]

La petite a deux mois et l'ainée est née en Suisse. On voulait une maison pour les enfants. [Olga Villers-le-Lac]

La maison : c'est parce qu'on a eu des enfants, surtout avec la deuxième c'est devenu plus intense. [Clotilde Morteau]

La décohabitation des enfants, incite les ménages à repenser la taille de leur résidence, à cela s'ajoute les critères d'âges imposés par les banques pour financer le projet :

C'est tout lié en fait car l'appartement commençait à devenir trop grand car les filles étaient parties. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

Donc on a fait le choix de venir ici aussi du fait que nos enfants sont grands, c'est un peu un choix égoïste faut dire, nos enfants ne nous auraient pas suivi ici parce qu'ils sont trop grands, ils ont fait leur vie en Suisse, ils restent en Suisse, alors on s'est dit bon allons-y. C'était aussi le dernier moment pour venir vu notre âge, après au niveau des crédits cela ne jouait plus non plus, c'est aussi pour ça qu'on a dit on fonce, c'était le bon moment. [Gaëtane Métabief]

19.3.2. Les changements dans la vie professionnelle d'un des membres du ménage

Lorsque l'accession à la propriété rime avec changement professionnel, cela fait écho à une augmentation de revenu, soit par le biais d'une promotion professionnelle, soit par la prise d'un nouvel emploi en Suisse :

Mais je gagnais moins que ce que je gagne maintenant, mais ça s'équilibre car quand on a présenté notre dossier ici, mon mari a eu une augmentation donc il gagnait plus donc cela s'équilibre plus ou moins, disons il y avait un salaire et demi car mon temps de travail était de 50%, aujourd'hui je suis à 80%, oui le revenu était moindre en Suisse qu'en France. [Raymonde Charquemont]

Oui on a déménagé le samedi et je commençais mon nouveau travail le lundi. [Samy Thiébouhans]

Toutefois, ces changements restent très à la marge au sein de notre échantillon : rappelons que les trois quarts des personnes disposaient d'un emploi stable en Suisse.

A noter que la scolarisation des enfants et les effets induits par un changement de système scolaire, incitent les ménages à anticiper leurs projets résidentiels :

On ne voulait pas qu'ils commencent l'école en Suisse pour après les transférer car la scolarité est quand même très différente : c'est pas passer d'une région à une autre, c'est passer d'un pays à un autre, alors pour le confort de nos enfants c'est comme ça qu'on le prévoyait. [Roseline Montlebon]

Je n'avais pas envie qu'elle fasse ses études en Suisse, enfin pour le début. Moi je voulais qu'elle fasse l'école en France. [Olga Villers-le-Lac]

19.4. Les critères liés au nouveau logement : l'accession à la propriété

A la question pourquoi devenir propriétaire, les migrants se partagent en deux groupes : ceux qui argumentent en faveur d'éléments financiers et ceux qui évoquent les facteurs émotionnels. Les éléments financiers exprimés s'inscrivent dans deux registres différents :

- l'acquisition d'une maison est jugée plus rentable, par comparaison du niveau des loyers et des mensualités,

Parce que je paie moins cher que si je louais : les mensualités sont moins chères que la location. [Samy Thiébouhans]

Parce que c'est plus rentable. [Bernadette Cours-Saint-Maurice]

Le niveau des prix à la location, généralement très élevés en bordure de frontière, peut déclencher et accélérer le processus d'accession à la propriété, notamment pour de jeunes couples en emploi en Suisse :

A 1000 euros un appartement, sur Pontarlier, les Fourgs, Jougne enfin tous ces coins-là [...] oui le minimum 700 et le maximum 1000 euros, alors l'agence immobilière nous a dit mais pourquoi vous n'achetez pas, vous êtes jeunes, vous gagnez votre vie tous les deux, mais nous on ne voulait pas se précipiter et elle nous a fait visiter plusieurs choses et on s'est dit pourquoi pas : se mettre en location pour 1000 euros on va rajouter guère plus pour être chez nous, donc voilà on s'est lancé. [Gaëtane Métabief]

- l'acquisition d'une maison représente un placement financier, un bien qui, comme la plupart des migrants l'expriment, pourra à terme être revendu :

Pour avoir quelque chose, un capital c'est une sécurité quoi. [Bruno Villers-le-Lac]

C'est un investissement, c'est un placement, une fois le prêt remboursé la maison est à nous, on garde ou on revend et on part. [Sylvain Thiébouhans]

Là on se dit si on vend on récupère un minimum : c'est surtout ça. [Gaëtane Métabief]

Economiquement c'est un bien que je pourrai revendre : si je suis propriétaire, toutes les échéances mensuelles que je donne à la banque, le jour où je revends j'ai une partie qui me revient ce n'est pas de l'argent qui disparaît. [Brigitte Villers-le-Lac]

C'était le bon moment dans notre idée c'était un investissement pour notre retraite. [Raymonde Charquemont]

C'est un investissement sur le long terme, on habitait sur Neuchâtel les loyers sont assez élevés. [Clotilde Morteau]

A noter que l'acquisition d'un bien participe d'un certain mode de vie français :

Alors c'est vrai que de devenir comme mes beaux-parents (Français) qui ont une maison, nous on a toujours dit que si on devait investir dans notre vie c'était dans la pierre, dans du dur. [Roseline Montlebon]

Alors ça c'est la mentalité de mon mari : dans sa famille c'est être propriétaire et puis acheter, voilà c'est de l'investissement immobilier. [Olga Villers-le-Lac]

Rappelons qu'une majorité des enquêtés est d'origine française ou étrangère (Tableau 51), dans ce cas, leur culture valorise l'accession à la propriété et, plus particulièrement, l'acquisition d'une maison individuelle. Il est donc logique de retrouver des migrants venant de Suisse mais non natifs s'engageant vers l'accession, conformément au modèle en vigueur dans leur pays d'origine (France, Portugal...). Dans le cas des couples mixtes, c'est le modèle français qui l'a visiblement emporté :

Et puis on avait été en vacance en France, chez ma cousine qui habite en Vendée, elle avait une maison, du terrain, de voir mes filles s'épanouir comme ça, c'est vrai que cela nous a donné envie d'avoir ça. [Patricia Gilley]
☛ couple Franco-Suisse

Moi comme j'ai été élevée dans une maison, c'est vrai que pour moi c'était assez naturel d'habiter dans une maison avec des enfants. [Clotilde Morteau] ☛ couple Franco-Suisse

Oui cela me plaisait d'avoir son chez soi, sa propre maison, et quand j'ai des amis Suisse qui viennent « ah tu as ta propre maison ». [Viviane Maïche] ◀ couple Franco-Suisse

Traditionnellement considéré comme « un peuple de locataires » (HEC Lausanne Michèle DEGAUDENZI, Alain ROCHEDIEU, Rita RODRIGUES), il apparaît toutefois, selon les enquêtes sur les aspirations résidentielles des ménages suisses, que le rêve de la propriété est dominant en Suisse. Cela suppose pour les ménages suisses une forme de résignation. Par contre, lorsque l'accession est envisagée par les ménages suisses, celle-ci ne se conçoit pas hors du territoire d'origine :

Et nos amis sont plutôt des amis Suisse, mon mari ayant fait ses études en Suisse et moi ayant habité aussi en Suisse, accéder à la propriété ce n'était quand même pas dans leur mentalité non plus. [Olga Villers-le-Lac]

Ah non, ils sont tous les deux Suisses, donc ils ne pensent pas forcément à venir bâtir en France. Eux, ils ont bâti en Suisse, à la Chaux-de-Fonds. Mais il y a de plus en plus de migrants suisses qui viennent s'installer ici, mais ce sont plutôt des couples franco-suisses comme moi et mon mari, mais si vous regardez ici dans le lotissement, il y a beaucoup de Suisse d'origine étrangère ou, qui ont une mère ou une grand-mère qui était française. [Brigitte Villers-le-Lac]

Les facteurs émotionnels placent la maison au centre du projet de vie familial : celle-ci permet de concrétiser un espace de vie privé élargi sur l'extérieur et acquise dans une échéance donnée. Le parc de logements suisses, principalement structuré en collectif, ne répond pas à cette attente :

Pour avoir son propre chez soi et faire ce que l'on veut. [Viviane Maïche]

On paie mais on sait que c'est pour nous. [Patricia Gilley]

Pour avoir un truc, un coin de terrain à nous, on peut faire ce qu'on veut, on est chez nous. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

La différence institutionnelle entre la Suisse et d'autres pays tels que le Portugal et la France renforce et légitime le choix des migrants :

Les parents de mon époux ils sont propriétaires, car au Portugal c'est le même genre de situation qu'ici, mes beaux-parents ont fini de payer leur maison et personne ne vient les embêter avec impôts sur la fortune et tout et tout. [Françoise Villers-le-Lac] ◀ couple Helvético-Portugais

En Suisse c'est un rêve, en France par exemple les gens disent « nous on a construit une deuxième maison », en Suisse on ne verra jamais ça, on construit une maison elle est à vie et on meurt dedans, donc c'était un rêve de construire une maison et on a eu l'opportunité pour le faire, être propriétaire en France c'est une réalité. [Rachel Morteau]

19.4.1. Les modalités financières d'accession à la propriété

Bien que touchant au cœur du sujet, les réponses relatives à certaines questions concernant les modalités d'accession à la propriété, ont parfois été partielles. Ceci s'explique de deux manières :

- les informations chiffrées comme le taux d'amortissement, avaient été dans la majorité des cas, oubliées ;
- la majorité des enquêtés, étant des femmes, certaines d'entre elles n'avaient pas participé au montage financier du projet résidentiel et par conséquent, elles n'étaient pas toujours en mesure de donner des indications précises tel que les taux d'intérêt.

Cependant, pour la majorité des personnes, les commentaires se rapportent principalement aux avantages offerts par la souscription d'un prêt immobilier en devises CHF, indexé sur le LIBOR CHF, plus bas que le LIBOR EURO et assorti d'un taux capé (voir encadré) :

C'est un taux en devise c'est pour ça qu'il est plus bas et le LIBOR Suisse et beaucoup plus bas que le LIBOR euro : le LIBOR c'est le taux d'intérêt, si nous on l'a à deux, le LIBOR euro il était à 3.5. C'est l'avantage on peut bénéficier du LIBOR Suisse quand on paye nos échéances en devises : on a le choix, mais c'est plus avantageux, après chacun fait ses propres calculs, c'est plus avantageux oui si vous avez en perspective de travailler toujours en Suisse, c'est le mieux à faire, pourquoi s'en priver. [Brigitte Villers-le-Lac]

Actuellement, vive la crise, vive la crise pour moi, j'ai fait un prêt en devises donc c'est indexé sur la bourse, là je suis tout en bas, je suis à 0.72 % de taux d'emprunt, depuis 2 ans en moyenne ça fait 0.95 de moyenne. [Samy Thiébouhans]

Nous ici on a emprunté en devises, on n'a pas emprunté sur l'euro donc forcément on a des taux super intéressants, là je vois on a racheté un bien c'est toujours super intéressant sur les devises. Nous c'est arrivé à une bonne période aussi, je ne voudrais pas dire de bêtises mais je crois qu'on était à 2%, oui parce qu'on est monté à 2.75 quand c'était haut et maintenant c'est 1.98. [Olga Villers-le-Lac]

Mais je sais qu'à peu près tous mes collègues qui sont frontaliers et qui ont une maison ou qui ont acheté, m'ont conseillé de me mettre en devise. [Patricia Gilley]

Nous c'est un prêt capé, c'est du capé 1, par exemple si on a un taux à 2%, capé 1 il ne peut augmenter que de 1%, il varie de + ou - 1, il n'est pas fixe, c'est un prêt sur 25 ans. [Gaétane Métabief]

Il est aussi fait référence à l'utilisation du deuxième pilier³⁸ pour soutenir financièrement le projet d'accession à la propriété et plus particulièrement dans le cadre de l'apport des fonds propres :

Mais j'ai prévu de rembourser le jour où mon deuxième pilier suisse arrive en remboursement de la maison, cela ramènera à 17 ans la durée d'emprunt, plus ce que je mets de côté, j'espère la payer dans 12, 13 ans. [Samy Thiébouhans]

Apport des fonds propres ? En suisse c'est 20% de la somme, mais ici on n'a rien dû amener, mais nous on a amené la LPP de mon mari : le deuxième pilier. [Rachel Morteau]

Beaucoup de main d'œuvre et la LPP, c'est l'épargne obligatoire que l'on vous fait en Suisse pour compléter votre retraite, c'est le deuxième pilier. [Françoise Villers-le-Lac]

Mon mari a retiré une partie de sa LPP de sa caisse de retraite : le choix c'était de retirer une partie de sa caisse de retraite, au moins cet argent là j'en dispose, c'est à moi, quoiqu'il arrive c'est à moi, puis on investit dans quelque chose. [Raymonde Charquemont]

Nous on ne l'avait pas calculé pour faire nos budget, et puis c'est une fois qu'on a été installé qu'on a reçu nos feuilles de deuxième pilier qu'on s'est dit qu'on allait les utiliser. [Sylvain Frambouhans]

C'est déjà une question financière pour accéder à la propriété en Suisse et moi j'ai pris mon capital retraite, le deuxième pilier pour investir ici. [Bernadette Cours-Saint-Maurice]

La nationalité française d'un des conjoints peut, le cas échéant, permettre le recours à certains modes de financement pour la future résidence :

Mon mari étant d'origine de Besançon, ses parents ayant mis depuis sa naissance un petit pécule pour un PEL (Plan Epargne Logement), qui permet l'investissement immobilier mais uniquement en France sur du principal

³⁸ La Prévoyance Professionnelle – deuxième pilier, est obligatoire pour les travailleurs. Il est possible pour un travailleur frontalier de prélever une partie de son deuxième pilier suisse (retraite) pour financer l'achat d'une habitation principale ([http : //www.travailler-en-suisse.ch](http://www.travailler-en-suisse.ch)).

(résidence), on se plaisait énormément en Suisse on aurait éventuellement investi sur du secondaire avec ce PEL, mais ce n'était pas possible puisque cela ne correspondait qu'à du principal. [Roseline Montlebon]

Le prêt en devises permet un taux d'emprunt faible, remboursé en francs suisses CHF par le travailleur en Suisse, permettant d'économiser jusqu'à 20.000€, sur un prêt total d'une moyenne de 300.000 euros pour la zone frontalière (Morteau, Villers-le-Lac et Pontarlier). Couplé à un 3^{ème} pilier, le prêt en devises permet une importante défiscalisation, les économies sur un prêt en devises peuvent se révéler supérieures à 20% par rapport à un emprunt normal indexé sur l'eurolibor. (Réf Frontalier.info)

Le libor est une série de taux de référence fixée sur le marché monétaire de Londres qui permet de définir les taux d'échanges des devises, selon l'offre et la demande. Son nom correspond à la contraction de « London Interbank Offered Rate » (réf WIKIBASE S.A. Le spécialiste du financement depuis 1991)

Le taux capé est un taux variable auquel il a été ajouté un CAP ou plafond. Le plafond détermine le taux maximum qui pourra être facturé pendant toute la durée du prêt immobilier. C'est aussi l'assurance que les conditions de financement ne dépassent jamais le montant du CAP. Etant « construit » sur la base du taux variable, c'est le LIBOR qui est l'indice de référence. Le plafond maximum est déterminé au début du crédit en fonction du taux de départ et du montant du CAP (Taux de départ = indice Libor + marge de la banque + coût pour assurer le cap). Plus le CAP est bas, plus le coût de son assurance est élevé et plus le taux de départ est haut. Il offre l'avantage de profiter des baisses des taux d'intérêt et limiter le risque en cas de hausse, de même le taux de départ est inférieur à celui d'un taux fixe, il permet aussi le remboursement anticipé sans pénalité (source : Mon Taux.com, premier comparateur de taux frontalier)

Pour constituer l'apport personnel nécessaire à la souscription d'un prêt immobilier en devises, il est possible pour un frontalier de prélever une partie de son 2^{ème} pilier suisse (retraite) dans la mesure où le bien constitue la résidence principale (Réf documentaire : Travailler-en-Suisse.ch).

Pseudonyme	Apport des fonds propres	Durée d'amortissement	Modalités de remboursement	Mensualités	Envisageait de devenir propriétaire en CH
Paula	Non renseigné	25 ans	Prêt Capé en devises CH	1564 euros	Non
Roseline	Emprunt pour amener les 20%	19 ans	Prêt Capé en devises CH	De 900 à 1200 euros	Non
Clotilde	Héritage familial (argent)	25 ans à 3.5 %	Prêt Capé en devises CH	1462 euros	Non
Patricia	Non renseigné	25 ans	Prêt Capé en devises CH	1700 euros	Non
Rachel	2ème Piler	25 ans	Prêt Capé en devises CH	1400 euros	Non
Renée	Non renseigné	30 ans	Prêt capé en devises CH	Non renseigné	Non
Raymonde	Non renseigné	25 ans	Prêt Capé en devises CH	1258 euros	Non
Gaëtane	Non renseigné	25 ans	Prêt Capé en devises CH	Non renseigné	Non
Françoise	Main d'œuvre + 2ème pilier	20 ans	Prêt Capé en devises CH	1700 euros	Oui
Brigitte	Achat du terrain	20 ans	Prêt Capé en devises CH	1776 euros	Oui
Bernadette	115.000 euros	15 ans	Prêt de 38.000 euros	260 euros	Oui
Olga	Non renseigné	20 ans	Prêt Capé en devises CH	1150 euros	Oui
Samy	15% en argent et 15% sur les travaux	25 ans	Prêt Capé en devises CH	900 euros	Oui
Sylvain	Non renseigné	Non renseigné	Prêt Capé en devises CH	1200 euros	Oui

Tableau 56 : Modalités de financement du bien immobilier des personnes en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

Dans notre enquête, il était demandé aux migrants s'ils auraient pu devenir propriétaire en Suisse. Cette question opère une scission socio-économique au sein de l'effectif tout en distinguant les ouvriers et techniciens dans le groupe des non-accédants à la propriété et les cadres dans le groupe des potentiellement accédants à la propriété en Suisse. Pour le premier groupe, les raisons invoquées sont évidemment d'ordre financier, pointant ici l'impossibilité pour eux de constituer les 20% d'apport personnel ainsi que le poids des charges familiales :

Pour l'apport personnel, en France c'est beaucoup plus simple pour nous. [Patricia Gilley]

Nous n'avons pas d'apport personnel, nous avons emprunté, ce n'était pas possible pour nous d'en avoir, et puis c'est ça qui fait la différence entre la Suisse et la France, on s'est intéressé aussi à acheter en Suisse, on a aussi cherché. [Roseline Montlebon]

Notre apport était insuffisant en Suisse mais suffisant pour la France et c'est ça qui a fait la différence. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

On aurait pu devenir propriétaire en Suisse mais en travaillant tous les deux à 100 % et en ayant pas un 3^{ème} enfant. [Rachel Morteau]

Pour le deuxième groupe, l'aspect financier est évoqué en référence à des éléments de standing tel que le rapport prix /taille de la résidence entre la Suisse et la France :

Pouviez-vous amener les 20 % ? Oui, mais entre les projets qu'on a vus en Suisse et ceux qu'on a planifiés ici : une maison de 80m² sur 3 niveaux et 1000m² de terrain, on s'est dit qu'il n'y avait pas photo. [Sylvain Frambouhans]

Oui, j'aurais pu accéder à la propriété, mais l'immobilier en Suisse c'est très cher comparé à la France, pour une maison comme ici de 120m² et 800m² de terrain, j'aurais eu un petit 3 pièces sur Suisse. [Bruno Villers-le-Lac]

Oui j'aurais pu être propriétaire mais d'un studio ou d'un deux pièces alors qu'ici c'est une maison de 114m² et 900m² de terrain autour. [Bernadette Cour-Saint-Maurice]

19.4.2. Les types de logements recherchés

La maison individuelle s'impose ici comme étant l'unique objet immobilier recherché par la quasi-totalité des migrants (Tableau 55). Le choix d'une maison individuelle et le bénéfice d'un terrain privé, associés au choix géographique des communes résidentielles des migrants, marquent une fois encore l'opposition entre un mode de vie urbain et périurbain.

Dans le cadre du projet résidentiel, les options retenues par les migrants permettent de distinguer deux attitudes :

- les exclusifs pour qui seule la construction d'une maison individuelle constitue le projet résidentiel :

Elle était dessinée, l'architecte n'a eu plus qu'à la mettre au propre, il nous a proposé plein de choses qu'on a absolument refusées, pour nous c'était ça. [Françoise Villers-le-Lac]

On a fait construire et on est venu ici avec les plans parce que cette maison elle existe en Suisse, on est venu ici avec les plans et on a dit on veut celle-là. [Raymonde Charquemont]

- ceux pour qui devenir propriétaire supposaient diverses options comme acheter, ou faire construire :

On cherchait à louer un appartement avant de se lancer sur une maison. Et quitte à acheter, autant acheter une maison avec un jardin. Et quand l'agence immobilière nous a proposé la maison, on s'est dit pourquoi ne pas acheter ? Et si dans 10 ans on veut la revendre pour construire, on est jeune. [Gaëtane Métabief]

Maisons à rénover en Suisse et en France ? On en a vues notamment une à Morteau, sur les hauts de Morteau mais pas placée idéalement, donc ça ne nous intéressait pas, sinon c'est la seule qu'on a vue. [Sylvain Frambouhans]

Au départ on n'avait pas d'a priori on ne savait pas si on allait acheter ou construire, il n'y avait pas de terrain à vendre, donc comme je disais c'était la pénurie, donc du coup on s'est rabattu sur l'immobilier à vendre et il n'y en avait aucune qui nous plaisait. [Brigitte Villers-le-Lac]

On n'avait cherché une maison toute faite et puis quand on a commencé à regarder c'était il y a 5 ans et il n'y avait rien : que ce soit dans du neuf ou de l'ancien, peu importe mon mari est bricoleur ça ne lui posait pas de problème. [Olga Villers-le-Lac]

19.5. Les aménités recherchées

19.5.1. La proximité du lieu de travail

Résider à proximité du lieu de travail, s'impose comme un facteur clé pour plus d'un tiers des migrants. En devenant des « migrants-frontaliers », ces derniers souhaitent limiter au maximum la distance entre le lieu de résidence et le lieu de travail. Nous retrouvons ici la problématique qui avait incité des travailleurs français, plutôt jeunes et sans enfants, à s'établir en Suisse, et lorsque vient le temps de l'accession, celle-ci se porte vers la France, avec l'idée de minimiser les déplacements.

Villers-le-Lac et le Chauffaud sont des communes convoitées pour leur situation privilégiée :

Villers-le-Lac c'était ce qui était le plus proche de notre travail : pour nous c'est surtout la proximité à l'emploi. [Brigitte Villers-le-Lac]

Le fait est que mon mari travaillait juste ici après la douane donc pour le trajet on a choisi aussi pour ça. [Olga Villers-le-Lac]

Notre idée de départ c'était le Chauffaud car c'est vraiment ce qu'il y avait de plus près de la frontière. [Roseline Montlebon]

Le choix de la commune de résidence, s'avère pour la majorité des migrants interrogés, conditionné par un critère majeur qu'est l'accessibilité au lieu d'emploi, évalué pour la plupart de 25 à 45 minutes :

En fait j'ai un impératif, je dois être à 30 minutes de mon lieu de travail, j'ai des gardes et des piquets. [Sylvain Frambouhans]

Nous on s'était donné maximum 45 minutes voire 1h00.....moi je suis à peu près à 35 minutes et mon mari à 25 minutes. [Patricia Gilley]

Nous on voulait être le plus proche de la frontière et ici à Morteau c'est l'idéal : mon conjoint il met 25 minutes pour arriver à son travail. [Renée Morteau]

Moi je voulais 30 minutes de trajet. [Samy Thiébouhans]

19.5.2. Le cadre de vie et l'attrait des communes résidentiels

Le cadre de vie et la beauté des lieux se rapportent ici à la commune de résidence des migrants. Pour une majorité d'entre eux, l'attrait de la commune s'associe aux éléments paysagers tels que la rivière du Doubs, le lac de Chaillexon, la montagne et la forêt. Cependant, le cadre de vie n'est pas un élément déterminant dans le choix résidentiel des migrants. Ce dernier fait partie intégrante de l'offre résidentielle de moyenne montagne et il se trouve être de bonne qualité à proximité de la frontière. L'aménité des lieux n'est pas recherchée en tant que telle, elle constitue un élément secondaire dans le choix résidentiel et offre, le cas échéant, un agrément supplémentaire :

Alors ici quand on a vu le Doubs, il y avait cette parcelle et celle de ma voisine, y'a pas photos, d'ailleurs on aurait dû avoir la leur et on a fini ici. [Françoise Villers-le-Lac]

Là on a un super cadre, c'est clair, là on a la vue sur le Chaillexon et les montagnes là, c'est super quoi. [Olga Villers-le-Lac]

Le site est superbe on est à 200 m du Doubs. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

Etre proche de la nature parce que si vous voyez notre lotissement on est en bordure de forêt. [Roseline Montlebon]

19.5.3. La campagne et les loisirs

Pour la plupart des enquêtés la campagne est synonyme de calme et de tranquillité. Habiter dans un village, être propriétaire d'une maison individuelle et jouir d'un terrain privé, sont autant d'éléments qui marquent l'opposition au contexte urbain dont sont issus la plupart des migrants :

Là on est en campagne, il y a les vaches, il y a même les odeurs...franchement on est tranquille. [Renée Morteau]

Ce qui nous a plu à Morteau, c'est le fait d'avoir la ville tout près, qu'on ne soit pas en ville et que l'on soit vraiment à l'extérieur et quand vous ouvrez la porte de laisser les enfants sans le souci des voitures. [Rachel Morteau]

C'est assez campagne, c'est reposant c'est aussi pour l'avenir des enfants c'est bien d'être dans une grande ville car on a tout à disposition, les universités tout ça, tout ça et à Morteau comme c'est une petite ville il y a moins de délinquance tout ça quoi et qui fait très peur. [Clotilde Morteau]

Avant on était en appartement, au 2^{ème} étage.....Je préfère quand même les petits villages, je trouve que c'est plus sain pour les enfants, c'est plus agréable de les voir aller chez leurs copines sans être obligé de surveiller tout ce qui se passe. On a plus de tranquillité, j'ai pas de souci à me faire quand elles vont chez leurs copines. [Patricia Gilley]

Quelques personnes (moins d'une personne sur 4) nuancent leurs propos et soulignent avoir intégré dans le choix du lieu de résidence la présence d'une offre commerciale et de soins à proximité :

Oui mais avec des commerces pas trop loin, on a qu'une voiture, moi je fais du covoiturage. [Samy Thiébouhans]

En pleine campagne ! Non pas du tout ! Ni de faire 10 kms pour acheter du pain. [Raymonde Charquemont]

En pleine campagne ! Ça ne m'aurait pas dérangé, mais dans 20 ans comment on fait, il faudrait une pharmacie...ici on a ce qu'il faut. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

Pour la totalité de l'effectif, les loisirs ne constituent pas un élément déterminant ayant favorisé une localisation résidentielle. Toutefois, les communes de résidence des migrants, toutes situées à proximité de la frontière, s'inscrivent dans le même cadre paysager que les communes d'origines des migrants, et pour ceux qui pratiquaient un sport de plein air, l'activité se prolonge naturellement de l'autre côté de la frontière :

Je fais du VTT donc le cadre ça change pas de la Suisse. [Sylvain Frambouhans]

Pour cela ça change pas : il y a des pistes de ski derrière, ils y en avaient aussi à la Chaux-de-Fonds, on peut faire du patins à glace, en plus ici au Chaillexon, l'hiver quand c'est gelé on peut faire du patin. [Olga Villers-le-Lac]

Pour les personnes ayant migré en Suisse mais originaires d'une autre région que la Franche-Comté, le cadre paysager et plus particulièrement la saison hivernale offre l'opportunité de nouveaux loisirs :

On n'avait pas de loisirs, après on s'en est créés : on va à Mouthe, Pontarlier, l'hiver on peut faire du ski. [Gaëtane Métabief]

La maison et son entretien, reste pour la plupart, source de loisirs comme le jardinage et le bricolage :

On n'a pas de loisirs en particulier, je jardine, je bricole donc ça je le fais ici. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

Les loisirs se rattachent à notre maison. [Raymonde Charquemont]

Pour l'instant mes loisirs c'est la maison. [Samy Thiébouhans]

19.5.4. La proximité des commerces/La proximité des crèches

Pour la totalité de l'échantillon, ces deux éléments ne présentent aucun intérêt dans le choix de la localisation de la commune de résidence. En effet les ménages possèdent en général au moins un véhicule et sont mobiles lorsqu'il s'agit d'accéder aux services. Lorsque ceux-ci font défaut dans les communes de résidence, les migrants ont alors anticipé et l'achat d'une deuxième voiture s'est parfois avéré nécessaire.

Selon le lieu de résidence, l'âge et les habitudes citadines de certains migrants, on peut distinguer trois profils :

- Ceux qui, pour pallier à l'absence de commerces, ont trouvé des adaptations nécessaires :

On ne va pas dire qu'on est bien placé parce qu'il faut automatiquement une voiture, donc on a acheté une deuxième voiture parce qu'on peut rien faire. [Renée Morteau]

Ici il n'y a rien, mais n'on est pas loin de Maiche, Charquemont, même le Russey, ici au village il n'y a rien. [Sylvain Frambouhans]

C'est pour ça qu'on voulait être 5-6 kms autour de Maiche, .et après il y a Montbéliard qui est à 30 minutes. [Samy Thiébouhans]

- Ceux pour qui en référence à leurs habitudes citadines, vivent l'absence de commerces comme une contrainte :

Les commerces c'est plus embêtant parce qu'il faut que je prenne la voiture, qu'en haut j'habitais au centre. [Olga Villers-le-Lac]

Avec un véhicule OK, sans véhicule c'est la misère. [Françoise Villers-le-Lac]

- Ceux qui se satisfont de l'offre commerciale locale :

Oui on a tout ici, on peut y aller à pied c'est bien. [Viviane Maiche]

A Gilley il y a à peu près tout, c'est bien desservi. [Patricia Gilley]

En règle générale, pour les personnes susceptibles d'être concernées par l'utilisation des crèches et des écoles, leur présence ou leur absence n'a pas été un facteur déterminant dans le choix de la commune de résidence, en effet, les communes étant par ailleurs bien dotées en la matière, les migrants y ont eu recours sans difficulté.

La crèche, elle est à 10 minutes à pied, juste en bas, la maternelle il faut aller à Maiche et le collège est juste en bas. [Viviane Maiche]

En fait quand on a construit ici, on nous a expliqué qu'il y avait des bus qui venaient chercher les enfants, donc ça allait. [Rachel Morteau]

19.5.5. Les critères individuels

Pour la totalité de l'effectif, le choix du lieu de résidence ne répond pas à la volonté de se rapprocher de la famille ou des amis. Le plus souvent, les migrants ne connaissaient personne dans la commune de résidence actuelle :

Des amis : on s'en est fait, mais sinon on connaissait personne. [Samy Thiébouhans]

Ah non aucune connaissance. [Brigitte Villers-le-Lac]

Par contre, les collègues de travail, parfois devenus des amis, sont souvent présents sur la commune de résidence des migrants :

On a des collègues ici sur Damprichard, Charquemont. [Viviane Maîche]

Sur Villers-le-Lac on ne connaissait personne à part des collègues de travail. [Olga Villers-le-Lac]

Cette voisine-là, oui car le Monsieur travaille en Suisse depuis à peu près 20 ans. [Françoise Villers-le-Lac]

J'ai choisi Métabief pour me rapprocher de mes collègues et amis. [Maurice Métabief]

19.6. Aire de prospection

Pour plus d'un tiers des migrants, les facteurs déterminants dans la délimitation de l'aire de prospection pour leur projet résidentiel sont, le temps et le confort routier pour accéder au lieu de travail, ainsi que le prix du foncier.

Pour ce qui a trait au prix du foncier, les communes de Villers-le-Lac et Morteau ont été exclues de la carte des possibilités résidentielles pour ce même groupe de migrants :

Villers on n'a pas regardé car on nous avait dit que c'était super cher. [Clotilde Morteau]

Morteau et Villers-le-Lac c'était trop cher. [Patricia Gilley]

Morteau et Villers-le-Lac ? Là c'est financier, le prix de la parcelle au m2 était trop cher, on était à 110 euros le m2 à Villers et Morteau et ici on est à 40 euros. [Sylvain Frambouhans]

Au coût du foncier s'associe parfois le prix de l'eau, comme étant un facteur dissuasif :

Ce qui nous a interpellés c'est le prix de l'eau, et là on sait que c'est très cher du côté de Morteau, Villers-le-Lac, sans avoir de chiffre mais on savait que c'était plus cher par rapport aux collègues qui nous l'avaient dit. [Raymonde Charquemont]

Les communes de Maîche, Charquemont et Damprichard ont été évincées à partir du seul critère que représente le confort routier :

Charquemont ? Oui on n'était pas loin, mais ce n'était pas des coins qui nous intéressaient on ne voulait pas passer par Biaufonds, ce n'était pas un coin où cela serait allé pour nous. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

Maîche, Le Russey, Charquemont, non car la route n'est pas belle. [Renée Morteau]

Les très fortes contraintes d'accessibilité entre la frontière et Pontarlier restreignent et concentrent l'aire de prospection aux communes telles que Métabief, Jougne :

Pontarlier on avait démarché mais quand on vient la semaine et qu'on a vu les bouchons on a dit on ne veut pas des bouchons, donc pas sur Pontarlier [...] il y a facilement 1 heure de bouchon, dans les jours où vraiment ça bouchonne de 16h00 à 18h c'est une catastrophe et c'est tous les jours.[...] Sur Jougne c'était en bord de route, les Ferrières-sous-Jougne on était carrément dans la cuvette, il n'y avait pas d'ensoleillement. [Gaëtane Métabief]

Pour les autres migrants, l'aire de prospection a été conditionnée par les propositions des promoteurs et constructeurs :

Le constructeur de la maison avait ce terrain, il nous en a proposés plusieurs mais celui-là c'était vraiment génial. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

Quand on est arrivé sur Morteau le constructeur nous a proposé directement des terrains pour ici et après on n'a pas trop cherché ailleurs. [Clotilde Morteau]

Ce n'est pas nous qui avons cherché le terrain, c'est notre constructeur, il nous avait proposé à Villers-le-Lac mais on trouvait que c'était trop dans la cuvette. [Rachel Morteau]

Les coups de cœur et l'attachement particulier à un lieu, limite l'aire de prospection à une ou deux communes, cependant l'aire de prospection reste fortement liée à la proximité du lieu de travail :

Je ne peux pas vous dire, je vais vous raconter, c'était un dimanche après-midi en promenade, mon mari a vu les Pargots « il m'a dit c'est là, là, je viens faire ma maison là » lundi tu appelles la mairie, la mairie m'a répondu et nous voilà. [Françoise Villers-le-Lac]

Notre idée de départ c'était le Chauffaud car c'était vraiment ce qu'il y avait de plus près de la Suisse, on est quand encore attachés à la Suisse et le peu de famille que j'ai se trouve sur le Val de Travers et Marin. [Roseline Montlebon]

On a fait que Morteau et Villers-le-Lac, parce qu'on était conscient qu'au quotidien...donc limiter la distance. [Brigitte Villers-le-Lac]

19.7. Stabilité du choix résidentiel actuel

A la question d'un éventuel déménagement, les migrants ont en majorité répondu qu'ils n'avaient pas de projet dans ce sens, à court ou moyen terme. L'engagement bancaire, d'une durée moyenne de 23 ans (Réf tableau 11), pour l'acquisition du bien, a peut-être guidé les réponses des migrants. La stabilité résidentielle des ménages ouvriers paraît acquise, et l'ancrage définitif évident :

Nous on espère qu'on pourra rester là. Non pour l'instant on est là pour plus de 20 ans, de toute façon on restera en France, ça ouais. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

J'ai toujours dit que notre retraite on viendrait la faire en Suisse et maintenant cela fait deux ans que j'y suis j'ai changé d'avis, je pense que l'on va rester ici. Après il faudra voir les enfants s'ils veulent rester ou s'ils veulent repartir, mais je pense que l'on ne repartira plus, et si c'était à refaire, on serait venu en France bien avant. [Rachel Morteau]

D'un point de vue professionnel, c'est le bassin de la microtechnique ici. Et lui il est dedans, et moi je travaille dans l'horlogerie, donc tous les deux nos métiers sont ancrés dans la région. [Brigitte Villers-le-Lac]

On souhaiterait construire notre propre maison dans le coin pour pouvoir continuer à travailler en Suisse et faire ce que l'on veut à notre goût. [Gaëtane Métabief]

Toutefois, pour les autres migrants de l'échantillon, l'hypothèse d'un déménagement futur, renvoie à deux types de facteurs :

- la retraite pour les plus âgés, ou ceux pour qui, les rigueurs du climat sont contraignantes :

Oui on y a réfléchi, on va la vendre à la retraite, oui parce qu'on veut partir dans le sud. [Raymonde Charquemont]

Ici il y a 6 mois de neige et je n'envisage qu'une chose c'est de partir d'ici quand je serai en retraite. [Bruno Villers-le-Lac]

Oui, on s'est dit que la retraite on ne la ferait pas dans la neige, on s'est dit que ce serait bien d'aller au chaud et en plus c'est bon pour l'arthrose. [Sylvain Frambouhans]

Je pense que oui à long terme, à la retraite moi je rêverais d'aller sur une île au chaud. On ne se rendait pas compte c'est pas comme [...la famille R], eux ils viennent de la Chaux-de-Fonds ça leur change pas, mais nous qui venons de Neuchâtel, du bas, il y a 400 mètres de différence c'est énorme. [Clotilde Morteau]

- les opportunités professionnelles pour les cadres ou techniciens supérieurs :

De par le travail de mon mari et s'il a des opportunités pour partir, même à l'étranger, car nous ne sommes pas particulièrement attachés à un lieu, nous c'est la famille et si il faut reprendre les valises pas de problème. [Olga Villers-le-Lac]

Mon mari travaillant chez BOUYGUE, il a la possibilité de prendre des chantiers dans le monde entier et je le pique depuis une année [...] ce sont des mandats entre 3 et 5 ans et ça peut-être en Afrique, aux Etats-Unis, au Canada, moi je pars demain. [Françoise Villers-le-Lac]

Mais s'il devait y avoir un magnifique poste pour mon mari à l'aérospatiale à Toulouse, on ira peut-être habiter dans le Gers. [Roseline Montlebon]

L'instabilité de l'emploi, notamment pour les jeunes célibataires diplômés en Contrat à Durée Déterminée en Suisse, s'avère être un facteur de changement de lieu de résidence :

Je suis actuellement en contrat à durée déterminée en Suisse et, il est fort possible que je sois amenée à déménager pour travailler ailleurs. [Béatrice Morteau]

20. PROCESSUS DE CHOIX ET RÉCOLTE D'INFORMATIONS

20.1. La recherche d'informations

Selon la nature des projets résidentiels (location, achat, construction), et les différentes options retenues par les migrants (achat et/ou construction), la recherche d'informations s'avère plus ou moins approfondie. Ainsi, la collecte d'informations répond à deux grandes logiques mises en œuvre :

- la première est celle du marché, elle correspond aux personnes qui accèdent à leurs résidences par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou répondent à une annonce (presse locale) ;
- la deuxième est celle du réseau, et correspond aux personnes qui obtiennent leurs résidences par l'entremise de relations familiales ou amicales.

Dans la majorité des cas, les migrants ont souscrit conjointement aux deux logiques. A noter que les migrants, ayant ciblés la construction, n'ont en général sollicité qu'un constructeur. Il faut rappeler que la plupart des migrants résidaient précédemment à La Chaux-de-Fonds ou au Locle et que de cette proximité découle une connaissance affinée du marché immobilier local et des principaux acteurs qui l'anime. Dans cette même logique, apparaît clairement l'importance et la valeur des réseaux sociaux dans la concrétisation des projets résidentiels des migrants. Les collègues et amis frontaliers, la famille pour les couples franco-suisse, sont autant de sources d'informations privilégiées et précieuses dans un marché immobilier local, parfois très tendu et, où les offres sont peu visibles.

Pseudonyme	Projet	Récolte d'information	Qui a permis le projet
Samy	Achat	Agences Immobilières	Agence immobilière
Gaétane	Location appartement/Achat maison	Agences immobilières, Internet	Agence immobilière
Béatrice	Location	Collègues, Agences immobilières	Agence immobilière
Rachel	Construction	Internet, constructeur	Constructeur
Françoise	Construction	Mairie de Villers-le-Lac	Maire
Roseline	Construction	Mairies, journaux locaux	Maire
Brigitte	Achat/Construction	Mairie, amis, promoteur, constructeurs, agences immobilières, journaux locaux	Maire
Patricia	Achat/Construction	Mairie, agences, presse, internet	Maire
Viviane	Construction	Mairie	Maire
Clotilde	Achat/Construction	Mairie de Morteau & Pontarlier, Agences immobilières Morteau & Pontarlier, Internet	Maire
Renée	Achat/Construction	Mairies, agences immobilières, constructeur, internet, presse	Maire
Maurice	Achat Maison	Amis, Internet	Non renseigné
Bruno	Construction	Notaire	Notaire
Wanda	Location	Presse locale, HLM, Néolia, Internet	Presse locale
Bernadette	Achat maison	« Réseau relationnel »	*Réseau relationnel
Olga	Achat/Construction	Mairie, amis, agences immobilières, visites, internet	Réseau relationnel
Raymonde	Construction	Mairies	Réseau relationnel
Sylvain	Achat/Rénovation Construction	Internet, agences immobilières, Presse locale, constructeur	Réseau relationnel
Paula	Construction	Le constructeur	Réseau relationnel

*Frontaliers, amis, famille.

Tableau 57 : Projets résidentiels et collecte d'informations pour les personnes en provenance de Suisse (Source : entretiens 2010)

Une logique de réseau qui corrobore un mouvement résidentiel de proximité :

La parcelle pas du tout par l'agence immobilière, on a vraiment trouvé à l'aide de la commune et d'amis qui connaissaient un petit peu. Et puis après, j'ai un peu harcelé le propriétaire de la parcelle : pendant 1 an je l'ai appelé tous les 15 jours pour obtenir la parcelle. [Olga Villers-le-Lac]

Ici à Villers c'est le « bouche à oreille » avec les pénuries de terrains, le temps que les projets se fassent connaître officiellement [...] en tout cas ça n'a pas le temps d'être divulgué officiellement, c'est pas que c'est caché mais il y a du monde. [Brigitte Villers-le-Lac]

C'est les relations, le réseau [...] moi au départ j'avais prospecté dans plusieurs communes, on voulait pas aller trop loin dans la région, du fait qu'on travaille en Suisse, on voulait pas faire énormément de kilomètres. Ce qu'il s'est passé c'est que j'ai le papa de mon mari qui habite juste à Trévillers et puis lui, il est chasseur et le lotisseur ici, c'est une connaissance à lui, qui est chasseur aussi, on a eu connaissance du terrain comme ça. [Raymonde Charquemont]

C'est une de nos connaissances qui avait bâti à Villers et qui nous a envoyé voir M. P³⁹ à Frambouhans : « allez voir les projets qu'ils ont ». [Sylvain Frambouhans]

Il faut aussi souligner le rôle et l'importance du relationnel à établir avec les maires, dans l'aboutissement du projet résidentiel :

On était venu voir le Maire en lui disant que s'il y avait des terrains sur sa commune qu'on puisse le savoir, qu'on habitait Morteau, qu'on était en attente, on avait des enfants, enfin on a joué la carte de la famille qui a besoin de trouver son petit coin et il nous a contacté. [Roseline Montlebon]

On avait visité le lotissement d'à côté parce qu'il y avait une maison à vendre et j'avais trouvé très sympa le coin. Le lotissement, cela me plaisait bien que cela soit comme ça, et ensuite la maison elle ne nous plaisait pas. Et on a demandé au maire si il y avait du terrain et voilà c'est venu comme ça il nous a dit oui. [Patricia Gilley]

Mais ce qui m'a permis d'avoir ce terrain c'est que je me suis rapprochée de la mairie directement, en demandant ce qu'il y avait de libre et il n'y en avait pas. Donc j'ai demandé ce qu'il y avait en projet et c'est comme ça que j'ai pu avoir les coordonnées du promoteur avant même que le projet soit fait. [Brigitte Villers-le-Lac]

20.2. Le choix et les arbitrages

Le réseau des collègues et/ou amis frontaliers, constitue pour les migrants en quête d'informations, un support informel fiable. Ainsi s'établit entre « ceux déjà installés » et les futurs migrants une chaîne d'informations qui offrent les garanties et la crédibilité propres à l'expérience et au vécu des individus :

Je me suis beaucoup renseignée auprès des amis, des collègues de travail qui sont eux même frontaliers, c'était les meilleures sources pour moi. [Brigitte Villers-le-Lac]

Mon mari avait un collègue de travail qui avait emménagé en France, donc il avait un peu discuté avec lui. [Rachel Morteau]

C'est les collègues de travail de mon mari résidant en France qui disaient « tu vas encore payer longtemps dans le vide tu vas quand même bouger ». [Françoise Villers-le-Lac]

J'ai des collègues qui sont venus après nous... [...] oui et après nous avoir consultés, oui on a servi de modèle. [Gaëtane Métabief]

J'en connais une qui va le faire bientôt et elle va venir me demander des renseignements. [Bernadette Cours-Saint-Maurice]

Les futurs migrants d'origines étrangères, peuvent aussi s'appuyer sur l'expérience de leurs semblables, palliant ainsi certaines difficultés inhérentes au changement de pays :

Moi j'en ai parlé avec d'autres, j'en ai fait venir d'autres, parce que voilà ils voulaient savoir nous comment on vivait et finalement ils sont venus s'installer en France. Pas des collègues, mais des amis. [...] on leur avait déjà présenté notre projet, ce que l'on pensait faire, puis ils ont attendu de voir ce que cela donnait et après ils se sont lancés aussi [...]. Ils sont dans le secteur ? oui vers Le Russey, Les Fins [...] Ils travaillent en Suisse ? Oui les deux en Suisse. [Patricia Gilley]

³⁹ Afin de conserver l'anonymat des personnes citées, seule la première lettre du nom a été mentionnée.

21. RÔLE DE LA FRONTIÈRE

21.1. Aspects économiques induits par le changement de pays

21.1.1. Réalisation d'un budget comparatif global

Il s'agit ici de mieux saisir comment et sur la base de quels critères économiques les migrants se sont appuyés pour se préparer au changement de pays. Dans cette perspective, deux catégories type émergent : le calculateur et le non-calculateur « avisé ».

Un quart seulement des migrants a réalisé un budget global comparatif. D'autre part, la faiblesse de l'effectif ne permet pas de profiler le calculateur, mais les méthodes utilisées permettent de distinguer deux types de démarches :

- Ceux qui ont pris tous les postes de dépenses en Suisse et se sont adressés, soit aux services compétents (mairie, mutuelles..) soit auprès des collègues et amis pour vérifier les différents niveaux de dépenses en France :

J'ai pris tout ce que j'avais à payer en Suisse et j'ai pris la France et j'ai demandé à voir les prix alors les mutuelles j'ai demandé des offres, l'électricité j'ai demandé à mon beau-père qui est sur Morteau, l'eau pareil, les impôts locaux j'ai demandé en mairie. [Sylvain Frambouhans]

On a posé tous les points que ce soit l'électricité, vraiment tout, tout et d'après ce que l'on paye en Suisse, après ici on a comparé les impôts fonciers, la taxe d'habitation. On a appelé la mairie par rapport à la superficie, on a demandé aussi à des amis qui habitaient là. Amis, internet, la commune, bon voilà avec ça on arrive à avoir quelque chose de bien détaillé. [Olga Villers-le-Lac]

- Ceux qui se sont tournés vers différents interlocuteurs *ad hoc* comme les banques et les collègues de travail :

Le banquier nous a un peu donné des barèmes pour les prix de chaque chose, ensuite je me suis renseignée auprès de mes collègues, ce qu'il nous fallait financièrement. [Patricia Gilley]

On a calculé combien on payait de caisse maladie en Suisse, on est venu avec les mêmes prestations qu'on a en Suisse, le banquier nous a fait un calcul et cela nous a déjà fait une différence on a aussi intégré la maison..... oui et on a pensé aussi si on se plait pas ici, il faut pouvoir rentrer en Suisse, tout était très, très bien réfléchi, c'est pas un coup de tête de dire on va en France parce que c'est moins cher, c'était réfléchi. [Rachel Morteau]

Si pour la première catégorie la dénomination est claire, l'ambiguïté de la seconde mérite d'être éclairée. En effet, on constate qu'une majorité de personnes répondent ne pas avoir réalisé de calcul au préalable pour approcher les coûts induits par le changement de pays. Cependant, ces personnes indiquent par ailleurs « savoir que » elles n'entrent donc pas dans la catégorie des non-calculateurs. La source de cette connaissance « spontanée » renvoie à la fois aux profils et à la trajectoire résidentielle de certains migrants. Rappelons ici, qu'un quart des ménages est français et opère un retour en France afin de concrétiser leurs projets résidentiels et que, par conséquent, ces derniers disposent déjà d'éléments d'informations. Par ailleurs, près de la moitié des couples sont des couples Franco-suisse et dans ce cas-là, la famille française peut être aussi une source d'informations pour les migrants. Enfin, il ne faut pas minorer le rôle que joue le réseau des collègues de travail, en tant que support informel à disposition

des migrants. Partant, il nous a semblé nécessaire de nuancer et de contextualiser le non-calculateur en lui prêtant le terme d'avisé :

Non pas du tout, en fait on n'a pas regardé du tout, tout ça. [Clotilde Morteau] ♣ Couple Franco-suisse

Non on l'a pas fait noir sur blanc, mais on s'est dit dans notre tête : « ça on paiera plus, ça non plus ». [Gaëtane Métabief] ♣ Couple Français

Ben on l'a vite calculé ça. [Renée Morteau] ♣ Couple Franco-portugais

On n'a pas fait un calcul aussi détaillé, mais, dans les grandes lignes, on savait qu'au niveau assurances, au niveau plaques d'immatriculation de voitures, au niveau du budget alimentaire et de la construction de la maison, tout cela faisait une grosse différence. [Brigitte Villers-le-Lac] ♣ Couple Franco-suisse

Et quand la résidence secondaire devient la résidence principale, il n'y a pas de calcul à faire les choses sont déjà connues :

On a rien calculé du tout... non, non on avait rien regardé, mais rien du tout. [Bernadette Cours-Saint-Maurice] ♣ Couple Franco-suisse

21.1.2. Comparaison des régimes fiscaux et assurances sociales des deux pays

La question des régimes fiscaux a plus fortement mobilisé les migrants qui répondent pour plus de la moitié avoir cherché des informations pour évaluer le montant de l'imposition en France. A noter que les deux ménages aux profils plus helvétiques ont eu recours à certains outils d'évaluation comme le site des impôts mais aussi en s'adressant à leur banquier :

En allant sur le site des impôts, en faisant une estimation de ce qu'on allait payer, ce qui nous a permis de dire on peut mettre un peu plus sur le loyer puisqu'il y aura un peu moins d'impôts.[...]oui on veut pas partir sur quelque chose sans savoir si on pourra assumer ou pas, être trop serré ça vaut pas la peine, elle s'est retrouvée un mois sans emploi : si on est trop juste cela ne passe pas. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

C'est beaucoup notre banquier qui nous a aidés à calculer, en gros les impôts qu'on aurait. [Patricia Gilley]

Pour ceux qui ont fait la comparaison entre les régimes fiscaux, il apparaît que pour les célibataires et les couples de cadre sans enfant, le coût des impôts serait à peu près identique de part et d'autre de la frontière

Oui en Suisse on paye beaucoup d'impôts mais en France c'est tous des impôts indirectes, alors l'un dans l'autre. [Bruno Villers-le-Lac] ♣ Célibataire

On n'a pas regardé au niveau foncier et taxe d'habitation, on a surtout regardé les taxes sur les revenus. A l'époque, en tant que couple et la première année, on a payé la même chose qu'en Suisse donc ce n'est pas vraiment ça qui nous a poussé à venir. [Brigitte Villers-le-Lac] ♣ Couple cadre

Pour les ménages avec 2 ou 3 enfants, la France est perçue comme plus favorable en matière de politique fiscale :

On savait qu'en France on payait moins d'impôts, mais on ne pensait pas autant, donc c'était plutôt une bonne surprise. On me disait toujours à moi, en France tu pourras faire des enfants parce que tu ne paieras pas d'impôts. [Rachel Morteau]

Oui, pour nous c'était plus intéressant d'être en France qu'en Suisse et pour les impôts aussi. [Viviane Maïche]

Au départ on ne le savait pas, puisque vous payez l'année suivante, mais pour nous, c'est 3 fois moins ici qu'en Suisse. [Françoise Villers-le-Lac]

Sur l'analyse comparative des assurances sociales, l'effectif se partage à part égale entre deux attitudes : ceux qui n'ont pas fait de comparaison et ceux qui en ont fait une. Sur cette question, la plupart des migrants, en prenant une assurance frontalière, avaient de fait opéré une comparaison et c'est le poids financier et les avantages liés à la couverture qui ont suscité l'essentiel des remarques. On soulignera qu'en matière sociale la France véhicule une image de mieux être et d'avantages.

Pour les personnes dont les revenus sont les plus faibles, l'assurance frontalière représente une charge financière importante :

Mais là on est perdant, c'est très très cher une assurance frontalière, mais là on est perdant. [Renée Morteau]

Oui, quand on travaillait les deux en Suisse on avait quand même pour 250 euros d'assurance frontalière pour le mois, donc ça reste quand même des frais. [Wanda Villers-le-Lac]

L'assurance frontalière, malgré un coût élevé, offre toutefois un taux de couverture très intéressant :

Pour les assurances, c'était plus intéressant d'être en France qu'en Suisse. [Viviane Maîche]

Vous avez une assurance frontalière ? Oui mais j'y gagne quand même, il me semble que pour la couverture c'est plus parce que je suis couvert des deux côtés. [Sylvain Frambouhans]

Alors ça, c'est les frontaliers qui travaillent avec mon mari qui lui disait que c'était plus avantageux. Et c'est à nouveau quand on a fait notre assurance maladie et que le Monsieur m'a donné le montant j'ai dit « vous êtes sûr, il se cache quoi la derrière ? » « Ah mais rien du tout ». [Françoise Villers-le-Lac]

Alors on sait que c'est plus avantageux en France, c'est une certitude, mais on ne le savait pas au départ. Mais après on s'est vite aperçu que la couverture n'était pas la même [...] oui, nous c'est la Swisslife, c'est pas des assurances bon marché, c'est relativement onéreux : un Français travaillant en France ne pourrait certainement pas investir dans ces sommes là. C'est assez impressionnant comme somme, bien en deçà de la Suisse, mais c'est quand même impressionnant par rapport au pays. Par contre, la couverture est hallucinante c'est impressionnant vraiment. [...] En Suisse c'est peu, oui pour ainsi dire rien. [Roseline Montlebon]

21.1.3. Le taux de change

En règle générale, la question du taux de change et de sa prise en compte dans le cadre du projet résidentiel, replacent les commentaires des migrants dans deux volets distincts :

- les conditions de financement de la maison ;
- les avantages ou les inconvénients, se rapportant à la vie quotidienne.

Pour ce qui a trait aux conditions de financement de la maison, les migrants évoquent en général la souscription d'un prêt Capé, car il apporte une réponse adaptée à la variation du taux de change par le blocage du taux. Le prêt Capé permet de protéger les acquéreurs des variations du taux de change surtout en cas de hausse :

Oui, on a eu un peu peur au début car l'euro était fort, mais on avait pris en compte. [...] Bon voilà, c'est ce que nous a dit le banquier il ne va pas varier de beaucoup, au maxi 1.7 au mini 1.3. [Sylvain Frambouhans]

Ah oui, on avait conscience mais ce n'est pas ça qui allait changer notre optique de vie, on fait avec et c'est fluctuant. Notre taux de change et notre taux de prêt se modifient, mais on n'a quand même fait bloquer à un niveau maximum. On avait pris ce qu'il appelle un prêt Capé pour qu'on n'ait pas non plus un taux d'inflation qui ne s'arrête jamais. [Roseline Montlebon]

Le taux de change pour la maison, disons ce n'est pas important puisqu'il est bloqué. Nous ce que l'on contrôle c'est tous les mois quand on va chercher de l'argent en Suisse, c'est cela qu'on surveille. Oui là on peut les

bloquer les taux, là pour une année on l'a bloqué. On l'a bloqué peut-être un peu trop vite car l'euro est quand même bien descendu, pis voilà ce n'est pas grave. [Rachel Morteau]

Là on a fait un taux bloqué de toute façon, on le bloque annuellement le taux, il (la banque) nous l'a proposé quand on est arrivé..... mais comme maintenant il baisse, comme là si vous voulez on l'a bloqué à 1.49 et en ce moment il est à 1.40. [...] .Vous êtes désavantagés ? Oui, pas énormément, un peu quand même. [Raymonde Charquemont]

Les variations du taux de change se font aussi ressentir dans la vie quotidienne et sont actuellement plutôt favorables aux frontaliers :

On ne s'en rend pas trop compte, c'est au jour le jour qu'on le voit. Alors des fois on se dit « oh j'ai gagné ça encore ! » En ce moment c'est bien, c'est pas mal depuis 3 mois. [Gaëtane Métabief]

Là c'est très avantageux, alors qu'il y a 3 mois en arrière c'était carrément.....oui ma foi on fait avec. [Renée Morteau]

On est conscient qu'il y a des mois où on est moins bien lotis que d'autres, mais ça change pas nos habitudes, disons que quand l'euro est bas la consommation augmente on se fait des petits plaisirs. [Brigitte Villers-le-Lac]

Là aussi, c'est juste génial, j'ai signé à 1.67 Fr et là actuellement, on est à 1.32 Fr, donc je vous laisse imaginer ce que ça fait sur un salaire. Je paie de moins en moins sur la maison et je gagne de plus en plus, mais ça pourrait aller dans l'autre sens, d'un coup il est à 1.80. C'est pour ça que la maison on a provisionné moins à cause de cette variation du taux de change, qui fait que là entre 1.67 et 1.32 pour 1000 FR CH ça fait genre 600 euros pour 750 euros, donc ça fait 150 euros d'écart. Et au final ça fait même pas deux ans, un peu plus de 2 ans, mais ça peut aller dans l'autre sens. [Samy Thiébouhans]

Quand le taux de change est moins favorable, les astuces sont toujours possibles :

Quand c'est moins avantageux on fait le change manuellement, on joue plus filous, mais on gagne en faisant ça. Quand le taux est très intéressant, comme en ce moment il est très intéressant, il est à 1.43 c'est très rare, on prend les sous suisses en Suisse et on vient les mettre en France car le taux est intéressant on gagne bien 100 euros. Et quand le taux est nul (plus bas), on prend directement en euros en France et comme ça, on perd beaucoup moins, parce que la banque en France elle en prend beaucoup moins. En fait c'est pas de banque à banque, c'est nous qui faisons. [Renée Morteau]

21.1.4. Comparaison des prix de l'immobilier

Compte-tenu de la motivation principale et commune à l'ensemble des enquêtés, la comparaison du prix de l'immobilier demeure une question centrale pour les migrants. En règle générale, les commentaires pointent le décalage dans le rapport surface/prix des résidences dans l'un et l'autre des pays, soulignant le coût des matériaux et de la main d'œuvre en Suisse :

A titre d'exemple, une maison comme la mienne elle nous a coûté environ, elle vaut 450.000 euros, et la même en Suisse elle est à 900.000 FR CH, aller 850.000 FR CH : à la même époque ma belle-sœur en Suisse et qui est Suisse, ils ont bâti : leur maison est plus petite que la nôtre en plus elles sont jumelées [...].donc elle n'a pas beaucoup de terrain elle a juste une petite terrasse de 15, 20 m² et elle l'a payée le même prix que notre maison[...] ici, vous avez une maison individuelle avec 1000 m² de terrain et de l'autre, une maison jumelée sans terrain, sans garage, sans parking. Au niveau des prestations elle n'a pas la géothermie, mais elle paye le même prix que nous mais c'est une question de main d'œuvre et de matière. [Brigitte Villers-le-Lac]

Cette maison, ici elle vaut une fois et demie ce prix en Suisse, et je ne vous compte pas le terrain, on a 1000 m², et la maison fait 140m² de superficie. [Raymonde Charquemont]

Le décalage est tel qu'il n'est pas envisageable de comparer le coût de la construction et la qualité des logements :

Ce n'est pas comparable, c'est pas du tout les mêmes constructions, rien qu'en soi, non c'est pas du tout comparable. Les montants en Suisse on les connaissait aussi pour une maison, mais la qualité de la construction n'est pas la même, c'est beaucoup plus poussée en Suisse. [Olga Villers-le-Lac]

Les logements n'ont pas la même qualité que sur Suisse... En Suisse ils ont des normes au point de vue isolation mais c'est incroyable par rapport à la France, tous des matériaux de qualité, qu'en France c'est souvent médiocre. [Bruno Villers-le-Lac]

21.1.5. Le coût des trajets

Pour la majorité des migrants, l'installation en France a eu pour conséquence l'allongement de la distance entre le lieu de résidence et le lieu de travail. Cette contrainte appelle différentes remarques de la part des enquêtés, qui se répartissent en 4 groupes :

- Les calculateurs, qui ont intégré ce nouveau paramètre dans leur budget, ainsi que les coûts induits par de nécessaires adaptations, comme l'achat d'une deuxième voiture :

Oui, on savait qu'on allait avoir une deuxième voiture, on avait intégré dedans. [Olga Villers-le-Lac]

Ou le recours au covoiturage :

Oui je l'ai pris en compte et je fais du covoiturage. [Maurice Métabief]

Mon mari fait du covoiturage, il en faisait déjà en Suisse donc ça n'a pas changé. [Rachel Morteau]

- Les calculateurs-convertisseurs, qui ont transformé le coût financier des trajets en temps de déplacement, recherchant ainsi l'acceptabilité du projet maison :

Oui, c'est pour ça qu'on s'est mis au plus près de la frontière. On ne voulait pas avoir 1h30 de route déjà après une journée, et puis le matin, s'il faut se taper 3 heures de route, faut quand même être conscient de ce que l'on fait. [Renée Morteau]

Je dirais qu'on n'a pas pris en compte les coûts, mais le temps que mon mari passerait sur la route, pour ne pas sacrifier la famille pour avoir une maison....si c'est pour rentrer à 20h30 les enfants voient plus leur papa, on a cherché un confort de famille....il a 25 minutes de route par voyage, non c'est rien du tout, en plus sur un trajet tranquille, ah ce n'est pas le trajet frontalier. [Roseline Montlebon]

Nous on s'était donné maximum 45 minutes voire 1h. Oui cela fait un bout, après c'était pour nous le seul inconvénient pour venir, c'était le trajet. [Patricia Gilley]

Le temps de trajet en voiture est même parfois estimé comme bénéfique et permet de faire une coupure entre le travail et la maison :

Avant j'allais au boulot à pied, maintenant c'est en voiture, mais vu ce qu'on gagne sur le reste. Je mets 25 minutes et je dirais qu'en temps, on passe plus de temps dans la voiture, mais on est mieux à la maison car on a laissé le travail derrière soi. La voiture ça permet de décompresser, sinon avant je rentrais et j'étais encore dans le travail pendant une heure, tandis que là, avec la route, j'arrive un peu plus détendu. [Sylvain Frambouhans]

- Ceux qui ne font pas de calcul, car le projet résidentiel l'emporte sur les contraintes induites comme la fatigue, le temps de trajet et les coûts de déplacement :

Moi j'avais quand même peur au niveau fatigue, car plus de route, est-ce que ça va le faire ? quand je fais des journées de 12 heures plus 1 heure le matin et 1 heure le soir, ça fait des journées de 14 heures sur une journée de 24 heures, mais au final on l'accepte et ça se fait bien. [Gaëtane Métabief]

C'est plus de 200 Km et il met 1h 1h15 ça dépend s'il est dans les bouchons ou pas. Mais bon, il avait 3 rêves : sa famille, ça c'est fait, sa maison, sa société. [Françoise Villers-le-Lac]

Je mets trois quarts d'heure, 50 minutes, 1 heure ça dépend (par voyage) [...] C'est fatigant, la route c'est que des virages, de la montagne, ce n'est vraiment pas évident. Mais avez-vous pris en compte le coût et le temps de trajet ? Pas spécialement, on s'est installé là parce que lui cela fait 10 ans qu'il fait les voyages.... [Viviane Maîche]

On s'est dit on s'installe où ça nous plait, et après, on fait les trajets. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

- Ceux qui n'avaient rien calculé et qui, enthousiasmés par leur projet résidentiel, en mesurent a posteriori les conséquences comme la fatigue et le coût financier des déplacements :

Oui ça, oui c'est un des critères on ne pensait pas, oui ça être autant fatigués depuis qu'on habite ici, on a une bonne qualité de vie, mais avec du recul c'est difficile la vie de frontaliers, c'est debout 5H départ 6H retour 18H... Auparavant on commençait à 7H, mais on avait 15 minutes de trajet, on se levait plus tard et on rentrait plus tôt aussi, on profitait plus. [Raymonde Charquemont]

Non on n'a pas pris en compte, c'est maintenant qu'on s'en rend compte... Ah oui avant Boudry Neuchâtel c'est comme Morteau, les Fins... Ah oui maintenant c'est autre chose. [Clotilde Morteau]

21.2. Activités conservées de l'autre côté de la frontière : les loisirs et les achats

Pour la majorité des migrants, les principaux liens conservés avec la Suisse sont : l'emploi, la famille, les amis et, ponctuellement l'utilisation d'équipements sportifs spécifiques au Locle ou à La Chaux-de-Fonds. A l'évidence, les migrants restent encore très tournés vers la Suisse.

Les amis, la famille sont les liens privilégiés avec la Suisse :

Des collègues devenus des amis, et on va les voir le week-end. [Gaëtane Métabief]

On faisait beaucoup de sorties avec des amis, et je les vois toujours. [Bruno Villers-le-Lac]

La famille de mon mari et des amis qui sont restés en Suisse. [Renée Morteau]

J'ai beaucoup de famille en Suisse, donc on y va régulièrement, un week-end sur deux, eux ils viennent aussi. Disons que ce n'est pas l'éloignement ou la frontière qui nous ont empêchés de nous voir. [Patricia Gilley]

Pour des pratiques sportives nécessitant un niveau d'équipement supérieur, le contexte urbain est recherché :

Par contre, en hiver je fais du hockey sur glace, là je reste en Suisse car je suis arbitre, donc si je devais arbitrer en France, ça serait Paris. [Sylvain Frambouhans]

Mon centre fitness, mais j'ai plus trop de temps. [Brigitte Villers-le-Lac]

Pas de véritable démarcation au niveau des achats se rapportant à un pays plutôt qu'à un autre. Toutefois le chocolat et la fondue, fleuron de la gastronomie Suisse, demeurent pour chacun irremplaçables :

La fondue au fromage. [Gaëtane Métabief]

Sauf la fondue, je ne l'achèterais pas ici. [Sylvain Frambouhans]

Bien sûr, le gruyère, le chocolat, le café et les fringues, ils sont moins chers. [Bernadette Cours-St-Maurice]

Habituellement, les achats se font des deux côtés : la proximité de la frontière favorise l'opportunisme commercial :

On a des habitudes ayant vécu en Suisse, on étonne toujours nos amis frontaliers. Moi j'ai des habitudes ayant vécu 5 ans à la Chaux-de-Fonds. Au niveau alimentaire, je vais acheter des trucs en Suisse, et pis, il n'y a plus vraiment de différence, ensuite ce qui est vestimentaire, cosmétique les trucs comme ça c'est beaucoup plus avantageux en Suisse qu'en France, moi j'achète des deux côtés. [Olga Villers-le-Lac]

Le vestimentaire j'achète volontiers en Suisse....je prends le mieux des deux. [Brigitte Morteau]

Alors j'ai gardé mes petites habitudes. Alors un petit bout ici, un petit bout là-haut. [Françoise-Ramos Villers-le-Lac]

Je vais encore faire certaines courses en Suisse, il y a des produits spécifiques. On est très gâté on est vraiment très privilégié, c'est du privilège. On en a conscience. [Roseline Montlebon]

21.3. Difficultés liées au franchissement de la frontière

Globalement pour l'ensemble des migrants le franchissement de la frontière n'a présenté aucune difficulté notoire. Certes, ceux-ci n'arrivent pas en terre inconnue, puisqu'une majorité des ménages est franco-suisse et que par ailleurs, certains d'entre eux opèrent un retour en France après un séjour plus ou moins long en Suisse. Pour autant, les contraintes liées au franchissement de la frontière, que cela soit dans un sens ou dans l'autre, relèvent généralement des tracasseries administratives classiques :

Pour s'assurer, il a fallu que l'on aille à la CMU, parce que les étrangers vont à la CMU automatiquement mais déjà il faut habiter 3 mois en France pour pouvoir s'assurer.....ben vous n'êtes pas assuré, l'assurance Suisse ne couvre pas ce délai puisque vous avez quitté la Suisse vous n'êtes plus assuré et on ne le savait pas .alors moi je l'avais appris avant, donc j'ai enlevé mes papiers de Suisse et je les ai posés en France comme si je venais habiter en France au 1^{er} février 2007 ici : et on est venu que mi-avril et j'ai pris une assurance frontalière – oui comme ça j'étais couverte, mes papiers étaient déjà là, moi pas mais tout le monde s'en fout et à part les impôts que j'ai payés deux fois.....Par contre toi tu n'as pas eu de problème car tu as la double nationalité, mais moi j'ai dû attendre 3 mois et après on ruse.....c'est notre banquier qui nous l'avait dit. [Bernadette Cours-Saint-Maurice]

Les mairies et les collègues de travail, constituent une source d'information précieuse pour l'adaptation des migrants :

Non faut se faire à tout ce qui est administratif, non sinon faut tout réapprendre. Non, à la commune on a été bien renseigné, ils nous ont expliqué ce qu'on savait pas, toi t'a été chez la dame aux impôts, des trucs qu'on savait pas, qu'on fasse des trucs justes, parce-que c'est pas du tout comme en Suisse, donc on n'a pas eu de difficulté, on a toujours trouvé des renseignements quand on a demandé. [Paula Grand-Combe-Châteleu]

Disons côté suisse cela a été dur, côté français cela a été assez facile. En général on n'a pas eu trop de soucis..... C'est vrai qu'ici on ne connaît encore pas trop.....on se renseigne aussi beaucoup avec les collègues. [Patricia Gilley]

Néanmoins, le franchissement de la frontière, matérialisé par les obligations douanières (décompte et estimation des marchandises) reste une épreuve :

Pour le déménagement oui ben ça a été des cartons et des cartons étiquetés jusqu'à la dernière fourchette.....Avez-vous été contrôlés ? oui, ah tout.....chaque voyage, et ils ont tamponné tout ce qu'il y avait dans le camion, on n'aurait pas passé une banquette de plus, chaque carton d'habits, même les cartons d'habits, combien de fourchettes, combien de couteaux.....y'a un contrôleur, on a fait 4 voyages il est venu 2 fois, il a tamponné.....les démarches on est resté à chaque coup, pour les 3, 4 voyages, bien trois quarts d'heure pour chaque voyage.....Sandrine c'était pareil, et il faut faire 4 listes qui sont déposées et la valeur de ce qu'on estime. [Renée Ribeiro]

Je n'étais pas très bien informé et on est arrivé un samedi matin avec notre camion mon petit formulaire de douane « qu'est-ce-que vous faites ? » « on déménage » « ah et bien non revenez lundi : pas de déménagement le week-end et puis vous avez fait votre liste de marchandises » ben non. [Gaëtane Métabief]

Le passage en douane, outre les obligations douanières imposées, marque la rupture spatiale et affective, entre le pays d'origine et le pays d'accueil :

J'avais une peur bleue, pour moi c'était quelque chose qui me posait vraiment problème, même au niveau de la démarche au départ [...] même le passage en douane, je me faisais un sang d'encre, je me disais ce camion, nos voitures parce qu'il a fallu dédouaner nos voitures et à la douane on a dû passer un quart d'heure, rien du tout, amis vraiment une plaisanterie. [Roseline Montlebon]

Pour l'installation des migrants français en Suisse, les principales difficultés sont d'ordre législatif notamment en matière d'accession au logement en cas de travail temporaire (contrat à durée déterminée), ou d'une recherche d'emploi en Suisse :

Mais sincèrement j'ai eu plus de mal à m'installer en Suisse que mon mari à s'installer en France ça c'est sûr.....donc en fait je squattais chez mon ami, mon futur mari le temps de trouver du travail et sinon je ne vois pas comment j'aurais fait pour trouver du travail. [Brigitte Villers-le-Lac]

Ayant obtenu un permis L à mon arrivée en Suisse, aucune de mes démarches de recherche de logements sur Neuchâtel n'ont abouti. J'ai donc résidé plusieurs mois au Locle dans un grand studio dont l'état ne me convenait pas. [Béatrice Morteau]

La différence culturelle et les mentalités, sont aussi source de perturbations pour les migrants :

J'avais 6 mois pour trouver un boulot, d'ailleurs j'ai pas trouvé on a dû se marier et après j'ai trouvé, voilà la difficulté j'avais sympathisé avec une femme d'une agence intérim et qui me disait « mais marie-toi, marie-toi depuis le temps et je te trouve du travail le mois d'après », on s'est marié, et ben ça n'a pas raté, le mois suivant j'avais un travail. [Olga Villers-le-Lac]

Oui ben tout ce qui était administratif déjà, les mentalités aussi, beaucoup plus froid, en Suisse elle me disait qu'elle avait de la peine. [Sylvain Frambouhans]

21.4. Signification du passage de la frontière

Pour la majorité des personnes, le passage de la frontière est vécu comme une formalité administrative qui accompagne le projet d'installation en France.

Toutefois, d'aucun exprime leurs regrets quant aux aménités et au caractère sécurisant de la Suisse :

Ça m'a fait mal au cœur ? Oui et pourtant je suis Française.. Et quand vous êtes allée vivre en Suisse ? J'étais heureuse comme tout, je trouvais que c'était un beau pays, plus de discipline, propre, oui j'aimais bien.et maintenant je regrette. [Compagne de Bernadette Cours-St-Maurice]

Et c'est aussi une question de sécurité.....si vous vous adressez à une autorité en Suisse on va répondre exactement à votre question on va vous aider prendre votre demande au sérieux. [Bruno Villers-le-Lac]

Ah la vie en suisse franchement c'est bien on a l'impression qu'il n'y a pas de voleur, il n'y a pas de méchant, on peut partir et laisser sa porte ouverte. [Gaëtane Métabief]

Pour d'autres, ce n'est pas tant le changement de pays qui est regrettable, que l'absence « de la ville » qui offre des lieux et des temps de rencontre, ainsi qu'une neutralité sociale liée à sa plus grande mixité :

Vous regrettez ? Oui et non car je ne pensais pas que c'était si dur la vie de frontalier, et puis d'un autre côté la ville nous manque..... Quand on était en Suisse le soir on se disait « on va descendre sur l'artère principale on va aller boire un verre sur une terrasse. [Raymonde Charquemont]

Au début je pensais que cela ne me ferait rien du tout car je me suis dit il n'y a pas de raison que je ne m'adapte pas, je suis née en France, mais en fait mon mari c'est mieux adapté que moi..... à Neuchâtel on le sent pas qu'on est étranger. [Clotilde Morteau]

21.5. Figures de la frontière

Il s'agit ici de sonder la manière dont les ménages ont intégré la frontière dans le processus de décision, en faveur d'un projet résidentiel en France.

Pour ce qui a trait aux différentes figures de la frontière, nous en relèverons deux, la frontière perméable et la frontière barrière. La bi-nationalité et la proximité géographique des précédents lieux résidentiels des migrants, abondent dans le sens d'une frontière vécue, pour la majorité des migrants, comme perméable.

Pour les « migrants-frontaliers », la frontière s'efface et devient perméable : le changement s'apparente à celui occasionné par un déménagement au sein d'un même département, ou d'une même région :

Rien inexistant. [Bruno Villers-le-Lac]

Rien de spéciale, comme je suis tout près de la Suisse, pour moi c'est la même région, c'est globale c'est pas comme si j'allais dans le sud.....je suis tout près de mon père, de ma sœur, on a les mêmes températures, il y a le même paysage, l'adaptation a été facile. [Viviane Maïche]

Pour nous ça fait rien, mais c'est pour la famille que cela fait beaucoup plus : eux ils l'ont mal vécu du fait qu'en France c'est loin. [Rachel Morteau]

Mais au niveau de dire « je rentre chez les français ben non », ils pourraient l'enlever cette frontière d'abord c'est une vraie passoire. [Françoise Villers-le-Lac]

Pour autant, l'exploitation du différentiel frontalier s'exprime au travers des salaires :

Rien de particulier, nous on est allés en Suisse pour gagner plus d'argent c'est tout. [Samy Thiébouhans]

Tout comme, l'exploitation du différentiel institutionnel a permis aux ménages qui sont devenus propriétaires d'une maison individuelle, d'évoluer au sein de leur parcours résidentiel :

Une maison, une famille plus grande, voilà. [Olga Villers-le-Lac]

Ma maison, mon chez moi. [Françoise Villers-le-Lac]

La frontière barrière n'est vécue en tant que telle, que par un seul ménage (Franco-français) et originaire d'un autre département que le Doubs. Lorsqu'il s'agit d'une migration de retour, le sentiment de rentrer chez soi paraît naturel :

Et de Suisse vers la France ? On revient chez nous [...] Et dans l'autre sens ? On est étranger. [Gaëtane Métabief]

22. SYNTHÈSE

Ce chapitre a présenté l'analyse des flux résidentiels et migratoires de la Suisse vers la France, à travers l'examen des six thèmes suivants : l'ampleur des flux frontaliers, le profil des migrants, leurs trajectoires, leurs motivations, le processus de choix et la récolte d'informations, 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. A l'échelle de l'arc jurassien, 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, dont l'âge moyen est de 3 ans.

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 dispose 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.

Trajectoires

10. Pour la majorité des migrants Il apparaît qu'il s'agisse 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 produites par les services du contrôle 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, exprimée par 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-suisse, ou de nationalités étrangères, aspirent à reproduire, le modèle résidentiel dominant, en vigueur dans leur pays d'origine (France-Portugal). Pour la majorité des migrants jusqu'ici urbains, la maison individuelle contribue 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...)

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

14. Le niveau d'imposition en Suisse, représente pour les familles d'ouvriers la motivation principale 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 argumentent en faveur d'une plus grande souplesse et tolérance des banques françaises pour le financement du bien immobilier, et plus particulièrement, sur 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 (taux plus faible).

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 plus particulièrement dans ces deux communes, impose aux ménages ouvriers, un ajustement entre les temps de trajet concédé, et l'acceptabilité financière du coût de la résidence. Le cadre de vie et l'attrait des communes répondent en premier lieu à cette équitable 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. La retraite est toutefois synonyme de changement résidentiel pour la majorité des migrants, soit par héliotropisme, soit en opérant un nouvel ajustement de la résidence, lié à la baisse des revenus.

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-suisse. La force du réseau social via le réseau des frontaliers, en matière de collecte d'information 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-suisse) 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 toujours, et pour l'ensemble des migrants, 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 cadres sans enfant. En devenant frontaliers, les migrants passent de fait sous le régime de l'assurance frontalière, et bien que perçue comme onéreuse, tous se félicitent du taux de couverture et y trouvent un avantage considérable 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 les 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.

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. Sans surprise, une seule figure de la frontière transparaît 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 Franco-suisse 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.

**QUATRIÈME PARTIE : *LES CHOIX
ET TRAJECTOIRES RESIDENTIELS
DES TRAVAILLEURS
FRONTALIERS***

Auteurs : Alexandre Moine, Edith Ruefly, Philippe Signoret

23. INTRODUCTION

Les marchés locaux du logement frontaliers de l'Arc jurassien français sont largement influencés par la présence de travailleurs frontaliers⁴⁰. D'une manière générale, l'adéquation entre l'offre et la demande de logement caractérise des marchés en équilibre, où globalement l'ensemble des segments du parc sont occupés, où la vacance assure la rotation d'un logement à l'autre, au gré des trajectoires résidentielles des ménages, que déterminent/accompagnent le parcours de vie (décohabitation parentale, mise en ménage, enfants, séparation/divorce, vieillissement/décès) et la carrière professionnelle. A chaque phase du parcours de vie sa demande de logement, que doit satisfaire l'offre. Or, depuis plusieurs dizaines d'années, on constate que les itinéraires résidentiels en zone frontalière sont spécifiques, avec une forte pression sur certains segments du parc, alors que les parcours de vie sont conformes aux standards (il n'y a pas plus de décohabitation, de mariages ou de divorces en zone frontalière qu'ailleurs), si on considère les données démographiques de l'INSEE, et qu'enfin, le niveau de l'emploi, fortement dépendant de la Suisse voisine, fluctue dans une tendance néanmoins haussière. Comme le relève la Mission Parlementaire sur la politique transfrontalière⁴¹ : « *de nombreux dysfonctionnements affectent le développement des régions frontalières, confrontées à des fractures institutionnelles, juridiques, fiscales et sociales, et à une concurrence économique forte des pays voisins* ». Les auditions menées par la mission et les analyses convergent : les disparités constatées, assez généralement défavorables aux français travaillant en France, mettent sous tensions les marchés de l'emploi local et du logement, en ce sens que la demande de logement est forte, les loyers et le prix du foncier sont élevés (Cf. partie 5).

A l'heure actuelle, dans l'Arc jurassien frontalier français, trois faits majeurs se combinent et accentuent la pression sur certains segments du parc. Les travailleurs frontaliers recherchent toujours la proximité des points de passage vers la Suisse (cf. partie 3), avec comme corollaire des effets spatiaux notables (croissance démographique, étalement urbain, concentration de services, etc.) et le développement d'une économie résidentielle⁴², ici comme dans la plupart des zones frontalières où les différentiels de salaires sont importants (cf. partie 1). Par ailleurs, en relation avec la problématique du fonctionnement des marchés locaux du logement transfrontaliers, le pouvoir d'achat des travailleurs frontaliers, plus important que celui des travailleurs nationaux, entraîne un impact sur les trajectoires résidentielles, notamment en ce qui concerne le temps d'accession à la propriété (notablement réduit), mais également sur les prix d'achats des biens immobiliers (cf. partie 6), le niveau des loyers, la disponibilité de logements sur certains segments. Enfin, la forte progression du nombre de travailleurs frontaliers depuis le début des années 2000 (+ 126 % en 15 ans)⁴³ contribue à accroître la pression de la demande sur certains segments de parc, particulièrement recherchés par ces catégories de populations.

⁴⁰ Moine A., 1995, « « Modélisation de la demande de logements en zone frontalière : Un outil d'aide à la décision appliqué au marché local de Morteau (Doubs) », Thèse, université de Franche-Comté.

⁴¹ Blanc E., Keller F., Sanchez-Schmidt M-T., 2010, « Mission parlementaire sur la politique transfrontalière », Rapport de mission, La Documentation Française, 72 p. <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/104000399/0000.pdf>

⁴² « Le point sur la zone d'emploi de Morteau », Hors-série Novembre 2011, EFIGIP, 6 p.

⁴³ Le Pays, 23 juin 2011, « Le nombre de Francs-Comtois frontaliers a augmenté de 126% en 15 ans ».

Il nous est donc apparu important d'engager une enquête afin de mieux cerner les comportements résidentiels de cette frange spécifique de la population franc-comtoise, d'autant plus que ce type d'analyse en relation avec les trajectoires résidentielles de populations spécifiques en zones frontalières n'existe pas en France⁴⁴. Les résultats obtenus doivent être systématiquement mis en perspective avec les autres modules développés dans cette étude qu'ils permettent très souvent d'illustrer. Il s'agit au travers de cette enquête de comprendre dans quelle mesure le statut de travailleur frontalier influence la demande de logement, au travers du statut du ménage que cela implique⁴⁵, et de quelle manière. De nombreuses interrogations pèsent, par exemple, sur les types de logements plébiscités par les frontaliers, sur le budget accordé au logement, mais aussi sur l'attrait que pourrait représenter un éventuel déménagement vers la Suisse, afin de se rapprocher du lieu de travail. A partir des enquêtes administrées, nous avons procédé à des tris à plat qui nous donnent des informations générales, puis à des tris croisés afin de cerner les facteurs pouvant influencer les comportements résidentiels des frontaliers (par exemple, l'âge, le niveau de diplôme, etc.).

L'enquête s'est déroulée en 2010 entre le 21 juin et le 02 août. Au total 3 800 questionnaires ont été adressés à des frontaliers résidant dans les départements du Doubs, Jura et Territoire-de-Belfort, dont :

- 3 000 adhérents à l'Amicale des Frontaliers qui a procédé à leur sélection en fonction de l'âge et de la composition du ménage (échantillonnage préalable) ;
- 800 adhérents au Groupement Transfrontalier Européen.

Ces deux organismes ont été sollicités, ils constituent en effet un point d'enregistrement presque incontournable des frontaliers par le biais de leur affiliation à une complémentaire santé. Dans l'Arc jurassien, les frontaliers sont quasi-exclusivement affiliés à l'Amicale des Frontaliers ou au Groupement Transfrontalier Européen qui constituent donc des partenaires très importants pour accéder aux listings nécessaires aux envois des enquêtes.

Cette enquête se découpe en six parties :

- Le profil des ménages enquêtés ;
- Le lieu et les caractéristiques de la résidence ;
- Les raisons du déménagement ayant amené à l'occupation du logement actuel ;
- Le projet futur ;
- Les déterminants d'un éventuel déménagement en Suisse ;
- Les pratiques de mobilités.

L'enchaînement des questions nous a permis de retracer une forme d'itinéraire résidentiel prolongé par les projets envisagés. En nous interrogeant sur les déterminants possibles d'un déménagement en Suisse, nous avons souhaité mesurer la tendance autour d'une possible relocalisation de certains frontaliers en Suisse.

Au total, 444 retours d'enquête ont été enregistrés, soit un taux de réponse de 11,7 %. Ce taux est en deçà des taux traditionnellement enregistrés (20 %) et s'explique notamment de deux manières : une certaine lassitude des frontaliers fréquemment interrogés par les médias ou dans le cadre d'enquêtes

⁴⁴ Authier J-Y. et al., 2010, « Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles », PUCA, 85 p.

⁴⁵ DRE Franche-Comté, 2001, « Marchés locaux du logement : Démarche stratégique de connaissance », 128 p.

telles que la nôtre ; l'ajout de questions relatives à la mobilité relativement complexes a certainement péjoré le taux de répondants.

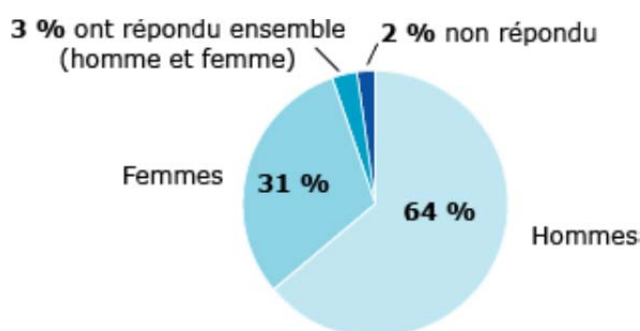
24. LE PROFIL DES FRONTALIERS ENQUÊTÉS

Il est indispensable dans un premier temps de caractériser les ménages qui ont répondu à notre enquête, et de voir dans quelle mesure ils s'écartent du profil régional. En effet, les travailleurs frontaliers forment des populations spécifiques du fait de leur haut niveau de salaire et de leur relative spécialisation dans certains secteurs économiques. Ainsi une récente étude de l'OSTAJ⁴⁶ caractérise les travailleurs frontaliers de l'Arc jurassien qui se distinguent nettement d'un actif franc-comtois : ils sont plus jeunes, plus souvent ouvriers et travaillent majoritairement dans l'industrie, en particulier dans l'horlogerie. Comme cela a été montré dans le cadre du module 1, nous posons l'hypothèse que des comportements résidentiels spécifiques peuvent être mis en relation avec ces caractéristiques.

24.1. Description et précision de la situation familiale

24.1.1. Majoritairement des hommes répondant...

Près des 2/3 des personnes ayant répondu à l'enquête sont des hommes (64 %), 31 % sont des femmes, 3 % ont répondu en couple au questionnaire (homme et femme) et 2 % n'ont pas répondu à cette question.

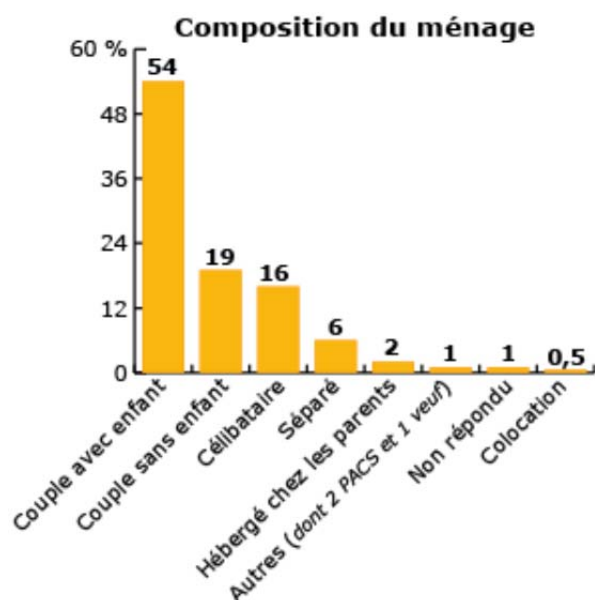


Graphique 1 : Genre des répondants

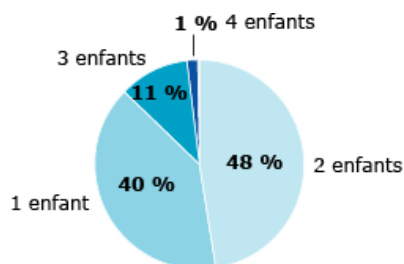
⁴⁶ OSTAJ, 2011, « Portrait du travailleurs frontalier comtois », Publication de l'Observatoire Statistique de l'Arc jurassien, 63 p. http://www.ostaj.org/uploads/media/Rapport_Profil_du_travailleur_frontalier_comtois_vf.pdf

24.1.2. ... des familles avec enfants ...

Parmi les 444 personnes enquêtées, plus de la moitié des personnes interrogées⁴⁷ (54 % - Doubs 32,5 % - Franche-Comté 32,6 %⁴⁸) vit en couple avec enfant(s) et près d'un ménage sur 5 est en couple sans enfant (19% - Doubs 32,8 % - Franche-Comté 33,7 % en 2008). 22 % vivent seuls (célibataires ou séparés) contre 34,6 % dans le Doubs et 33,5 % en Franche-Comté⁴⁹.



Graphique 2 : Composition du ménage



Graphique 3 : Nombre d'enfants par ménage

⁴⁷ Le nombre d'enfants (vivant au sein du ménage) varie de 1 à 4.

⁴⁸ RGP 2006 - INSEE Franche-Comté.

⁴⁹ Une précédente enquête menée dans le cadre de l'étude des effets des accords bilatéraux sur les zones frontalières respectivement françaises et suisses du Département Doubs et du Canton de Neuchâtel (CANEDEDO), avait enregistré une part de couples avec enfants, de 64 %. Cette enquête avait concerné 2 000 personnes avec un taux de retour de 24 % soit 472 questionnaires traités.

24.1.3. Essentiellement de nationalité française ...

Si on considère la combinaison de nationalité au sein d'un ménage, il apparaît que parmi les 320 couples ayant répondu, 40 (soit 12,5 %) ont l'un des deux conjoints de nationalité suisse (29 couples pour qui le frontalier a la nationalité suisse et 11 pour qui le conjoint a la nationalité suisse). Ce constat traduit le fort brassage de population qui anime ces zones frontalières depuis plusieurs siècles⁵⁰. Il peut expliquer certains profils en matière d'accession à la propriété, notamment, comme cela était évoqué dans le cadre des modules consacrés aux trajectoires résidentielles entre France et Suisse (cf. parties 2 et 3). Nous envisageons cette question à l'échelle du ménage et ensuite des conjoints seuls :

- Française : 89,0 %
- Double nationalité
 - Française et suisse : 7,0 %
 - Française et autre : 1,1 %
- Suisse : 2,0 %
- U-E : 0,5 %
- Autre : 0,2 %
- Non pas répondu : 0,2 %

97,1 % des frontaliers interrogés sont de nationalité française. 8,1 % ont une double nationalité, française et suisse notamment (7,0 %).

S'agissant des conjoints⁵¹, la majeure partie des personnes interrogées est de nationalité française. Si on ajoute les double-nationaux (moins nombreux que les répondants) et les ressortissants suisses, on atteint quasiment 92 % de la population enquêtée.

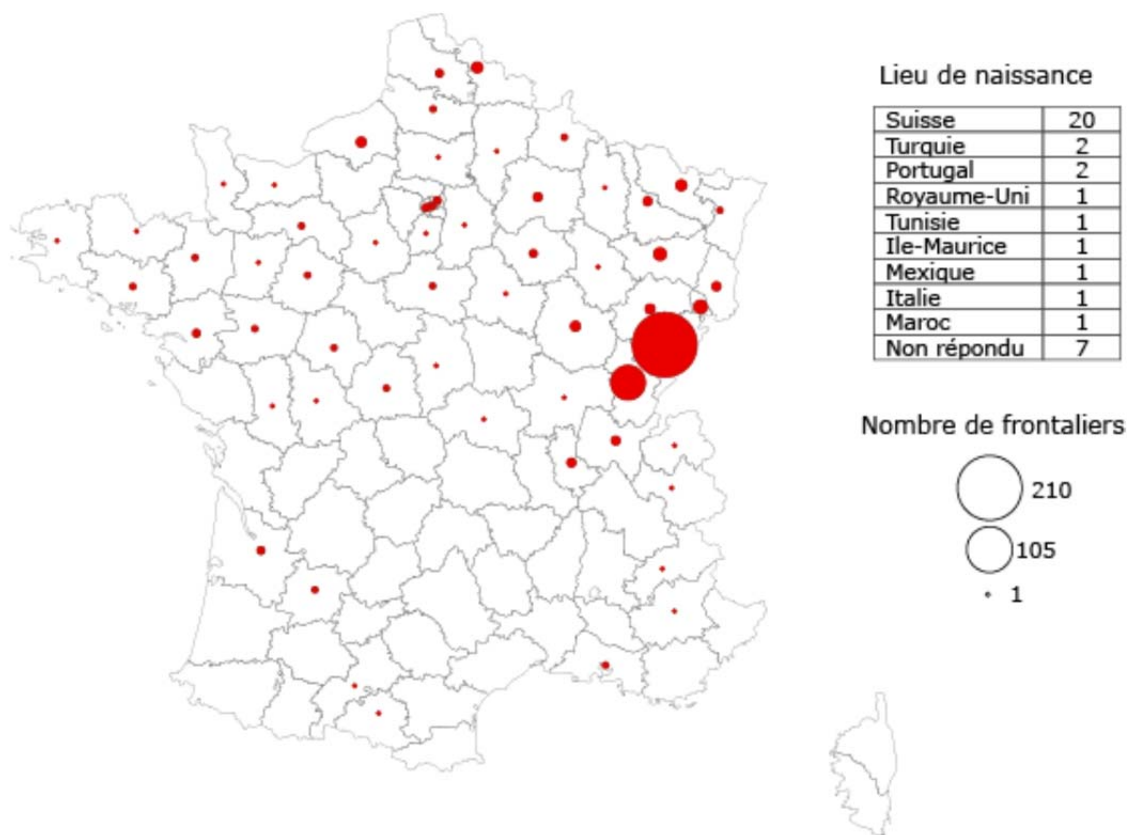
- Française : 84,1 %
- Double nationalité
 - Française et suisse : 5,1 %
 - Française et autre : 0,6 %
- Suisse : 2,7 %
- U-E : 1,5 %
- Autre : 1,2 %
- Non pas répondu : 4,8 %

⁵⁰ Daveau S., 1959, « Les régions frontalières de la montagne jurassienne », 571 p.

⁵¹ Pour le conjoint, les personnes ayant coché la réponse « célibataire » et « séparé » à la question sur la composition des ménages sont exclues.

24.1.4. ... principalement originaires de Franche-Comté ...

Plus de 80 % des enquêtés sont nés en Franche-Comté. Le recrutement des travailleurs frontaliers est donc essentiellement local. Lorsque ces derniers sont originaires d'une autre région, le recrutement se fait quasi-exclusivement dans une partie Nord de la France.



Carte 12 : Département de naissance des frontaliers interrogés

24.1.5. ... une population jeune ...⁵²

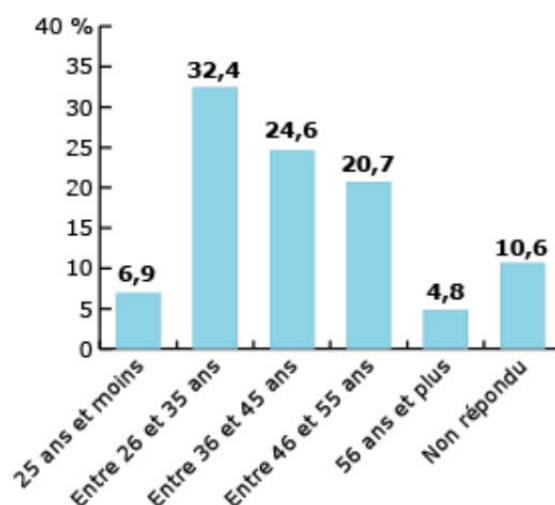
Près d'un tiers (32,0 %) des personnes interrogées se situent dans la tranche d'âge 26-35 ans (classe d'âge la plus représentée), et plus de 50 % ont entre 26 et 46 ans, période clé pour accéder à la propriété. Dans le cadre de l'étude CANEDED (2006), on avait constaté un vieillissement de l'âge moyen des travailleurs frontaliers enquêtés, en référence à une étude menée en 1990⁵³. Par ailleurs, la récente étude menée par l'OSTAJ, concernant le profil des travailleurs frontaliers de l'Arc jurassien, montre que 75% des frontaliers sont âgés de 20 à 44 ans contre 60% pour les personnes travaillant en France⁵⁴.

⁵² Seulement 7 personnes, soit 1,6 % des enquêtés, n'ont pas précisé leur année de naissance.

⁵³ CHEVAILLER J-C., SORDOILLET G., 1990, « Les travailleurs frontaliers francs-comtois en Suisse » GIMM-CETAP, IRADES, Université de Franche-Comté, 258 p.

⁵⁴ RGP 2006 – INSEE Franche-Comté.

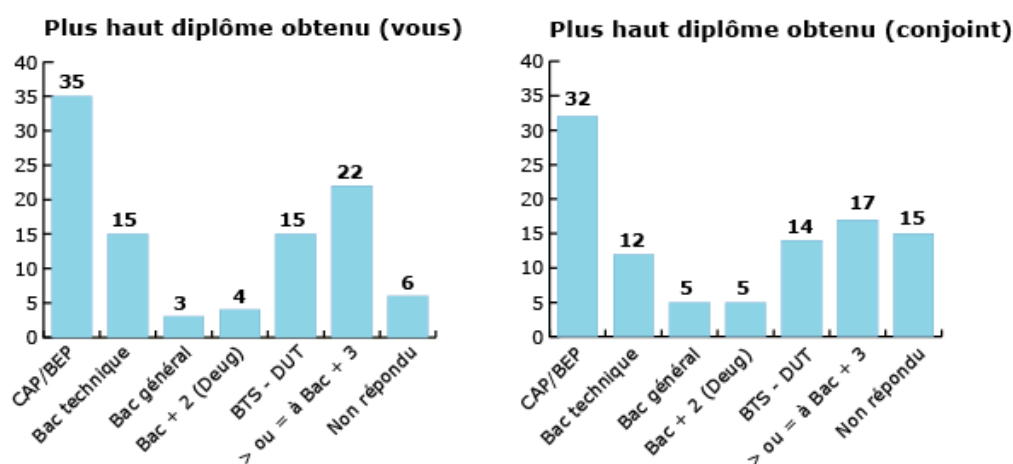
Les conjoint(e)s⁵⁵ et les frontaliers enquêtés se situent souvent dans la même tranche d'âge. Ainsi, la classe d'âge des conjoint(e)s la plus représentée est celle des 26-35 ans (32,4 %).



Graphique 4 : Structure par âge de la population interrogée

24.2. Situation professionnelle⁵⁶

Le diplôme le plus représenté dans l'emploi frontalier est le CAP/BEP (35 %), suivi des diplômes supérieurs ou égaux à Bac + 3 (22 %). C'est également le cas pour l'emploi du conjoint (à noter que 15 % des enquêtés n'ont pas répondu à la question pour le conjoint). Cette répartition est proche de celle évoquée dans l'étude de l'OSTAJ qui fait apparaître que 39 % des frontaliers sont titulaires d'un CAP/BEP, 13 % d'un Baccalauréat technologique ou professionnel et 16 % d'un Baccalauréat général.

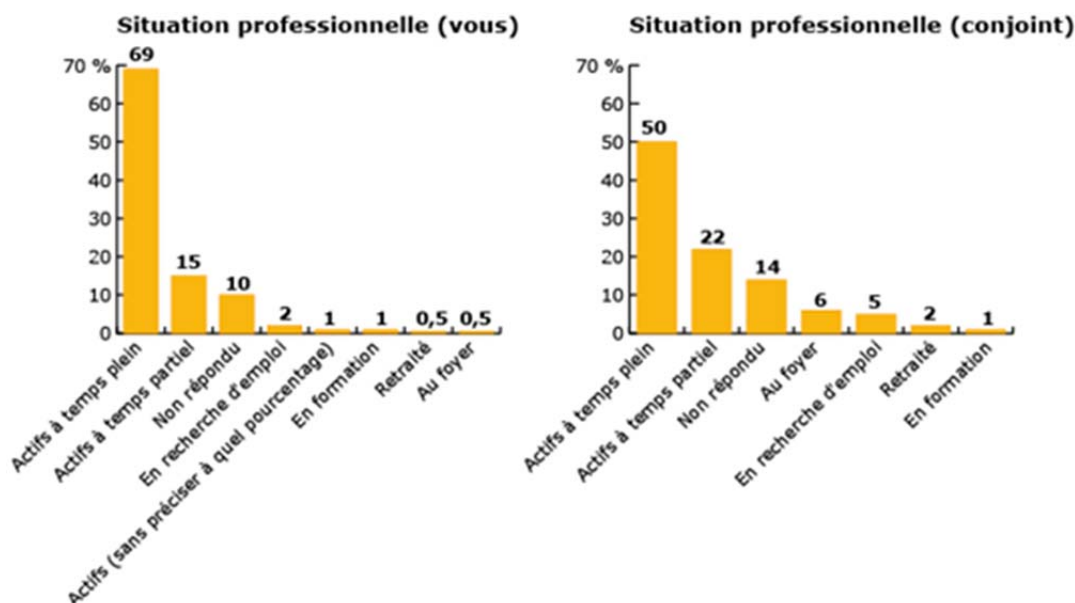


Graphique 5 : Plus haut diplôme obtenu frontalier et du conjoint

⁵⁵ Pour le/la conjoint(e), les personnes ayant coché la réponse « célibataire » et « séparé » à la question sur la composition des ménages sont exclues. Par ailleurs 35 personnes enquêtées n'ont pas précisé l'année de naissance de leur conjoint(e).

⁵⁶ Pour le/la conjoint(e), les personnes ayant coché la réponse « célibataire » et « séparé » à la question sur la composition des ménages sont exclues

85 % des personnes interrogées sont actives⁵⁷ (69 % travaillent à temps plein, 15 % à temps partiel et 1 % n'a pas précisé le temps de travail). Seulement la moitié des conjoints sont actifs à temps plein. Près d'un conjoint sur cinq travaille à temps partiel. 14 % n'ont pas indiqué la situation professionnelle du conjoint.



Graphique 6 : Situation professionnelle

24.2.1. Qualification de l'emploi actuel

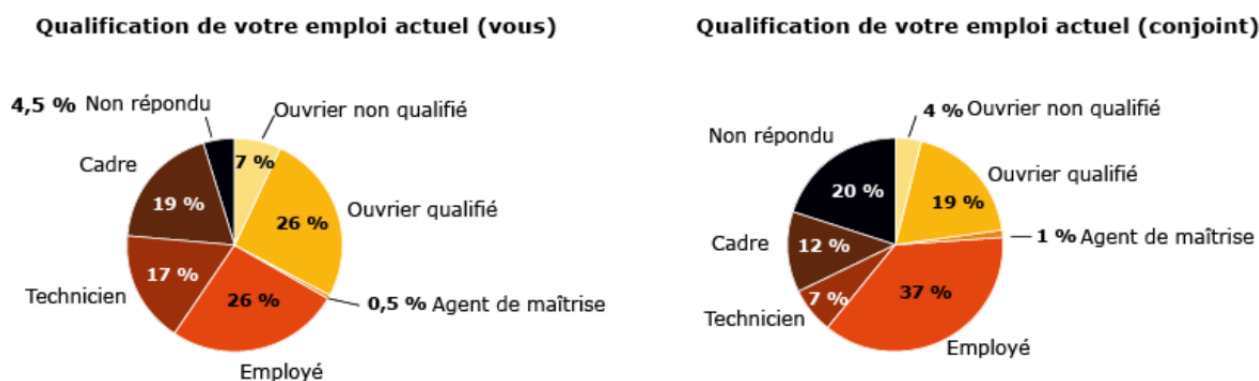
Pour ce qui concerne la qualification des emplois, conformément au poids de l'industrie dans l'activité des frontaliers, 26 % des personnes interrogées ont un statut d'employé, 26 % également sont ouvriers qualifiés (soit 52 % contre 69 % pour l'ensemble des travailleurs frontaliers comtois⁵⁸) et près d'un frontalier sur cinq occupe un emploi de qualification cadre (contre seulement 7 % pour l'ensemble des travailleurs frontaliers comtois). Seulement 4 personnes interrogées sur 5 ont répondu à la question relative à la qualification de l'emploi du conjoint. Il s'agit d'employés pour 37 %, puis d'ouvriers qualifiés pour 19 %. Encore une fois ces résultats sont conformes à l'étude CANEDED. Ils traduisent la structure locale de l'emploi, notamment dans l'horlogerie, mais aussi dans les métiers dédiés aux services, et particulièrement dans les services à la personne.

Ceci montre un décalage entre la formation et la qualification de l'emploi, un certain nombre de travailleurs sont plus diplômés que ne le laisse présager leur niveau d'embauche. Dans ce cas, c'est le salaire attendu qui importera, le plus souvent.

⁵⁷ 10 % des frontaliers n'ont pas répondu à la question.

⁵⁸ OSTA, 2011, « Portrait du travailleurs frontalier comtois », Publication de l'Observatoire Statistique de l'Arc jurassien, 63 p.

http://www.ostaj.org/uploads/media/Rapport_Profil_du_travailleur_frontalier_comtois_vf.pdf



Graphique 7 : Qualification de l'emploi occupé par l'enquêté(e) et le(la) conjoint(e)

L'horlogerie (35,1 %), la santé (17,0 %) et la mécanique (14,0 %) sont les trois principaux secteurs d'activité de l'emploi frontalier. Par ailleurs, l'horlogerie et la mécanique occupent davantage d'hommes, au contraire du secteur de la santé qui est plus féminisé.

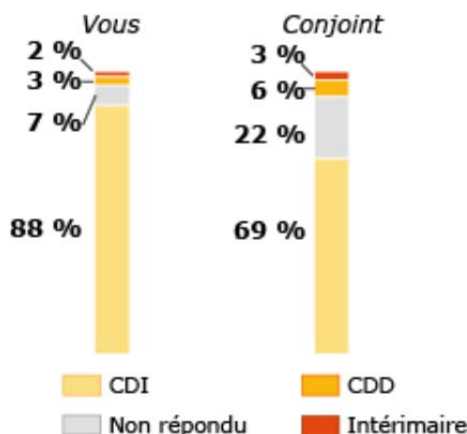
Secteur d'activité	Répartition (en %)
Horlogerie	35,1 %
Santé	17,1 %
Mécanique	14,0 %
BTP	6,3 %
Services	6,1 %
Commerce	5,5 %
Non répondu	5,2 %
Transports - Logistique	1,8 %
Menuiserie	1,5 %
Electronique	1,1 %
Hôtellerie - Restauration	0,9 %
Industrie agro-alimentaire	0,7 %
Métallurgie - Fonderie	0,7 %
Tabac	0,5 %
Pharmaceutique	0,5 %
Aéronautique	0,2 %
Banque	0,2 %
Chemin de fer	0,2 %
Chimie	0,2 %
Comptabilité	0,2 %
Enseignement	0,2 %
Horticulture	0,2 %
Industrie	0,2 %
Informatique	0,2 %
Plasturgie	0,2 %
Recherche	0,2 %
Télécommunications	0,2 %
Traitement des eaux	0,2 %
Verrerie	0,2 %
Autre (sans précision)	0,2 %

Tableau 58 : Secteurs d'activité des établissements dans lesquels exercent les travailleurs frontaliers

Rappelons que, d'après la récente étude de l'OSTAJ consacrée aux travailleurs frontaliers⁵⁹, 63 % des travailleurs frontaliers de l'Arc jurassien exercent dans l'industrie et plus précisément dans l'industrie horlogère⁶⁰ qui représente 38% de l'emploi. Globalement les résultats de l'étude OSTAJ sont proches de notre échantillon d'enquêtés.

24.2.2. Type de contrat de travail

Le Contrat à durée indéterminée (CDI) est le type de contrat de travail le plus représenté dans l'emploi frontalier. En effet, près de 9 frontaliers sur 10 ont un CDI (7% n'ont pas précisé la nature de leur contrat de travail). La part des intérimaires est relativement faible (2 %). Précisons que de nombreux contrats à durée déterminée n'ont pas été renouvelés en Suisse en raison de la crise touchant, en particulier, le secteur de l'horlogerie. Il faut cependant nuancer ce constat. En effet, on peut imaginer que les frontaliers récemment embauchés sont moins prompts à répondre aux enquêtes, moins légitimes dans ce statut récent, peut-être étrangers à la région, et que, par ailleurs, les personnes en intérim et/ou en CDD peuvent ne pas avoir répondu à l'enquête.



Graphique 8 : Type de contrat de travail

Concernant le conjoint, 69 % sont en CDI⁶¹ ce qui témoigne encore une fois d'une certaine stabilité dans l'emploi, ce qui aura sans nul doute un impact sur le choix de logements ainsi que sur l'itinéraire résidentiel de ces ménages.

⁵⁹ OSTAJ, Op. Cit.

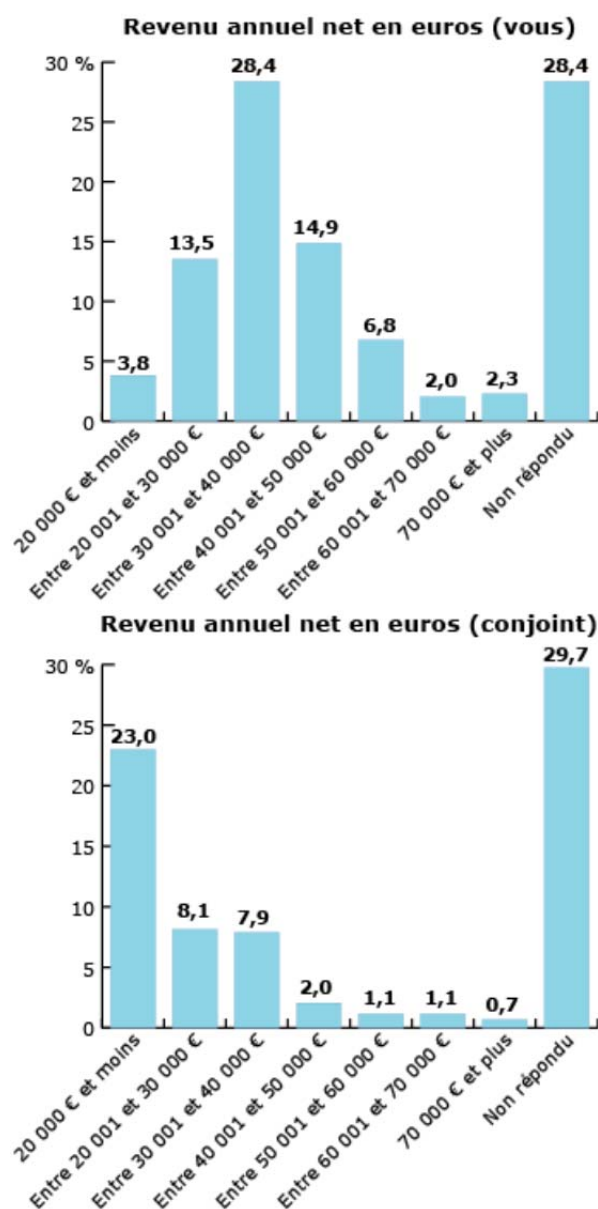
⁶⁰ A laquelle on ajoute les activités de bijouterie, joaillerie et microtechniques.

⁶¹ 22 % des enquêtés n'ont pas renseigné la nature du contrat de travail de leur conjoint).

24.2.3. Revenu net annuel

24.2.3.1. Un niveau de revenu relativement élevé

319 ménages ont renseigné leur revenu. Le revenu annuel moyen est de 55.606 € par ménage. A titre de comparaison, il s'établit à 29.244 € par ménage (tous ménages confondus) dans le Doubs et à 28.512 € en Franche-Comté⁶².



Graphique 9 : Revenu annuel net

⁶² <http://www.salairemoyen.com>

Le revenu annuel net médian des ménages frontaliers enquêtés s'élève à 37.500 €, contre 18.294 € dans le Doubs et 17.738 € en Franche-Comté en 2008⁶³. Rappelons qu'en 2006, « *un frontalier travaillant dans l'Arc jurassien suisse perçoit un salaire horaire brut supérieur de 50 % à celui d'un salarié travaillant en Franche-Comté mais proche de celui d'un salarié suisse* »⁶⁴.

24.2.3.2. Des revenus relativement élevés, avec des différences géographiques

Revenu annuel moyen par quartile⁶⁵

- 1^{er} quartile : revenu annuel moyen = 32 370 €
- 2^{ème} quartile : revenu annuel moyen = 45 771 €
- 3^{ème} quartile : revenu annuel moyen = 57 892 €
- 4^{ème} quartile : revenu annuel moyen = 86 780 €

Des disparités géographiques

On recense 6 communes au sein desquelles au moins 10 frontaliers (seuil de secret statistique à partir duquel nous pouvons procéder à une exploitation) ont renseigné leur revenu. Evidemment, au regard du faible nombre de réponses par commune, il importe de les analyser avec prudence et précaution. Le Tableau 59 présente les revenus annuels moyens de ces 6 communes. Il met en exergue les différences : le revenu moyen pour Morteau est de 52.138 euros, alors qu'il dépasse les 70.000 euros pour la commune voisine de Montlebon.

Communes	Nombre de frontaliers ayant répondu	Revenu annuel moyen par ménage
Morteau	35	52.138 €
Gilley	10	56.019 €
Villers-le-Lac	10	61.180 €
Bois d'Amont	15	61.931 €
Les Fins	15	64.760 €
Montlebon	10	72.811 €

Tableau 59 : Revenu annuel moyen des frontaliers par commune

⁶³ INSEE – « La région et ses départements : revenus et salaires », 2009

⁶⁴ « Une comparaison des salaires entre la Franche-Comté et l'Arc jurassien suisse », OSTAJ, 2009.

⁶⁵ Les **quartiles** sont les trois valeurs qui partagent la population en 4 sous-populations de même taille.

24.2.4. Localisation de la commune de travail

Pour la personne enquêtée⁶⁶, les principales communes du lieu de travail sont situées à proximité immédiate des points de passage frontaliers pour près de la moitié d'entre eux. Ces communes sont les suivantes (commune dans lesquelles au moins 5 frontaliers travaillent) :

- La Chaux-de-Fonds (17,6 %),
- Le Locle (13,5 %),
- Neuchâtel (7,0 %),
- Le Sentier (4,7 %),
- Lausanne (2,9 %),
- Le Brassus (2,3 %),
- Yverdon-les-Bains (2,0 %),
- Porrentruy (1,8 %),
- Vallorbe (1,6 %),
- Les Brenets (1,4 %),
- Delémont (1,4 %).

Pour le conjoint, les principales communes du lieu de travail sont les suivantes (commune dans lesquelles au moins 5 frontaliers travaillent)⁶⁷ :

- Morteau (7,8 %),
- La Chaux-de-Fonds (6,0 %),
- Le Locle (4,8 %),
- Pontarlier (4,8 %),
- Morez (4,2 %),
- Neuchâtel (3,0 %),
- Le Sentier (1,8 %),
- Besançon (1,8 %)

Hébergement à la semaine en Suisse

Comme nous l'avons remarqué précédemment, un certain nombre de frontaliers choisissent de résider en Suisse⁶⁸. Il est donc intéressant de mesurer au travers de cette enquête, le poids que représentent ces travailleurs. Le taux de réponse à la question est de 98,4 %, et il apparaît seulement 5 frontaliers enquêtés qui possèdent un hébergement à la semaine en Suisse. Le parti pris de la plupart des frontaliers est de résider autour des points de franchissement en France. Le Tableau 60 précise la commune du lieu d'hébergement en Suisse et la commune de logement actuel, et on note que dans les 5 cas les distances de déplacement sont importantes, ce qui explique ce choix.

⁶⁶ 13,3 % n'ont pas précisé la commune de leur entreprise.

⁶⁷ 27,6 % n'ont pas renseigné la commune de l'entreprise de leur conjoint.

⁶⁸ Aucun conjoint ne dispose d'un hébergement à la semaine en Suisse.

Hébergement à la semaine	Logement actuel
Boudry	Non renseigné
Genève	Poligny
Mellingen	Fêche-l'Église
Tramelan	Dannemarie-sur-Crète
Zurich	Brebotte

Tableau 60 : Lieux d'hébergement à la semaine

Il apparaît en définitive que notre population de frontaliers enquêtés correspond au « profil moyen » repéré dans les deux études déjà évoquées (CANEDEDO et Profil du frontalier-OSTAJ), à savoir :

- Des ménages assez jeunes ;
- De nationalité française ;
- Nés pour la majeure partie d'entre eux en Franche-Comté ;
- Avec des enfants ;
- Travaillant dans l'industrie (horlogère dans la plupart des cas) ;
- Bénéficiant d'un revenu une fois supérieur au revenu français à qualification équivalente ;
- En situation d'emploi stable (CDI) ;
- Localisés au plus proche de la frontière.

Cette similitude des résultats nous permet de valider notre échantillon de répondants qui, s'il s'avère être de petite taille, demeure crédible dans sa structure. Nous pouvons dès lors présenter les résultats concernant les situations résidentielles, leur évolution dans le temps, et l'attrait que pourrait représenter un déménagement en Suisse.

25. LIEU(X) ET TYPE(S) DE RÉSIDENCE

Le profil des frontaliers enquêtés étant dressé, il s'agit maintenant d'évaluer les modes d'habiter, en s'interrogeant tout d'abord sur le logement actuellement occupé, puis sur les caractéristiques du logement antérieur. Sachant, comme nous venons de le constater, que très peu de personnes logent à la semaine en Suisse, les réponses vont nous permettre de dresser un état des lieux assez complet des types de logements successivement occupés par les frontaliers. Nous nous plaçons dans la perspective de travaux qui visent à comprendre les trajectoires résidentielles : ainsi faisons-nous l'hypothèse que *« les mobilités ont un sens, (...) qu'on peut non seulement les décrire, mais aussi en rendre compte, à condition toutefois de situer l'explication au carrefour de logiques d'acteurs et de déterminants structurels »*

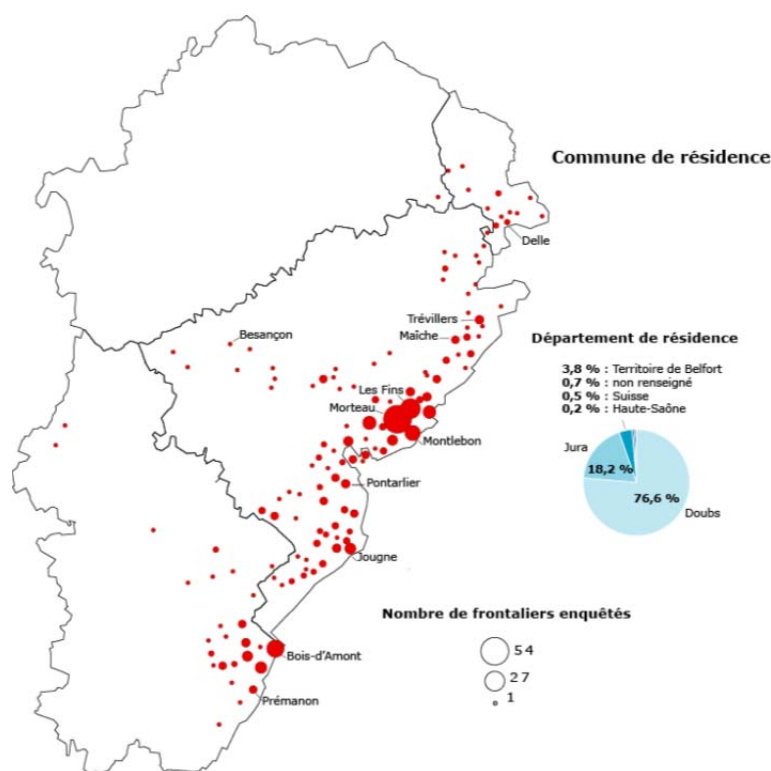
»⁶⁹. Les études statistiques classiques sur les mobilités résidentielles permettent de hiérarchiser les grands déterminants (familiaux, résidentiels, professionnels) qui les structurent, en fonction des moments du parcours de vie où ils interviennent et selon la nature de ces changements (courte ou longue distance). Parmi les événements liés à des mobilités résidentielles, « *les événements familiaux restent finalement prédominants : ils s'avèrent des facteurs de mobilité résidentielle plus déterminants que ceux liés à l'emploi sur toute la période* »^{70 /71} Ceci reste à vérifier dans le cadre de notre étude transfrontalière.

25.1. Les caractéristiques du logement actuel

Nous allons tout d'abord dresser les caractéristiques du logement actuel avant d'envisager celles du logement antérieur et d'effectuer des comparaisons sous forme de trajectoire résidentielle.

25.1.1. Lieu de résidence, logement actuel

Plus des trois-quarts (76,6 %) des frontaliers enquêtés résident dans le département du Doubs. Le fait d'avoir mobilisé les ressources de l'Amicale des Frontaliers qui recrute plutôt ses adhérents dans le Département du Doubs n'est certainement pas étranger à ce résultat et cela, même si le Groupement Transfrontalier, la seconde source de données, a une aire plus large et s'étend vers les départements du Jura et de l'Ain.



Carte 13 : Localisation des logements

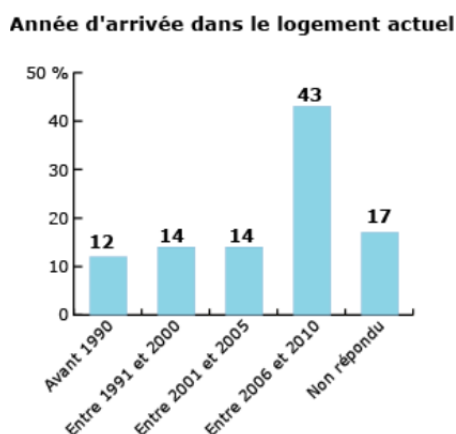
⁶⁹ Grafmeyer Y., Authier J-Y., 2008, « Sociologie urbaine », Paris, Armand Colin, Collection « 128 », 128 p.

⁷⁰ Debrand T., Taffin C., 2006, « Les changements de résidence : entre contraintes familiales et professionnelles », in Données sociales, Paris, INSEE, p. 505-513.

⁷¹ Debrand T., Taffin C., 2005, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité », Economie et Statistique, p. 125-146

25.1.2. Logement actuel : une installation relativement récente

367 frontaliers (soit 83 % des répondants) ont indiqué la date d'arrivée dans leur logement actuel. Ainsi, il apparaît que 43 % occupent leur logement depuis moins de 5 ans (contre 33 % des ménages en Franche-Comté⁷²) et 26 % depuis plus de dix ans (contre 50 % des ménages en Franche-Comté). Cette installation relativement récente est à mettre en relation avec l'âge des frontaliers, qui sont des personnes actives appartenant majoritairement aux classes 26 à 46 ans.

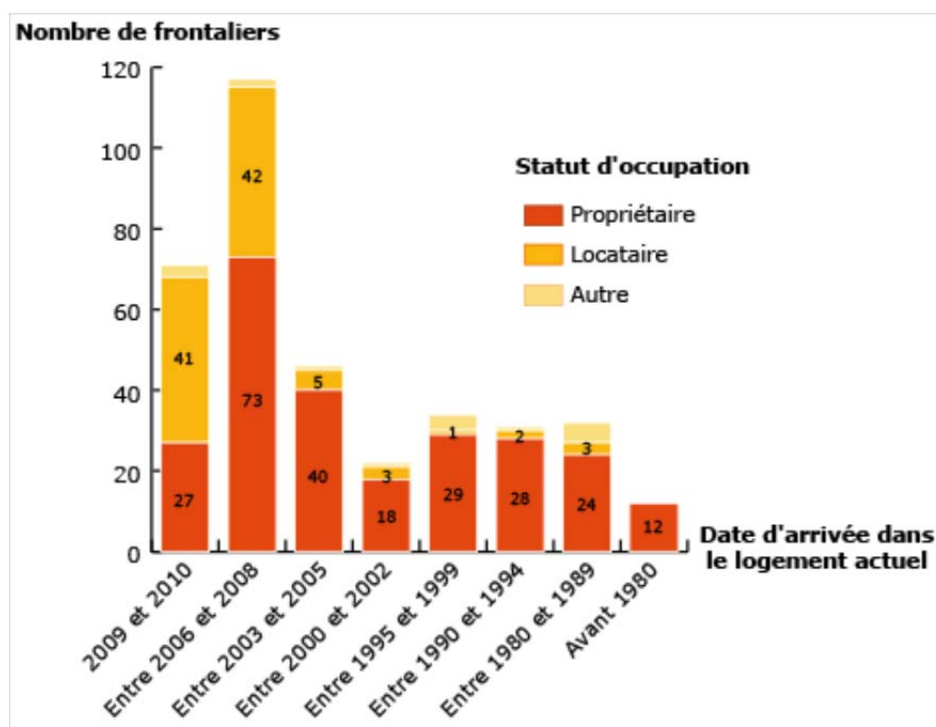


Graphique 10 : Année d'arrivée dans le logement actuel

25.1.3. La durée d'occupation du logement

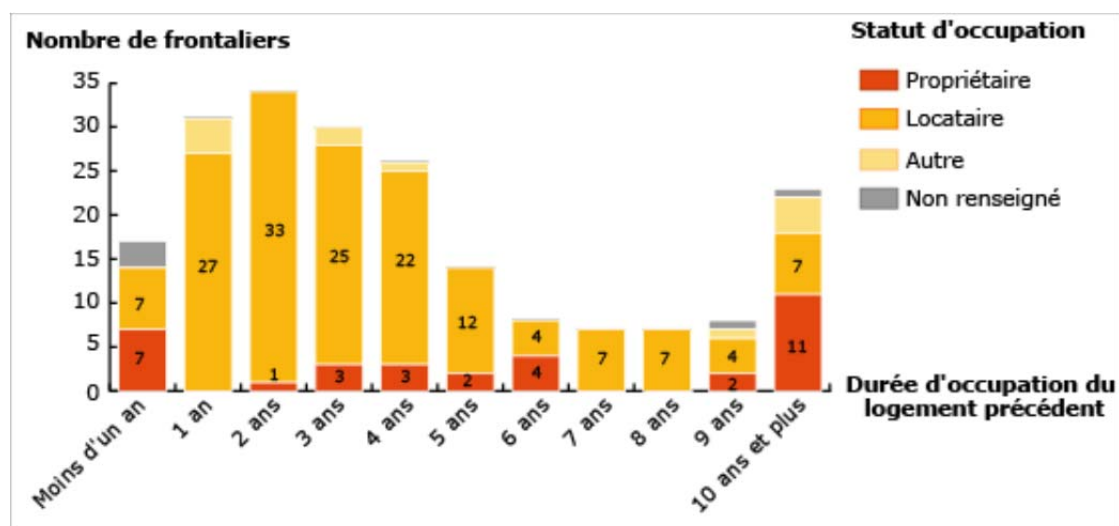
Si l'on s'intéresse au statut de l'occupant, et à la durée passée dans le logement, il apparaît que la part des locataires diminue fortement parmi les frontaliers qui occupent leur logement depuis plus de 5 ans (installation récente). Ainsi, plus la date d'installation est ancienne plus la part des propriétaires progresse. Ceci accredit l'hypothèse selon laquelle les travailleurs frontaliers utilisent l'accroissement de leur pouvoir d'achat, une fois embauchés en Suisse, pour accéder prioritairement à la propriété en France (cf. partie 2). Les faits sont connus, mais ils amènent à s'interroger sur la modification des trajectoires résidentielles qui en découlent et sur les effets concomitants en matière d'urbanisation, de pression foncière et de niveau des loyers (cf. partie 5). On assiste dans ce cas à un découplage entre la trajectoire résidentielle, le parcours de vie et le statut d'emploi, sous l'effet du très fort relèvement du niveau de revenu.

⁷² RGP 2008 – INSEE Franche-Comté.



Graphique 11 : Le statut d'occupation des frontaliers selon la date d'arrivée dans le logement

Par ailleurs, 205 frontaliers (soit 46 %) ont également précisé la date d'arrivée dans leur logement précédent. Le Graphique 12 présente le même type de croisement que le Graphique 11, mais pour le logement précédent.

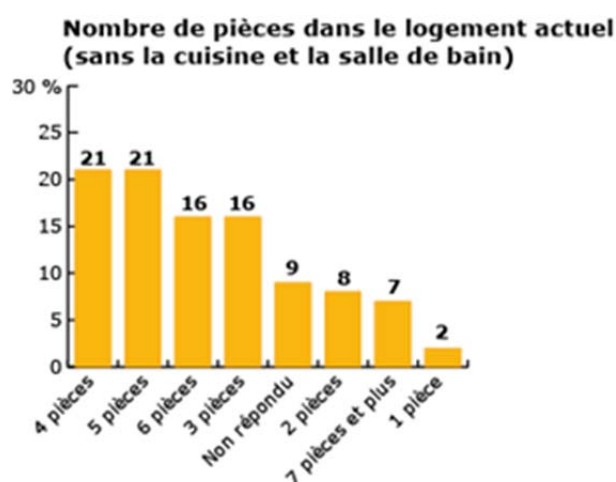


Graphique 12 : Le logement précédent : statut et durée d'occupation

Ainsi, la lecture successive du Graphique 11 et du Graphique 12 montre clairement, pour un nombre important de frontaliers, le passage du statut de locataire à celui de propriétaire. En effet, le logement précédent est, contrairement au logement actuel, majoritairement occupé à titre locatif, il s'inscrit dans un positionnement d'attente. Les candidats au travail frontalier, n'acquièrent pas immédiatement leur logement après leur embauche, mais après quelques années d'observation (budget, offre foncière ou de

logement, stabilité de l'emploi). Le niveau de revenu élevé lié au travail frontalier n'exacerbe donc pas outre mesure les ambitions d'accession à la propriété et cela même si cette période d'observation apparaît plus réduite que dans le cas des ménages non frontaliers⁷³.

On peut imaginer, dans le cadre géographique somme toute restreint des points de franchissement frontaliers, que les populations enquêtées « s'achètent une « position résidentielle », ceci étant d'autant mieux affirmé que les voisins sont supposés être des pairs : ils ont payé à peu de choses près le même prix pour accéder au même mode de vie et disposent de revenus supposés équivalents »⁷⁴. On ne peut s'empêcher alors de mentionner un des trois facteurs déterminants de la localisation résidentielle : l'appartenance à une minorité comme l'avait mis en évidence certains travaux⁷⁵, il s'agit en fait pour ce qui concerne les travailleurs frontaliers, d'une question de statut socio-économique. Le fait d'être frontalier pourrait ainsi être un facteur clé, comme nous l'avons remarqué lors des entretiens (cf. partie 3). La forte majorité des ménages (65 %) vit dans un logement spacieux (plus de 4 pièces hors cuisine et salle de bain).



Graphique 13 : Nombre de pièces dans le logement actuel

25.1.4. Type de logement

- 36,5 % des personnes enquêtées occupent une maison qui était déjà construite,
- 34,0 % sont logés dans un appartement en immeuble ou maison,
- 29,0 % habitent dans une maison qu'ils ont fait construire,
- seulement 0,5 % n'a pas répondu à la question

⁷³ <http://urbamet.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Urbamet/0298/Urbamet-0298093/puca1255.pdf>

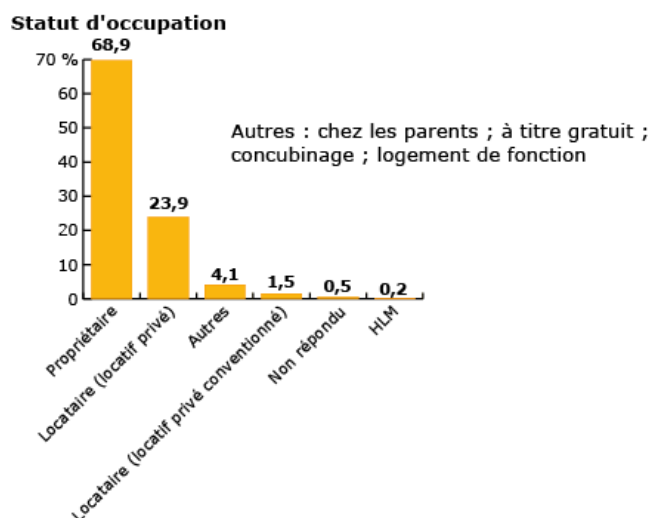
⁷⁴ Goyon M., Ortar, N., 2009, « Désir de la maison à l'aune du parcours résidentiel. Quelle promotion sociale en péri-urbain ? », Journal of Urban Research, 5/2009. <http://articulo.revues.org/1427>

⁷⁵ Voir les travaux relatifs à l'Ecologie urbaine développés dans les années vingt par les sociologues de l'Ecole de Chicago.

Ces chiffres montrent que finalement seulement 1/3 des frontaliers enquêtés contribue directement à la production de logements individuels neufs.

25.1.5. Statut d'occupation

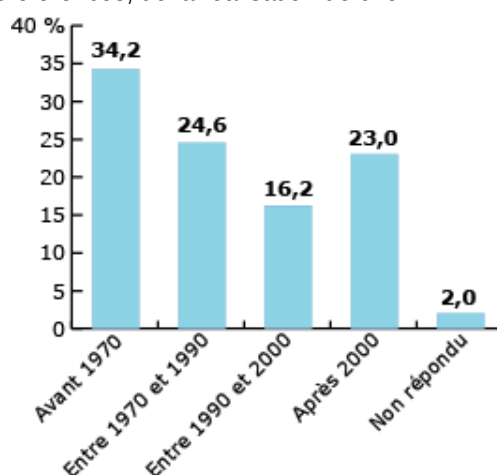
La plupart des personnes interrogées est propriétaire de son logement : 68,9 %, contre 57,8 % des ménages en France, 60,6 % en Franche-Comté et 57,8 % dans le Doubs⁷⁶.



Graphique 14 : Statut d'occupation du logement actuel

25.1.6. Epoque estimée de construction

Plus d'un tiers (34,2 %) des enquêtés occupe un logement ancien, construit avant 1970. A l'inverse, 23 % ont un logement récent construit après 2000. Est-ce que cela reflète l'état du parc ou est-ce que cela témoigne de l'expression de préférences, de la réalisation de choix ?



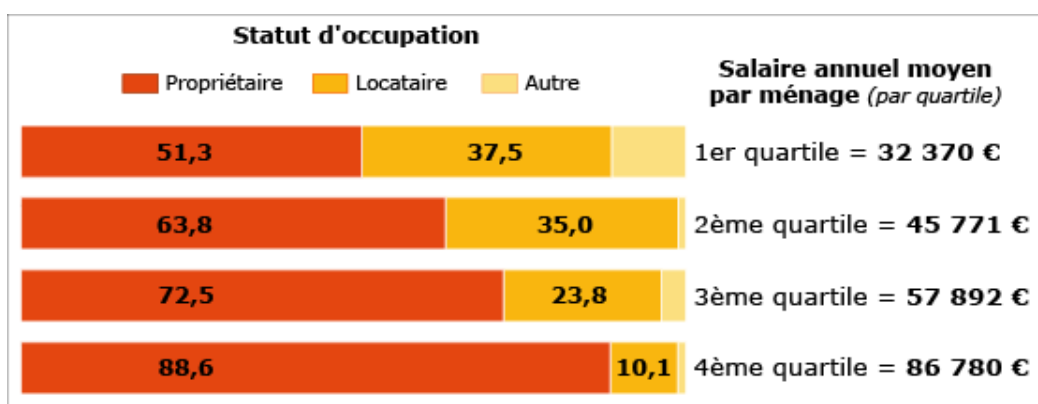
Graphique 15 : Epoque de construction du logement actuel

⁷⁶ Insee, RP 2008 exploitation principale pour les trois échelles présentées.

25.1.7. Le statut d'occupation du logement

25.1.7.1. Les ménages les plus riches sont généralement propriétaires

L'accession à la propriété est une variable plus ou moins liée au niveau de revenu : d'une manière générale, plus le revenu du ménage est important et plus la part des propriétaires est élevée. En France, « l'accès à la propriété est en effet de plus en plus réservée aux ménages les plus aisés, alors que les ménages les plus modestes sont de plus en plus locataires »⁷⁷. Dans le cas des frontaliers, seulement la moitié des ménages dont le revenu annuel moyen est de 32 370 euros est propriétaire de son logement alors que cette part atteint près de 90 % pour les ménages dont le revenu annuel moyen s'élève à 86 780 euros. Le salaire, plus que l'âge des accédants, ou leur positionnement dans un parcours professionnel, influence la trajectoire résidentielle.



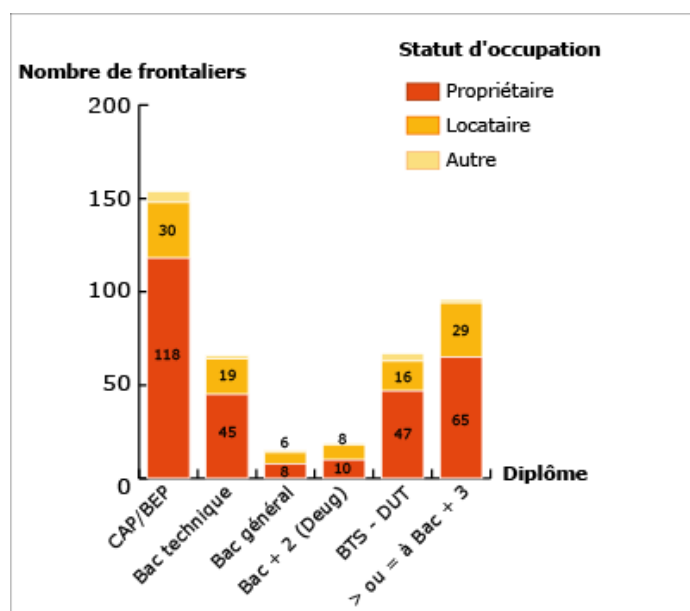
Graphique 16 : Statut d'occupation du logement en fonction du niveau de revenu

25.1.7.2. Le niveau de diplôme n'a pas d'incidence sur le statut d'occupation

Précisons que 417 frontaliers ont à la fois renseigné leur niveau de diplôme et le statut d'occupation de leur logement. Le Graphique 17 présente le croisement de ces deux informations. Quel que soit le niveau de diplôme, la part des propriétaires est toujours majoritaire. Cette proportion est la plus forte chez les frontaliers qui ont un CAP ou BEP (77 %) et les BTS-DUT (74%), sachant que dans tous les cas elle se situe autour de 70%. Ainsi, l'accession à la propriété n'est pas nécessairement liée au niveau de diplôme, mais davantage au niveau de revenu, et, dans notre cas, au statut de frontalier, une étude de la CTJ⁷⁸ relevant par exemple un niveau de revenu pour les ouvriers 50 % plus élevé que celui perçu en France à qualification égale.

⁷⁷ Fack G., 2009 « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006) », in « Informations sociales », 2009/5, n° 155, 152 p.

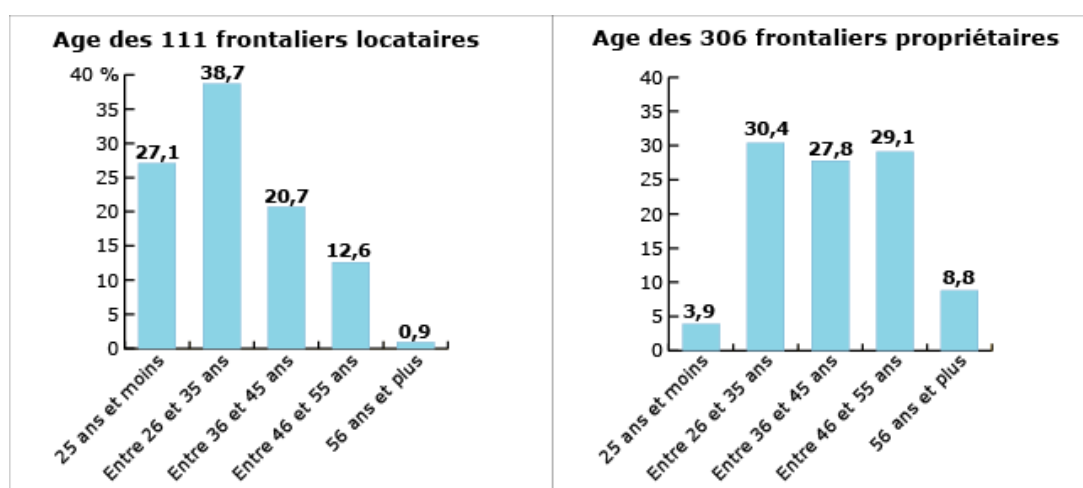
⁷⁸ OSTAJ, 2009, « Comparaison des salaires entre la Franche-Comté et l'Arc jurassien suisse », Publication de l'Observatoire Statistique de l'Arc jurassien, 12 p. http://www.ostaj.org/uploads/media/OSTAJ_salaires2009_01.pdf



Graphique 17 : Le statut d'occupation du logement selon le diplôme

25.1.7.3. Les locataires sont plus jeunes que les propriétaires

435 frontaliers ont à la fois renseigné leur année de naissance et le statut d'occupation de leur logement. En croisant ces deux variables, on peut remarquer que l'âge moyen des locataires est de 33 ans et l'âge moyen des propriétaires est de 41 ans. Ceci nous amène à nuancer l'affirmation précédemment émise, selon laquelle il y a un découplage entre parcours de vie et trajectoire résidentielle.



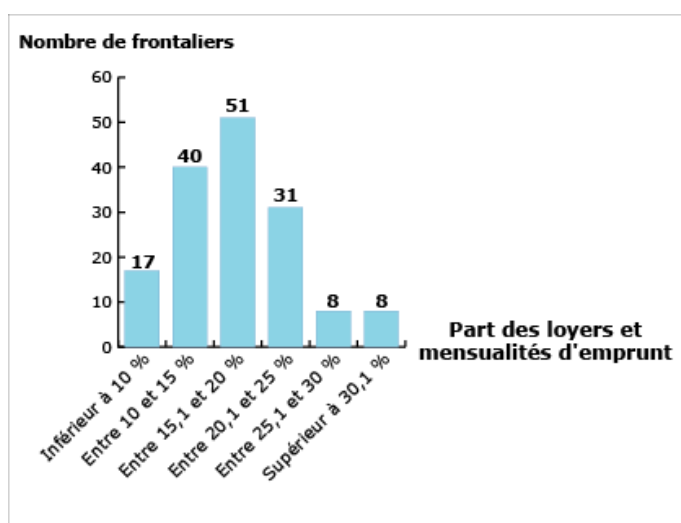
Graphique 18 : La répartition des locataires et propriétaires par tranches d'âge

Le découplage est réel. Mais, néanmoins, il faut aussi considérer que si l'accession à la propriété se fait plus tôt, en relation avec des revenus plus importants qu'ils ne le seraient à âge et qualification équivalents pour un employé en France, elle ne remet pas en question une phase de la trajectoire résidentielle, la location ; et réduit simplement le temps passé dans ce statut d'occupant. Au regard des

deux graphiques ci-dessus, les locataires sont d'une manière générale plus jeunes que les propriétaires. Près de 66 % des locataires et seulement 34 % des propriétaires ont moins de 35 ans.

25.1.7.4. Les dépenses liées au financement du logement

Pour la majorité, le remboursement d'un prêt immobilier ou le loyer représente entre 15 et 20 % du revenu des ménages⁷⁹. On ne constate pas d'excès dans ce domaine, et la part moyenne du logement dans le budget reste dans les références nationales^{80/81}. Cependant, ce ratio est à mettre en relation avec le niveau de revenu précédemment relevé comme étant significativement supérieur aux revenus perçus en France à qualification équivalente.



Graphique 19 : Parts des loyers et mensualités d'emprunt

En cas de perte d'emploi en Suisse, il apparaît donc mécaniquement un risque important pour les ménages frontaliers accédant, de cessation de remboursement, le taux d'endettement passant dans ce cas très nettement au-dessus des 30 % déjà mentionnés.

Cependant, n'est-ce pas le cas également en France avec les effets de la perte d'emploi d'un des deux conjoints ?

25.2. Comparatif entre le logement actuel et le logement précédent

Concernant la taille du logement, 183 personnes (41,2 %) ont répondu à la question du nombre de pièces à la fois pour le logement actuel et le logement précédent. Il apparaît que pour 60% des personnes ayant changé de logement, le nombre de pièces a augmenté.

⁷⁹ 155 ménages (soit 35 %) ont précisé le montant de leur loyer ou de leurs mensualités d'emprunt.

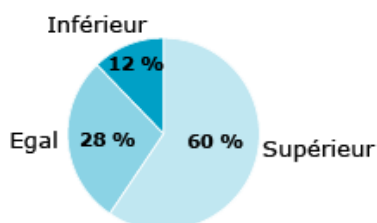
⁸⁰ 18% de la dépense totale des ménages en 2005, en incluant outre le loyer ou les remboursements, les impôts, charges de co-propriété et assurances. Source : Insee, enquêtes Budget des familles 1985, 2006.

http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/CONSO09d.PDF

⁸¹ 19% de la dépense totale des ménages en 2007, en incluant outre le loyer ou les remboursements, les impôts, charges de co-propriété et assurances. Source : Insee, comptes nationaux, base 2000.

http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/CONSO09c.PDF

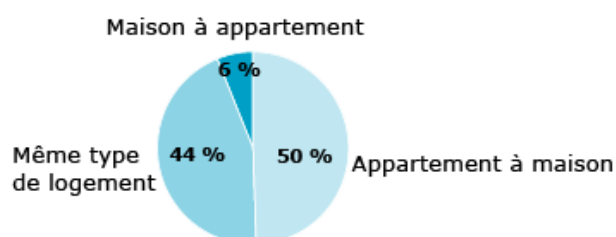
Le nombre de pièces du logement actuel est ... à celui du logement précédent



Graphique 20 : Evolution du nombre de pièces par rapport au logement précédent

Concernant le **type** de logement, 312 personnes (70,3 %) ont répondu à la question du type de logement à la fois pour le logement actuel et le logement précédent. Là encore, dans la moitié des cas, c'est une maison qui a remplacé l'appartement.

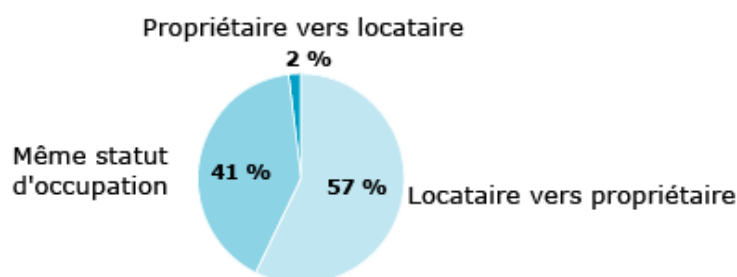
Le type de logement de la résidence précédente vers le type de logement de la résidence actuelle



Graphique 21 : Evolution du type de logement par rapport au logement précédent

Concernant le **statut d'occupation** du logement, 286 personnes (64,4 %) ont répondu à la question du statut d'occupation du logement à la fois pour le logement actuel et le logement précédent. Près de 60 % des ménages répondant ont accédé à la propriété.

Le statut d'occupation du logement précédent vers le statut d'occupation du logement actuel



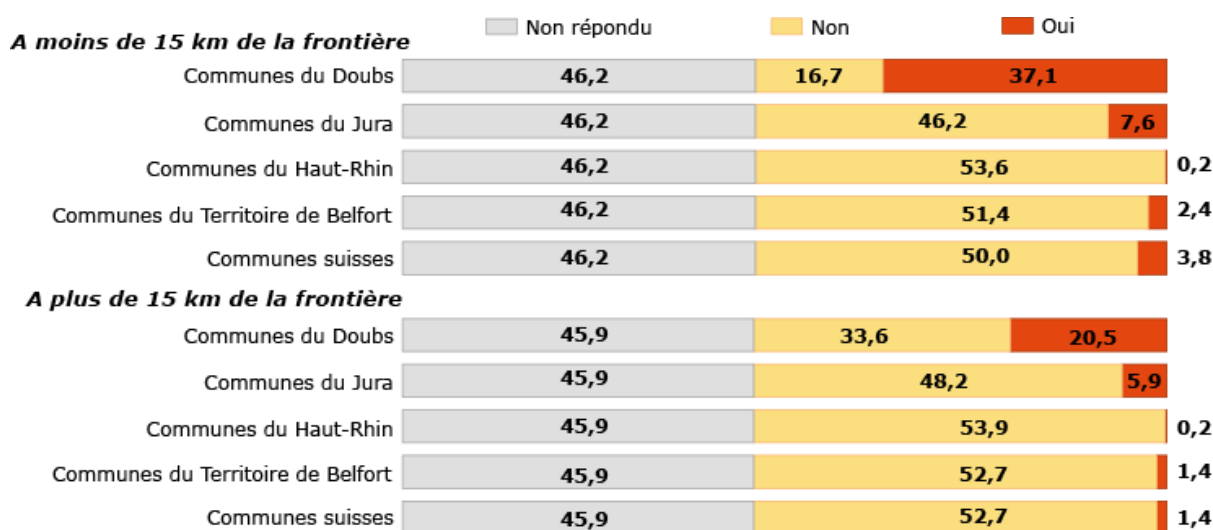
Graphique 22 : Evolution du statut par rapport au logement précédent

25.3. Efforts de prospection antérieurs

Il s'agit avec cet ensemble de questions, de comprendre les déterminants de la localisation des frontaliers. Un peu plus de la moitié des répondants (54%) a prospecté ailleurs avant de s'installer là où ils habitent actuellement, ceci va dans le sens d'un choix résidentiel qui demeure très localisé (cf. partie 5), et 42% des enquêtés avaient une idée précise de leur futur lieu d'installation.

25.3.1. La frontière en point de mire

Pour ceux qui ont élargi leur horizon de prospection, cela s'est fait principalement dans le département du Doubs, dans des communes situées à moins de 15 km de la frontière.

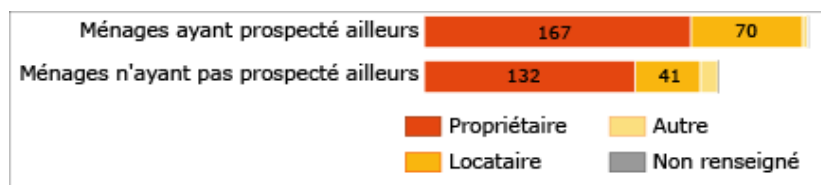


Graphique 23 : Aire de prospection lors de l'installation

Pour approfondir ces questionnements, nous avons souhaité mettre en relation trois variables : le statut d'occupation du logement actuel, le revenu moyen des ménages et le niveau de diplôme. La finalité de ces différents croisements est de voir si ces trois variables influent sur l'étendue de l'aire géographique de prospection pour un nouveau logement.

25.3.1.1. Le statut d'occupation des personnes ayant prospecté ailleurs avant l'installation dans leur logement actuel

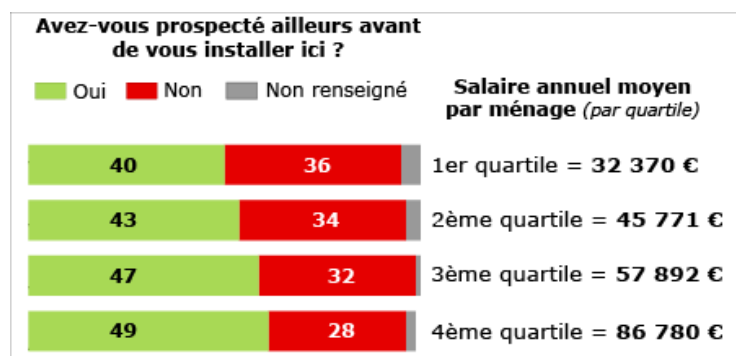
Au regard des chiffres mentionnés dans le Graphique 24, les répartitions entre les différents statuts d'occupants actuels sont assez semblables selon que les frontaliers ont ou non élargi l'aire de prospection. Le statut d'occupation du logement actuel n'est donc pas une variable discriminante.



Graphique 24 : Le statut d'occupation des ménages ayant prospecté ailleurs

25.3.1.2. Les ménages les plus riches sont les plus nombreux à avoir prospecté ailleurs

Rappelons que 179 ménages ont précisé leur salaire. Le Graphique 25 présente le croisement entre le fait d'avoir prospecté ailleurs et le niveau de revenu.



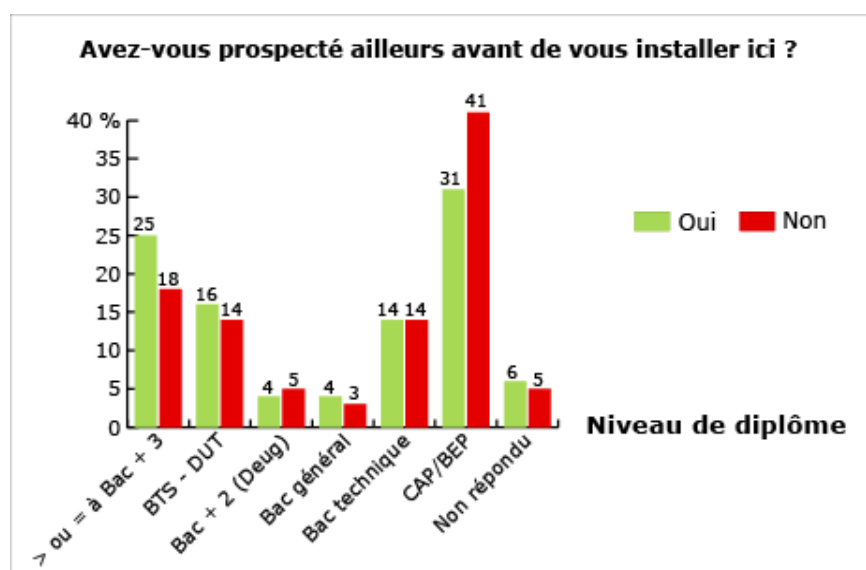
Graphique 25 : Les ménages ayant prospecté ailleurs en fonction de leur revenu

Dans leur recherche de logement, il apparaît que le niveau de revenu influe sur le fait d'avoir prospecté ailleurs. En effet, plus le niveau de salaire du ménage est élevé, plus celui-ci va prospecter ailleurs un logement.

L'extension de l'aire de prospection suppose un accroissement des distances au lieu de travail. Est-ce que cela signifie que le coût du transport est moins un facteur déterminant du choix de localisation ?

25.3.1.3. Les plus qualifiés ont davantage prospecté ailleurs

Le niveau de diplôme joue également un rôle sur le fait d'avoir prospecté ailleurs avant l'installation dans le logement actuel. Parmi les frontaliers titulaires d'un diplôme supérieur ou équivalent à Bac + 3, la majorité déclare avoir prospecté ailleurs avant l'installation dans le logement actuel, alors que parmi les personnes ayant un CAP ou BEP, une minorité indique avoir prospecté ailleurs avant l'installation dans le logement actuel. Il y a certainement corrélation entre niveau de revenu et niveau de diplôme, sans que nous puissions savoir lequel des deux est déterminant.



Graphique 26 : Les ménages ayant prospecté ailleurs en fonction de leur niveau de diplôme

25.3.1.4. Quels ont été vos critères de choix pour vous installer ici ?⁸²

L'accession à la propriété (43,9 %), le choix de vivre à la campagne (41,4 %), le rapprochement du lieu de travail (34,2 %) ou encore le maintien des liens familiaux et amicaux (31,3 %) sont les principaux critères cités pour le choix de la localisation du logement. A l'inverse, la proximité des équipements sportifs et culturels (6,5 %), l'opportunité financière (8,1 %) et l'implication dans la vie locale (9,0 %) sont rarement cités comme critère ayant guidé le choix de la commune de résidence.

Graphique 27 : Critères de choix lors de l'installation⁸³

Il est intéressant de noter que 119 personnes (27 %) ont coché comme critère de choix pour l'installation dans leur logement actuel le **rapprochement de la frontière**. Nous nous situons bien au cœur de la problématique des zones frontalières, où la distance au lieu de travail est prépondérante, de surcroît dans une zone de montagne où l'enneigement hivernal rallonge notablement les temps de transport.

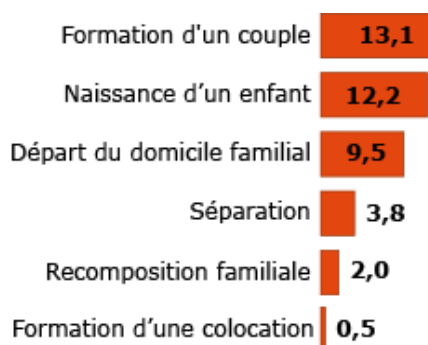
⁸² Le taux de réponse à cette question est de 97,3 %.

⁸³ Pour « Autre » (*) cela concerne : attachement à la commune d'origine, critère financier/niveau de vie, qualité du logement, modification de la situation familiale.

26. LES MOTIVATIONS DU DERNIER DÉMÉNAGEMENT

26.1. Raisons familiales⁸⁴

Parmi les répondants, les raisons familiales motivant un déménagement au cours de cinq dernières années les plus fréquemment citées sont la formation d'un couple (13,1 %) et la naissance d'un enfant (12,2 %). On se situe donc dans une logique de parcours de vie et d'adaptation de la taille du logement à celle de la cellule familiale. La décohabitation parentale, la formation d'un couple et la naissance d'un enfant demeurent les raisons majeures de déménagement, mettant en avant des logiques de constitution de ménage plutôt que de séparation.



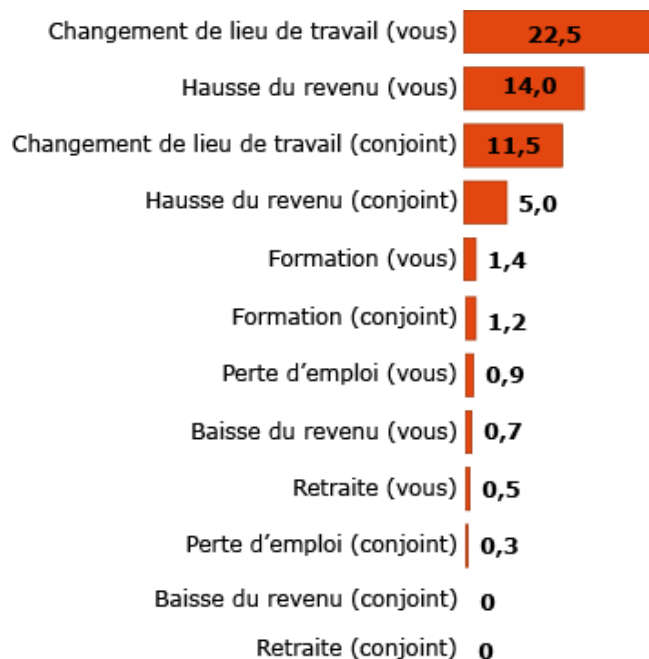
Graphique 28 : Les raisons familiales du déménagement

26.2. Raisons professionnelles⁸⁵

Le changement de lieu de travail de la personne enquêtée ou de son conjoint et la hausse du revenu sont les principales raisons professionnelles motivant un déménagement au cours des 5 dernières années. Ceci est à mettre en relation avec les démarches d'accession à la propriété révélées dans la deuxième partie du questionnaire.

⁸⁴ Pour « Autre » (*) cela concerne : attachement à la commune d'origine, critère financier/niveau de vie, qualité du logement, modification de la situation familiale.

⁸⁵ Seulement 138 personnes ont répondu à la question, soit 31,1 %.

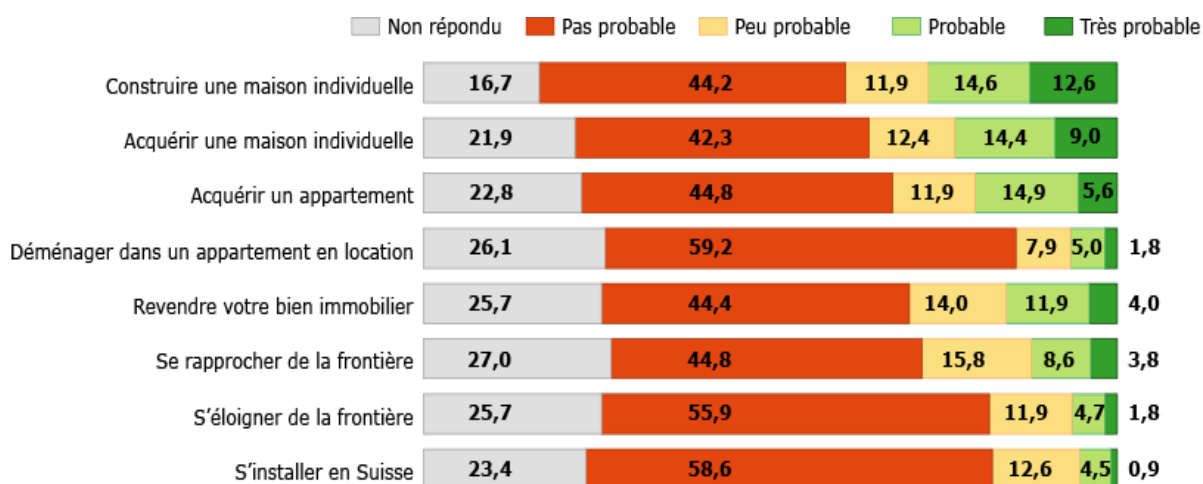


Graphique 29 : Les raisons professionnelles du déménagement

27. LES PROJETS ENVISAGÉS⁸⁶

Parmi les projets envisagés par les frontaliers enquêtés, la construction (près de 27 %) et l'achat (23 %) d'une maison individuelle sont cités comme les projets les plus probables. L'acquisition d'un appartement est également évoquée (20 %), il s'agit d'une tendance récente observée dans la demande de logement (cf. partie 5). L'accession à la propriété demeure un des principaux projets.

A l'inverse, l'emménagement dans un appartement en location, l'installation en Suisse ou l'éloignement de la frontière sont très peu envisagés.

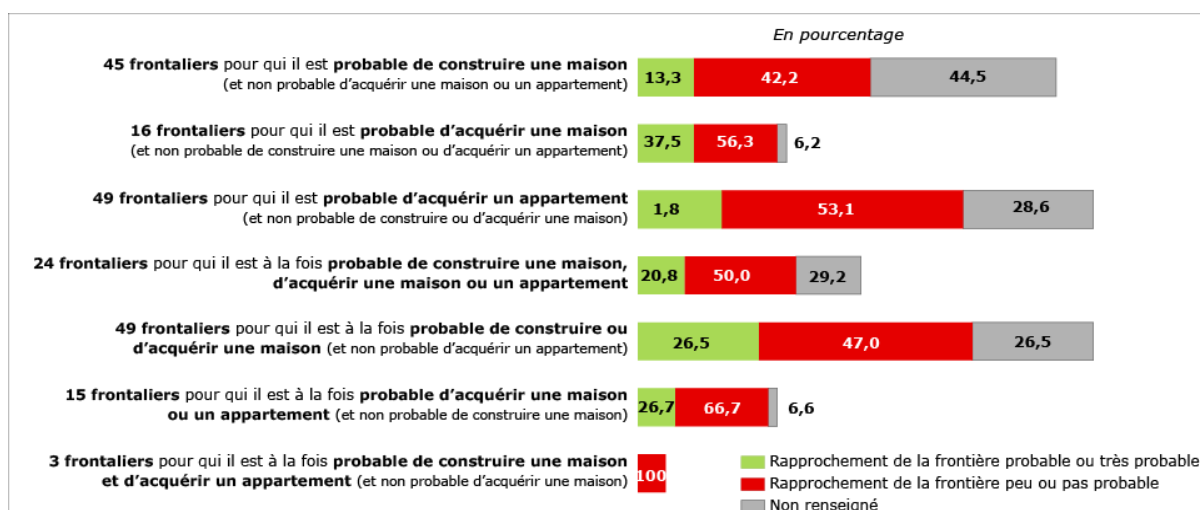


Graphique 30 : Les projets logement envisagés

⁸⁶ 405 réponses, soit 91,2 %.

27.1. Projet de logement et rapprochement de la frontière

Quel que soit le projet envisagé, le rapprochement de la frontière est majoritairement peu ou pas probable, ce qui est logique compte tenu du fait que les personnes enquêtées sont déjà souvent localisées au plus proche des points de passage frontaliers. La plus forte probabilité d'un rapprochement de la frontière est visible dans le cas d'un projet d'acquisition ou de construction d'une maison. Le coût plus élevé de l'immobilier à proximité immédiate de la Suisse peut expliquer les réponses des frontaliers.



Graphique 31 : La probabilité d'un rapprochement de la frontière parmi les projets envisagés

27.2. Les projets envisagés par les propriétaires

- 21,5 % estiment probable le projet de construction d'une maison.
- 19,6 % estiment probable le projet d'acquisition d'une maison.

Trois cas de figure se dessinent :

- Stratégie orientée vers l'existant (« ancien ») : 12 propriétaires estiment probable le projet d'acquisition et non probable la construction d'une maison ;
- Stratégie orientée vers le neuf : 11 propriétaires estiment probable le projet de construction et non probable l'achat d'une maison ;
- Stratégie non différenciée entre l'existant et le neuf : 32 propriétaires estiment probable à la fois la construction ou l'achat d'une maison.

27.3. Les projets envisagés par les locataires

Très logiquement, les locataires sont ceux parmi les enquêtés qui envisagent le plus l'achat d'un bien immobilier. Ils se situent alors dans une logique résidentielle ascendante.

- 54,5 % estiment probable le projet de construction d'une maison.
- 51,5 % estiment probable le projet d'acquisition d'une maison.

- 38,5 % estiment probable le projet d'acquisition d'un appartement.

Finalement, seulement 24 frontaliers (soit 5,4 % des personnes interrogées) estiment probable ou très probable une installation en Suisse. Malgré ce faible effectif, il est intéressant d'en dresser le profil :

- D'abord des couples de nationalité française : parmi eux, on recense 2 couples « binationalaux » (dont le conjoint est suisse), 10 couples qui ont tous deux la nationalité française, 4 couples dont le frontalier a la nationalité française et dont la nationalité du conjoint n'est pas renseignée et 8 frontaliers français (sans conjoint).
- En premier lieu des jeunes : 13 ont au plus 35 ans, 5 ont entre 36 et 45 ans et 6 ont plus de 45 ans.
- A la fois des propriétaires et des locataires : on compte 13 propriétaires et 11 locataires.
- Et des couples avec enfant(s) : 8 couples ont des enfants, 7 sont célibataires, 3 séparés, 1 vit en colocation, 1 couple n'a pas d'enfant, 1 frontalier habite chez ses parents et 1 frontalier n'a pas répondu.

28. LA PERSPECTIVE D'UN DÉMÉNAGEMENT VERS LA SUISSE

Au regard du module 1 (parties 2 et 3), nous nous interrogeons sur l'opportunité ressentie par les frontaliers, de déménager en Suisse afin de se rapprocher de leur lieu de travail. Quels sont les freins à une installation en Suisse et au contraire quels en sont les éléments attractifs ?

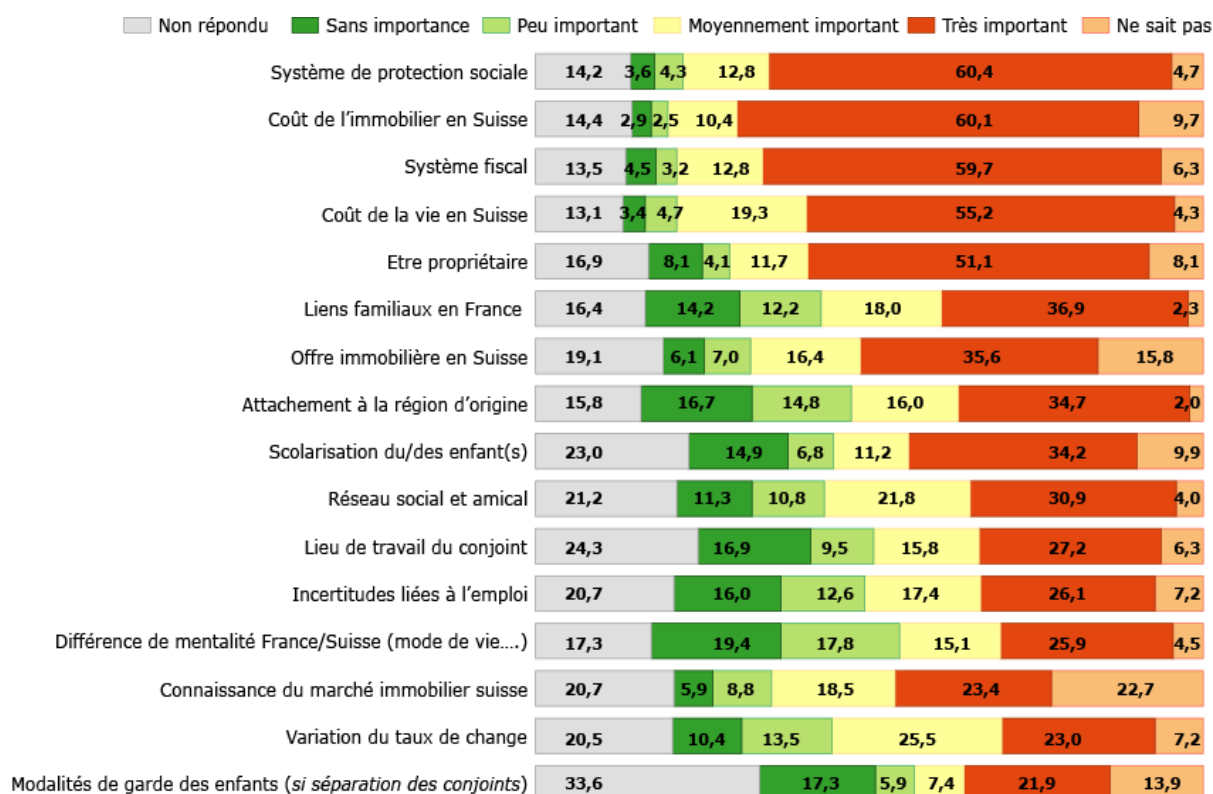
28.1. Les éléments qui constituent un frein à un déménagement en Suisse⁸⁷

Comme cela est souvent le cas, la mobilité transfrontalière est fréquemment induite par des causes multiples⁸⁸. Selon les frontaliers enquêtés (cf. Graphique 32), les freins les plus importants à un déménagement en Suisse sont par ordre décroissant le système de protection sociale, le coût de l'immobilier en Suisse, le système fiscal, le coût de la vie et le fait d'être propriétaire. Ces éléments sont cités à plus de 50 % comme étant un frein très important à l'installation en Suisse. Ils correspondent finalement aux combinaisons les plus fréquemment évoquées, à savoir : les motivations pécuniaires et familiales⁸⁹.

⁸⁷ Taux de réponse : 97,7 %.

⁸⁸ Carpentier S. (Dir.), 2010, « La mobilité résidentielle transfrontalière entre le Luxembourg et ses régions voisines », Coll. « Forum Europa », Ed. Saint-Paul, 156 p.

⁸⁹ Op. Cit. Carpentier S.



Graphique 32 : Les freins à un déménagement en Suisse

Cependant, dans notre cas, le fait d'être propriétaire joue fortement car cela reste difficilement envisageable outre-frontière. A l'inverse, les différences de mentalité ou l'attachement à la région d'origine sont sans importance ou peu importants pour plus de 30 % des personnes ayant répondu, ce qui laisse néanmoins transparaître une certaine forme de différenciation « culturelle » au sein de la zone frontalière.

25 personnes (5,6 %) ont apporté une autre réponse à cette question :

- 8 invoquent des difficultés d'intégration et un comportement « raciste » envers les français ;
- 4 expriment des raisons d'ordre financier (différence de niveau de vie, coût des assurances santé, de l'immobilier, coût de la vie et des loyers) ;
- 4 parlent de raisons personnelles (âge avancé pour déménager, emploi du conjoint, situation familiale et professionnelle incertaine) ;
- 3 disent n'avoir jamais pensé à cette idée ;
- 2 citent un manque de libertés en Suisse (conditionnement, interdictions) ;
- 1 personne vient d'emménager en Suisse.

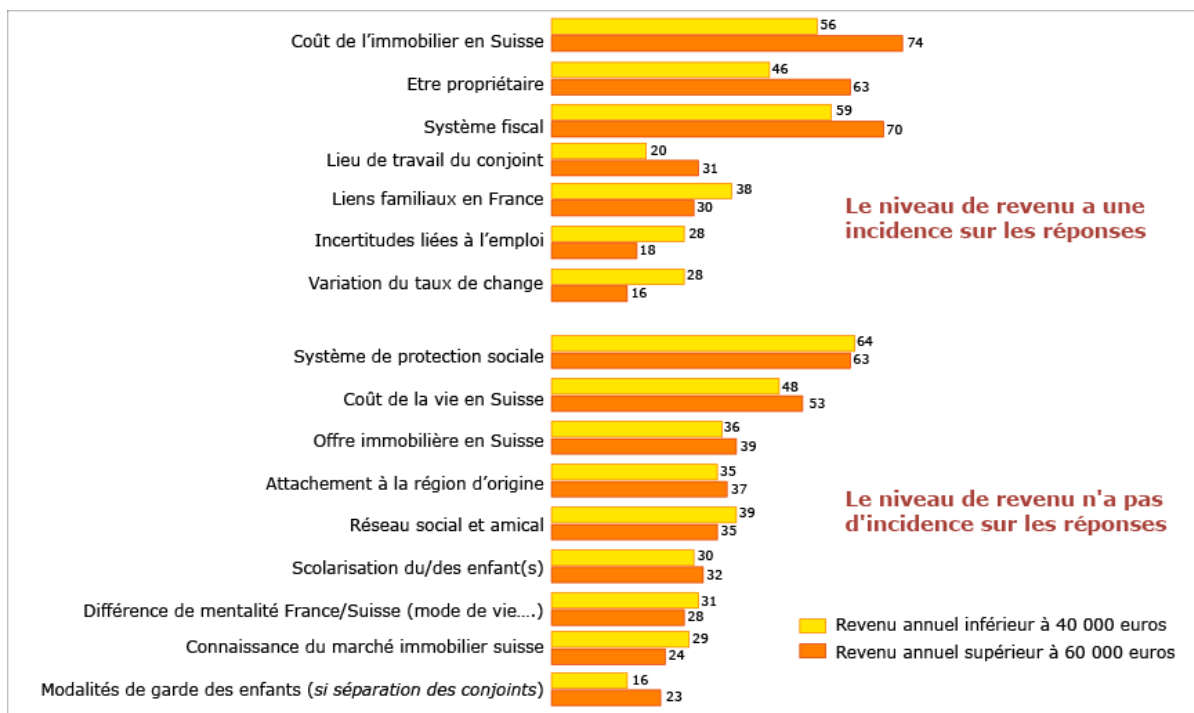
28.1.1. Le niveau de revenu et les freins « très importants »

Précédemment, il a été mis en évidence le fait que peu de frontaliers envisageraient un déménagement en Suisse. Ainsi, il est intéressant de porter un regard sur les freins et difficultés expliquant ces réticences, et de les croiser avec une série de variables (niveau de revenu, diplôme, type de ménage, âge du frontalier et statut d'occupation du logement actuel). Notre attention est focalisée sur les frontaliers qui ont coché la réponse « très important » dans la grille des différents freins cités dans le questionnaire.

Les freins à une installation en Suisse sont-ils considérés différemment selon le niveau de revenu du ménage ? Le Graphique 33 apporte des éléments de réponse à cette question, par la comparaison des considérations des ménages au revenu annuel inférieur à 40.000 euros à celles des ménages au revenu supérieur à 60.000 euros. La finalité du croisement de ces deux informations est de voir si les freins à une installation en Suisse sont les mêmes, quel que soit le revenu des frontaliers.

Rappelons tout d'abord que 309 ménages ayant répondu à la question relative aux freins à un déménagement en Suisse ont également renseigné leur revenu. Parmi ces ménages, 80 ont un revenu annuel inférieur à 40.000 euros et 93 ont un revenu annuel supérieur à 60.000 euros. Au regard du nombre de réponses, il est alors possible de croiser ces deux informations.

Pour certains éléments, le niveau de revenu modifie la perception du pays voisin : le coût de l'immobilier en Suisse, l'accession à la propriété, le système fiscal et le lieu de travail du conjoint. Ces variables sont davantage citées comme des freins très importants par les ménages ayant un plus haut revenu (supérieur à 60 000 euros). En effet, ceux-là intègrent l'accession à la propriété dans leur stratégie résidentielle, dès lors la Suisse ne paraît pas attractive.



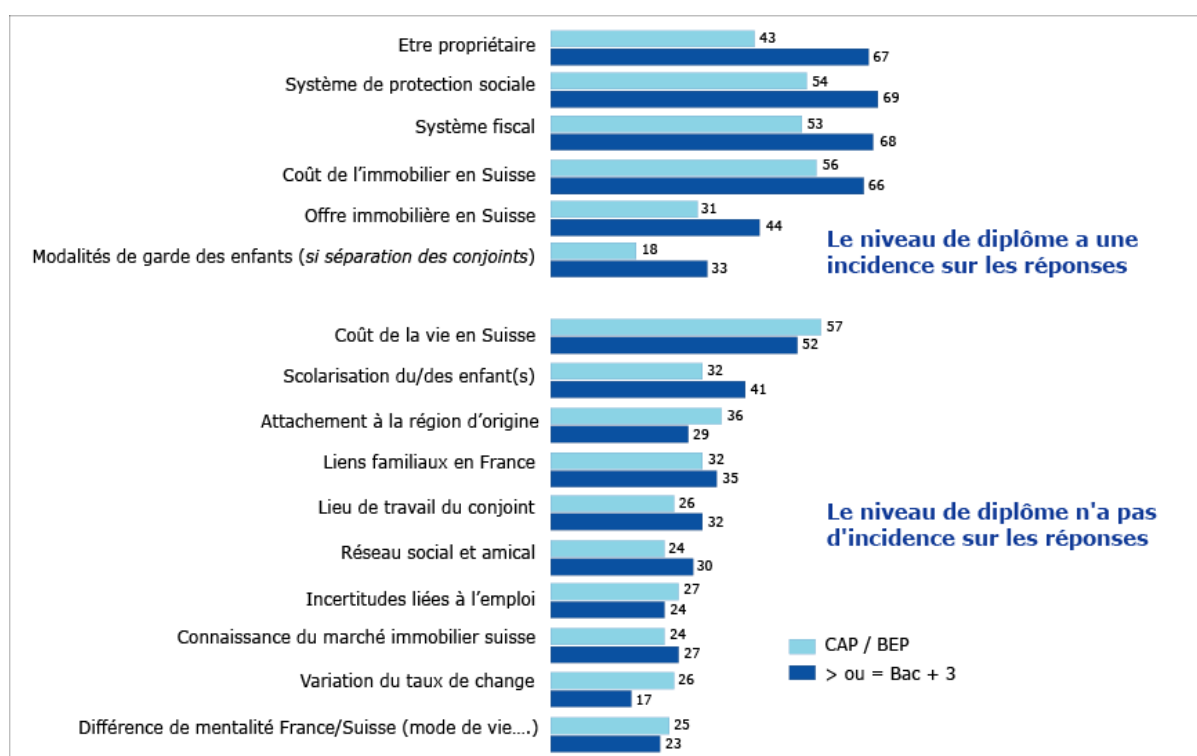
Graphique 33 : Les éléments qui constituent un frein très important à un déménagement en Suisse selon le niveau de revenu (en pourcentage)

A l'inverse, les liens familiaux, les incertitudes liées à l'emploi et la variation du taux de change sont des freins plus importants pour les ménages dont le revenu est inférieur à 40.000 euros. La question de la précarité est alors déterminante et il est important pour eux de demeurer là où les solidarités peuvent le mieux s'exprimer, et de ne pas s'exposer à des risques inutiles.

Les autres freins sont cités dans les mêmes proportions, pour les plus bas niveaux de revenu comme pour les plus hauts.

28.1.2. Le rôle joué par le niveau de diplôme

Comme lors de l'analyse précédente, la finalité du croisement entre freins à une installation en Suisse et niveau de diplôme est de voir si ce dernier joue un rôle dans la considération des freins à une installation en Suisse. Pour cela, nous avons considéré le niveau de diplôme le plus bas (CAP/BEP) et le niveau de diplôme le plus haut (au moins Bac +3). Les réponses selon les niveaux de diplômes sont alors comparées.



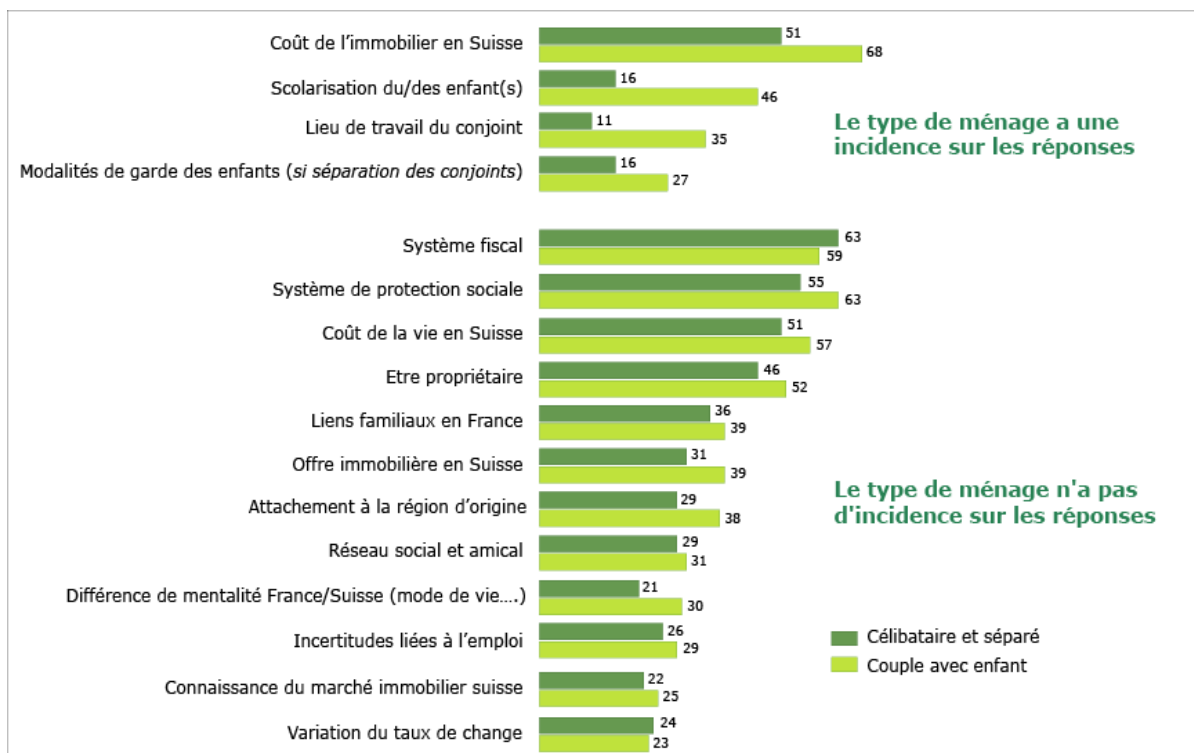
Graphique 34 : Les éléments qui constituent un frein très important à un déménagement en Suisse selon le niveau de diplôme (en pourcentage)

Parmi les frontaliers qui ont répondu à la question, 155 sont titulaires d'un CAP ou BEP et 96 ont un niveau de diplôme supérieur ou égal à Bac + 3. Tous niveaux de diplôme confondus, le fait d'être propriétaire, le système de protection sociale, le système fiscal ou encore le coût de l'immobilier en Suisse sont principalement cités comme des freins très importants à une installation en Suisse. Mais pour ces variables, les réponses diffèrent selon le niveau de diplôme : ils sont davantage ressentis comme des freins très importants par les frontaliers ayant un niveau de diplôme élevé.

En revanche, le niveau de diplôme n'a pas d'influence, ou très peu, sur les autres types de freins à une installation en Suisse.

28.1.3. L'influence de la composition du ménage sur la perception des freins à une installation en Suisse

Afin de répondre à cette interrogation, nous comparons les réponses des ménages « célibataires » et « séparés » de celles des ménages « couple avec enfant(s) ». Le but est alors de savoir si la composition du ménage joue un rôle dans le ressenti des freins à un déménagement en Suisse⁹⁰.



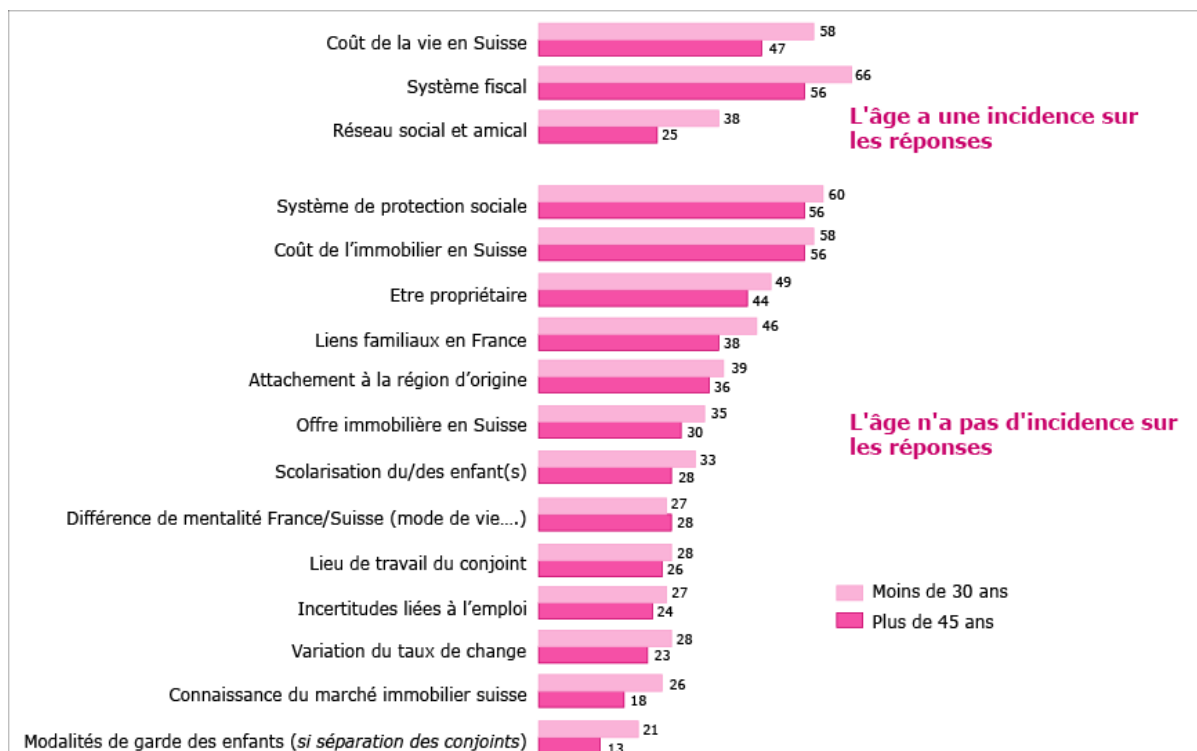
Graphique 35 : Les éléments qui constituent un frein très important à un déménagement en Suisse selon le type de ménage (en pourcentage)

Naturellement, les réponses diffèrent selon le type de ménage pour les freins suivants : la scolarisation des enfants, le lieu de travail du conjoint et les modalités de garde des enfants (en cas de séparation des conjoints) représentent des freins plus importants pour les couples avec enfant(s). Ces derniers sont également plus sensibles au coût de l'immobilier en Suisse que les frontaliers célibataires ou séparés, eu égard à la taille du logement que requiert leur cellule familiale. Ceci montre le poids du statut familial et notamment celui de la présence d'enfant(s), comme un frein au déménagement à partir du moment où ils sont en âge d'être scolarisés (cf. Module 1).

⁹⁰ Parmi les ménages qui ont répondu à la question, 237 sont en couple et ont des enfants et 95 sont célibataires ou séparés.

28.1.4. L'âge des frontaliers et le ressenti des freins à un déménagement en Suisse

Pour apporter des éléments de réponse à cette question, nous confrontons les réponses des frontaliers âgés de moins de 30 ans à celles des frontaliers âgés de plus de 45 ans⁹¹.



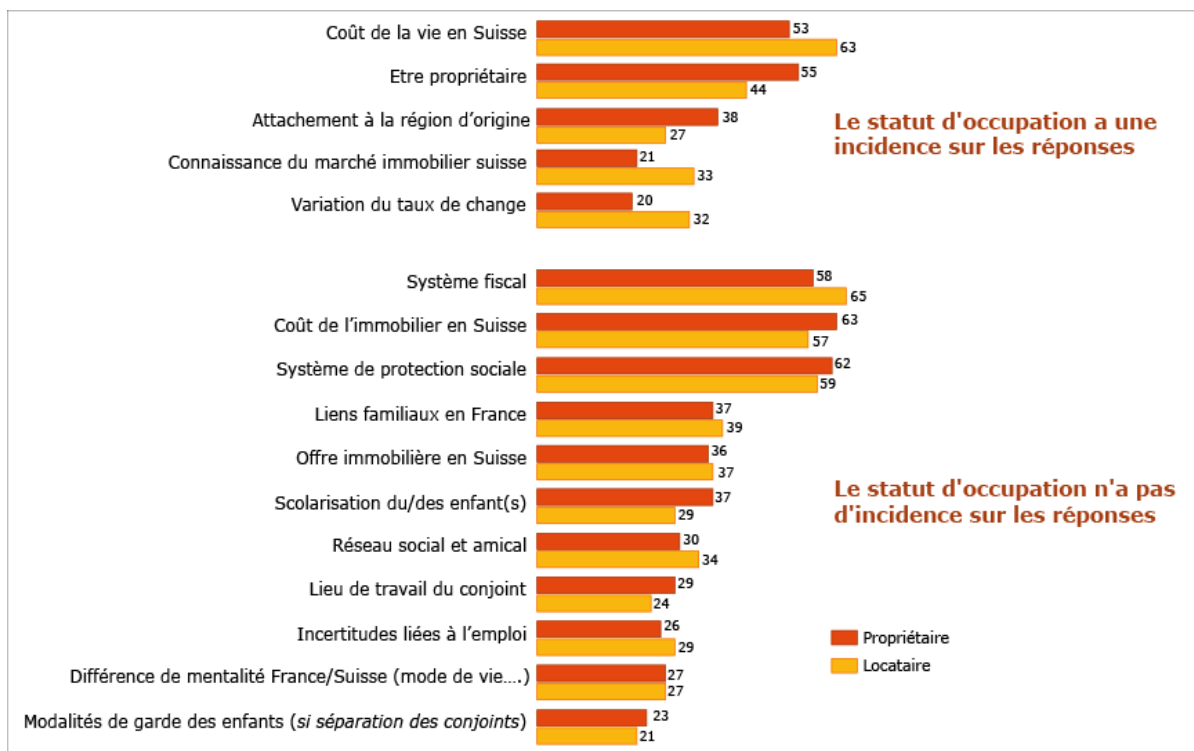
Graphique 36 : Les éléments qui constituent un frein très important à un déménagement en Suisse selon l'âge (en pourcentage)

Les jeunes (moins de 30 ans) sont plus sensibles au coût de la vie en Suisse, au système fiscal ou encore au maintien d'un réseau social et amical que les personnes plus âgées (plus de 45 ans). En revanche, l'âge n'a, semble-t-il, pas de conséquence sur la perception des autres freins envisagés.

28.1.5. Le statut d'occupation du logement

Les réponses des propriétaires sont comparées à celles des locataires. Dans certains cas, on peut remarquer que le statut d'occupation du logement peut jouer un rôle dans la perception des freins à un déménagement en Suisse.

⁹¹ Parmi les personnes ayant répondu, 124 ont moins de 30 ans et 144, plus de 45 ans.



Graphique 37 : Les éléments qui constituent un frein très important à un déménagement en Suisse selon le statut d'occupation du logement

310 frontaliers propriétaires et 114 locataires ont répondu à la question relative aux freins à une installation en Suisse. Le coût de la vie en Suisse, la connaissance du marché immobilier suisse et la variation du taux de change sont des freins perçus comme plus importants par les locataires. Ils se projettent sûrement par rapport à une éventuelle accession, sinon ils réagissent par rapport à l'idée que l'immobilier suisse est cher. A l'inverse, l'accession à la propriété en Suisse, et l'attachement à la région d'origine sont davantage mis en avant par les propriétaires comme freins très importants à un déménagement en Suisse.

En guise de synthèse, le Tableau 61 présente les relations entre les différents freins listés dans le questionnaire et les variables précédemment explorées, à savoir : le niveau de revenu, le niveau de diplôme, le type de ménage, l'âge des frontaliers et le statut d'occupation du logement actuel. Méthodologiquement, par exemple pour le niveau de revenu (première colonne), lorsque l'écart (la différence entre les deux pourcentages) entre les frontaliers dont le revenu < 40.000 € et ceux dont le revenu est > 60.000 € est important (supérieur à 10 points), on considère que la réponse apportée est fortement corrélée au niveau de revenu. Lorsque cet écart est compris entre 5 et 9 points, on considère que le niveau de corrélation est faible. Enfin, si cet écart est inférieur à 5 points, on estime qu'il n'y a pas de corrélation, c'est-à-dire que la réponse apportée est proche quelque-soit le niveau de revenu. Globalement on peut dire que :

- 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 si 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, par conséquent, n'est pas comparé en termes d'avantages/inconvénients ;
- Le statut du ménage pèse au travers des enfants en âge d'être gardés (0-3 ans) puis d'être scolarisés. Dans un premier temps, les modes de garde sont plus souples en France, ensuite dès lors que les enfants sont en âge d'être scolarisés, le système français est plébiscité. En clair un ménage avec enfant(s) n'ira pas habiter en Suisse ;
- Contre toutes attentes, l'âge explique finalement peu le comportement vis-à-vis d'un déménagement en Suisse. On aurait pu imaginer de plus fortes corrélations ; notamment en début de cycle de vie, mais, les stratégies résidentielles ne privilégiant jamais la Suisse voisine, l'âge importe donc peu ;
- Enfin, le statut d'occupation pèse doublement tout comme le revenu, cela est logique puisqu'il s'agit du déterminant principal de l'accession à la propriété en zone frontalière. Si on est propriétaire peu de chance de regarder pour un logement de l'autre côté de la frontière d'autant plus que l'attachement à la région d'origine est mis en avant ; si on est locataire, des considérations très économiques dominent (variation du taux de change, coût de la vie en Suisse).

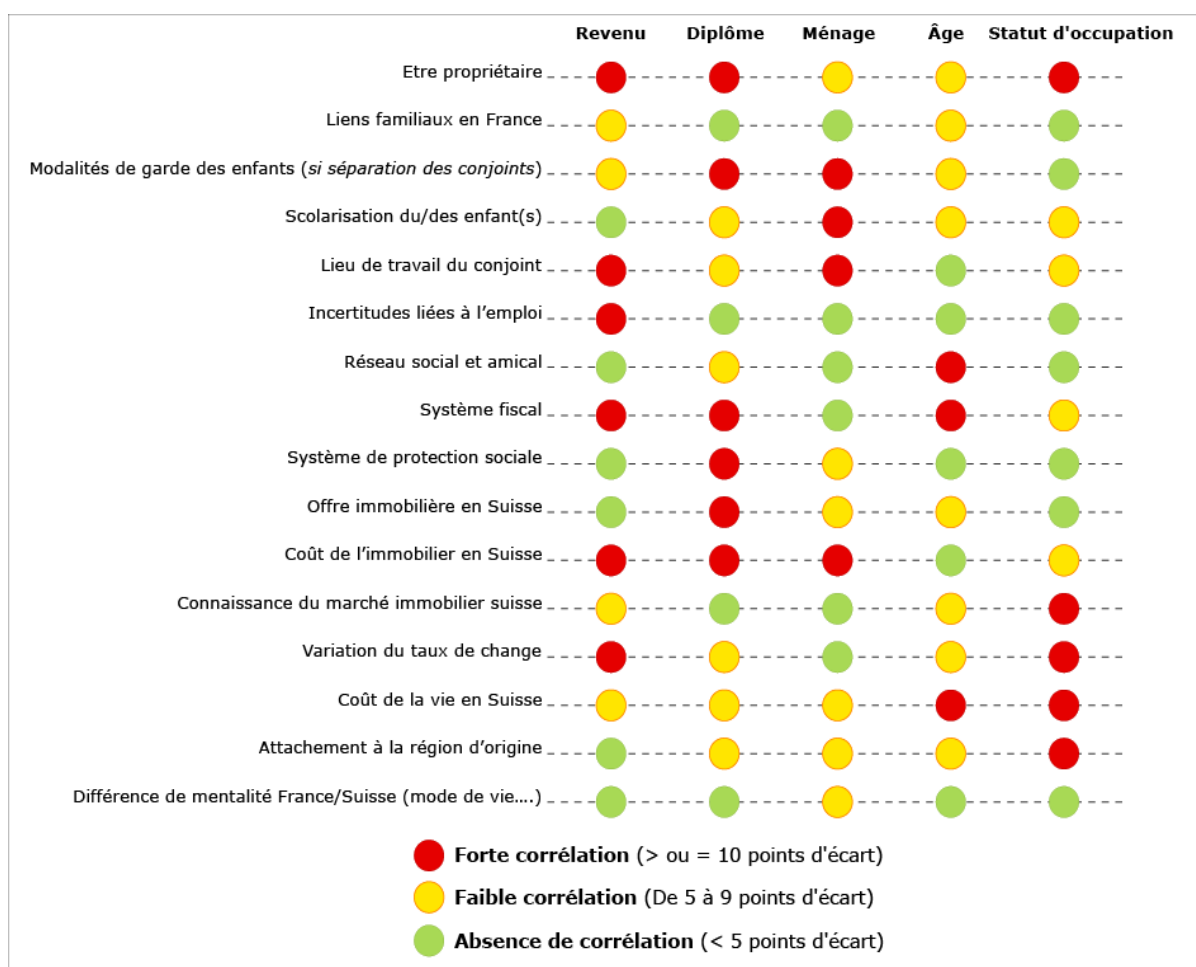
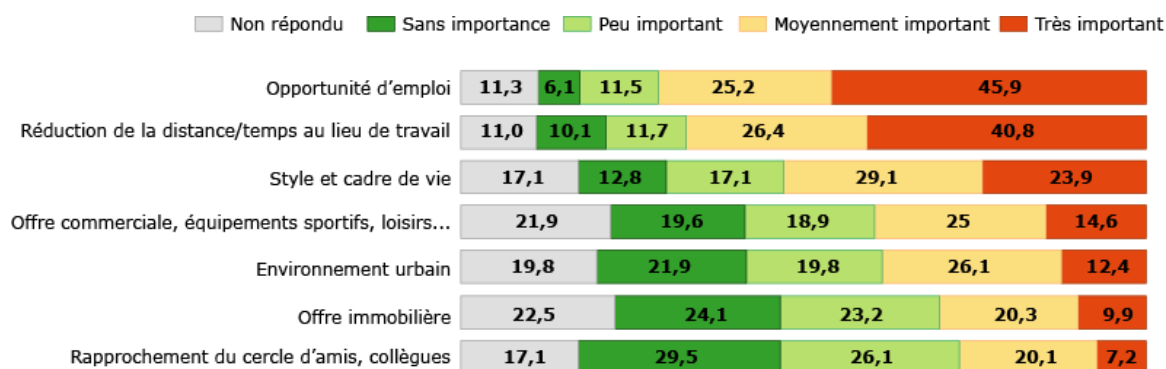


Tableau 61 : La perception des différents freins à une installation en Suisse

28.2. Les éléments attractifs de la Suisse⁹²

Précédemment, nous avons étudié les freins possibles à un déménagement en Suisse. A présent, nous pouvons explorer les éléments caractéristiques de la Suisse qui sont au contraire jugés attractifs. Notre attention est focalisée sur les frontaliers qui ont coché la réponse « très important » dans la grille des différents éléments cités dans le questionnaire.



Graphique 38 : Les éléments attractifs de la Suisse

L'opportunité d'emploi (45,6 %) et la réduction de la distance/temps au lieu de travail (40,8 %) sont des facteurs attractifs de la Suisse très importants aux yeux des personnes enquêtées. En revanche, le rapprochement du cercle d'amis et collègues ou encore l'offre immobilière ne constituent pas des éléments attractifs importants de la Suisse. L'emploi reste l'élément central des réflexions, autour duquel l'ensemble des autres éléments s'articulent.

14 personnes (3,2 %) indiquent une autre réponse :

- 6 parlent de l'attrait financier lié au salaire ou au taux de change ;
- 3 invoquent la qualité du travail et la reconnaissance du travail accompli ;
- 2 précisent le cadre de vie, naturel, et le respect de la nature ;
- 2 ont des motifs personnels (famille et amis) ;
- une personne met en avant les services culturels et sportifs offerts ;
- une personne dit qu'il n'y a pas ou peu d'éléments attractifs en Suisse.

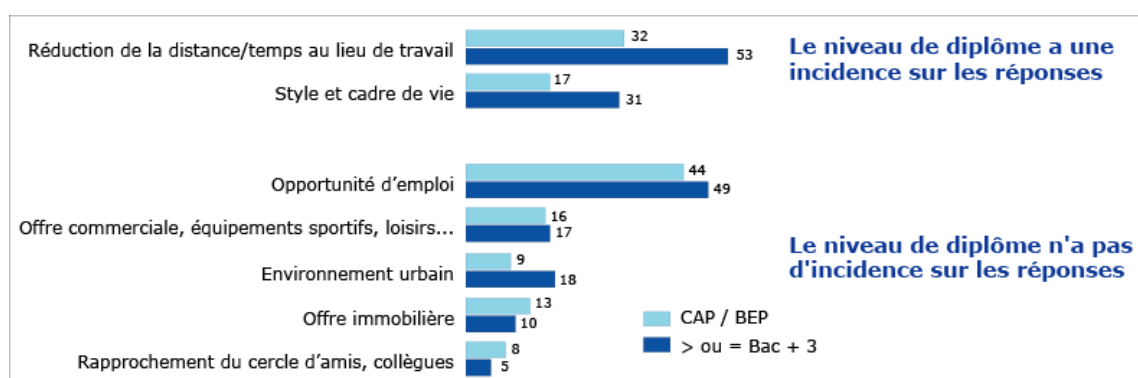
⁹² 425 réponses, soit 95,7 %.

28.3. La perception du marché immobilier Suisse⁹³

Pour une forte part (43 %) des personnes ayant répondu, le marché de l'immobilier en Suisse est trop coûteux et trop cher. Près de 20 % précisent que l'accession à la propriété en Suisse est très difficile voire irréalisable. 13 % évoquent la difficulté d'emprunter en Suisse, avec des durées d'emprunt trop longues (sur plusieurs générations) et la nécessité d'avoir un apport personnel élevé équivalent à 20 % du prix du bien. Pour 4 % des frontaliers enquêtés, la fiscalité liée à l'acquisition d'un bien immobilier est un frein important à l'accès à la propriété. En revanche, 3 % indiquent que les appartements en location sont de très bonne qualité et que les offres sont nombreuses. Enfin, 19 % disent ne pas connaître suffisamment le marché immobilier suisse et n'ont pas de perception particulière.

28.3.1. Le niveau de diplôme influence-t-il la considération des éléments attractifs de la Suisse ?

En vue de répondre à cette question, les réponses des frontaliers à bas niveau de diplôme (CAP/BEP) sont comparées aux réponses des frontaliers à haut niveau de diplôme (au moins Bac +3). La réduction de la distance/temps au lieu de travail⁹⁴ et le style et cadre de vie en Suisse sont considérés comme des critères plus attractifs pour les frontaliers ayant un niveau de diplôme élevé (supérieur ou équivalent à Bac+3) que pour les frontaliers titulaires d'un CAP ou BEP ; nous retrouvons ici des éléments évoqués dans la partie 3 concernant le départ de ménages français vers la Suisse. Les autres éléments attractifs de la Suisse sont cités de manière semblable par les personnes qui ont un CAP / BEP et celles ayant un diplôme de niveau Bac+3 et plus.



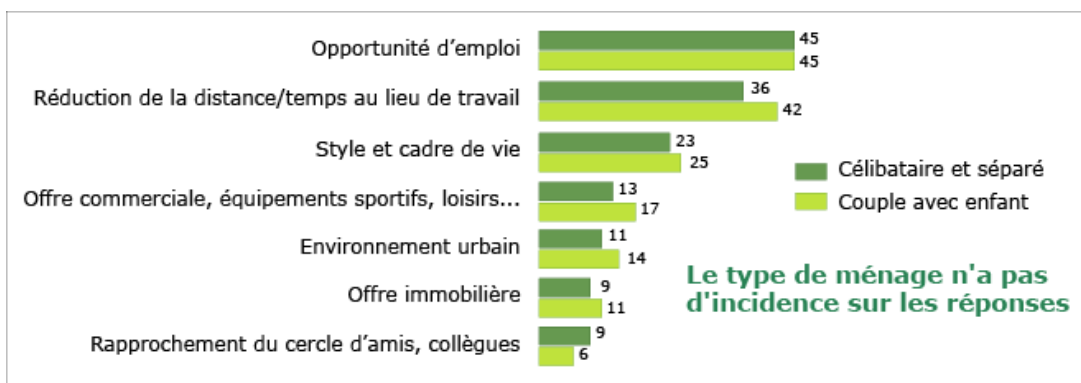
Graphique 39 : Niveau de diplôme et éléments jugés « très attractifs » de la Suisse (en pourcentage)

⁹³ 251 réponses apportées, soit 56,5 %.

⁹⁴ Néanmoins, nous avons relevé précédemment (cf. chapitre 25.3.1.3) que cette catégorie de frontaliers est également celle qui élargissent le plus le horizon de prospection lors de la recherche d'un logement.

28.3.2. La composition du ménage influence-t-elle la perception des éléments attractifs de la Suisse ?

Afin de répondre à cette interrogation, nous comparons les réponses des ménages « célibataires » et « séparés » de celles des ménages « couple avec enfant(s) ».

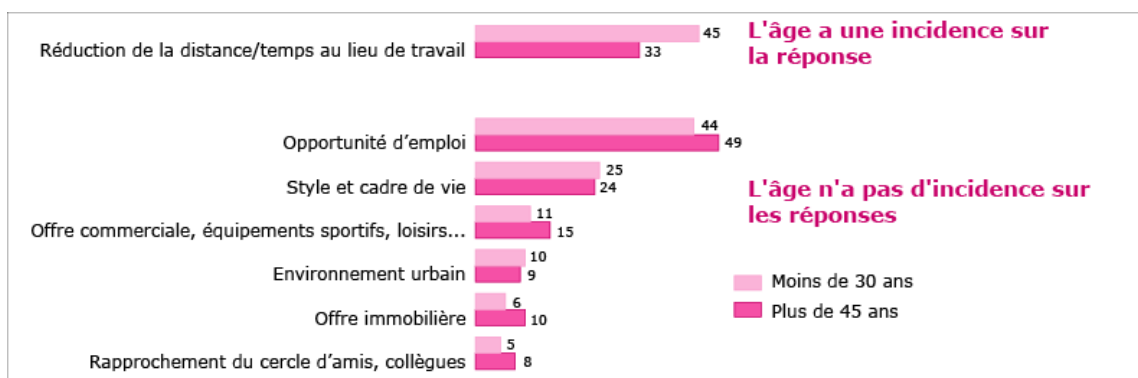


Graphique 40 : Niveau de diplôme et éléments jugés « très attractifs » de la Suisse (en pourcentage)

Le type de ménage (célibataire/séparé ou couple avec enfant) n'influe pas sur la perception des éléments attractifs de la Suisse. Ils sont cités comme « très important » de manière semblable quel que soit le type de ménage.

28.3.3. Quel rôle joué par l'âge des frontaliers ?

Pour répondre à cette interrogation, nous comparons les réponses des frontaliers âgés de moins de 30 ans des réponses des frontaliers de plus de 45 ans.

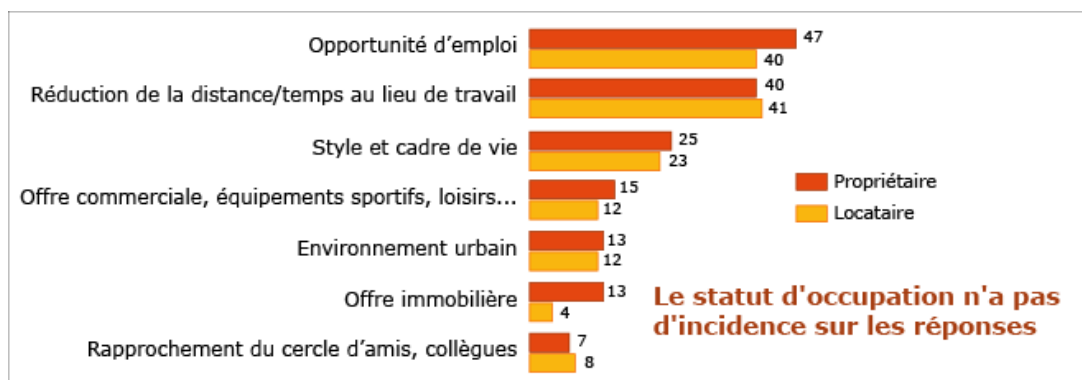


Graphique 41 : Age des frontaliers et éléments jugés « très attractifs » de la Suisse (en pourcentage)

La réduction de la distance/temps au lieu de travail est un critère jugé plus attractif pour les jeunes frontaliers (moins de 30 ans) que pour les plus âgés (plus de 45 ans), ce qui paraît finalement surprenant puisqu'on pourrait imaginer une lassitude avec l'avancement dans l'âge. Mais dans ce cas, l'enracinement local contribue sûrement à limiter l'envie de déménager outre-frontière. Par contre, l'âge a peu d'influence sur les autres critères : les réponses apportées sont proches.

28.3.4. Le statut d'occupation du logement actuel influence-t-il la perception des éléments attractifs de la Suisse ?

Nous confrontons ici les réponses des frontaliers propriétaires des réponses des frontaliers locataires.



Graphique 42 : Statut d'occupation du logement actuel et éléments jugés « très attractifs » de la Suisse (en pourcentage)

Les propriétaires et les locataires perçoivent les éléments attractifs de la Suisse de manière semblable. Ainsi, le statut d'occupation ne modifie pas la perception des attraits de la Suisse. Encore une fois cela peut paraître surprenant, non pas de la part des propriétaires, mais de celle des locataires. Ici, l'idée de ne pas pouvoir accéder à la propriété en Suisse est l'élément déterminant.

Pour terminer sur les éléments considérés comme attractifs de la Suisse, le Tableau 62 offre une synthèse des croisements effectués entre les critères d'attractivité et les différentes variables (niveau de diplôme, type de ménage, âge des frontaliers et statut d'occupation du logement actuel). Deux des trois fortes corrélations (réduction de la distance au lieu de travail et style et cadre de vie) nous rapprochent des profils de ménages abordés dans les enquêtes de la partie 2.

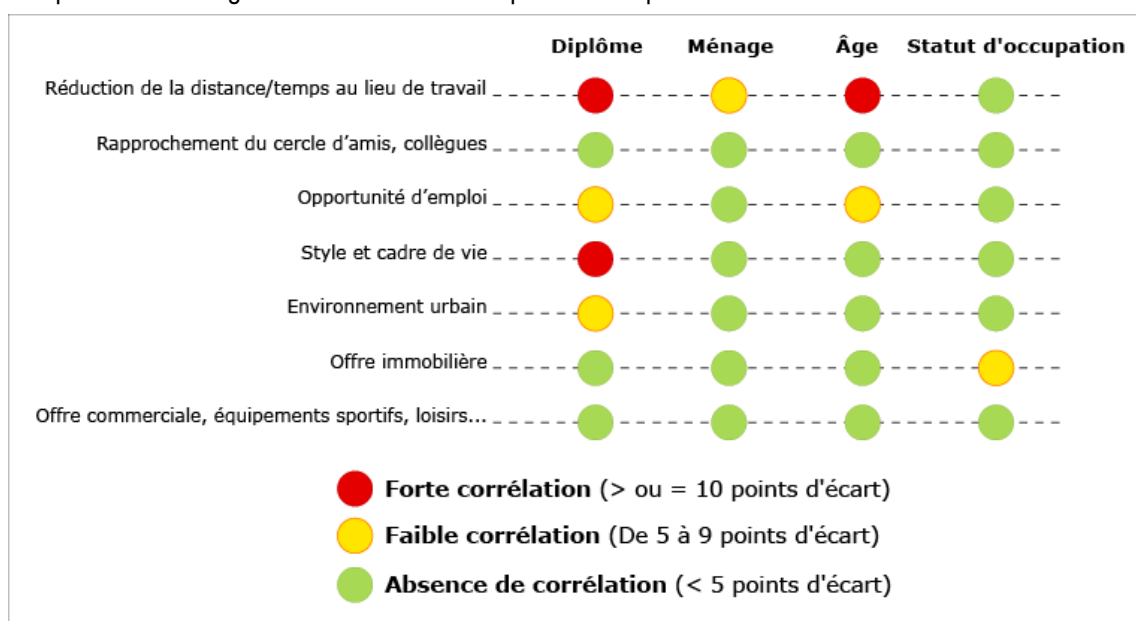


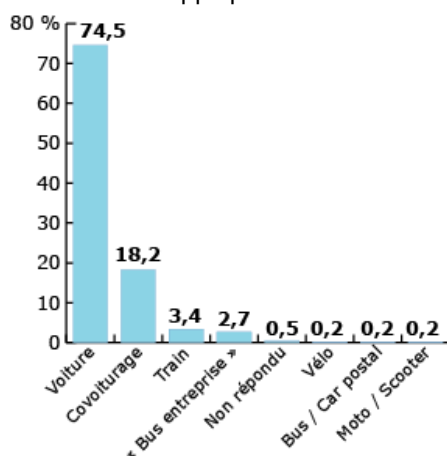
Tableau 62 : La perception des différents éléments attractifs de la Suisse

29. LES PRATIQUES DE MOBILITÉ

Les pratiques de mobilité sont importantes lorsqu'on aborde les questions liées à l'emploi des frontaliers. Comme nous avons pu le voir précédemment, la localisation des logements et les aires de prospection dépendent fortement de la distance à la frontière. Mais, a priori, les déplacements s'effectuent principalement grâce à l'automobile. Il est donc important de comprendre dans quelle mesure les comportements actuels sont susceptibles d'évoluer. Nous interrogeons donc sur la durée des déplacements, les moyens utilisés, et ce qui pourrait influencer un changement dans les pratiques.

29.1. L'automobile, le moyen de transport le plus utilisé

La voiture est effectivement, et de loin, le mode de transport dans lequel les frontaliers passent le plus de temps lors de leur déplacement entre domicile et lieu de travail (74,5 %). Le covoiturage (18,2 %) est, en outre, un mode de transport relativement développé pour se rendre au travail.



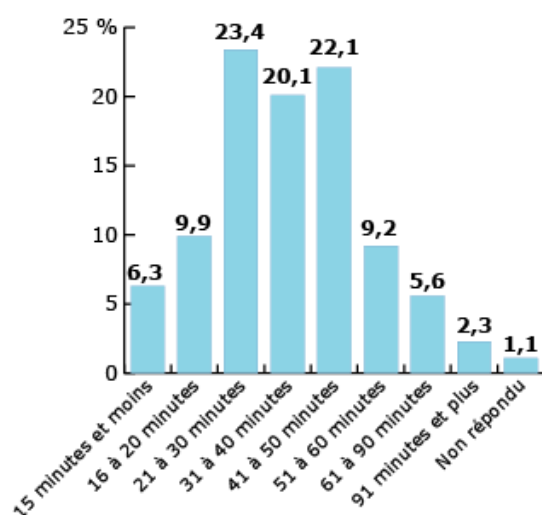
Graphique 43 : Les moyens de transport utilisés

29.2. Un temps de trajet relativement long

65,6 % des frontaliers ont un trajet compris entre 20 et 50 minutes (44% selon la référence nationale⁹⁵) en aller simple de porte à porte. Seulement 16,2 % travaillent à moins de 20 minutes de leur domicile (20% selon la référence nationale) et 9 % parcourent plus d'une heure de route par trajet. Comparativement, en France, les salariés parcourent en moyenne 26 km pour se rendre sur leur lieu de travail⁹⁶. En revanche, pour la moitié d'entre eux, cette distance est inférieure à 8 km. Le temps de trajet est compris entre 26 et 32 minutes en moyenne, selon l'heure de la journée. Pour la moitié des salariés, ce temps est compris entre 19 et 25 minutes.

⁹⁵ http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1129®_id=0&page=graph#graphique2

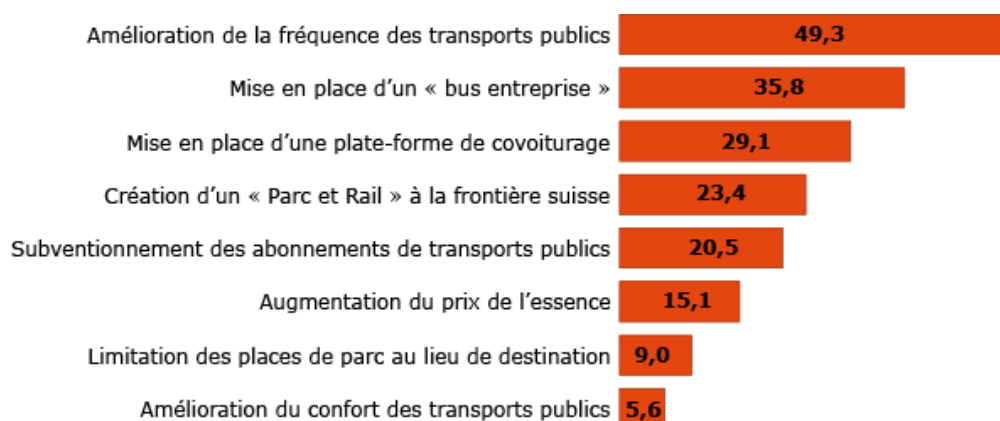
⁹⁶ Source : Insee, 2007 - Données 2004.



Graphique 44 : Les temps de transports des frontaliers enquêtés

29.3. Les éléments incitatifs à un changement de mode de transport

Près de la moitié des personnes interrogées indique que l'amélioration de la fréquence des transports publics pourrait les inciter à changer de moyen de transport pour se rendre au travail. Pour 35,8 %, il s'agit de la mise en place d'un « bus entreprise ».



Graphique 45 Les éléments qui inciteraient à un report modal

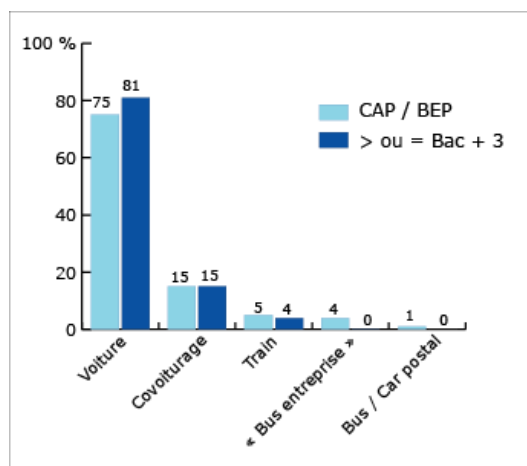
62 personnes ont apporté une autre réponse. Parmi les plus fréquentes on recense :

- La nature de l'emploi qui oblige les personnes à utiliser leur voiture ou les métiers à horaires décalés et variables (infirmiers / travail d'équipe) ;
- L'amélioration des horaires des TP, l'amélioration des correspondances entre TP, l'accessibilité aux TP, une meilleure desserte ;
- Une meilleure rapidité des TP ;
- Moins de grèves à la SNCF ;
- Les modes de garde des enfants proches des gares et stations de bus.

Quelle influence du niveau de diplôme ?

Dans cette partie, les pratiques de mobilité sont analysées. Ainsi, le niveau de diplôme influence-t-il les pratiques de mobilité ? Le niveau de revenu joue-t-il un rôle ?

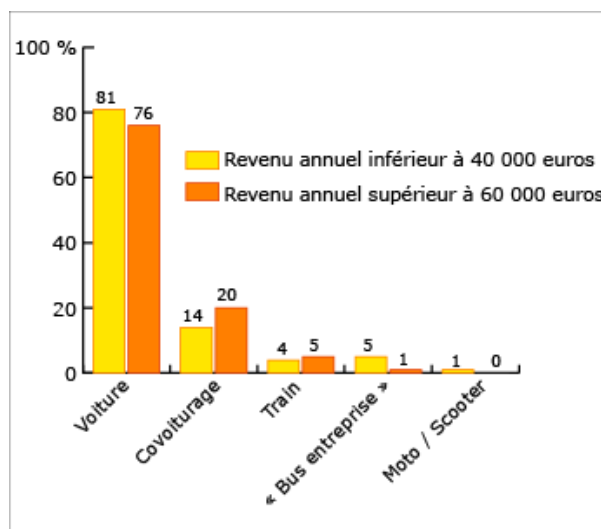
Au regard du Graphique 46, le diplôme n'influe pas sur les pratiques de mobilité.



Graphique 46 : Les moyens de transport utilisés selon le niveau de diplôme

Le niveau de revenu modifie-t-il les pratiques de mobilité ?

Comme pour le croisement précédent avec le niveau de diplôme, le niveau de revenu n'a pas d'incidence sur les moyens de transports utilisés.



Graphique 47 : Les moyens de transport utilisés selon le niveau de revenu

30. EN CONCLUSIONS,....

Un certain nombre d'enseignements peuvent être tirés de cette enquête qui nous 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 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 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 un appartement dans une moindre mesure ;
- Les revenus influencent l'accession à la propriété, pas les diplômes ;
- 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 enfants, et reviendront certainement accéder à la propriété en France (voir les parties 2 et 3 sur les flux résidentiels transfrontaliers).

**CINQUIÈME PARTIE : *LE
FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ
IMMOBILIER EN ZONE
FRONTALIERE DANS LES
DEPARTEMENTS DU DOUBS ET DU
JURA***

Auteurs : Alexandre Moine, Edith Ruefly, Philippe Signoret

31. INTRODUCTION

31.1. Questionnement

Cette partie est consacrée à l'examen du fonctionnement et des tendances du marché immobilier dans les différents bassins d'habitat des départements du Doubs et du Jura qui jalonnent la frontière entre la France et la Suisse.

Les questions de recherche s'organisent autour des quatre thèmes suivants : examen du parc de logements, stratégie des acteurs du marché immobilier, stratégie des collectivités territoriales et appréciation des impacts de la proximité de la frontière franco-suisse (Tableau 63). Ces quatre thèmes sont considérés dans une perspective globalisante, autour de la recherche des liens dynamiques qui les lient.

Thèmes	Questions de recherche
Examen du parc de logements (privés et publics)	Quelles sont les caractéristiques du parc de logements privés et publics actuels (état des logements dans les différents parcs, taux de vacance, prix des logements, prix des loyers etc.) ? Comment évoluent les parcs de logements (nouvelles constructions, rénovations, particularités des nouveaux logements, projets) ? Quel est l'état de la demande sur le parc public et privé (types de biens recherchés, adéquation avec l'offre, etc.) ?
Stratégie des acteurs du marché immobilier	Quels sont les promoteurs ou investisseurs actifs dans les marchés locaux du logement ? Quelles sont leurs logiques d'action ?
Stratégie des collectivités territoriales	Quelles sont les stratégies des collectivités territoriales par rapport à l'immobilier ? Quels sont les objectifs poursuivis ? Quels sont les instruments mobilisés ?
Impacts de la frontière	Est-ce que la proximité de la frontière franco-suisse provoque des impacts sur les marchés locaux du logement ? Comment les acteurs intègrent-ils les dynamiques du logement en Suisse

Tableau 63 : Questions de recherche relatives au marché immobilier sur les bassins d'habitat du Doubs et du Jura

L'examen du parc de logements s'articule autour des cinq points suivantes :

- caractéristiques générales du parc de logements actuel (état du parc, taux de vacance, prix des logements, etc.) ;
- évolution du parc de logements au travers des constructions de nouveaux logements et de leurs attributs ;
- caractérisation des opérations de réhabilitation/rénovation ;
- Projets de construction en cours et venir ;
- état et profil de la demande en relation avec les conclusions exposées dans les Parties 2, 3 et 4.

La deuxième thématique a trait aux promoteurs ou investisseurs actifs dans les marchés immobiliers analysés. Après avoir identifié chacun des différents acteurs, nous présenterons leur degré d'implication et leurs logiques d'actions. De même, divers éléments tels que leur origine géographique (locale, régionale, nationale, ...), leur aire d'activité, leurs connaissances du marché immobilier ou bien encore les caractéristiques des projets réalisés seront abordés. Il s'agira pour nous de sonder, auprès de

chacun des acteurs et de manière systématique, leur connaissance du fonctionnement des marchés locaux suisse.

Le troisième chapitre de cette partie se focalise sur le rôle et les stratégies des pouvoirs publics par rapport à l'immobilier en détaillant notamment les instruments dont disposent les autorités pour influencer et orienter l'évolution du marché immobilier, au regard de sa situation frontalière.

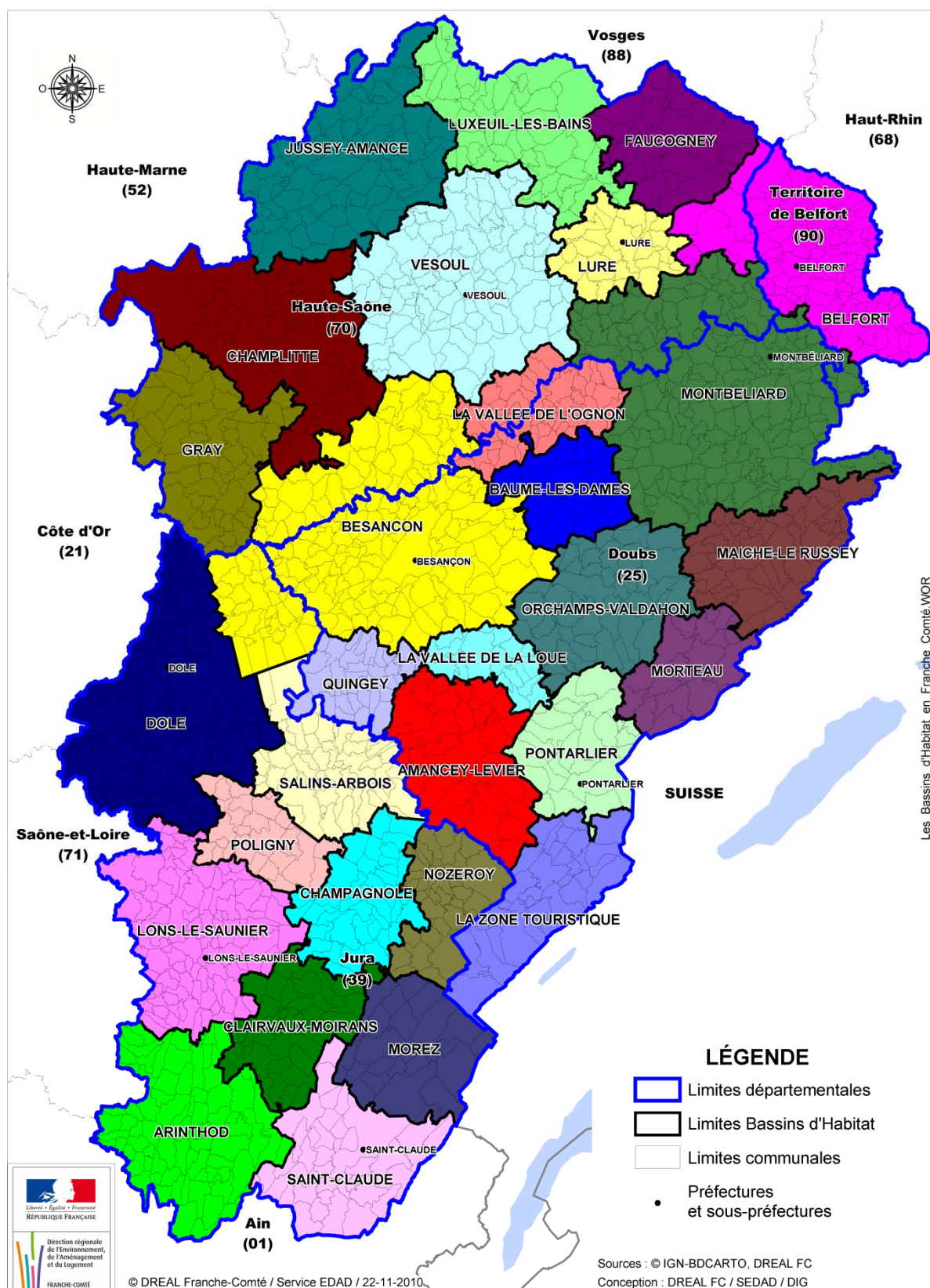
En dernier lieu, les impacts et les potentiels liés à la proximité de la frontière sur le marché de l'Arc jurassien français seront examinés, notamment en termes d'opportunités ou de contraintes.

31.2. Méthode et démarche

31.2.1. *Périmètres d'analyse*

Dans ce chapitre, la présentation du marché immobilier par l'intermédiaire de statistiques et de cartes concerne l'Arc jurassien français tel que défini par l'OSTAJ. Ce périmètre correspond aux quatre départements de la Franche-Comté : Doubs, Jura, Haute-Saône et Territoire de Belfort.

En ce qui concerne l'approche qualitative mise en œuvre, le périmètre d'étude se limite, pour le département du Doubs, aux bassins d'habitat de Maîche- le Russey, Morteau, Pontarlier, la zone touristique du Mont-d'Or, et, pour le département du Jura, au bassin d'habitat de Morez. La délimitation spatiale de ces différentes unités s'appuie sur le zonage actuel de la DREAL, comme défini en 1987 (cf. Carte 14). Pour les besoins de l'étude et dans un souci de restituer le plus finement possible les caractéristiques propres à chacun des bassins d'habitat frontaliers, le bassin d'habitat du Russey a été analysé indépendamment de celui de Maîche, en s'appuyant sur les limites communales.



Carte 14: Les Bassins d'Habitat en Franche (Zonage : définition 1987) ; Source : DREAL Franche-Comté

31.2.2. Statistiques officielles

Les statistiques mobilisées pour appréhender l'état actuel et l'évolution des différents marchés du logement, sont issues de l'INSEE, RP 2007 : âge, structure et composition du parc. Selon la thématique traitée, ces dernières ont été complétées par différentes études réalisées par les principaux acteurs ayant la compétence logement ou aménagement du territoire (DREAL, Conseil Général, ADIL du Doubs, ANAH, ...)

31.2.3. Entretiens

Au total, 30 entretiens ont été réalisés, soit auprès d'acteurs clés dans chacun des bassins d'habitat du périmètre d'étude, soit auprès d'interlocuteurs privilégiés relevant du niveau départemental ou régional, dans le but de collecter des informations mais aussi pour nous permettre d'apprécier de quelle manière les effets frontière sont intégrés dans leurs réflexions induisant des pratiques spécifiques.

Les entretiens ont pris la forme d'interviews, cadencés par les différentes entrées thématiques, préalablement énoncées (Tableau 63) et selon le mode semi-directif, laissant ainsi libre court à la discussion, chacun s'exprimant sur son domaine de compétence et apportant son point de vue sur une analyse plus globale.

La sélection des différents interlocuteurs qui composent notre échantillon pour chacun des bassins d'habitat étudiés (Tableau 79), procède d'une volonté de rassembler, au sein d'un même panel, en référence à Paul Knox (cf. Partie 6), plusieurs types de capitaux, représentés par les acteurs intervenant sur le marché immobilier à différents niveaux d'échelle de territoire (Région, Département, Bassins d'habitat frontaliers.) :

- capital financier (banques et autres institutions financières) ;
- capital industriel (promoteurs et constructeurs) ;
- capital commercial (agents immobiliers, architectes, etc.) ;
- capital foncier (propriétaires fonciers).

	Morteau / Maïche / Le Russey	Pontarlier / Zone touristique	Morez	Niveau Régional / Départemental
Institutions financières	Banque (1 entretien)			
Lotisseurs / Promoteurs & Constructeurs	Constructeur (1)*	Constructeur (1) Lotisseur (1)		Promoteur (1)
Intermédiaires	Agence immobilière (2) Office Notariaux (1) Courtier (1)	Agence immobilière (2)	Agence immobilière (1)	Bailleurs sociaux (3) Chambre régionale des notaires
Administration	Collectivités territoriales (4)	Collectivités territoriales (2)	Collectivité Territoriale (1)	Conseil Général 25 (1) Foncier 25 (1) ADIL 25 (1) Direction Départementale des Territoires (2) Habitat et Développement Local du Doubs (1) Union Sociale pour l'Habitat Franche- Comté (1)
Autres *Entretien refusé 1 agence immo = 2 secteurs (Maïche/Morteau) (Pontarlier/Métabief)		Amicale 25 (1) Association du Pays du Haut-Doubs (1)		

Tableau 64 : Types et nombre d'acteurs interrogés

32. PARCS DE LOGEMENTS

32.1. Bassins d'habitat frontaliers du Doubs et du Jura

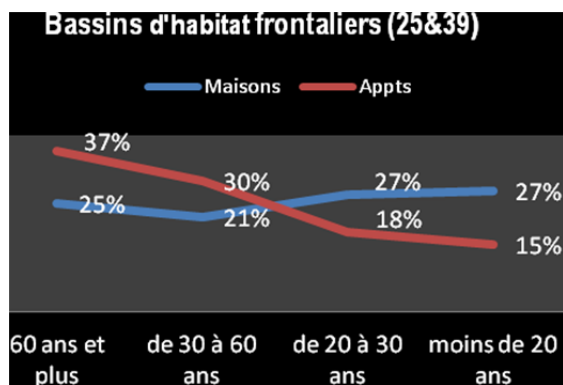
32.1.1. *Epoque de construction par bassins d'habitat et type de résidences principales*

Dans les bassins frontaliers et le département du Jura, plus du tiers des appartements (37 %) est âgé de plus de 60 ans, soit 10 % de plus que dans le département du Doubs (26 %). De la même manière, il y a moins de maisons très anciennes dans le département du Doubs et les bassins frontaliers (25 %) que dans le département du Jura (36 %, cf. Graphique 48 et Graphique 49). Ceci traduit à la fois le caractère encore très rural du département du Jura et l'effacement progressif du bâti traditionnel dans le département du Doubs et les bassins frontaliers, renvoyant au dynamisme de la construction que l'on observe par ailleurs (cf. chapitre 32.1.2).

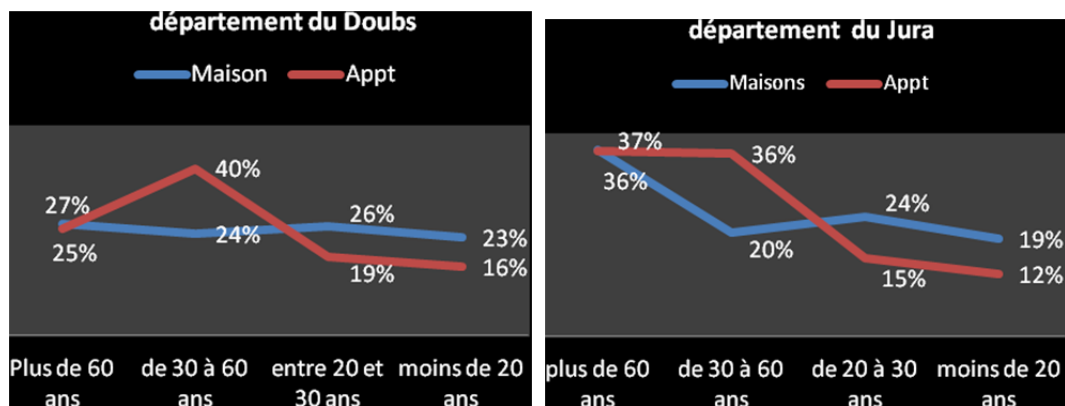
La part des appartements construits entre les années 1950 et 1975 témoigne du développement urbain, via la construction de logements HLM, dans les principales villes des départements du Doubs et du Jura (40 % et 36 %). Dans les bassins frontaliers, encore très campagnards à cette période, la part des appartements construits entre 1950 et 1975 ne représente que 30 % du parc des appartements.

La fin des années 70 marque une rupture en ce qui concerne les choix résidentiels des ménages, qui accèdent à la propriété et optent pour la construction de maisons individuelles. En conséquence, le parc des maisons devient majoritaire dans les départements du Doubs et du Jura ainsi que dans les bassins frontaliers. Le mouvement résidentiel au travers de la construction de maisons individuelles se confirme au cours de la décennie suivante, voire s'affirme dans les bassins frontaliers.

En définitive, le patrimoine bâti traditionnel (résidences de plus de 60 ans) demeure encore très présent au sein des bassins d'habitat frontaliers et traduit pour la plupart d'entre eux leur caractère rural, tandis que le rajeunissement du parc résidentiel passe majoritairement par la construction de maisons individuelles.



Graphique 48 : Age des résidences principales, bassins d'habitat frontaliers, source INSEE RP 2007

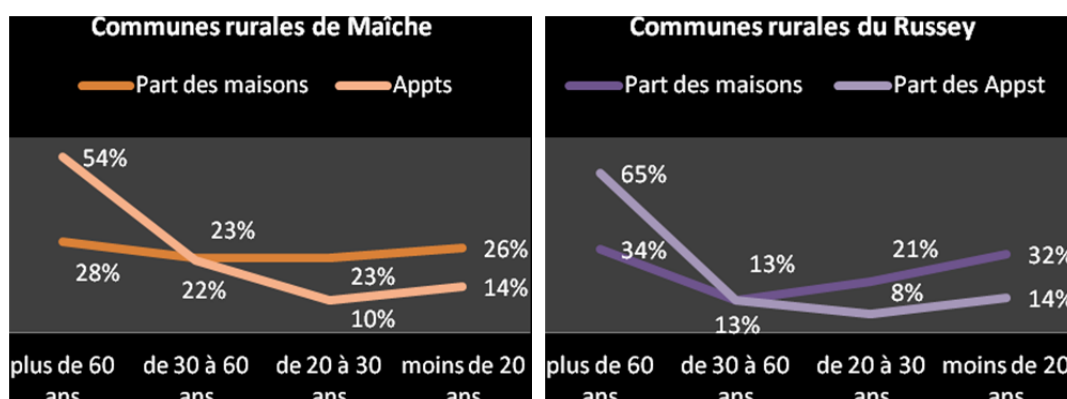


Graphique 49 : Age des résidences principales, département du Doubs et du Jura, source INSEE RP 2007

Une approche différenciant les communes rurales des villes et bourgs centraux permet une lecture locale du mouvement résidentiel d'accèsion à la propriété dans les communes rurales et, parallèlement, l'analyse de l'évolution du parc résidentiel d'appartements dévoile les tensions locales au sein des différents marchés locaux du logement.

32.1.1.1. Epoque de construction par communes rurales, villes et bourg centraux

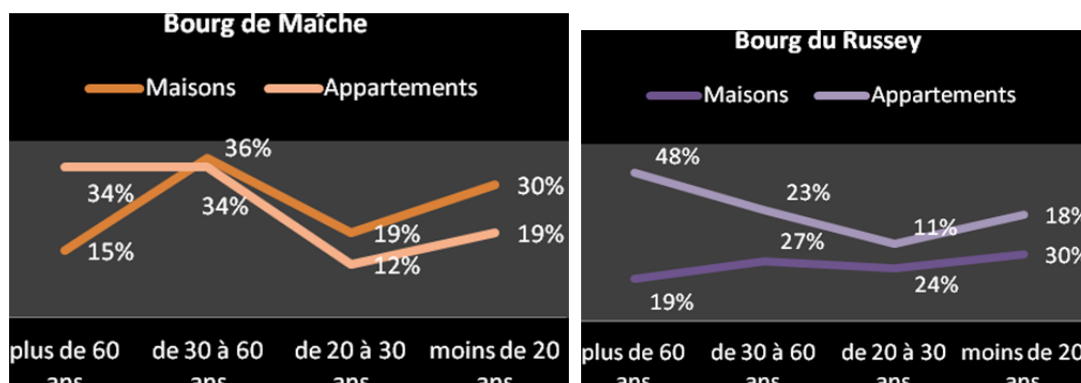
La structure par âge et par type de résidences principales (maisons, appartements) permet de dégager différents profils de communes rurales, eu égard à l'évolution conjointe de leur parc résidentiel. Ainsi, les communes rurales du bassin de Maïche et du Russey affichent les mêmes caractéristiques. Elles disposent 'un parc d'appartements majoritairement composé d'objets très anciens (54 %, 65 %) et peu renouvelé au fil du temps. De même, on trouve sur ces deux secteurs pratiquement autant de très vieilles maisons (28 %, 34 %) que de maisons récentes (26 %, 32 %).



Graphique 50 : Age des résidences principales, communes rurales de Maïche et du Russey, source INSEE RP 2007

Les bourgs de Maïche et du Russey (Graphique 51) connaissent une évolution de leur parc résidentiel propre conforme à leur situation rurale excentrée. Ainsi la ville de Maïche, entre les années 50 et le milieu des années 70 détient un parc résidentiel équilibré entre les maisons et les appartements, traduisant ainsi son développement économique centré autour de l'horlogerie et de la petite mécanique. La décennie suivante marque un coup d'arrêt brutal dans la production de nouvelles unités au sein des deux parcs, les besoins en logements étant vraisemblablement couverts. En revanche, les années 90 se caractérisent par une forte reprise de la construction, plus favorable au développement des quartiers pavillonnaires (maisons, 30 %) qu'aux immeubles collectifs (appartements, 19 %). Le développement de l'emploi frontalier entre 99 et 2007 semble avoir impulsé la dynamique résidentielle sur la ville de Maïche.

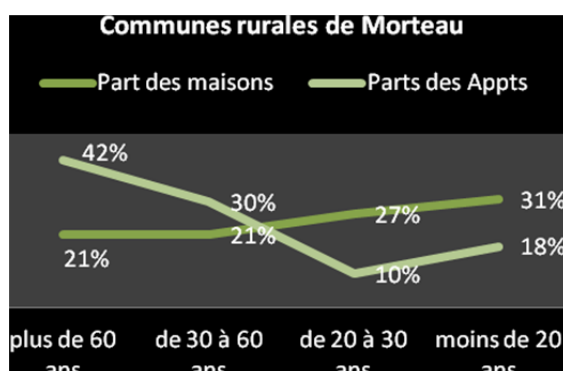
Plus campagnard, le bourg du Russey présente globalement des objets vieillissants au sein des deux parcs et une relative stagnation au sein du parc des maisons.



Graphique 51 : Age des résidences principales, bourgs de Maïche et du Russey, source INSEE RP 2007

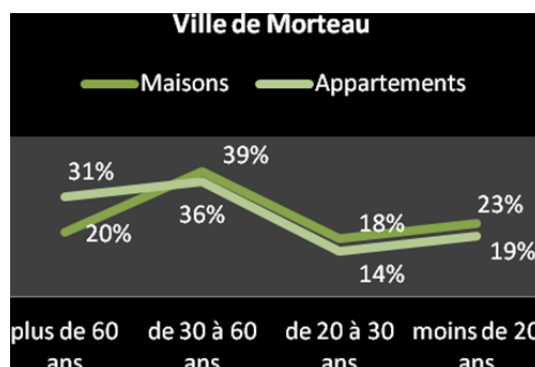
Dans les communes rurales de Morteau, la part des appartements de plus de 60 ans est nettement inférieure à celle des secteurs de Maîche et du Russey (42 %, contre 54 % sur Maîche et 65 % au Russey). On observe le même décalage dans le parc des très anciennes maisons (21 %, contre 28 % sur Maîche et 34 % au Russey).

Stagnante jusqu'à la fin des années 70, la construction de maisons individuelles gagne 6 points entre les années 1980 et 1990. La hausse se poursuit dans les années 2000 (31 %). Très en retrait, l'évolution du parc d'appartements semble toutefois accompagner la construction de maisons individuelles au sein des communes et plus particulièrement sur la dernière période (+8 %) (cf. Graphique 52). La proximité de Morteau et le développement de l'emploi frontalier dans les années 2000 semblent être ici des facteurs propices au développement du parc d'appartements et vraisemblablement dans la plupart des communes, à l'initiative d'opérateurs privés : le parc public se concentrant essentiellement sur les communes de Morteau et Villers-le-Lac (Cf. Chapitre 32.1.2).



Graphique 52 : Age des résidences principales, communes rurales de Morteau, source INSEE RP 2007

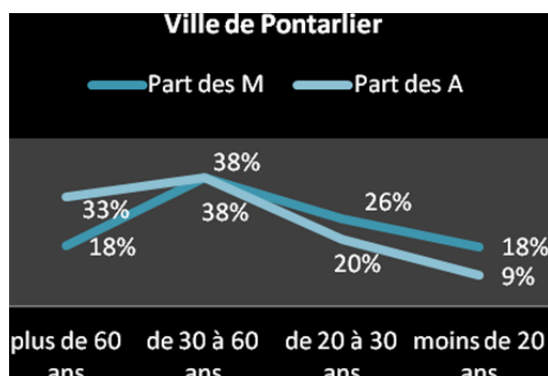
Apparenté au profil de la ville Maîche, les parcs résidentiels de la ville de Morteau (cf. Graphique 53) évoluent conjointement au fil du temps et se caractérisent principalement par un ensemble d'objets vieillissants et peu renouvelés au fil des périodes. Ce constat va dans le sens d'une évolution des choix résidentiels, via la construction de maisons individuelles, plus marquée au sein des communes rurales du bassin de Morteau que dans la ville de Morteau.



Graphique 53 : Age des résidences principales, ville de Morteau, source INSEE RP 2007

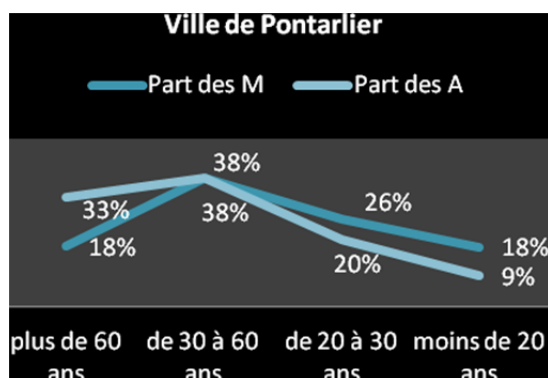
Dans les communes rurales du bassin de Pontarlier (cf. Graphique 54), la part des appartements et des maisons de plus de 60 ans demeure la plus faible comparée aux autres bassins frontaliers. Il faut toutefois préciser que certaines communes, notamment celles en périphérie de Pontarlier (ex : Doubs, Dommartin, Houtaud) n'étaient que de très petites communes jusqu'au milieu des années 70 et, par

conséquent les objets vieillissants y sont moins nombreux, ou ont peut-être été détruits pour faire place à la construction neuve. C'est d'ailleurs dans ces communes périphériques que le mouvement résidentiel (construction de maisons individuelles) a été le plus significatif et traduit un phénomène de périurbanisation et d'étalement urbain en zone de montagne. Autre particularité des communes rurales, le parc d'appartements est lui aussi en forte progression dès le milieu des années 80 et paraît répondre à une forte demande que le parc de la ville de Pontarlier n'était peut-être pas en mesure de satisfaire. La proximité de la ville de Pontarlier et le développement de l'emploi frontalier, dès le milieu des années 80, sont autant de facteurs qui président à l'évolution résidentielle soutenue des communes rurales du bassin, comme nous pourrons le constater dans le chapitre 32.1.2.



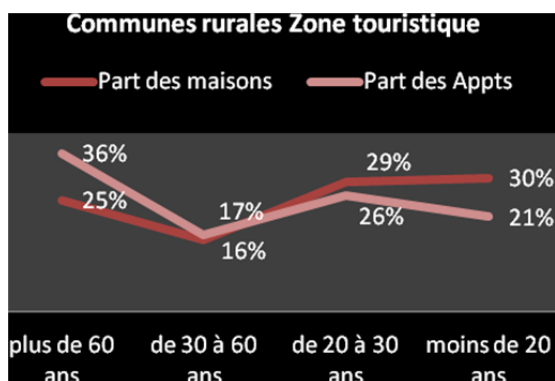
Graphique 54 : Age des résidences principales, communes rurales de Pontarlier, source INSEE RP 2007

Cependant, l'évolution des différents parcs résidentiels au sein des communes rurales du bassin de Pontarlier est à considérer au regard de l'évolution des parcs résidentiels dans la ville de référence (cf. Graphique 55). Les objets vieillissants (de 30 ans à 60 ans et plus) sont majoritaires et les différents parcs (maisons et appartements) souffrent de l'absence d'un renouvellement au fil des périodes.



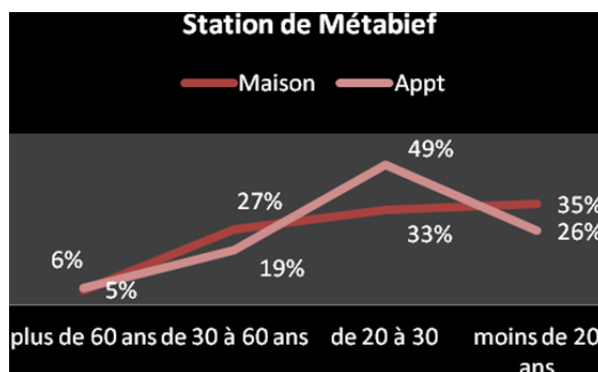
Graphique 55 : Age des résidences principales, ville de Pontarlier, source INSEE RP 2007

Les communes rurales de la zone touristique de Métabief-Mont-d'Or affichent globalement le même profil que celui des communes rurales de Pontarlier. La part des objets de plus de 60 ans y est légèrement plus élevée, 36 % pour les appartements contre 33 % dans les communes de Pontarlier. De même, les maisons anciennes constituent 25 % du parc des maisons contre 20 % dans le secteur de Pontarlier. En réponse à une demande touristique, le parc d'appartements progresse de 10 points (26 %) entre la fin des années 60 et les années 80 pour fléchir ensuite (21 %). Dans le même temps, la construction de maisons individuelles s'affirme au fil des périodes et devient majoritaire.



Graphique 56 : Age des résidences, communes rurales de la zone touristique, source INSEE RP 2007

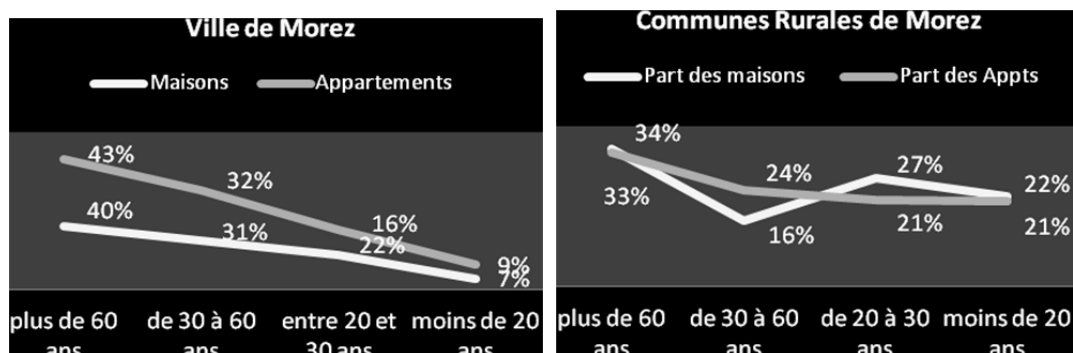
La station de Métabief dispose d'un parc résidentiel majoritairement constitué d'appartements qui datent des années 80 (cf. Graphique 57) et la tendance baissière des années 90-2000 accompagne peut-être les difficultés de développement touristique de la station, ou la mise en application d'une politique visant à limiter la croissance du nombre de logements collectifs. A l'opposé, le parc résidentiel des maisons progresse régulièrement au fil du temps jusqu'à devenir majoritaire en fin de période (35 %).



Graphique 57 : Age des résidences principales, station de Métabief, source INSEE RP 2007

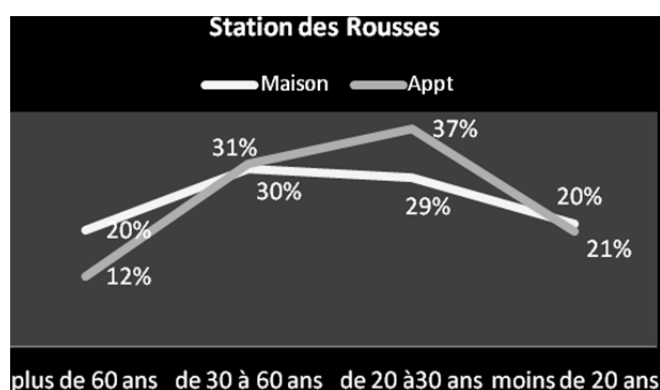
Les communes rurales du bassin d'habitat de Morez se distinguent à plusieurs titres des autres secteurs ruraux frontaliers du département du Doubs et cela, notamment, par la relative stabilité du parc d'appartements (tendance baissière dans le Doubs). Le passé industriel de la ville de Morez (la lunetterie) et les besoins en hébergements touristiques en sont à l'origine. A l'opposé des secteurs ruraux frontaliers du Doubs, la construction de maisons individuelles est en baisse sur la dernière période (cf. Graphique 58).

Le profil résidentiel de la ville de Morez laisse entrevoir un certain déclin dans les différents parcs résidentiels (cf. Graphique 58) et, à ce titre, la municipalité mène actuellement une Opération de Renouvellement Urbain.



Graphique 58 : Age des résidences principales, Ville de Morez et communes rurales de Morez, source INSEE RP 2007

Comparativement à la station touristique de Métabief, l'ossature résidentielle traditionnelle de la station des Rousses est encore bien présente. La part des appartements et maisons de plus de 60 ans y est respectivement 2 et 3 fois plus importante que sur la station de Métabief, ce qui laisse présager d'un fort potentiel en matière de réhabilitation. Dans les années 60, la construction d'appartements se développe fortement pour se poursuivre jusque dans les années 80. En proportion plus faible, la construction de maisons individuelles suit la même tendance. Néanmoins, la dernière période se caractérise par une tendance baissière au sein de chacun des deux parcs (cf. Graphique 59).



Graphique 59 : Age des résidences principales, station des Rousses, source INSEE RP 2007

32.1.1.2. Vacance

L'analyse de la vacance s'appuie dans un premier temps sur les données INSEE, RP 2007, disponibles pour chacune des communes des différents bassins d'habitat frontaliers du Doubs et du Jura. Cette analyse statistique sera ensuite affinée et contextualisée par une approche de la vacance locative reposant sur les différents entretiens menés auprès des agences immobilières et des bailleurs sociaux.

A l'instar de l'étude portant sur l'époque de construction des bâtiments, l'analyse statistique sur la vacance distinguera les communes rurales des villes ou bourgs centraux, ainsi que les stations de Métabief et des Rousses. Il convient cependant, avant d'aborder les données statistiques de la vacance, de préciser ce qu'est un logement vacant, au regard des différentes situations que cela recouvre.

Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé au moment du recensement et les causes de l'inoccupation peuvent être les suivantes :

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ;

- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement vétuste).

Ainsi, un logement vacant peut-être une résidence principale (appartement ou maison) et relever du parc privé ou public. A la différence de la définition suisse (cf. Partie 6), la définition française spécifie ce que cela ne recouvre pas.

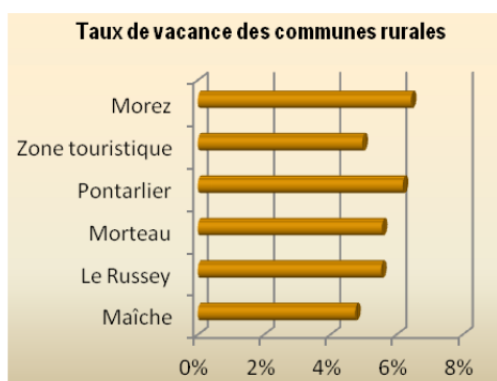
Rappelons qu'en France, les professionnels de l'immobilier estiment que le taux de vacance indispensable pour assurer la rotation dans les parcs de logements est d'environ 7 %. En 2007, le taux moyen dans le département du Doubs est de 6 %, contre 7 % dans le département du Jura et représente 8 % à l'échelle régionale, ce qui reste tout à fait dans les valeurs attendues par les professionnels. L'analyse du taux de vacance, sur les différents bassins d'habitat frontaliers permet de dégager certaines tendances de fonds.

En 2007, dans les bassins frontaliers du Doubs, les plus forts taux de vacance se rencontrent dans les bourgs de Maîche et du Russey (cf. Graphique 60) avec respectivement 9 % et 8 % de logements vacants (valeurs supérieures à la référence départementale). En revanche, au sein des communes rurales de ces mêmes secteurs, le taux de vacance est comparable à celui que l'on rencontre sur l'ensemble des autres secteurs ruraux frontaliers et oscille dans la norme départementale entre 5 % et 6 % (cf. Graphique 61). Il en va de même pour les villes de Pontarlier et de Morteau (respectivement 5 % et 6 % de logements vacants). Les difficultés économiques rencontrées à Morez, expliquent certainement la vacance la plus importante (13 %) observée dans l'ensemble des bassins d'habitat frontaliers étudiés.

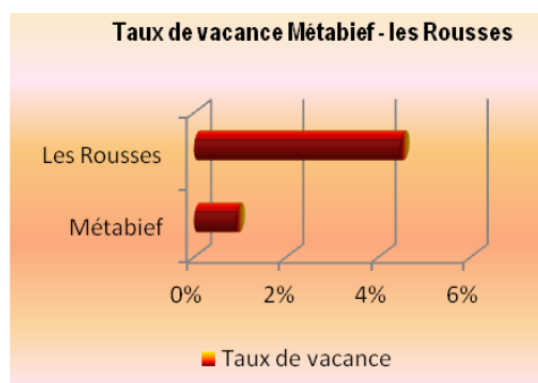
Les stations touristiques restent les secteurs où le marché du logement est le plus tendu, à l'exemple de Métabief avec 1 % de logements vacants (cf. Graphique 62) et des Rousses dont le taux de vacance se situe autour de 4 %.



Graphique 60 : Taux de vacance sur les villes et les bourgs des bassins frontaliers source INSEE RP 2007



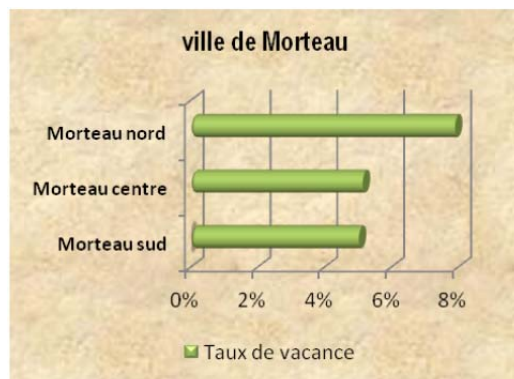
Graphique 61 : Taux de vacance sur les communes rurales des bassins frontaliers, source INSEE RP 2007



Graphique 62 : Taux de vacance sur les stations touristiques, source INSEE RP 2007

Toutefois, l'examen de la vacance à l'échelle des bassins d'habitat frontaliers occulte certaines disparités spatiales à l'intérieur d'un même bassin. Ainsi, il existe entre les communes rurales du bassin de Maïche, une forte amplitude du taux de vacance qui s'établit entre 2 % et 13 %. Les communes les plus touchées par la vacance sont les communes les plus éloignées de Maïche et de la frontière suisse (plateau de Belleherbe). Dans ces communes le travail frontalier n'a pas d'influence et le caractère à la fois rural auquel s'ajoute l'éloignement des principaux centres, contribue à en minorer l'attractivité. A l'opposé, les communes proches de Maïche et de la frontière, comme les Bréseux, les Ecorces et Charquemont affichent un taux de vacance de seulement 3 % caractéristique d'un marché du logement tendu. On observe le même phénomène entre les différentes communes rurales du bassin de Pontarlier et la variation du taux s'établit entre 2 % et 18 %, suivant le même gradient de distance à la frontière. Ici la même logique s'applique : l'éloignement de Pontarlier associé à une plus forte ruralité des communes du plateau d'Arc-sous-Cicon contribuent à augmenter le taux de vacance des communes, qui se situe entre 8 % et 18 %. A l'inverse, les communes en périphérie de Pontarlier comme Vuillecin, Granges-Narboz et Maisons-du-Bois-Lièremont affichent un faible taux de vacance faible (entre 2 % et 3 %). Les communes rurales de Morteau et celles de la zone touristique de Métabief se caractérisent par une plus grande homogénéité du taux de vacance qui est de 5 et 6 % et qui s'explique par une moindre profondeur des bassins d'habitat par rapport à la frontière. La part des logements vacants confirme toutefois la pression existante sur le parc de logements dans ces deux secteurs, tension essentiellement entretenue par la demande de logements des frontaliers qui souhaitent résider au plus près de la frontière, comme nous l'avons mis en évidence dans les Parties 2, 3 et 4 de notre étude.

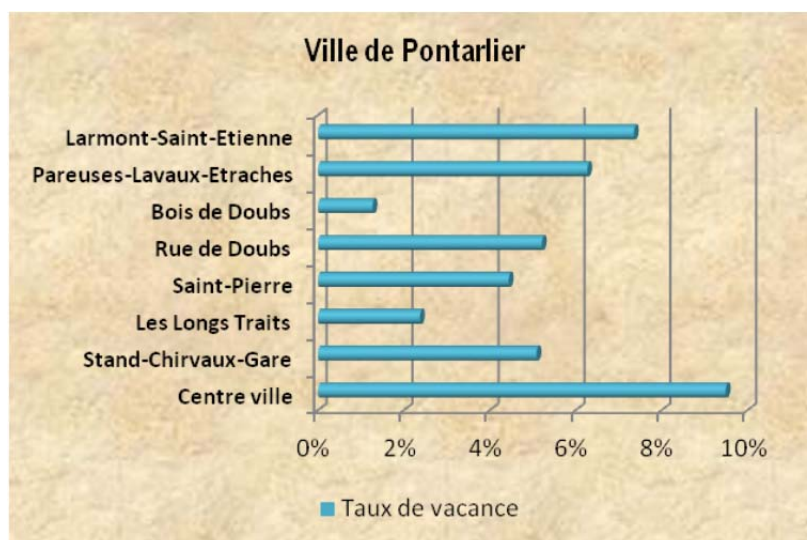
A Morteau (cf. Graphique 63), le centre et le quartier sud présentent le même taux de vacance (5 %). En revanche, le quartier nord affiche un taux de vacance de 8 %. Dans le développement résidentiel du bourg de Morteau, le quartier nord émerge à partir des années 50 en accueillant une majorité de logements HLM, ce qui à l'heure actuelle contribue au déclassement du quartier et réoriente la demande de logements sur le centre et le sud de la ville.



Graphique 63 : Taux de vacance par quartier, ville de Morteau, source INSSE RP 2007

A Pontarlier (cf. Graphique 64), c'est au centre-ville que le taux de vacance est le plus élevé (9 %), suivi des quartiers Larmont-St-Etienne (7 %) et par les Pareuses-Lavaux-Etraches (6 %). A l'opposé, le Bois du Doubs et les Longs-Traits présentent les taux les plus faibles (respectivement 1 % et 2 %) signes d'une pression importante sur ces quartiers. Dans une moindre mesure, il en est de même pour Le Stand-Chirvaux-Gare et la rue du Doubs (5 % de logements vacants).

La variation du taux de vacance renvoie à la fois à l'âge des logements, exemple du centre-ville qui concentre les objets les plus anciens et à la mixité résidentielle des quartiers qui, comme dans les quartiers des longs traits et du bois du Doubs, comportent une majorité de maisons et affichent un taux de vacance moins élevé.



Graphique 64 : Taux de vacance par quartier, ville de Pontarlier, source INSEE RP 2007

A la lumière des propos recueillis auprès des différents bailleurs sociaux rencontrés dans le cadre de cette étude, il apparaît un lien très fort entre le niveau de l'activité économique en Suisse et les taux de vacance locative dans le parc social de la zone frontalière. Cependant, selon la zone géographique

considérée, le parc social ne joue pas le même rôle et la vacance locative reste sujette à de fortes variations. Ainsi, dans les communes de Maîche (hors clos ST-Michel, actuellement en cours de restructuration), Damprichard, Charquemont et le Russey, on assiste régulièrement et alternativement à des phénomènes brutaux de remplissage du parc public quand l'emploi frontalier est important (97-2000) et de vidange de ce même parc de logements en cas de baisse d'activité, comme ce fut le cas suite lors de la crise de 2008.

A l'heure actuelle, et depuis le début de l'année 2009, la vacance locative dans ces secteurs est très prononcée. Toutes les types d'appartements, y compris dans les programmes neufs, sont touchés par la vacance et le manque de candidats à la location. A titre d'exemple, en 2008 dans le parc social des bourgs de Maîche et du Russey, on dénombrait 16 logements vacants et 98 début 2011 (cf. Habitat25). En règle générale, le parc social de ces secteurs accueille les nouveaux frontaliers (1^{er} contrat en Suisse) qui, grâce à leurs revenus antérieurs (n-2), peuvent intégrer le parc social. Le plus souvent ce sont de jeunes célibataires en Contrat à Durée Déterminée et qui, si l'activité en Suisse décroît, repartent soit dans leur région d'origine, ou comme c'est souvent le cas pour les frontaliers du secteur, chez leurs parents (phénomène de « *re-cohabitation* »). La vacance locative sur le parc HLM de Villers-le-Lac répond à cette même logique cyclique d'emploi frontalier, à laquelle s'ajoute une vacance locative liée à un patrimoine vieillissant et excentré.

A l'opposé, dans les secteurs proches de la frontière, le parc social au sein des communes de Jougne, Métabief, les Hôpitaux et les Rousses, n'est pas sensible à la vacance conjoncturelle décrite précédemment. En effet, dans ces immeubles, les ménages frontaliers qui ont emménagé depuis plusieurs années se sont sédentarisés et paient un surloyer « *...dans les années 2000, il y a eu beaucoup de personnes venant du Nord qui se sont installées dans les HLM. Elles sont restées, l'environnement leur convient, elles paient un surloyer mais cette situation a toujours existé ...* » [Collectivité des Rousses]. Le taux de rotation dans les parcs de chacune des communes est d'ailleurs très faible et les relocations se font très rapidement.

A Pontarlier, les tensions sur le marché du logement social sont toujours assez marquées et se sont renforcées depuis la crise de 2008. De fait, depuis le début de l'année 2010, dans le parc social Néolia, la vacance commerciale est proche de zéro et la mobilité des locataires a beaucoup chuté ces derniers mois. Concernant le parc social d'Idéha, depuis 2 ans, on constate beaucoup de mouvements dans les deux tours du quartier des Pareuses : en général, les ménages qui partent choisissent un autre parc social (Habitat25 ou Néolia) et les nouveaux arrivants proviennent du parc privé.

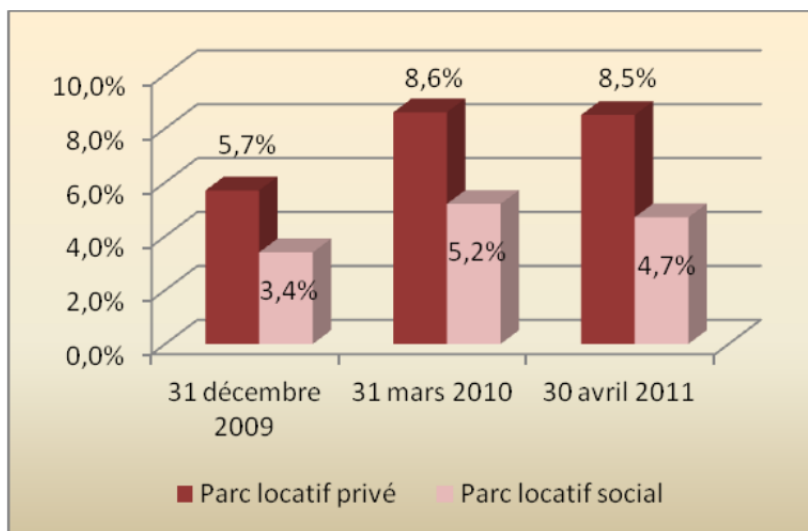
A Morteau, la crise a peu impacté le parc social, contrairement à ce que l'on a pu observer à Montbéliard (cf. Idéha). En général, la vacance locative à Morteau renvoie aux qualités patrimoniales du parc et à l'emplacement des bâtiments, dont la connotation HLM nuit au dynamisme locatif public (quartier Nord). De même, toujours à Morteau, les grands appartements sont plus difficiles à relouer car les loyers sont plus élevés. Néanmoins, la vacance constatée pour les appartements de type T4 reste conforme à ce que l'on observe sur le reste du département. Le mouvement général de paupérisation des locataires, l'éclatement des structures familiales (familles monoparentales, personnes seules) et le vieillissement des occupants du parc, sont autant d'éléments à intégrer pour expliquer la vacance dans les T4. Globalement, pour l'ensemble des bailleurs sociaux, la vacance locative en zone frontalière est plus marquée sur les communes rurales, dès lors qu'on propose du collectif sans aménités (terrasse, balcon,

entrée et garage indépendants), comme elle reste plus prononcée sur les immeubles vieillissants et ou excentrés dans les bourgs et la ville de Pontarlier.

A l'échelle du département du Doubs, entre 2009 et 2010, la vacance locative au sein du parc locatif social évoluait différemment selon les secteurs géographiques enquêtés. En baisse dans l'agglomération de Besançon (moins 0,9 %), elle progressait dans le pays de Montbéliard (plus 1 point). Mais, c'est bien en zone frontalière qu'on enregistrait la hausse la plus importante (+1,8 %, cf. Graphique 65). Ceci confirme le lien étroit existant entre la dynamique locative du parc social et le niveau de l'emploi frontalier.

Concernant la vacance locative au sein du parc privé, les différents agents immobiliers rencontrés reconnaissent que le marché s'est largement détendu depuis 2009. Toutefois, depuis 2011, on détecte une demande plus forte car l'activité économique en Suisse s'est redynamisée. Les derniers résultats de l'enquête locative menée dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs⁹⁷, vont dans le sens d'une reprise du marché locatif privé avec un taux de vacance locative privée le plus faible du département (8.5 % contre 13.4 % dans le pays de Montbéliard et 9.3 % à Besançon). La dynamique locative privée suit la même logique spatiale que celle déjà relevée au sein du parc social. Les communes se situant loin des bourgs et des villes restent les plus touchées par la vacance locative et ce, pour tous les types de logements (Maîche, Le Russey).

Les zones touristiques de Métabief et des Rousses restent toujours très convoitées et, dans ces secteurs, la vacance concerne essentiellement les appartements les plus dégradés ou les moins bien situés (manque d'ensoleillement, loin du centre, mauvaise desserte, ...). Ainsi, considérant le développement de l'activité immobilière sur la zone frontalière depuis ces dernières années et la concurrence accrue entre agences, les enjeux autour d'un parc locatif de qualité deviennent pour chacun une priorité. Dans les secteurs les plus tendus, la traque aux logements vacants s'inscrit d'ailleurs dans la priorité des agences immobilières (cf. Morteau-Immo).



Graphique 65 : Evolution de la vacance locative dans la zone frontalière du Doubs (Pontarlier-Maîche-Morteau), source ODH du Doubs, juillet 2011

⁹⁷ Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs, Note de conjoncture N°3 - juillet 2011, "La vacance dans le parc locatif du Doubs"

32.1.1.3. Etat du parc

L'analyse portera sur l'état des logements du parc locatif privé et public, en s'appuyant sur les différentes études disponibles et les entretiens. A ce titre, il faut préciser que l'approche et l'appréciation de l'état des logements du parc privé ou public, ne se fondent pas sur les mêmes critères dans l'un et l'autre des parcs. L'état du parc locatif public peut être renseigné précisément par les gestionnaires du parc, tandis que l'état du parc locatif privé, renvoie le plus souvent à la connaissance intuitive des agences immobilières et des élus locaux.

Etat du parc locatif privé

A l'échelle de l'ensemble des bassins d'habitat frontaliers, le parc locatif privé reste pour l'essentiel des résidences principales de type appartement : les maisons individuelles faisant d'ailleurs à ce titre défaut. Dans les bassins d'habitat de Maïche, le Russey et Morteau, l'état des appartements dans le locatif privé est jugé plutôt moyen, notamment pour ce qui a trait au chauffage, à l'isolation thermique et phonique des logements. Ce constat renvoie directement à l'âge des appartements qui, pour une majorité d'entre eux, datent d'avant 49 (cf. Chapitre 32.1.1) et n'ont pas subi de réelles transformations⁹⁸. Toutefois, les différentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH, cf. note explicative *Qu'est ce qu'une OPAH ?*

qui ont été initiées par les collectivités locales de Maïche, Morteau et récemment le Russey, visent la rénovation et l'amélioration de l'ensemble du parc résidentiel privé (maisons et appartements). Néanmoins, dans les bassins de Maïche et Morteau, il apparaît que les travaux d'amélioration des logements ont été majoritairement entrepris par les propriétaires occupants et très peu à l'initiative des bailleurs privés (Dixit Madame Genevard, Maire de Morteau). Selon nos interlocuteurs, il subsiste quelques appartements jugés de qualité très médiocre dans chacun de ces secteurs. D'une manière générale, ces remarques s'appliquent à l'ensemble du parc locatif privé dans les différents bassins d'habitat frontaliers du Doubs et du Jura.

Concernant la station des Rousses et la zone touristique de Métabief, la qualité du parc locatif privé est le plus souvent jugé très médiocre car inappropriée à la location en tant que résidence principale. Depuis les années 2000, l'afflux de nouveaux frontaliers a profondément déstructuré l'offre immobilière existante dans ces deux secteurs. Sous l'impulsion d'une très forte demande, que le parc résidentiel existant n'était pas en mesure de satisfaire, les frontaliers ont très rapidement investi l'hébergement touristique saisonnier. Ainsi, les « Ribourels » des années 85 sur la station des Rousses ou les « Pagotins » de la station de Métabief, sont devenus emblématiques du glissement de l'hébergement touristique saisonnier, vers le résidentiel permanent frontalier. Les objectifs poursuivis par les promoteurs (recherche de rentabilité) et les constructions « bon marché » de l'époque, en font de véritables « passoires énergétiques », dont les prix à la location ou à l'achat pourraient supposer des qualités propres à un tout autre standing. Actuellement, très peu d'appartements estimés insalubres sont encore sur le marché, ce qui n'était pas le cas avant 2008 (Dixit agences immobilières). Il faut cependant préciser que l'estimation de l'insalubrité d'un logement est subjective, pour les uns comme pour les autres (élus, agence immobilière, ...). Mais, elle doit cependant répondre à différents critères tels ceux établis par l'Agence

⁹⁸ ODH du Doubs, note de conjoncture-N°3-juillet 2011, la vacance dans le parc locatif du Doubs

Nationale de l'Habitat (ANAH)⁹⁹. A ce titre, dans le cadre de l'OPAH du bassin de Morteau, quatre logements locatifs et un logement d'un propriétaire occupant ont été mis en « sortie d'insalubrité » (source : entretien HDL 2011). Néanmoins et selon les informations recueillies auprès des services de l'ANAH, le nombre de signalement par bassin frontalier pour l'année 2010 est le suivant :

- bassin d'habitat de la zone touristique : une situation d'insalubrité pour un propriétaire bailleur ;
- bassin d'habitat de Pontarlier : sept situations relevant de l'habitat indigne (six propriétaires bailleurs et un propriétaire occupant), dont deux en insalubrité ;
- bassin de Morteau : onze signalements (neuf propriétaires bailleurs, un propriétaire occupant et un de statut non défini), dont huit en insalubrité ;
- bassin de Maîche : trois signalements (deux propriétaires bailleurs et un propriétaire occupant).

A noter que ces signalements représentent 17.5 % du total des signalements pour le département du Doubs. Ces chiffres sont, en outre, à considérer avec précaution car il s'agit de *signalements* et non de *situations avérées*.

Depuis la crise on constate que beaucoup de propriétaires se sont vus contraints de rénover et d'améliorer leur logement pour limiter la vacance locative. Par ailleurs, la montée des exigences et des garanties formulées par les locataires et la crainte des impayés pour les propriétaires bailleurs ont contribué au développement des agences immobilières via l'augmentation de délégations de gestion des biens des propriétaires bailleurs, contribuant ainsi à la structuration du service d'intermédiation dans le secteur du logement. Les exigences des agences immobilières en termes de qualité de logement locatif à mettre sur le marché ont favorisé mécaniquement l'amélioration de l'état du parc locatif privé. De même, les contraintes réglementaires liées au Diagnostic de Performance Energétique (DPE)¹⁰⁰, imposent que le propriétaire bailleur réalise les travaux nécessaires et conformes à une bonne isolation thermique du logement.

Il n'en demeure pas moins, qu'en cas de tension forte sur le marché du locatif privé, liée à une activité économique suisse propice à l'augmentation du travail frontalier, le risque de retrouver sur le marché des logements de qualité très médiocre demeure. Ceux-ci seront très probablement occupés par les personnes les plus fragiles et les plus précaires (bas salaires non frontaliers, personnes isolées, ...).

On trouve dans tous les bassins d'habitat frontaliers des appartements de bonne facture dans le parc locatif privé, le plus souvent dans des bâtiments construits récemment ou dans des bâtiments anciens très bien réhabilités (Ex. : Réhabilitation d'une usine dans la commune de Montlebon).

⁹⁹ Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est un établissement public d'État, créé en 1971, ayant pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. L'agence encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. Centrée sur les publics les plus modestes, l'agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire et traite, entre autre, de l'habitat indigne ou très dégradé.

¹⁰⁰ Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Etat du parc locatif social

Historiquement, le parc locatif social se concentre principalement dans les communes de Maîche, le Russey Morteau, Villers-le-Lac, Pontarlier et Morez. La majorité des immeubles datent des années 1970-1980 (cf. chapitre 32.1.1). Actuellement, dans tous les secteurs, la problématique récurrente en matière de locatif social et celle de l'inadaptation des normes énergétiques des bâtiments et de la demande sociale actuelle (source : entretien ADIL 2010). Cet état de fait est généralisable à l'ensemble de la Franche-Comté, et transposable au niveau national. De surcroît, les conditions climatiques de la zone frontalière du Doubs et du Jura induisent pour les locataires du parc privé comme pour ceux du parc public, une facture énergétique élevée et difficilement contrôlable. Il faut toutefois préciser que les bailleurs sociaux de Franche-Comté se sont engagés, conformément aux objectifs fixés par l'article 5 de la loi Grenelle 1, à réduire de 38 % les consommations d'énergie, d'ici 2020, sur le parc de logements existants en commençant par les logements les plus énergivores (consommation supérieure à 230 kWh/m²/an)¹⁰¹.

Cependant, ce qui caractérise l'état général des bâtiments dans le locatif social renvoie principalement à des éléments tels que l'isolation phonique des logements, la présence ou l'absence d'un ascenseur, la propreté et l'entretien des communs, et de façon plus générale les aménités ou pas du quartier (proximité du centre, place de parking, espaces verts, ...). Quant à l'état du parc en locatif privé, sur les différents bassins d'habitat frontaliers, il renvoie principalement à l'âge du parc et aux conditions d'isolation thermique des logements.

Qu'est ce qu'une OPAH ?

En 1977, le Ministère du Logement décide la mise en place d'Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) afin de favoriser la réhabilitation et la réfection des logements. Elles permettent également d'engager une réflexion en faveur du cadre de vie. Action concertée entre l'Etat, le Conseil Régional de Franche-Comté, le Conseil Général du Doubs et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), l'OPAH est mise en place sur un secteur déterminé, à l'initiative des élus.

Ses objectifs :

- ☛ *Encourager la mise sur le marché de nouveaux logements locatifs favorisant l'accueil de nouveaux ménages et créer ainsi une dynamique économique et sociale sur le secteur ;*
- ☛ *Encourager la rénovation du patrimoine ;*
- ☛ *Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.*

¹⁰¹ ODH, note de conjoncture – N°2 – janvier 2011, Améliorer la qualité énergétique du parc locatif public, un enjeu renouvelé pour les bailleurs sociaux du Doubs

32.1.1.4. Les prix

Globalement, les secteurs frontaliers du département du Doubs et du Jura se différencient des autres bassins d'habitat de ces départements, par des niveaux de prix très élevés, tant à la location qu'à l'accession. Toujours très soutenue, la demande de logements est particulièrement accentuée par celle des frontaliers, à laquelle s'ajoute localement une demande touristique ou de type plus urbaine (ville de Pontarlier, Morteau, Maîche...). Il s'exerce dans certains secteurs une véritable concurrence entre le logement résidentiel principal et le résidentiel secondaire. Partant, les secteurs des Rousses, de Jougné-Métabief, Pontarlier et Morteau-Villers-le-Lac, affichent des prix à la location ou à l'achat parmi les plus élevés des Département du Doubs et du Jura, et proches de ceux des agglomérations de Besançon et Dole (Source : entretien Agences immobilières, ADIL¹⁰²).

Dans un contexte « post-crise » et, à l'inverse du marché de l'ancien (tendance baissière en ce qui concerne les maisons anciennes, Observatoire de l'Immobilier septembre 2010), il n'y a pas eu de pause en ce qui concerne le prix du foncier. Le prix moyen HT du terrain au m² a augmenté de 5.1 % sur le département du Doubs entre le 1^{er} janvier 2009 et le 1^{er} janvier 2010, passant de 59,61€ à 62,60€. Dans le classement des secteurs les plus chers, le bassin de la zone touristique du Mont-d'Or arrive second avec un prix du foncier autour de 115€/m² et, en troisième position, se place le bassin de Pontarlier avec un prix de 95.9€/m² : la ville de Besançon remporte la palme avec un prix du foncier s'élevant à 121.2€/m².

Ces moyennes masquent toutefois des situations très contrastées et la variation des prix dépend de différents facteurs tels que la nature du lotisseur (public ou privé). Dans le bassin de Pontarlier, l'écart de prix entre lotisseurs publics et privés s'établit entre 60 et 70€ de plus par m² quand le lotisseur est privé. Cet écart est de 40 à 50€ à Besançon et ne représente que 10 à 20€ en secteur rural¹⁰³. De même, la localisation des communes constitue un autre paramètre influant sur la variation des prix et, selon nos interlocuteurs (agences immobilières, promoteurs & constructeurs), les prix pratiqués par les différents lotisseurs privés seraient de :

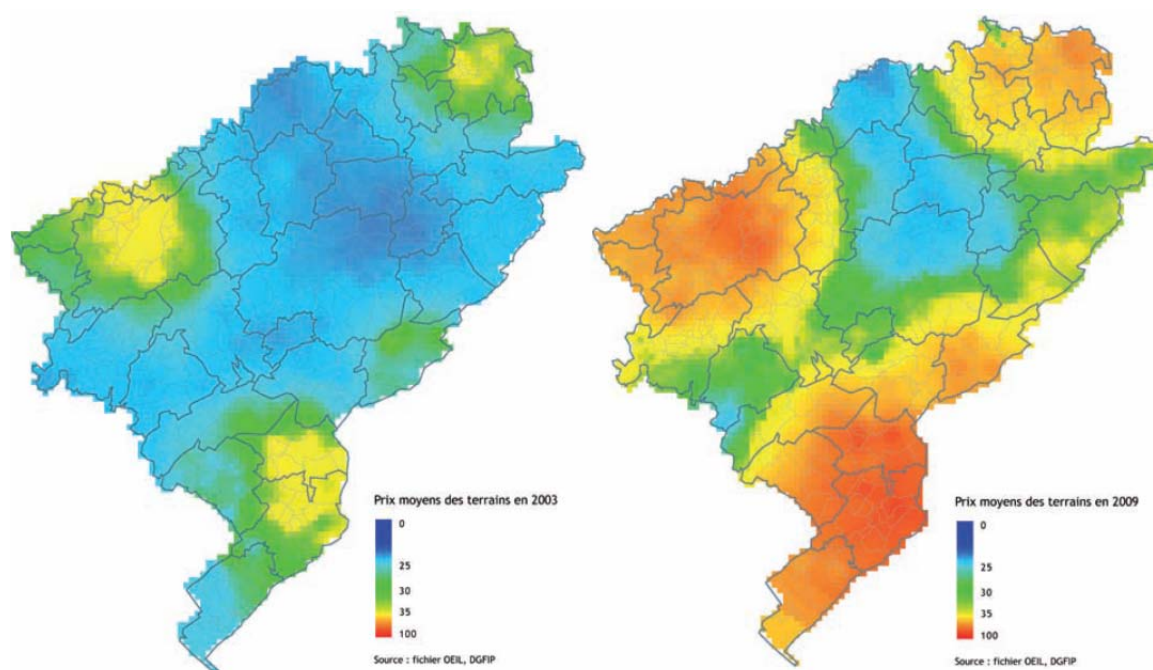
- 180€ le m² viabilisé dans la commune de Doubs à proximité de Pontarlier ;
- entre 150 et 180€ au Chaillexon à Villers-le-Lac ;
- entre 120 et 130€ dans les communes proches de Morteau (Montlebon, Les Fins et Le Bélieu) ;
- 110€ sur le secteur des Rousses, (la Combe du Lac, proximité de Lamoura) ;
- 70€ dans les communes de Maîche, Damprichard et Charquemont ;

Cette palette de prix illustre bien le degré d'attractivité des différentes communes selon leur positionnement par rapport à la frontière, mais aussi par rapport à une ville, un bourg, ou bien encore à une zone touristique.

¹⁰² ADIL, Les niveaux de loyers et leur évolution dans le Parc Locatif Privé loué vide de la Région Franche-Comté en 2009- Enquête de situation au 01/01/2009

¹⁰³ Source ADIL : Analyse de l'offre foncière dans le département du Doubs, indicateurs des terrains à bâtir, octobre 2010

Nous avons vu précédemment (cf. MORETRADONE et Parties 3 et 4), il apparaissait clairement qu'en termes de choix résidentiels, les communes se situant à 20 ou 30 minutes de temps de trajet domicile/travail, demeuraient la cible des ménages et cette tendance s'est encore renforcée depuis la crise de 2008 (cf. coût du carburant). En conséquence, les communes de Maîche, Damprichard et Charquemont sont, de ce point de vue, moins recherchées par les frontaliers et le prix du foncier y est moins élevé. Il apparaît toutefois que le temps concédé quotidiennement par les ménages frontaliers pour se rendre au travail est le plus souvent pondéré par la qualité des réseaux routiers, contribuant ainsi à étendre localement la zone géographique de choix résidentiels des ménages. Dans cette logique, le prix du foncier et ses variations s'organisent à partir des axes routiers principaux et secondaires. L'amélioration du réseau routier entre les deux pôles urbains de Besançon et Pontarlier, et jusqu'à la frontière, a largement contribué au développement des lotissements dans les petites communes situées de part et d'autre de la RN57 et de la E23, favorisant ainsi l'augmentation des prix du foncier au cours de ces dernières années (cf. Carte 15). Ce phénomène se vérifie particulièrement entre Valdahon et Morteau, via la D461, ainsi qu'entre Morteau et Maîche via le Russey en empruntant le D437.



Carte 15 : Evolution du prix moyen des terrains destinés à l'habitat en 2003 et 2009, source ODH, note de conjoncture – N°1-janvier 2011, Analyse du marché foncier du département du Doubs.

En Franche-Comté, entre 2008 et 2009, l'investissement total moyen (terrain et maison) lié à l'acquisition d'une maison individuelle, lorsqu'il y a eu achat du terrain, est resté quasiment constant (alors qu'il a reculé de 3.4 % en moyenne française) et s'élève à 200.100€¹⁰⁴ en 2009. A titre de comparaison, le budget moyen pour la construction d'une maison neuve dans le secteur de Morteau serait, selon les informations recueillies (agences immobilières, promoteurs & constructeurs) de 300 à 350 000€, soit le budget le plus élevé pour l'ensemble des bassins frontaliers du Doubs. Le prix du terrain est un des éléments explicatifs du coût total. Mais, au fil des entretiens menés dans le cadre de cette étude, il apparaît

¹⁰⁴ DREAL-FC/SLBE/DS, EPTB, "Prix des terrains à bâtir et des maisons individuelles en 2009 en Franche-Comté"

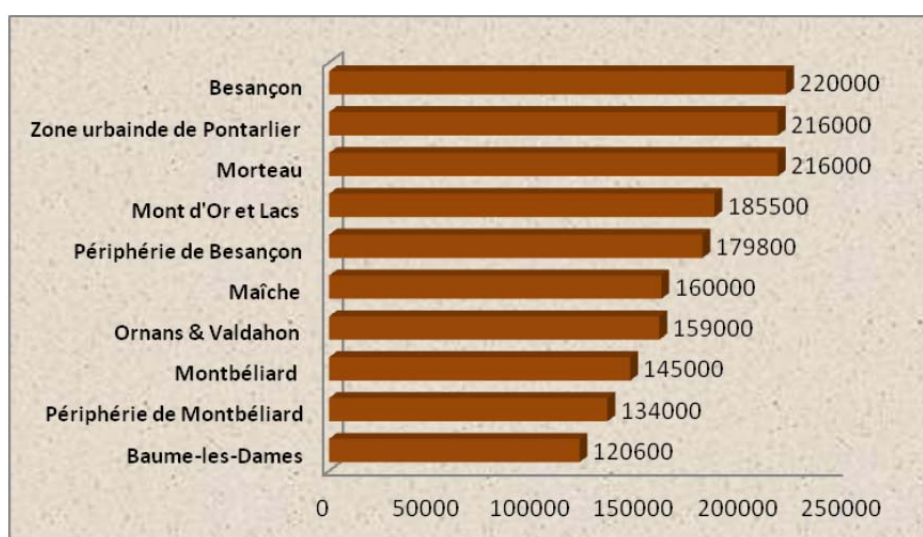
également que le prix du travail effectué par les artisans est également dopé par un pouvoir d'achat élevé des frontaliers.

En 2010, la tendance est à la baisse dans les différents segments de marché de l'ancien : - 3.8 % pour les maisons et - 5.9 % pour les appartements par rapport à 2009. Toutefois, les secteurs frontaliers de la zone touristique de Pontarlier et Morteau sont toujours dans le groupe de tête en ce qui concerne les prix de vente des maisons et appartements anciens (cf. Graphique 66 et Graphique 67).

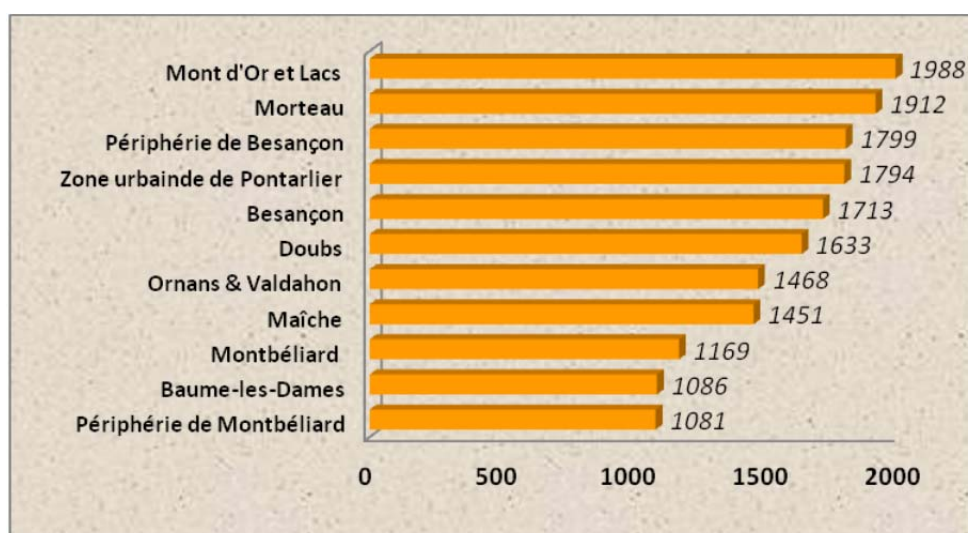
En ce qui concerne le prix de vente des maisons, ce sont les secteurs de Pontarlier et de Morteau qui arrivent en tête juste derrière la ville de Besançon. Pour les appartements, les premières places reviennent aux secteurs de Métabief et Morteau, avec une majorité de studios vendus à Métabief, tandis qu'à Morteau comme dans les autres secteurs frontaliers ce sont les T3 qui constituent la majorité des ventes.

Au regard de l'année 2009 et en ce qui concerne le prix de vente des maisons, ce sont les secteurs de Besançon et de Morteau qui enregistrent les baisses de prix les plus importantes (- 8.9 % à Besançon et -8.7 % à Morteau), tandis qu'au niveau des appartements c'est le secteur de Pontarlier qui a été le plus touché (-8.2 %). A l'inverse la tendance positive en termes de prix des maisons anciennes concernent uniquement les secteurs de Montbéliard (+1 %), Ornans et Valdahon (+6 %). Au niveau des appartements, seuls les secteurs de Morteau et la périphérie de Besançon enregistrent une hausse des prix (+6.6 % à Morteau et +8.2 % en périphérie de Besançon)¹⁰⁵. Le climat morose et les inquiétudes des ménages ont impacté l'ensemble des marchés immobiliers. Pour autant, selon les différentes agences immobilières, la crise a été bien moindre en zone frontalière que dans le reste du département. Finalement, dans les zones frontalières du Doubs et du Jura, cette dernière aura essentiellement contribué à assainir et à purger de leurs excès les marchés immobiliers locaux. De fait, il paraît normal que le secteur de Morteau enregistre la baisse la plus importante du prix de vente des maisons anciennes, et l'augmentation positive sur le marché des appartements anciens reflète peut-être un report des projets résidentiels sur ce type d'objet. De même, la tendance négative au niveau des appartements, dans le secteur de Pontarlier, traduit le manque d'optimisme des jeunes couples ou célibataires qui restent les principaux acheteurs de T3 pour la ville de Pontarlier (cf. chapitre 7.1).

¹⁰⁵ Notaires de France, Observatoire de l'Immobilier, septembre 2010, Les marchés immobiliers, Doubs



Graphique 66 : Prix de vente médian pour une maison ancienne, source Observatoire de l'Immobilier, septembre 2010



Graphique 67 : Prix au m2 pour un appartement ancien, source Observatoire de l'Immobilier, septembre 2010

En ce qui concerne le parc locatif privé, les niveaux de loyers sur les zones frontalières du Doubs et du Jura, se démarquent là aussi par leur coût élevé¹⁰⁶. La forte demande, concentrée sur les zones frontalières (attrait de la situation financière et du pouvoir d'achat des frontaliers), concourent à rehausser le niveau des loyers, qui comme pour le prix du foncier, sont comparables à ceux de Besançon, Dole et Lons-le-Saunier (cf. ADIL). Pour autant et en règle générale, il n'existe pas de véritable corrélation entre les prix à la location et la qualité, voire le standing attendu, compte tenu des prix pratiqués. Le montant des loyers est, la plupart du temps, calculé de manière subjective et relativement aux revenus des frontaliers, ce qui pose un réel problème pour l'hébergement des non frontaliers : *« sur Pontarlier, le vrai problème, c'est le logement des non frontalier. Globalement on a 25 % de frontaliers et 75 % de personnes qui ne le sont pas. [...] Il y a toute une frange de la population*

¹⁰⁶ ADIL du Doubs, « Niveaux de loyers et leur évolution dans le parc locatif loué vide de la Région Franche-Comté en 2009 », enquête de situation au 01/01/2010.

qui a du mal à trouver un logement adapté à ses ressources, ce qui explique le développement de la politique sociale sur Pontarlier » [M. Genre, maire de Pontarlier]. Cette situation, jugée le plus souvent excessive par bon nombre de nos interlocuteurs, induit des comportements propres à ces secteurs. Elle favorise et accélère notamment l'accession à la propriété d'un bien immobilier (maison, appartement) : « 'offre locative elle nous rend service. C'est complètement démesuré ce qui se fait sur le Val de Morteau au niveau des loyers par rapport à la qualité qu'il y a. Plutôt que de mettre 600 à 700 euros dans un T3 qui sera un gouffre énergétique, les gens préfèrent acheter » [M. X Constructeur de maisons individuelles]. De même, sur les stations touristiques de Métabief et des Rousses, la concurrence entre le résidentiel permanent et le résidentiel touristique, incite les jeunes célibataires frontaliers à acheter rapidement leur studio ou T1, afin de se constituer un capital pour une seconde acquisition qui sera, la plupart du temps, un T3, ou une maison individuelle quand le couple sera formé et le premier enfant né.

En règle générale, sur les zones frontalières, le niveau des loyers dans le parc locatif privé est discriminant pour les ménages non frontaliers. Dans le parc locatif social, le coût d'un loyer représente un peu moins de la moitié du coût d'un loyer dans le parc locatif privé (cf. Tableau 65). Cette différence de prix crée un véritable clivage entre les deux parcs et induit localement des déséquilibres sociaux que nous traiterons dans le cadre de l'analyse de la demande (cf. chapitre 32.1.5)

Type de logement	Loyer moyen dans le Parc locatif social	Indication loyer dans le parc locatif privé
T1	187,80 €	
T2	252,77 €	400 – 450 € (Pontarlier)
T3	295,32 €	500 € (Morteau) – 550-600 (zone touristique)
T4	335,5 €	
T5+	427,79 €	

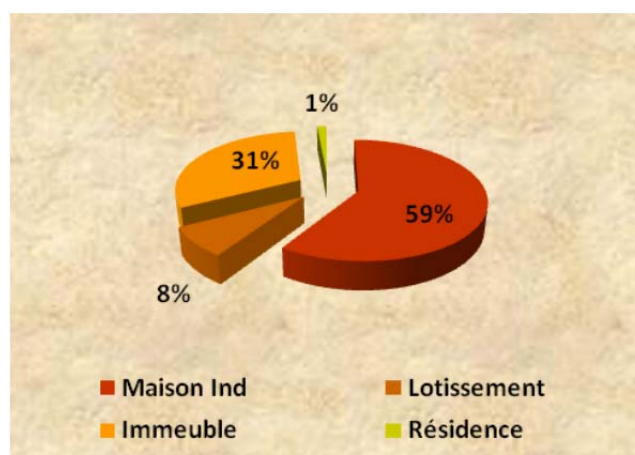
Tableau 65 : Coût des loyers selon la taille du logement dans le parc locatif social et indication des loyers dans le parc locatif privé, source USH FC, Habitat25 Néolia

32.1.2. Nouveaux logements

En Franche-Comté, entre 1999 et 2009¹⁰⁷, 59 % des nouveaux logements construits¹⁰⁸ correspondent à des maisons individuelles hors lotissement, contre 8 % en lotissement. Dans le même temps, les nouveaux logements en collectif et en résidence (personnes âgées, étudiants, touristes), représentent respectivement 31 % et 1 % (cf. Graphique 68).

¹⁰⁷ Source : Sit@del2

¹⁰⁸ Logements commencés par type et commune (logements commencés en individuels purs, individuels groupés, logements en collectif et en résidence, Surface Hors Œuvre Net)



Graphique 68 : Les nouveaux logements en Franche-Comté de 1999 à 2009, source Sit@del2

A l'échelle des départements, les maisons construites hors lotissement représentent les deux tiers des nouveaux logements construits dans le département du Jura (66 %), et un peu plus de la moitié pour le département Doubs (54 %). Dans les bassins de Morteau, Maîche et du Russey, près de 70 % des nouveaux logements construits sont des maisons individuelles bâties hors lotissement, traduisant ainsi le caractère encore très rural et très agricole de ces bassins. Le plus souvent, les parcelles mises en vente appartiennent à des agriculteurs, ou, en cas de succession, sont mises en vente par les héritiers. Nous soulignons d'ailleurs l'importance des réseaux relationnels pour « dénicher » des terrains à bâtir sur les communes proches de la frontière (cf. Parties 3 et 4).

En volume moins important, les nouveaux logements collectifs dans les bassins de Maîche le Russey et Morteau se concentrent sur les communes les plus importantes et ou les plus proches de la frontière (Maîche, Charquemont, Damprichard, le Russey, Morteau, Villers-le-Lac, les Fins et Montlebon). A noter que dans le bassin de Morteau, de nouveaux logements collectifs ont été créés dans pratiquement toutes les communes. Ces nouveaux logements ont été réalisés par des promoteurs privés (cf. Tableau 66). Le niveau de ressources des frontaliers ne leur permettant pas d'accéder au parc social, le parc privé vient localement satisfaire la demande de logements de frontaliers. Les bassins plus urbanisés de Pontarlier et Morez détiennent la part la plus importante de nouveaux logements construits en collectif et plus particulièrement le bassin de Morez avec 13 points d'écart par rapport au département du Jura (37 %, contre 24 %). Les nouveaux logements collectifs créés se concentrent sur les communes des Rousses, Morez et Prémanon et ont été réalisés par des promoteurs privées. A l'exemple du bassin de Morteau, le parc privé au sein du bassin de Morez doit satisfaire la demande de logements des frontaliers, à laquelle s'ajoute la demande touristique.

A Pontarlier, la part des nouveaux logements collectifs traduit en partie les différentes actions menées en direction du parc social et insérées dans le cadre du Contrat de Cohésion Sociale (quartier Berlioz, 54 nouveaux logements en 2007 et 2008). On trouve aussi de nouveaux programmes collectifs sur les communes proches de Pontarlier (Doubs, Dommartin, Granges-Narboz et Houtaud), et, le plus souvent, réalisés par des promoteurs privés.

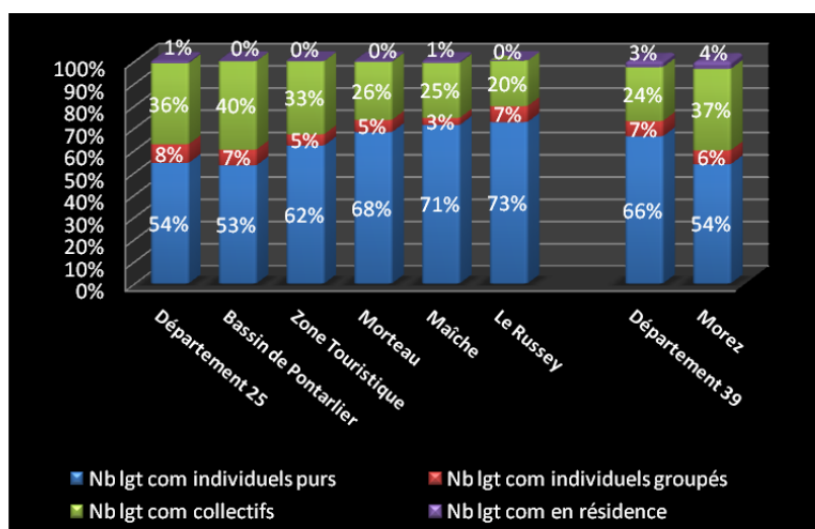
Bassin d'habitat Communes rurales - ville et bourgs	Total logements collectifs Créés	Total logement HLM créés (Maître d'ouvrage OPH-ESH)	Part des nouveaux logements HLM
Communes rurales Maïche	60	0	-
Maïche-Charquemont- Damprichard	248	42	17 %
Communes rurales du Russey	11	0	-
Le Russey	94	16	17 %
Communes rurales Morteau	285	22	7.7 %
Morteau	174	3	1.7 %
Communes rurales Pontarlier	509	0	-
Pontarlier	563	54	9.5 %
Zone touristique	552	5	0.9 %
Métabief	30	0	-
Communes rurales de Morez	320	30	9.3 %
Morez	63	0	-
Les Rousses	160	0	-
Total	3069	172	5.6 %
Doubs	13 042	2 619	20 %
Jura	4 079	976	24 %
Franche-Comté	23 547	5 856	24.8 %

Tableau 66 : Créations de logements

Dans la zone touristique de Métabief, la demande de logements émane également des frontaliers et tourisme. La construction de nouveaux logements collectifs que l'on trouve sur les communes des Fourgs, Malbuisson et Labergement-St-Marie est également réalisée par des promoteurs privés.

La part des nouveaux logements construits en lotissement varie d'un bassin à l'autre, et ces variations sont commandées par différents facteurs tels que :

- l'intervention des collectivités et la création de lotissements communaux, à l'exemple de la commune du Russey et de la commune de Morteau (la Baigne aux oiseaux) ;
- une situation géographique favorable (distance à la frontière et prix du foncier), à l'exemple du Russey où les lotisseurs, au bénéfice d'un prix du foncier moins onéreux que sur les communes de Villers-le-Lac, Morteau, voire la Chenalotte et les Fins, viennent y implanter de nouveaux programmes d'accession ;
- le dynamisme «forcené» des lotisseurs là où les pressions foncières sont les plus marquées, à l'exemple des communes proches ou très accessibles de Pontarlier, ou sur le secteur des Rousses.



Graphique 69 : Composition du parc des nouveaux logements par type de destination des logements, départements du Doubs et du Jura et bassins d'habitat frontaliers, source Sit@del2 série de données 99-2009

32.1.2.1. Taille des nouveaux logements

Entre 1999 et 2009, dans le département du Doubs, la surface moyenne habitable calculée à partir de la Surface Hors Œuvre Net (SHON) est de 144m² pour une maison hors lotissement, contre 135 m² dans le département du Jura (cf. Tableau 67). C'est dans le bassin frontalier de Morteau que les maisons sont les plus spacieuses (soit 12 m² de plus que la surface moyenne habitable pour le département du Doubs, ou les bassins de Pontarlier et du Russey). Le niveau de revenu des frontaliers de ce secteur est sans doute ici le premier facteur d'explication. Selon nos interlocuteurs, le secteur de Morteau se démarque des autres bassins frontaliers par sa richesse immobilière et les budgets consacrés à la construction de maisons individuelles y sont les plus conséquents (Dixit : agences immobilières et constructeurs). Mais la variation de taille des maisons hors lotissement reste soumise à d'autres facteurs, comme l'existence d'une plus ou moins grande pression foncière locale. Ainsi, sur la zone touristique de Métabief, les maisons font en moyenne 7m² de moins que dans les communes rurales de Pontarlier. A noter que dans le bassin d'habitat de Morez la surface moyenne des maisons hors lotissement reste supérieure à celle du département. La moyenne du bassin est notamment relevée par les communes des Rousses et de Morbiez où la surface moyenne pour une maison hors lotissement est respectivement de 157m² et de 142m², ce qui confirme l'impact des revenus frontaliers sur la taille des maisons. Autre facteur, les différences de prix du foncier, qui comme dans le bassin de Maîche, permettent de gagner quelques mètres carré, (secteur de Maîche 148m²). A noter que sur le secteur du Russey, malgré un prix du foncier moins élevé qu'à Morteau, et un marché foncier relativement souple, la taille des maisons reste malgré tout inférieure à celle du bassin de Maîche (moins 4m²) et reste conforme à celle du département. Il s'agit là, sans doute, de l'expression d'un autre phénomène frontalier qui consiste à trouver majoritairement les couples cadres frontaliers aux abords de la frontière (Morteau-Villers-le-Lac, les Rousses), tandis que les ouvriers se situent sur les communes plus en retrait et construisent des maisons de taille inférieure. Une autre hypothèse peut être avancée et concerne la construction de maisons individuelles des non frontaliers qui, compte tenu des prix du foncier, sont sans cesse rejetés à la périphérie de la bordure frontalière qui, d'années en années, gagne en épaisseur (cf. Carte 15).

Partant, le bassin du Russey constituerait donc un secteur intermédiaire où la construction de maisons individuelles serait encore possible pour les ménages non frontaliers.

Si le lien entre taille de la maison et revenu de l'accédant paraît dominant pour les maisons hors lotissement, la pression foncière et l'augmentation des prix qui en résultent semblent largement conditionner la taille des maisons en lotissement. Ainsi, les bassins de Pontarlier et Morez, soumis à une réelle tension sur l'offre foncière, voire une pénurie, détiennent les plus petites maisons : 5m² de moins que la taille moyenne du département du Jura à Morez, et 14m² de moins dans le bassin de Pontarlier par rapport à la taille moyenne dans le département du Doubs. A l'opposé, lorsque la pression foncière se relâche, les logements en lotissement sont de tailles supérieures, à l'exemple du Russey, avec 34m² de plus que dans le bassin de Pontarlier. La recherche de rentabilité des lotisseurs est également à l'origine des variations de taille des logements à l'intérieur des lotissements.

<i>Echelle territoriale</i>	SHON moyen des logements individuels purs <i>Maisons hors lotissement</i>	SHON moyen logements individuels groupés <i>Maisons en lotissement</i>	SHON moyen logements collectifs	SHON moyen logements en résidence <i>(Etudiants, personnes âgées, touristes)</i>	Nombre de logements créés en résidence
Département 25	144	109	75	69	365
Bassin de Pontarlier	144	95	78	160	3
Zone Touristique	137	105	59	37	2
Morteau	156	102	73	93	7
Maîche	148	116	81	130	11
Le Russey	144	129	70	0	0
Département 39	135	100	75	61	469
Bassin de Morez	139	95	79	88	53
Franche-Comté	142	106	76	61	1085

Tableau 67 : Surface habitable moyenne en m², par type de nouveaux logements construit entre 1999 et 2009, en Franche-Comté, dans les départements du Doubs et du Jura et dans les bassins frontaliers, source Sit@del2 série de données 99-2009

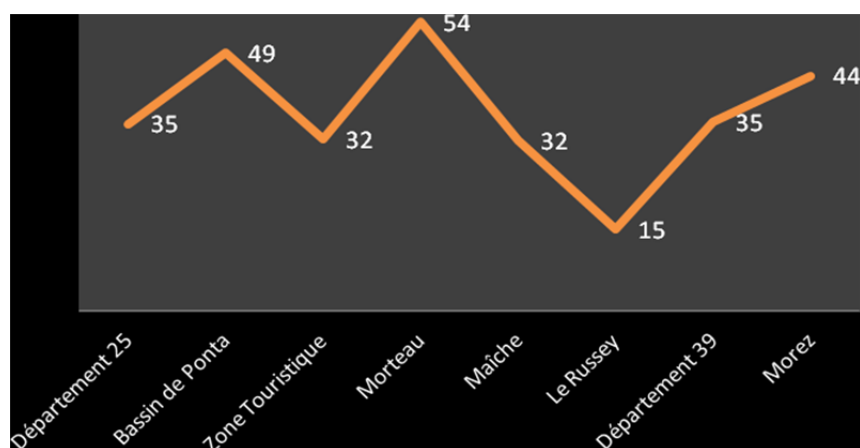
La taille des logements collectifs reflète, quant à elle, est un indicateur des besoins locaux et des caractéristiques des bassins. La zone touristique de Métabief se démarque par une offre de petits logements et vise plus particulièrement les jeunes célibataires frontaliers. Dans le secteur de Morez, les logements sont de taille supérieure à la moyenne départementale et répondent à une demande locale axée sur de plus grands appartements (cf. chapitre 32.1.5). Dans les autres bassins, ce sont les T3 qui restent majoritaires dans l'offre de nouveaux logements, corrélativement à une demande locative principalement tournée vers ce type de logement, et très caractéristique de la demande dans les bassins frontaliers du Doubs.

La très forte variation de taille des logements en résidence, s'explique par la diversité des publics concernés. Ainsi les logements en résidence, destinés aux personnes âgées, à l'exemple des bassins de Maîche et Pontarlier, sont de tailles bien supérieures à ceux réservés à une clientèle touristique, comme c'est le cas à Métabief.

En règle générale, la superficie des maisons construites hors lotissement est supérieure à celle des maisons construites en lotissement (cf. Tableau 67). Pour les départements du Doubs et du Jura, l'écart de superficie entre les maisons hors et en lotissement est de 35m². Bien qu'affichant le même écart (32m²), la zone touristique et le bassin de Maîche s'inscrivent toutefois dans des contextes immobiliers et fonciers très distincts. Dans la zone touristique, et compte tenu de la pression foncière qui s'y exerce (prix du foncier, niveau de la demande), la taille des parcelles et à *fortiori* celle des maisons reste proche dans l'un et l'autre des contextes (hors ou en lotissement). A l'opposé, la souplesse du marché dans le bassin de Maîche autorise des superficies supérieures et relativement proches pour les maisons construites dans l'un ou l'autre des contextes.

Dans le bassin de Morteau, l'écart de taille entre les maisons selon leur lieu d'implantation (hors, ou en lotissement, cf. Graphique 70) est le plus marqué (54 m²) pour l'ensemble des bassins frontaliers. Celui-ci traduit le contexte particulier du bassin de Morteau et renvoie aux caractéristiques des ménages frontaliers qui construisent (hors lotissement) de très grandes maisons, (Cf. Chapitre 33.1.3. et 34.2.3.2). D'autre part, le prix élevé du foncier dans les bassins de Morteau et Pontarlier, ainsi que les règles d'urbanisme, imposent aux lotisseurs des découpes de parcelles de taille inférieure et, à *fortiori*, contraignent les ménages à réaliser de plus petits objets, afin de bénéficier d'un minimum d'aisance autour de la maison. Dans le bassin de Morez, l'écart relevé entre les maisons construites hors et en lotissement (44m²) s'associe aux mêmes facteurs (profil des ménages, rentabilité des promoteurs), avec toutefois un écart moins important et peut être lié à la politique du parc du Haut-Jura en matière de consommation foncière.

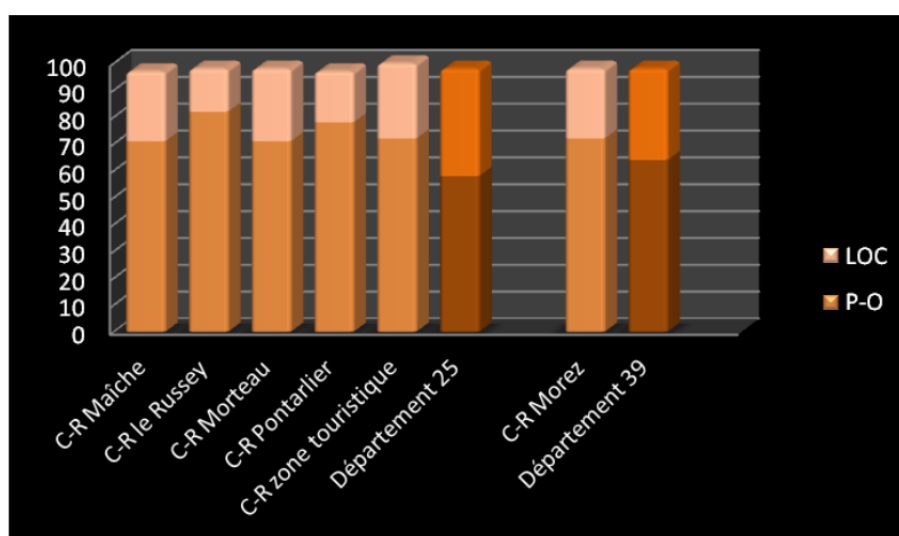
C'est dans le bassin du Russey, qu'on mesure l'écart le plus faible entre les maisons construites hors et en lotissement et exprime une plus forte homogénéité entre les profils des ménages (non frontaliers, retraités, personnes seules).



Graphique 70 : Différence de SHON en m² entre maisons construites en lotissement et hors lotissement, départements du Doubs et du Jura et bassins frontaliers, source Sit@del2, série de données 99-2009

32.1.2.2. Statut d'occupation

Majoritaire jusque dans les années 70, le parc locatif s'est incliné devant celui des propriétaires occupants. De «terre de locataires», le département du Doubs est passé depuis les années 90 à une «terre de propriétaires»¹⁰⁹. L'évolution des choix résidentiels des ménages et les différentes politiques d'accession à la propriété en sont les principales causes. En 2007, en Franche-Comté (RP 2007, INSEE), la part des propriétaires occupants était de 62 %, contre 36 % pour celle des locataires. Dans le même temps, la part des propriétaires était de 58 % dans le département du Doubs et de 64 % dans le département du Jura, en France elle était de 58 % (source Eurostats). A l'échelle des bassins frontaliers, la part des propriétaires était de 70 % à 80 %. Dans les bassins frontaliers, le passage du statut de locataire à celui de propriétaire s'effectue majoritairement par la construction d'une maison individuelle, laquelle est favorisée à la fois par le niveau de revenus des frontaliers et les prix élevés des locations (cf. chapitre 0).



Graphique 71 : Statut d'occupation au sein des résidences principales, départements du Doubs et du Jura, bassins frontaliers, source INSEE RP 2007

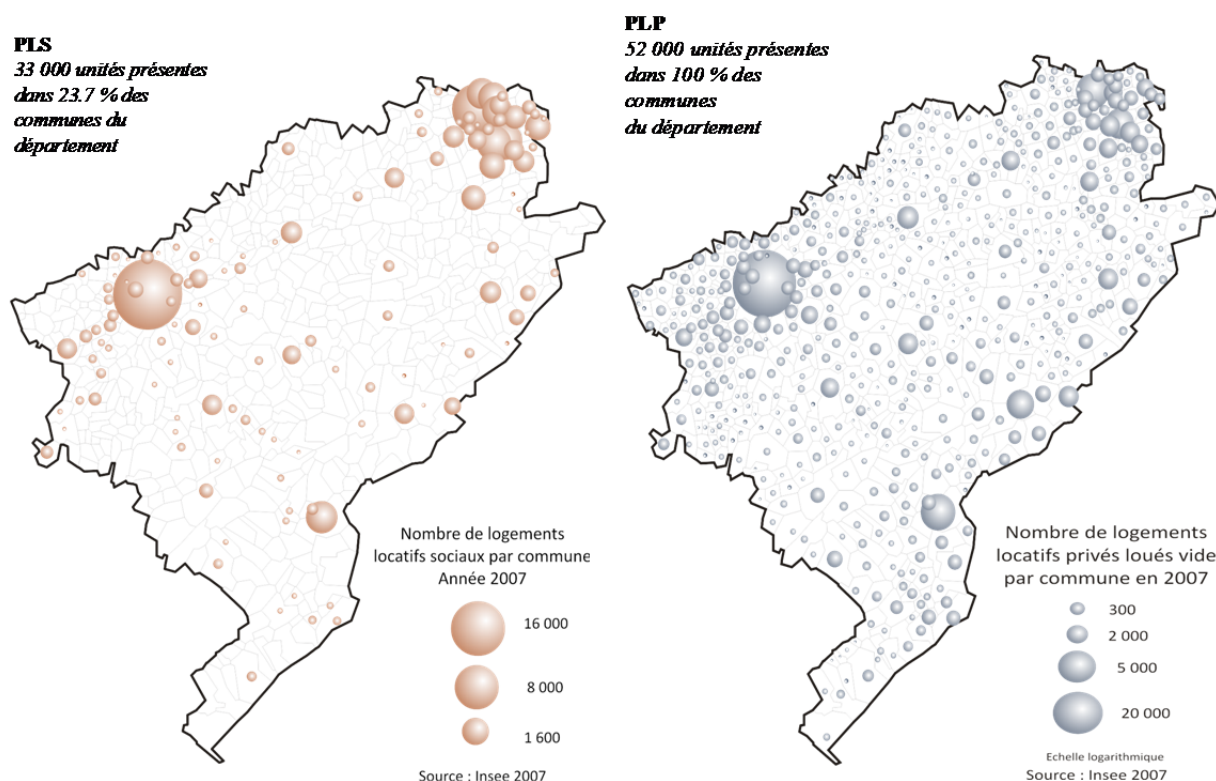
En France, depuis 2007, la politique en faveur de l'accession à la propriété s'est renforcée, notamment à travers de différentes mesures telles que : le crédit d'impôt, le prêt à taux zéro, le pass foncier et l'allègement de TVA. Il faut aussi souligner que certaines mesures ciblaient plus particulièrement les primo-accédants et/ou favorisaient plutôt l'acquisition dans du neuf, que dans de l'ancien. A cela s'ajoute des conditions d'emprunt visant à développer l'accession à la propriété des classes moyennes, par la baisse des taux et l'allongement des prêts bancaires. A l'échelle des bassins d'habitat frontaliers et à dire d'experts, certaines mesures dont le PTZ¹¹⁰ ont favorisé l'accession à la propriété, via la construction de maisons individuelles, des primo-accédants en général, et plus particulièrement des primo-accédants récemment frontaliers qui, en fonction de leur revenus antérieurs, ont pu en bénéficier. Cependant, l'évolution du statut de propriétaire occupant, via la maison individuelle, sur les bassins d'habitat frontaliers est, depuis les années 2000, essentiellement liée à une conjoncture économique très favorable en Suisse. L'implantation de nouvelles entreprises dans les montagnes neuchâteloises

¹⁰⁹ ADIL, Conférence départementale de l'habitat du Doubs, janvier 2011

¹¹⁰ Prêt à Taux Zéro

(Johnson&Johnson, Cartier, Comadur) et le bon niveau d'activité dans le secteur de l'horlogerie, associés aux Accords sur la Libre Circulation des Personnes (ALCP), ont contribué à créer de nombreux emplois frontaliers : « *Ici, quand il y a de l'emploi en Suisse, on vend du terrain à bâtir* » [Notaire, Morteau]. A cette conjoncture économique favorable et créatrice d'emplois frontaliers, s'ajoute à la fois un taux de change en devise suisse très intéressant, ainsi que le recours à une partie du deuxième pilier¹¹¹, stimulant ainsi l'accession à la propriété des frontaliers. C'est d'ailleurs cette dernière mesure, qui a incité certains ressortissants suisses (couples binationaux ou de nationalité étrangère) travaillant au Locle ou à la Chaux-de-Fonds, à devenir propriétaire sur la bande frontalière du Doubs (cf. Partie 3).

En France, les résidences principales du parc locatif relèvent du parc public (HLM) et du parc privé. Alors que le parc public se concentre sur les villes et les bourgs centraux de la région Franche-Comté, le parc privé se localise sur l'ensemble des communes (cf. Carte 16). A titre d'exemple, en 2009, 97 % des communes franc-comtoises disposaient d'au moins un logement en locatif privé, contre seulement 28 % d'au moins un logement en locatif social. Dans les départements du Doubs et du Jura, plus de la moitié des résidences principales du parc locatif relèvent du parc privé (57 % et 56 %).

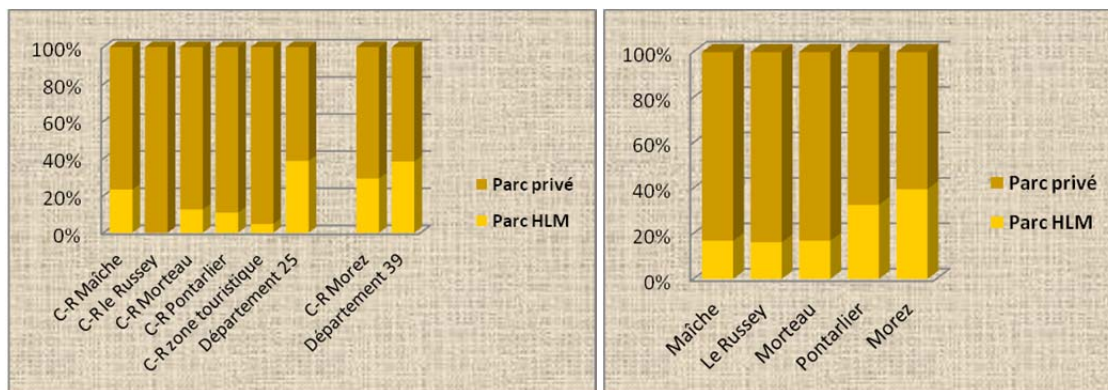


Carte 16 : Le parc locatif social et le parc locatif privé dans le département du Doubs, Source ADIL, 2011

Dans les communes rurales des bassins de Pontarlier et Morteau, la part des locataires du privé s'élève à 70 %. Dans les communes rurales des bassins du Russey et de la zone touristique, elle est respectivement de 86 % et 80 %. L'absence de logements HLM au sein des communes rurales du Russey, et l'influence touristique pour la zone de Métabief, expliquent en partie le poids du parc privé sur

¹¹¹ Il est possible d'utiliser le 2ème pilier pour financer, construire, rénover son logement principal ou amortir une hypothèque, et ce, même si le bien immobilier se situe en France, source, <http://www.aso.ch/fr/conseils/vivre-a-letranger/assurances-sociales/prevoyance/versement-en-especes-du-2eme-pilier>

ces deux secteurs. Dans les bourgs de Maîche, Morteau et le Russey, la part du locatif privé représente 80 % des résidences du parc locatif et au sein de la ville de Pontarlier cette part s'élève à 64 %, contre 58 % pour la ville de Morez. Pour mémoire au sein de la ville de Besançon, la part du locatif privé est de 58 % par rapport au parc locatif total.



Graphique 72 : Part du parc privé au sein des résidences principales du parc locatif, départements et communes rurales des bassins frontaliers bourgs et ville de Pontarlier, source INSEE RP 2007

Le poids du parc locatif privé dans les différents bassins frontaliers s'explique par la très forte demande de logements : demande vraisemblablement rehaussée par celle émanant des frontaliers. Toutefois, ce qui caractérise le parc locatif privé des bassins frontaliers c'est l'importance, voire l'omniprésence d'une offre locative privée à loyer libre. En règle générale, les revenus des frontaliers ne leur permettent pas d'accéder aux logements du parc public, sauf s'ils débutent en Suisse et qu'ils fournissent un relevé d'imposition à n-2 répondant aux règles d'attribution (cf. Chapitre 32.1.1.2) car ils disposent de ressources supérieures au plafond autorisé¹¹². De fait, sur les secteurs comportant une majorité de travailleurs frontaliers, Morteau, Pontarlier et la zone Touristique, l'offre privée ne peut être qu'une offre locative privée à loyer libre. Ce constat va dans le sens d'une promotion forte, à la fois de la part des bailleurs sociaux et des collectivités (exemple de Morteau) en faveur de la création de logements à loyer intermédiaire, destinés aux ménages dont les revenus sont trop importants pour accéder aux logements du parc public et pas nécessairement suffisants pour assumer les prix du parc locatif privé. L'absence ou l'insuffisance de logements de ce type, concoure dans les bassins frontaliers à une sur-occupation du parc social quand la situation des occupants s'améliore (blocage du parcours résidentiel) ou au surendettement et/ou à la paupérisation des ménages financièrement fragiles dans le parc privé.

3.1.2.3. Standing

Il n'existe pas de définition du standing car sa perception, selon les catégories de ménages, renvoie le plus souvent aux critères de sélection que chacun opère en fonction de sa situation tant personnelle que professionnelle. Ainsi les éléments de standing sont perçus différemment selon l'âge, les revenus, la composition du ménage (célibataires, couples, familles) et le choix résidentiel retenu (maison individuelle ou appartement). Les éléments retenus comme étant des éléments de standing, en référence aux différents critères de choix des ménages, concernent en premier lieu les bâtiments ou équipement de la maison qui permettent un contrôle et une optimisation de la facture énergétique des ménages. Dans cet

¹¹² À titre d'exemple, le plafond de ressources pour l'attribution d'un logement social en province équivaut à un salaire net mensuel de 1 800 € pour une personne vivant seule, et 3 450 € pour un ménage de 4 personnes, source USH.

esprit, les immeubles collectifs sous label BBC sont les plus recherchés. Les promoteurs et constructeurs font d'ailleurs de ce critère un élément incitatif supplémentaire pour orienter la demande. De la même manière, la géothermie constitue un critère fort dans le cadre de la construction de maisons individuelles. Pour les retraités qui choisissent de vivre dans des petits immeubles en copropriété, la notion de standing passe à la fois par des critères de sécurisation (entrée des immeubles, garage indépendant) et par la localisation de l'immeuble (proximité des services). Le pavillon individuel, représente pour les ménages relevant du parc social, un élément de standing très prisé. Cependant, le premier critère de standing retenu et commun à tous les ménages frontaliers, s'exprime par la volonté de résider au plus près de la frontière, et compte-tenu du prix du foncier sur les communes les plus proches de la frontière.

32.1.3. Rénovation

En règle générale, il y a peu d'opérations de rénovation ou de réhabilitation au sein des bassins frontaliers : les moyens financiers des ménages et l'intérêt des constructeurs orientent la quasi-totalité des projets de création de logements vers la construction neuve. De même, les investissements dans la rénovation restent limités au sein du parc locatif privé de la zone frontalière¹¹³. Il y a cependant un parc important de maisons datant des années 1950 à 1970 (Cf. Chapitre 32.1.1) notamment sur les secteurs de Morteau-Le Russey, qu'il serait intéressant de rénover. Mais les coûts de remise aux normes thermiques freinent la plupart des candidats à la réhabilitation.

Pour autant, pour faire face à une demande de logements toujours croissante depuis les années 2000, la réhabilitation du patrimoine bâti s'inscrit, selon le potentiel disponible et les enjeux locaux, dans les priorités des collectivités des bassins frontaliers. Le patrimoine industriel - comme les anciennes usines d'horlogerie du secteur de Maîche, Morteau, ou celles de la lunetterie de Morez - est régulièrement transformé en logements. Cependant, la qualité des différentes opérations de réhabilitation reste variable selon la nature des opérateurs. Les coûts de réhabilitation notamment en ce qui concerne l'isolation thermique des bâtiments restent en général très élevés et distinguent les initiatives privées de celles initiées par les collectivités. A l'exemple de la ville de Morteau, la réhabilitation de l'ancienne usine Faby a été réalisée en partenariat avec le bailleur social Habitat25 ; 16 logements de très de bon standing ont ainsi été créés.

Outre le patrimoine industriel, la ville de Pontarlier, et les communes proches de la frontière, misent sur la réhabilitation du patrimoine bâti pour créer (ou rénover) de nouveaux logements, en favorisant l'équilibre résidentiel (résidences principales, hébergement touristiques...) et la mixité sociale au sein des communes (logements des personnes âgées, couples, familles monoparentales).

Les différentes opérations recensées sont les suivantes :

Commune de Morteau

- Rachat d'un immeuble ancien au centre-ville par le bailleur social Néolia pour offrir des logements aux personnes âgées.
- Rénovation du quartier de la gare et construction de petits immeubles collectifs labellisés HQE/BBC. Pour la ville de Morteau, il s'agit d'attirer et de maintenir de jeunes couples avec

¹¹³ ODH du Doubs, Note de conjoncture-N°3-juillet 2011

enfants dans des appartements adaptés à la vie de famille (taille, conception, aménagement). A l'heure actuelle, ces ménages ne font que transiter par la ville de Morteau. En général, ils louent un appartement de type T3 et dès qu'ils disposent de moyens financiers suffisants, ou qu'une opportunité foncière s'offre à eux, ils partent construire une maison dans les communes alentours, contribuant ainsi à l'extension du bâti et à l'augmentation du prix du foncier.

Commune de Villers-le-Lac

- Démolition de deux immeubles au centre-ville et reconstruction de 40 appartements réservés soit à l'accession, soit à la location.
- Acquisition du bâtiment des douanes : projet d'installation d'un cabinet médical au rez-de-chaussée et création à l'étage de 12 à 15 logements sociaux, pour des personnes âgées ou à faibles ressources. La commune souhaite monter ce projet en partenariat avec un des bailleurs sociaux du Doubs, mais le choix de ce dernier n'est pas encore arrêté.
- Programme de démolition d'immeubles d'Habitat25 dans le quartier des Sorbier et reconstruction de 34 à 42 logements sociaux.

Commune de Jougne

Pour la commune de Jougne, la réhabilitation et la rénovation du patrimoine bâti participe au développement et de la revitalisation du bourg. Proche de la frontière et de la station de Métabief, on trouve au sein de cette commune un patrimoine particulier tel que les bâtiments des douanes, de la gendarmerie, des pupilles de l'enseignement, ou encore les différents établissements hôteliers au centre du village. Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Jougne apporte ses préconisations sur les orientations des différents projets immobiliers. Ainsi, pour les bâtiments des douanes et des pupilles achetés par des particuliers, la commune a souhaité que les nouveaux logements créés répondent aux normes de qualité actuelles (BBC) et soient conçus pour répondre à une demande variée (familles, personnes seules, couples sans enfant.). Actuellement en vente, le bâtiment de la gendarmerie fera l'objet des mêmes attentes. Les exigences visées par la collectivité, en termes de qualité et de typologie des nouveaux logements participent d'une volonté de corriger les effets induits par l'occupation progressive de l'hébergement touristique, sous l'effet conjugué d'une demande de logements soutenue et d'une offre insuffisante.

Par ailleurs, la commune de Jougne mène avec le promoteur et constructeur immobilier bisontin SMCI, un projet global d'aménagement de lotissement et de réhabilitation d'un ancien hôtel au centre de Jougne. Ce projet à la fois commercial (Espace Buttiglieria) et résidentiel (Quartier la Fougère¹¹⁴), vise la construction individuelle, comme la création d'appartements à l'achat ou à la location. Un lotissement privé est aussi actuellement en cours de commercialisation.

¹¹⁴ Source : http://www.smcifc.fr/promoteur_constructeur_immobilier_neuf_besancon_franche-comte.a21.fr.html

Commune des Rousses

Aux Rousses la réhabilitation du patrimoine s'est faite spontanément et progressivement, les fermes ont ainsi peu à peu été transformées en gîtes touristiques et aujourd'hui retransformées et segmentées en plusieurs logements, à l'exemple de la ferme de la Cure (projet de plusieurs appartements). Le Bâtiment du peloton de gendarmerie a lui aussi fait l'objet d'une transformation avec la création de 16 logements.

Actuellement, au centre des Rousses, il y a un projet de réhabilitation d'une ancienne écurie et d'une grange. La commune envisage pour ce bâtiment diverses possibilités comme la création de logements communaux ou de logements réservés à l'accession ou encore de gîtes touristiques. Actuellement en cours de révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune des Rousses n'a pas encore arrêté son choix quant au devenir de ce bâtiment. A noter que les friches industrielles sont aussi l'occasion pour la commune de disposer de foncier afin d'y implanter de futurs projets immobiliers (petits collectifs, maisons en bande petit lotissement, ...).

Les opérations de réhabilitation à l'initiative des privés consistent le plus souvent à acquérir deux petits appartements contigus pour les transformer en un seul.

Ville de Pontarlier

Les différents programmes en cours et à venir ciblent plus particulièrement la réhabilitation des immeubles du centre-ville dont plusieurs projets d'aménagement de combles. D'autre part, la restructuration d'immeubles du centre est engagée et vise la création d'appartements avec des prestations de qualité (BBC, design des appartements...), réservés à l'accession ou à la location. Ces programmes ciblent plus particulièrement le logement des cadres frontaliers et non frontaliers comme l'implantation de professions libérales (cabinet médical, dentaire.). Par l'intermédiaire de ces projets, l'objectif de la ville de Pontarlier est double : limiter la fuite des hauts revenus vers l'extérieur de Pontarlier (construction de maisons individuelles sur les communes périphériques) et redynamiser le centre-ville, par le biais d'une réhabilitation « haut de gamme », accessible à une frange particulière de la population (gentrification). A ces différentes opérations s'ajoute la poursuite des actions en faveur d'une réhabilitation du parc social de la ville de Pontarlier avec la démolition de deux tours dans le quartier des Pareuses, et la reconstruction de petits collectifs.

Communes de Maîche et du Russey

Pour les communes de Maîche et du Russey, les principales opérations de réhabilitation relèvent d'opérations plus classiques telles que la rénovation du centre-ville de Maîche, via la réhabilitation des commerces en logements destinés aux personnes âgées (10 logements prévus). De même, la communauté de communes du plateau du Russey a récemment lancé une OPAH retenant comme priorité l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc privé (propriétaires occupants et bailleurs privés).

32.1.4. *Projets en cours ou à venir sur les bassins d'habitat frontaliers du Doubs et du Jura*

S'il apparaît que, sur l'ensemble des bassins d'habitat frontaliers du Doubs, la construction de maisons individuelles concerne la majorité des nouveaux logements mis sur le marché récemment (cf. Graphique 69), une approche plus détaillée, à partir des différents entretiens menés dans le cadre de cette étude (promoteurs & constructeurs, agences immobilières, DDT...), nous permet d'apporter quelques éléments de distinction sur la typologie même de ces nouveaux logements. Loin d'être exhaustif, le bilan des différents programmes récemment mis sur le marché donne toutefois une indication sur les différentes orientations prises par les communes en matière de politique de logement, et cela, notamment, à travers l'examen des projets récents et futurs de chacune des collectivités rencontrées¹¹⁵.

32.1.4.1. Bassin d'habitat de Maîche / le Russey

Sur le bassin d'habitat de Maîche, les communes de Maîche, Damprichard et Charquemont portent l'essentiel des projets. Mais, depuis 2008, ce secteur se caractérise plutôt par l'absence de projets récents, hormis les lotissements privés. Dernièrement, la commune de Maîche, en partenariat avec le lotisseur Néolia, a initié un programme pavillonnaire de type maisons en bande, réservé à l'accession ou à la location.

En termes de projets futurs, la ligne de conduite pour chacune des 3 communes citées sera :

- produire un logement social « haut de gamme » pour corriger l'image disqualifiante du « clos St Michel » ;
- opter pour un pavillonnaire de type jumelé afin d'optimiser l'utilisation du foncier et favoriser l'accession sociale ;
- favoriser la construction d'immeubles de ville et opter pour du semi-collectif.

La commune du Russey, par la nature et la diversité de ses projets, fait figure de poste avancé en zone frontalière. L'insertion du Russey dans le zonage B2 Borloo et Robien, tend à démontrer la place et le rôle stratégique qu'endosse localement le bourg du Russey en termes de nouveaux projets immobiliers. Ainsi, la société immobilière Akerys (Toulouse) a mis sur le marché 53 logements, sous la forme de deux petits collectifs de 18 unités et 17 pavillons. Les acquéreurs, dans le cadre de ces dispositifs, bénéficient d'avantages fiscaux et, en contrepartie, s'engagent à louer leur bien pour une durée minimum (entre 7 et 9 ans). La présence de ces programmes immobiliers est plutôt révélatrice d'un marché local porteur et propice à l'investissement. En général, on les trouve là où la demande est importante, renouvelée et émanant de ménages disposant d'un bon niveau de revenus. L'emploi frontalier, la proximité de la frontière suisse et un prix du foncier moins élevé que dans les communes de Morteau et Villers-le-Lac, on fait du Russey le bourg idéal pour l'implantation de ce type de programme. Pour ces mêmes raisons, il y a actuellement deux programmes privés d'acquisition de pavillons sur la commune du Russey, mais il semblerait que les ventes se fassent assez lentement. En effet l'offre n'est pas en accord avec la demande locale, qui demeure plus traditionnelle, et s'inscrit dans une logique plus personnalisée de choix du constructeur et de calibrage de la résidence selon les envies des ménages. Pour autant, ce

¹¹⁵ Communes de Jougue, Le Russey, Les Rousses, Maîche, Morteau, Pontarlier, Villers-le-Lac

type de programmes capte une certaine clientèle, comme les femmes frontalières divorcées ou les couples retraités qui se dédouanent des tracasseries administratives et techniques liées à la conduite d'un projet de construction, souvent plus onéreux. Par ailleurs, un projet de petit lotissement communal (de 4 à 5 maisons) est actuellement en cours de réalisation : la densification du foncier sur cette opération a été particulièrement recherchée (taille des parcelles, volumétrie et agencement des maisons).

D'autre part, deux programmes en locatif social ont été initiés sur la commune, l'un avec IDEHA pour 8 logements et l'autre avec Néolia pour 16 logements. Dans le cadre du partenariat avec IDEHA, la commune a offert le foncier.

A présent, il n'existe plus de possibilité de lotissement communal sur le bourg du Russey et il reste très peu de lotissements privés. Cependant, la révision du PLU d'ici 2012, devrait favoriser la libération de 20 hectares de terrain privé réservés à la construction de nouveaux logements (immeubles, maisons en bande, pavillons), le choix du type de logements n'étant pas encore arrêté. Le mobilier ancien peut, le cas échéant, représenter de nouvelles opportunités. Ainsi le rachat de la scierie par un promoteur bisontin va permettre de libérer 2 hectares de terrain destiné à la construction individuelle. Selon nos interlocuteurs, le prix du foncier devrait se situer aux alentours de celui de la commune des Fins, soit nettement supérieur à l'offre communale du Russey : la collectivité, voit au travers de ce projet, une occasion de sélectionner les futurs acquéreurs (hauts revenus) et ainsi, mixer les populations résidentes du bourg.

A l'avenir, la commune souhaite développer l'accession à la propriété en proposant une diversité d'objets, mais ne souhaite plus faire de locatif social, le nombre de logements étant estimé suffisant.

32.1.4.2. Bassin d'habitat de Morteau

La ville de Morteau s'est appliquée ces dernières années à corriger la rupture d'offre pavillonnaire sur la commune, en initiant un programme immobilier de 160 logements (la Baigne aux oiseaux). Ce programme de mixité résidentielle, proposait à la fois des pavillons, des logements collectifs et des maisons en bande. Très attendu, car répondant à une demande importante, son succès a été immédiat. Commencé en 2008, il était totalement commercialisé en 2009. En parallèle, un programme d'accession en copropriété, «La table du roi», a été créé. Cependant, et selon les différents interlocuteurs du secteur, la commercialisation des appartements reste toujours plus difficile et plus longue que celle concernant le pavillonnaire. Ce constat s'applique d'ailleurs à l'ensemble des bassins frontaliers, hormis les stations touristiques de Métabief et des Rousses. Encore une fois, ici, nous pouvons faire le lien avec les conclusions des Partie 3 et 4.

Soucieuse de promouvoir un logement social à loyer intermédiaire, la ville de Morteau a initié un autre programme de 17 logements de type T2 et T3, sous label BBC, orienté vers les jeunes ménages frontaliers et non frontaliers.

La commune de Villers-le-Lac s'attache quant à elle, et compte tenu d'une demande toujours très forte, à offrir un parc immobilier adapté à chacune des étapes du parcours résidentiel des ménages qui souhaitent résider sur la commune. Dans cette perspective, la commune exploite toutes les possibilités et opportunités pour répondre à ces enjeux. De fait, les programmes récents et futurs y sont variés et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière, les objectifs poursuivis étant la densification du bâti et la

mixité des statuts (accession, location, location/accession). Les réalisations et projets en cours sont les suivants :

- ouverture de nouveaux lotissements, construction de maisons individuelles et de maisons en bande : Lotissement des Bassots et des Pargots (2006-2008),
- construction d'un petit immeuble en copropriété, aux normes BBC, avec des appartements répondant à la demande actuelle (balcon, terrasse, espace vert) : le Chaillexon 10 appartements (2011) ;
- programme mixte composé de pavillons en bande et de petits collectifs, en partenariat avec le lotisseur Néolia (2011) ;
- programme locatif de 53 appartements proche du centre-ville (à venir) ;
- lotissement privé de 15 maisons à la vente (toutes commercialisées en 2011) ;
- Chacun des programmes vise une clientèle particulière :
- l'accession à la propriété, appartement ou maison individuelle, s'adresse plus particulièrement aux couples cadres frontaliers, en provenance de France comme de Suisse (cf. enquête migrants suisse sur la zone frontalière) ;
- les maisons en bandes à la location ou à l'accession concernent les ménages frontaliers dont un des conjoints travaille en France ;
- les programmes locatifs visent à accueillir les nouveaux frontaliers, exemple des frontaliers en provenance des régions du nord de la France ;
- les programmes mixtes du centre-ville (accession, location) ciblent plus particulièrement les personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

A noter que la collectivité souhaite être exemplaire en matière de production de nouveaux logements et veille, en collaboration avec les différents promoteurs et constructeurs, à proposer des produits et des concepts novateurs, pour sensibiliser et initier de nouvelles formes d'habitat détournées du choix résidentiel local dominant, c'est à dire la possession d'une maison sur une grande parcelle.

Pour les autres communes du bassin d'habitat de Morteau, la problématique actuelle est le manque de foncier. Aussi, le seul projet recensé (agence immobilière de Morteau) concerne la commune des Fins qui propose un programme d'accession de pavillons en bande. Il apparaît que ce type de produit convient plus particulièrement aux frontalières divorcées, comme aux femmes divorcées en provenance de Suisse. Les coûts d'accession et d'entretien sont moins élevés et le confort de vie, identique à celui que l'on a dans une maison individuelle (terrasse, espace de jeux pour les enfants..).

32.1.4.3. Bassin d'habitat de Pontarlier

La rareté du foncier caractérise le bassin d'habitat de Pontarlier, et plus particulièrement la ville de Pontarlier et ses communes périphériques. A l'heure actuelle, les différents lotissements privés proposés et recensés dans le cadre des entretiens menés se situent dans les communes de Bulle, Bannans et Chaffois.

Il reste quelques poches de foncier dans la ville de Pontarlier et la révision actuelle du PLU permettra d'en définir les usages futurs. En termes de projets, la ville de Pontarlier mise plus particulièrement sur la

réhabilitation et la rénovation de son centre-ville, ainsi que sur le renouvellement du parc social (Contrat de Cohésion Sociale)

On trouve quelques programmes neufs en petits collectifs, dans les quartiers résidentiels proches du centre-ville. Répondant aux normes BBC, ce sont essentiellement de petites copropriétés ou de petits immeubles locatifs. En ce qui concerne la copropriété, et selon nos sources (entretiens, promoteur&constructeur), les appartements sont majoritairement de type T1, T2, T3, mais très peu de grands appartements sont proposés. En effet, le niveau de loyer pour ce type d'appartement représente le plus souvent l'équivalent d'une échéance pour une maison. Les jeunes célibataires et couples frontaliers sont plus particulièrement ciblés sur ce type de programme.

Quatre-vingt nouveaux logements sociaux ont été créés et seront proposés sous diverses formes telles que de la maison de ville à loyer modéré ou des petits collectifs aux normes BBC, avec entrées et garages indépendants.

32.1.4.4. Bassin d'habitat des zones touristiques de Métabief et des Rousses

A l'instar de la commune de Villers-le-Lac, la commune de Jougne, vise une offre de logements diversifiée et adaptée aux différentes catégories de ménages, frontaliers et non frontaliers. Une des priorités de la commune est la limitation de l'extension du bâti, via le résidentiel pavillonnaire. Cependant, l'offre privée reste difficilement contrôlable et ce, quelle que soit la collectivité : *« Quand vous avez des terrains qui appartiennent à des privés, et qu'ils sont en zones constructibles, s'ils veulent en tirer le maximum, c'est tout à fait leur droit. »* [Collectivité de Jougne]

Depuis ces dernières années, la commune a proposé du lotissement communal et soutenu la création de logements sociaux, notamment avec l'Office Public HLM du Doubs, pour qui elle a fourni la parcelle. Mais l'axe prioritaire de développement de la commune s'inscrit dans une volonté de revitalisation du centre bourg par l'intermédiaire de la rénovation et de la réhabilitation du bâti ancien.

32.1.4.5. Station de Métabief et des Rousses

Globalement, on observe sur les deux stations deux grandes tendances dans la dynamique de production des nouveaux logements, commandée d'une part par le niveau et la nature de la demande (frontaliers, hébergement touristique, couples retraités) et, d'autre part, par les disponibilités foncières sur les stations. De fait, les stations touristiques de Métabief et des Rousses, se sont orientées vers la construction d'immeubles, avec récemment deux programmes sur Métabief et quatre sur les Rousses. Il faut ici souligner que les communes de Métabief, des Rousses et de Bois d'Amont, sont insérées dans le zonage Scellier et, que, à ce titre, sur les communes de Bois d'Amont et des Rousses, ces programmes ont impulsé une véritable dynamique locale autour de la production de logements, en attirant de nouveaux investisseurs locaux et nationaux (cf. chapitre 34). Notons qu'à Métabief, les programmes étaient encore en attente de commercialisation début 2011 (source : Century21, mars 2011). Dans le cadre du dispositif Scellier, les loyers sont généralement assez élevés et, dans l'une ou l'autre des stations, occupés majoritairement par des frontaliers. La plupart des appartements sont des T1, T2, T3, et s'adressent en priorité aux célibataires, couples sans enfant ou couples retraités. Pour des raisons de rentabilité et de coût des loyers, on trouve assez peu de grands appartements au sein de ces programmes. Pour corriger ce défaut d'offre, d'autres programmes neufs en ont fait leur priorité et leur

argument de commercialisation (exemple des Rousses). Aujourd'hui, les stations touristiques de Métabief et des Rousses s'appliquent à corriger les mutations qui se sont produites entre l'hébergement touristique et l'hébergement résidentiel principal (glissement d'un parc à l'autre). Les programmes neufs permettent d'apporter une réponse qualitative (performance thermique) et quantitative, tant à l'hébergement touristique qu'à la demande des ménages, principalement frontaliers. Dans la station de Métabief, les principaux projets recensés, outre le programme Scellier, sont la construction de deux immeubles de 20 et 30 unités. Réservés à l'accession, ces immeubles comportent une majorité de petits appartements type T1-T2, destinés aux célibataires et couples sans enfant, et de grands appartements réservés à une clientèle haut de gamme. Actuellement, dans la station de Métabief, tous les projets de construction individuelle sont en attente, les ressources en eau s'avérant insuffisantes. De même, la construction individuelle dans la station des Rousses, n'est plus autorisée, car la commune mène actuellement la révision de son PLU. Les projets de nouvelles constructions seraient, selon nos sources, à envisager sur la commune de Bois d'Amont. Mais, les restrictions imposées par le Parc Naturel Régional du Haut-Jura, conditionnent l'offre en lotissement. La commune de Lamoura s'est beaucoup développée ces dernières années, tant en immeubles collectif qu'en constructions individuelles, mais reste une commune plutôt prisée pour le résidentiel secondaire saisonnier.

32.1.5. *Etat et profil de la demande*

Quelque-soit le bassin d'habitat frontalier considéré, partout la demande s'oriente majoritairement sur l'achat de foncier destiné à la construction de maisons individuelles. Cette demande se concentre plus particulièrement sur les communes proches de la frontière (Morteau, Villers-le-Lac, Jougne, Métabief, les Rousses) et celles en périphérie de Pontarlier (Doubs, Houtaud, Dommartin, Chaffois.). Hormis le bassin de Maîche, la demande de foncier reste toujours supérieure à l'offre et l'écart entre l'offre et la demande paraît d'autant plus prononcé sur ces secteurs car l'offre foncière commence à se faire rare et les prix sont particulièrement élevés. Dans ce contexte, les communes sont très souvent sollicitées et les listes de personnes en attente sont très importantes. Le niveau de la demande est principalement soutenu par celle des primo accédants frontaliers, généralement de jeunes couples de moins de 30 ans, avec un ou deux enfants : « *la tendance est que les frontaliers ne louent plus, ils achètent directement.* » [Agence immobilière] Une cartographie de l'âge des acquéreurs de foncier, distinguerait le bassin de Morteau des autres bassins frontaliers. De l'avis de nos interlocuteurs, les candidats à l'achat de foncier sont, sur ce secteur, en général plus jeunes que sur les autres bassins et ont le plus souvent moins de 25 ans. Selon l'observatoire Immobilier du Doubs, en 2010, la part des acquéreurs (tous types confondus) de moins de 30 ans, représente 33 % des acquéreurs dans le secteur de Morteau : soit la plus forte représentation par rapport aux autres secteurs du Doubs (Maîche 29 %, zone urbaine de Pontarlier 28 %, Mont d'Or et Lacs 23 %).

Ce phénomène s'explique à la fois par des salaires frontaliers supérieurs à ceux des autres bassins et par le fait qu'une majorité de jeunes adultes du secteur de Morteau partent travailler en Suisse, dès la fin de leurs études (CAP-BEP), soit à l'âge de 17 ou 18 ans et par conséquent à l'âge de 22, 24 ans, ils disposent déjà d'un apport financier leur permettant de construire une maison.

On observe depuis la crise un changement dans les comportements des ménages frontaliers, qui souhaitent à présent économiser sur leur temps de trajet et sur leur budget carburant et ce, au bénéfice de temps consacré à la famille et à l'aménagement de la maison. Ces changements renforcent le niveau

de la demande, déjà élevé, sur les communes proches de la frontière : *« C'est très dur de reporter la demande de logements des frontaliers au-delà des Rousses. Avant la crise, les frontaliers acceptaient d'aller construire sur St-Laurent, le Lac des Rouges Truites, Chaux-des-Près. Mais aujourd'hui, la demande se concentre à 95 % sur la commune des Rousses. »* [SWIXIM, Les Rousses]

Dans cette nouvelle quête de qualité de vie, il faut également souligner les changements survenus dans la nature des choix résidentiels que font les ménages, en se tournant plus facilement vers l'achat d'appartements (exemple sur Villers-le-Lac, Les Rousses, Métabief).

Au sein des bassins de Morteau et de la zone touristique ainsi que dans les communes les plus proches de la frontière, le profil des demandeurs, dont les projets de construction de maisons individuelles aboutissent, sont majoritairement soit des cadres qui arrivent d'une autre région française, soit, comme on le constate depuis peu (2007-2008), des ménages binationaux franco-suisse en provenance de Suisse (cf. Partie 3). A ces deux principaux profils s'ajoutent pour le secteur de Morteau, des ressortissants suisses de nationalité portugaise ou italienne. Ces derniers, lors d'une première vague d'installation (2007-2009) ont construit dans les communes proches de la frontière (Montlebon, Villers-le-Lac, Grand-Combe-Châtelet, Morteau.) ; et à présent (début 2010) s'éloignent de la frontière en privilégiant l'achat de maisons anciennes ou partent construire dans le secteur de Maîche qui offre encore des possibilités en construction de maisons individuelles financièrement accessibles (source : CA Morteau). Le plus souvent ouvriers, ils viennent concrétiser en France leur projet résidentiel en accédant à la propriété d'une maison individuelle. Il se crée ainsi au sein des bassins frontaliers de Morteau, Pontarlier et de la zone touristique, une véritable géographie sociale des acquéreurs qui place les frontaliers cadres non franc-comtois et les migrants binationaux aux abords de la frontière, tandis qu'une partie des frontaliers du « cru » occupent les marges de la zone frontalière. Ceux-ci ne recherchent pas tant la proximité de la frontière que l'opportunité d'un terrain à construire moins onéreux que dans les communes de la frange frontalière.

A l'opposé de ce qui caractérise le profil dominant des acquéreurs de foncier (primo-accédants frontaliers), il n'y a pas un profil type pour l'achat de maisons anciennes. Généralement ce type de biens, est plutôt réservé à une clientèle plus âgée (plus de 40 ans), pas exclusivement frontalière, et plus diffuse sur l'ensemble des bassins.

La demande d'achat d'appartement en résidence principale répond à différentes logiques selon les bassins d'habitat frontaliers. Les contraintes locales d'acquisition de foncier dans les stations touristiques de Métabief et des Rousses (PLU, ressource en eau), orientent majoritairement la demande des ménages sur ce type d'achat et concerne tous les profils (jeunes célibataires, couples, personnes retraitées). La station des Rousses se différencie de celle de Métabief par une demande plus axée sur les grands logements. Les ménages souhaitent acquérir de grands appartements et accueillir, le cas échéant, d'autres membres de la famille durant la saison touristique hivernale. Rappelons qu'historiquement, dans la station des Rousses, les différents mouvements de flux frontalier étaient majoritairement constitués de personnes arrivant des régions du Nord de la France (source : Maire des Rousses et Partie 4).

Dans les principaux bourgs (Maîche, Le Russey, Morteau) et la ville de Pontarlier, on observe une nouvelle demande émanant de couples retraités ou, comme c'est plus souvent le cas, de veuves qui souhaitent acheter un appartement en copropriété sécurisée, pour alléger les charges tant financières

que celles liées à l'entretien d'une maison : le déneigement étant souvent mis en cause, comme l'accès aux services dans de meilleures conditions (déplacement à pied ou en transport collectif).

Pour la ville de Pontarlier et selon les agences immobilières rencontrées, la demande englobe tous les types de produits (appartements, maisons de ville), notamment en cas de flux de nouveaux frontaliers pour lesquels le schéma résidentiel s'inscrit toujours dans la même logique : location dans le parc privé et dès que les conditions sont réunies (CDI en Suisse, foncier disponible), construction d'une maison sur les communes proches de Pontarlier ou de la frontière. Les petits appartements de type T2, T3 à la location ou à l'achat restent largement convoités par les jeunes célibataires et couples frontaliers, et à titre d'information, en 2010, ce sont les appartements neufs de 3 pièces qui constituent la majorité des ventes¹¹⁶.

Pour l'achat d'appartements, on observe à l'heure actuelle une nouvelle tendance via l'achat de surfaces brutes vendues par lot. Les ménages, souvent des célibataires ou de jeunes couples, achètent des surfaces brutes (hors d'eau, hors d'air) et réalisent l'aménagement intérieur (cloisons, équipements..), permettant ainsi un coût d'acquisition plus intéressant.

A noter que l'apport de nouvelles formes résidentielles comme les maisons jumelées, a récemment suscité une nouvelle demande, tant à la location qu'à l'accession, pour peu que l'offre reste proche des bourgs centraux (Villers-le-Lac, Les Fins.) à l'exemple de familles monoparentales frontalières résidant en France ou ayant migré de Suisse et qui ont récemment acheté des pavillons en bande sur la commune des Fins.

32.1.5.1. Etat et profil de la demande dans le parc privé

Longtemps resté sous pression (2004-2008), le marché locatif privé s'est bien détendu avec la crise. Toutefois, depuis le début de l'année 2011, la reprise économique en suisse se confirme et le rééquilibrage entre offre et demande s'opère.

La demande locative dans le parc privé est majoritairement alimentée par les frontaliers et principalement dirigée sur la location d'appartements de type T3. Ce type de logement représente pour les ménages l'étape intermédiaire idéale (taille, coût du loyer) entre la location d'un logement et l'investissement immobilier (achat d'un appartement ou, plus fréquemment, d'une maison, lorsque le premier ou le deuxième enfant arrive). En conséquence, la demande de grands appartements reste à la marge car le coût mensuel des loyers dans le privé représente le plus souvent l'équivalent d'une traite pour le financement d'une maison. En revanche, il existe une réelle demande pour la maison individuelle en location et, bien que les loyers soient élevés, les ménages mettent en balance le coût du loyer en contrepartie d'un certain confort de vie, dont la jouissance d'un garage constitue un des critères souvent déterminant pour les ménages frontaliers. Cependant il y a peu de maisons sur le marché locatif privé car les propriétaires craignent à la fois les coûts inhérents à la dégradation du bien et le manque à gagner d'une vacance commerciale plus prononcée sur ce type de location (taux de rotation élevé). Par ailleurs, on observe une différence de comportement et de profil entre les candidats locataires du bassin de Morteau et ceux du bassin de Pontarlier. Dans le secteur de Morteau, les locations de maisons intéressent surtout des cadres qui, suite à une mutation professionnelle, deviennent frontaliers et

¹¹⁶ Source : Observatoire de l'Immobilier, septembre 2011

privilégient ce type de location pour ensuite accéder à la propriété très rapidement. Dans le bassin de Pontarlier, ce sont plutôt des familles recomposées dont les conjoints sont frontaliers et souhaitent disposer de plus d'espace pour l'accueil des enfants (garde alternée). Sur le secteur des Rousses, on identifie les mêmes profils, mais avec une demande locative cette fois dirigée sur de grands appartements.

32.1.5.2. Etat et profil de la demande dans le parc locatif social

La demande de logements sociaux varie fortement selon les bassins d'habitat et ces variations restent généralement très conditionnées par l'ensemble des facteurs suivants : urbanité vs ruralité, proximité vs éloignement de la frontière, âge, localisation, qualités architecturales des bâtiments et type de logements proposés (individuel ou collectif).

Selon les principaux bailleurs sociaux du Doubs (Habitat25, Ideha, Néolia), l'offre est toujours supérieure à la demande dans les principales communes qui concentrent l'offre de logements sociaux, au sein des bassins de Maîche et du Russey (Maîche, 28 %, Charquemont 33 %, Damprichard 42 %, le Russey 15 %). De l'avis des bailleurs sociaux, ce décalage entre l'offre et la demande persiste, y compris dans les périodes où l'emploi frontalier est important. Pour l'ensemble du parc social de la zone frontalière du Doubs et du Jura, le parc social de Maîche et du Russey demeure le plus dépendant de l'activité économique en Suisse. Il accueille principalement de jeunes célibataires ou couples récemment frontaliers et, le plus souvent, en provenance d'autres régions (2006-2007, nouveaux frontaliers en provenance du Nord et de la Meurthe-et-Moselle). Encore très connoté «logements sociaux» (âge, architecture, localisation) notamment dans les principales communes du secteur de Maîche, le parc social des secteurs de Maîche et Le Russey, ne constitue en général qu'une brève étape intermédiaire dans le parcours résidentiel des nouveaux arrivants. Calée sur la période d'essai des nouveaux frontaliers, dès que leur situation professionnelle se stabilise (CDI), ceux-ci partent soit vers le parc privé, soit comme c'est souvent le cas dans le secteur de Morteau, deviennent propriétaires en faisant construire une maison individuelle. En dehors de ces «arrivages» ponctuels, la demande sociale de fond reste très réduite et relative à la taille des principaux bourgs (Maîche, Damprichard, Charquemont, Le Russey). De fait, le parc social paraît surdimensionné en période de baisse d'activité des frontaliers d'autant plus, qu'il y a eu ces dernières années, en réponse à l'augmentation du travail frontalier, de nouveaux logements mis sur le marché. (cf. Chapitre 32.1.2)

Dans les communes de Morteau et Villers-le-Lac, la demande reste soutenue, bien que l'on constate un léger creux depuis la crise. Mais cette demande reste différemment orientée selon la typologie du parc ; les immeubles les plus récents, proches du centre, et les pavillons captent l'essentiel de la demande. Actuellement, il y a de l'attente dans l'attribution de logements en pavillon individuel (ex maison en bande sur la commune des Fins). Les programmes neufs collectifs, situés en communes rurales, ne sont plus très attractifs (ex. du Bélieu). Aujourd'hui, la demande de logement social notamment dans les communes rurales s'oriente préférentiellement vers du logement de type pavillonnaire (recherche des mêmes aménités résidentielles que les propriétaires occupants : terrasse, jardins, garage, ...). A cette recherche d'aménités résidentielles s'ajoute une recherche de centralité. Ainsi, à l'heure actuelle, il y a une demande de la part de ménages vivant à Villers-le-Lac et souhaitant désormais résider sur Morteau. Ce sont en général des ménages retraités ou couples en emploi dont un des conjoints ne travaille pas et ne dispose pas d'un véhicule en journée (difficulté de déplacement et accès aux services).

Dans les immeubles récents de Morteau et Villers-le-Lac, le taux d'occupation est convenable mais les rotations y sont très faibles (ex. parc IDEHA à Morteau, 10 % de rotation soit le niveau le plus faible du département, équivalent à celui de la Haute-Saône). Ce constat va dans le sens d'une diminution du taux de mobilité des ménages du parc social, d'autant plus forte en secteur frontalier que l'évolution du parcours résidentiel des ménages est bridée par des loyers très élevés dans le parc locatif privé, comme par les coûts d'accession à la propriété.

Les profils restent variés et conformes aux profils actuels du parc social : personnes seules, familles et familles monoparentales, retraités. Actuellement la demande se tourne préférentiellement vers des petits logements de type T2 -T3. Les grands logements ne sont plus demandés, car inadaptés à la demande (taille et loyer), ce qui tend d'ailleurs à démontrer le phénomène croissant et général de paupérisation des locataires du parc social, assorti d'une sur-occupation des logements. Dans les immeubles vieillissants et excentrés, la demande fait défaut. Ces immeubles souvent très connotés (âge et qualités patrimoniales des bâtiments, concentration du parc à l'exemple du quartier nord de Morteau), ne se remplissent qu'en cas de forte augmentation de l'emploi frontalier et accueillent principalement des personnes extérieures à la région Franche-Comté.

A Métabief, Jougne, Les Hôpitaux et les Rousses, la demande est là aussi, très soutenue, mais les taux de rotation restent toutefois très faibles, conduisant souvent les bailleurs à parler de sédentarisation des occupants de ce parc. Le parc social dans ces communes se différencie des autres parcs, par le profil des occupants qui sont en majorité des frontaliers. Cette situation peut paraître anormale au regard de leurs ressources se situant au-delà des plafonds admis, même s'ils paient un surloyer. Pour autant, il s'avère que, bien que travaillant en Suisse, ils appartiennent aux catégories professionnelles les moins rémunérées et, compte tenu de l'amplitude des niveaux de loyers entre le locatif privé et le locatif social, ils demeurent dans le parc social à la fois par confort financier et par manque d'autres possibilités de logements. A noter que la demande en direction du parc social de Métabief et des Hôpitaux (cf. Néolia), provient majoritairement de frontaliers. La demande émanant d'autres catégories sociales reste focalisée sur le parc social de la ville de Pontarlier ; l'éloignement de la ville et des services et la nécessité de disposer d'un ou deux véhicules (si l'un des membres du ménage ne travaille pas) ne favorisent pas la mixité sociale au sein de ce parc.

Concernant la ville de Pontarlier, la demande de logements sociaux va bien au-delà de l'offre proposée. Le contrecoup de la crise de 2008 et la diminution du volume du parc de logements (destruction de deux tours) sont venus durcir une situation déjà tendue par le passé.

Selon Néolia, il y aurait actuellement (début 2011) sur la ville de Pontarlier, un nombre important de personnes en attente de logements dans le parc social ; les relocations se font au compte-goutte car il y a très peu de départs (la vacance commerciale dans le parc de Néolia est de zéro depuis quelques mois). Dans ce climat tendu les personnes en attente de logements sont très souvent hébergées par d'autres locataires du parc, conduisant à une sur-occupation des logements, ou se replient dans les campings.

En règle générale, l'écart entre les niveaux de loyer du privé et ceux du parc social (cf. Tableau 68), suffit à alimenter le niveau de la demande en faveur du parc social, notamment en direction du parc Néolia qui propose les loyers les moins élevés pour le secteur Pontarlier. Depuis la crise de 2008, la demande a été

renforcée par l'arrivée de frontaliers ayant perdu leur emploi et issus du parc privé. De même, la ville de Pontarlier, dont l'activité commerciale représente le taux d'emploi le plus important (29 %)¹¹⁷ par rapport aux autres secteurs d'activité, connaît régulièrement et selon les aléas économiques suisses, de forts ralentissements. Ces ralentissements sont synonymes de licenciements ou de réduction du temps de travail des salariés. Pénalisés par un clivage marqué au niveau de l'accès au logement, (loyers du privé), dans un contexte économique morose, les salariés de ce secteur sont venus grossir les effectifs des demandeurs de logements sociaux. A cette demande locale s'ajoute une demande de logements sociaux issue de personnes qui se rapprochent de la Suisse dans l'espoir d'y trouver un emploi (source : entretien Néolia). Le profil des personnes en demande de logements sociaux, reste conforme à la demande générale dans le parc social (personnes seules, familles, familles monoparentales, retraités). A noter toutefois, l'absence des jeunes hommes célibataires, au sein du parc social de Néolia. Ce constat appuie l'hypothèse d'une plus grande possibilité d'emploi en Suisse pour cette catégorie de public qui réside dans le parc privé, ou, comme c'est souvent le cas en secteur frontalier, cohabite au sein de la famille.

Type de logement	Loyer moyen (Source USH FC)	Indication loyer dans le PLP sur la zone frontalière (source : bailleurs sociaux)
T1	187,80 €	
T2	252,77 €	400 – 450 € (Pontarlier)
T3	295.32 €	500 € (Morteau) – 550-600 (zone touristique)
T4	335.5 €	
T5+	427.79 €	

Tableau 68 : Coût des loyers

Selon les autres bailleurs sociaux (Habitat25, IDEHA), la situation reste très tendue sur leur parc, en précisant que la demande se focalise toujours sur les programmes neufs, et qu'il y a, sur ce type de parc, des listes d'attente : « *Sur Pontarlier et Morteau, c'est le bailleur social qui a le parc le plus récent qui loue* » [Habitat25].

Pour IDEHA, les locataires dans les programmes neufs sont majoritairement des personnes seules, hommes ou femmes, non frontaliers et employés du secteur public (professeur des écoles, infirmier, policier), dont les ressources sont suffisantes sans être trop importantes, pour bénéficier de loyers intermédiaires. Selon IDEHA, c'est grâce aux programmes neufs qu'une concurrence avec le parc locatif privé peut s'opérer et, au regard de son volume (cf. Graphique 71) sur les différents bassins d'habitat frontaliers, il y a là un véritable enjeu commercial pour les différents bailleurs sociaux.

33. STRATÉGIE DES POUVOIRS PUBLICS

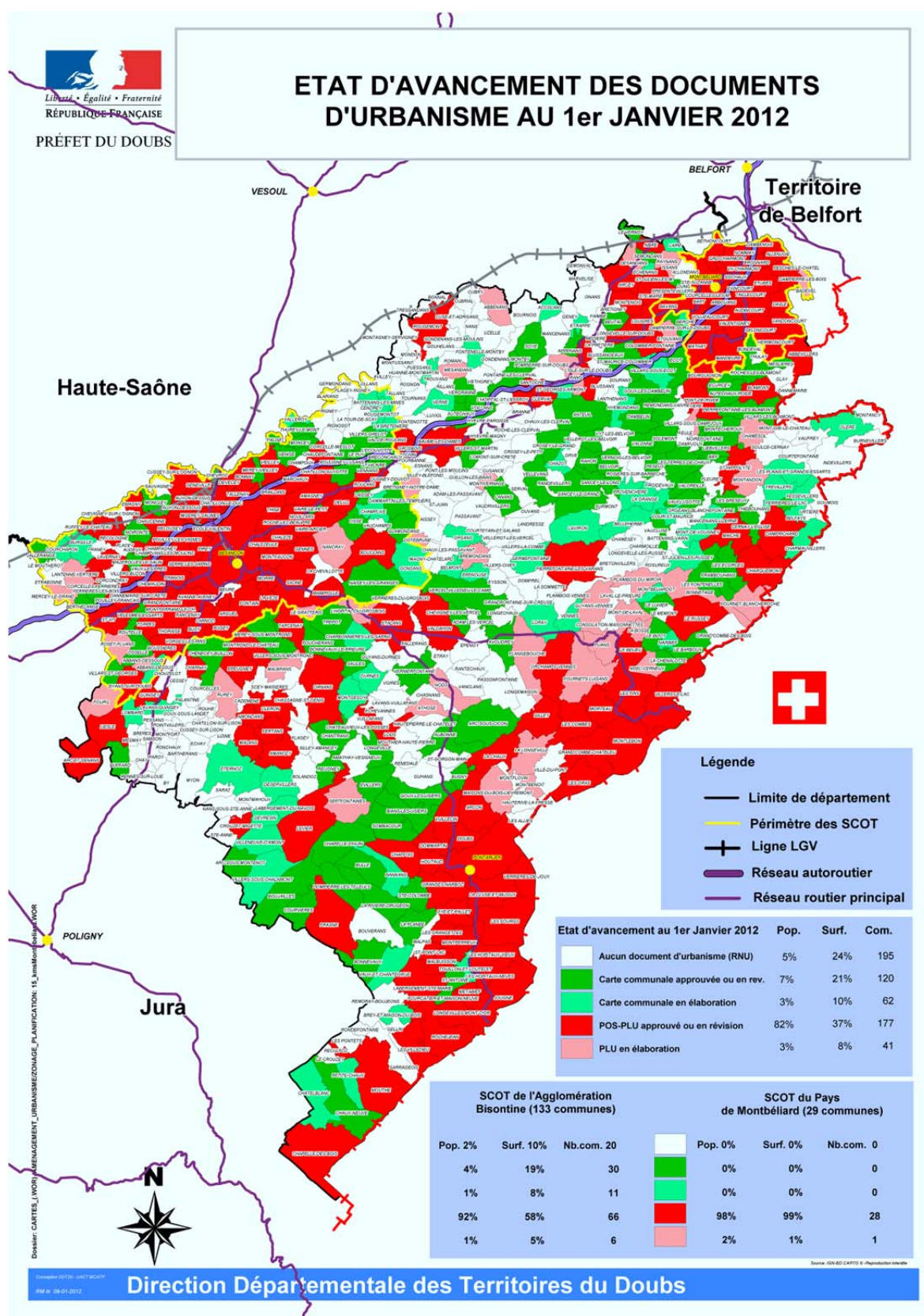
¹¹⁷ Source : Ville de Pontarlier, L'ESSENTIEL, données synthétiques 2010

33.1.1. Politique d'aménagement du territoire

En France, la politique d'aménagement du territoire passe pour les communes ou les Etablissements Publics de Coopération de Communes (EPCI), par la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS), depuis le 13 décembre 2000, suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), laquelle visait l'application des principes du développement durable dans les documents d'urbanisme. Le PLU traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune et comprend :

- un rapport de présentation qui expose le diagnostic, analyse l'environnement et explique les règles ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- un ou plusieurs documents graphiques ;
- un règlement qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones ainsi délimitées ;
- des annexes.

Les petites communes qui n'ont pas besoin de PLU se dotent de cartes communales et les communes qui ne disposent ni d'un PLU, ni de cartes communales relèvent du Règlement National d'Urbanisme.



Carte 17 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme, source DDT du Doubs, Janvier 2012

Dans le département du Doubs, l'évolution de la politique d'aménagement du territoire au cours de la dernière décennie, se traduit par une forte augmentation des PLU au sein des communes (cf. Carte 17). Au niveau du département du Doubs, les communes dotées d'un PLU sont comprises dans les SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'agglomération bisontine et du Pays de Montbéliard ou dans la zone frontalière (bassin de Pontarlier et de la zone touristique, bassin de Morteau, secteur de Maîche). Cette situation reflète bien la nécessité de gérer et d'anticiper le développement des communes, soumises comme nous l'avons déjà constaté à de réelles pressions en termes de demandes de logements. La mise en œuvre de PLU au sein des communes frontalières n'est pas étrangère à l'évolution des prix du foncier de ces mêmes communes. La superposition des deux cartes, état d'avancement des documents d'urbanisme et prix du foncier des communes, met en évidence le rôle majeur des axes de communication dans la délimitation et la distinction des bassins frontaliers. Ainsi la rupture s'opère toujours entre la commune du Russey et le secteur de Maîche, de même qu'un rapprochement toujours plus évident s'opère entre les villes de Besançon et Pontarlier via la N57.

A l'heure actuelle, les collectivités de chacun des bassins frontaliers du Doubs et du Jura s'appliquent à intégrer les nouvelles mesures édictées par la loi dite «Grenelle 2 », qui assigne au PLU de nouvelles missions et de nouveaux instruments d'intervention. Ainsi dans le cadre du PLU, le PADD impose la maîtrise de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain, en recherchant la densification dans les espaces urbains existants (utilisation des friches existantes, augmentation du Coefficient d'occupation des Sols attaché au terrain, encouragement des Opérations de Renouvellement Urbain). Outre les questions de gestion et d'optimisation de l'occupation des sols, la loi Grenelle 2 cible plus particulièrement l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Dans cet esprit, dès 2011 les constructions neuves doivent répondre aux normes Bâtiment Basse Consommation (BBC) et le parc ancien (privé et public) doit faire l'objet de travaux d'amélioration visant la réduction de consommation d'énergie de l'ordre de 38 % d'ici 2020.

Selon les dynamiques de développement et les enjeux locaux propres à chacun des bassins frontaliers (Cf. Chapitre 32.1.4), les mesures prises ou envisagées par les collectivités s'associent aux actions suivantes :

- La préservation des espaces naturels agricoles et la délimitation des zones à lotir, à l'exemple du Russey dans le cadre de la révision de son PLU. En ce qui concerne la zone à lotir, la commune a rencontré le promoteur en indiquant ses choix (alignement des maisons le long de la départementale, maisons en bande ou petits collectifs) ;
- La densification du foncier et le développement d'un type d'habitat approprié à la gestion économe de l'espace : maisons en bande ou collectif, de même qu'une recherche de mixité sociale en favorisant l'accession ou la location, à l'exemple de la commune de Villers-le-Lac ;
- La limitation de l'extension urbaine par une densification des zones déjà urbanisées, en favorisant la revitalisation des bourgs et la réhabilitation du bâti existant selon les normes prescrites par la loi, à l'exemple des communes du secteur de Maîche ainsi que ses communes des Rousses, Jougne, Morteau et Pontarlier ;
- La promotion et l'incitation financière pour une réhabilitation de qualité en direction des propriétaires occupants, à l'exemple de la communauté de communes du Val de Morteau ;
- L'augmentation du COS et la création de collectif de type R+4, ou R+5 à l'exemple de la ville de Pontarlier.

De même, les communes souhaitent par l'intermédiaires des différents programmes mis en œuvre, répondre à toutes les demandes et favoriser l'accès aux logements à toutes les catégories sociales présentent sur le territoire de la commune et ainsi répondre aux exigences sociales du développement durable.

33.1.2. Politique du logement

La mise en œuvre de la politique du logement relève de la compétence des départements (Doubs, Jura). En 2011, la politique du logement dans le département du Doubs vise à encourager la production de logements (neufs ou réhabilités) respectant les enjeux du développement durable. Les orientations et actions mises en œuvre pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de logement sont mises en place dans le cadre du Plan Départemental pour l'Habitat (PDH), engagé en co-pilotage avec l'Etat, accompagné du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Schéma Départemental relatif à l'accueil des gens du voyage.

Dans le cadre du PDH, les actions porteront sur :

- L'aide aux porteurs de projet pour la réalisation de logements sociaux (aides à la pierre de l'état) ;
- L'incitation à la production de logements respectant les enjeux de développement durable, notamment dans le parc social (Programme social Thématique et personnes relevant du PDALPD) : démarche de certification de qualité pour la réhabilitation de logements sociaux (convention avec CERQUAL PATRIMOINE, organisme de certification) ;
- Le développement de l'offre locative conventionnée privée, en privilégiant les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements (aides à la pierre) ;
- Le soutien en direction de l'habitat individuel, les aides à l'accession sociale (PTZ+¹¹⁸) axées sur l'habitat des plus de 65 ans, en privilégiant les travaux qui concourent aux économies d'énergie ;
- Les aides en direction des territoires en favorisant la restauration des logements communaux ;
- La participation et l'animation des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sous réserve d'un volet sur l'habitat indigne et les économies d'énergie.

A noter que les départements du Doubs et du Jura sont signataires d'un Contrat Local d'Engagement en faveur de la lutte contre la précarité énergétique, au travers du programme «Habiter mieux » piloté par l'ANAH et à destination des propriétaires occupants.

En règle générale, les communes et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), le plus souvent dans le cadre du Programme Local de l'Habitat¹¹⁹, peuvent mettre en place des actions foncières spécifiquement destinées à la production de logement aidé, en s'appuyant, le cas échéant, sur l'Etablissement Public Foncier ou sur les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations.

¹¹⁸ Fusion du Pass-Foncier, du PTZ actuel et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il sera universel pour les primo-accédants, sans conditions de ressources.

¹¹⁹ En zone frontalière les EPCI engagés dans un PLH sont : Communauté de communes du Mont d'Or et des deux lacs, communauté de communes du Pays de Maïche, communauté de communes du Val de Morteau, source BANATIC, 2011

A l'échelle des bassins frontaliers, les communes poursuivent leurs efforts en termes de réhabilitation du patrimoine existant, en s'attachant à créer des logements communaux ou sociaux en partenariat avec un bailleur social (exemple des Rousses, Morteau, Maîche, Jougne, cf. Chapitre 32.1.3).

En ce qui concerne le parc privé, différents outils comme les OPAH permettent aux EPCI d'agir en vue d'une amélioration des logements des propriétaires occupants, notamment pour ce qui concerne les performances énergétiques. Ainsi la Communauté de communes du plateau du Russey, proposera des aides financières pour inciter les propriétaires à rénover selon les normes actuelles. La Communauté de communes du Val de Morteau avait dans le cadre de son OPAH, visé la création de logements à loyer intermédiaire, réservés aux non frontaliers. En outre, les bailleurs sociaux sont particulièrement mobilisés par la réhabilitation des bâtiments dans l'objectif de diminuer les consommations énergétiques.

33.1.3. Politique foncière

A l'heure actuelle, la politique foncière des communes passe par les documents d'urbanisme au travers des PLU, revisités et renforcés dans le cadre de la loi Grenelle2. La lutte contre l'étalement urbain et la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, en constituent le principal objectif. Pour les communes dotées d'un PLU, celles-ci devront désormais analyser leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et devront la justifier dans le cadre de leur projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Au cours des deux dernières décennies, à en juger par la physionomie étirée des villages, la gestion et la maîtrise du foncier semblent avoir fait défaut dans certains bassins frontaliers. Les communes proches de la ville de Pontarlier ont enregistré, dès la fin des années 1980, le premier mouvement résidentiel initié par les ménages quittant la ville pour construire un pavillon en banlieue. A compter du milieu des années 90, les frontaliers sont venus alimenter ce mouvement résidentiel jusqu'à en constituer l'essentiel de sa dynamique au cours des années 2000. Grâce à des revenus confortables, le plus souvent deux fois supérieurs à ceux des salariés travaillant en France, les frontaliers ont d'une part, provoqué l'accélération de la construction de maisons individuelles et, d'autre part, la surconsommation de foncier en privilégiant le plus souvent l'achat de parcelles de 10 ares. Face à une très forte demande de terrains à bâtir, toujours très sollicités par les ménages frontaliers, les communes autant que les privés ont créé des lotissements dans pratiquement toutes les communes de ces deux secteurs. A l'heure actuelle, compte tenu du prix du foncier, les ménages achètent des parcelles de taille inférieure : en 2009, la surface moyenne d'un terrain à bâtir était de 965 m² pour le secteur de Pontarlier, 888 m² dans le secteur de Morteau, contre 1050 m² au Russey et 1460m² à Maîche contre 1408m² en Franche-Comté, 1284m² pour le département du Doubs et 1492 m² dans le Jura¹²⁰.

La convoitise exercée sur le foncier par les différentes activités (agriculture, zone d'activité économique et résidentiel) pousse aujourd'hui les collectivités à opérer des choix plus rationnels et impose une concertation entre celles-ci (assises du foncier). La mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale¹²¹ couvrant l'ensemble des communautés de communes du Pays du Haut-Doubs (y compris

¹²⁰ DREAL-FC/SLBE/DS, EPTB, "Prix des terrains à bâtir et des maisons individuelles en 2009 en Franche-Comté"

¹²¹ SCOT : Cadre de préférence et de gestion pour la mise en cohérence des politiques sectorielles d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement, d'implantation commerciale et d'équipements structurants.

la ville de Pontarlier) devrait permettre à l'avenir de répondre au mieux aux différents enjeux que représente l'utilisation partagée et raisonnée du foncier au sein de ces bassins. En dépit de certaines réticences *« il y a encore certains blocages de la part de certains élus qui déplorent une perte de compétence de la commune et c'est ce qui explique certaines réticences à vouloir aller plus loin dans la concertation et la réflexion commune sur l'urbanisme »* [Collectivité de Pontarlier].

Dans le bassin frontalier de Morteau, la consommation foncière, en lien avec le mouvement résidentiel particulier des frontaliers (taille des parcelles), provoque les mêmes effets. La physionomie du bâti traditionnel (fermes) autant que le contexte campagnard (espaces disponibles), induisent et orientent les choix résidentiels des ménages qui, dans la plupart des cas, sont natifs des secteurs proches (Morteau, Le Russey, ...) et reproduisent le modèle résidentiel local. Toutefois, selon une étude menée en 2007 par Foncier25 et la Chambre d'Agriculture, le potentiel foncier dans le Val de Morteau serait encore important dans les zones AU et NA et représenterait 200 Ha. L'étude démontre qu'au rythme de construction actuel, les réserves foncières seraient épuisées en 2030-2035. A terme, l'extension du bâti et la dénaturation des paysages qui en résultent, mettent à terme en péril l'attrait touristique du Val de Morteau : *« On dispose encore de potentiel foncier sur le secteur pour se développer. Mais on se dit qu'il faudrait juguler ce développement, car il y a un risque de passer d'une zone verte à une zone urbaine et nous devons défendre et conserver le côté verdoyant de notre val »* [Collectivité de Villers-le-Lac]. Dans cet esprit, les collectivités recherchent des solutions d'aménagement qui éviteront d'empiéter sur les terres agricoles et forestières et, à ces fins, s'inscrivent dans une démarche de densification du foncier (petits collectifs, maisons en bande). De même, la collectivité de Morteau souhaite maintenir une offre pavillonnaire sur son territoire communal, mais de façon très modérée, et s'efforce de communiquer en faveur de projets résidentiels plus citadins par l'intermédiaire de nouveaux programmes collectifs (quartier de la gare).

A présent, l'enjeu et les obligations pour la commune de Morteau, comme pour celle de Pontarlier, Maîche et les Rousses, se situent au niveau de la réhabilitation et de la rénovation du bâti existant. A ce titre, les communes qui se sont dotées du droit de préemption¹²² s'accordent le privilège de définir et de contrôler les types d'actions à engager (exemple réhabilitation des bâtiments publics pour créer des logements communaux).

Dans le bassin de Morez, la politique foncière des communes, notamment en matière de création de lotissement, comme sur les communes des Rousses, Bois d'Amont et Prémanon où la demande en construction de maisons individuelles est toujours très forte, restent néanmoins très vigilantes, eu égard les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR)¹²³, et souhaitent conserver des espaces agricoles pour maintenir une activité agricole viable. Actuellement la commune des Rousses révisé son

¹²² Le droit de préemption urbain est une procédure qui permet à une personne publique (collectivité territoriale, État...) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général

¹²³ Conformément à sa charte de territoire qui a été révisée en 1998, le Parc Naturel du Haut-Jura a, entre autres objectifs, la préservation du patrimoine (paysage, environnement, architecture, savoir-faire) et le développement économique (agriculture, services, tourisme, artisanat), source, <http://www.culture.gouv.fr/mpe/carto/fiches/317.htm>

PLU et garde comme objectif premier la densification des villages via la réhabilitation du bâti ancien (Cf. Chapitre 32.1.3).

Bien que disposant de différents outils propres à la gestion du foncier et à la maîtrise de l'urbanisme de leur territoire, les communes évoquent toutes leurs difficultés à contrôler les initiatives privées : « *Les collectivités ne maîtrisent pas tout malheureusement et nous avons eu un programme privé qui est un mauvais exemple d'intégration des constructions* » [Collectivité de Morteau].

Cependant, en application des principes de la loi Grenelle2, au-delà des effets conjoncturels (prix du foncier), la tendance actuelle demeure à la réduction des parcelles et le jumelage des maisons. Ainsi, les futures taxes d'urbanisme seront calculées à partir de l'écart entre la taille de la résidence et la taille de la parcelle, de fait, la démesure sera fortement taxée. D'autre part, les services de la Direction départementale de territoires (DDT), dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire en lotissement, recherchent des solutions de densification en supprimant les contraintes d'implantation par rapport aux limites séparatives. De Même, dans le cadre de leur mission d'accompagnement et de conseil auprès des collectivités, la DDT invite les collectivités à réintroduire de la verticalité dans leurs futurs projets résidentiels.

34. TYPES D'ACTEURS ET LOGIQUES D'ACTION

Afin d'identifier, au sein des différents bassins d'habitat frontaliers, les différents maîtres d'ouvrage des nouveaux logements construits entre 2000 et 2009, nous nous sommes appuyés sur le fichier Sit@del2, et avons extrait les cinq catégories de maîtres d'ouvrage suivants :

- les privés ;
- les sociétés privées ;
- les Offices Publics de l'Habitat ou les Entreprises Sociales pour l'Habitat ;
- l'état et les collectivités locales ;
- les autres maîtres d'ouvrages.

Certaines catégories de maîtres d'ouvrages comme les sociétés privées englobent plusieurs types d'acteurs que nous pouvons distinguer de la manière suivante :

- Les aménageurs (lotisseurs), ils achètent le terrain, conçoivent et réalisent des projets d'ensemble type lotissement ou quartier (SMCI, SED) et peuvent être soit privés soit publics ;
- Les promoteurs immobiliers, publics ou privés agissent pour le compte d'un tiers (collectivités, SCI.) réalisent ou font réaliser les ouvrages et en assurent la commercialisation ou passent par l'intermédiaire d'une agence immobilière ;
- Les promoteurs et constructeurs, public ou privés, assurent eux même la construction du programme et la commercialisation (collectivités, particuliers) ;
- Les constructeurs, réalisent et commercialisent les maisons pour le compte de privés ou de promoteurs du secteur privé ou public (ex. Néolia).

La catégorie des autres maîtres d'ouvrages, outre les non codifiés, comprend, entre autres, les sociétés civiles immobilières de particuliers (SCI).

34.1. Acteurs des bassins frontaliers du Doubs et du Jura

Entre 2000 et 2009, sur l'ensemble des bassins frontaliers, la dynamique de construction des nouveaux logements est majoritairement impulsée par les privés via la construction de maisons individuelles (Cf. Chapitre 32.1.2) et reste conforme aux tendances départementales (cf. Tableau 69). La part des particuliers dans la construction des nouveaux logements est plus importante dans le département du Jura ainsi que dans les communes des bassins frontaliers de Maîche et du Russey et illustre les caractéristiques plutôt rurales de ces différentes unités spatiales (disponibilités foncières).

Globalement, les logements réalisés par les collectivités locales occupent une part modeste dans la production des nouveaux logements et ne représentent que 0,8 % de l'ensemble, dans le département du Doubs et 1,6 % dans le département du Jura. A l'échelle des communes rurales des bassins frontaliers, les logements construits à l'initiative des collectivités locales s'inscrivent dans le cadre de la valorisation du bâti ancien. Il s'agit le plus souvent d'opérations de réhabilitation avec création de nouveaux logements dans les bâtiments publics telles que les écoles, les mairies et qui, la plupart du temps, ne représentent qu'un seul logement par commune. Toutefois, dans les communes soumises à une plus forte demande de logements, comme celles du secteur de Morteau, Pontarlier ou celles proches de Métabief et des Rousses, les réalisations sont plus importantes (cf. Tableau 69). A l'exception de Morez, les collectivités n'ont pas créé de logements dans les bourgs de Maîche, le Russey et Morteau, ni dans la ville de Pontarlier et les stations de Métabief et des Rousses (Tableau 70). Plusieurs raisons peuvent expliquer ce constat : soit les collectivités avaient déjà opéré ce type d'opérations avant 2000, soit les logements ayant toujours été occupés (demande soutenue), ont été entretenus et rénovés progressivement, soit ces opérations seront conduites ultérieurement.

	<i>Etat et collectivités</i>		<i>Sociétés Privées</i>		<i>OPH ou ESH</i>		<i>Privés</i>		<i>Autres</i>		<i>Total Nouveaux logements</i>	
	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%
Communes rurales de Maîche	1	0.1	109	11	0	0	852	87	17	1.7	979	100
Communes Rurales du Russey	2	0.6	5	1.6	0	0	298	96	6	1.9	311	100
Communes rurales de Morteau	12	0.8	179	12	25	1.6	1245	81	84	5.4	1545	100
Communes rurales de Pontarlier	15	1	155	10	0	0	1213	78	163	10.5	1546	100
Communes rurales de la zone touristique	9	0.5	354	20	5	0.3	1180	67	215	12.2	1763	100
Département Du Doubs	291	0.8	10417	26.9	2619	6.8	22131	57.2	3256	8.4	38714	100
Communes rurales de Morez	34	2.1	410	26	30	2	1009	63	111	7	1594	100
Département Du Jura	277	1.6	2621	14.8	976	5.5	12553	71.1	1236	7	17666	100

Tableau 69 : Types de maîtres d'ouvrage, bassins frontaliers du Doubs et du Jura, source Sit@del2 2000-2009

La construction de nouveaux logements portée par les bailleurs sociaux se concentre dans les bourgs de Maîche et du Russey (cf. Tableau 70). Ces nouveaux logements ont été créés pour répondre à une forte demande, dans un contexte de plein emploi frontalier. Pour la ville de Pontarlier, la construction de nouveaux logements sociaux s'inscrit dans le cadre du Contrat de Cohésion Sociale (2007-2009).

Bien qu'essentiellement concentrés dans les bourgs et la ville de Pontarlier, on observe toutefois dans les communes rurales des bassins de Morteau et Morez, un effort de production de logements sociaux, principalement soutenu par les communes des Fins et du Bélieu (18 et 7 logements) ou les communes de Saint-Laurent-en-Grandvaux, Morbier et Bellefontaine (respectivement 18, 6 et 6 logements).

Outre la construction à l'initiative des privés, ce sont les sociétés privées qui entretiennent la dynamique de construction dans chacun des bassins frontaliers et plus particulièrement dans la zone touristique de Métabief et les communes du secteur des Rousses. Ainsi, la part des sociétés privées dans la construction de nouveaux logements, sur ce secteur, est de 11 points supérieure à celle du Jura (26 % contre 14,8 %).

A en juger par l'importance des sociétés privées intervenant sur la commune des Rousses (56.4 %), la tonicité du marché du logement s'explique bien par la juxtaposition d'une demande touristique et frontalière. Les villes de Morez et de Pontarlier offrent elles aussi de belles opportunités aux sociétés privées qui assurent près de la moitié de la construction des nouveaux logements (cf. Tableau 70), tandis qu'à Morteau et au Russey, celles-ci en assurent plus du tiers. La catégorie des « autres maîtres d'ouvrages » accompagne préférentiellement la construction de logements dans les communes proches de Pontarlier, celles de la zone touristique, ainsi que dans les villes de Morteau, Pontarlier, Morez et paraît fortement corrélé au dynamisme immobilier que génère la demande frontalière et touristique.

	<i>Etat et collectivités</i>		<i>Sociétés Privées</i>		<i>OPH ou ESH</i>		<i>Privés</i>		<i>Autres</i>		<i>TOTAL</i>	<i>%</i>
	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%	Nb de nouveaux logements	%
Maïche	0	0	104	28.4	23	6.3	226	62.	12	3.2	365	100
Russey	0	0	92	35.3	16	6.1	148	57	4	1.5	260	100
Morteau	0	0	190	37.8	3	0	202	40.2	110	22	502	100
Pontarlier	0	0	438	49.4	54	6	267	30.	127	14.3	886	100
Morez	19	12.5	74	49	0	0	41	27.1	17	11.2	151	100
Station de Métabief	0	0	20	14.4	0	0	105	76	13	9.4	138	100
Station des Rousses	0	0	229	56.4	0	0	148	36.4	29	7.1	406	100

Tableau 70 : Mises sur le marché de nouveaux logements par type de maître d'ouvrage, dans les bourgs, villes et stations touristiques, source Sit@del2 2000-2009

34.2. Logiques d'action

A partir des différents entretiens conduits dans l'ensemble des bassins frontaliers du Doubs et du Jura, il apparaît que les principaux acteurs actifs dans la construction de nouveaux logements sont les bailleurs sociaux, les sociétés privées, les particuliers et autres maîtres d'ouvrage (cf. Tableau 71). Il convient d'analyser leurs logiques d'action ainsi que leurs positionnements au sein des différents marchés immobiliers locaux. Cette analyse s'appuie sur le recueil et le ressenti de nos interlocuteurs, plus particulièrement en ce qui concerne la caractérisation des marchés immobiliers frontaliers. Il ne s'agit pas ici de délivrer une information exhaustive quant aux activités et modalités de financement des opérations pour chacun des différents maîtres d'ouvrage cités, mais de saisir, au travers de leurs remarques et préoccupations, ce qui fait l'originalité des marchés immobiliers frontaliers.

	<i>OPH - ESH</i>	<i>Sociétés privées</i>	<i>Autres maîtres d'ouvrage</i>	<i>Particuliers</i>
Identité	Néolia – Habitat25 – Idéha -	Aménageur – Lotisseurs – Promoteurs -Constructeurs	Sociétés Civiles Immobilières – Sociétés Civiles de Construction Vente, SEM...	Particuliers
Origine	Nationale - Régionale Départementale	Nationale (groupe) Régionale – Départementale - Locale	Nationale – Régionale - Départementale - Locale	Locale – Régionale - Nationale
Aire d'activité	Départementale	Locale voire Régionale et Départementale	Locale Départementale voire Régionale	Locale
Connaissance du marché immobilier	Ancrage local, agences locales (Morteau, Pontarlier) Accueil et suivi des publics	Ancrage local (contacts avec les collectivités, les particuliers, les notaires..) Degré de succès des projets réalisés récemment Expériences professionnelles variées...	Ancrage local (famille, amis...)	Ancrage local, origine locale ou réseaux (amis, collègues) contacts avec les partenaires et les concurrents
Financement des projets	Etat – Région – Département – Collectivités locales	Local, Régionale voire Nationale	Local	Local (Prêt devises CH)
Caractéristiques des projets	Projets de taille moyenne	Grands et moyen projets	Petits projets	Petits projets
Destinataires des logements	Mise en location des logements et/ou accession des logements	Ventes de maisons et d'appartements à des particuliers ou immeubles à des promoteurs (évt. par l'intermédiaire d'une agence immobilière, Scellier)	Mise en location (évt. par l'intermédiaire d'une agence immobilière)	Ventes de maisons et appartements à des particuliers ou mise en location des logements (évt. par l'intermédiaire d'une agence immobilière)
Buts et intérêts	Assurer une mission d'intérêt général et favoriser la mixité sociale	Générer du travail pour l'entreprise – Obtenir un retour sur investissement immédiat	Générer des revenus Obtenir un retour sur investissement	Assurer un rendement à long terme

Tableau 71 : Caractéristiques de la logique d'action des acteurs des marchés immobiliers locaux, bassins d'habitat frontaliers du Doubs et du Jura, source Sit@del2 2000-2009

34.2.1. Les bailleurs sociaux

34.2.1.1. Origine et type d'activité

A l'échelle des bassins frontaliers du Doubs, on retrouve les principaux bailleurs sociaux actifs dans le département du Doubs : Habitat25, Néolia et Idéha. Dans le bassin frontalier de Morez, les bailleurs sociaux présents sont l'Office Public d'Habitat du Jura et le Foyer Jurassien. Historiquement ce sont Habitat25 et l'Office Public d'Habitat du Jura qui ont été les premiers établissements publics destinés à produire du logement à loyer modéré dans les départements du Doubs et du Jura. D'abord implanté sur la ville de Besançon et de Pontarlier, Habitat25 couvre progressivement les secteurs ruraux du département. Née sur le bassin de Belfort-Montbéliard et après évolution de ses statuts, la Société Immobilière de Belfort-Montbéliard devient la Société Anonyme de Franche-Comté (SAFC) et aujourd'hui

le groupe immobilier Néolia. Originaire de Montbéliard, Idéha prend le statut de Société d'Economie Mixte et étend son action en direction des collectivités du Haut-Doubs.

Chacun de ces organismes publics s'attache à répondre localement aux objectifs de la politique du logement social et à offrir un logement adapté à tous (typologie, loyer, localisation, adaptation des logements à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite). Certains bailleurs sociaux, à l'image du groupe Néolia, disposent d'un panel d'activités très complet :

- Activités de développement : maîtrise d'ouvrage en aménagement, construction neuve locative, location-accession et accession ; vente de terrains à bâtir, de maisons individuelles, d'appartements ; achat de patrimoine locatif ou de sociétés immobilières ;
- Activités locatives : location et gestion de près de 46 000 logements ;
- Activités patrimoniales : rénovation urbaine, valorisation du patrimoine immobilier et vente HLM ;
- Habitat solidaire : recherche de solutions et de logements spécifiques pour les personnes en difficulté.

Mais, si tous partagent le même objet social (construire, réhabiliter, gérer des logements à loyers maîtrisés), selon leur développement et les différentes stratégies adoptées par chacun des bailleurs sociaux (SEM¹²⁴, Groupe immobiliers, établissement public), une distinction s'opère entre les bailleurs. En règle générale, selon les propos recueillis, les projets de construction neuve ou de réhabilitation proposés par Habitat25 aux collectivités des secteurs de Morteau, ne répondent pas suffisamment aux critères de standing contemporain : « *Ici, le gros opérateur, c'est Néolia et on a tendance à trouver leurs prestations de très bonne qualité (maisons en bande). Habitat25 s'essouffle un peu. Idéha fait de très belles réhabilitations, isolation intérieure et extérieure. C'est aussi un partenaire qu'on aime bien voir sur notre coin.* » [Collectivité X]. Il faut toutefois rappeler qu'historiquement le parc HLM Habitat25 est le plus ancien et qu'en conséquence, dans un contexte réglementaire visant l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, la détention d'un parc ancien induit des charges financières assez lourdes pour le gestionnaire. D'autre part, il apparaissait que les immeubles gérés par Habitat25 dans les communes de Maîche, Morteau et Villers-le-Lac étaient le plus souvent occupés ponctuellement par les nouveaux frontaliers, en période de plein emploi frontalier et que ces derniers quittaient rapidement les logements (Cf. Chapitre 32.1.1.2). En conséquence, les ruptures locatives liées aux différents cycles de l'emploi frontalier, imposent au bailleur une gestion financière du parc compliquée (perte financière en cas de vacance locative) et, à terme, une difficulté à réinjecter des financements dans les travaux de réhabilitation ou de construction. A l'opposé et à titre d'exemple, le parc social des Rousses qui présente un taux d'occupation maximum (pas de vacance) a bénéficié d'une complète réhabilitation. Par ailleurs, les capacités financières d'un groupe comme Néolia ou le statut de

¹²⁴ Les Sem disposent d'au moins sept actionnaires, dont l'un est obligatoirement une personne physique ou morale de droit privé. Les collectivités locales doivent être majoritaires et détenir plus de 50 à 85 % du capital. Les actionnaires privés apportent leurs savoir-faire et contribuent à la bonne gouvernance de la société. Les Sem sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toute autre activité d'intérêt général entrant dans le champ de compétences des collectivités locales. Leur champ d'action territorial n'est pas limité. Elles peuvent intervenir pour d'autres clients que leurs actionnaires ainsi que pour leur propre compte.

Société d'économie Mixte d'Idéha sont peut-être à l'origine de meilleures opportunités d'adaptation du parc locatif en zone frontalière.

34.2.1.2. Aire d'activité et connaissance du marché

Pour la zone frontalière du Doubs (cf. Tableau 72), les bailleurs sociaux sont en général conjointement présents dans les bourgs, ville de Pontarlier et communes proches de la frontière, tandis que dans les autres communes rurales on retrouve préférentiellement l'un ou l'autre des bailleurs sociaux. En règle générale, l'implantation d'un bailleur social dans une commune relève d'un partenariat établi avec la collectivité, dans la mesure où celui-ci offre une réponse adaptée aux attentes, ce qui concourt à une très bonne connaissance des différents marchés locaux immobiliers.

<i>Bailleurs sociaux</i>	<i>Communes d'implantation</i>	<i>Bassins d'habitat frontaliers</i>
Habitat25	Jougne, Malbuisson, Mouthe,	Zone touristique
	Pontarlier, Dommartin, Dompierre-les-Tilleuls	Pontarlier
	Le Russey	Le Russey
	Les Fins, le Bélieu, Villers-le-Lac	Morteau
	Charquemont, Damprichard, Maîche	Maîche
Idéha	Goumois, Maîche	Maîche
	Le Russey	Le Russey
	Morteau, Villers-le-Lac	Morteau
	Pontarlier	Pontarlier
	Labergement-St-Marie	Zone Touristique
Néolia	Doubs, Houtaud	Pontarlier
	Les Hôpitaux-Neufs, Métabief	Zone touristique
	Les Fins, Villers-le-Lac	Morteau

Tableau 72 : Parc locatif des différents bailleurs sociaux par communes et bassins d'habitat frontaliers, source bailleurs sociaux 2011

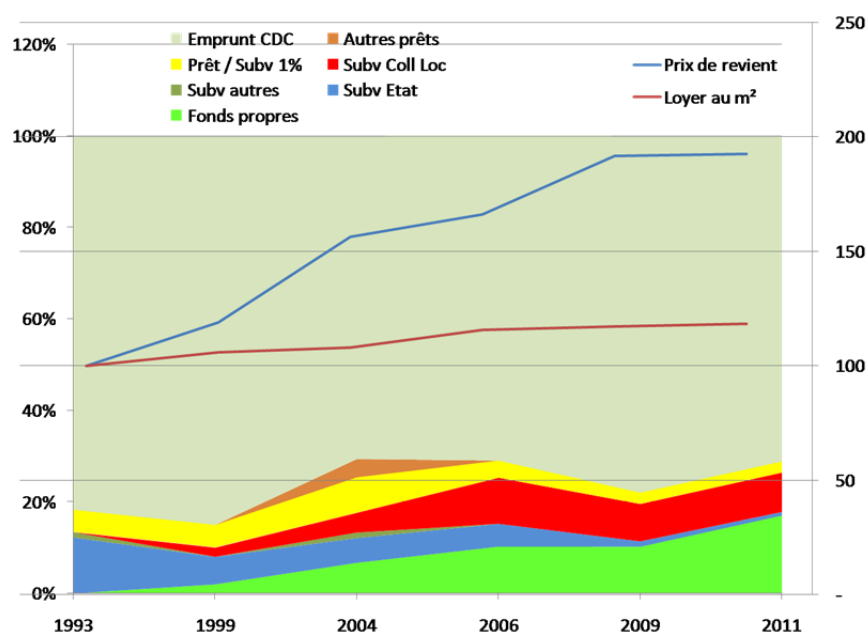
34.2.1.3. Caractéristiques des projets et destinataires finaux

Il n'y a pas réellement de caractéristiques propres aux projets des bailleurs sociaux, ceux-ci doivent répondre prioritairement aux objectifs imposés par la mise en œuvre de la politique sociale du logement. Toutefois, il apparaît que dans les secteurs frontaliers, certains produits comme le pavillon ou la maison en bande semblent mieux répondre à la demande des ménages que les logements collectifs. L'environnement rural, l'importance et le caractère prestigieux que représente la maison individuelle dans les secteurs frontaliers concourent à orienter préférentiellement la demande des ménages sur ce type de produit. D'un certain point de vue, le pavillon seul ou jumelé, participe à une meilleure intégration des ménages car moins stigmatisant que le logement collectif, en général, particulièrement en milieu rural.

Par ailleurs, le concept de maisons en bande offre le double avantage de permettre aux bailleurs sociaux de développer l'accession sociale à la propriété ou les loyers intermédiaires, tout en respectant la mixité sociale et la maîtrise du foncier au sein des communes (à l'exemple du programme Néolia sur Villers-le-Lac).

34.2.1.4. Financement et Montage des projets

Le financement des opérations locatives sociales requiert la mobilisation de différentes aides, subventions, aides fiscales, aides de circuit et de l'intervention simultanée de l'Etat, des collectivités locales et du 1% logement (cf. Graphique 73). Le prix de revient des logements sociaux a tendance à augmenter plus vite que l'inflation (et que les loyers) sous l'effet des coûts de construction, de l'évolution des normes et de la recherche de meilleures localisations, sans que les aides publiques suivent cette évolution, d'où une augmentation des fonds propres que les organismes HLM apportent aux nouvelles constructions (15 %, cf. Graphique 73). De même, les collectivités locales et leurs groupements se mobilisent pour compenser la baisse de participation de l'état (EPCI, 9 %). A titre d'indication, la participation de l'état dans le cadre de la construction neuve s'établirait à 900€/logement. Toutefois et selon les bailleurs sociaux, l'apport des fonds propres est assez conséquent dans le financement des opérations « *Nous avons beaucoup de difficultés et on injecte presque 20 000€ de fonds propres par logement.* » [Habitat25].



Graphique 73: Evolution des financements, prix de revient et loyers, source Conseil Général25, conférence départementale de l'habitat, janvier 2011

Dans ce contexte, le développement des projets des bailleurs sociaux dépend en partie des capacités financières des collectivités. Ainsi, les opérations de démolition et reconstruction du clos Saint-Michel à Maîche ont pris beaucoup de retard par manque de moyens financiers de la commune. De même, dans le cadre de nouvelles implantations de logements sociaux, il s'agit pour les bailleurs sociaux d'acquérir du foncier qui peut être apporté (gratuitement) par les communes, à l'exemple de la commune du Russey et de Jougne (Cf. Chapitre 32.1.4). La mise à disposition du foncier par les communes constitue

dans le montage financier des opérations de construction des bailleurs sociaux, l'enjeu le plus déterminant. la ville de Pontarlier nous a fait un sacré cadeau en nous accordant au franc symbolique le terrain qui nous a permis de construire 28 logements.» [Habitat25]. Et ce qui caractérise la zone frontalière, en termes de montage financier des opérations de construction des bailleurs sociaux, réside dans le décalage entre les aides apportées par l'état en zone III¹²⁵ (voir encadré) et le coût du foncier et de la construction dans les secteurs frontaliers : le coût de la construction est en général plus élevé dans les secteurs frontaliers que dans d'autres secteurs comme celui de Besançon. « *Les artisans sont plus chers ici que dans le secteur de Besançon et si on partait de zéro à Besançon au niveau des prestations des artisans, on serait à 10 sur Morteau, 15 à Pontarlier et 20 à Maîche, mais Maîche c'est très particulier car il y a un micromarché local.* » [Constructeur].

De même, le choix de la localisation des parcelles destinées à la construction de logements sociaux représente un enjeu majeur pour les bailleurs sociaux et, en général, les collectivités leur attribuent les parcelles les moins intéressantes, les plus lucratives étant réservées à la construction de maisons individuelles. « *On nous place en queue de lotissement et souvent quand la collectivité nous sollicite c'est qu'elle n'arrive pas à vendre son terrain.* » [Bailleur Social]. A l'heure actuelle, compte tenu des choix qu'opèrent les ménages en termes de localisation de la résidence (proximité du centre et des services, bonne desserte en transport collectif), la négociation de l'emplacement des futurs logements sociaux s'inscrit dans la priorité des bailleurs sociaux.

Article R*127-2

Modifié par [Décret n°2010-1178 du 6 octobre 2010 - art. 2](#)

Le coût foncier imputé à la partie des constructions ayant la destination de logements locatifs sociaux et dépassant, dans les conditions fixées par l'article [L. 127-1](#), la densité résultant du coefficient d'occupation des sols ne peut excéder le montant obtenu par l'application du barème ci-après à la surface hors œuvre nette de cette partie des constructions :

1. Dans les communes de la zone 1 définie à l'article R. 127-3, 205 euros (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors œuvre net des maisons d'habitation individuelle et 140 euros (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors œuvre net des autres constructions à usage d'habitation ;
2. Dans les communes de la zone 2 définie au même article, 140 euros (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors œuvre net des maisons d'habitation individuelle et 90 euros (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors œuvre net des autres constructions à usage d'habitation ;
3. Dans les communes de la zone 3 définie au même article, 70 euros (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors œuvre net des maisons d'habitation individuelle et 45 euros (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors œuvre net des autres constructions à usage d'habitation.

34.2.1.5. Buts et intérêts

La construction de logements sociaux en zone frontalière constitue un enjeu majeur pour les différents bailleurs sociaux. « *On devrait beaucoup plus développer nos offres sur des secteurs porteurs comme la zone frontalière et où on souhaite être actif.* » [Habitat25] et plus particulièrement lorsqu'il s'agit de faire du loyer intermédiaire pour capter les frontaliers dans les logements du parc social. « *Les frontaliers sont encore majoritaire dans le parc privé et nous cherchons à les attirer dans des logements à loyers*

¹²⁵ Le zonage établi correspond à une logique de secteurs plus ou moins urbains, la zone I correspondant à Paris et sa couronne, à l'opposé la zone III équivaut aux communes rurales.

intermédiaires.» [Idéha]. L'enjeu est bien financier pour les bailleurs sociaux qui souhaitent réévaluer les loyers à la hausse dans les bassins frontaliers, de sorte à être en phase avec l'ensemble du marché (privé). Les loyers intermédiaires représentent en effet une bonne opportunité pour endiguer le clivage existant au sein du parc locatif, avec d'un côté les frontaliers dans le parc locatif privé et d'un autre côté les non frontaliers et les plus précaires dans le parc social. Il s'agit pour les bailleurs sociaux de rééquilibrer l'offre locative sociale tout en se diversifiant en direction des frontaliers afin d'assurer une rentrée financière plus conséquente. Dans cette perspective, les programmes neufs et de très bon standing offrent en matière de proposition de loyers intermédiaires un meilleur potentiel.

34.2.2. Les sociétés privées

34.2.2.1. Origine et type d'activité

Selon nos différents interlocuteurs, les sociétés privées actives sur les bassins d'habitat frontaliers sont pour la plupart originaires de l'un ou l'autre des bassins (cf. Tableau 73). A noter que dans les bassins de Maïche et de Morteau, on trouve plutôt des constructeurs, tandis que dans les bassins de Pontarlier et de la zone touristique, on trouve préférentiellement des promoteurs et constructeurs. Dans le bassin de Morez, les noms des promoteurs et constructeurs ne nous ont pas été précisés. Mais, selon nos interlocuteurs, on trouve à la fois des locaux et des nationaux (Programme Scellier, promoteur de Monaco). Dans le bassin de Pontarlier, la majeure partie du marché immobilier est couvert par les entreprises locales. « *A Pontarlier, les principales réalisations sont le fait d'investisseurs privé. Il n'y a pas de grands groupes car nous avons suffisamment de promoteurs locaux.*» [Collectivité de Pontarlier]. L'activité de promotion immobilière s'est beaucoup développée ces dernières années sur les secteurs de Pontarlier et de Jougne-Métabief. Ce développement est lié d'une part, au dynamisme du secteur de la construction, particulièrement soutenu par la demande de logements des frontaliers, à laquelle s'ajoute la demande touristique sur le secteur de Malbuisson (cf. Tableau 75) ; et d'autre part, au retrait progressif de l'intervention des collectivités dans l'aménagement des lotissements communaux.

Le dynamisme de la promotion immobilière a d'ailleurs favorisé la diversification des entreprises « *Ici, toutes les entreprises de maçonnerie ont développé une activité de promotion immobilière.*» [Collectivité de Pontarlier]. A l'opposé, dans le bassin de Morteau, les promoteurs immobiliers cités sont en général extérieurs au bassin et le plus souvent, ce sont des promoteurs bisontins ou pontissaliens (Goursol'immo, UGIMMO). Cette distribution du profil des entreprises renvoie, d'une part, à la taille du bassin de Pontarlier et à la présence de la ville de Pontarlier, et, d'autre part, à l'histoire économique dans l'un et l'autre des bassins. Traditionnellement, dans le bassin de Morteau, l'économie locale s'appuyait sur l'horlogerie, l'agriculture et le bois, tandis que dans le secteur de Pontarlier, l'exploitation des gravières (cimenterie) du « cône fluvio-glaciaire » a favorisé plus particulièrement le développement des entreprises du bâtiment. Dans le bassin de Maïche, une seule entreprise a été citée. Elle est originaire du secteur de Frambouhans. Le bassin du Russey, bénéficie quant à lui de la proximité des constructeurs de Morteau.

Origine		Origine locale			Origine Département 25	Régionale	Nationale
Type d'activité	B-H Maïche	B-H Morteau	B-H Pontarlier et zone touristique	B-H Morez			
Aménageur et ou lotisseur				?	SMCI - Néolia		Pierre&Territoire UGIMMO
Promoteurs et / ou constructeurs			Goursol'immo Pellegrini	?	Nova Promotion	SEGUIN Actions Immobilières De Giorgi	ATIK
Constructeurs	Personeni	Haut Doubs Créer Bâtir Myotte-Duquet Vermot-Henri &Fils	Alain Boissière	?	Moyse Maisons Patrick Barbier		

Tableau 73 : Origine des sociétés privées actives dans les bassins d'habitat frontaliers, source entretiens 2010/2011

34.2.2.2. Aire d'activité et connaissance du marché immobilier

En règle générale et sans surprise, l'activité des sociétés privées dans les différents bassins frontaliers suit la logique d'une demande frontalière et/ou touristique. Dans le bassin de Maïche les trois principales communes (Maïche, Damprichard, Charquemont), rassemblent 87 % des opérations immobilières privées (cf. Tableau 74). La commune du Russey, qui a bénéficié du zonage De Robien et Borloo, concentre à elle seule 96 % des initiatives privées. Dans le bassin de Morteau, plus de la moitié (57 %) des programmes immobiliers créés à Morteau sont le fait de sociétés privées, tandis que dans les communes de Montlebon, Villers-le-Lac et les Fins, ces dernières sont à l'origine de la création de plus d'un tiers des nouveaux logements (36 %).

Communes B – H Maïche	Nouveaux logements Sociétés privées	Communes B – H Russey	Nouveaux logements Sociétés privées	Communes B – H Morteau	Nouveaux logements Sociétés privées
Belleherbe	5	Bonnétage	1	Le Bélieu	3
Les Bréseux	7	Le Luhier	2	Le Bizot	4
Charquemont	66	Russey	92	La Chenalotte	9
Cour-Saint-Maurice	1	Saint-Julien-lès-Russey	1	Les Fins	39
Damprichard	15			Fuans	15
Les Écorces	6			Gilley	1
Fessevillers	5			Grand-Combe-Châteleu	14
Fournet-Blancheroche	1			Les Gras	1
Goumois	2			Villers-le-Lac	58
Indevillers	1			Montlebon	35
Maïche	104			Morteau	190
Total	213		96		369

Tableau 74 : Nouveaux logements créés par les sociétés privées, dans les bassins de Maïche, le Russey et Morteau, source Sita@del2 2000-2009

Dans le bassin de Pontarlier, les trois quarts des nouveaux logements créés à Pontarlier sont réalisés par des sociétés privées et dans les communes périphériques de Chaffois, Doubs, Dommartin, Granges-Narboz Houtaud et Vuillecin, elles représentent 17 % (Tableau 75). Dans la zone touristique, deux secteurs retiennent l'attention des sociétés privées et semblent répondre à deux demandes différentes : celles des frontaliers dans les communes situées le long de la N57, en direction de la frontière suisse, avec en particulier les communes des Fourgs et des Hôpitaux-neufs qui concentrent plus du tiers des nouvelles constructions, tandis que la demande touristique se localise sur le secteur de Malbuisson (Malpas, les Grangettes). Dans le bassin de Morez, l'activité des sociétés privées est très marquée, notamment sur la commune des Rousses, mais elle se répartit aussi dans les communes proches et accessibles de la frontière (Tableau 75).

Communes B – H Pontarlier	Nouveaux logements Sociétés privées	Communes B – H zone touristique	Nouveaux logements Sociétés privées	Communes B – H Morez	Nouveaux logements Sociétés privées
Arc-sous-Cicon	2	Les Fourgs	40	Bellefontaine	19
Bians-les-Usiers	5	Grangettes	21	Bois-d'Amont	41
Chaffois	13	Les Hôpitaux-Neufs	78	Fort-du-Plasne	1
Cluse-et-Mijoux	21	Jougne	4	Grande-Rivière	5
Dommartin	14	Labergement-Sainte-Marie	30	Morbier	40
Doubs	30	Malbuisson	107	Morez	74
Granges-Narboz	12	Malpas	11	Prémanon	70
Houtaud	9	Métabief	20	Les Rousses	229
Montbenoît	9	Montperreux	1	Saint-Laurent-en-Grandvaux	5
Pontarlier	438	Mouthe	10		
Sainte-Colombe	3				
Sombacour	6				
Vuillecin	22				
Total	584		322		484

Tableau 75 : Nouveaux logements créés par les sociétés privées, dans les bassins de Pontarlier, zone touristique et Morez, source Sit@del2 2000-2009

L'analyse de l'activité des sociétés privées, par commune et par bassin frontalier permet de distinguer les différents marchés locaux immobiliers de la zone frontalière, que l'on peut d'ores et déjà qualifier de micromarchés, car concentrés sur quelques communes. « On les connaît à peu près tous les lotissements et, finalement, c'est assez facile de savoir ce qui va se faire ou pas. » [Promoteur]. Cela aiguise la concurrence entre les différents opérateurs. En règle générale, les constructeurs bénéficiant d'une forte notoriété locale (longévité et capacités financières de l'entreprise) telles-que Haut Doubs Créer Bâtir, Alain Boissière, Myotte Duquet et Vermot-Henri&Fils, travaillent sur l'ensemble de la zone

frontalière du Doubs (Bassins d'habitat de Maîche-Le Russey, Morteau, Pontarlier et la zone touristique). La logique d'intervention des aménageurs et des promoteurs diffère quelque peu de celle des constructeurs, en ciblant plus particulièrement les marchés très porteurs (Morteau, Villers-le-Lac, Métabief, Pontarlier, Les Hôpitaux...), les projets « Haut-de-gamme » et la « clientèle de luxe ». Le secteur de Maîche ne rentre pas dans les critères des promoteurs rencontrés, la clientèle n'étant pas estimée suffisamment « riche ». *« Sur Maîche c'est beaucoup plus des ouvriers qui travaillent dans le secteur de la mécanique. Ils n'ont pas les moyens des salariés qui travaillent dans l'horlogerie de luxe comme à Morteau et Villers ; là c'est du haut de gamme en termes de clientèle. »* [Promoteur].

Dans cette logique de micromarché, la connaissance des acteurs et du territoire est un élément clé pour les promoteurs qui souhaitent développer des projets. *« Pour faire les choses ici, il faut être du coin, car les promoteurs connaissent toutes les enfiles, ils connaissent les terrains à vendre et peuvent conduire leurs opérations. »* [Agences immobilière Pontarlier]. Cette très bonne connaissance des réseaux (collectivités, particuliers, notaires, agences immobilières) peut parfois être liée à une évolution professionnelle particulière, à l'image de Goursol'Immo, dont le directeur a été pendant quelques années directeur de l'agence immobilière Century21 à Pontarlier ; aujourd'hui, il apparaît comme un des acteurs majeurs de la construction sur Pontarlier et la zone touristique. Au-delà d'une connaissance des acteurs acquise professionnellement, l'appartenance à un secteur est aussi un élément d'adaptation au marché. *« Nous connaissons beaucoup de monde et on est originaire de Morteau. Ici, ceux qui durent, ce sont ceux qui ont une connaissance du pays et des gens. »* [Constructeur Morteau]. La nécessité d'établir une relation de qualité auprès des particuliers permet aux plus petits opérateurs de se positionner au sein des marchés locaux. *« Moi, je suis un petit promoteur. J'essaie de tout faire seul et je trouve les terrains auprès des privés. »* [Promoteur]. A la connaissance du marché et de ses acteurs, ajoutons que les entreprises locales, originaires de Morteau et de Pontarlier, savent s'adapter à la fois au fort pouvoir d'achat des frontaliers comme aux aléas de l'emploi frontalier. *« Sur le secteur de Pontarlier, le pouvoir d'achat est le moteur de l'économie. Quand ça va mal, on vit un peu moins bien. Mais les cycles sont récurrents et ils ne durent jamais très longtemps ; l'emploi en Suisse ça reprend vite. Alors on s'adapte. »* [Constructeur Pontarlier]. Si le cloisonnement et l'exclusivité des marchés semblent être le mode de fonctionnement, du moins pour le secteur de Pontarlier et de la zone touristique, l'évolution récente tend à montrer l'arrivée de nouveaux aménageurs. *« Aujourd'hui, j'instruis des demandes de permis de lotissement provenant d'aménageurs que je ne connaissais pas auparavant sur le secteur. »* [DDT du Russey]. De même, les grands groupes comme Nexity et Bouygues s'adressent régulièrement à l'ADIL pour évaluer les opportunités d'implantation en zones frontalières, en se renseignant d'une part sur le niveau des loyers et en se souciant de la conjoncture économique en Suisse.

34.2.2.3. Caractéristiques des projets et destinataires finaux

La majorité, voire la totalité des projets réalisés par les différents opérateurs cités sont destinés à la vente : maisons individuelles ou appartements en copropriété. Les ménages frontaliers ou les communes frontalières constituent toujours le cœur de cible des aménageurs et promoteurs privés.

Les caractéristiques des projets pour la construction de maisons individuelles renvoient aux moyens financiers des ménages (frontaliers ou non). Les projets de construction des non frontaliers ne présentent pas les mêmes attributs que ceux des frontaliers, les volumes et les constructeurs retenus sont les principaux éléments de différenciation. De même, le prix du foncier dans certaines communes

favorise l'appauvrissement architectural des constructions. « *Quand on a du terrain à 180€/m² et que les personnes viennent vous trouver avec un budget maison de 250.000€, si le terrain revient à 130.000€, il ne leur reste que 120.000€. Vous ne pouvez pas faire de qualité architecturale.* » [Constructeur Pontarlier].

A l'inverse, les caractéristiques des projets destinés aux couples de cadres frontaliers visent l'excellence en combinant confort énergétique et qualité esthétique, à l'exemple des maisons ossature bois labellisées BBC, dont le coût est supérieur d'un tiers par rapport à une maison traditionnelle.

S'il existe une différence entre les projets de construction de maisons individuelles des frontaliers et ceux des non frontaliers, on relève aussi une différence entre les projets des frontaliers du bassin de Morteau et ceux des autres bassins. « *Nous remarquons, au sein de notre clientèle frontalière, une nette différence entre les frontaliers de Pontarlier et ceux de Morteau. A Pontarlier les frontaliers font des activités assez basiques et nous avons des serveurs, des ouvriers. A Morteau une majorité travaille dans l'horlogerie de luxe. Les constructions ne sont donc pas les mêmes. Elles sont toujours plus classieuses sur Morteau.* » [Promoteur&Constructeur].

D'autre part, certaines réalisations comme la maison en bande, offrent l'avantage de répondre simultanément aux exigences de plusieurs catégories d'usagers (collectivités, bailleurs sociaux, ménages) et constituent pour les constructeurs de nouvelles opportunités commerciales. « *Sur une année, on a réalisé une vingtaine de maisons jumelées sur le secteur de Morteau et c'est parti très, très vite.* » [Constructeur]. Particulièrement prisée dans les communes proches de la frontière (pression foncière), la construction de maisons jumelées permet aux lotisseurs d'écouler plus facilement des lots initialement prévus pour de la maison individuelle. « *Je suis allé voir un lotisseur sur Morteau. Je lui ai proposé de faire de la maison jumelée pour le soulager car il n'arrivait pas à vendre le terrain. Avec ce système, la maison redevient accessible. En plus, on peut répondre à une demande concrète comme celle des familles monoparentales.* » [Constructeur]. Malgré tout, il y a encore, de la part de certaines collectivités et aménageurs, des réticences concernant la maison jumelée, car sa physionomie ne correspond pas au modèle traditionnel de la maison du Haut-Doubs. « *Là-haut, les élus n'aiment pas tellement la maison en bande. La maison individuelle reste un élément fort du paysage du Haut-Doubs.* » [Promoteur].

A Métabief ou aux Rousses, dans un contexte de forte pression foncière, pour répondre à la demande des célibataires et des couples, les programmes collectifs du dispositif Scellier offrent une majorité de petits appartements. En revanche, au Russey, dans un contexte plus campagnard, le promoteur AKERYS a étendu son offre en proposant des pavillons et en ciblant les couples frontaliers avec des enfants.

Chacun s'attache à préciser qu'il est bien plus intéressant financièrement de faire du neuf plutôt que de la rénovation. « *Avant j'avais une entreprise de maçonnerie et je faisais de la rénovation. Mais c'est toujours délicat. On n'a pas la maîtrise des coûts et il y a toujours des mauvaises surprises. Dans le neuf c'est simple et rentable.* » [Promoteur]. Pour autant on recense de très belles opérations de réhabilitation, à l'image de celle conduite par la SMCI à Montlebon (restructuration d'une usine en logements). Cependant ce projet a entièrement reposé sur les capacités financières des futurs acquéreurs et par conséquent la clientèle visée était nécessairement des cadres frontaliers. « *A Montlebon, s'il n'y avait pas eu une clientèle frontalière, le projet ne se serait pas fait, car il fallait une certaine clientèle pour acheter le m² à ce prix-là. Ca a d'ailleurs coûté plus cher que du neuf.* » [DDT du Russey].

34.2.2.4. Financement et montages des projets

Nous ne disposons pas d'élément chiffré pour caractériser le financement des projets des promoteurs privés. Mais, nous pouvons en décrire le mode opératoire en nous appuyant sur les propos de la DDT du Russey qui instruit les demandes d'occupation des sols au niveau du Pays horloger. Un des éléments qui semblent conditionner la démarche des promoteurs privés dans les secteurs frontaliers les plus tendus, est la nécessité de conclure le marché très rapidement. En effet, dans les bassins frontaliers de Morteau, de Pontarlier et de la zone touristique, lors de la création d'un lotissement, les parcelles se vendent en quelques jours car la demande est toujours supérieure à l'offre. *« Il ne faut pas plus de quinze jours pour vendre un lotissement de 20 parcelles car il y a beaucoup d'attente et les gens ne veulent pas construire plus loin. »* [Promoteur].

Ce climat maintient les promoteurs dans une démarche qui s'apparente le plus souvent à « une partie de poker » [DDT]. Les promoteurs achètent le terrain au prix fort et souhaitent que l'instruction du dossier de permis de construire se fasse très rapidement (avant la concurrence) pour pouvoir revendre très vite et très cher. En règle générale, les promoteurs de lotissement engagent très vite les premiers travaux, pour être en mesure de proposer les parcelles à la vente très rapidement et ainsi faire rentrer de la trésorerie pour continuer les travaux. Finalement, ils engagent peu d'argent car le produit de la vente permet le financement des travaux.

34.2.2.5. Buts et intérêts

Les promoteurs et constructeurs poursuivent en général les mêmes objectifs : générer du travail pour leur entreprise et dégager des profits. En ce qui concerne les promoteurs, et selon les services de la DDT, la recherche de rentabilité immédiate prime parfois sur la qualité. *« Les promoteurs cherchent avant tout à faire de l'argent, bien avant de faire de la qualité. Cela conduit en général à une pauvreté dans la qualité des aménagements des lotissements. »* [DDT]. Dans le cadre des programmes Scellier, et plus particulièrement dans la commune des Rousses, le promoteur a, selon la collectivité, recherché à rentabiliser au maximum son immeuble en proposant une majorité de petits appartements, alors que la demande locale s'oriente préférentiellement sur de grands objets. Dans ce type de programme (Métabief, les Rousses et Le Russey), les célibataires et couples frontaliers demeurent la principale cible des promoteurs. La demande étant toujours très soutenue, ils savent qu'il y aura des acquéreurs. *« Ils ne viennent ici que parce qu'il y a des frontaliers, des très bons revenus, et ils savent que, de toutes façons, en bordure de frontière, les appartements se vendent très bien. »* [Collectivité des Rousses].

Pour autant, il existe des promoteurs qui cherchent, certes, à faire des profits, mais qui s'appliquent également à proposer des prestations de qualités. Dans cet esprit, certains promoteurs s'attachent les services de professionnels en général locaux et reconnus par les collectivités. *« Je travaille avec de vrais professionnels : un géomètre du secteur frontalier et un cabinet d'expertise d'œuvre qui travaille à 95 % avec les communes. »* [Promoteur]. Les promoteurs peuvent aussi intégrer les collectivités en amont du projet et les associer aux différentes phases de l'opération. *« La commune nous a cédé du terrain pour un prix raisonnable. En contrepartie, nous nous sommes engagés sur un niveau de qualité qui a été validé par la commune. Le prix de sortie a été aussi validé par la commune. Dans ce contexte, les projets sont pensés ensemble et il n'y a pas de mauvaise surprise en fin de programme. »* [Promoteur]. Par ailleurs, dans un contexte de micromarché immobilier local tendu, le rapprochement entre constructeurs et promoteurs permet d'élargir la clientèle des uns et des autres. *« Je travaille avec HDCB*

et Barbeza (Maison Patrick Barbier). *Eux ils ont besoin le terrain, et moi des maisons à vendre, alors on s'apporte des clients mutuellement.*» [Promoteur].

Le potentiel financier dont dispose à la fois les frontaliers et les communes proches de la frontière est source d'intérêt pour les promoteurs qui peuvent monter des opérations avec des produits haut de gamme, renforçant ainsi leur notoriété. La zone frontalière devient alors une vitrine de leurs savoir-faire...quand on fait un aménagement là-haut, ça reste du bel aménagement (trottoirs, lampadaires.), on peut faire du qualitatif car il y a de l'argent.» [Promoteur]

34.2.3. Les particuliers

Les particuliers sont très présents sur les marchés immobiliers des différents bassins frontaliers du Doubs et du Jura. Ce sont aussi les maîtres d'ouvrage les plus actifs, notamment au sein des communes rurales des bassins frontaliers du Doubs, où leur part dans la construction des nouveaux logements s'établit entre 70 et 96 % (Cf. Chapitre 34.1, Tableau 69). Cette situation s'explique à la fois par l'incitation des mesures gouvernementales en faveur des primo-accédants (Cf. Chapitre 32.1.2.2), le fort pouvoir d'achat des frontaliers qui privilégie la construction de maisons individuelles, des conditions d'emprunt en devises CHF favorables aux frontaliers, avec des taux d'emprunt plus faibles qu'en euros, de même que de fortes opportunités d'investissement, au travers de la location saisonnière ou résidentielle. Les propriétaires privés agissent selon deux logiques d'action : soit ils font construire leur logement pour y résider (« autopromotion », ce qui est fréquemment le cas des maisons individuelles), soit ils construisent, réhabilitent ou achètent pour louer (plus généralement pour les appartements), ce qui représente dans ce cas-là un placement immobilier (De Robien, Borloo, Scellier). L'investissement privé passe aussi par des mesures fiscales comme la loi De Robien, Borloo et à présent Scellier, à l'image des différents programmes que l'on trouve dans la commune du Russey, Métabief, Bois d'Amont et les Rousses.

A l'échelle des bassins frontaliers, la majorité des nouveaux objets construits entre 2000 et 2009 sont des maisons individuelles (Cf. Chapitre 32.1.2) et ce dans une logique d'autopromotion. Cependant, la part du parc locatif privé comme nous avons pu le constater dans l'analyse des statuts d'occupation (Cf. Chapitre 32.1.2.2), indique que la construction de logement, au sein des bassins frontaliers, représente aussi une source de revenus pour les particuliers. *« Il y a des gens qui vivent de ça sur Morteau. Ils achètent des logements qu'ils aménagent et qu'ils louent. Ce ne sont pas forcément des promoteurs. Ce sont des particuliers qui se font des revenus avec le logement frontalier. »* [DDT].

34.2.3.1. Origine et identité

Les particuliers qui animent les marchés immobiliers dans les différents bassins d'habitat frontaliers forment deux ensembles bien distincts : les frontaliers et les non frontaliers. Les non frontaliers sont en général plutôt des locaux, voire des régionaux selon l'attrait économique des bassins frontaliers (Pontarlier, Morez...).

A l'intérieur du groupe des frontaliers on distingue quatre types d'origines géographiques : les locaux natifs des différents bassins frontaliers, les personnes provenant du département du Doubs ou des autres départements de la région Franche-Comté, les personnes arrivant d'autres régions françaises, et

depuis peu, des personnes en provenance de Suisse dont la majorité sont des couples franco-suisse, ainsi que des couples de nationalité étrangère (cf. Partie 3).

34.2.3.2. Connaissance du marché

Le plus souvent, la connaissance du marché passe, pour les frontaliers et les non frontaliers natifs des bassins frontaliers, par l'intermédiaire de leur propre réseau (famille, amis), auquel s'ajoutent les collectivités et les notaires. Les frontaliers arrivant d'autres régions françaises s'informent en général auprès des agences immobilières, ou par le biais de réseaux professionnels (mutation). Toutefois, d'après nos interlocuteurs, les personnes en provenance d'autres régions françaises sont le plus souvent issues des régions du nord de la France et, au fil des périodes, il s'est établi entre ces personnes, une organisation propre aux filières d'« immigration ». Ainsi, les frontaliers déjà installés servent de relais informel pour les nouveaux arrivants (exemple des Rousses, Villers-le-Lac, Maîche, Morteau). Dans le cadre de la Partie 3, nous avons mis en évidence ce même phénomène pour les couples de nationalité étrangère, en provenance de Suisse et installés en zone frontalière. L'existence de « filières » nous a d'ailleurs été confirmée par les promoteurs et l'agence bancaire de Morteau. « J'ai financé un projet pour un couple suisse-portugais et ensuite sont venus les amis, la famille. Il y a localement des petites communautés qui se constituent. » [Banquier Morteau]

Les ménages franco-suisse bénéficient à la fois du réseau familial de l'un des membres du couple, parfois natif de l'un des bassins frontaliers, ainsi que du réseau des collègues frontaliers. En provenance des villes du Locle et de la Chaux-de-Fonds, pour le bassin de Morteau, ils ont pour la plupart une bonne connaissance du marché immobilier, de ses acteurs, comme de ses modalités de fonctionnement, basées sur la confiance (principe de recommandation). « *Les premiers arrivés sont suivis par la famille et les amis et d'ailleurs ce sont les premiers qui nous recommandent ceux qui arrivent ensuite.* » [CA Morteau].

Dans ce contexte, les promoteurs et/ou constructeurs, les collectivités et les particuliers sont directement sollicités par les ménages. Dans un contexte de micromarché, lequel préside au fonctionnement des marchés immobiliers au sein des bassins frontaliers, l'importance des réseaux est capitale et le rôle des collectivités apparaît ici majeurs. En effet, les ménages sollicitent fortement les collectivités pour identifier les opportunités de construction d'une maison individuelle (parcelles privées disponibles, ouverture de lotissement). « *Je suis au conseil municipal. Les gens viennent demander du terrain quasiment toutes les semaines.* » [Collectivité]

Cette demande, que l'on peut qualifier de « pressante » de la part des ménages, n'est pas sans conséquence sur les orientations prises, en termes de développement résidentiel, au sein des communes des bassins frontaliers (Cf. Chapitre 33).

34.2.3.3. Caractéristiques des projets et destinataires finaux

En règle générale, les projets portent la marque d'une appartenance à l'une ou à l'autre des catégories : frontaliers, non frontaliers. La distinction s'opère en premier lieu au niveau du choix géographique de la commune d'implantation du ménage, conditionné par le prix du foncier (Cf. Chapitre 0). De fait, les non frontaliers s'installent dans les communes en retrait de la frontière et/ou desservies par un réseau routier secondaire. Les maisons sont, en général, construites soit en lotissement soit hors lotissement (réseau

familial). Elles sont aussi moins grandes et les promoteurs choisis sont préférentiellement des groupes immobiliers plutôt que des entreprises locales (Pierre et Territoires, Moyse).

En ce qui concerne les frontaliers, les choix géographiques comme les caractéristiques des projets sont conditionnés à la fois par le statut professionnel et les origines géographiques des ménages.

- Les frontaliers du « cru » se mobilisent autour de la question du prix du foncier et recherchent plutôt l'opportunité foncière (réseau familial) que le rapprochement de la frontière. « *Les frontaliers du « cru » construisent chez eux.* » [Constructeur]. En règle générale, ils demandent au constructeur de mettre la maison « hors d'air, hors d'eau » et assurent eux même l'aménagement intérieur et extérieur de la maison et ce, grâce à l'aide apportée par la famille et les amis. Cela permet de réaliser des économies et de construire des maisons de taille supérieure.
- Les frontaliers en provenance d'autres régions françaises privilégient les communes proches de la frontière dotées de services de proximité (écoles, garderies, médecins.). Leurs choix sont conditionnés par leur volonté de limiter le temps et les coûts de déplacements, mais aussi par un manque de connaissance du secteur (desserte routière.). En termes de typologie de logements (maisons ou appartements), les projets et les promoteurs et/ou constructeurs retenus varient selon les bassins, les gammes proposées et le statut professionnel des ménages. Les cadres privilégient la construction hors lotissement et choisissent des promoteurs et ou constructeurs locaux (exemple d'UGIMMO à Villers-le-Lac, Métabief, les Hôpitaux), tandis que les ouvriers se placent préférentiellement en lotissement et retiennent les promoteurs et/ou constructeurs qui disposent d'une gamme de produits variés et adaptés à différents budgets (exemple de Haut-Doubs-Créer-Bâtir et Maisons Patrick Barbier à la Baigne aux oiseaux à Morteau) ;
- Les migrants binationaux privilégient la construction de maisons individuelles et la proximité immédiate de la frontière (Jougne, Villers-le-Lac). « *Ceux qui viennent de Suisse, il faut que ça lèche la frontière ; le plus loin qu'on ait pu les emmener, c'est à la Chenalotte.* » [Constructeur]. Il n'y a pas de caractéristiques propres à ce groupe et l'envergure des projets reste soumise aux critères financiers des ménages ;
- Les migrants de nationalité étrangère, que l'on retrouve préférentiellement dans le bassin frontalier de Morteau, sont arrivés suivant deux mouvements successifs. Les premiers étaient des couples, âgés de 40-45 ans, tous les deux en emploi en Suisse, ayant construit dans les communes proches de la frontière (Morteau, Villers-le-Lac, Montlebon, Grand-Combe-Châteleu). Ils ont été suivis par leurs enfants qui aujourd'hui achètent des maisons dans les communes des Fins, la Chenalotte, les secteurs du Russey et de Maîche. Ils ne recherchent pas la proximité de la frontière, mais c'est plutôt le « bouche à oreille » et les recommandations qui commandent leur lieu d'installation.

34.2.3.4. Financement et montage des projets

Les particuliers frontaliers qui achètent ou construisent en zone frontalière financent, dans la majorité des cas, leur projet immobilier grâce aux prêts immobiliers en devises (prêt CHF). Le prêt immobilier en devises permet aux travailleurs frontaliers de souscrire un prêt avec des mensualités établies dans la même monnaie que les salaires. Le capital de départ est calculé en CHF, ainsi que les mensualités. Le taux peut être fixe pendant toute la durée du prêt. Mais, dans la majorité des cas, la souscription d'un prêt se réalise avec des taux variables (taux révisables). Deux éléments composent les prêts immobiliers

en devises : le LIBOR (indice qui, selon le contrat, peut être actualisé par mois, trimestre, semestre ou encore annuellement), auquel s'ajoute la marge de la banque (variable selon les établissements). La somme de ces deux éléments compose le taux variable du prêt en francs suisses. Toutefois, il subsiste un risque lié à la variation des deux monnaies (euros/CHF). C'est pourquoi les banques recommandent de souscrire un prêt à taux variable capé, contraint par une borne supérieure et inférieure. Les bornes sont définies avec le taux initial, les plus courantes étant de plus ou moins 1 ou 2 %. Ainsi, pour un prêt CHF souscrit en 2008 avec un taux d'intérêt LIBOR CHF d'environ 2.5 % capé + 1, le taux maximum ne pourra pas excéder 3.5 % ; à l'inverse, sa baisse sera limitée à moins 1 (source : Crédit Agricole Morteau). La souscription de ce type de prêt est d'autant plus intéressante pour les frontaliers que le taux d'emprunt est beaucoup plus faible en LIBOR CHF qu'en LIBOR euros. A titre d'exemple, en 2008, le LIBOR CHF était d'environ 2.5% contre 4.5 % pour le LIBOR euro (source, Global-rates.com). La durée des prêts peut-être variable d'un souscripteur à l'autre. Mais, en général, elle est de 20 à 25 ans. L'apport personnel, condition d'obtention du prêt immobilier, peut, le cas échéant, pour les frontaliers de plus de 25 ans, être constitué à partir du prélèvement d'une partie du fonds de prévoyance professionnelle (2^{ème} pilier, cf. Partie 3 et 4).

L'achat d'appartements ou de maisons dans le cadre des programmes de défiscalisation de type De Robien, Borloo ou Scellier, (nouveaux logements créés au Russey, Métabief, Bois d'Amont, les Rousses), par des particuliers dont le montant des impôts est supérieur à 3 000 euros, permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, variable selon les dispositifs (de 26 % à 45 %). Ces investisseurs, locaux ou nationaux, doivent dans le cadre de cet investissement immobilier répondre aux exigences suivantes :

- Acheter un bien immobilier neuf ou en construction (appartement, maison) ;
- Louer le bien au titre de la résidence secondaire (de 9 à 15 ans).

La fixation des loyers doit répondre aux critères de zonage, comme établis dans les lois successives De Robien, Borloo et actuellement Scellier (Tableau 76, Tableau 77). Le zonage a été établi dans une logique de marché du logement plus ou moins tendu : la zone A correspond au marché du logement le plus tendu, et à l'inverse, la zone C représente les secteurs ruraux (cf. Tableau 77).

A titre d'exemple, dans le cadre d'un investissement locatif immobilier dans la commune du Russey, inscrite en zone C pour les programmes De Robien et Borloo, le plafond de loyer pour un logement neuf est de 10,87 €/m² en De Robien et de 7.24 €/m² en Borloo, contre 8.82 €/m² de moyenne pour les loyers du secteur (source *Borloo-de-Robien.com*). Il apparaît qu'en Borloo le prix plafonné du m² reste inférieur au prix du marché et, à l'inverse, il est supérieur en De Robien. Toutefois nous ne disposons pas d'information précisant le type de dispositif appliqué dans le cadre du programme AKERYS au Russey.

A noter que les communes de Bonnetage et Morteau ont aussi bénéficié des dispositifs De Robien et Borloo de même, que les communes de Sombacour, Goux et Bians-les-Usiers, Doubs, Houtaud, Montflovin, Montbenoît ou encore Pontarlier. La commune des Rousses, inscrite dans le zonage De Robien et qui relevait de la zone B au même titre que la ville de Besançon, bénéficie actuellement du programme Scellier (zone B2), ainsi que la commune de Bois d'Amont. Le plafonnement des loyers est de 10.60 €/m², contre 8.48 €/m² de moyenne pour les loyers du secteur (source *Borloo-de-Robien.com*).

Zone géographique Loi Robien classique	Loi Robien classique Plafond de loyers - logements NEUFS (par m2, charges non comprises)	Zone géographique Loi Borloo	Loi Borloo Plafond de loyers - logements NEUFS (par m2, charges non comprises)
zone A	21.72 €	zone A	17.38 €
zone B	15.10 €	zone B1	12.08 €
zone C	10.87 €	zone B2	9.88 €
		zone C	7.24 €

Tableau 76 : Plafond des loyers selon le zonage des dispositifs De Robien et Borloo, (source Borloo-de-Robien.com)

Zones SCELLIER LIBRE	Plafond de loyer SCELLIER LIBRE (en € par m2)	Détails des zones
A	16.10 € / m ²	Zone A (Grande couronne de Paris, Côte d'azur et Genevois français)
A Bis	21.72 € / m ²	Zone A Bis (Paris et 68 villes de la petite couronne)
B1	13.00 € / m ²	Zone B1 (Agglomérations de plus de 250.000 habitants et quelques communes)
B2	10.60 € / m ²	Zone B2 (Villes de 50.000 habitants et plus, zones littorales et frontalières)
C	6.10 € / m ²	Zone C (Communes en zone rural, ayant fait l'objet d'un agrément, valable pendant 3 ans)

Tableau 77 : Plafond des loyers en dispositif Scellier selon les différentes zones, (sources Borloo-De Robien.com)

Pour les primo-accédants, l'achat d'une maison (neuve ou ancienne) ou d'un appartement, mais plus fréquemment, comme c'est le cas en zone frontalière, la construction d'une maison, a pu être financé par le biais du prêt à taux zéro (PTZ). Il s'agit d'un prêt aidé par l'Etat, remboursable sans intérêt dont la durée varie en fonction du niveau de revenus de l'emprunteur. Les ressources de l'accédant ne doivent pas dépasser un certain plafond¹²⁶, les taux d'intérêts sont nuls avec la possibilité de différer le remboursement.

34.2.3.5. Buts et intérêts

De l'avis de nos interlocuteurs, il apparaît clairement que, dans les bassins frontaliers du Doubs et du Jura, du moins dans les communes proches et/ou accessibles à la frontière, l'achat d'une maison ou d'un appartement, ou la construction d'une maison individuelle, représente pour les acquéreurs un placement financier. Les biens sont facilement revendables car la demande est toujours soutenue dans ces secteurs. « *Les frontaliers construisent ici pour revendre et aller construire ailleurs, plus près de la frontière, plus grand. Ils savent que la Suisse attire toujours de nouvelles populations et que les biens se revendent très facilement. Ils vont pouvoir récupérer leur investissement.* » [DDT]. Et dans les secteurs

¹²⁶ En 2010 dans le Doubs pour les zones B, agglomération de 50 000 habitants et C communes rurales, le plafond de ressources pour le PTZ et pour un couple avec enfant, est de 3 045€ par mois de revenu imposable, (source ODH, note de conjoncture N°4 juillet 2011 «L'accession sociale à la propriété dans le Doubs »).

touristiques comme c'est le cas dans la commune des Rousses, les frontaliers peuvent aussi investir dans l'hébergement touristique.

Si la maison représente un placement financier pour la plupart des frontaliers, les modalités de financement des biens mis à leur disposition présentent aussi des avantages qui concourent à l'investissement immobilier. L'intérêt majeur que représente la souscription d'un prêt immobilier en devises pour les frontaliers, réside dans la garantie de ne pas subir les variations du taux de change. En effet, étant salariés en Suisse, les salaires sont versés en francs suisses et, si le prêt a été réalisé en euros, les mensualités peuvent augmenter du fait des variations du taux de change entre le franc et l'euro. Toutefois, l'attractivité des taux d'emprunt en devises CHF constitue le principal intérêt pour les frontaliers qui souhaitent investir dans l'immobilier. Actuellement, celui-ci est de 0.95 % (taux variable non capé) contre 4.20 % pour les prêts fixes en euros (source : la presse bisontine N°124, septembre 2011).

Néanmoins, le prêt immobilier en devises présente quelques désavantages, notamment quand il s'agit de revendre le bien avant l'échéance du prêt. A l'heure actuelle, le franc suisse est une monnaie forte par rapport à l'euro (*25 % de hausse de pouvoir d'achat pour un frontalier entre 2008 et 2010, source, la presse bisontine, N°124, septembre 2011*), et ceux qui ont un encours de prêt en CHF et qui souhaitent revendre leur maison en euros perdent de l'argent. En effet, entre le produit de la vente en euros et l'encours dû à la banque en CHF, il y a un écart de l'ordre de 20 à 40 000 euros (source : CA Morteau). Cette situation ne favorise pas les reventes et certains projets peuvent être reportés. « *Une cliente a perdu 50000 euros sur sa vente car elle avait emprunté en devises. J'ai des gens qui devaient vendre, mais ils ne le veulent plus parce qu'ils doivent à la banque plus que ce qu'ils ont emprunté.* » [Agence Immobilière]. Dans un contexte de reprise de l'emploi frontalier, les banques et les notaires se sont mobilisés pour favoriser le marché de la revente en ayant recours au compte séquestre CHF. Dans ce cas, le vendeur et l'acquéreur doivent disposer de la même monnaie pour éviter que le vendeur ne perde pas de l'argent à cause du taux de change. Les actes de vente se concluent donc entre frontaliers. Il apparaît clairement que si cette solution permet de redynamiser la revente des biens, elle favorise néanmoins l'imperméabilité de ce marché aux non frontaliers, déjà exclus du marché de la construction neuve dans les communes proches et/ou aisément accessibles de la frontière compte-tenu du prix du foncier.

34.2.4. Les collectivités locales

Pour nous, il ne s'agit pas ici de dresser un profil détaillé des collectivités concernées par les bassins d'habitat frontaliers, mais d'établir, à partir des éléments recensés au cours des différents entretiens, les postures adoptées et les effets induits sur la dynamique des marchés immobiliers locaux frontaliers.

Comme nous avons pu l'observer (Cf. Chapitre 34.1) les collectivités locales interviennent peu sur la production directe de nouveaux logements au sein des bassins frontaliers. Cependant, leur rôle et leur degré d'implication en matière de politique du logement, de politique du foncier et plus largement de politique de l'aménagement du territoire (Cf. Chapitre 33.1.1) s'impose comme une donnée essentielle à la dynamique des marchés immobiliers frontaliers. En effet, selon leur propre orientation en matière de politique de développement, les collectivités influencent et orientent les choix résidentiels des ménages, voire sélectionnent ceux-ci, en favorisant ou non, des solutions résidentielles diversifiées et adaptées. De l'avis de nos interlocuteurs, face au contexte particulier du marché du logement en zone frontalière (forte

demande, orientation des projets résidentiels des frontaliers et non-frontalier, prix du foncier), les collectivités présentent trois profils différents :

- Les libérales pour qui le développement de la commune passe par l'initiative privée et le « laisser faire » en matière de construction pavillonnaire. *« J'ai vu sur le secteur X deux lotissements de 120 lots et aucune mixité, les rues ne sont pas organisées et vu du ciel on aurait dit que les maisons étaient tombées en vrac au sol. »* [DDT] ;
- Les mesurées, celles qui s'appliquent, parfois même au-delà du réglementaire, à contrôler et à maîtriser l'aménagement de leur territoire communal via l'instauration d'un PLU, pour affronter sereinement la demande locale pressante en matière de terrains à bâtir ;
- Les intermédiaires, pour qui le développement résidentiel est toujours très tentant et facile à mettre en œuvre dans un contexte de forte demande, émanant soit des particuliers, soit des promoteurs. Pour ces collectivités, le développement résidentiel reste un bon vecteur de développement communal (ressources fiscales) tout en favorisant le rajeunissement de la population et en contribuant au maintien, voire au développement des services (écoles, crèches, commerces.).

Les postures adoptées par l'une ou l'autre des collectivités, sans préjuger de leurs orientations politiques, apparaissent toutefois influencées par différents facteurs tels-que :

- La taille de la commune ;
- La situation géographique par rapport à la frontière ;
- L'adhésion à un projet de territoire (charte du PNR du Haut-Jura).

Les bourgs (Maîche, Morteau) ou la ville de Pontarlier, endossent localement le rôle de chef de file, notamment au sein des Communautés de Communes, où elles assurent le pilotage des actions en matière de politique du logement telles que la mise en œuvre de Plans Locaux d'Habitat (Cf. Chapitre 33.1.2) ou d'OPAH (Maîche, Morteau, Le Russey).

Les collectivités proches de la frontière qui subissent, comme nous avons pu le souligner tout au long de cette étude, l'assaut des ménages frontaliers en matière de demande de logements, et plus particulièrement une demande de foncier, sont aujourd'hui soucieuses de contrôler et de maîtriser leur consommation foncière (Cf. Chapitre 33.1.3). De même, elles souhaitent circonscrire leur développement urbain (démarche de PLU), valoriser le bâti existant en recherchant des solutions de partenariats adaptés (bailleurs sociaux, Habitat et Développement Local¹²⁷) et favorise la mixité sociale.

34.2.4.1. Caractéristiques des projets et destinataires finaux

Selon chacune des postures adoptées par les collectivités (Cf. Chapitre 33), les caractéristiques générales des projets et les destinataires finaux sont les suivants :

¹²⁷ HDL est une association de type "loi 1901", née de la fusion en 1995 de 2 structures ; le CAL (Centre d'Amélioration de l'Habitat) et le CDHRE (Comité Départemental pour l'Habitat Rural et l'Environnement). Elle apporte aux collectivités locales, propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, une aide technique, financière et administrative pour les projets en sollicitant des aides financières adaptées et en mettant ses compétences techniques (étude de faisabilité, maîtrise d'œuvre...) à disposition de chacun.

- Ouverture de lotissements (privés), ou consentement à la construction de maisons hors lotissement sur les parcelles privées pour les ménages (frontaliers) dont les revenus autorisent l'acquisition de foncier à un prix très élevés, mais en bénéficiant toutefois de grandes parcelles ;
- Création de lotissement communal assorti d'une réflexion globale en termes d'aménagement (choix de l'architecte et de l'aménageur) pour favoriser l'accession à la propriété des non frontaliers ou frontaliers du secteur (exemple de la Baigne aux oiseaux à Morteau) ;
- Soutien à la création de logements sociaux en offrant le foncier aux bailleurs sociaux et en favorisant l'accueil de ménages ne disposant pas de revenus suffisants pour intégrer le parc locatif privé ou accéder à la propriété dans les communes du secteur ;
- Création de logements à loyers maîtrisés dans le bâti ancien et offres diversifiées en termes de typologies d'appartements pour soutenir l'accès aux logements des ménages, tels que les familles et familles monoparentales, les personnes seules y compris les personnes âgées. *« Nous avons créé un lotissement communal pour que les ménages du village et pas nécessairement des frontaliers, puissent construire. Nous avons fourni du terrain à l'office HLM et travaillé avec HDL pour la rénovation du bâti et la création de logements à loyers maîtrisés. La zone frontalière étant plus chère, nous avons voulu créer des logements pour des salariés qui travaillent en France, pour des familles monoparentales ou des retraités : nous ne sommes pas uniquement tournés vers des frontaliers. »* [Collectivité].

Dans les communes des zones touristiques de Métabief-Mont-d'Or et des Rousses, on observe un manque de mobilisation de la part des collectivités locales pour l'acquisition d'anciens bâtiments touristiques (hôtels, gîtes, centre de vacances) moyennant le droit de préemption. Dans la majorité des cas, ces bâtiments sont rachetés par des promoteurs privés qui créent des logements à destination des frontaliers. Toutefois, ce phénomène pose non seulement le problème de l'effacement progressif de l'hébergement touristique au profit du logement frontalier, mais aussi la question de la mobilisation des collectivités pour conduire des projets autres que ceux visant la satisfaction du logement des frontaliers. En règle générale, les opérateurs de l'aménagement du territoire tels que les services de la DDT, déplorent, d'une part, la faiblesse des collectivités face aux capacités financières des promoteurs privés et, d'autre part, un manque de volonté de la part des collectivités à conduire leur propre projet en matière d'acquisition et de réhabilitation du bâti ancien. *« Les collectivités n'ont pas de politique affirmée en face du promoteur. Elles ont du mal à dire non, même si elles ont des arguments. »* [DDT].

34.2.4.2. Financement et montage des projets

En règle générale, les communes qui proposent des lotissements communaux, ont acquis, aménagé et viabilisé les parcelles à lotir sans aide financière extérieure (autofinancement). Les parcelles peuvent être vendues soit à des particuliers, soit à un promoteur, soit aux deux. Le produit de la vente vient en remboursement des frais engagés par la collectivité. Dans le cas d'une vente à un promoteur, les collectivités peuvent émettre certaines préconisations sur le type de construction et l'agencement de celles-ci (intégration paysagère, densification du foncier). Dans certains cas, à l'exemple du lotissement de la « Baigne aux oiseaux » à Morteau, la collectivité s'est attachée les services d'une Société d'Economie Mixte (SEM), en partageant les risques et le financement de l'opération. Dans ce schéma précis, la collectivité (en tant que membre de la SEM ou dans le cadre d'une collaboration) a pu, selon

ses souhaits et préconisations (choix de l'architecte, taille des parcelles, type d'habitat.) inscrire l'opération dans un projet d'aménagement plus global et conforme à ses choix urbanistiques.

En matière de production de logements sociaux (Cf. Chapitre 32.1.2.), selon leur potentiel bâti disponible, les collectivités établissent un partenariat avec le ou les bailleurs sociaux de leurs choix. La collectivité rétrocède (à l'euro symbolique ou vend) le foncier, ou le bâtiment, au bailleur social qui s'engage, en contrepartie, à créer (ou réhabiliter) des logements à loyers maîtrisés et à assurer l'entretien du bâtiment. De même, la réhabilitation d'un bâtiment public peut être conduite en partenariat avec HDL pour bénéficier d'un savoir-faire et d'une aide technique et financière adaptée.

34.2.4.3. Buts et intérêts

Selon les différentes options retenues par les collectivités, décrites ci-dessus, celles-ci poursuivent les buts qui rejoignent les orientations prises dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique d'aménagement (politique foncière) et politique du logement.

Pour les collectivités qui font le choix de créer des lotissements communaux, celles-ci souhaitent favoriser l'accession à la propriété via la construction de maisons individuelles à une majorité de ménages (frontaliers, non frontaliers), car le prix du foncier est plus accessible (Cf. Chapitre 3.1.1.4.). Dans le même esprit, les collectivités qui souhaitent réinvestir leur patrimoine bâti (droit de préemption) sont à la fois dans une logique de valorisation et de densification du bâti, tout en recherchant une offre diversifiée et adaptée (typologie des logements, typologie des ménages), ainsi qu'une mixité des statuts d'occupation (accession, location). De même, les collectivités se rapprochent des bailleurs sociaux pour proposer des logements à loyers maîtrisés.

35. IMPACTS DE LA FRONTIÈRE

Il s'agit ici de mieux saisir et de qualifier les impacts de la frontière sur les marchés immobiliers locaux dans les différents bassins d'habitat frontaliers. Tous nos interlocuteurs s'attachent à préciser que l'impact de la frontière a des effets directs sur les marchés immobiliers dans les secteurs frontaliers, notamment en termes de dynamisme. Il se traduit aussi en termes d'atouts économiques dans les différents bassins frontaliers, grâce au pouvoir d'achat des frontaliers (développement de l'offre commerciale et des entreprises du bâtiment) ainsi qu'à une véritable vitalité démographique liée à la structure des ménages frontaliers (jeunes couples avec enfants, voir Partie 4). Cependant, il ne faut pas négliger les aspects négatifs liés à une trop forte dépendance économique des bassins, au regard des aléas de l'emploi frontalier et de ses conséquences, dont l'endettement des frontaliers accédants à la propriété (selon nos interlocuteurs, celui-ci paraît plus marqué dans les bassins de Pontarlier et de la zone touristique que dans le bassin de Morteau).

La première conséquence liée à la proximité de la frontière sur le marché du logement, s'exprime par la forte demande des ménages frontaliers. Toutefois, cette demande reste variable selon les bassins frontaliers. Les secteurs ne bénéficiant pas d'une proximité immédiate ou de conditions d'accès favorables à la frontière subissent de plus fortes variations dans la demande de logements ; ces variations sont le plus souvent rythmées par l'appel de main d'œuvre dans les entreprises suisses. Ainsi, les secteurs de Maîche et du Russey restent les plus sensibles à ces variations. A l'opposé, les secteurs proches et accessibles de la frontière, là où la demande des frontaliers est forte, subissent toujours de

fortes pressions sur le logement, ainsi que nous avons pu l'observer dans les différentes parties de cette étude (3 et 4). Par conséquent, les secteurs privilégiés au regard du choix résidentiel des ménages frontaliers sont les secteurs des Rousses, de Jougne-Métabief, de Pontarlier et ses communes périphériques, ainsi que le secteur de Morteau. Dans un contexte de forte demande, émanant de personnes dont les revenus sont en moyenne supérieurs de 50 % par rapport aux salariés franc-comtois (source : OSTAJ, Partie 4), les propriétaires privés ont naturellement ajusté à la hausse le niveau des loyers, sans pour autant offrir les prestations et le standing attendu eu égard au montant des loyers proposés. Cette inadéquation dans le rapport qualité/prix des logements à la location, conjuguée aux revenus des frontaliers, a le plus souvent favorisé l'accélération de l'accession à la propriété des ménages frontaliers. Le passage, toujours plus rapide, de la location à l'accession à la propriété – « *Les frontaliers ne cherchent même plus à louer.* » [Agence immobilière] - s'opère pour la majorité des frontaliers juste après la période d'essai chez l'employeur suisse, et vise prioritairement la construction de maisons individuelles. Les conséquences de cette demande ont provoqué mécaniquement l'augmentation du prix du foncier dans les communes proches et accessibles de la frontière. Dans cette quête de foncier, les ménages investissent l'ensemble des communes et favorisent la propagation de la hausse des prix du foncier tout en contribuant à l'étalement urbain des communes et à la dénaturation des paysages. « *Aujourd'hui, ce sont toutes les communes du Pays du Haut-Doubs qui subissent la pression foncière et l'augmentation des prix, ce que l'on vérifiait déjà dans les années 90, mais restreint à la bande frontière.* » [Pays du Haut-Doubs].

La caractérisation de l'impact de la frontière pour l'ensemble des bassins frontaliers, se cristallise autour du prix du foncier. Et, bien que les prix soient moins élevés dans le secteur de Maîche (Cf. Chapitre 0) comparativement aux autres secteurs frontaliers, il n'en demeure pas moins que localement les prix du foncier sont relevés à cause de la proximité de la frontière. Aujourd'hui, et plus particulièrement dans les bassins frontaliers de la zone touristique, de Pontarlier et de Morteau, les prix du foncier sont encore stimulés par sa rareté ; celle-ci étant liée à la multiplication des maisons individuelles (choix préférentiels des frontaliers), et à la surconsommation foncière attachée au projet résidentiel des frontaliers (parcelles de terrains de 10 ares et plus). En outre, cette demande toujours plus pressante des ménages frontaliers pour obtenir du foncier auprès des collectivités, des promoteurs et des particuliers, a suscité la déstructuration de l'offre foncière au sein des communes, au bénéfice de l'initiative privée (promoteurs, particuliers), plus réactive (Cf. Chapitre 34.234.2.2.4). L'impact de la frontière dans les secteurs frontaliers, se mesure aussi par l'effacement de l'offre foncière communale et le retrait des collectivités au sein du marché foncier en tant qu'agents régulateurs des prix du foncier (Cf. Chapitre 0).

Par ailleurs, selon les bassins frontaliers, l'impact de la frontière influe différemment sur les caractéristiques propres au standing des résidences des ménages frontaliers. Les ménages frontaliers du bassin de Morteau, majoritairement employés dans le secteur de l'horlogerie, et notamment celui de l'horlogerie de luxe, dans les villes du Locle et de la Chaux-de-Fonds, bénéficient de revenus supérieurs aux revenus des ménages frontaliers des autres bassins frontaliers (Cf. Chapitre 34.2.3). « *Je connais des jeunes cadres de chez Rolex, ils ont 26, 27 ans et ils perçoivent un salaire mensuel de 100 000 CHF* » [Promoteur] et font construire des maisons aux qualités architecturales supérieures contribuant à rehausser l'image et l'attractivité résidentielle du secteur. « *Les touristes qui viennent ici, sont toujours très étonnés de voir autant de richesse au niveau du bâti, alors qu'on est à la campagne et qualifie le secteur de « petite principauté.* » [Agence immobilière]. Dans ce contexte, l'impact de la frontière sur les marchés immobiliers frontaliers renforce l'idée d'une « géographie sociale locale » particulièrement

prononcée dans le bassin de Morteau - mais tout aussi appréhendable dans les autres bassins - et établie à partir du statut de frontalier et du positionnement résidentiel qui en découle.

Les mécanismes à l'œuvre (décrits ci-dessus) et initiés en amont par le volume et la concentration de la demande de logements des frontaliers, vont localement perturber le fonctionnement du parc locatif social. Ainsi, les immeubles du parc social des communes frontalières (Secteur de Jougne-Métabief, les Rousses), apparaissent comme des « forteresses », tandis que les immeubles des bassins de Maîche et du Russey endossent localement la fonction « d'hébergement temporaire » pour frontaliers. Dans le parc social de Pontarlier, la demande de logements est rehaussée par les ménages qui souhaitent sortir du parc privé (coût des loyers) et ponctuellement gonflée par les ménages frontaliers ou non qui subissent les effets d'un ralentissement économique en suisse. Selon les bailleurs sociaux, depuis la crise de 2008 et le contexte difficile de l'emploi en France, ils enregistrent des demandes de logements de ménages provenant de Besançon et Montbéliard dont l'objectif est de trouver un emploi en Suisse.

Bien que l'impact de la frontière sur le fonctionnement des marchés immobiliers soit désormais directement établi, il n'existe cependant pas de marché immobilier transfrontalier. Les acteurs rencontrés reconnaissent ne pas connaître le fonctionnement des marchés immobiliers outre frontière, hormis les contraintes liées à l'accession à la propriété en Suisse. Les promoteurs et constructeurs se satisfont d'un marché local très porteur, et suffisamment délicat (concurrence, négociation des prix) pour ne prêter aucune attention particulière aux marchés immobiliers suisses. Les agences immobilières tiennent le même discours, excepté dans le secteur de Morteau où le démarchage commercial s'effectue en direction des villes du Locle et de la Chaux-de-Fonds. « *A titre commercial, nous avons diffusé de la publicité en Suisse pour attirer plus de personnes à l'agence.* » [Agence immobilière]. De même, l'activité de courtage à l'exemple de Prévoir et Investir, confirme l'intérêt commercial que représente la clientèle suisse. « *Je cible autant la clientèle française que suisse qui est intéressée par un investissement en France (achat ou construction).* » [M. Cretin], notamment, lorsque cette clientèle permet un complément financier quand le marché immobilier français se détend. « *Sur une vingtaine de ventes, si on a 3 ou 4 ventes pour des gens qui viennent de Suisse, cela nous fait un complément non négligeable, surtout en période creuse, et, aujourd'hui, que ce soit le vendeur, le promoteur ou l'investisseur, quand ils voient arriver un client venant de Suisse, ils lui portent une attention particulière parce qu'il a le budget.* » [M. Cretin].

36. SYNTHÈSE

Caractéristiques générales du parc de logement

1. Généralement, dans le parc immobilier des différents bassins frontaliers, on trouve davantage d'appartements très anciens (plus de 60 ans) que dans le département du Doubs (37% et 27%). A l'inverse, dans les bassins frontaliers comme dans le département du Doubs, le parc de maisons offre des objets plus récents, et traduit la tendance de fonds qui préside à l'évolution du parc immobilier en France ; fortement orienté sur l'accession à la propriété via la construction individuelle.

2. Toutefois, selon les bassins, les différents parcs résidentiels (appartements, maisons) ne présentent pas les mêmes caractéristiques. Ainsi, les bassins frontaliers de Maîche et du Russey disposent d'un parc d'appartements majoritairement ancien, voire très ancien et peu renouvelé au fil des périodes. A l'opposé, dans les bassins de Morteau, Pontarlier et la zone touristique, le parc d'appartements évolue

conjointement à celui des maisons, et plus favorablement dans les communes rurales qu'au sein des bourgs et de la ville de Pontarlier. Ceci traduit la forte demande de logements des frontaliers à laquelle s'ajoute la demande touristique. Le bassin frontalier de Morez se distingue des autres bassins frontaliers, par une présence assez marquée au fil du temps du parc d'appartements, ainsi qu'à un fléchissement de la construction de maisons individuelles dans la dernière décennie.

3. En 2007, les taux de vacance relevés dans les différents bassins frontaliers, s'apparentent à ceux des départements du Doubs et du Jura (6%, 7%, INSEE), exception faite des stations touristiques de Métabief et des Rousses qui présentent des taux de vacance très inférieurs (Métabief 1%, les Rousses 4,4%).

4. Cependant, il existe de forts contrastes à l'intérieur de certains bassins, et la variation du taux de vacance dans les bassins frontaliers reste conditionnée par la proximité et/ou l'accessibilité à la frontière. Dans les bassins de Pontarlier et de Maîche-le Russey, cette relation de proximité à la frontière instaure des marchés immobiliers locaux distincts. Les communes les plus éloignées à la fois de la frontière et/ou des bourgs ou de la ville de Pontarlier, affichent des taux de vacance de six à neuf fois plus élevés qu'au sein des communes proches de la frontière qui ont des taux de vacance de l'ordre de 2%.

5. Les fluctuations du taux de vacance font, dans certains secteurs et selon le type de parc locatif (privé, social), écho à la variation de l'emploi frontalier. Ainsi, le parc social des communes de Maîche, Damprichard, Charquemont et du Russey, assure une fonction d'accueil et « d'hébergement temporaire » aux nouveaux frontaliers ; le remplissage et la vidange du parc étant majoritairement orchestrés par la conjoncture économique en Suisse. De fait, en 2010 on enregistre dans ces secteurs une hausse de la vacance locative. De même, la conjoncture économique depuis 2008, a favorisé l'engorgement du parc social de la ville de Pontarlier, via les transferts de parcs qu'opèrent les ménages.

6. A l'inverse, le parc social de la zone touristique et celui de la commune des Rousses, constitue une véritable « résidence à frontaliers », caractérisée à la fois par la faiblesse des taux de rotation et des taux de vacance.

7. La dynamique locative privée suit la même logique spatiale et conjoncturelle que celle déjà relevée au sein du parc social. Ainsi, dans les communes les plus éloignées de la frontière et/ou des bourgs et de la ville de Pontarlier demeurent plus sensibles à la vacance locative. A l'opposé, le parc locatif privé des secteurs proches de la frontière (zone touristique, secteurs des Rousses), est toujours très convoité. En générale la vacance concerne préférentiellement les logements les plus dégradés ou ne bénéficiant pas d'une bonne situation, l'ensoleillement et plus particulièrement recherché dans le secteur des Rousses.

8. Globalement, l'état général du parc locatif privé, majoritairement composé d'appartements, est perçu par l'ensemble des acteurs locaux de l'immobilier comme étant de qualité moyenne. L'âge du parc (plus de 30 ans) et la frilosité des propriétaires bailleurs à engager des travaux de rénovation et de remise aux normes énergétiques actuelles, en constituent les principales raisons. A ce constat général, s'ajoute dans le bassin de la zone touristique et le secteur des Rousses, une inadaptation des logements en termes de typologie et de fonctionnalité. Au-delà de ces constats, il existe des logements de très bonne facture dans chacun des deux parcs, le plus souvent dans des constructions neuves ou dans des bâtiments anciens ayant bénéficiés d'une réhabilitation de qualité.

9. Les prix de l'immobilier singularisent et délimitent la zone frontalière des autres secteurs du département du Doubs et de la Franche-Comté. La possibilité d'emplois et l'attrait des salaires frontaliers

drainent un flux de personnes en direction des communes les plus proches de la frontière, maintenant localement des tensions fortes sur le marché du logement. Le prix du foncier atteint d'ailleurs dans les bassins de Pontarlier, Morteau, Zone Touristique Mont d'Or, ainsi que dans le secteur des Rousses des niveaux record (180€/m² à Doubs, de 150€/m² à 180€/m² à Villers-le-Lac). Dans ce contexte, l'amélioration de la desserte routière, tant principale que secondaire, participe à la diffusion de l'augmentation des prix, qui gagnent progressivement les communes situées le long des axes reliant Besançon à la frontière via Pontarlier ou Morteau.

Nouveaux logements

10. Dans les bassins d'habitat frontaliers, la dynamique de construction des nouveaux logements sur la dernière décennie (1999, 2009) est essentiellement portée par la construction de maisons individuelles hors lotissements, et plus particulièrement dans les bassins de Maîche, Morteau et du Russey, (70% du total des nouveaux logements construits). Le caractère rural de la plupart des communes frontalières, les capacités financières des ménages frontaliers, la politique et les mesures gouvernementales en faveur de l'accession à la propriété, assorties de modalités d'emprunt favorables aux ménages frontaliers (prêt en devises, 2^{ème} pilier), ont largement conditionné et orienté, en ce sens, les choix résidentiels des ménages.

11. La taille des maisons construites hors lotissement varie d'un bassin à l'autre et reste soumise à différents facteurs tels que le profil socio-économique des ménages frontaliers dans chacun des bassins, ou à la pression foncière qui s'y exercent. Ainsi, dans les communes des secteurs de Morteau et des Rousses, majoritairement composées de frontaliers travaillant dans l'horlogerie, les maisons construites hors lotissement sont les plus spacieuses. La superficie moyenne de ces maisons (156m²) dépasse de 12 m² la superficie des maisons construites, dans les mêmes conditions, dans le département du Doubs, et représente pas moins de 21m² de plus que celles construites dans le département du Jura. La pression foncière, telle qu'on peut l'observer dans la zone touristique, induit une réduction de la taille des maisons de l'ordre de 20m² par rapport aux résidences du bassin de Morteau. Dans le bassin de Maîche avec un prix du foncier moins élevé et un marché foncier détendu, mais avec des ménages frontaliers majoritairement salariés dans le secteur de la mécanique, la taille moyenne des maisons s'apparente à celle du Doubs (148m²).

12. Dans l'ensemble des bassins, la création de logements collectifs est plus prononcée dans les communes proches de la frontière et/ou d'une zone touristique. Les nouveaux logements collectifs sont essentiellement commandés par des opérateurs privés. Le poids du parc locatif privé s'explique par le volume de la demande, rehaussée par celle des frontaliers, et les conditions de ressources de ces derniers qui les excluent du parc locatif social. Par conséquent, la part des nouveaux logements collectifs créés dans le parc social ne représente que 5.6% du total des nouveaux logements collectifs créés au sein des bassins frontaliers (respectivement 20% et 24% pour le Doubs et le Jura).

13. La taille des logements collectifs reflète les besoins locaux et propres aux différentes caractéristiques des bassins. On trouve préférentiellement de petits appartements sur Métabief, tandis que sur le secteur des Rousses ils sont de tailles supérieures (plus 20m²). Dans les autres bassins, les T3 restent majoritaires dans l'offre de nouveaux logements, corrélativement à une demande locative frontalière majoritairement tournée vers ce type de logement.

Rénovations/Réhabilitation

14. En règle générale, il y a peu d'opérations de rénovation ou de réhabilitation dans l'ensemble du parc résidentiel privé des différents bassins frontaliers. Les revenus des ménages frontaliers et l'intérêt financier des constructeurs concourent à privilégier la construction neuve. De même, les investissements dans la rénovation restent limités au sein du parc locatif privé de la zone frontalière, et ce, en dépit des initiatives prises par les collectivités locales, au travers de la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (réhabilitation de bâtiments anciens, reconquête des centres villes – Pontarlier-, revitalisation du centre bourg – Maîche-, réaménagement de quartiers – Morteau, Jougne).

Projets en cours ou à venir

15. S'il apparaît que dans l'ensemble des bassins d'habitat frontaliers du Doubs, la construction de maisons individuelles hors lotissement, concerne la majorité des nouveaux logements mis sur le marché récemment, les projets recensés auprès des principales collectivités locales de la zone frontalière, témoignent d'une volonté d'initier et de soutenir les projets favorisant la diversité résidentielle et la mixité sociale. Le prix du foncier et les loyers élevés dans le parc locatif privé, font du logement des non-frontaliers comme celui des personnes âgées une problématique majeure à laquelle les collectivités locales doivent s'efforcer d'apporter des réponses. D'autre part l'attrait que représente la zone frontalière pour les promoteurs et les investisseurs, va dans le sens d'une offre diversifiée visant à détourner les ménages de la demande dominante...

Etat et profil de la demande

16. Dans le prolongement de ce qui a déjà été souligné précédemment, la demande des ménages et très majoritairement orientée sur l'achat de foncier. Pour les communes proches de la frontière ou proches de Pontarlier, la demande de foncier reste toujours supérieure à l'offre. Les futurs acquéreurs sont dans la majorité des cas de jeunes couples primo-accédants, cadres frontaliers, dont l'âge et l'origine géographique varie selon les bassins frontaliers. Ainsi, les acquéreurs du bassin de Morteau sont le plus souvent originaires du secteur de Morteau et sont en moyenne plus jeunes que dans les autres bassins frontaliers, tandis que dans la zone touristique, ces derniers sont préférentiellement des cadres frontaliers extérieurs à la région Franche-Comté. Il faut toutefois préciser, que depuis 2008, des couples frontaliers franco-suisse ou d'origine étrangère (Portugais, Italiens) et en provenance des villes du Locle et de la Chaux-de-Fonds, sont venus compléter le profil général des acquéreurs de foncier.

17. La demande d'achat d'appartements se focalise sur les stations touristiques, la ville de Pontarlier et les bourgs centraux. Dans les stations touristiques, la demande provient autant de ménages frontaliers, que de retraités ou de personnes souhaitant disposer d'une résidence secondaire, et concerne toutes les typologies d'appartements. Dans la ville de Pontarlier, la demande d'appartements est principalement maintenue par les célibataires ou jeunes couples frontaliers, et préférentiellement orientée sur de petits objets. Les personnes âgées constituent depuis peu une nouvelle clientèle ; ces derniers souhaitent à la fois s'affranchir des charges tant financières que celles liées à l'entretien d'une maison et se rapprocher des services.

Stratégie des pouvoirs publics

18. Dans le département du Doubs, l'évolution de la politique d'aménagement du territoire se traduit par une forte augmentation des PLU au sein des communes dont la mise en œuvre au sein des communes frontalières n'est pas étrangère à l'évolution des prix du foncier de ces mêmes communes. Dans ce cadre, le PADD impose la maîtrise de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain, en recherchant la densification dans les espaces urbains existants.

19. La politique du logement relève de la compétence des départements (Doubs, Jura vise à encourager la production de logements (neufs ou réhabilités) respectant les enjeux du développement durable dans le cadre du Plan Départemental pour l'Habitat (PDH), engagé en co-pilotage avec l'Etat, accompagné du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Schéma Départemental relatif à l'accueil des gens du voyage.

20. A l'échelle des bassins frontaliers, les communes poursuivent leurs efforts en termes de réhabilitation du patrimoine existant, en s'attachant à créer des logements communaux ou sociaux en partenariat avec un bailleur social.

21. La politique foncière des communes passe aujourd'hui par les documents d'urbanisme au travers des PLU, et au cours des deux dernières décennies, à en juger par la physionomie étirée des villages, la gestion et la maîtrise du foncier semblent avoir fait défaut dans certains bassins frontaliers.

22. La convoitise exercée sur le foncier par les différentes activités (agriculture, zone d'activité économique et résidentielle) pousse aujourd'hui les collectivités à opérer des choix plus rationnels et impose une concertation entre celles-ci (assises du foncier). La mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale couvrant l'ensemble des communautés de communes du Pays du Haut-Doubs (y compris la ville de Pontarlier) devrait permettre à l'avenir de répondre au mieux aux différents enjeux que représente l'utilisation partagée et raisonnée du foncier.

23. Dans le bassin frontalier de Morteau, la consommation foncière, en lien avec le mouvement résidentiel particulier des frontaliers (taille des parcelles), provoque les mêmes effets. La physionomie du bâti traditionnel (fermes) autant que le contexte campagnard (espaces disponibles), induisent et orientent les choix résidentiels des ménages et reproduisent le modèle résidentiel local. A terme, l'extension du bâti et la dénaturation des paysages qui en résultent, mettent à terme en péril l'attrait touristique du Val de Morteau. La collectivité de Morteau souhaite maintenir une offre pavillonnaire sur son territoire communal, mais de façon très modérée, et s'efforce de communiquer en faveur de projets résidentiels plus citoyens par l'intermédiaire de nouveaux programmes collectifs.

24. Dans le bassin de Morez, les communes, restent très vigilantes, eu égard les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) et souhaitent conserver des espaces pour maintenir une activité agricole viable. Actuellement la commune des Rousses révisé son PLU et garde comme objectif premier la densification des villages via la réhabilitation du bâti ancien.

25. Enfin, les services de la Direction départementale de territoires (DDT), dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire en lotissement, recherchent des solutions de densification en supprimant les contraintes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Acteurs du marché immobilier et logiques d'action

26. Globalement, les logements réalisés par les collectivités locales occupent une part modeste dans la production des nouveaux logements et ne représentent que 0,8% de l'ensemble, dans le département du Doubs et 1,6% dans le département du Jura.

27. Outre la construction à l'initiative des privés, ce sont les sociétés privées qui entretiennent la dynamique de construction dans chacun des bassins frontaliers et plus particulièrement dans la zone touristique de Métabief et les communes du secteur des Rousses. Les villes de Morez et de Pontarlier offrent elles aussi de belles opportunités aux sociétés privées qui assurent près de la moitié de la construction des nouveaux logements, tandis qu'à Morteau et au Russey, celles-ci en assurent plus du tiers.

28. Les logiques d'action des bailleurs sociaux (Habitat25, Néolia et Idéha, l'Office Public d'Habitat du Jura et le Foyer Jurassien) s'attachent à répondre localement aux objectifs de la politique du logement social et à offrir un logement adapté à tous. Mais en zone frontalière, les ruptures locatives liées aux différents cycles de l'emploi frontalier, imposent au bailleur une gestion financière du parc compliquée. En général, son implantation dans une commune relève d'un partenariat établi avec la collectivité (qui cofinance et/ou apporte le foncier), dans la mesure où celui-ci offre une réponse adaptée aux attentes, ce qui concourt à une très bonne connaissance des différents marchés locaux immobiliers. La construction de logements sociaux en zone frontalière constitue un enjeu majeur pour les différents bailleurs sociaux et plus particulièrement lorsqu'il s'agit de faire du loyer intermédiaire pour capter les frontaliers dans les logements du parc social, et réévaluer les loyers à la hausse dans les bassins frontaliers, pour endiguer le clivage existant au sein du parc locatif, avec d'un côté les frontaliers dans le parc locatif privé et d'un autre côté les non frontaliers et les plus précaires dans le parc social. Il apparaît que dans les secteurs frontaliers, certains produits comme le pavillon ou la maison en bande et offre le double avantage de permettre aux bailleurs sociaux de développer l'accession sociale à la propriété ou les loyers intermédiaires, tout en respectant la mixité sociale et la maîtrise du foncier au sein des communes.

29. Les sociétés privées actives sur les bassins d'habitat frontaliers sont pour la plupart originaires de l'un ou l'autre des bassins. L'activité de promotion immobilière s'est beaucoup développée ces dernières années sur les secteurs de Pontarlier et de Jougne-Métabief. Ce développement est lié d'une part, au dynamisme du secteur de la construction, particulièrement soutenu par la demande de logements des frontaliers, à laquelle s'ajoute la demande touristique sur le secteur de Malbuisson ; et d'autre part, au retrait progressif de l'intervention des collectivités dans l'aménagement des lotissements communaux. L'analyse de l'activité des sociétés privées permet de distinguer les différents marchés locaux immobiliers que l'on peut d'ores et déjà qualifier de micromarchés. Les constructeurs bénéficiant d'une forte notoriété locale travaillent sur l'ensemble de la zone frontalière, la logique d'intervention des aménageurs et des promoteurs diffère quelque peu de celle des constructeurs, en ciblant plus particulièrement les marchés très porteurs (Morteau, Villers-le-Lac, Métabief, Pontarlier, Les Hôpitaux...), les projets « Haut-de-gamme » et la « clientèle de luxe ». Dans cette logique de micromarché, la connaissance des acteurs et du territoire est un élément clé pour les promoteurs qui souhaitent développer des projets, l'appartenance à un secteur est aussi un élément d'adaptation au marché. Le cloisonnement et l'exclusivité des marchés semblent être le mode de fonctionnement, du moins pour le secteur de Pontarlier et de la zone touristique, mais l'évolution récente tend à montrer l'arrivée de

nouveaux aménageurs. De même, les grands groupes comme Nexity et Bouygues s'adressent régulièrement à l'ADIL pour évaluer les opportunités d'implantation en zones frontalières, en se renseignant d'une part sur le niveau des loyers et en se souciant de la conjoncture économique en Suisse. La majorité, voire la totalité des projets sont destinés à la vente, mais il existe une différence entre les projets de construction de maisons individuelles des frontaliers et ceux des non frontaliers et certaines réalisations comme la maison en bande, offrent l'avantage de répondre simultanément aux exigences de plusieurs catégories d'usagers (collectivités, bailleurs sociaux, ménages) et constituent pour les constructeurs de nouvelles opportunités commerciales. En ce qui concerne les promoteurs, et selon les services de la DDT, la recherche de rentabilité immédiate prime parfois sur la qualité. Pour autant, il existe des promoteurs qui cherchent, certes, à faire des profits, mais qui s'appliquent également à proposer des prestations de qualités.

30. Les particuliers sont très présents sur les marchés immobiliers des différents bassins frontaliers du Doubs et du Jura. On peut qualifier leur demande de pressante. Leur part dans la construction des nouveaux logements s'établi entre 70 et 96%, et s'explique à la fois par l'incitation des mesures gouvernementales en faveur des primo-accédants Les migrants binationaux privilégient la construction de maisons individuelles et la proximité immédiate de la frontière (Jougne, Villers-le-Lac), et le fort pouvoir d'achat. La connaissance du marché passe, pour les natifs des bassins frontaliers, par l'intermédiaire de leur propre réseau (famille, amis), auquel s'ajoutent les collectivités et les notaires. Les frontaliers arrivant d'autres régions françaises s'informent auprès des agences immobilières, ou par le biais de réseaux professionnels (mutation), les frontaliers déjà installés servent de relais informel pour les nouveaux arrivants. Les ménages franco-suisse bénéficient à la fois du réseau familial, ainsi que du réseau des collègues frontaliers. Dans un contexte de micromarché, l'importance des réseaux est capitale et le rôle des collectivités apparaissent ici majeurs. Les choix géographiques dépendent des catégories d'accédants :

- a. Les frontaliers du « cru » se mobilisent autour de la question du prix du foncier et recherchent plutôt l'opportunité foncière (réseau familial) que le rapprochement de la frontière ;
- b. Les frontaliers en provenance d'autres régions françaises privilégient les communes proches de la frontière dotées de services de proximité (écoles, garderies, médecins.) ;
- c. Les migrants de nationalité étrangère ne cherchent pas la proximité de la frontière.

L'achat d'une maison ou d'un appartement, ou la construction d'une maison individuelle, représente pour les acquéreurs un placement financier, et les biens sont facilement revendables.

31. Les collectivités locales interviennent peu sur la production directe de nouveaux logements au sein des bassins frontaliers. Cependant, leur rôle et leur degré d'implication en matière de politique du logement, de politique du foncier et plus largement de politique de l'aménagement du territoire s'impose comme une donnée essentielle. Les collectivités présentent trois profils différents :

- a. Les libérales pour qui le développement de la commune passe par l'initiative privée et le « laisser faire » en matière de construction pavillonnaire ;
- b. Les mesurées, celles qui s'appliquent, parfois même au-delà du réglementaire, à contrôler et à maîtriser l'aménagement de leur territoire communal via l'instauration d'un PLU ;

- c. Les intermédiaires, pour qui le développement résidentiel est toujours très tentant et facile à mettre en œuvre dans un contexte de forte demande.

Les bourgs (Maîche, Morteau) ou la ville de Pontarlier, endossent localement le rôle de chef de file. Les collectivités proches de la frontière sont aujourd'hui soucieuses de contrôler et de maîtriser leur consommation foncière, mais les destinataires finaux des projets sont nombreux et l'activité des collectivités est complexe : ouverture de lotissements privés, création de lotissements communaux, soutien à la création de logements sociaux, création de logements à loyer maîtrisé. Dans les communes des zones touristiques de Métabief-Mont-d'Or et des Rousses, on observe un manque de mobilisation de la part des collectivités locales pour l'acquisition d'anciens bâtiments touristiques et l'effacement progressif de l'hébergement touristique au profit du logement frontalier. Les opérateurs de l'aménagement du territoire déplorent, d'une part, la faiblesse des collectivités face aux capacités financières des promoteurs privés et un manque de volonté dans la réhabilitation du parc ancien.

Impact de la frontière

32. La frontière a des effets directs sur les marchés immobiliers dans les secteurs frontaliers, notamment en termes de dynamisme lié aux travailleurs frontaliers et à leur pouvoir d'achat qui s'exprime par 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. Ainsi, les secteurs de Maîche et du Russey restent les plus sensibles à ces variations.

33. Les secteurs privilégiés au regard du choix résidentiel des ménages frontaliers sont les secteurs des Rousses, de Jougne-Métabief, de Pontarlier et de ses communes périphériques, ainsi que le secteur de Morteau.

34. Dans un contexte de forte demande, émanant de personnes dont les revenus sont en moyenne supérieurs de 50 % par rapport aux salariés franc-comtois (source : OSTAJ, Partie 4), les propriétaires privés ont naturellement ajusté à la hausse le niveau des loyers, sans pour autant offrir les prestations et le standing attendu eu égard au montant des loyers proposés.

35. Cette inadéquation dans le rapport qualité/prix des logements à la location, conjuguée aux revenus des frontaliers, a le plus souvent favorisé l'accélération de l'accession à la propriété des ménages frontaliers, favorisant la propagation de la hausse des prix du foncier tout en contribuant à l'étalement urbain des communes et à la dénaturation des paysages.

36. La caractérisation de l'impact de la frontière pour l'ensemble des bassins frontaliers, se cristallise autour du prix du foncier, plus particulièrement dans les bassins frontaliers de la zone touristique, de Pontarlier et de Morteau, les prix du foncier sont encore stimulés par sa rareté ; celle-ci étant liée à la multiplication des maisons individuelles (choix préférentiels des frontaliers), et à la surconsommation foncière attachée au projet résidentiel des frontaliers (parcelles de terrains de 10 ares et plus).

37. En outre, cette demande toujours plus pressante des ménages frontaliers pour obtenir du foncier auprès des collectivités, des promoteurs et des particuliers, a suscité la déstructuration de l'offre foncière au sein des communes, au bénéfice de l'initiative privée (promoteurs, particuliers), plus réactive. L'impact de la frontière dans les secteurs frontaliers, se mesure aussi par l'effacement de l'offre foncière

communale et le retrait des collectivités au sein du marché foncier en tant qu'agents régulateurs des prix du foncier.

38. Par ailleurs, selon les bassins frontaliers, l'impact de la frontière influe sur le standing des résidences des ménages frontaliers contribuant à rehausser l'image et l'attractivité résidentielle du secteur.

39. Les mécanismes à l'œuvre (décrits ci-dessus) et initiés en amont par le volume et la concentration de la demande de logements des frontaliers, vont localement perturber le fonctionnement du parc locatif social. Ainsi, les immeubles du parc social des communes frontalières (Secteur de Jougne-Métabief, les Rousses), apparaissent comme des « forteresses », tandis que les immeubles des bassins de Maîche et du Russey endossent localement la fonction « d'hébergement temporaire » pour frontaliers.

40. Bien que l'impact de la frontière sur le fonctionnement des marchés immobiliers soit désormais directement établi, il n'existe cependant pas de marché immobilier transfrontalier. Les acteurs rencontrés reconnaissent ne pas connaître le fonctionnement des marchés immobiliers outre frontière, hormis les contraintes liées à l'accession à la propriété en Suisse. Les promoteurs et constructeurs se satisfont d'un marché local très porteur, et suffisamment délicat (concurrence, négociation des prix) pour ne prêter aucune attention particulière aux marchés immobiliers suisses.

**SIXIÈME PARTIE : *LE
FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ
IMMOBILIER DE L'ARC JURASSIEN
SUISSE***

Auteurs : Patrick Rérat, Kevin Gertsch, Olivier Crevoisier

37. INTRODUCTION

37.1. Questionnement

Cette partie traite des tendances du marché immobilier dans l'Arc jurassien suisse. Deux périmètres sont concernés : les Montagnes neuchâteloises (soit les villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle) et le Jura vaudois (soit Sainte-Croix et Vallorbe ainsi que les trois communes de la Vallée de Joux : L'Abbaye, Le Chenit et Le Lieu).

L'analyse poursuit deux objectifs. Il s'agit tout d'abord de poser un diagnostic général sur le fonctionnement des marchés locaux du logement en abordant les principales caractéristiques du parc immobilier ainsi que les logiques d'actions des pouvoirs publics et des promoteurs/investisseurs (Figure 8). Dans un deuxième temps, l'objectif est de déterminer les impacts de la proximité de la frontière sur le marché immobilier du côté helvétique de l'Arc jurassien.

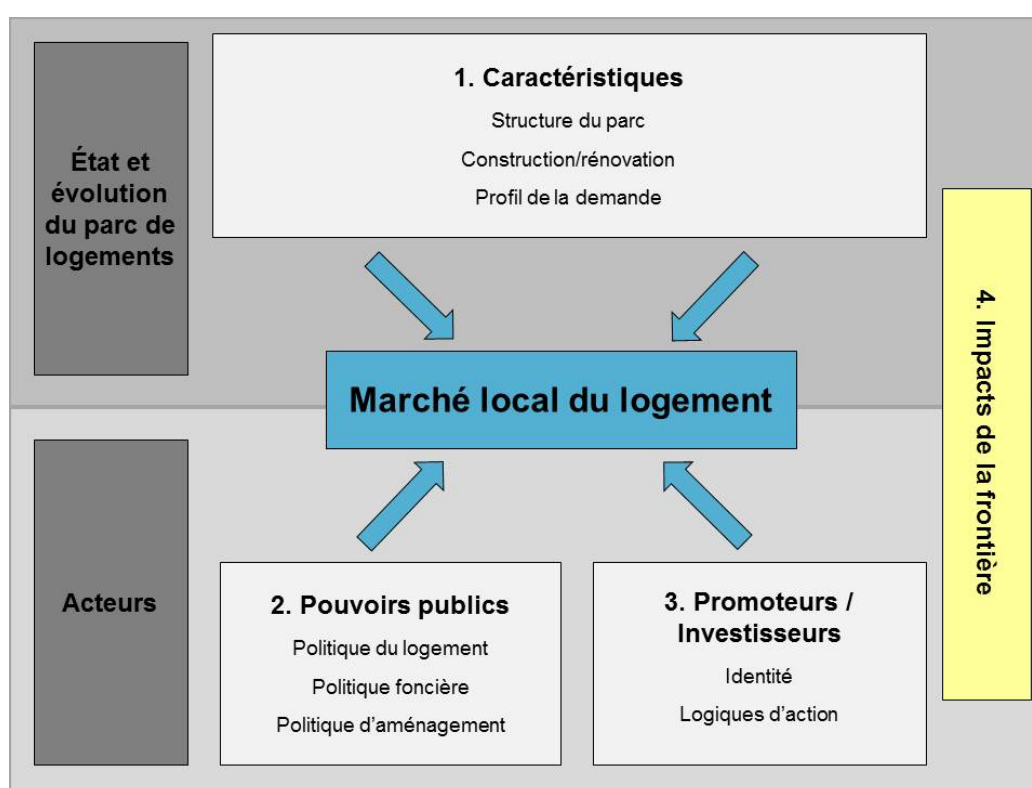


Figure 8 : Aspects analysés relatifs aux marchés locaux du logement dans l'Arc jurassien suisse

Les quatre grands thèmes qui structurent cette partie de la recherche – caractéristiques du parc de logements, politiques des pouvoirs publics, stratégies des acteurs du marché immobilier et impacts de la frontière – se déclinent en différentes questions de recherche (Tableau 4).

Certaines caractéristiques générales du parc de logements (époque de construction, taux de vacance, niveau des prix, statut d'occupation) sont tout d'abord abordées. Nous traitons ensuite de l'évolution du parc de logements au travers des constructions de nouveaux logements et des attributs de ces derniers. Un autre type d'opération, la rénovation, est également discuté. Les projets de construction en cours sont ensuite détaillés et, pour terminer, l'état et le profil de la demande – tels que perçus par les acteurs interrogés – sont présentés.

La deuxième partie de ce chapitre se focalise sur le rôle et les stratégies des pouvoirs publics par rapport à l'immobilier en appréhendant notamment les instruments dont disposent les autorités pour influencer ou orienter l'évolution du marché immobilier.

La troisième thématique a trait aux promoteurs et investisseurs actifs dans les marchés locaux du logement analysés. Les différents types d'acteurs privés présents sur ces marchés sont tout d'abord identifiés. Leurs logiques d'actions sont ensuite présentées. Dans cette perspective, divers éléments tels que leur origine, leur aire d'activité, leurs connaissances du marché immobilier ou encore les caractéristiques des projets qu'ils réalisent sont abordés.

En dernier lieu, les impacts de la proximité de la frontière sur l'offre et la demande transfrontalières sont discutés.

Thèmes	Questions de recherche
Caractéristiques générales du parc de logements	<i>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 ?</i>
Stratégie des pouvoirs publics	<i>Quelles sont les stratégies des collectivités locales par rapport à l'immobilier ? Quels sont les objectifs poursuivis ? Quels sont les instruments mobilisés ?</i>
Stratégie des acteurs du marché immobilier	<i>Quels sont les promoteurs et investisseurs actifs dans les marchés locaux du logement ? Quelles sont leurs logiques d'action ?</i>
Impacts de la frontière	<i>Est-ce que la proximité de la frontière franco-suisse provoque des impacts sur les marchés locaux du logement helvétiques ?</i>

Tableau 78 : Thèmes et questions de recherche relatifs aux marchés locaux du logement dans l'Arc jurassien suisse

37.2. Méthode et démarche

37.2.1. Périmètre d'analyse

Cette partie se concentre sur les régions frontalières des cantons de Neuchâtel et de Vaud. Initialement, le projet prévoyait d'analyser quatre marchés locaux du logement de manière différenciée : La Chaux-de-Fonds, Le Locle, le Nord vaudois (Vallorbe et Sainte-Croix) et la Vallée de Joux. Cependant, après les premiers entretiens, il a été décidé d'agréger ces quatre marchés locaux en deux périmètres d'analyse : les Montagnes neuchâteloises (soit les villes de La Chaux-de-Fonds et du Locle) et le Jura vaudois (soit Sainte-Croix, Vallorbe ainsi que les communes de la Vallée de Joux). Ce choix se justifie par le fait que les périmètres étudiés possèdent des caractéristiques et des acteurs communs. Des distinctions seront néanmoins opérées au fil de l'analyse lorsque des divergences – notamment en termes de dynamique – sont constatées.

37.2.2. Caractéristiques de la démarche

Analyser les marchés immobiliers doit permettre de compléter les autres modules de ce projet de recherche. Alors que ces derniers s'intéressent aux ménages ayant déménagé d'un côté ou de l'autre de la frontière ou aux travailleurs frontaliers (la « demande »), cette partie focalise sur la perception des différents acteurs de la filière de l'immobilier (« l'offre ») du côté suisse.

La démarche adoptée dans cette partie fait tout d'abord appel à certains indicateurs quantitatifs. Différentes statistiques élaborées par l'OFS ont été mobilisées pour rendre compte de l'état actuel et de l'évolution des marchés.

L'originalité de cette recherche réside dans la volonté de compléter les statistiques existantes par des données qualitatives. Ainsi, nous avons adopté une démarche « par le bas » ou « par le terrain » en nous intéressant aux opinions et représentations des acteurs du marché immobilier. Un total de 34 entretiens a été effectué avec des acteurs clés et des observateurs privilégiés des marchés locaux du logement étudiés. Notre grille d'entretien était structurée selon les grandes thématiques présentées ci-dessus et composée de questions ouvertes qui permettaient de laisser place à une dynamique de discussion tout en appréhendant les phénomènes nous intéressant précisément.

	Montagnes neuchâteloises	Jura vaudois	Arc jurassien
Institutions financières	Banque (2 entretiens)	Banque (1)	Banque (1)
Investisseurs et promoteurs	Investisseur institutionnel (1) Entreprise générale de construction et société immobilière (3)	Entreprise générale de construction et société immobilière (3)	
Intermédiaires	Régie immobilière (location/vente) (2)	Régie immobilière (location/vente) (4) Courtier (1)	
Administration	Administration communale (6) Administration cantonale (2)	Administration communale (5)	Administration fédérale (1)
Autres		Association régionale (2)	

Tableau 79 : Types et nombre d'acteurs interrogés

Selon Knox (2000 : 81), plusieurs types de « capitaux » sont représentés par les acteurs intervenant sur le marché immobilier, en plus des services administratifs et de certains organismes parapublics : le capital financier (banques et autres institutions financières), le capital industriel (promoteurs et constructeurs), le capital commercial (agents immobiliers, architectes, etc.) et le capital foncier (propriétaires fonciers). Cette typologie a été adaptée afin de concevoir un échantillon illustratif des acteurs de chaque marché. Nous avons en effet interrogé des individus actifs dans le financement, la conception, la promotion, la construction et la gestion de projets immobiliers ainsi que des représentants des pouvoirs publics et d'associations régionales (Tableau 79). Les entretiens ont été réalisés sur le lieu de travail de nos interlocuteurs entre novembre 2010 et mars 2011. Pour chaque entretien, un procès-verbal a été dressé.

En ouvrant la « boîte noire » du marché du logement et en s'intéressant aux points de vue des acteurs, qui connaissent chacun un aspect du phénomène, cette partie entend apporter une base de réflexion par rapport aux politiques à mettre en œuvre dans le domaine de l'immobilier.

38. MARCHÉ IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

38.1. Économie productive et économie résidentielle

Comme exposé en introduction du rapport (voir première partie), les approches traditionnelles du développement régional, inspirées en cela par la théorie de la base, focalisaient sur les activités exportatrices. Dans cette optique, l'attraction de capitaux et la dépense de ces revenus sur place devaient induire un effet multiplicateur et créer d'autres emplois et richesses. Les récents débats en matière de développement régional montrent que l'approche selon l'économie productive est à compléter par une approche tenant compte de l'économie résidentielle. Selon ce point de vue, l'effet multiplicateur est également induit par d'autres sources de revenus qui découlent des différentes formes de mobilité des personnes (pendulaires, étudiants, retraités, touristes, etc.).

L'enjeu pour une région fortement exportatrice consiste alors à conserver les flux de capitaux qu'elle attire. Ces derniers peuvent ne faire que transiter pour deux raisons. Premièrement, certaines activités participant à la production de biens et services sont localisées à l'extérieur de la région (c'est le cas par exemple pour l'horlogerie, des sièges sociaux, des bureaux de marketing et de design, etc. qui sont en général situés hors de l'Arc jurassien). Deuxièmement, une partie des personnes employées dans les entreprises de la région n'y résident pas et « exportent » ainsi leur salaire vers d'autres régions (c'est le cas des frontaliers et des pendulaires de longue distance). En d'autres termes, les revenus ne sont pas dépensés là où ils sont générés.

Ces quelques considérations théoriques montrent les liens entre développement régional et marché immobilier. Avant d'analyser le fonctionnement du marché immobilier dans les Montagnes neuchâteloises et le Jura vaudois, la section suivante montre le décalage entre croissance de l'emploi et évolution démographique dans les régions étudiées.

38.2. Spécialisation fonctionnelle

Une manière de mesurer la spécialisation fonctionnelle des communes (centre d'emploi versus commune résidentielle) consiste à utiliser le rapport entre les personnes actives occupées dans la commune¹²⁸ et la population qui y réside. On calcule ensuite l'indice de localisation en rapportant la valeur obtenue pour chaque commune à celle de l'ensemble du canton. Un indice supérieur à un signifie que l'entité en question a une vocation de centre d'emploi. Elle est au contraire considérée comme résidentielle si l'indice est inférieur à la valeur unitaire.

Les communes de la Vallée de Joux affichent une spécialisation marquée de centres d'emplois (Tableau 80) : le rapport entre postes de travail et résidents est en effet bien plus élevé qu'à l'échelle du canton de Vaud (entre +114% et 171%). La commune du Chenit présente même la particularité de recenser

¹²⁸ Les données utilisées, tirées du Recensement fédéral des entreprises, correspondent plus précisément au nombre d'emplois en termes d'équivalents plein temps dans les secteurs secondaire (industrie et construction) et tertiaire (services).

d'avantage d'emplois (en équivalents plein-temps) que d'habitants. Les deux villes des Montagnes neuchâteloises, bien que présentant des valeurs inférieures aux communes de la Vallée de Joux, apparaissent elles aussi clairement comme étant des centres d'emploi. La situation se rapproche de l'équilibre à Vallorbe et seule Sainte-Croix fait figure de commune résidentielle parmi notre périmètre d'étude.

	La Chaux- de- Fonds	Le Locle	Canton Neu- châtel	L'Abbaye	Le Chenit	Le Lieu	Sainte- Croix	Vallorbe	Canton Vaud
Nombre d'emplois	19'484	7'089	67'857	1'042	4'234	661	1'322	1'251	251'379
Nombre de résidents	36'779	10'194	169'782	1'273	4'175	826	4'358	3'183	672'039
Indice de spéciali- sation*	1.33	1.74	1.00	2.19	2.71	2.14	0.81	1.05	1.00

* Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre de résidents, rapporté à la valeur cantonale

Tableau 80 : Nombre d'habitants et d'emplois dans les secteurs secondaire et tertiaire (en équivalents plein-temps), Arc jurassien (2008) (Source : OFS, ESPOP et Recensement fédéral des entreprises)¹²⁹

Lors de la dernière décennie écoulée, la vocation de pôles d'emploi des régions étudiées s'est renforcée (Tableau 81). À l'exception de Vallorbe (qui perd 94 postes entre 2001 et 2008), l'évolution du nombre d'emplois est supérieure à celle de la population. Un décalage est également observé avec les tendances cantonales : de manière générale la croissance en termes de postes de travail est supérieure mais le phénomène inverse est observé pour l'évolution démographique. À titre d'illustration, La Chaux-de-Fonds et Le Locle enregistrent une stagnation de la population pour la première et une légère décroissance pour la deuxième, alors que près de 3'000 emplois équivalents plein-temps y ont été créés. Ce décalage, qui s'explique par la croissance de l'effectif des frontaliers et des pendulaires, souligne les enjeux que posent l'attractivité résidentielle et le fonctionnement du marché immobilier notamment en termes de développement régional.

¹²⁹ Les données de l'OFS (ESPOP) font référence à la population résidente permanente. Les statistiques fournies par les cantons ou les communes peuvent différer quelque peu (voir <http://cdf-se.ne.ch/default.asp/4-0-10-8012-220-207-0/> et <http://www.scris.vd.ch/default.aspx?docID=5575>) en raison par exemple de l'intégration d'autres groupes de population (les étudiants, etc.). Ainsi, selon les données cantonales relatives à 2008, la population de La Chaux-de-Fonds s'établit à 37'433 individus et celle de Vallorbe à 3'277.

	La Chaux-de-Fonds	Le Locle	Canton Neu-châtel	L'Abbaye	Le Chenit	Le Lieu	Sainte-Croix	Vallorbe	Canton Vaud
Évolution emplois	+1'375 +7.6%	+1'571 +28.5%	+3'076 +4.7%	+569 +120.3%	+714 +20.3%	+61 +10.2%	+100 +8.2%	-94 -7.0%	+25'226 +11.2%
Évolution résidents	+119 +0.3%	-128 -1.2%	+4'326 +2.6%	+16 +1.3%	+41 +1.0%	+29 +3.6%	+232 +5.6%	+110 +3.6%	+52'942 +8.6%

Tableau 81 : Évolution du nombre d'habitants et d'emplois (en équivalents plein-temps), Arc jurassien (2001-2008)
(Source : OFS, ESPOP et Recensement fédéral des entreprises)

Sur la base des statistiques présentées ci-dessus et des entretiens réalisés avec des observateurs privilégiés du marché du logement, il est possible de synthétiser le développement récent de l'Arc jurassien en distinguant schématiquement quatre zones (Figure 9)¹³⁰.

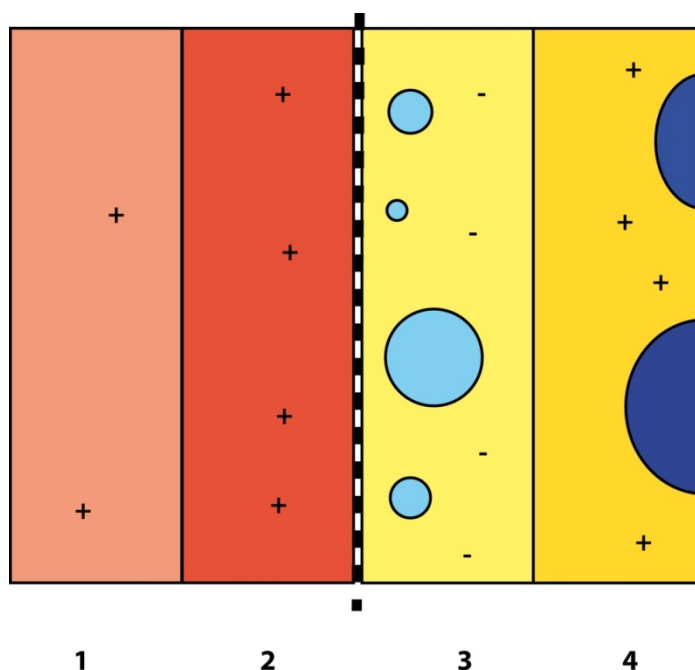


Figure 9 : Schéma de l'organisation et du développement du territoire dans l'Arc jurassien franco-suisse

Du côté suisse, la zone 3 correspond à l'Arc jurassien. Elle compte des pôles d'emploi tels que La Chaux-de-Fonds, Le Locle ou La Vallée de Joux qui ont globalement connu une croissance économique dans les années 2000. Ces régions ne traduisent toutefois pas – ou que très partiellement – ce dynamisme d'un point de vue démographique :

La commune a connu une forte crise économique dans les années 1980, près de dix années avant le reste du canton. On a alors assisté à une baisse démographique continue. Le redémarrage de la commune au niveau économique date des années 1990. La population a recommencé de croître depuis 2000 mais de manière moins marquée. [Administration communale]

¹³⁰ Précisons que les centres urbains français ne figurent pas dans cette représentation qui se veut très schématique.

La majeure partie de la population qui réside dans la région y travaille également. Peu d'individus sont actifs à l'extérieur. Par contre, nombreuses sont les personnes occupant une place de travail dans la région et résidant ailleurs comme à Lausanne, sur la Côte ou encore en France. [Association régionale]

La zone 4 renvoie au Plateau et à des villes telles que Neuchâtel, Yverdon ou Lausanne, qui, avec leurs agglomérations, connaissent une croissance démographique et économique. Elles abriteraient également une proportion non négligeable des cadres des entreprises localisées dans la zone 3 :

Les chefs d'entreprises et les employés à haut niveau de qualification n'habitent plus dans la région notamment en raison de l'amélioration des axes de transports. Ils consomment ailleurs. On assiste donc à un appauvrissement social et économique. [Association régionale]

Du côté français, la zone 2 représente la région où étaient historiquement recrutés les frontaliers (soit à une distance de 30 km ou moins de la frontière). Les entreprises devaient faire les démarches et ne pouvaient recruter que des personnes vivant dans cette zone depuis un certain temps. Cette limite a été abandonnée avec les accords bilatéraux. Tirant parti de sa proximité de la frontière et des centres d'emploi helvétiques, cette zone enregistre une augmentation de population.

Le recrutement des frontaliers se fait désormais à l'échelle de la France. Une région plus large – soit à plus de 30 kilomètres de la frontière – est sous influence du marché du travail suisse et bénéficie d'une croissance démographique (zone 1).

39. PARCS DE LOGEMENTS

Ce chapitre s'intéresse aux caractéristiques du parc de logement des Montagnes neuchâteloises puis du Jura vaudois. Il aborde successivement les caractéristiques du parc en général, des nouveaux logements, des opérations de rénovations, des projets en cours ou à venir ainsi que le profil de la demande.

39.1. Montagnes neuchâteloises

39.1.1. Caractéristiques générales du parc de logements

Cette partie n'a pas pour objectif de proposer une analyse complète et détaillée du marché immobilier. Il s'agit de faire ressortir, sur la base des propos tenus par les acteurs rencontrés ainsi que de certaines statistiques disponibles, les caractéristiques générales du parc de logements. Quatre d'entre elles seront abordées : l'époque de construction, le taux de vacance, le niveau des prix et le statut d'occupation.

39.1.1.1. Epoque de construction

Le parc immobilier des deux villes des Montagnes neuchâteloises se caractérise par une surreprésentation des bâtiments anciens (Tableau 82). Ainsi, selon le recensement de la population de 2000¹³¹, la moitié du parc a été construite avant la Seconde Guerre mondiale à La Chaux-de-Fonds (54.63% ; 2'207 bâtiments) et au Locle (53.52% ; 821), alors que cette proportion est plus faible à

¹³¹ Les nouvelles constructions, comprises comme les logements réalisés dans les années 2000, seront abordées par l'intermédiaire d'une autre source statistique (voir 39.1.2).

l'échelle du canton (47.74% ; 12'783). À l'inverse, la part de bâtiments construits entre 1970 et 1990 ainsi qu'entre 1990 et 2000 est inférieure tant à La Chaux-de-Fonds (14.33% et 6.58) qu'au Locle (14.15% et 5.54%) par rapport à ce qui est observé à l'échelle du canton (20.41% et 7.79%).

Epoque de construction	La Chaux-de-Fonds		Le Locle		Canton Neuchâtel	
Avant 1945	2'207	54.63%	821	53.52%	12783	47.74%
1946-1970	988	24.46%	411	26.79%	6441	24.06%
1971-1990	579	14.33%	217	14.15%	5464	20.41%
1991-2000	266	6.58%	85	5.54%	2086	7.79%
Total	4'040	100%	1534	100%	26774	100%

Tableau 82 : Bâtiments selon l'époque de construction, Montagnes neuchâteloises (2000) (Source : OFS, RFP)

39.1.1.2. Taux de vacance

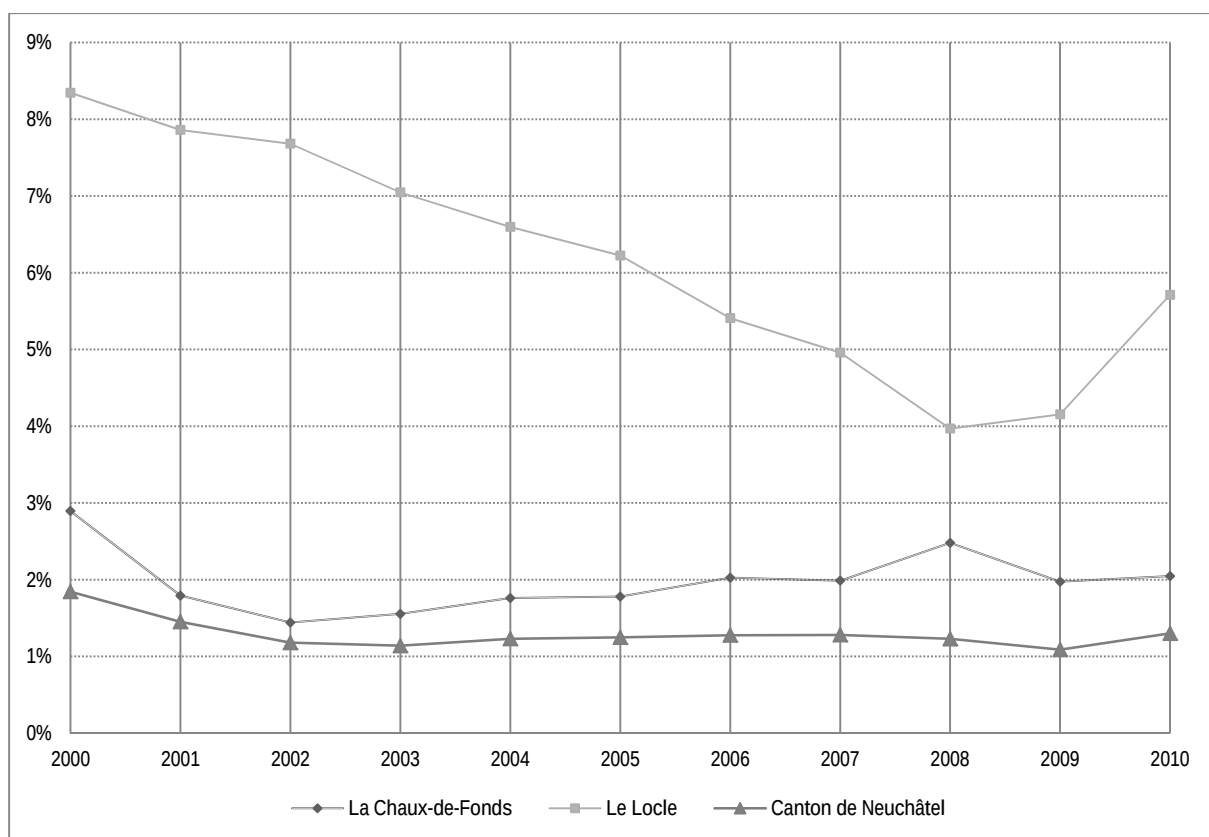
À Neuchâtel, l'Office cantonal de la statistique envoie chaque 1^{er} juin aux gérances immobilières et aux personnes possédant plusieurs appartements un questionnaire portant sur le nombre de logements vacants¹³². Les réponses sont rassemblées (la participation à cette enquête étant obligatoire) et les résultats sont ensuite diffusés pour vérification auprès de chaque commune.

Cet indicateur ne fait toutefois pas l'unanimité parmi les observateurs du marché immobilier et au moins deux reproches lui sont adressés. Ainsi, le taux calculé concerne l'ensemble du parc de logements (ce qui peut cacher des disparités selon la taille, l'état ou le statut d'occupation) et le relevé est ponctuel (ce qui peut masquer certaines fluctuations au cours de l'année). Malgré ces critiques, le taux de vacance reste un indicateur fondamental dans l'analyse du marché immobilier et de son dynamisme. Un taux de vacance inférieur à 1.5% est en effet fréquemment considéré comme révélant une situation de pénurie, même s'il convient de préciser qu'il n'existe pas de base scientifique permettant de définir ce seuil avec précision.

Les deux villes des Montagnes neuchâteloises se caractérisent par un taux de vacance élevé (2.05% à La Chaux-de-Fonds et 5.71% au Locle en 2010) et situé clairement au-dessus de celui du canton qui oscille entre 1.09% entre 1.84% au cours des dix dernières années (Graphique 5). Notons que des disparités importantes se cachent derrière la valeur cantonale : la pénurie touche en effet globalement les districts de Neuchâtel, du Val-de-Ruz, de Boudry voire du Val-de-Travers, alors que la majorité des logements vacants du canton se trouvent dans les Montagnes neuchâteloises. En 2000, sept appartements sur dix y étaient d'ailleurs localisés¹³³.

¹³² Selon l'OFS, sont considérés vacants tous les logements habitables (meublés ou non) et destinés à la location durable ou à la vente qui étaient inoccupés au 1^{er} juin (y compris les logements vacants déjà loués ou vendus pour une date ultérieure). Sont également pris en considération les maisons individuelles inoccupées et destinées à la location ou à la vente. Les résidences secondaires et les logements de vacances sont considérés comme des logements vacants pour autant qu'ils soient destinés à une location durable (trois mois minimum) ou à la vente.

¹³³ Da Cunha, A., E. Piquet, et P. Rérat. (2006). Atlas du canton de Neuchâtel. Hauterive, Editions G. Attinger.



Graphique 5 : Taux de vacance, Montagnes neuchâteloises (2000-2010) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

Si le taux de vacance de La Chaux-de-Fonds et du Locle est plus bas à la fin qu'au début de la dernière décennie, les chiffres et les dynamiques sont sensiblement différents entre les deux villes.

La Chaux-de-Fonds a vu son taux de vacance atteindre un minimum de 1.44% en 2002 pour ensuite remonter à 2.48% en 2008. Selon certains nos interlocuteurs, cette tendance à la hausse s'expliquerait par les nombreux objets en PPE mis sur le marché au cours des années 2000 dans la Métropole horlogère (voir 39.1.2.3). Des ménages de la classe moyenne et disposant de moyens financiers suffisants, sont passés du statut de locataire à celui de propriétaire et n'auraient pas été remplacés par l'arrivée de nouveaux habitants. En 2010 toutefois, le taux de vacance de la ville est redescendu pour s'établir à 2.05%. Ce taux est considéré comme adéquat par les autorités de la Ville : cela permet d'entretenir un marché dynamique et sain qui incite les propriétaires, d'une part, à rénover leurs logements et, d'autre part, à proposer des loyers à des prix concurrentiels. De manière générale, les ménages à bas revenu trouvent plus facilement à se loger dans les Montagnes neuchâteloises que dans les autres districts. Le haut du canton n'est ainsi pas considéré comme problématique du point de vue du volet social de la politique du logement.

Le taux de vacance du Locle se caractérise quant à lui par des valeurs plus élevées même si, d'une manière globale, il diminue entre 2000 (8.35%) et 2010 (5.71%). Notons que l'on assiste à un recul continu entre 2000 et 2008, année où la valeur la plus basse est enregistrée (3.97%). Selon certains acteurs, cette diminution s'expliquerait notamment par le fait que certains objets de petite taille (une ou deux pièces) ont été fusionnés pour créer des logements davantage en adéquation avec la demande et que certains appartements vétustes ne correspondant plus aux standards actuels ne sont plus intégrés dans le recensement des logements vacants. Le taux de vacance remonte brusquement entre 2009 et

2010 pour atteindre 5.71%. Cette évolution pourrait être interprétée comme la conséquence de la crise économique ayant particulièrement touché l'industrie horlogère de l'Arc jurassien, même s'il n'y a pas unanimité parmi nos interlocuteurs quant aux effets de la conjoncture sur la demande.

Le fait que le taux de vacance des deux villes soit supérieur à la valeur cantonale s'explique par deux familles de facteurs. La première concerne les deux villes et en particulier leur structure économique et leur attractivité résidentielle. Selon certains interlocuteurs, le taux de vacance élevé est historiquement lié au départ ou à la fermeture de grandes entreprises horlogères au début des années 1980. Ce phénomène a été renforcé dans une période plus récente par la centralisation des services publics, notamment vers le bas du canton. Au Locle par exemple, on déplore la perte de nombreux établissements comme les services industriels, l'école d'ingénieurs, la caserne de pompiers, l'hôpital ou encore un poste de police. D'après nos interlocuteurs, ces départs ont fortement péjoré l'évolution démographique et ont freiné ou réduit la demande générale de logements. Parallèlement, une part importante des postes de travail créés dans les Montagnes neuchâteloises est occupée par des actifs d'autres régions (pendulaires) ou de France (frontaliers). Finalement, la fiscalité, le climat, la situation excentrée et l'image des deux villes sont souvent mentionnés comme des éléments négatifs en termes d'attractivité.

Durée de la vacance	La Chaux-de-Fonds		Le Locle		Canton Neuchâtel	
Plus d'un an	65	16.3%	134	41.2%	285	25.5%
De quatre mois à un an	211	52.9%	105	32.3%	443	39.7%
Moins de quatre mois	123	30.8%	86	26.5%	387	34.6%
Inconnu	-	-	-	-	2	0.2%
Total	399	100%	325	100%	1'117	100%

Tableau 83 : Logements vacants au 1^{er} juin selon la durée de vacance, Montagnes neuchâteloises (2010) (Source : Office cantonal de la statistique)

La deuxième série de facteurs a trait à une inadéquation structurelle entre l'offre et la demande de logements. Si certains loyers sont jugés trop élevés en regard des capacités financières de la clientèle de la région, cette inadéquation est à mettre en relation avec la localisation, la vétusté ou la taille de certains logements. Ainsi, selon les gérances interrogées, les logements de standing inférieur sont ceux qui restent vides le plus longtemps. Selon l'Office cantonal de la statistique, 16.3% des logements vacants en 2000 le sont depuis plus d'une année à La Chaux-de-Fonds (Tableau 84). Un observateur estime qu'environ 30% de ceux-ci se concentrent sur un groupe d'une dizaine d'immeubles, dont le complexe « Esplanade » qui souffre d'un déficit d'image et d'autres immeubles gérés depuis l'extérieur. Quant au Locle, la majorité des acteurs rencontrés s'accorde sur le fait que le nombre de logements vacants est surestimé. Le décompte des objets vacants serait en partie biaisé du fait que des appartements ne répondant plus à la demande actuelle en raison de leur vétusté sont comptabilisés. Cette interprétation semble corroborée par le fait que 41.2% des logements vacants le sont depuis plus d'une année. Le centre-ville serait par ailleurs beaucoup plus touché en raison des flux automobiles quotidiens qui le traversent (entre 22'000 et 25'000 véhicules par jour).

D'après nos interlocuteurs, les logements de petite taille (une à deux pièces) peinent plus que les autres à trouver des locataires. Ceci s'expliquerait par une tendance de plus en plus répandue à vivre dans des logements de grande taille. Cette tendance serait renforcée dans les deux villes en raison des loyers relativement faibles. Les habitants orienteraient donc leurs recherches – peut-être plus qu'ailleurs – vers des logements spacieux s'ils en ont les moyens financiers. Le fait que les petits appartements (particulièrement les studios) aient de plus en plus de mal à être loués, a incité certains propriétaires à fusionner des objets pour proposer des logements en adéquation avec les aspirations résidentielles des ménages (voir 39.1.3).

Le taux de vacance élevé a également un impact sur le taux de rotation. Selon un gérant, « *le marché étant libre, on déménage plus facilement* ». De même, les logements au rez-de-chaussée donnant sur la route ou des logements situés aux étages supérieurs d'immeubles sans ascenseur sont difficiles à louer alors qu'ils le seraient facilement sur un marché tendu comme sur le Plateau suisse.

39.1.1.3. Niveau des prix

Une des principales caractéristiques du parc immobilier de La Chaux-de-Fonds et du Locle est le niveau des prix, à la vente comme à la location. Celui-ci est inférieur en regard du bas du canton ou d'autres régions de Suisse. Des différences se font également sentir entre les deux villes analysées, les prix étant généralement plus bas au Locle pour des objets similaires. La plupart des acteurs relèvent que le marché des Montagnes neuchâteloises est limité par un seuil relativement bas au-delà duquel les logements mis sur le marché trouvent difficilement preneurs :

« *Dès qu'un seuil de prix est dépassé, on sort du marché* ». [Promoteur]

La faiblesse des prix dans les Montagnes neuchâteloises s'explique, selon nos interlocuteurs, par les caractéristiques du parc (époque de construction, niveau de confort et taux de vacance) ainsi que par des éléments liés à la situation excentrée de la région. La conjonction de ces facteurs contribuerait à limiter la demande, ce qui influencerait les prix du foncier et de l'immobilier (cette tendance générale n'empêche néanmoins pas le succès certaines promotions d'appartements à bon standing). En outre, une partie du parc de logements est en mains publiques ou parapubliques. Historiquement, les deux villes ont adopté une politique sociale du logement afin de pouvoir mettre sur le marché des objets à loyer modéré destinés aux classes socio-économiques aux moyens financiers limités (voir 40.1.3). Les loyers privés s'adaptent, selon certains interlocuteurs, dans une certaine mesure aux loyers communaux.

Ainsi, les nouveaux logements mis sur le marché doivent d'une manière générale rentrer dans une gamme limitée de prix¹³⁴. Le rapport qualité/prix apparaît comme très attractif, particulièrement à La Chaux-de-Fonds en raison des infrastructures, des services proposés et de son réseau de transports publics. Cette relative faiblesse des prix n'est pas toujours jugée négativement. Elle est au contraire parfois perçue comme une force par nos interlocuteurs en raison de la stabilité du marché local :

« *Ce sont des marchés qui ont su rester corrects dans les prix. Cela laisse présager une certaine stabilité ou une évolution contrôlable et contrôlée du marché à l'avenir*. [Promoteur]

¹³⁴ A titre d'exemple, les appartements vendus en PPE à l'heure actuelle à La Chaux-de-Fonds vaudraient entre 3'700 CHF et 4'000 CHF/m² selon nos interlocuteurs.

39.1.1.4. Statut d'occupation

En termes de statut d'occupation, les logements en location représentent près des trois quarts du parc des deux villes contre un peu moins de sept logements sur dix pour le canton de Neuchâtel. Cet écart s'explique par une part moins importante de propriétaires. En distinguant le type d'objet, on constate que la propriété par étage est plus présente à La Chaux-de-Fonds (9.01%) qu'à l'échelle du canton. Le Locle se distingue de sa consœur par un faible poids de ce type de propriété. Il est toutefois plus que compensé par l'importance de la propriété d'une maison (individuelle ou mitoyenne). Les coopérateurs, quant à eux, occupent un vingtième des logements chaux-de-fonniers, soit une proportion deux fois plus importante qu'à l'échelle cantonale. On ne les retrouve par contre quasiment pas au Locle.

	La Chaux-de-Fonds		Le Locle		Canton de Neuchâtel	
	<i>Nombre</i>	<i>%</i>	<i>Nombre</i>	<i>%</i>	<i>Nombre</i>	<i>%</i>
Locataire	12'425	73.94%	3'397	74.22%	50'076	69.61%
Coopérateur	871	5.18%	22	0.48%	1'684	2.34%
Propriétaire par étage	1'514	9.01%	267	5.83%	4'875	6.78%
Propriétaire d'une maison	1'819	10.83%	817	17.85%	14'289	19.86%
Détenteur d'un logement gratuit ou de service	175	1.04%	74	1.62%	1'014	1.41%
Total	16'804	100%	4'577	100%	71'938	100%

Tableau 84 : Logements occupés selon le statut d'occupation, Montagnes neuchâteloises (2000) (Source : OFS, RFP)

39.1.2. Nouveaux logements

Entre 2000 et 2009, 502 nouveaux logements ont été mis sur le marché à La Chaux-de-Fonds, ce qui représente une augmentation nette de 2.64% par rapport au nombre de logements existant à la fin de l'année 1999 (Tableau 85). Bien que l'évolution soit moindre que celle du canton (+5.07%), le volume en question dénote un dynamisme certain du marché immobilier de la Métropole horlogère. A l'inverse, la proportion de nouveaux logements est nettement moins marquée au Locle (+0.60% ; +34).

	La Chaux-de-Fonds	Le Locle	Canton de Neuchâtel
Constructions de nouveaux logements	502	38	3881
Transformations	22	7	398
Destructions	22	11	137
Augmentation nette	502 (+2.64%)	34 (+0.60%)	4'142 (+5.07%)
Nombre de logements au 31.12.2009	19'495	5'690	85'778

Tableau 85 : Nombre de logements selon le type de projet, Montagnes neuchâteloises (2000-2009) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

De l'avis des acteurs interrogés, le parc de logements de La Chaux-de-Fonds est en nette expansion depuis une dizaine d'années (en particulier en regard des périodes précédentes). Si le marché immobilier du Locle s'est montré bien moins dynamique, la situation semble toutefois évoluer et plusieurs projets sont en cours ou prévus pour les prochaines années (voir 39.1.4).

Cette nouvelle phase de croissance s'expliquerait en grande partie à la situation économique favorable et aux taux hypothécaires historiquement bas. Elle serait également due au fait que les marchés immobiliers du Val-de-Ruz et du Littoral sont de plus en plus tendus et peinent à absorber la demande. Malgré le succès des nouveaux logements, les acteurs interrogés ne constatent pour l'heure pas de signe d'essoufflement du marché. La Ville prévoit néanmoins de retarder le démarrage d'un projet de nouveau quartier (*Les Cornes Morels*) afin de ne pas concurrencer les projets devant voir le jour à court terme.

Ces nouvelles constructions suivent certaines tendances. De plus en plus de bâtiments intègrent par exemple des réflexions liées au développement durable (panneaux solaires, chauffage à distance, isolation, etc.). Nous proposons d'aborder dans les points qui suivent leurs principales caractéristiques en termes de localisation, de taille et de standing.

39.1.2.1. Localisation

Selon nos interlocuteurs, la localisation des nouveaux immeubles varie selon les opportunités et les terrains disponibles. A La Chaux-de-Fonds, les projets sortis récemment de terre se répartissent en trois zones géographiques :

- *Ville en damier* (appartenant au patrimoine mondial de l'UNESCO) : Rue du Nord, etc.
- *Secteurs péricentraux* : Le Paddock (140 logements en PPE et en location) ; Rue de l'Helvétie ; Rue du Marais, etc.
- *Secteurs périphériques* : L'Orée-du-Bois (une soixantaine d'appartements en PPE et une cinquantaine de villas) ; Les Endroits (une dizaine de villas) ; Chemin-Perdu (deux immeubles locatifs).

En termes de volume, il y a eu, dans l'ensemble, peu de possibilités de constructions dans le centre-ville¹³⁵. Les grands programmes de construction se déroulent plutôt dans les secteurs péricentraux et, plus encore, en périphérie de la ville. En effet, le quartier s'étant le plus fortement développé au cours des dernières années est celui de L'Orée-du-Bois, situé à la sortie de La Chaux-de-Fonds en direction de Neuchâtel, à l'entrée du tunnel de la Vue des Alpes. La proximité de l'axe autoroutier et l'exposition « sud » couplées avec la mise à disposition de ces surfaces par la Ville expliquent le développement de la zone.

Comme mentionné auparavant, le marché de la construction a été clairement moins dynamique au Locle au cours de la dernière décennie. Le secteur du centre-ville étant fortement pénalisé par la circulation automobile et contenant peu de potentiel de densification, les nouvelles constructions ont exclusivement vu le jour dans les quartiers périphériques. A l'instar de La Chaux-de-Fonds, il est possible de caractériser le parc immobilier du Locle selon trois zones :

¹³⁵ Ceci pourrait changer avec la réalisation du futur quartier Le Corbusier sur une friche urbaine située à côté de la gare.

- Le *secteur du centre-ville* (appartenant au patrimoine mondial de l'UNESCO, principalement composé de bâtiments datant de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle) : aucune nouvelle construction.
- Les *secteurs péricentraux* (constitués d'immeubles locatifs de vingt à trente appartements et bâtis dans les années 1960 à 1970 comme dans les quartiers des Cardamines ou des Primevères) : aucune nouvelle construction.
- Les *secteurs périphériques* (situés sur les hauteurs de la ville, bénéficiant de très bonnes conditions d'ensoleillement) : trois immeubles collectifs en PPE (les Dentelières) et des villas dans le quartier des Malpierres¹³⁶.

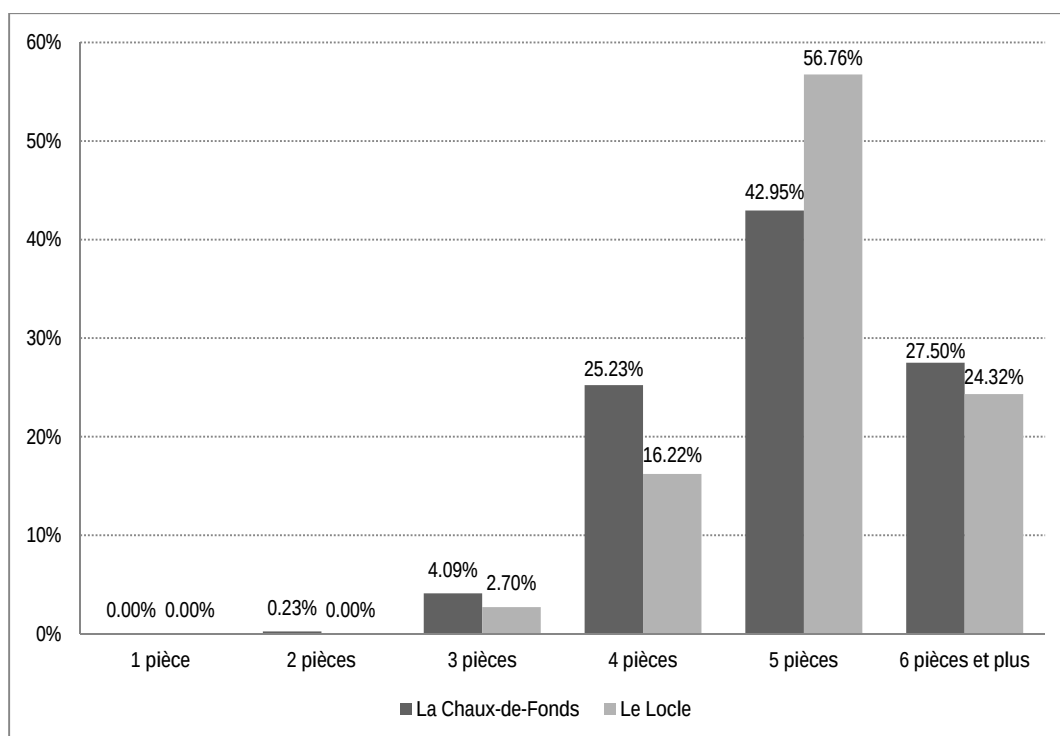
39.1.2.2. Taille

Entre 2000 et 2009, les logements les plus fréquemment construits, tant à La Chaux-de-Fonds (42.95%) qu'au Locle (56.76%), comportent cinq pièces alors que les unités de six pièces et plus représentent environ 25% des nouvelles constructions (Graphique 6)¹³⁷. La part des quatre pièces s'approche également de ce chiffre à La Chaux-de-Fonds (25.23%), alors qu'elle est inférieure au Locle (16.22%). A l'inverse, on ne recense que peu d'objets comptant trois pièces et quasiment aucun appartement plus petit. De manière générale, ces résultats montrent que la tendance dominante consiste à construire des logements de grande taille (quatre pièces ou plus).

Ces données corroborent l'avis des acteurs interrogés. D'après eux, les nouvelles constructions s'adressent à une demande au niveau d'exigence passablement élevé et qui cherche à disposer de davantage de pièces, notamment dans le cas du passage du statut de locataire à celui de propriétaire. Ainsi, les appartements récents, destinés à la vente ou à la location, s'adaptent à la demande actuelle : ils comportent quatre à cinq pièces, ont une surface habitable estimée à 95m² pour les plus petits et à 125 m² pour les plus grands, comprennent un balcon et disposent la plupart du temps d'un parking souterrain. Les chambres ont une taille de 10 à 14 m². Notons que si le nombre de pièces est en croissance, la surface totale serait comparable, à nombre de pièce égal, aux logements construits au cours des décennies précédentes grâce à la réduction de la taille des chambres à coucher (celles-ci faisaient régulièrement plus de 15m²) et à un agencement plus fonctionnel des pièces.

¹³⁶ Notons que plusieurs projets devraient sortir de terre au cours des années 2011-2012 (voir 39.1.4).

¹³⁷ Les maisons individuelles et les appartements sont intégrés de manière non-différenciée à ces données. Les demi-pièces ne sont pas prises en compte.



Graphique 6 : Nouveaux logements selon le nombre de pièces d'habitation, La Chaux-de-Fonds et Le Locle (2001-2009)
(Source : OFS, Statistiques de la construction)

39.1.2.3. Statut d'occupation

Au cours des dix dernières années, la croissance du nombre d'appartements en propriété par étage s'est révélée nettement supérieure à celle des logements en location à La Chaux-de-Fonds et au Locle (où l'activité de construction a toutefois été moins soutenue)¹³⁸. Cette augmentation de la PPE s'explique par une convergence entre les aspirations résidentielles des ménages et la stratégie des promoteurs. Cette convergence est elle-même renforcée par des conditions-cadres favorables comme le niveau historiquement bas des taux hypothécaires ainsi que la possibilité des ménages d'utiliser leur deuxième pilier (soit la prévoyance professionnelle) pour compléter la part de fonds propres nécessaires à l'accession à la propriété.

La forte augmentation de logements en PPE n'est pas sans poser problème au marché de la location de La Chaux-de-Fonds. La majeure partie des ménages accédant à la propriété vivent déjà sur le territoire communal mais dans des objets en location. On assisterait ainsi à un phénomène « transvasement » entre les deux segments.

La tendance à la PPE pourrait toutefois ralentir si les taux hypothécaires venaient à augmenter. Une telle hausse aurait, selon nos interlocuteurs, beaucoup plus d'effets qu'une évolution négative de la conjoncture – le marché de La Chaux-de-Fonds n'ayant d'ailleurs que peu ressenti la récente crise économique. En effet, même si la plupart des prêts hypothécaires sont à taux fixe, ils ont toujours une échéance et les débiteurs seraient quoiqu'il arrive touchés par la hausse des taux. Dans un pareil cas, l'accès à la propriété serait plus difficile et une pression à la baisse serait exercée sur le prix des terrains.

¹³⁸ Ce constat se base sur les propos de nos interlocuteurs. Il n'existe en effet pas de statistiques à ce sujet.

39.1.2.4. Standing

Il n'existe pas de définition précise pour évaluer le standing d'un logement. Selon nos interlocuteurs, sa localisation, son volume et sa surface, les finitions, le nombre de salles d'eau ainsi que l'isolation phonique constituent des facteurs déterminants. La demande serait également attentive à la qualité des cuisines et des salles de bain.

Dans le haut du canton de Neuchâtel, on voit arriver sur le marché des appartements spacieux dotés du confort « contemporain ». Les acteurs interrogés s'accordent sur le fait que les logements mis récemment sur le marché sont d'un standing moyen à supérieur, que cela soit à La Chaux-de-Fonds ou au Locle.

Dans les appartements, on assiste généralement à une séparation entre parties « jour » et parties « nuit » plus marquée qu'auparavant. La taille des chambres à coucher se réduit au profit de la salle de séjour qui ne fait plus qu'une seule très grande pièce avec la cuisine. Les grands logements (quatre pièces et plus) comportent en règle générale deux salles d'eau et les nouveaux objets sont dotés d'un espace extérieur (balcon ou terrasse) ainsi que d'un garage collectif. Ce sont là les conditions nécessaires pour attirer de nouveaux locataires ou acheteurs.

39.1.3. Rénovations

En plus de la construction neuve au sens strict, nous avons également abordé lors de nos entretiens les opérations de rénovation. Comme nous l'avons vu (39.1.1.1), le parc immobilier des deux villes est majoritairement constitué d'objets construits avant 1945. Nos interlocuteurs soulignent néanmoins son amélioration générale depuis quelques années. Un effort a été consenti par les propriétaires et les deux parcs de logements tendent à se renouveler même si le mouvement est nettement moins sensible au Locle.

A La Chaux-de-Fonds, la tendance à la rénovation est passablement marquée au sein de la ville en damier. Les années 2000 ont par exemple vu la réhabilitation d'anciennes usines horlogères en *lofts*¹³⁹. Le phénomène s'est estompé depuis en raison de la raréfaction de ce patrimoine industriel. Les autorités sont également attentives lors des demandes de permis de construire. Pour elles, la présence d'entreprises en centre-ville doit se perpétuer afin d'y conserver une mixité fonctionnelle.

Outre l'apparition de *lofts*, qui représente somme toute un phénomène ponctuel, le parc de logements est rénové au niveau des façades et des intérieurs. Nos interlocuteurs constatent une envie des propriétaires de proposer des objets de bonne qualité, également dans la ville en damier. Les appartements de ce secteur de la ville sont en majorité dépourvus d'ascenseurs et de parkings collectifs. Ils ne correspondent par conséquent plus totalement au standing des logements actuels. Pourtant, leur localisation au centre-ville est attractive. De surcroît, ils sont spacieux et offrent des hauteurs de plafond ainsi qu'un cachet qu'on ne retrouve pas dans les nouveaux logements. Une partie de la demande se focalise sur ce type d'objets d'où l'effort de rénovation. Dans ce sens, passablement de logements mitoyens d'une à deux pièces ont été réunis pour former de plus grands appartements et correspondre ainsi à la demande.

¹³⁹ Voir Patrick Ischer, « Le rôle des promoteurs immobiliers dans la reconversion d'usines en logements à La Chaux-de-Fonds », *Géo-Regards : revue neuchâteloise de géographie* (numéro spécial « Reconstruire la ville en ville »), n°1, pp. 81-94.

Au Locle, certaines familles de la ville ont eu l'occasion d'acheter des immeubles du centre à « prix cassé » lors de la crise horlogère des années 1980. Cela a permis de sauver bon nombre de bâtiments historiques de la destruction et de les rénover par la même occasion. Depuis lors toutefois, la rénovation de logements au sein du tissu urbain ne s'est faite qu'avec parcimonie (avec notamment des fusions d'appartements).

Si le potentiel de rénovation existe bel et bien à La Chaux-de-Fonds et au Locle, ce type d'opération se heurte à plusieurs obstacles liés aux compétences et moyens financiers des propriétaires privés, aux prix des logements rénovés en regard de la demande ainsi qu'aux caractéristiques de certains quartiers (label UNESCO, trafic, etc.).

Les petits propriétaires ne disposent souvent pas des fonds nécessaires pour d'importantes rénovations. Selon nos interlocuteurs, les deux villes, et en particulier Le Locle, subissent la contrepartie négative du faible niveau des loyers. Certains propriétaires ont tendance à négliger l'entretien de leurs bâtiments s'ils ne sont pas remplis. Ils n'ont en effet pas les ressources nécessaires pour entreprendre des travaux et se trouvent dans un cercle vicieux : le manque de locataires ne permet pas d'assurer un rendement adéquat pour rénover les immeubles et la vétusté de ceux-ci rend difficile l'arrivée de nouveaux locataires¹⁴⁰.

Dans le cas où les propriétaires optent pour une rénovation, des précautions doivent être prises quant au niveau des futurs loyers. Certaines gérances ont parfois rencontré des difficultés à louer les appartements rénovés ayant subi une hausse de loyer. D'autres ont en revanche pointé du doigt certains projets n'offrant que des prestations moyennes malgré l'augmentation des prix suite aux travaux de rénovation. Le volume d'appartements disponibles étant relativement important, les locataires disposent d'une marge de manœuvre dans leur choix de logement en termes de localisation, de niveau de loyer et d'agencement. Ainsi, les gérances peinent à conseiller les propriétaires qui désirent investir dans la rénovation en raison des difficultés potentielles de trouver de nouveaux locataires :

On loue très facilement les appartements très modestes à prix très modestes. Dans certains immeubles ou quartiers comme Les Forges [quartier de La Chaux-de-Fonds], les appartements rénovés se louent moins bien que les anciens appartements. [Gérance]

En rénovant cet immeuble de fond en comble, on aura des loyers qui vont friser le code pour cette région. [Administration cantonale]

En plus des éléments cités ci-dessus, d'autres obstacles, plus ponctuels, ont été mentionnés par nos interlocuteurs. Ainsi, certains se demandent si la récente inscription des deux villes au patrimoine mondial de l'UNESCO ne risque pas d'amener davantage de contraintes notamment au niveau des rénovations extérieures (toits, façades, jardins, places de parcs, etc.) qui pourraient démotiver les propriétaires à rénover.

Le centre-ville du Locle pose deux problèmes supplémentaires. Tout d'abord, le sous-sol est de mauvaise qualité en raison de la présence d'une nappe phréatique, ce qui rend les rénovations plus coûteuses qu'ailleurs. Ensuite, comme nous l'avons déjà mentionné, le trafic de transit empêche de redonner vie au centre-ville et n'incite pas les propriétaires à entamer des rénovations. Un tunnel de contournement est actuellement à l'étude. Si le projet abouti, il serait envisagé de réaliser des zones

¹⁴⁰ À noter que le parc de logement en mains publiques présente lui aussi un potentiel important de rénovation.

limitées à 20 ou 30 km/h afin de décourager le trafic de transit et de développer des espaces publics (voir 40.1.1). Ceci ne peut être le cas à l'heure actuelle :

Aujourd'hui, toutes les réflexions urbanistiques doivent incorporer de grands espaces routiers pour laisser passer les camions... C'est une obligation qui ne va pas dans le sens des réflexions modernes. [Administration communale]

39.1.4. Projets en cours ou à venir

Tous les acteurs interrogés ont une vision positive sur l'évolution du marché immobilier des deux villes des Montagnes neuchâteloises. L'activité de la construction est en effet soutenue et de nombreuses promotions sont en cours de réalisation ou prévues dans un futur proche. Même si certains se demandent si le volume d'offre ne sera pas trop élevé, la plupart des professionnels de l'immobilier affirment que la demande suivra et que les promoteurs trouveront suffisamment d'acquéreurs.

A La Chaux-de-Fonds, l'offre qui sera prochainement mise sur le marché est importante selon les pouvoirs publics et devrait répondre à la demande au cours des prochaines années. Les projets en cours ou à venir se situent plutôt en périphérie de la ville. Nous en proposons une liste non-exhaustive ci-dessous :

- *L'Orée du Bois* : fin de la réalisation du lotissement avec la construction de six immeubles en PPE et en location
- *Les Cerisiers* (quartier Makemo) : construction de sept immeubles, principalement en PPE et de trente-huit villas
- *Collège de la Charrière* : construction de deux immeubles en PPE
- *Rue Stavay-Mollondin* : construction d'un immeuble en PPE
- *Hôtel des Endroits* : construction de six villas Minergie+
- *Les Batignolles* (au-dessus de Polyexpo) : construction de 6 immeubles, en PPE et en location
- *Rue Charles-Naine* : construction d'un immeuble de 36 appartements en PPE et en location
- *Rue de la Serre 37-43* : 95 appartements avec commerces et parking collectif

Il existe en outre plusieurs plans de quartier liés à des villas individuelles au Crêt-du-Loche, à Pierre-Grise ou encore le long du Boulevard des Endroits.

Le Service de l'urbanisme poursuit également des réflexions sur le développement de l'Est de la ville qui se révèle être un secteur passablement dévalorisé. Il devrait peu à peu se modifier au cours des dix prochaines années en fonction de l'avancée du projet de l'autoroute de contournement (voir 40.1.1). A l'avenir, les projets devraient toutefois se développer à l'intérieur du tissu urbain, les réflexions urbanistiques tendant vers une utilisation mesurée du sol et une densification du bâti existant (quartiers *Le Corbusier*¹⁴¹ et de *la Scierie*). Il existe encore des réserves de terrains en mains privées disséminées dans la ville et les autorités n'envisagent pas d'ouvrir de nouvelles zones à bâtir dans l'immédiat. Dans

¹⁴¹ Le plan spécial *Le Corbusier* situé aux abords du secteur la Gare aux marchandises, intègre une large part dévolue au logement. Les constructions devraient débuter en 2012 puis être planifiées jusqu'en 2018 au moins.

un horizon temporel un peu plus lointain, le quartier *Les Cornes Morel*, qui a fait l'objet d'un concours d'architecture dans le cadre du programme European, sera développé.

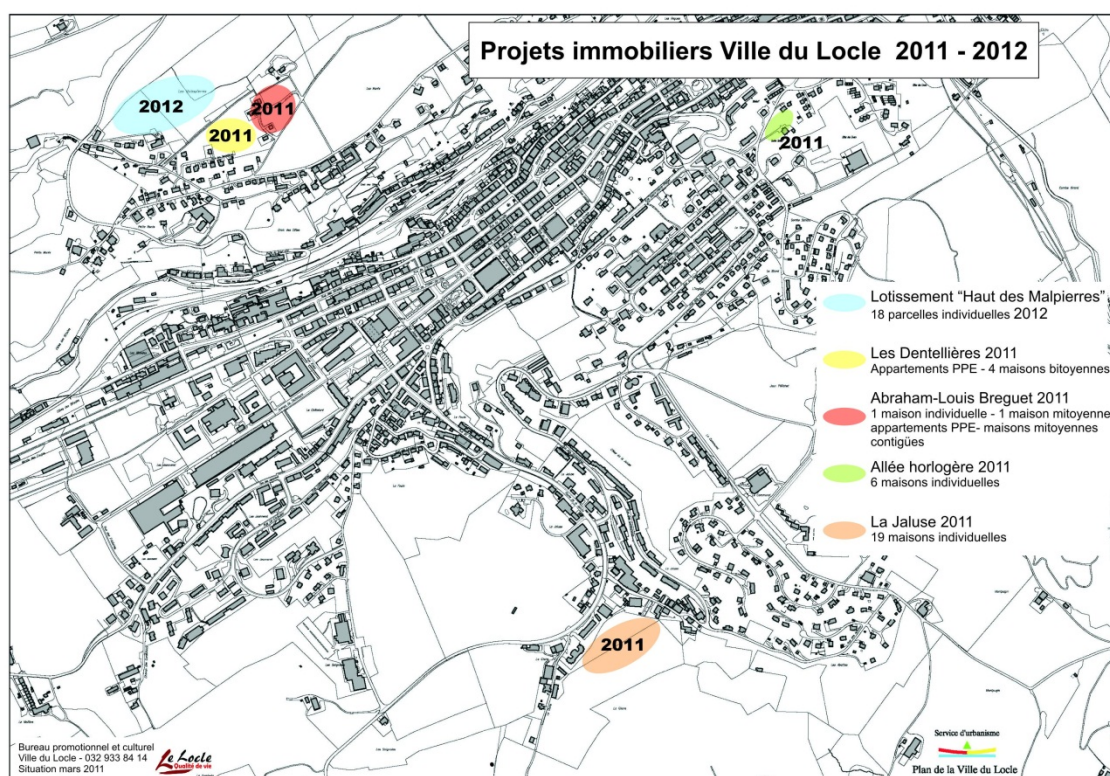


Figure 10 : Localisation des principaux projets immobiliers en cours, ville du Locle (Source : Bureau promotionnel et culturel, Ville du Locle)

Si peu de projets immobiliers sont sortis de terre au Locle au cours des dernières années, il semble que la tendance soit en train de s'inverser. On constate en effet un regain d'activité dans le domaine résidentiel. La Ville du Locle a d'ailleurs regroupé, en un seul dossier, tous les projets immobiliers en cours de réalisation ou amenés à démarrer au cours des années 2011-2012 (Figure 10). La totalité des projets représente un total d'environ 150 logements :

- *Malpierres supérieures* (2012) : il s'agit là du projet immobilier le plus important avec l'ouverture, par la commune du Locle, de dix-huit parcelles pour maisons individuelles (« autopromotion »). Avec deux zones de terrain communal au nord-est destinées à accueillir des immeubles de deux à quatre niveaux, le potentiel de ce lotissement atteint cent unités d'habitations.
- *Les Dentellières* (en cours de construction – 2011) : le projet est constitué de trois immeubles de huit appartements en PPE et de quatre maisons. En novembre 2010, à l'heure où nous commençons la réalisation des entretiens, les deux premiers immeubles étaient en cours de construction. Douze logements sur quinze étaient déjà vendus, témoignant d'une forte demande même si, de l'avis de nos interlocuteurs, « *les clients sont plus frileux qu'à La Chaux-de-Fonds* ».
- *Rue Abraham-Louis Breguet* (en cours de construction – 2011) : le projet consiste en la réalisation d'un quartier écologique constitué d'un immeuble de cinq appartements en PPE, de huit villas jumelées, de quatre villas en rangée et de huit maisons individuelles.

- *La Jaluse* (en cours de construction – 2011) : la construction de ce nouveau lotissement a démarré au printemps 2011. Il se compose de dix-neuf villas individuelles (de 4.5 à 5.5 pièces), dont 8 étaient déjà vendues sur plan en novembre 2010.
- *Allée horlogère* (2011) : le projet situé à la Combe-Sandoz est constitué de 6 maisons individuelles.

A l'avenir, le principal secteur amené à être développé est celui de la plaine du *Col des Roches*. Selon ses autorités, celui-ci devrait être un atout très important pour Le Locle si la mise sur pied du projet Europan aboutit, le secteur sera divisé en une zone d'habitat, une zone de détente (comprenant un lac) et une zone industrielle.

39.1.5. *Etat et profil de la demande*

Lors des entretiens ont été abordés l'état et le profil de la demande. Ce chapitre n'a pas pour ambition de dresser le portrait de la demande relative au marché immobilier de La Chaux-de-Fonds et du Locle. La tâche serait en effet peu réaliste si l'on songe à la taille du parc de logements et à la grande diversité des ménages (position dans le parcours de vie, statut socio-économique, etc.) ainsi qu'à leurs attentes, besoins et modes de vie. Si l'offre de logements apparaît globalement suffisante aux yeux des acteurs interrogés, les paragraphes qui suivent synthétisent quelques propos récurrents au sujet de la demande.

L'influence de la conjoncture

Les avis divergent quant au lien entre l'évolution conjoncturelle et la demande. Pour certains, le marché est dépendant d'une économie principalement tournée vers l'exportation et subit les fluctuations de la conjoncture. Pour d'autres (plus nombreux), la dernière crise n'a eu que très peu d'impacts sur le marché du logement des deux villes du Haut. Si la qualité des débiteurs a parfois régressé en matière de location, le marché de la vente n'a, quant à lui, pas été touché par ce ralentissement économique.

La propriété par étage

L'activité relativement soutenue de la construction est à mettre en relation avec une demande principalement orientée vers la PPE. Cette demande s'est particulièrement manifestée à La Chaux-de-Fonds (ce phénomène émerge au Locle comme l'attestent les projets récents ou en cours).

L'aspiration à devenir propriétaire s'explique de différentes manières¹⁴² : réalisation d'un investissement, constitution d'un patrimoine, volonté d'accéder à un statut largement valorisé et perçu comme un signe de réussite sociale, souhait de disposer d'un logement conçu selon ses désirs, etc. Cette aspiration est renforcée par des conditions-cadres favorables (taux d'intérêt très bas, possibilité d'utiliser les fonds du deuxième pilier, etc.) qui permettent à un nombre croissant de ménages d'acquérir un objet neuf¹⁴³.

¹⁴² Pour le cas suisse, voir P. Thalmann et P. Favarger (2002) « Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse ». Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.

¹⁴³ Accéder à la propriété n'est quasiment pas possible dans les immeubles résidentiels existants, une loi cantonale régulant l'achat de logement locatif pour y réaliser de la PPE.

La maison individuelle

Un autre segment de la demande pour des objets en propriété s'oriente vers la maison individuelle. La Ville du Locle reçoit passablement de demande de terrains pour la construction de villas. Des parcelles mises à disposition en 2008 ont été vendues en six mois. Ainsi, si la Ville ne souhaite pas ouvrir trop de zones à bâtir dans le souci d'une utilisation mesurée du sol, elle entend répondre en partie à cette attente en proposant une nouvelle zone à bâtir aux Malpierres.

La Ville de La Chaux-de-Fonds reçoit elle aussi régulièrement des demandes à ce sujet. Le particulier désirant acheter un terrain est orienté vers le bâti existant ou les projets en cours. Ces derniers sont le fruit de promoteurs réalisant des lotissements à l'issue d'une procédure de plan de quartier. La Ville ne souhaite pas étendre les zones à bâtir ; elle suit en cela ce que préconise la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Une partie de la demande en matière de maison individuelle n'est ainsi pas captée par le marché chaux-de-fonnier (voire loclois) en raison du nombre de biens limités. Celle-ci oriente alors ses recherches dans les Franches-Montagnes, dans le Val-de-Ruz, voire en France voisine.

Origine de la demande (biens en propriété)

Selon les acteurs de l'immobilier, la majorité des personnes emménageant dans les nouveaux logements en propriété vivaient auparavant dans la commune même. La demande ne provient quasiment pas d'autres cantons – ni de l'étranger – sauf dans le cas d'objets exceptionnels correspondant à des attentes particulières (*lofts*).

Une autre observation relative à la question de la provenance des habitants concerne les cadres venant de l'extérieur de la région et en particulier de l'étranger, et travaillant dans de grandes entreprises horlogères ou des multinationales. Une partie non négligeable de ceux-ci vivraient sur le Plateau. Lorsqu'ils s'installent dans le haut de canton, ils préfèrent en principe se tourner vers la location. Leur activité professionnelle pouvant les amener à changer fréquemment de lieu de travail, ils préfèrent attendre avant d'éventuellement investir dans un bien immobilier.

Les objets à faible loyer

Les gérances mentionnent l'existence d'une demande disposant de peu de moyens financiers tant au Locle qu'à La Chaux-de-Fonds. D'une manière générale, le parc en possession de la Ville de La Chaux-de-Fonds accueille un nombre important de personnes qui seraient refusées par les gérances privées :

Les gérances publiques sont le « déversoir » des cas difficiles refusés par les régies privées. Avec les immeubles communaux [...], on fait du social. [Administration communale]

Le rôle du gérant a quand même pris une proportion sociale. On fait beaucoup de social. [Administration cantonale]

Certains acteurs ont mentionné l'existence d'un tourisme social, à savoir le déplacement de ménages précarisés du Littoral vers les Montagnes en raison notamment de prix de l'immobilier plus favorables. Si ce phénomène apparaît de manière fréquente dans les discours, il ne se vérifie toutefois pas dans les statistiques fournies par le Service de l'action sociale de la Ville de La Chaux-de-Fonds. Ainsi, en 2010, 23 dossiers ont été transférés depuis une autre commune neuchâteloise (en d'autres termes, 23 ménages au bénéfice de l'aide sociale ont élu domicile en ville de La Chaux-de-Fonds en provenance du reste du canton). Dans le détail, 11 dossiers concernent d'anciens habitants du Locle, 9 de Neuchâtel, 3

de Colombier et 3 du Val-de-Travers¹⁴⁴. Malgré des possibilités de logement (encore) plus favorables qu'à La Chaux-de-Fonds, le maximum de transferts – exprimé tant en termes absolus que par rapport à la population – concerne donc la ville du Locle. Cette constatation de même que les effectifs en question contribuent à remettre en question l'hypothèse d'un tourisme social. De plus, il convient de préciser que les types de prestations (subsidés pour l'assurance maladie, avances de contributions d'entretien, bourses et prêts d'études, aide sociale, prestations complémentaires AVS/AI, etc.) sont définis sur une base cantonale identique. Il n'y a donc pas d'avantage dépendant de la commune de domicile. La seule prestation qui diffère est la prise en charge du loyer, mais cette dernière est déterminée dans chaque région du canton en fonction de la situation du marché immobilier. En d'autres termes, l'aide relative au loyer diminue pour un ménage quittant la ville de Neuchâtel pour celle de La Chaux-de-Fonds par exemple, si bien que les bénéficiaires de l'aide sociale ne retirent aucun profit financier d'un tel déménagement.

39.2. Jura vaudois

À l'instar de la partie précédente portant sur les Montagnes neuchâteloises, ce chapitre aborde le marché immobilier du Jura vaudois et plus particulièrement les caractéristiques du parc en général, des nouveaux logements, des opérations de rénovations, des projets en cours ou à venir ainsi que le profil de la demande.

39.2.1. Caractéristiques générales

Rappelons que l'analyse des caractéristiques générales du parc de logements n'a pas pour objectif de proposer une étude exhaustive et détaillée. Il s'agit en effet de mettre en exergue, en se fondant sur les propos tenus par les acteurs rencontrés ainsi que sur certains indicateurs statistiques, les grandes caractéristiques du parc de logements. Quatre d'entre elles sont successivement abordées : l'époque de construction, le taux de vacance, le niveau des prix et le statut d'occupation.

39.2.1.1. Epoque de construction

Le parc immobilier des trois communes de la Vallée de Joux est constitué d'une part importante de bâtiments réalisés avant la Seconde Guerre mondiale (Tableau 86). Selon le recensement 2000, ils représentent une proportion de 40.67% (181 immeubles) à L'Abbaye alors que ce pourcentage monte à 46.51% (513) au Chenit et à 54.69% (175) au Lieu. En regard du nombre total de bâtiments, peu ont été érigés entre 1991 et 2000 (de 2.81% à 6.52% entre 1991 et 2000 selon les communes) en comparaison avec le canton de Vaud dans son ensemble (9.12%)¹⁴⁵.

¹⁴⁴ Le nombre de départs dans les communes neuchâteloises n'est pas connu. Ces mouvements sont en effet intégrés dans l'ensemble des fermetures de dossiers.

¹⁴⁵ Comme pour les Montagnes neuchâteloises, les nouvelles constructions, comprises comme les logements réalisés dans les années 2000, sont abordés par l'intermédiaire d'une autre source statistique (voir 39.2.2).

Epoque de construction	L'Abbaye		Le Chenit		Le Lieu		Canton de Vaud	
Avant 1945	181	40.67%	513	46.51%	175	54.69%	44'174	39.69%
1946-1970	132	29.66%	361	32.73%	85	26.56%	25'857	23.23%
1971-1990	103	23.15%	192	17.41%	51	15.94%	31'116	27.96%
1991-2000	29	6.52%	37	3.36%	9	2.81%	10'159	9.12%
Total	445	100%	1'103	100%	320	100%	111'306	100%

Tableau 86 : Bâtiments selon l'époque de construction, Vallée de Joux (2000) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

Dans le Nord vaudois, le constat est identique : la majorité des constructions de Sainte-Croix (61.99% ; 760) et de Vallorbe (63.42% ; 404) ont été érigées avant 1945 (Tableau 87). Ces chiffres sont largement supérieurs à la proportion cantonale (39.69%) et même à ce qui est observé dans la Vallée de Joux. Dans le Nord vaudois, des bâtiments de moyenne densité ont été construits entre les années 1940 et les années 1970 par les industries de la place afin d'y héberger leurs ouvriers. Les constructions réalisées depuis lors sont quasiment toutes des maisons individuelles d'après nos interlocuteurs (voir 39.2.2).

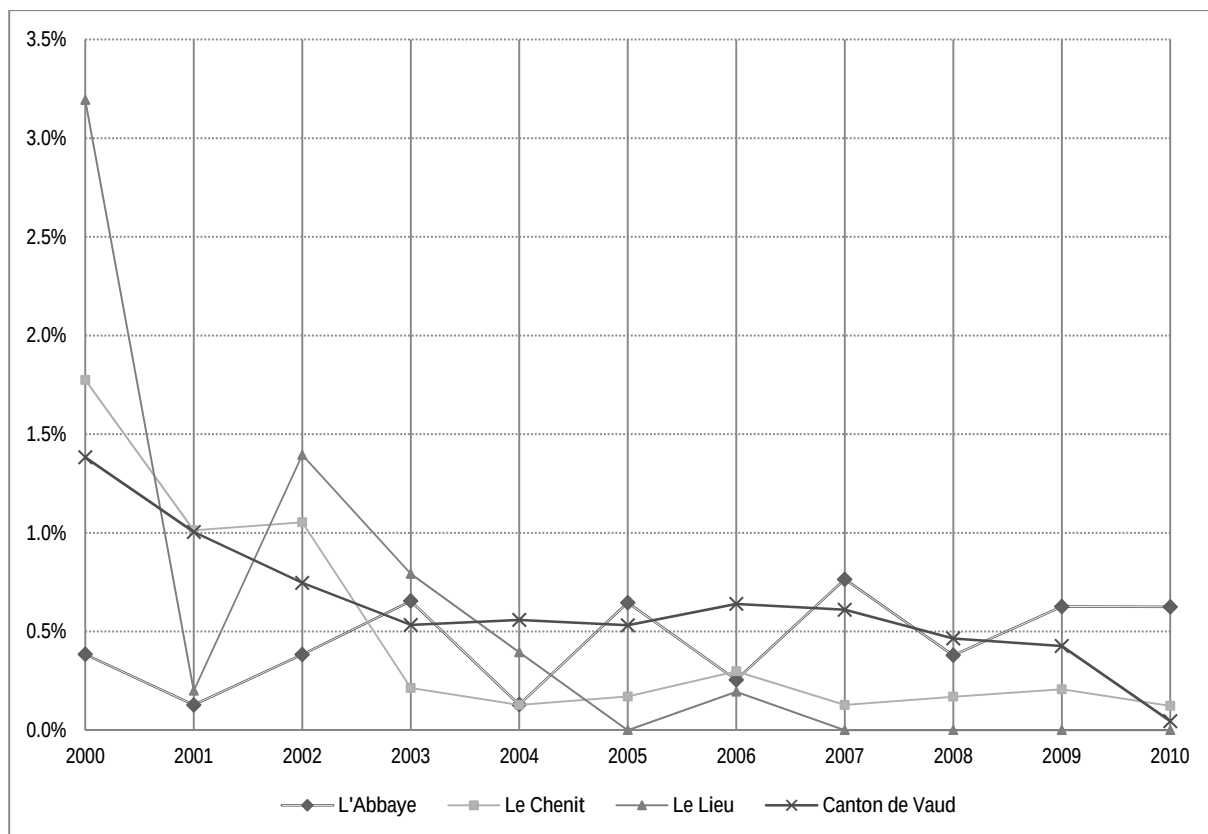
Année de construction	Sainte-Croix		Vallorbe		Canton de Vaud	
Avant 1945	760	61.99%	404	63.42%	44'174	39.69%
1946-1970	296	24.14%	112	17.58%	25'857	23.23%
1971-1990	127	10.36%	92	14.44%	31'116	27.96%
1991-2000	43	3.51%	29	4.55%	10'159	9.12%
Total	1'226	100%	637	100%	111'396	100%

Tableau 87 : Bâtiments selon l'époque de construction, Nord vaudois (2000) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

39.2.1.2. Taux de vacance

Le taux de vacance des trois communes de la Vallée de Joux est globalement très faible (en-dessous du seuil de pénurie de 1.5%) et a diminué durant les dix dernières années. Dans le détail, on constate que le recul est particulièrement marqué au Lieu (les fluctuations observées sont à mettre en parallèle avec la petite taille des parcs considérés) mais que L'Abbaye enregistre une légère augmentation (de 0.38% en 2000 à 0.63% en 2009) (Graphique 7). L'évolution générale de la Vallée suit la tendance du canton où les logements disponibles se raréfient. Parmi les objets dont s'occupe la seule gérance de la Vallée de Joux, la vacance est d'ailleurs quasiment inexistante¹⁴⁶.

¹⁴⁶ En moyenne 5 logements à louer sur 600, équivalent à un taux de vacance de 0.08%.



Graphique 7 : Taux de vacance, Vallée de Joux (2000-2010) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

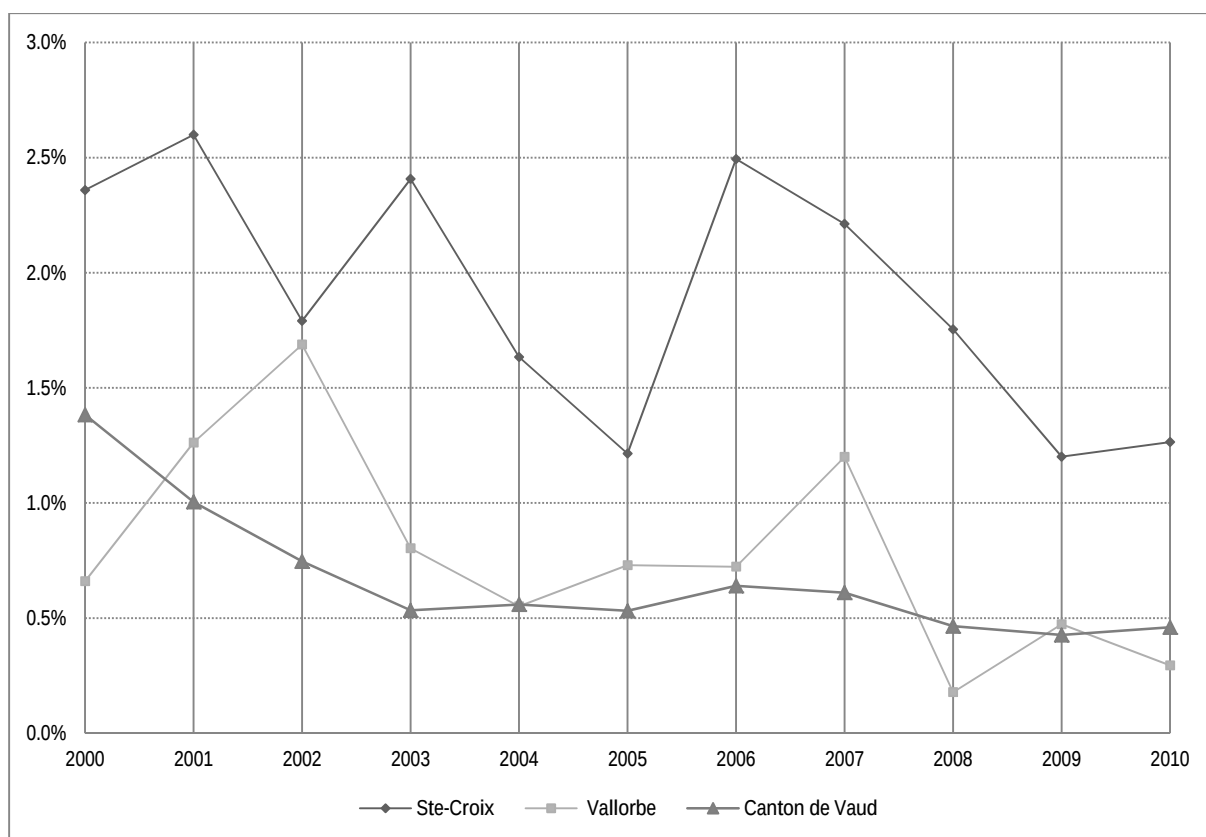
Selon nos interlocuteurs, la pénurie n'a pas d'influence sur les prix (contrairement à l'Arc lémanique où cette situation exerce une forte pression à la hausse). Le nombre réduit d'objets disponibles expliquerait néanmoins les faibles taux de croissance démographique observés. Selon les acteurs rencontrés s'il y avait plus de logements, une augmentation de population suivrait.

Relevons finalement que le manque d'objets disponibles ne s'explique pas par la présence marquée de résidences secondaires. Il n'y aurait ainsi pas de concurrence entre le marché des résidences principales et celui des résidences secondaires. Ces dernières étant souvent de plus petite taille, elles ne sont pas recherchées par les ménages désireux de s'installer de manière permanente.

Dans le Nord vaudois, aucune véritable tendance ne peut être dégagée par rapport à l'évolution du taux de vacance des deux communes étudiées, si ce n'est une baisse globale entre 2000 et 2010 (Graphique 8). Les courbes de l'évolution de la vacance à Sainte-Croix et à Vallorbe connaissent des fluctuations qui peuvent s'expliquer par la relative petite taille de leur parc.

De manière générale, le taux de vacance de Sainte-Croix est supérieur à la moyenne cantonale. Il a été en constante baisse depuis 2006 pour très légèrement remonter en 2010 (1.26%). D'après nos interlocuteurs, ce chiffre serait surestimé, des logements trop vétustes pour être loués étant comptabilisés (à l'instar de ce qui peut être observé dans les Montagnes neuchâteloises).

A Vallorbe, le taux de vacance a largement fluctué durant la période étudiée pour se fixer à 0.29% en 2010. Le marché est tendu d'après les autorités, mais la construction de nouveaux logements permet d'assainir progressivement la situation.



Graphique 8 : Taux de vacance, Nord vaudois (2000-2010) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

De l'avis des interlocuteurs interrogés tant à la Vallée de Joux que dans le Nord vaudois, la majorité des appartements inoccupés sont des petits logements d'une ou deux pièces. Les loyers étant peu élevés, les petits ménages orientent leurs recherches sur des appartements plus grands. De manière générale, le faible taux de vacance n'implique pas une pression sur les prix. On se trouverait davantage dans une situation où le marché s'autorégule.

39.2.1.3. Niveau des prix

A l'instar de ce qui a pu être observé dans les Montagnes neuchâteloises, la faiblesse de prix, à la vente comme à la location, est l'une des principales caractéristiques du parc immobilier. Cette situation s'expliquerait en partie, selon nos interlocuteurs, par la localisation excentrée des communes étudiées et donc par leur éloignement, au moins en termes d'images et de représentations, de l'Arc lémanique. Ainsi, ces barrières psychologiques constituent un handicap pour ces marchés locaux du logement puisqu'elles freinent la demande (ce qui maintient des prix bas).

En outre, les propriétaires – publics ou privés – des logements locatifs auraient tendance à louer leurs biens à un prix jugé par certains comme étant trop bas. Cette tendance ne leur permettrait pas de disposer des fonds nécessaires pour entretenir leurs logements. La vétusté des appartements influant sur les prix des loyers, les propriétaires se retrouvent face à un cercle vicieux. Cette situation provoque l'ire de certains professionnels de l'immobilier :

Ils les gèrent [les logements] comme s'ils faisaient du social. Cela casse le marché. [Promoteur]

Dans la Vallée de Joux par exemple, les Communes, qui sont historiquement propriétaires d'un faible nombre de logements, ont parfois été critiquées car elles louent leurs appartements à des prix inférieurs à ceux du marché. Ceci expliquerait la crainte des promoteurs de réaliser des immeubles locatifs dans la région, les loyers subissant un nivellement par le bas.

Le bas niveau des prix de la Vallée de Joux constituerait l'un des éléments expliquant le paradoxe entre un marché immobilier en situation de pénurie et la réticence des investisseurs institutionnels pour la construction de nouveaux locatifs. La faiblesse des prix des terrains est, quant à elle, vue comme un avantage par les promoteurs de la région puisqu'elle permet d'attirer des ménages désireux de bâtir une maison individuelle à bas prix.

39.2.1.4. Statut d'occupation

La proportion de locataires varie quasiment du simple au double selon les communes du Jura vaudois ; elle est néanmoins constamment inférieure à la valeur cantonale (67.34%) (Tableau 88 et Tableau 89). La part des propriétaires d'une maison (individuelle ou mitoyenne) est en revanche plus élevée. L'écart avec le canton est particulièrement prononcé dans la Vallée de Joux et plus précisément à L'Abbaye (50.74%) et au Lieu (52.23%). Le poids des propriétés par étage est inférieur de quelques points par rapport au canton à l'exception de L'Abbaye et du Lieu. Les coopérateurs sont par contre peu nombreux dans le Nord vaudois et même quasiment absents dans la Vallée de Joux.

	L'Abbaye		Le Chenit		Le Lieu		Canton de Vaud	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Locataire	206	38.15%	1'083	56.58%	117	34.93%	181'582	67.34%
Coopérateur	0	0.00%	1	0.05%	0	0.00%	5'083	1.89%
Propriétaire par étage	42	7.78%	56	2.93%	31	9.25%	18'617	6.90%
Propriétaire d'une maison	274	50.74%	712	37.20%	175	52.23%	57'764	21.42%
Logement de service ou gratuit	18	3.33%	62	3.24%	12	3.58%	6'597	2.44%
Total	540	100%	1'914	100%	335	100%	269'643	100%

Tableau 88 : Logements occupés selon le statut d'occupation, Vallée de Joux (2000) (Source : OFS, RFP)

	Sainte-Croix		Vallorbe		Canton de Vaud	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Locataire	1'031	53.59%	909	66.79%	181'582	67.34%
Coopérateur	42	2.18%	24	1.76%	5'083	1.89%
Propriétaire par étage	81	4.21%	37	2.72%	18'617	6.90%
Propriétaire d'une maison	707	36.75%	358	26.31%	57'764	21.42%
Logement de service ou gratuit	63	3.27%	33	2.42%	6'597	2.44%
Total	1'924	100.00%	1'361	100.00%	269'643	100%

Tableau 89 : Logements occupés selon le statut d'occupation, Nord vaudois (2000) (Source : OFS, RFP)

39.2.2. Nouveaux logements

Entre 2000 et 2009, 43 nouveaux logements ont été réalisés à L'Abbaye, ce qui correspond à une augmentation nette de 5.68% (Tableau 90). Au Chenit, 106 objets (+4.56%) ont été mis sur le marché durant la même période alors que ce chiffre s'élevait à 17 (+3.37%) au Lieu. Au total, 166 nouveaux logements ont été réalisés dans la Vallée de Joux entre 2000 et 2009. Notons que l'augmentation nette de logements en valeurs relatives est à lire avec précaution. Si ces chiffres paraissent élevés dans le cas de la Vallée de Joux, cela est dû en grande partie à un effet de taille, le volume total étant peu élevé.

La majorité des logements récents de la Vallée sont des villas individuelles bâties par les ménages eux-mêmes (« autopromotion »). D'après les acteurs interrogés, le marché était passablement morose au début des années 2000. On a cependant constaté un regain d'activité à partir de 2005. Celui-ci s'expliquerait principalement par la conjoncture globalement positive¹⁴⁷, des conditions-cadres favorables (taux d'intérêts très bas) et la faiblesse des prix des terrains qui incitent les ménages à accéder à la propriété.

Notons tout de même que deux immeubles locatifs, dont l'un comporte trois appartements et l'autre quatre logements de haut standing ont été construits au Pont durant la période étudiée. Dans la commune du Lieu, une zone à bâtir est restée pendant près de dix ans sans presque aucune construction. En 2003, les autorités ont mené une action afin de stimuler la demande en proposant des parcelles à 10CHF/m² avec l'obligation pour l'acheteur de s'établir durant vingt années au minimum dans la commune. Cette opération a marqué le début d'un certain regain d'activité du marché immobilier du Lieu. Au Chenit, si 2004 a été vécue comme une année noire puisqu'aucune construction n'a été réalisée sur le territoire communal, les parcelles au sein des zones à bâtir se remplissent depuis lors.

	L'Abbaye	Le Chenit	Le Lieu	Canton de Vaud
Constructions de nouveaux logements	42	58	16	30690
Transformations	2	50	4	2752
Destructions	1	2	3	956
Augmentation nette de nouveaux logements	43 (+5.68%)	106 (+4.56%)	17 (+3.37%)	32'486 (+10.95%)
Nombre de logements au 31.12.2009	800	2'429	522	355'686

Tableau 90 : Nombre de logements selon le type de projet, Vallée de Joux (2000-2009) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

S'il n'y a pas eu beaucoup de constructions d'immeubles locatifs dans la Vallée de Joux au cours de la décennie couverte par les statistiques présentées, deux grands chalets comportant chacun huit appartements en PPE ont été très récemment construits au Pont par des architectes de la région. C'est la première construction en habitat groupé depuis un certain nombre d'années.

Dans le Nord vaudois, 72 logements ont été mis sur le marché à Sainte-Croix entre 2000 et 2009, ce qui représente une augmentation nette de nouveaux logements de 2.52% (Tableau 91). Durant la même période, 60 objets (+3.66%) étaient mis sur le marché à Vallorbe portant à 1'688 le nombre de total de

¹⁴⁷ Le marché immobilier de la région n'a pas été particulièrement freiné par la dernière crise économique.

logements sur le territoire communal. L'augmentation relative de nouveaux logements à Sainte-Croix et à Vallorbe est toutefois largement inférieure à celle du canton qui s'élève à 10.05% (32'486).

	Sainte-Croix	Vallorbe	Canton de Vaud
Constructions de nouveaux logements	29	72	30'690
Transformations	43	3	2'752
Destructions	0	14	956
Augmentation nette de nouveaux logements	72 (+2.52%)	60 (+3.66%)	32'486 (+10.95%)
Nombre de logements au 31.12.2009	2'926	1'698	355'686

Tableau 91 : Nombre de logements selon le type de projet, Nord vaudois (2000-2009) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

Tout comme dans la Vallée de Joux, le marché immobilier du Nord vaudois a évolué positivement à partir de 2005 après avoir stagné pendant de nombreuses années. Dans l'ensemble, la majeure partie des nouvelles constructions sont des maisons individuelles ou des villas jumelées. A Vallorbe, quatre à cinq maisons individuelles sont construites chaque année. A Sainte-Croix le nombre annuel de nouvelles villas varie entre un et trois, et ce principalement dans le haut du village. Il s'agit toujours d'autopromotion : aucun promoteur ne s'est lancé dans une opération de plus grande envergure.

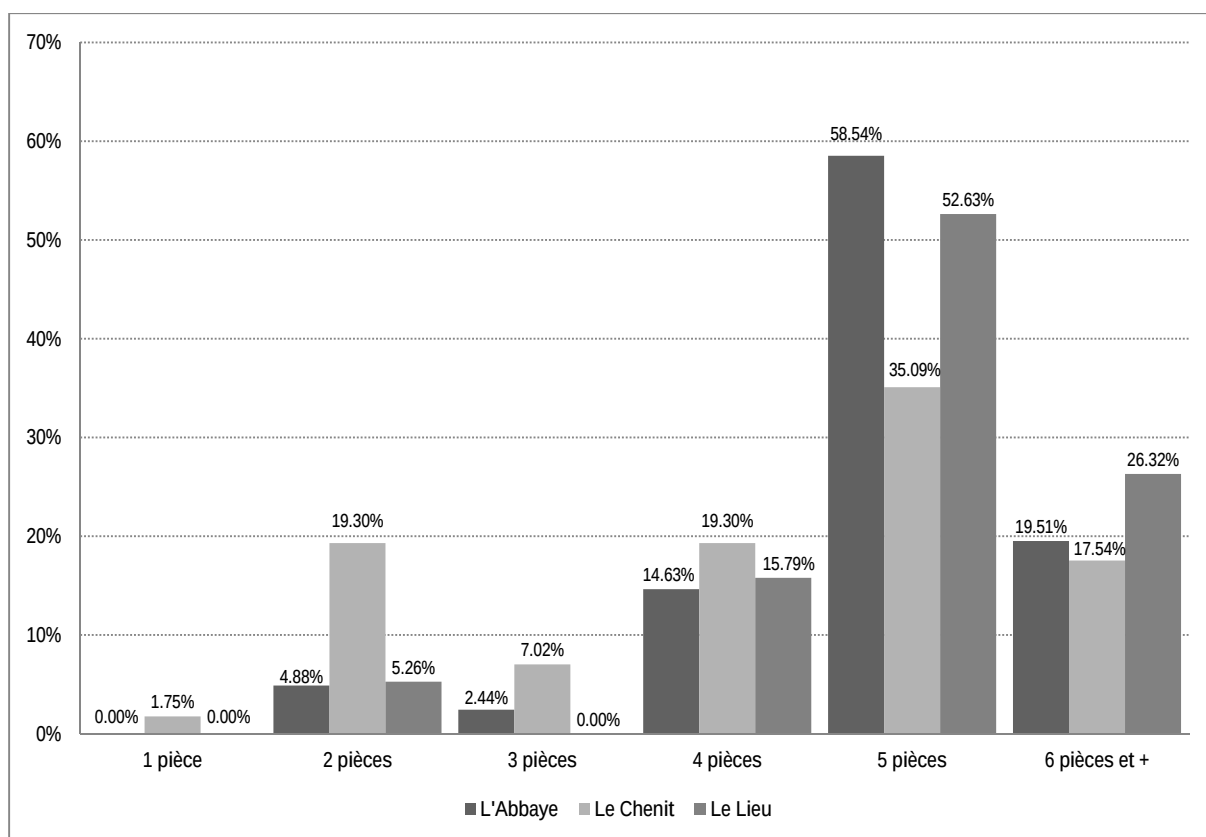
Il s'est construit très peu d'immeubles collectifs comportant des logements destinés à location ou à la vente. A titre d'exemple, le dernier locatif construit à Sainte-Croix date de 1985 (huit logements) et à Vallorbe de 2003 (le précédent datant de 1985). C'est là la principale faiblesse des parcs de logements des deux communes étudiées selon les acteurs interrogés. La situation tend cependant à évoluer depuis 2010 comme l'atteste certains nouveaux projets.

A l'inverse de la situation observée dans le haut du canton de Neuchâtel, la PPE reste marginale par rapport à la villa individuelle. De l'avis des promoteurs interrogés, ce type de réalisation pourrait être intéressant mais aucun acteur n'est prêt à prendre le risque d'une telle réalisation en raison de la faiblesse du prix du foncier. Les acteurs de l'immobilier affirment en effet que la demande préfère bâtir sa propre maison individuelle et posséder son terrain :

Dans la mentalité des gens d'ici, lorsqu'on est propriétaire, on possède une maison et non un appartement.
[Administration communale]

Notons toutefois que six appartements en PPE ont été réalisés au cours des dernières années à Vallorbe et qu'ils rapidement trouvé acquéreur (cinq appartements ont été vendus en moins de trois mois).

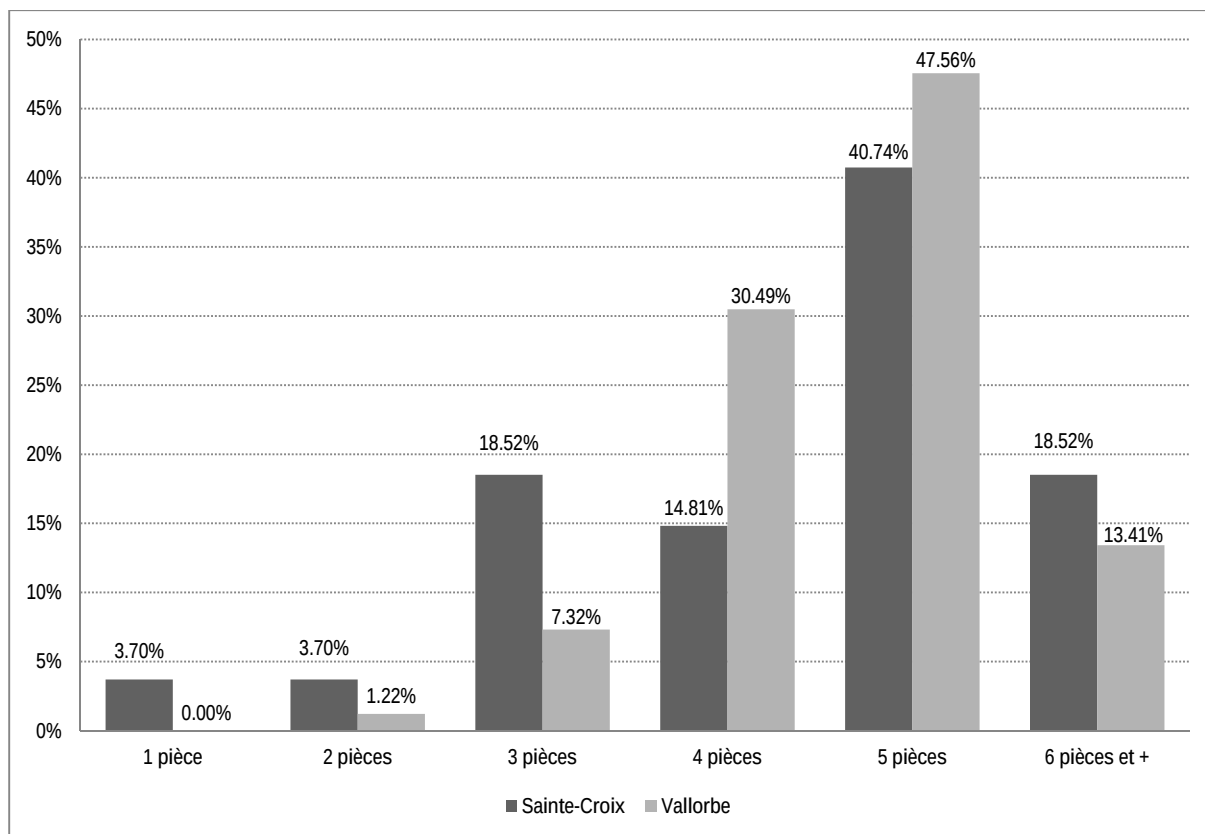
La majorité des nouveaux logements à la Vallée de Joux comportent cinq pièces (Graphique 9). Leur proportion s'élève en effet à 58.54% à l'Abbaye, à 52.63% au Lieu et à 35.09% au Chenit. La part des unités de quatre pièces et de six pièces ou plus varie quant à elle entre 14% et 26% selon les communes. Peu de nouveaux appartements de petite taille ont été construits au cours de dix dernières années si ce n'est au Chenit où les deux pièces représentent une proportion de 19.3%.



Graphique 9 : Nouveaux logements selon le nombre de pièces d'habitation, Vallée de Joux (2001-2009) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

La situation est similaire dans le Nord vaudois : la taille des nouveaux logements la plus fréquente est de cinq pièces (Graphique 10). Leur part atteint 40.74% à Sainte-Croix et 47.56% à Vallorbe. On ne recense par contre que peu d'objets comportant moins de quatre pièces sauf à Sainte-Croix où la proportion des trois pièces atteint 18.52%. La part d'appartements d'une et deux pièces est y également plus élevée. Selon nos interlocuteurs, le développement de l'école professionnelle – qui est passée de cent-vingt élèves au début des années 1990 à quatre cents étudiants à l'heure actuelle – est certainement à l'origine de cette tendance du marché immobilier que l'on ne retrouve pas dans les autres communes étudiées.

Dans l'ensemble la tendance dans la taille des nouveaux logements construits dans les communes du Jura vaudois est semblable à celle qui prévaut dans les Montagnes neuchâteloises : les objets mis sur le marché sont de grande taille. Ils comportent en effet pour la plupart quatre pièces ou plus.



Graphique 10 : Nouveaux logements selon le nombre de pièces d'habitation, Nord-Vaudois (2001-2009) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

39.2.3. Rénovations

Comme nous l'avons observé, le parc immobilier du Jura vaudois comporte une part importante d'objets construits avant la Seconde Guerre mondiale. La structure du parc de logements diffère cependant quelque peu entre la Vallée de Joux et le Nord vaudois.

Le parc immobilier de la Vallée de Joux est en grande partie composé de maisons individuelles, de petits chalets ou de fermes. Ces objets sont en principe régulièrement entretenus par leurs propriétaires.

En ce qui concerne les appartements, un effort de rénovation se fait sentir. D'après nos interlocuteurs, les propriétaires et gérances observent un suivi continu de leurs biens si bien que le parc de logements est en bon état. Notons également qu'un nombre restreint de logements est propriété des Communes ou des Villages de la Vallée. Il s'agit là d'un héritage historique. Bien que ces appartements ne soient pas nombreux, il semblerait que certains soient tombés en désuétude.

Le potentiel de rénovation est néanmoins important, particulièrement dans les anciennes fermes ou les vieilles maisons disposant de grands volumes d'habitation. Il serait possible, dans ce cadre, de créer passablement de nouveaux logements. Toutefois, ces objets sont en mains de propriétaires privés qui ne cherchent pas à se lancer dans l'immobilier en transformant une ou plusieurs parties de leur demeure.

A Sainte-Croix, de grands locatifs ont été érigés durant les Trente glorieuses mais n'ont pas été rénovés depuis. De fait, un certain nombre d'appartements ne peut être loué, si ce n'est à des personnes à bas

revenus. La rénovation des logements et des bâtiments est donc primordiale pour rester concurrentiel face à d'autres marchés immobiliers.

La commune de Sainte-Croix a connu une nouvelle dynamique au cours des dix dernières années avec la réfection de façades et à la rénovation intérieure de logements. De l'avis des acteurs interrogés, cette évolution positive s'explique par la situation de pénurie que connaît la plaine. La demande serait prête à parcourir davantage de kilomètres pour trouver un logement à un loyer intéressant et les propriétaires font des efforts pour capter cette demande. Toutefois, d'après la majeure partie de nos interlocuteurs, seuls une proportion de 30% du parc de logements ont été rénovés au cours des dernières années. Le potentiel de rénovation est encore très important. Certains propriétaires peinent en effet à rénover leurs appartements car ils constatent qu'ils peuvent les louer sans frais de rénovation. Ce type de propriétaire cherche plutôt un rendement régulier en gérant l'existant qu'un rendement maximal.

Les logements rénovés voient logiquement leur loyer augmenter et il existe un seuil de prix au-delà duquel les logements peinent à être loués¹⁴⁸. La difficulté, pour les propriétaires, réside dans le fait que ce seuil est bas en regard du montant que peut atteindre la rénovation d'un logement. Les propriétaires réfléchissent donc longuement avant de rénover et les gérances programment souvent des rénovations au cas par cas :

On rénove deux appartements dans un immeuble et on attend d'avoir à nouveau de l'argent pour rénover les autres. Après cela pose des problèmes si un locataire nous demande de rénover sa salle de bains car on ne peut pas. [Gérance]

Selon différents acteurs, les propriétaires devraient penser à créer des fonds ou des réserves destinées aux travaux de rénovation :

Dans le calcul du loyer, on pense encore qu'il faut que cela coûte le moins cher possible sans voir plus loin... Il faudrait prendre en compte les futurs investissements liés à la rénovation. [Gérance]

La transformation d'usines en *lofts* a été passablement pratiquée à Sainte-Croix au cours des dix dernières années. Une quarantaine d'objets, dont la superficie varie de 80m² à 200 m² a été créée et a permis d'attirer des résidents venant de l'extérieur. A l'heure actuelle, seul un faible potentiel de réhabilitation du patrimoine industriel est à entrevoir sur le territoire communal où il ne reste qu'une friche industrielle.

Le parc de logements de Vallorbe a quant à lui également été peu rénové dans les années 1980-1990. La tendance s'est inversée à partir des années 1990 avec des opérations visant à améliorer le confort intérieur des logements (sols, salles de bain, cuisines agencées, etc.).

A l'heure actuelle les propriétaires ont tendance à réaliser des travaux de rénovation sur l'enveloppe des bâtiments (isolation, fenêtres, toiture) sans pour autant oublier l'intérieur (ascenseurs, chauffage). Si des immeubles n'ont pas été rénovés jusqu'à présent, c'est principalement dû au niveau des loyers en vigueur dans la région. Ceux-ci ne permettent pas forcément aux propriétaires de constituer les fonds nécessaires. De plus, les propriétaires n'étant pour la plupart pas des professionnels, il peut exister un certain décalage entre les besoins et tendances du marché et les actions entreprises par les propriétaires en raison de leur manque de connaissances du domaine.

¹⁴⁸ Dans le Nord vaudois, ce seuil serait de 1'500 CHF pour un logement de quatre pièces et de 1'200 CHF pour un appartement de trois pièces, charges comprises.

De l'avis des autorités, les propriétaires sont toutefois conscients qu'il est nécessaire de conserver le patrimoine pour développer l'attractivité résidentielle de la commune. Dans ce sens, des efforts sont entrepris auprès des propriétaires par certaines gérances de la place afin d'augmenter les loyers dans le but d'obtenir des rendements permettant de financer des opérations de rénovations. Le mécanisme fonctionne relativement bien : en dix ans, les dossiers traités par le bureau technique de la commune (police des constructions) ont triplé. Il reste toutefois passablement de travaux à effectuer pour assainir le parc immobilier.

39.2.4. Projets en cours ou à venir

L'activité de construction a été peu soutenue au cours des dernières années, en particulier en matière d'immeubles collectifs. De nouveaux projets émergent pourtant depuis peu dans les régions étudiées.

Un immeuble de seize appartements protégés est par exemple à l'étude à L'Abbaye. Ces logements devraient être construits par une coopérative sous l'impulsion de la commune (mise à disposition du terrain par l'intermédiaire d'un droit de superficie).

La PPE semble de mieux en mieux fonctionner puisqu'après la réalisation de seize appartements au Pont, un nouveau projet de sept logements est en phase de lancement dans une ancienne bâtisse aux Esserts-de-Rives. Un autre projet devait démarrer au printemps 2011 avec six appartements au bord du lac de Joux. Les professionnels de l'immobilier interrogés soulignent qu'à l'avenir la PPE devrait être un marché porteur dans la région. Toutefois, ils regrettent le manque de zones constructibles. Pour eux, les propriétaires privés thésaurisent leurs terrains et freinent le marché.

Dans le Nord vaudois, passablement de maisons individuelles ont été construites au cours des dernières années. La tendance devrait progressivement s'atténuer en raison de la raréfaction des terrains disponibles. La volonté politique est toutefois d'ouvrir de nouvelles zones à bâtir afin de favoriser l'autopromotion (voir 40.2).

Il n'y a pas de projets d'immeubles en cours de réalisation à Sainte-Croix. Le potentiel de densification y est pourtant important. La commune a racheté une parcelle de 7'000 m² à proximité de la gare pour y réaliser des logements lors des cinq prochaines années. D'autres projets pourraient concerner la réhabilitation d'anciens commerces ou ateliers. Deux privés sont d'ailleurs intéressés par l'achat d'une ancienne fabrique afin d'y aménager des *lofts*.

Du côté de Vallorbe, la réalisation de quatre locatifs est prévue pour 2011-2012. Des particuliers du Nord vaudois souhaitent réaliser deux bâtiments résidentiels. Les permis de construire n'avaient toutefois pas été délivrés lors des entretiens. La construction de deux autres immeubles, situés au centre de la commune et représentant un total de vingt-deux appartements de deux et demi à trois pièces et demi ont démarré au printemps 2011. Le choix de réaliser des petits logements provient de la configuration du terrain et du fait que l'investisseur final, un privé de la région, a voulu privilégier la réalisation d'appartements destinés aux jeunes couples.

39.2.5. *Etat et profil de la demande*

A l'instar de la partie sur les Montagnes neuchâteloises, ce chapitre n'a pas pour ambition de dresser le portrait de la demande dans les cinq communes du Jura vaudois. Les paragraphes qui suivent synthétisent en fait quelques propos récurrents énoncés par les acteurs rencontrés.

Dans la Vallée de Joux, la demande est principalement axée sur le marché de la vente (essentiellement des maisons individuelles même si de récents projets proposent de la PPE). Parmi les acheteurs de biens immobiliers, la majorité sont des familles ou des jeunes couples mariés. Les acteurs interrogés observent l'émergence de flux résidentiels en provenance de la région lémanique (les objets seraient deux à trois fois moins chers que sur la Riviera vaudoise). Ainsi, sur les seize appartements réalisés récemment au Pont, treize ont été achetés par des ménages provenant du bas du canton. Pour plus de la moitié de ces acheteurs, ce logement constituera leur résidence principale.

Dans le marché de location, les ménages trouvent en principe le type de logement qu'ils recherchent malgré la faiblesse du taux de vacance. Selon nos interlocuteurs, le marché s'autorégule. Pourtant, tous s'accordent à dire que si l'on devait assister à une augmentation du nombre de logements disponibles sur le marché, la demande suivrait. Il manquerait des appartements de tous types et en particulier des quatre pièces ou plus et de standing moyen. Cet élément est important à souligner étant donné les projets de développement de plusieurs entreprises horlogères qui créera une demande de logements.

Seuls quelques ménages français sont installés dans le parc locatif. D'après les professionnels de l'immobilier, leur nombre est négligeable en raison de la proximité de la frontière, atteignable en moins de dix minutes en voiture. Les cadres – suisses ou étrangers – tendent à vivre de plus en plus fréquemment sur l'Arc lémanique.

Dans le Nord vaudois, le marché immobilier semble sortir d'une léthargie de plus de vingt ans. Les acteurs locaux expliquent cette reprise par le déplacement d'une certaine demande en provenance de l'Arc lémanique où le marché est saturé et ce particulièrement dans le domaine de la vente. Cette demande devrait croître en raison de la hausse constatée des prix des terrains dans l'Arc lémanique et en plaine¹⁴⁹. Elle concerne le segment de la maison individuelle mais pas encore dans celui de la location. Dans ce dernier secteur, la demande resterait focalisée sur les grands pôles d'emplois comme Lausanne ou Yverdon. Il est également à noter que la demande en provenance de France est quasi inexistante, que cela soit à Sainte-Croix ou à Vallorbe.

Si l'on se penche sur Sainte-Croix en particulier, on assiste effectivement à une augmentation d'une demande en provenance du bas du canton de Vaud et orientée vers la villa individuelle. D'après les intermédiaires interrogés, la demande en matière d'objets locatifs est également en augmentation. Notons que le parc de logements de Sainte-Croix est composé d'une majorité d'appartements de deux et trois pièces alors que les appartements de quatre pièces et plus sont des biens rares. Les grandes familles ne trouveraient ainsi pas aisément de logements répondant à leurs besoins. L'école technique représente, dans le marché de la location, une forte demande (du studio pour personne seule aux logements de trois pièces pour les colocations). En outre, les gérances constatent une augmentation de la demande de la part de personnes bénéficiant de l'aide sociale en raison de l'augmentation des loyers

¹⁴⁹ A titre d'exemple, le prix du m² est de 350 CHF – 400 CHF à Grandson alors qu'il est de 80 CHF – 100CHF à Sainte-Croix.

en plaine. L'existence d'un tourisme social est toutefois à prendre avec précaution comme le montre le cas des Montagnes neuchâteloises.

La raréfaction des surfaces à bâtir dans la plaine de l'Orbe profite à Vallorbe, où l'on constate une augmentation de la demande en matière de terrains à bâtir. La demande est ainsi principalement constituée de ménages avec enfant(s) en provenance de la plaine et cherchant à construire leur propre maison individuelle à des prix raisonnables¹⁵⁰.

La saturation du marché sur l'Arc lémanique n'influe pas encore sur la demande en locatif dans la commune. Selon certains interlocuteurs, on pourrait ressentir des effets d'ici quelques années si la pénurie se poursuit. A l'heure actuelle, la demande est matière de logements destinés à la location apparaît adaptée à l'offre. Toutefois, les grandes familles pourraient rencontrer des difficultés à trouver des logements adaptés à leurs besoins. Il n'y a en effet, tout comme à Sainte-Croix et dans la Vallée de Joux, que peu d'appartements de grande taille disponibles.

40. STRATÉGIE DES POUVOIRS PUBLICS RELATIVES À L'IMMOBILIER

De manière schématique, une collectivité publique peut endosser trois rôles dans le domaine de l'immobilier. Elle est en premier lieu régulatrice en utilisant certains instruments urbanistiques pour définir des conditions cadres favorables à l'émergence de projets (« politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme »). Elle est également coordinatrice ou médiatrice lorsqu'elle favorise la réalisation de projets en jouant le rôle d'intermédiaire ou en octroyant des aides financières à la rénovation (« contacts avec les acteurs privés »). Finalement, elle peut devenir interventionniste quand elle s'implique directement dans le marché (« politique du logement » et « politique foncière »). Les pages suivantes présentent les caractères centraux de ces différents aspects en étudiant les Montagnes neuchâteloises puis le Jura vaudois.

40.1. Montagnes neuchâteloises

40.1.1. Politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme

L'un des débats relatifs à la politique d'aménagement du territoire renvoie à la définition des secteurs à développer et plus particulièrement à la priorité donnée entre une localisation à l'intérieur du tissu urbain ou en marge de celui-ci. Les deux villes, suivant les prescriptions de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et plus généralement les débats actuels dans le domaine du développement territorial, entendent favoriser des opérations de densification et de régénération urbaine, et limiter l'étalement urbain.

La Ville de La Chaux-de-Fonds a par exemple initié le projet « La Chaux-de-Fonds 2030 » qui devra définir les lignes directrices du développement de la ville à l'horizon de deux décennies. Ce projet s'articule autour du postulat que « *la ville doit rester dans ses limites actuelles et ne doit pas s'étendre* ». L'urbanisation devra ainsi être orientée en priorité vers la revalorisation de friches et vers les potentiels contenus dans le tissu urbain. Selon les autorités, la réserve actuelle de foncier devrait largement

¹⁵⁰ A l'heure actuelle, le prix du terrain est de 150-170 CHF/m².

répondre à la demande ces prochaines années, sans qu'il soit nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à bâtir.

Au Locle, un débat similaire a lieu et des pressions existent pour ouvrir de nouveaux quartiers destinés à accueillir des villas dans l'optique de remédier à la mauvaise santé démographique de la ville. Si certaines zones sont prévues pour un tel développement, la Ville entend toutefois donner la priorité à la densification du tissu bâti. Quant au centre-ville, qui souffre d'un taux de vacance et d'un taux de rotation élevés en raison du trafic de transit, il pourrait faire l'objet de réaménagement si le tunnel de contournement actuellement à l'étude était réalisé.

En termes de processus, des échos négatifs ont parfois été entendus par rapport aux règles architecturales et aux procédures d'urbanisme. De manière générale, les promoteurs rencontrés affirment qu'il est plus compliqué de construire ou rénover à La Chaux-de-Fonds qu'au Locle en raison des contraintes et procédures administratives :

Il y a beaucoup plus de contraintes à La Chaux-de-Fonds. Au Locle, on fait beaucoup pour simplifier la vie des promoteurs parce qu'on a envie qu'on construise. C'est très appréciable. [Promoteur]

Ils [les pouvoirs publics] devraient faire attention à ne pas dégouter les promoteurs car ceux-ci pourrait se retirer du marché. [Gérance]

40.1.2. Contact avec les acteurs privés

Le marché immobilier est un système complexe impliquant de nombreux acteurs responsables par exemple du financement, de la conception, de la construction ou de la gestion du parc immobilier. Une collectivité, en plus de fixer les conditions-cadre par l'intermédiaire des instruments d'urbanisme et d'aménagement du territoire, peut jouer le rôle de médiatrice ou d'intermédiaire entre les acteurs privés.

La Ville de La Chaux-de-Fonds a développé, dans le cadre de sa politique immobilière, une fonction de *monitoring* (élaboration et compilation de statistiques), d'information ainsi que de mise en relation des divers acteurs du marché du logement. Les pouvoirs publics et les gérances privés s'étaient par exemple rencontrés au début des années 2000 dans le cadre du « Forum Gérances », un événement destiné à réfléchir à des pistes pour inciter les pendulaires et frontaliers à s'installer sur le territoire communal. Suite à cette journée, deux brochures ont été réalisées afin de promouvoir une installation à La Chaux-de-Fonds. La première, intitulée « S'établir à la Chaux-de-Fonds », résume les procédures administratives à entreprendre par les nouveaux résidents ainsi que différentes informations pratiques sur la ville. La seconde, intitulée « Emménager à La Chaux-de-Fonds » est plus particulièrement destinée aux pendulaires suisses ou français. Elle montre, sur la base de budgets comparatifs, l'intérêt pour les personnes employées à La Chaux-de-Fonds à y vivre également (notamment par rapport à une autre commune du canton de Neuchâtel ou à la bande frontière française).

Au sein de l'administration communale, un poste de *Chargé de la promotion immobilière et commerciale* a été créé pour s'occuper de politique immobilière. Cette personne est en règle générale intégrée aux groupes de travail des grands projets dès leur lancement. Tous les trois mois, le *Chargé de la promotion immobilière et commerciale* rencontre les principaux gérants et promoteurs actifs en ville afin de suivre les tendances du marché immobilier local.

La Ville du Locle souhaite attirer des investisseurs afin de développer le marché de la PPE, de la maison individuelle et de la location. La stratégie de la Ville était au cours de définition à l'heure à nous avons

rencontré des représentants de l'administration communale. La prise de contact avec des investisseurs institutionnels, afin de les inciter à acheter des immeubles au Locle, fait partie du cahier des charges du nouveau chancelier. Les autorités ont en outre mis en place une plate-forme de promotion de l'habitat. Elles ont par exemple regroupé en un seul document tous les projets immobiliers actuels et futurs sur le territoire communal. Destiné aux particuliers, cet outil doit permettre de faciliter les recherches de logements des futurs propriétaires.

Pour ce qui est du patrimoine existant, les opérations de rénovation relèvent de l'initiative des propriétaires eux-mêmes. Dans le souci d'améliorer l'image de la ville, et particulièrement de son centre, Le Locle aide financièrement les propriétaires désirant améliorer l'isolation de leurs bâtiments ou procédé à la réfection des façades (jusqu'à concurrence de 30% du prix total des travaux). Selon les autorités, la mesure fonctionne bien en ce qui concerne les façades. Elles estiment qu'il serait également nécessaire de rénover l'intérieur des appartements existants (regroupements d'appartements, nouvelles salles de bain, etc.) pour rendre le parc de logements plus attractif. La Commune travaille donc sur la création d'un fonds d'aide à la rénovation intérieure.

40.1.3. Politique du logement

Le marché privé tend à ne pas prendre en compte les besoins des catégories sociales les moins favorisées. Ce rôle incombe par conséquent aux pouvoirs publics et les deux Villes mènent une politique sociale du logement par la gestion du parc immobilier qu'elles possèdent. Les Villes ne développent toutefois pas leur parc immobilier par de nouvelles constructions ni par l'achat d'objets existants.

A La Chaux-de-Fonds, les acteurs publics et organismes à but non lucratif possèdent entre 12% et 15% du parc immobilier. Cette situation amène une certaine stabilité dans les prix, empêche quelque peu la spéculation et a surtout une vocation sociale. La gérance communale loue ainsi très souvent des appartements à des ménages que les gérances privées refusent en raison leur une situation financière précaire.

La Ville du Locle possède plus de quatre cents logements, dont les deux tiers se trouvent dans des immeubles érigés entre 1950 et 1970. C'est durant cette période que la Ville endossait un rôle de promoteur immobilier. Ces logements sont subventionnés et attribués selon des normes de revenus¹⁵¹. Le tiers restant est constitué d'appartements construits avant la Seconde Guerre mondiale. Il représente un « *parc locatif en libre-marché* », le but étant de rentabiliser les immeubles grâce à des prix correspondant à ceux du marché. Si les régies et propriétaires privés du Locle avaient tendance à critiquer la gérance communale dans les années 1970-80 en raison des loyers proposés, celle-ci s'aligne de plus en plus sur le marché libre.

¹⁵¹ En théorie, si les normes de revenus sont dépassées, la Ville du Locle devrait résilier le bail. Cela n'a jamais été pratiqué étant donné l'important taux de vacance.

40.1.4. Politique foncière

La politique foncière peut accompagner les autres politiques liées au marché immobilier en portant sur quatre axes : inventorier, acheter, vendre ou mettre à disposition des terrains constructibles.

La Ville de La Chaux-de-Fonds possède des terrains répartis sur l'ensemble du territoire communal. Elle a également défini des secteurs stratégiques où elle essaie d'acquérir des terrains. Le foncier constitue ainsi un levier d'action important dans la politique immobilière de la Ville malgré des possibilités financières limitées. La planification et la maîtrise du développement sont plus aisées quand la Ville est propriétaire des terrains. Cette politique devant être très réactive en fonction des opportunités apparaissant sur le marché, elle est mise en œuvre par l'intermédiaire de sociétés immobilières appartenant à la Ville (une pour les immeubles stratégiques, une pour le développement industriel et l'achat de terrains agricoles et une dernière pour le stationnement). Après avoir acquis le terrain, la Ville planifie son développement et cherche ensuite des investisseurs (pour une vente ou l'octroi d'un droit de superficie). Cela permet d'éviter l'implantation d'une infrastructure ou d'une activité peu adéquate ou désirable dans des secteurs stratégiques. Ce système est toutefois actuellement bloqué en attente de la révision de la Loi cantonale sur les communes.

A titre d'exemple, la ville a acheté aux CFF deux parcelles – les deux premières devant être redéveloppées – dans le périmètre du futur quartier Le Corbusier. L'objectif de cette démarche est d'initier le processus de régénération du site. Si ce premier îlot accueillera une infrastructure publique, des logements seront construits par la suite. Le but de la Ville sera de favoriser la création d'une coopérative avec le soutien de la cité de Mélèzes et celle de l'Est afin de promouvoir une mixité sociale du quartier.

La Ville du Locle ne pratique pas une politique foncière proactive en termes d'achat de terrains. Si les autorités disposent de zones à bâtir, elles ne les ouvrent que parcimonieusement car cela implique de lourds investissements (construction de routes, viabilisation, ouverture d'écoles, réseau de transport, etc.). Certains acteurs se plaignent de l'attitude jugée attentiste de la Commune et du manque d'actions pour attirer des investisseurs. Toutefois, les pouvoirs publics ont sollicité des promoteurs immobiliers de la région et a récemment mis à leur disposition des terrains afin qu'ils y réalisent des immeubles et maisons individuelles.

40.2. Jura vaudois

40.2.1. Politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Les autorités des communes étudiées estiment que le marché de la villa individuelle est porteur dans le Jura vaudois. Elles ont généralement tendance à favoriser la réalisation de telles constructions en ouvrant de nouvelles zones à bâtir voire en proposant des terrains à prix modérés. Elles se heurtent toutefois au nouveau plan directeur cantonal.

La croissance des communes sur lesquelles nous nous penchons n'est pas limitée par une règle quantitative.¹⁵² Cependant, le nouveau plan directeur cantonal vaudois oblige les autorités communales, lors de la révision de leur plan d'affectation, à planifier les nouvelles zones à bâtir en priorité dans les centres et non en périphérie, là-même où des villas pourraient être construites. Les nouvelles zones à bâtir mal situées sont limitées afin de garantir une utilisation mesurée du sol. Les communes sont donc dans l'obligation d'orienter leur développement en combinant la densification du tissu urbanisé avec l'ouverture de nouvelles zones à bâtir même si ce procédé est de plus en plus difficile. A titre d'exemple, Le Lieu n'a plus beaucoup de zones à bâtir à proposer et le nouveau plan directeur ne lui permet pas d'en ouvrir de nouvelles à l'heure actuelle.

En termes de densification, dans la Vallée de Joux, Le Chenit a par exemple rehaussé, en 2010, un immeuble résidentiel de deux étages. A Sainte-Croix, il reste des zones à bâtir destinées à accueillir des villas individuelles. Toutefois, dans le prolongement du plan directeur cantonal, la Commune cherche à privilégier la densification en travaillant sur la réactualisation de son plan directeur communal. Vallorbe dispose également de terrains à bâtir mais ceux-ci tendent à se raréfier. Les pouvoirs publics envisagent de demander l'autorisation de changer d'affectation des surfaces supplémentaires afin d'accueillir des villas et des immeubles locatifs. La question de la densification du bâti n'est pas véritablement à l'ordre du jour dans la vision du développement de la commune.

Dans la Vallée de Joux, les autorités remarquent que de nombreux propriétaires d'anciennes maisons ou fermes n'utilisent qu'une partie du volume bâti dont ils disposent. Il serait ainsi possible de créer un nombre conséquent de logements dans des granges ou des locaux inutilisés. Les autorités du Lieu, conscientes de ce potentiel, sont en train de réviser le plan général d'aménagement et réfléchissent à la manière d'inciter les propriétaires à transformer en logements les bâtiments en leur possession. Ces derniers semblent préférer en règle générale, par souci de confort mais également en regard de l'investissement financier à consentir, garder une grange vide à côté de leur maison plutôt que d'y créer un logement. Les prix à l'achat étant bas, les propriétaires adoptent une attitude passive ; ils n'ont en effet pas à rentabiliser au maximum l'objet qu'ils possèdent.

¹⁵² Le plan directeur cantonal fixe que la croissance maximale des territoires peu propices à l'urbanisation ne peut dépasser la moyenne cantonale, soit 15% pour 2008-2023. Or, les localités analysées dans cette partie comprennent toutes au minimum un centre régional ou local (périmètre fonctionnel bien desservi en différents services et infrastructures amenés à être développés dans le futur) et elles se soustraient par conséquent à cette directive.

40.2.2. Contact avec les acteurs privés

À l'exception de Sainte-Croix, les communes du Jura vaudois n'entretiennent pas véritablement de relations avec les acteurs privés du marché du logement. Il n'existe pas non plus de véritable stratégie proactive vis-à-vis des investisseurs potentiels. Le but des autorités consiste plutôt à offrir un cadre qui incite les investisseurs à s'intéresser à leur commune.

Seule Sainte-Croix entretient effectivement des contacts formels avec des professionnels de l'immobilier. Les autorités ont organisé en 2004 des *Etats généraux du logement* réunissant tous les propriétaires de logements (autres que le leur), des organismes financiers, des régies immobilières ainsi que des acteurs institutionnels. Au total, près de trois cents personnes ont participé à cet atelier destiné à débattre du fonctionnement, des perspectives et de la meilleure manière de faire évoluer le marché immobilier de la commune. Durant la journée, un questionnaire sur les projets de rénovation des propriétaires a été distribué. Un double constat a émergé de cette rencontre : (1) le parc de logements avait grand besoin d'être rénové dans les dix ans mais (2) les propriétaires n'en avaient pas les moyens car les loyers étaient trop bas.

Dès lors, la commune a mis en place un fonds destiné à la rénovation afin d'inciter les propriétaires à entreprendre des travaux. L'aide porte sur un maximum de 500'000 CHF et elle est accordée à fonds perdus, sur la base de 20% du montant déterminant des travaux¹⁵³. Un deuxième fonds destiné à encourager les énergies renouvelables, d'un total de 100'000 CHF environ, a également été créé.

Selon les autorités, la création de ces deux fonds a été un succès car elle incité bon nombre de propriétaires à rénover leurs objets, ce qui a contribué à améliorer l'image de la commune. Un total de quatre millions de francs, sur les cinq millions escomptés à la création du fonds de rénovation, a déjà été investi depuis 2004.

S'ils sont d'accord pour affirmer que la création de ces deux fonds a stimulé la rénovation, certains acteurs privés ne partagent pas forcément l'avis des autorités quant au degré de succès de l'opération et souhaiteraient une extension des aides :

Cela n'a pas beaucoup motivé de propriétaires. Les montants que la Commune alloue sont très faibles par rapport aux frais engendrés par les rénovations. [Intermédiaire]

[Les fonds destinés à la rénovation], c'est bien mais ce n'est pas assez. D'autres communes favorisent l'achat de terrain en vendant à petit prix, font baisser les taxes, etc. Il serait nécessaire de faire pareil à Sainte-Croix. [Promoteur]

Notons que les pouvoirs publics tentent d'inciter les propriétaires, par des contacts informels, à faire monter le niveau des loyers selon l'évolution du marché afin qu'ils constituent des fonds de rénovation pour entretenir leurs immeubles (voir 39.1.3).

¹⁵³ Brochure « Règlement communal pour l'octroi d'une aide financière destinée à encourager la rénovation du logement sur le territoire communal de Sainte-Croix ».

40.2.3. Politique du logement

Comme mentionné auparavant, les communes de la Vallée de Joux possèdent quelques biens immobiliers « historiques » mais leur nombre reste limité. Les collectivités gèrent le patrimoine qui leur appartient et peuvent parfois l'utiliser dans le cadre de leur politique sociale en fournissant des logements à des ménages en difficulté. Elles demandent en effet des rendements moins élevés que les propriétaires privés, ce qui leur permet de proposer des loyers inférieurs la moyenne.

Hormis cet aspect, il n'y a pas de réelle politique du logement proactive au sein des marchés du logement dans le Jura Vaudois (sous la forme de l'achat ou de la construction de logements) à l'exception de la surélévation d'un bâtiment au Chenit et d'un projet de Sainte-Croix.

Les autorités de Sainte-Croix prévoient en effet la construction d'une quarantaine de logements répartis en quatre immeubles sur un terrain lui appartenant et qui se trouve encore en zone industrielle. Ce projet devrait être mené à bien dans un horizon de cinq ans et des contacts sont en cours avec un fonds de prévoyance pour mettre sur pied un partenariat public-privé. Le processus devrait démarrer après la révision du plan général et le changement d'affectation du terrain. Cette opération illustre également la manière dont une commune peut utiliser, dans l'objectif de redynamiser le marché immobilier, la politique foncière. Cette dernière fait l'objet des paragraphes suivants.

40.2.4. Politique foncière

Pour rappel, la politique foncière peut soutenir l'action des collectivités relative au marché immobilier en portant sur quatre axes : inventorier, acheter, vendre ou mettre à disposition des terrains constructible.

Dans la Vallée de Joux, la commune du Lieu a pu maîtriser son développement durant les quinze dernières années car elle était propriétaire de nombreux terrains. Au début des années 2000, les autorités ont proposé des prix très bas (10 CHF/m²) afin de stimuler la demande. Certaines conditions étaient toutefois liées à la vente d'une parcelle : l'acheteur ne pouvait y bâtir une résidence secondaire et il s'engageait à vivre dans la commune pour une durée minimale de vingt ans. Dans l'ensemble, l'opération a été couronnée de succès selon les autorités. Les pouvoirs publics n'ont cependant quasiment plus de terrains à bâtir à l'heure actuelle. Quant aux parcelles privées, elles font l'objet d'une thésaurisation. Les autorités déplorent cet état de fait car cela pèse sur la stratégie communale en matière de planification et d'aménagement. Elles n'ont aucun moyen pour forcer les propriétaires à vendre leurs terrains et cherchent donc à dézoner deux nouveaux secteurs. Cependant, les trois communes estiment que le nouveau plan directeur cantonal bloque le développement de la Vallée et néglige sa croissance en termes d'emplois.

La commune du Chenit n'a, quant à elle, plus de terrain disponible mais elle s'intéresse à acquérir toute parcelle à vendre afin d'avoir des terrains à proposer aux ménages désireux de s'installer et afin d'éviter la thésaurisation. Elle se heurte cependant à l'opacité de certaines opérations entre privés puisqu'elle n'a pas toujours connaissance de la vente de terrains.

Finalement, la commune de L'Abbaye a réalisé, en 2007, un inventaire des terrains privés libres et a envoyé un questionnaire à leurs propriétaires afin de sonder leur intention de vendre. L'action s'est révélée fructueuse, certains propriétaires ayant décidé de céder leurs terrains à la Commune.

Dans le Nord vaudois, la Commune de Sainte-Croix a récemment acheté 7000 m² de terrains industriels pour faciliter la construction de nouveaux logements (voir plus haut). Les professionnels de l'immobilier interrogés relèvent que cette manière de procéder n'est pas dans les habitudes des autorités. Il s'agit plutôt d'une opportunité que les autorités ont su saisir.

La Commune de Vallorbe mène, quant à elle, une politique foncière active dans le sens où elle acquière souvent des terrains auprès de privés. Elle les équipe puis les divise en parcelles qu'elle destine à la vente. Ce procédé permet aux autorités d'avoir une vision globale ainsi qu'une maîtrise du développement du territoire. A titre d'exemple, le terrain sur lequel le dernier bâtiment de la coopérative *La Serpentine* a été bâti était propriété de la Commune. Cette dernière a en effet racheté les anciennes bâtisses inoccupées, les a détruites et a revendu le terrain à *La Serpentine*.

41. ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

Ce chapitre s'intéresse aux acteurs du marché immobilier et plus particulièrement à ceux qui sont actifs dans la construction de nouveaux appartements. Dans un premier temps sont présentées quelques statistiques relatives aux maîtres d'ouvrage que l'on recense dans les Montagnes neuchâteloises et dans le Jura vaudois. Ensuite, les logiques d'action et le mode de fonctionnement des quatre principaux types d'acteurs sont détaillés et analysés. Il s'agit successivement des entreprises de construction et sociétés immobilières, des investisseurs institutionnels, des particuliers et, finalement, des coopératives.

41.1. Maîtres d'ouvrage

Les maîtres d'ouvrage s'assurent du financement d'une opération immobilière, de l'acquisition d'un terrain à la construction des logements, et mènent à terme le projet. Selon la définition de l'OFS, le maître d'ouvrage représente la personne (physique ou morale) à qui est délivré le permis de construire. Ces données doivent toutefois être considérées avec précaution, le maître d'ouvrage ne correspondant pas forcément à l'investisseur final. Dans certains cas, le maître d'ouvrage peut être une société immobilière ou une entreprise de construction qui vend le bâtiment « clé en main » à un investisseur institutionnel. Dans d'autres cas, le processus peut être initié par une entreprise ou une société immobilière et le projet est revendu à un institutionnel qui lance lui-même la construction en tant que maître d'ouvrage. Ces imprécisions statistiques ne permettent donc pas toujours d'identifier les destinataires finaux des logements construits.

Néanmoins, les statistiques officielles fournissent une première indication sur l'importance des différents types de maîtres d'ouvrage. L'OFS en distingue cinq : les maîtres d'ouvrage publics ; les investisseurs institutionnels ; les entreprises de construction et sociétés immobilières (y compris les coopératives) ; les personnes privées (particuliers) et, pour terminer, les autres investisseurs¹⁵⁴.

Entre 2000 et 2009, près de la moitié des logements construits à La Chaux-de-Fonds ont été réalisés par des entreprises de construction et des sociétés immobilières (Tableau 92). Cette proportion (49.40%) est clairement supérieure à ce qui est observé dans l'ensemble du canton (31.14%). Ce type d'acteur est en

¹⁵⁴ L'appellation « autres investisseurs » regroupe les acteurs suivants : des sociétés individuelles ou de capitaux mais sans la branche immobilière, d'autres maîtres d'ouvrage privés tels que les églises, les fondations qui ne sont pas des caisses de pensions, les associations, etc.

revanche quasiment absent au Locle lors de la période étudiée (1 unité). L'écart entre les deux villes est compensé par la part des personnes privées. Alors qu'elles ne représentent qu'un tiers des nouveaux objets à La Chaux-de-Fonds, elles sont à l'origine de 80% des nouvelles constructions au Locle (soit une proportion supérieure à la valeur cantonale). Les maîtres d'ouvrage public, à l'instar de ce qui observé en Suisse, ainsi que les autres investisseurs sont quasiment absents des deux villes.

	La Chaux-de-Fonds		Le Locle		Canton de Neuchâtel	
	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>
Maîtres d'ouvrage publics	1	0.20%	0	0.00%	42	1.09%
Investisseurs institutionnels	0	0.00%	0	0.00%	178	4.60%
Entreprises de construction et sociétés immobilières	248	49.40%	1	2.56%	1'205	31.14%
Personnes privées (particuliers)	167	33.27%	31	79.49%	1'921	49.64%
Autres investisseurs	86	17.13%	7	17.95%	524	13.54%
Total	502	100%	39	100%	3'870	100%

Tableau 92 : Types de maîtres d'ouvrage, La Chaux-de-Fonds et Le Locle (2000-2009) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

Dans la Vallée de Joux (Tableau 93), les particuliers sont à l'origine de la grande majorité des logements, leur part atteignant même les 95% à L'Abbaye et au Lieu. Au Chenit, ce type de maître d'ouvrage a construit les deux tiers des nouveaux logements, soit une proportion encore nettement plus élevée que ce qui est observé à l'échelle cantonale (51.97%). Ces pourcentages montrent l'importance de l'autopromotion (principalement sous la forme de maisons individuelles) dans la région. La seule exception est la réalisation de 20 logements au Chenit (appartements destinés à des personnes âgées et construits par une fondation).

	L'Abbaye		Le Chenit		Le Lieu		Canton de Vaud	
	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>
Maîtres d'ouvrage publics	0	0.00%	0	0.00%	1	5.56%	386	1.26%
Investisseurs institutionnels	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1'424	4.64%
Entreprises de construction et sociétés immobilières	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	10'053	32.76%
Personnes privées (particuliers)	40	95.24%	38	65.52%	17	94.44%	15'950	51.97%
Autres investisseurs	2	4.76%	20	34.48%	0	0.00%	2'877	9.37%
Total	42	100%	58	100%	18	100%	30'690	100%

Tableau 93 : Types de maîtres d'ouvrage, Vallée de Joux (2000-2009) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

A l'instar de la Vallée de Joux, un pourcentage très élevé de particuliers parmi les maîtres d'ouvrage caractérise le Nord vaudois entre 2000 et 2009. Ce type d'acteur est même à la base de la totalité des logements réalisés à Sainte-Croix durant la période étudiée (29). A Vallorbe, plus des trois-quarts des nouveaux logements (76.74% ; 66) sont l'œuvre de privés, la part restante se répartissant entre les entreprises de construction et sociétés immobilières (11.63% ; 10) et d'autres investisseurs (11.63% ; 10).

	Sainte-Croix		Vallorbe		Canton de Vaud	
	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>	<i>Nombre de nouveaux logements</i>	<i>En %</i>
Maîtres d'ouvrage publics	0	0.00%	0	0.00%	386	1.26%
Investisseurs institutionnels	0	0.00%	0	0.00%	1'424	4.64%
Entreprises de construction et sociétés immobilières	0	0.00%	10	11.63%	10'053	32.76%
Personnes privées (particuliers)	29	100.00%	66	76.74%	15'950	51.97%
Autres investisseurs	0	0.00%	10	11.63%	2'877	9.37%
Total	29	100%	86	100%	30'690	100%

Tableau 94 : Types de maîtres d'ouvrage, Nord vaudois (2000-2009) (Source : OFS, Statistiques de la construction)

41.2. Types d'acteurs et logiques d'action

Lors de notre analyse des marchés immobiliers de l'Arc jurassien suisse, quatre types d'investisseurs ont été mentionnés : les entreprises de construction et sociétés immobilières, les investisseurs institutionnels, les propriétaires privés et les coopératives. Ce chapitre développe leurs logiques d'action et porte sur les aspects suivants : identité des investisseurs, origine géographique, aire d'activité, connaissance du marché immobilier, financement des projets, taille des projets, destinataires des logements, buts et intérêts poursuivis.

La discussion de ces quatre types d'investisseurs se base sur les entretiens réalisés dans les Montagnes neuchâteloises et le Jura vaudois. Le poids de chaque marché local du logement dans la restitution des résultats peut varier en fonction des données récolées. La portée des propos est toutefois plus générale ; ces derniers s'appliquent non seulement aux deux régions mais plus généralement à l'ensemble de l'Arc jurassien suisse.

41.2.1. Entreprises de construction et sociétés immobilières

41.2.1.1. Origine et type d'activité

Les entreprises de construction et les sociétés immobilières actives dans les Montagnes neuchâteloises et le Jura vaudois sont quasiment toutes d'origine locale. On observe la présence ponctuelle de sociétés immobilières de l'Arc lémanique. Dans ce cas, des liens existent parfois avec la région (lieu de résidence d'un collaborateur pour une société active dans le Nord vaudois par exemple).

Ces acteurs sont liés au domaine de la construction et agissent par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés. Les plus grandes sont des « entreprises générales » qui prennent la responsabilité globale de la construction de l'ouvrage et assume le pilotage et la coordination des travaux. Ce type d'entreprise peut chapeauter plusieurs entités telles que conception et architecture, menuiserie, maçonnerie, sanitaire, etc. Différents corps de métier peuvent également s'associer en créant une société immobilière dans le but de jouer le rôle de maître d'ouvrage pour un projet.

Les entrepreneurs ne se limitent donc en principe pas à la construction *stricto sensu* mais s'occupent de l'ensemble de la gestion d'un projet immobilier : acquisition du terrain, élaboration des plans, calcul des coûts, obtention du permis de construire, conduite des travaux, etc. Ils deviennent par conséquent promoteurs et dépassent la seule tâche de construction. Notons encore que l'essentiel des entrepreneurs assurent également le courtage des biens qu'ils réalisent.

41.2.1.2. Aire d'activité et connaissance du marché immobilier

Ce type de promoteur possède en règle générale une aire d'activité restreinte à une région. A titre d'exemple, pour les entrepreneurs des Montagnes neuchâteloises, les deux villes du haut du canton représentent leur principal marché. Certaines sociétés mènent des projets dans le reste du canton (Val-de-Ruz et Littoral) voire, pour certains, de l'autre côté du lac de Neuchâtel mais de manière ponctuelle.

Grâce à leur ancrage local, ces acteurs bénéficient d'une connaissance fine du marché et de ses tendances. Les promoteurs rencontrés ont en effet souvent souligné le fait qu'il est nécessaire d'avoir le « feeling du marché » :

La connaissance locale du marché et les relations entre acteurs sont hyper importantes. Vous devez composer avec un environnement local. La réussite dépend d'un réseau. Il faut faire les choses de manière adaptée.
[Intermédiaire]

Grâce à leur proximité du terrain et à leur réseau (propriétaires fonciers, architectes, etc.), ils ont accès à des renseignements relatifs aux opportunités d'investissement. L'information circule ainsi rapidement et de manière informelle. Ces opportunités sont fréquemment identifiées au travers de la disponibilité de terrains à construire ou à redévelopper.

41.2.1.3. Taille des projets et destinataires finaux des logements

Les entreprises de construction et sociétés immobilières poursuivent essentiellement deux objectifs : générer du travail pour leur propre compte¹⁵⁵ et dégager un retour rapide sur investissement. D'ordinaire, les entrepreneurs et promoteurs vendent dès que possible les objets qu'ils construisent. Le type d'acheteur dépend de la taille des projets : les plus importants sont vendus clés en main à des institutionnels (qui loueront ensuite les logements)¹⁵⁶, les plus petits sont vendus objet par objet à des particuliers (le plus souvent des appartements en PPE, dans une moindre mesure des villas

¹⁵⁵ Le risque engendré par une opération immobilière est quelque peu réduit du fait que ce sont les entreprises elles-mêmes qui travaillent sur le projet.

¹⁵⁶ Il est quasiment impossible de proposer des logements en PPE dans de grands immeubles au sein des marchés étudiés. Les clients ne sont pas très enthousiastes à l'idée d'acquérir un bien dans un bâtiment réunissant plus d'une vingtaine d'appartements.

individuelles). C'est à ces acteurs que l'on doit l'importance croissante de la PPE dans les nouvelles constructions à La Chaux-de-Fonds.

Quelques promoteurs réalisent également des rénovations ou des réhabilitations mais la majorité ne construit que du neuf. La raison avancée par nos interlocuteurs est que le créneau est différent et qu'ils ne le connaissent pas suffisamment. On assiste donc à une segmentation du marché qui est non seulement géographique mais qui concerne également les types de projets.

Plusieurs facteurs incitent les entreprises de construction et sociétés immobilières à réaliser des logements destinés à la vente plutôt qu'à la location. Premièrement, ce type d'opération permet un retour rapide sur investissement (ce qui permet de libérer des fonds pour lancer d'autres projets) et des perspectives de rendement supérieur. Ensuite, la gestion d'immeubles locatifs est perçue comme un travail coûteux en temps et en argent (en premier lieu pour les petits objets) et qui requière des compétences (droit du bail) qui n'est pas du domaine des entreprises de constructions ou sociétés immobilières¹⁵⁷. Finalement, comme nous l'avons déjà relevé, il existe une demande désireuse d'accéder à la propriété.

Les immeubles locatifs s'avèrent en revanche plus difficile à réaliser car ils représentent de grands volumes d'investissement (donc un risque plus important) et les promoteurs doivent être certains de pouvoir vendre leur objet. Lorsque les promoteurs réalisent de grands projets (immeubles de plus de vingt appartements), ils cherchent à les vendre « clés en main » en amont à des institutionnels. Lors de projets importants, quelques grands promoteurs peuvent diversifier les risques en proposant, par exemple, un immeuble en PPE et un autre destiné à la location.

Si le marché de la PPE n'est que peu développé dans le Nord vaudois (à l'exception de quelques projets récents dans la Vallée de Joux), certains promoteurs montrent un intérêt croissant pour ce type d'opérations. Ils avouent cependant craindre de ne pas suffisamment maîtriser ce genre de réalisation :

Le marché de Sainte-Croix s'apparente à celui du Locle en termes de prix. [...] On sent que la mode de la PPE pourrait prendre à Sainte-Croix, mais on ne maîtrise pas le sujet. [Promoteur]

41.2.1.4. Financement et montage des projets

Une fois le terrain choisi et acquis, la conception d'un projet d'investissement passe par une analyse du bien au départ. Quel type de bien le promoteur peut-il et veut-il proposer ? A quelle échelle ? A quel prix ? Quels seront les destinataires ? Telles sont les principales questions auxquelles il s'agit de répondre avant de se lancer dans un projet de construction. Les opérations menées par les entreprises de construction et sociétés immobilières sont en règle générale de petite taille, ce point étant surtout déterminé par la capacité du promoteur à supporter l'investissement.

S'agissant des modalités de financement, le promoteur s'approche d'une banque de la place. Certaines entreprises ayant acquis un capital-confiance au cours des années et disposant d'une certaine assise financière obtiennent des prêts à des conditions plus favorables. Dans le cas où les entrepreneurs ne disposent pas des capitaux nécessaires, la vente sur plan permet de réunir les fonds propres requis afin de contracter un prêt auprès d'une institution financière.

¹⁵⁷ Elles délèguent ainsi l'administration des logements en PPE à des régies immobilières.

Dans le cas de la réalisation d'un lotissement de villas, le financement de projet peut se faire selon deux variantes. Parfois, le propriétaire foncier ne vend pas les parcelles directement au promoteur mais aux destinataires finaux (les ménages). Cela permet à l'entreprise de construction ou à la société immobilière d'assurer le financement du projet. Mais il se peut également que le propriétaire des terrains veuille les vendre de suite. Dans ce cas-là, le promoteur peut s'associer avec d'autres investisseurs locaux pour acheter les terrains.

Lors de nos entretiens avec des acteurs des Montagnes neuchâteloises, plusieurs ont affirmé que les risques encourus lors du montage d'un projet ne sont pas plus élevés dans le Haut que sur le Littoral. Pour eux, il s'agit d'évaluer au mieux les risques et ce quelle que soit la localisation du projet. Il est avant tout primordial de « sentir » la demande pour y répondre, d'où l'intérêt d'être un acteur local. Les marchés locaux du logement sont fortement cloisonnés, y compris entre les régions composant le territoire helvétique. La grande difficulté, pour les promoteurs actifs dans le haut du canton, consiste à réaliser des produits de qualité égale à ceux du Littoral tout en proposant des prix moins chers. De fait, les marges sont en principe plus serrées dans le Montagnes que dans le Bas. En effet, même si les prix du terrain sont souvent plus faibles, les coûts de construction sont semblables.

Les stratégies de promotion varient selon les objets mis sur le marché et les sociétés. Toutes s'accordent toutefois sur le fait que le bouche-à-oreille est le principal vecteur de promotion en particulier pour les entreprises actives depuis de nombreuses années dans les Montagnes neuchâteloises :

Les clients viennent d'eux-mêmes en règle générale. [Promoteur]

Lorsqu'un canal de promotion est utilisé, la base d'adresses référençant les clients et contacts de l'entreprise est consultée en premier lieu. Les autres stratégies varient d'un promoteur à l'autre et selon les objets à promouvoir. Les principaux canaux utilisés sont les suivants : Internet (sites des sociétés et portails en immobilier), panneaux de chantiers, journées portes ouvertes, presse écrite et brochures.

Les arguments mis en avant concernent la qualité du bien en lui-même et sa localisation. Le souci du développement durable et l'utilisation d'énergies renouvelables sont en outre de plus en plus présentés. Les noms des projets comptent également : les promoteurs s'attachent à donner une image particulière à chaque projet dans un souci de distinction.

41.2.2. Investisseurs institutionnels

41.2.2.1. Origine et identité

Les investisseurs institutionnels regroupent les institutions de prévoyance (caisses de pensions et caisses maladie), les sociétés d'assurance, ainsi que les banques, holding financiers et fonds et immobilier¹⁵⁸. Notre analyse porte essentiellement sur les caisses de pensions – qui ont été les plus fréquemment citées lors des entretiens – mais leur logique d'action peut être étendue aux autres acteurs.

¹⁵⁸ Les fonds immobiliers illustrent la tendance à la financiarisation de l'immobilier et à l'émergence d'un circuit d'investissement indirect. Un tel fonds s'adresse aussi bien à des particuliers qu'à des acteurs institutionnels qui souhaitent investir dans l'immobilier. Les privés sont attirés par des rendements stables, la faible fiscalité qui touche ce genre d'investissement et la possibilité de diversifier leur portefeuille. Les institutionnels sont également intéressés par ces avantages et cette option leur permet en plus d'éviter de bâtir ou de gérer eux-mêmes des immeubles locatifs. Un exemple de fonds immobilier est Realstone qui a racheté le complexe « Esplanade » à La Chaux-de-Fonds.

En préambule, il convient de préciser que l'on a constaté ces dernières décennies une modification des circuits d'investissements immobiliers de la part des caisses de pensions. Ce phénomène a été analysé par Theurillat et Corpataux dont nous reprenons ici les principaux résultats¹⁵⁹. Si historiquement, les caisses de pensions ont possédé des immeubles destinés avant tout aux employés des entreprises auxquelles elles étaient liées, cette logique de proximité (le « circuit direct ») s'est distendue avec le développement d'un nouveau circuit où les caisses se comportent en tant qu'investisseurs uniquement et non plus en promoteurs. Dans le « circuit indirect », elles prennent des parts dans des fonds d'investissement dans l'immobilier et s'épargnent ainsi la gestion directe des immeubles.

Dans le circuit direct, l'immobilier est un marché de proximité, ce qui s'explique par des raisons historiques (gestion de bâtiments construits il y a quelques décennies), la connaissance du marché (par l'ancrage local) ou la volonté des autorités politiques (pour les caisses de pensions publiques) d'investir dans la région où sont prélevées les cotisations. Dans le circuit indirect, qui comprend les institutions dans lesquelles les caisses de pensions prennent des parts, on observe une centralisation de la gestion et des lieux d'investissement dans les échelons supérieurs de la hiérarchie urbaine et, en particulier, à proximité des sièges sociaux des fonds d'investissement (Zurich, etc.) Cette réorganisation des circuits d'investissements immobiliers est un élément important à prendre en compte dans l'analyse des marchés locaux du logement :

Auparavant, les caisses de pensions étaient dans l'esprit « on redonne l'argent où on prend l'argent ». Elles réinvestissaient dans la région. Mais ce n'est plus le cas à part pour les caisses de pensions publiques. À l'heure actuelle, elles cherchent le plus grand rendement et, en tant que propriétaires, elles se sentent de moins en moins concernées par les immeubles en tant que tels. [Administration communal]

Dans les années 1950-1970, les caisses de pensions, liées à de grandes entreprises horlogères de la région ou aux collectivités locales (Villes et Cantons), étaient des investisseurs immobiliers très importants dans les Montagnes neuchâteloises et le Jura vaudois. Ces caisses de pensions ont été nettement moins actives ces dernières années et elles ne cherchent pas à investir davantage mais plutôt à gérer les immeubles qu'elles ont acquis ou construits il y a quelques décennies. Certaines tendent même à se retirer du marché (le cas de la caisse de pensions du Swatch Group a été fréquemment mentionné). Les explications avancées par nos interlocuteurs sur cette tendance sont la modification de l'ordonnance sur prévoyance professionnelles vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2), qui stipule que les caisses de pensions doivent diversifier géographiquement leurs placements immobiliers), et les perspectives de rendement supérieur qu'offrent d'autres placements (actions d'entreprises cotées en bourse, parts de fonds immobiliers, investissement dans l'immobilier dans des régions plus centrales, etc.). Certains avancent que les caisses de pensions ne trouveraient pas d'objets adéquats (soit des immeubles récents ou bien entretenus et de grande taille) dans les marchés locaux étudiés.

Dans les années 2000, la caisse de pensions de la fonction publique de la Ville de La Chaux-de-Fonds (qui a fusionné avec celles de l'Etat de Neuchâtel, des villes du Locle et de Neuchâtel, etc. pour former prévoyance.ch) a été la seule institution active dans la construction neuve dans les marchés locaux du logement étudiés.

¹⁵⁹ Thierry Theurillat et José Corpataux (2008), « La recomposition territoriale des circuits immobiliers : le cas des caisses de pensions suisses », *Géo-Regards : revue neuchâteloise de géographie*, 1, pp. 95-111.

Certains acteurs interrogés entrevoyent toutefois une remontée de l'intérêt d'investisseurs institutionnels pour l'achat d'immeubles de rendement dans les Montagnes neuchâteloises et dans le Jura vaudois. Ce dernier, devrait, selon nos interlocuteurs, profiter de la saturation du marché du logement de l'Arc lémanique. Une caisse de pensions souhaite investir dans la Vallée de Joux, ce qui n'était plus arrivé depuis une dizaine d'années.

41.2.2.2. Aire d'activité et connaissance du marché immobilier

L'aire d'activité des investisseurs institutionnels dans le domaine de l'immobilier est potentiellement nationale mais suit en réalité essentiellement une double logique de proximité et de hiérarchie urbaine. Ils tendent ainsi à privilégier les régions les plus dynamiques (en premier lieu les plus centrales) et celles dont ils connaissent le marché. Ces deux régions coïncident généralement.

Pour les investisseurs institutionnels locaux du canton de Neuchâtel, la connaissance du marché des Montagnes est basée sur leur ancrage territorial et sur la proximité, comme pour les entreprises de construction et entreprises et sociétés immobilières. Les anciennes caisses de pensions communales (regroupées dorénavant sous *prévoyance.ne*) possèdent par exemple un nombre important de biens, ce qui leur permet de connaître les tendances du marché. Une tendance à la diversification géographique, tout en cherchant des rendements intéressants, est davantage suivie désormais. Ainsi, *prévoyance.ne* a passablement investi en dehors du canton de Neuchâtel (notamment sur la Riviera vaudoise), alors qu'un seul immeuble a été financé à La Chaux-de-Fonds au cours des cinq dernières années.

Pour les investisseurs institutionnels dont le siège est localisé dans les grands pôles urbains, l'éloignement physique par rapport au marché local ne leur permet pas de bénéficier d'un élément prépondérant aux yeux des promoteurs locaux : le « feeling » du marché. L'évaluation des projets reposent par exemple sur des études de marché – comme celles réalisées par Crédit Suisse ou Wuest & Partner – qui fournissent des renseignements sur l'opportunité d'investir dans une commune donnée :

Les institutionnels investissent sur le Littoral mais très rarement dans le Haut. [...] Ils ont des tabelles très théoriques qui se basent sur l'accessibilité et qui prennent en compte le taux de vacance ou ce genre de chose. [...] Les institutionnels n'ont pas le feeling de la région, ils n'ont jamais mis les pieds à La Chaux-de-Fonds ou au Locle, au contraire des promoteurs locaux qui investissent intelligemment... [Gérance]

De telles approches appréhendent le territoire national dans son ensemble et vise à comparer les régions sur la base d'indicateurs statistiques et de cartes. Elles prennent en compte des variables telles que le revenu moyen, l'accessibilité (trafic motorisé et transports publics), la croissance démographique, la fiscalité, le niveau des prix et son évolution, le taux de vacance et le nombre de transactions. En regard de ces éléments, les Montagnes neuchâteloises et le Jura vaudois ne paraissent pas attractifs et souffrent d'un déficit d'image. Pourtant, la majeure partie de nos interlocuteurs affirme que ce genre d'études ne tient pas compte des spécificités du terrain et que les résultats sont faussés par des variables non-adaptées au contexte local. Un exemple est le nombre de transactions qui permet de mesurer la liquidité d'un marché. Cette dernière est très haute dans l'Arc lémanique mais très faible dans les Montagnes neuchâteloises et dans le Jura vaudois. Le fait que le marché soit peu liquide – et qu'il y ait peu d'opportunités d'achat de biens de grande taille – n'empêche toutefois pas un certain dynamisme dans la construction neuve comme l'atteste le cas de La Chaux-de-Fonds.

En plus du contexte territorial dans lequel s'insère un projet, le rendement escompté et les risques encourus constituent des critères fondamentaux (de même que la manière dont le rendement est atteint, le type de locataires, la durée des baux, le niveau de loyers par rapport au marché local, etc.).

41.2.2.3. Caractéristiques des projets et destinataires finaux des logements

Les investisseurs institutionnels placent des capitaux dans l'immobilier afin de les faire fructifier et d'assurer des services à leurs clients (rentes de retraite et d'invalidité, dividendes, etc.) grâce à un rendement sur le long terme. L'horizon temporel diffère ainsi largement de celui des entreprises de construction et sociétés immobilières qui cherchent un retour rapide sur investissement. Un second objectif est poursuivi par les investisseurs institutionnels : réduire les risques en diversifiant le portefeuille géographiquement (répartition des placements selon les différentes régions de Suisse) et par catégorie d'actifs (répartition des placements en actions, obligations, devises, immobilier, etc.).

De manière générale, les investisseurs institutionnels s'intéressent à des projets de grande envergure (au minimum vingt millions de francs ; une quarantaine de logements). Ils ne visent donc pas les mêmes objets que ceux que construisent les entreprises de construction et sociétés immobilières pour la PPE. Les investisseurs institutionnels ne font en principe pas de promotion et cherchent plutôt à acheter des objets « clé en main ». Il est ainsi rare qu'ils initient eux-mêmes un projet, ce rôle revenant aux promoteurs privés.

Les caisses de pensions s'intéressent également aux objets existants. Ceux-ci doivent toutefois être en très bon état car les investisseurs institutionnels ne sont pas intéressés par les immeubles vétustes. Les rénovations lourdes sont plutôt le fait de maîtres d'état ou d'entreprises de construction.

Un exemple de rachat d'un complexe existant est l'Esplanade à La Chaux-de-Fonds, acquis récemment par un fonds immobilier de l'Arc lémanique (« Realstone »). Ce type d'objet correspond aux attentes d'un institutionnel dans le sens où il est relativement récent et de grande taille. S'il nécessite certaines rénovations, l'intérieur des appartements est concurrentiel par rapport à d'autres objets. Avec un prix d'achat très intéressant, le fonds peut conserver des loyers bas tout en obtenant un rendement satisfaisant. De l'avis de certains acteurs, il ne s'agirait toutefois d'une opération isolée.

Afin de générer un rendement à long terme, les institutionnels demeurent propriétaires des objets qu'ils acquièrent. Cette stratégie détermine ainsi le statut d'occupation : les logements sont destinés à la location.

41.2.2.4. Financement et montage des projets

De l'avis des acteurs interrogés, il apparaît difficile d'inciter des acteurs institutionnels à investir dans l'Arc jurassien en raison des critères ci-dessus. Le financement (par l'intermédiaire des cotisations par exemple) comme l'aire d'activité dépassent le cadre d'une région et s'inscrivent à l'échelle nationale mettant les localisations potentielles en concurrence.

Nous avons vu que les institutionnels sont intéressés par l'achat d'immeubles ou de complexes locatifs « clé en main » afin d'obtenir un rendement sur le long terme. Avant d'investir, de tels investisseurs analysent le marché en tenant compte de divers facteurs.

Une question centrale dans la décision d'investir est le rendement escompté (ainsi que les risques encourus). Le rendement locatif correspond à la différence entre les recettes et les charges annuelles, qui est divisée par le coût total de l'investissement. Les avis des acteurs dans les Montagnes neuchâteloises divergent quant aux rendements locatifs qu'il est possible d'obtenir dans la région. Pour certains, le niveau des loyers est trop bas pour assurer un rendement intéressant dans les villes du Locle ou de La Chaux-de-Fonds par rapport au Littoral neuchâtelois et à l'Arc lémanique. Si la pénurie dans ces dernières régions provoque une hausse des prix des biens immobiliers, ceux-ci sont pondérés par des loyers largement supérieurs. Le rendement y serait ainsi plus élevé que dans l'Arc jurassien.

Toutefois, d'autres professionnels affirment que les rendements locatifs dans les Montagnes neuchâteloises sont équivalents à ceux de l'Arc lémanique sur des immeubles neufs (4.5%-5%) mais supérieurs – entre 7% et 8% – pour les immeubles existants. Au Locle et à Sainte-Croix, certains immeubles anciens auraient même un taux de rendement brut de 9% voire 10%. Ceci s'expliquerait par le fait que le bas niveau des loyers est plus que compensé pour l'investisseur par des prix de vente modérés. A l'inverse de l'Arc lémanique, on n'y constate en effet pas de pression exercée par la pénurie ou par un phénomène de spéculation.

Ces rendements supérieurs sont toutefois tempérés par les risques que peut représenter un investissement dans l'Arc jurassien (taux de vacance élevé, niveau des loyers bas, faiblesse du niveau des salaires, taux de chômage supérieur, etc.). Les investisseurs demanderaient ainsi des rendements plus élevés pour compenser (« A Sainte-Croix, ils nous demandent 11% de rendement brut et ça on arrive pas ») même si ces exigences auraient été revues à la baisse depuis la crise économique (« on nous a demandé 7% brut »).

Selon ces interlocuteurs, le relatif désintérêt des investisseurs institutionnels pour la région ne pourrait donc pas s'expliquer par le manque de rentabilité. C'est plutôt les risques encourus, le faible volume du marché, et la rareté d'objets considérés comme intéressants qui posent problème. Souvent, les programmes immobiliers de la région ne sont en effet pas assez importants pour ces investisseurs qui recherchent des projets de plus de 40 millions.

41.2.3. Particuliers

Les particuliers sont très présents sur le marché immobilier de l'Arc jurassien où ils possèdent une part importante du parc immobilier (voir 39.1.1.4 et 39.2.1.4). Ils représentent également le type de maître d'ouvrage le plus actif (rappelons que les permis de construire qui leur sont octroyés représentent entre 75% et 100% des nouveaux logements dans le Jura vaudois et au Locle et un tiers à La Chaux-de-Fonds). Cette situation s'explique par les bas prix du foncier et de l'immobilier qui facilitent l'accession à la propriété et par la faible présence des autres catégories d'investisseurs.

Les particuliers – qui généralement résident ou ont résidé dans la région – agissent selon deux logiques. Ils peuvent en premier lieu construire leur propre logement (« autopromotion » ; c'est fréquemment le cas des maisons individuelles) ou l'acquérir auprès d'un promoteur ou d'un courtier (c'est le cas des appartements en PPE).

Dans la seconde logique, l'immobilier (hormis la résidence du ménage) est considéré comme une source de rendement. Un particulier peut hériter ou investir lui-même en achetant ou faisant construire des objets immobiliers, cette dernière solution étant toutefois peu courante¹⁶⁰.

Le financement d'une promotion passe par un prêt hypothécaire octroyé par une institution financière. Les banques à fort ancrage régional détiennent la majorité des parts de marché. Certains interlocuteurs affirment que d'autres banques, à vocation plus large, ont longtemps refusé de financer des hypothèques locales et ne s'intéressent à nouveau à ce marché que depuis quelques années.

Plus généralement, les communes étudiées – en particulier les plus petites – se caractérisent par un marché axé sur des acteurs privés, soit sur des non-professionnels de l'immobilier. Ceci a plusieurs conséquences sur le fonctionnement du marché du logement.

Certains aspects positifs ont été relevés: stabilité des prix, diversité de l'offre, proximité entre le propriétaire et son bien (« *ce n'est pas seulement une ligne dans un bilan* »), pas d'anonymisation du propriétaire pour le locataire (et vice-versa). D'autres conséquences ou d'autres limites ont toutefois été mentionnées. Tout d'abord, les moyens des propriétaires privés – en regard de ceux des entreprises de construction, sociétés immobilières, investisseurs institutionnels – sont réduits, si bien que les projets construits sont de petite taille et que les opérations de rénovation sont plus difficiles à financer. C'est d'ailleurs dans ce but qu'ont été créés dans plusieurs communes des fonds visant à aider les propriétaires à rénover les façades voire l'intérieur de leurs biens.

Une autre conséquence est un manque de compétences ou de connaissances relatives au marché immobilier et notamment par rapport aux prix du marché, aux attentes des ménages, aux possibilités d'aménagements (dans les anciennes fermes, les bâtiments annexes, les combles, etc.).

41.2.4. Coopératives de logements et fondations

Les coopératives constituent la « troisième voie » en matière de construction de logements entre propriété et location¹⁶¹. En calculant les loyers en fonction des coûts et en renonçant à viser des bénéfices, elles fournissent des appartements à des prix moins élevés que le marché libre du moins à moyen et long termes¹⁶². Les fondations – promouvant la construction de logements adaptés pour les personnes âgées – partagent avec les coopératives le fait de se trouver « hors marché » et d'être des organismes à but non lucratif. Mentionnons que les lois actuelles sur le logement – tant au niveau cantonal que fédéral – prévoient de soutenir l'activité d'organismes d'utilité publique (par des prêts préférentiels, des cautionnements, la prise en charge d'intérêt, etc.) dans le but de favoriser la construction de logements à loyer modéré (l'aide à la personne, soit directement au locataire, n'étant en revanche plus prévue).

¹⁶⁰ Cependant, un projet, dont l'impulsion a été donnée par un privé, serait en cours de réflexion dans la Vallée de Joux. Il concernerait des petites maisons contiguës en location qui devraient être construites en 2012.

¹⁶¹ Dans les coopératives, les ménages deviennent pour une part propriétaires de leur logement, sous la forme d'une propriété commune. Ils achètent une part sociale dont le montant dépend des statuts de la coopérative, de l'état de l'immeuble, des fonds propres nécessaires pour financer le projet, etc.

¹⁶² Ces logements ne sont toutefois pas assimilables à des appartements à loyer modéré : si aucun profit n'est réalisé, les loyers doivent rentabiliser l'opération ainsi que les travaux d'entretien.

Dans la Vallée de Joux, une fondation a récemment construit deux immeubles résidentiels destinés aux personnes âgées ou handicapées au Brassus. Un projet de seize appartements protégés est en outre à l'étude sur le territoire de la commune de l'Abbaye. Celui-ci bénéficierait de l'impulsion de la commune qui mettrait à disposition du terrain sous forme d'un droit de superficie. Il devrait être construit par une coopérative spécialisée dans les appartements protégés à loyer abordable et active dans toute la Suisse romande.

Les coopératives sont toutefois le plus souvent liées à un territoire bien plus petit. Dans l'Arc jurassien existent des coopératives dites historiques dans le sens où elles ont été créées il y a plusieurs décennies parfois avec le soutien de certains corps de métier (cheminots, postiers, etc.). De telles coopératives ont été mentionnées à La Chaux-de-Fonds¹⁶³, au Locle et à Sainte-Croix¹⁶⁴. Elles ne sont pas actives dans la construction de nouveaux logements mais plutôt dans la gestion de l'existant. Aucune n'est en voie de création dans ces communes à l'exception d'une coopérative (*Arc-en-ciel*) créée en 2010 à La Chaux-de-Fonds. Elle devrait prochainement construire une vingtaine d'appartements.

A Vallorbe se trouve la seule coopérative (*La Serpentine*) à avoir réalisé un projet au cours des dernières années dans le périmètre étudié (2003)¹⁶⁵. La construction de ce nouvel immeuble a été décidée en fonction de la demande que la coopérative percevait dans la commune dont la population commençait à croître. Il été décidé de construire six appartements de quatre pièces et trois appartements de trois pièces destinés à accueillir des familles, ce qui manquait alors dans la localité. La mise sur pieds du projet n'a pas été aisée car les revenus et les loyers sont assez bas à Vallorbe, si bien que la marge de manœuvre dans la fixation des prix est étroite. Au final, les loyers du nouveau bâtiment sont assez élevés pour la région¹⁶⁶. La coopérative a ainsi eu passablement de difficultés à louer les nouveaux appartements durant les mois qui ont suivi leur réalisation¹⁶⁷. Devant absorber ces pertes, *La Serpentine* n'a pas de projet pour l'avenir. De plus, le conseil d'administration a connaissance des projets sur le territoire communal et il ne souhaite pas leur faire concurrence.

41.2.5. Synthèse

Comme nous l'avons constaté au fil des pages qui précèdent, le marché immobilier de l'Arc jurassien suisse se caractérise par un haut niveau de fragmentation, que ce soit entre entités régions, types d'opération (construction neuve versus réhabilitation) et types d'objet (locatifs, immeubles en PPE, villas et coopératives). À chaque segment correspond un certain type d'acteurs. Dans cette partie, nous avons détaillé les logiques d'action des quatre principales catégories d'investisseurs : les entreprises de construction et sociétés immobilières, les investisseurs institutionnels, les particuliers et les coopératives.

¹⁶³ Trois grandes coopératives sont présentes à l'heure actuelle à La Chaux-de-Fonds : la Cité de l'Est (environ 300 logements), la Cité des Mélèzes (environ 280 logements) et la Cité de Beau-Site (environ 240 logements).

¹⁶⁴ Le mouvement coopératif qui s'était développé à Sainte-Croix après la Seconde Guerre mondiale s'est peu à peu essouffé avec la crise économique qui a touché la région dans les années 1980. Plusieurs coopératives historiques et une fondation représentant la commune (Fondation *Digita*) existent toujours.

¹⁶⁵ Cette coopérative a été créée en 1945 par plusieurs particuliers constatant que la commune avait besoin d'appartements à loyers modérés pour loger ses ouvriers. Deux bâtiments abritant des logements subventionnés par la Commune, le Canton et la Confédération ont tout d'abord été construits en 1945 et 1947. Un troisième immeuble a été bâti en 1964 et le dernier en date a été érigé en 2003 (l'ensemble des bâtiments totalise 61 appartements).

¹⁶⁶ 1'700 CHF avec charges pour un appartement de quatre pièces.

¹⁶⁷ Notons que les autres logements de la coopérative, au standing moins haut et aux loyers moins élevés, ne sont jamais vides.

En analysant leurs logiques d'action, nous avons poursuivi l'objectif d'ouvrir la « boîte noire » du marché immobilier. Les principaux résultats sont résumés ci-dessous (Tableau 95).

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

Une autre manière de résumer le fonctionnement des marchés locaux du logement que nous étudions est de distinguer le circuit court du circuit long (en fonction de l'origine des promoteurs et du financement). Dans l'Arc jurassien suisse, 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 pas d'institutionnel externe actif dans la construction neuve.

42. IMPACTS DE LA FRONTIÈRE

Après avoir posé un diagnostic sur le marché immobilier du Jura vaudois et des Montagnes neuchâteloises, la suite de l'analyse porte sur les conséquences de la frontière en termes d'offre et de demande potentielle.

42.1. L'offre transfrontalière

De manière générale, les acteurs rencontrés, tant dans les Montagnes neuchâteloises que dans le Jura vaudois, estiment que la proximité de la frontière n'a pas d'impact sur le marché du logement suisse. Elle ne représente ni une menace ni une concurrence (même si les coûts de construction sont largement inférieurs en France) et n'exerce pas de pression sur les prix de l'immobilier.

L'inverse est constaté dans la bande frontière du côté français avec un développement important en termes de prix et de volumes. C'est le cas en particulier des communes proches de La Chaux-de-Fonds/Le Locle (Morteau, Villers-le-Lac, etc.) et de la Vallée de Joux (Bois d'Amon, Mouthe, Les Rousses, etc.) où ont été construites de grandes zones villas destinées à répondre à la demande de nombreux travailleurs frontaliers.

La zone frontalière est donc composée de deux marchés immobiliers qui n'interagissent pas entre eux et qui sont perçus comme cloisonnés. Lors de notre enquête de terrain dans l'Arc jurassien, un seul promoteur a été évoqué comme ayant été actif de part et d'autre de la frontière. Il s'agit d'une société installée à La Chaux-de-Fonds qui a participé à une promotion aux Fins.

Les autres promoteurs rencontrés affirment qu'il ne leur serait pas envisageable de réaliser un projet de l'autre côté de la frontière en raison des différences institutionnelles et de leur méconnaissance du marché. A ce sujet, il a été fréquemment mentionné que, le marché de l'Arc jurassien suisse étant déjà très fragmenté géographiquement, la réalisation d'un projet en France serait une aventure trop compliquée et risquée.

Quant aux agences immobilières basées en Suisse, quelques-unes proposent des objets à vendre en France, mais cela reste anecdotique. Il s'agit le plus souvent des résidences secondaires. Les contacts avec la zone frontalière française et son marché immobilier sont très rares :

A vrai dire, je ne la connais pas [la zone frontalière française]. Je ne sais même pas qu'elle existe ! [...] De l'autre côté, c'est une nébuleuse... [Gérance]

Si les marchés immobiliers français et suisses n'interagissent pas entre eux, il existe toutefois un acteur présent des deux côtés de la frontière. Il s'agit du Crédit Agricole dont la branche suisse (Crédit Agricole Financements) possède des succursales à La Chaux-de-Fonds, Neuchâtel et Yverdon-les-Bains. Cette institution financière facilite l'accession à la propriété des deux côtés de la frontière pour les personnes justifiant de revenus en francs suisses. Dans le cas d'un investissement en France, l'établissement

bancaire propose des prêts avantageux en devises. En ce qui concerne l'achat d'un bien en Suisse, Crédit Agricole Financements contourne la règle tacite de l'apport de 20% de fonds propres en s'attachant les services d'un organisme de cautionnement. Grâce à ce procédé, la banque peut proposer à des clients en début de carrière et disposant de bons revenus mais n'ayant pas eu suffisamment de fonds propres, d'investir dans l'achat d'un bien avec un apport personnel de 10% seulement.

42.2. La demande transfrontalière

Selon nos interlocuteurs, la mobilité résidentielle transfrontalière, dans un sens comme dans l'autre, est un phénomène marginal dans les Montagnes neuchâteloises et quasiment inexistante dans le Jura vaudois.

Pour ce qui est des ménages quittant la Suisse pour s'installer en France, le phénomène apparaît négligeable aux professionnels de l'immobilier interrogés dans les Montagnes neuchâteloises, même s'il existe un démarchage par le biais d'annonces publiées ponctuellement dans la presse régionale. Les promoteurs neuchâtelois affirment que la zone frontalière française ne représente pas une concurrence au niveau du marché de la vente, la demande étant suffisamment forte en Suisse. Dans le Jura vaudois, seuls quelques ménages auraient traversé la frontière pour accéder à la propriété au cours des dix dernières années (notamment autour du Lac Saint-Point). Ce faible volume s'expliquerait par le manque d'attractivité des communes françaises situées de l'autre côté de la frontière (services, infrastructures de transports, etc.) :

Mise à part Pontarlier voire autour du Lac Saint-Point, il est quasiment impossible de s'établir entre la frontière [du Jura vaudois] et Besançon. C'est un no man's land. Il n'existe pas la même attractivité qu'autour de Genève par exemple. [Administration communale]

Il apparaît beaucoup plus difficile d'intéresser des clients en provenance de France dans le marché de la vente, que cela soit au niveau de la PPE ou de la villa individuelle notamment en raison des différences de coûts de construction (le prix des terrains serait relativement équivalent). Un intermédiaire du Jura vaudois a essayé de capter cette demande dans les années 2000 sans réussite toutefois :

On avait organisé des séances d'information pour présenter ce qu'est la PPE aux frontaliers. Il n'y a pas eu beaucoup de monde et on n'a eu aucun succès. [Intermédiaire]

Certains se montrent sceptiques quant à d'éventuelles actions destinées à intéresser la demande française dans le segment de la propriété :

Les frontaliers ne se sont pas installés dans la Vallée de Joux alors que les autorités ont tenté de les attirer en proposant des terrains à prix « cassé ». Il semble que rien ne peut les attirer en Suisse, leur pouvoir d'achat étant le plus important. Le frontaliers se fiche passer deux heures par jour dans sa voiture. [Promoteur]

Dans le domaine de la location, la plupart des gérances des deux villes neuchâteloises affirment que les requêtes de personnes en provenance de France sont plutôt rares, malgré le fait que les loyers pratiqués soient comparables. Certains notent que des frontaliers célibataires s'installent à la semaine, ce qui n'était pas observé auparavant. Les gérances vaudoises ne ressentent pas d'augmentation de la demande en provenance de France. De fait, aucune ne met en œuvre de stratégies particulière afin de capter cette demande potentielle.

Quelques acteurs ont toutefois tenu un discours différent et souligné les difficultés rencontrées par les Français venant de décrocher un emploi à trouver un logement (voir 13.3 pour le point de vue des migrants) :

On a pas mal de demandes de Français. Ce sont tous des ouvriers qui viennent travailler dans les entreprises suisses et ils sont très embêtés. Il y a un problème avec l'acceptation des risques par les gérances... En effet, ils ont un contrat de travail mais n'ont pas de logement parce que les gérances ne raffolent pas des permis L. Les gérances ne savent pas si l'employé donnera satisfaction à son entreprise durant son temps d'essai. Elles ne savent donc pas si l'individu va rester en Suisse. De plus, elles n'ont pas non plus la possibilité d'aller chercher des renseignements d'usage sur l'individu en France car les Offices de poursuites ne fonctionnent pas de la même manière. La frontière pose donc un problème qui n'est pas encore résolu. Les gérances font parfois signer des personnes possédant un permis C ou la nationalité suisse comme garants. Ce n'est toutefois pas très courant. [Gérance]

C'est un peu le serpent qui se mord la queue car on demande un permis d'établissement pour faire un bail et eux [les employés français], lorsqu'ils vont au Contrôle des habitants pour pouvoir s'établir dans notre commune, ils doivent produire un contrat de bail... Mais du côté de la gérance de la Ville, on a réussi à casser cela en faisant signer des déclarations d'adhésion à ces personnes. C'est-à-dire qu'on accepte de leur faire un bail à condition qu'elles acceptent de s'inscrire immédiatement après l'obtention du bail au contrôle des habitants. On surveille et on donne les clés du logement lorsqu'on est sûrs que tout est en ordre. [Administration communale]

Dans le cas de grandes entreprises, des agences de relocation sont mandatées afin de faciliter l'installation :

De notre côté, le principal demandeur est [XXX]. C'est un modèle du genre. Pour aider tous les ressortissants français à trouver des logements, ils ont une agence de relocation qui s'occupe du placement des individus, de l'état des lieux et de la garantie financière. Ce système fonctionne extrêmement bien. [Gérance]

D'autres estiment que cette demande pourrait dynamiser le marché immobilier notamment dans le cas de La Chaux-de-Fonds et du Locle. En comparaison avec Villers-le-Lac et Morteau qui se distinguent par un développement pavillonnaire, les deux villes pourraient mettre en avant leur caractère urbain et l'avantage de la proximité afin d'attirer certains jeunes frontaliers ainsi que des migrants en provenance de régions plus lointaines et ayant décroché un emploi en Suisse :

Les gens qui viennent de Roubaix, Lille ou Tourcoing viendront habiter sur place si on sait les attirer. Ils n'y trouveront que des avantages. Rendez-vous compte qu'un frontalier effectuant le trajet Morteau – La Chaux-de-Fonds durant 27 ans passe un an dans sa voiture. [Promoteur]¹⁶⁸

Selon les acteurs interrogés, l'instauration d'un dialogue entre professionnels de l'immobilier, autorités et grands employeurs de la place, serait nécessaire afin d'établir des stratégies visant à faciliter l'installation de certains frontaliers à proximité de leur lieu de travail :

Lorsqu'une entreprise engage un individu, qu'il soit frontalier ou non, les ressources humaines devraient lui faire prendre connaissance de l'offre en logements présente dans les Montagnes neuchâteloises. Dans le cas des frontaliers, il faudrait mieux les informer sur les loyers qui sont sensiblement les mêmes de part et d'autre de la frontière. [Administration communale]

¹⁶⁸ Citation de Roger-Paul Bouverot, directeur de la société *Espace & Habitat* à La Chaux-de-Fonds, tirée d'un article paru dans le *Courrier neuchâtelois* le 10 novembre 2010.

43. SYNTHÈSE

Cette partie avait pour objectif de poser un diagnostic général sur le marché immobilier dans l'Arc jurassien suisse (caractéristiques du parc, stratégies des pouvoirs publics et des acteurs privés) et de déterminer l'impact de la proximité de la frontière. 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. Les paragraphes qui suivent proposent une synthèse globale du fonctionnement de ces deux marchés locaux.

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 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 de 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 (prévoyance professionnelle) 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 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.

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. 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.

SEPTIÈME PARTIE : *SYNTHÈSE DES RÉSULTATS*

Auteurs : Patrick Rérat, Alexandre Moine

44. RAPPEL DU CONTEXTE ET DES 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 des 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 le cas de 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.

Après une première partie présentant le questionnement de la recherche et le contexte spatial de l'Arc jurassien, la recherche a successivement abordé les flux résidentiels de France vers la Suisse (2^{ème} partie), les flux résidentiels de Suisse vers la France (3^{ème} partie), les choix et trajectoires résidentiels des travailleurs frontaliers (4^{ème} partie), le fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien du côté français (5^{ème} partie) et sur le versant suisse (6^{ème} partie). Les pages qui suivent reviennent sur chacune de ces parties : elles en rappellent le questionnement et les méthodes mobilisées puis synthétisent les principaux résultats. Le dernier point propose une recommandation et ouvre le débat sur les résultats obtenus.

45. LES FLUX RÉSIDENTIELS DE FRANCE VERS LA SUISSE

La deuxième partie du rapport a abordé les flux résidentiels et migratoires de la France vers la Suisse. Six thèmes ont plus particulièrement été traités (Tableau 96) : 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, 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.

Les pages suivantes proposent une synthèse des principaux résultats obtenus. L'ampleur des flux est basée sur des données statistiques relatives à différentes échelles (Suisse, cantons, communes) ; les autres points concernent uniquement les résultats de notre enquête par questionnaire et des entretiens.

Thèmes	Questions de recherche
Ampleur	<i>Quelle est l'ampleur des flux résidentiels transfrontaliers ?</i>
Profil	<i>Quel est le profil des personnes qui déménagent de l'autre côté de la frontière ?</i>
Trajectoires	<i>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.) ?</i>
Motivations	<i>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 ?</i>
Processus de choix	<i>Comment les ménages ont-ils récolté les informations nécessaires et comment ont-ils pris leur décision ?</i>
Rôle de la frontière	<i>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 ?</i>

Tableau 96 : Aspects analysés relatifs aux caractéristiques des ménages franchissant la frontière

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 du 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 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 (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-suisse (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 sur lesquelles nous disposons d'informations travaillent en Suisse (285 sur 288), ce qui montre le rôle du marché du travail (niveau des salaires, opportunité professionnelle, 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 ou de l'Île-de-France).

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%).

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 et 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 de 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 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 pris. 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 mentionnée. 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 événement 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.

46. LES FLUX RÉSIDENTIELS DE SUISSE VERS LA FRANCE

La troisième partie du rapport a abordé les flux résidentiels et migratoires de Suisse vers la France. Comme pour les flux dans la direction inverse, six thèmes ont plus particulièrement été traités (Tableau 96) : 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. A l'échelle de l'arc jurassien, 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, dont l'âge moyen est de 3 ans.
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 dispose de la double-nationalité Franco-suisse. A contrario, près de la moitié des couples (8 couples sur 17), sont des couples Franco-suisse : on notera qu'un seul couple est de nationalité suisse.

Trajectoires

10. Pour la majorité des migrants Il apparaît qu'il s'agisse 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 produites par les services du contrôle 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, exprimée par 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-suisse, ou de nationalités étrangères, aspirent à reproduire, le modèle résidentiel dominant, en vigueur dans leur pays d'origine (France-Portugal). Pour la majorité des migrants jusqu'ici urbains, la

maison individuelle contribue 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..)

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

14. Le niveau d'imposition en Suisse, représente pour les familles d'ouvriers la motivation principale 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 argumentent en faveur d'une plus grande souplesse et tolérance des banques françaises pour le financement du bien immobilier, et plus particulièrement, sur 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 (taux plus faible).

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 plus particulièrement dans ces deux communes, impose aux ménages ouvriers, un ajustement entre les temps de trajet concédé, et l'acceptabilité financière du coût de la résidence. Le cadre de vie et l'attrait des communes répondent en premier lieu à cette équitable 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. La retraite est toutefois synonyme de changement résidentiel pour la majorité des migrants, soit par héliotropisme, soit en opérant un nouvel ajustement de la résidence, lié à la baisse des revenus.

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-suisse. La force du réseau social via le réseau des frontaliers, en matière de collecte d'information 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-suisse) 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 toujours, et pour l'ensemble des migrants, 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 cadres sans enfant. En devenant frontaliers, les migrants passent de fait sous le régime de l'assurance frontalière, et bien que perçue comme onéreuse, tous se félicitent du taux de couverture et y trouvent un avantage considérable 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 les 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.

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. Sans surprise, une seule figure de la frontière transparaît 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 Franco-suisse 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.

47. LES CHOIX ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELS DES TRAVAILLEURS FRONTALIERS

Alors que les parties 2 et 3 du rapport 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 potentiels de leurs comportements sur les marchés locaux du logement qui seront par la suite finement analysés. Répondre à cette question a impliqué de récolter des informations sur différents aspects (Tableau 97) : le profil des travailleurs frontaliers, leur statut résidentiel, leur trajectoire, leurs motivations et l'éventualité d'un déménagement en Suisse. Des questions supplémentaires ont également abordé des questions relatives aux pratiques de mobilité

Pour répondre à ces interrogations, une enquête par questionnaire a été envoyée 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.

Thèmes	Questions de recherche
Profil	<i>Quelles sont les caractéristiques des ménages frontaliers ?</i>
Statut résidentiel	<i>Quels types de logements occupent-ils ? Quels sont les liens entre les caractéristiques des travailleurs et celles de leurs logements ?</i>
Trajectoires	<i>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 ?</i>
Motivations	<i>Quels sont les déterminants de leur déménagement ? Où les frontaliers ont-ils prospecté ? Quels sont les facteurs attractifs de la Suisse qui sont perçus ?</i>
Installation en Suisse	<i>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 ?</i>

Tableau 97 : Aspects analysés relatifs aux aspirations résidentielles et pratiques de mobilité des travailleurs frontaliers français (module 2)

Un certain nombre d'enseignements peuvent être tirés de l'enquête par questionnaire. Elle 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 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 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 un appartement dans une moindre mesure ;

- Les revenus influencent l'accession à la propriété, pas les diplômes ;
- 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 (voir les parties 2 et 3 sur les flux résidentiels transfrontaliers).

48. LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'ARC JURASSIEN FRANÇAIS

Cette partie a été consacrée à l'examen du fonctionnement et des tendances du marché immobilier dans les différents bassins d'habitat des départements du Doubs et du Jura qui jalonnent la frontière entre la France et la Suisse. Les questions de recherche s'organisent autour des quatre thèmes suivants : examen du parc de logements, stratégie des acteurs du marché immobilier, stratégie des collectivités territoriales et appréciation des impacts de la proximité de la frontière franco-suisse (Tableau 63).

Thèmes	Questions de recherche
Examen du parc de logements (privés et publics)	Quelles sont les caractéristiques du parc de logements privés et publics actuels (état des logements dans les différents parcs, taux de vacance, prix des logements, prix des loyers etc.) ? Comment évoluent les parcs de logements (nouvelles constructions, rénovations, particularités des nouveaux logements, projets) ? Quel est l'état de la demande sur le parc public et privé (types de biens recherchés, adéquation avec l'offre, etc.) ?
Stratégie des acteurs du marché immobilier	Quels sont les promoteurs ou investisseurs actifs dans les marchés locaux du logement ? Quelles sont leurs logiques d'action ?
Stratégie des collectivités territoriales	Quelles sont les stratégies des collectivités territoriales par rapport à l'immobilier ? Quels sont les objectifs poursuivis ? Quels sont les instruments mobilisés ?
Impacts de la frontière	Est-ce que la proximité de la frontière franco-suisse provoque des impacts sur les marchés locaux du logement ? Comment les acteurs intègrent-ils les dynamiques du logement en Suisse

Tableau 98 : Questions de recherche relatives au marché immobilier sur les bassins d'habitat du Doubs et du Jura

La présentation du marché immobilier par l'intermédiaire de statistiques et de cartes concerne l'Arc jurassien français tel que défini par l'OSTAJ. Ce périmètre correspond aux quatre départements de la Franche-Comté : Doubs, Jura, Haute-Saône et Territoire de Belfort. En ce qui concerne l'approche qualitative mise en œuvre (entretiens), le périmètre d'étude se limite, pour le département du Doubs, aux bassins d'habitat de Maîche- le Russey, Morteau, Pontarlier, la zone touristique du Mont-d'Or, et, pour le département du Jura, au bassin d'habitat de Morez.

Caractéristiques générales du parc de logement

1. Généralement, dans le parc immobilier des différents bassins frontaliers, on trouve davantage d'appartements très anciens (plus de 60 ans) que dans le département du Doubs (37% et 27%). A l'inverse, dans les bassins frontaliers comme dans le département du Doubs, le parc de maisons offre des objets plus récents, et traduit la tendance de fonds qui préside à l'évolution du parc immobilier en France ; fortement orienté sur l'accession à la propriété via la construction individuelle.

2. Toutefois, selon les bassins, les différents parcs résidentiels (appartements, maisons) ne présentent pas les mêmes caractéristiques. Ainsi, les bassins frontaliers de Maîche et du Russey disposent d'un parc d'appartements majoritairement ancien, voire très ancien et peu renouvelé au fil des périodes. A l'opposé, dans les bassins de Morteau, Pontarlier et la zone touristique, le parc d'appartements évolue conjointement à celui des maisons, et plus favorablement dans les communes rurales qu'au sein des

bourgs et de la ville de Pontarlier. Ceci traduit la forte demande de logements des frontaliers à laquelle s'ajoute la demande touristique. Le bassin frontalier de Morez se distingue des autres bassins frontaliers, par une présence assez marquée au fil du temps du parc d'appartements, ainsi qu'à un fléchissement de la construction de maisons individuelles dans la dernière décennie.

3. En 2007, les taux de vacance relevés dans les différents bassins frontaliers, s'apparentent à ceux des départements du Doubs et du Jura (6%, 7%, INSEE), exception faite des stations touristiques de Métabief et des Rousses qui présentent des taux de vacance très inférieurs (Métabief 1%, les Rousses 4,4%).

4. Cependant, il existe de forts contrastes à l'intérieur de certains bassins, et la variation du taux de vacance dans les bassins frontaliers reste conditionnée par la proximité et/ou l'accessibilité à la frontière. Dans les bassins de Pontarlier et de Maîche-le Russey, cette relation de proximité à la frontière instaure des marchés immobiliers locaux distincts. Les communes les plus éloignées à la fois de la frontière et/ou des bourgs ou de la ville de Pontarlier, affichent des taux de vacance de six à neuf fois plus élevés qu'au sein des communes proches de la frontière qui ont des taux de vacance de l'ordre de 2%.

5. Les fluctuations du taux de vacance font, dans certains secteurs et selon le type de parc locatif (privé, social), écho à la variation de l'emploi frontalier. Ainsi, le parc social des communes de Maîche, Damprichard, Charquemont et du Russey, assure une fonction d'accueil et « d'hébergement temporaire » aux nouveaux frontaliers ; le remplissage et la vidange du parc étant majoritairement orchestrés par la conjoncture économique en Suisse. De fait, en 2010 on enregistre dans ces secteurs une hausse de la vacance locative. De même, la conjoncture économique depuis 2008, a favorisé l'engorgement du parc social de la ville de Pontarlier, via les transferts de parcs qu'opèrent les ménages.

6. A l'inverse, le parc social de la zone touristique et celui de la commune des Rousses, constitue une véritable « résidence à frontaliers », caractérisée à la fois par la faiblesse des taux de rotation et des taux de vacance.

7. La dynamique locative privée suit la même logique spatiale et conjoncturelle que celle déjà relevée au sein du parc social. Ainsi, dans les communes les plus éloignées de la frontière et/ou des bourgs et de la ville de Pontarlier demeurent plus sensibles à la vacance locative. A l'opposé, le parc locatif privé des secteurs proches de la frontière (zone touristique, secteurs des Rousses), est toujours très convoité. En générale la vacance concerne préférentiellement les logements les plus dégradés ou ne bénéficiant pas d'une bonne situation, l'ensoleillement et plus particulièrement recherché dans le secteur des Rousses.

8. Globalement, l'état général du parc locatif privé, majoritairement composé d'appartements, est perçu par l'ensemble des acteurs locaux de l'immobilier comme étant de qualité moyenne. L'âge du parc (plus de 30 ans) et la frilosité des propriétaires bailleurs à engager des travaux de rénovation et de remise aux normes énergétiques actuelles, en constituent les principales raisons. A ce constat général, s'ajoute dans le bassin de la zone touristique et le secteur des Rousses, une inadaptation des logements en termes de typologie et de fonctionnalité. Au-delà de ces constats, il existe des logements de très bonne facture dans chacun des deux parcs, le plus souvent dans des constructions neuves ou dans des bâtiments anciens ayant bénéficiés d'une réhabilitation de qualité.

9. Les prix de l'immobilier singularisent et délimitent la zone frontalière des autres secteurs du département du Doubs et de la Franche-Comté. La possibilité d'emploi et l'attrait des salaires frontaliers drainent un flux de personnes en direction des communes les plus proches de la frontière, maintenant

localement des tensions fortes sur le marché du logement. Le prix du foncier atteint d'ailleurs dans les bassins de Pontarlier, Morteau, Zone Touristique Mont d'Or, ainsi que dans le secteur des Rousses des niveaux record (180€/m² à Doubs, de 150€/m² à 180€/m² à Villers-le-Lac). Dans ce contexte, l'amélioration de la desserte routière, tant principale que secondaire, participe à la diffusion de l'augmentation des prix, qui gagnent progressivement les communes situées le long des axes reliant Besançon à la frontière via Pontarlier ou Morteau.

Nouveaux logements

10. Dans les bassins d'habitat frontaliers, la dynamique de construction des nouveaux logements sur la dernière décennie (1999, 2009) est essentiellement portée par la construction de maisons individuelles hors lotissements, et plus particulièrement dans les bassins de Maîche, Morteau et du Russey, (70% du total des nouveaux logements construits). Le caractère rural de la plupart des communes frontalières, les capacités financières des ménages frontaliers, la politique et les mesures gouvernementales en faveur de l'accession à la propriété, assorties de modalités d'emprunt favorables aux ménages frontaliers (prêt en devises, 2^{ème} pilier), ont largement conditionné et orienté, en ce sens, les choix résidentiels des ménages.

11. La taille des maisons construites hors lotissement varie d'un bassin à l'autre et reste soumise à différents facteurs tels que le profil socio-économique des ménages frontaliers dans chacun des bassins, ou à la pression foncière qui s'y exerce. Ainsi, dans les communes des secteurs de Morteau et des Rousses, majoritairement composées de frontaliers travaillant dans l'horlogerie, les maisons construites hors lotissement sont les plus spacieuses. La superficie moyenne de ces maisons (156m²) dépasse de 12 m² la superficie des maisons construites, dans les mêmes conditions, dans le département du Doubs, et représente pas moins de 21m² de plus que celles construites dans le département du Jura. La pression foncière, telle qu'on peut l'observer dans la zone touristique, induit une réduction de la taille des maisons de l'ordre de 20m² par rapport aux résidences du bassin de Morteau. Dans le bassin de Maîche avec un prix du foncier moins élevé et un marché foncier détendu, mais avec des ménages frontaliers majoritairement salariés dans le secteur de la mécanique, la taille moyenne des maisons s'apparente à celle du Doubs (148m²).

12. Dans l'ensemble des bassins, la création de logements collectifs est plus prononcée dans les communes proches de la frontière et/ou d'une zone touristique. Les nouveaux logements collectifs sont essentiellement commandés par des opérateurs privés. Le poids du parc locatif privé s'explique par le volume de la demande, rehaussée par celle des frontaliers, et les conditions de ressources de ces derniers qui les excluent du parc locatif social. Par conséquent, la part des nouveaux logements collectifs créés dans le parc social ne représente que 5.6% du total des nouveaux logements collectifs créés au sein des bassins frontaliers (respectivement 20% et 24% pour le Doubs et le Jura).

13. La taille des logements collectifs reflète les besoins locaux et propres aux différentes caractéristiques des bassins. On trouve préférentiellement de petits appartements sur Métabief, tandis que sur le secteur des Rousses ils sont de tailles supérieures (plus 20m²). Dans les autres bassins, les T3 restent majoritaires dans l'offre de nouveaux logements, corrélativement à une demande locative frontalière majoritairement tournée vers ce type de logement.

Rénovations/Réhabilitation

14. En règle générale, il y a peu d'opérations de rénovation ou de réhabilitation dans l'ensemble du parc résidentiel privé des différents bassins frontaliers. Les revenus des ménages frontaliers et l'intérêt financier des constructeurs concourent à privilégier la construction neuve. De même, les investissements dans la rénovation restent limités au sein du parc locatif privé de la zone frontalière, et ce, en dépit des initiatives prises par les collectivités locales, au travers de la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (réhabilitation de bâtiments anciens, reconquête des centres villes – Pontarlier-, revitalisation du centre bourg – Maîche-, réaménagement de quartiers – Morteau, Jougne).

Projets en cours ou à venir

15. S'il apparaît que dans l'ensemble des bassins d'habitat frontaliers du Doubs, la construction de maisons individuelles hors lotissement, concerne la majorité des nouveaux logements mis sur le marché récemment, les projets recensés auprès des principales collectivités locales de la zone frontalière, témoignent d'une volonté d'initier et de soutenir les projets favorisant la diversité résidentielle et la mixité sociale. Le prix du foncier et les loyers élevés dans le parc locatif privé, font du logement des non-frontaliers comme celui des personnes âgées une problématique majeure à laquelle les collectivités locales doivent s'efforcer d'apporter des réponses. D'autre part l'attrait que représente la zone frontalière pour les promoteurs et les investisseurs, va dans le sens d'une offre diversifiée visant à détourner les ménages de la demande dominante...

Etat et profil de la demande

16. Dans le prolongement de ce qui a déjà été souligné précédemment, la demande des ménages et très majoritairement orientée sur l'achat de foncier. Pour les communes proches de la frontière ou proches de Pontarlier, la demande de foncier reste toujours supérieure à l'offre. Les futurs acquéreurs sont dans la majorité des cas de jeunes couples primo-accédants, cadres frontaliers, dont l'âge et l'origine géographique varie selon les bassins frontaliers. Ainsi, les acquéreurs du bassin de Morteau sont le plus souvent originaires du secteur de Morteau et sont en moyenne plus jeunes que dans les autres bassins frontaliers, tandis que dans la zone touristique, ces derniers sont préférentiellement des cadres frontaliers extérieurs à la région Franche-Comté. Il faut toutefois préciser, que depuis 2008, des couples frontaliers franco-suisse ou d'origine étrangère (Portugais, Italiens) et en provenance des villes du Locle et de la Chaux-de-Fonds, sont venus compléter le profil général des acquéreurs de foncier.

17. La demande d'achat d'appartements se focalise sur les stations touristiques, la ville de Pontarlier et les bourgs centraux. Dans les stations touristiques, la demande provient autant de ménages frontaliers, que de retraités ou de personnes souhaitant disposer d'une résidence secondaire, et concerne toutes les typologies d'appartements. Dans la ville de Pontarlier, la demande d'appartements est principalement maintenue par les célibataires ou jeunes couples frontaliers, et préférentiellement orientée sur de petits objets. Les personnes âgées constituent depuis peu une nouvelle clientèle ; ces derniers souhaitent à la fois s'affranchir des charges tant financières que celles liées à l'entretien d'une maison et se rapprocher des services.

Stratégie des pouvoirs publics

18. Dans le département du Doubs, l'évolution de la politique d'aménagement du territoire se traduit par une forte augmentation des PLU au sein des communes dont la mise en œuvre au sein des communes frontalières n'est pas étrangère à l'évolution des prix du foncier de ces mêmes communes. Dans ce cadre, le PADD impose la maîtrise de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain, en recherchant la densification dans les espaces urbains existants.

19. La politique du logement relève de la compétence des départements (Doubs, Jura vise à encourager la production de logements (neufs ou réhabilités) respectant les enjeux du développement durable dans le cadre du Plan Départemental pour l'Habitat (PDH), engagé en co-pilotage avec l'Etat, accompagné du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Schéma Départemental relatif à l'accueil des gens du voyage.

20. A l'échelle des bassins frontaliers, les communes poursuivent leurs efforts en termes de réhabilitation du patrimoine existant, en s'attachant à créer des logements communaux ou sociaux en partenariat avec un bailleur social.

21. La politique foncière des communes passe aujourd'hui par les documents d'urbanisme au travers des PLU, et au cours des deux dernières décennies, à en juger par la physionomie étirée des villages, la gestion et la maîtrise du foncier semblent avoir fait défaut dans certains bassins frontaliers.

22. La convoitise exercée sur le foncier par les différentes activités (agriculture, zone d'activité économique et résidentielle) pousse aujourd'hui les collectivités à opérer des choix plus rationnels et impose une concertation entre celles-ci (assises du foncier). La mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale couvrant l'ensemble des communautés de communes du Pays du Haut-Doubs (y compris la ville de Pontarlier) devrait permettre à l'avenir de répondre au mieux aux différents enjeux que représente l'utilisation partagée et raisonnée du foncier.

23. Dans le bassin frontalier de Morteau, la consommation foncière, en lien avec le mouvement résidentiel particulier des frontaliers (taille des parcelles), provoque les mêmes effets. La physionomie du bâti traditionnel (fermes) autant que le contexte campagnard (espaces disponibles), induisent et orientent les choix résidentiels des ménages et reproduisent le modèle résidentiel local. A terme, l'extension du bâti et la dénaturation des paysages qui en résultent, mettent à terme en péril l'attrait touristique du Val de Morteau. La collectivité de Morteau souhaite maintenir une offre pavillonnaire sur son territoire communal, mais de façon très modérée, et s'efforce de communiquer en faveur de projets résidentiels plus citoyens par l'intermédiaire de nouveaux programmes collectifs.

24. Dans le bassin de Morez, les communes, restent très vigilantes, eu égard les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) et souhaitent conserver des espaces pour maintenir une activité agricole viable. Actuellement la commune des Rousses révisé son PLU et garde comme objectif premier la densification des villages via la réhabilitation du bâti ancien.

25. Enfin, les services de la Direction départementale de territoires (DDT), dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire en lotissement, recherchent des solutions de densification en supprimant les contraintes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Acteurs du marché immobilier et logiques d'action

26. Globalement, les logements réalisés par les collectivités locales occupent une part modeste dans la production des nouveaux logements et ne représentent que 0,8% de l'ensemble, dans le département du Doubs et 1,6% dans le département du Jura.

27. Outre la construction à l'initiative des privés, ce sont les sociétés privées qui entretiennent la dynamique de construction dans chacun des bassins frontaliers et plus particulièrement dans la zone touristique de Métabief et les communes du secteur des Rousses. Les villes de Morez et de Pontarlier offrent elles aussi de belles opportunités aux sociétés privées qui assurent près de la moitié de la construction des nouveaux logements, tandis qu'à Morteau et au Russey, celles-ci en assurent plus du tiers.

28. Les logiques d'action des bailleurs sociaux (Habitat25, Néolia et Idéha, l'Office Public d'Habitat du Jura et le Foyer Jurassien) s'attachent à répondre localement aux objectifs de la politique du logement social et à offrir un logement adapté à tous. Mais en zone frontalière, les ruptures locatives liées aux différents cycles de l'emploi frontalier, imposent au bailleur une gestion financière du parc compliquée. En général, son implantation dans une commune relève d'un partenariat établi avec la collectivité (qui cofinance et/ou apporte le foncier), dans la mesure où celui-ci offre une réponse adaptée aux attentes, ce qui concourt à une très bonne connaissance des différents marchés locaux immobiliers. La construction de logements sociaux en zone frontalière constitue un enjeu majeur pour les différents bailleurs sociaux et plus particulièrement lorsqu'il s'agit de faire du loyer intermédiaire pour capter les frontaliers dans les logements du parc social, et réévaluer les loyers à la hausse dans les bassins frontaliers, pour endiguer le clivage existant au sein du parc locatif, avec d'un côté les frontaliers dans le parc locatif privé et d'un autre côté les non frontaliers et les plus précaires dans le parc social. Il apparaît que dans les secteurs frontaliers, certains produits comme le pavillon ou la maison en bande et offre le double avantage de permettre aux bailleurs sociaux de développer l'accession sociale à la propriété ou les loyers intermédiaires, tout en respectant la mixité sociale et la maîtrise du foncier au sein des communes.

29. Les sociétés privées actives sur les bassins d'habitat frontaliers sont pour la plupart originaires de l'un ou l'autre des bassins. L'activité de promotion immobilière s'est beaucoup développée ces dernières années sur les secteurs de Pontarlier et de Jougne-Métabief. Ce développement est lié d'une part, au dynamisme du secteur de la construction, particulièrement soutenu par la demande de logements des frontaliers, à laquelle s'ajoute la demande touristique sur le secteur de Malbuisson ; et d'autre part, au retrait progressif de l'intervention des collectivités dans l'aménagement des lotissements communaux. L'analyse de l'activité des sociétés privées permet de distinguer les différents marchés locaux immobiliers que l'on peut d'ores et déjà qualifier de micromarchés. Les constructeurs bénéficiant d'une forte notoriété locale travaillent sur l'ensemble de la zone frontalière, la logique d'intervention des aménageurs et des promoteurs diffère quelque peu de celle des constructeurs, en ciblant plus particulièrement les marchés très porteurs (Morteau, Villers-le-Lac, Métabief, Pontarlier, Les Hôpitaux...), les projets « Haut-de-gamme » et la « clientèle de luxe ». Dans cette logique de micromarché, la connaissance des acteurs et du territoire est un élément clé pour les promoteurs qui souhaitent développer des projets, l'appartenance à un secteur est aussi un élément d'adaptation au marché. Le cloisonnement et l'exclusivité des marchés semblent être le mode de fonctionnement, du moins pour le secteur de Pontarlier et de la zone touristique, mais l'évolution récente tend à montrer l'arrivée de

nouveaux aménageurs. De même, les grands groupes comme Nexity et Bouygues s'adressent régulièrement à l'ADIL pour évaluer les opportunités d'implantation en zones frontalières, en se renseignant d'une part sur le niveau des loyers et en se souciant de la conjoncture économique en Suisse. La majorité, voire la totalité des projets sont destinés à la vente, mais il existe une différence entre les projets de construction de maisons individuelles des frontaliers et ceux des non frontaliers et certaines réalisations comme la maison en bande, offrent l'avantage de répondre simultanément aux exigences de plusieurs catégories d'usagers (collectivités, bailleurs sociaux, ménages) et constituent pour les constructeurs de nouvelles opportunités commerciales. En ce qui concerne les promoteurs, et selon les services de la DDT, la recherche de rentabilité immédiate prime parfois sur la qualité. Pour autant, il existe des promoteurs qui cherchent, certes, à faire des profits, mais qui s'appliquent également à proposer des prestations de qualités.

30. Les particuliers sont très présents sur les marchés immobiliers des différents bassins frontaliers du Doubs et du Jura. On peut qualifier leur demande de pressante. Leur part dans la construction des nouveaux logements s'établit entre 70 et 96%, et s'explique à la fois par l'incitation des mesures gouvernementales en faveur des primo-accédants. Les migrants binationaux privilégient la construction de maisons individuelles et la proximité immédiate de la frontière (Jougne, Villers-le-Lac), et le fort pouvoir d'achat. La connaissance du marché passe, pour les natifs des bassins frontaliers, par l'intermédiaire de leur propre réseau (famille, amis), auquel s'ajoutent les collectivités et les notaires. Les frontaliers arrivant d'autres régions françaises s'informent auprès des agences immobilières, ou par le biais de réseaux professionnels (mutation), les frontaliers déjà installés servent de relais informel pour les nouveaux arrivants. Les ménages franco-suisse bénéficient à la fois du réseau familial, ainsi que du réseau des collègues frontaliers. Dans un contexte de micromarché, l'importance des réseaux est capitale et le rôle des collectivités apparaît ici majeurs. Les choix géographiques dépendent des catégories d'accédants :

- a. Les frontaliers du « cru » se mobilisent autour de la question du prix du foncier et recherchent plutôt l'opportunité foncière (réseau familial) que le rapprochement de la frontière ;
- b. Les frontaliers en provenance d'autres régions françaises privilégient les communes proches de la frontière dotées de services de proximité (écoles, garderies, médecins.) ;
- c. Les migrants de nationalité étrangère ne cherchent pas la proximité de la frontière.

L'achat d'une maison ou d'un appartement, ou la construction d'une maison individuelle, représente pour les acquéreurs un placement financier, et les biens sont facilement revendables.

31. Les collectivités locales interviennent peu sur la production directe de nouveaux logements au sein des bassins frontaliers. Cependant, leur rôle et leur degré d'implication en matière de politique du logement, de politique du foncier et plus largement de politique de l'aménagement du territoire s'impose comme une donnée essentielle. Les collectivités présentent trois profils différents :

- a. Les libérales pour qui le développement de la commune passe par l'initiative privée et le « laisser faire » en matière de construction pavillonnaire ;
- b. Les mesurées, celles qui s'appliquent, parfois même au-delà du réglementaire, à contrôler et à maîtriser l'aménagement de leur territoire communal via l'instauration d'un PLU ;

- c. Les intermédiaires, pour qui le développement résidentiel est toujours très tentant et facile à mettre en œuvre dans un contexte de forte demande.

Les bourgs (Maîche, Morteau) ou la ville de Pontarlier, endossent localement le rôle de chef de file. Les collectivités proches de la frontière sont aujourd'hui soucieuses de contrôler et de maîtriser leur consommation foncière, mais les destinataires finaux des projets sont nombreux et l'activité des collectivités est complexe : ouverture de lotissements privés, création de lotissements communaux, soutien à la création de logements sociaux, création de logements à loyer maîtrisé. Dans les communes des zones touristiques de Métabief-Mont-d'Or et des Rousses, on observe un manque de mobilisation de la part des collectivités locales pour l'acquisition d'anciens bâtiments touristiques et l'effacement progressif de l'hébergement touristique au profit du logement frontalier. Les opérateurs de l'aménagement du territoire déplorent, d'une part, la faiblesse des collectivités face aux capacités financières des promoteurs privés et un manque de volonté dans la réhabilitation du parc ancien.

Impact de la frontière

32. La frontière a des effets directs sur les marchés immobiliers dans les secteurs frontaliers, notamment en termes de dynamisme lié aux travailleurs frontaliers et à leur pouvoir d'achat qui s'exprime par 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. Ainsi, les secteurs de Maîche et du Russey restent les plus sensibles à ces variations.

33. Les secteurs privilégiés au regard du choix résidentiel des ménages frontaliers sont les secteurs des Rousses, de Jougne-Métabief, de Pontarlier et de ses communes périphériques, ainsi que le secteur de Morteau.

34. Dans un contexte de forte demande, émanant de personnes dont les revenus sont en moyenne supérieurs de 50 % par rapport aux salariés franc-comtois (source : OSTAJ, Partie 4), les propriétaires privés ont naturellement ajusté à la hausse le niveau des loyers, sans pour autant offrir les prestations et le standing attendu eu égard au montant des loyers proposés.

35. Cette inadéquation dans le rapport qualité/prix des logements à la location, conjuguée aux revenus des frontaliers, a le plus souvent favorisé l'accélération de l'accession à la propriété des ménages frontaliers, favorisant la propagation de la hausse des prix du foncier tout en contribuant à l'étalement urbain des communes et à la dénaturation des paysages.

36. La caractérisation de l'impact de la frontière pour l'ensemble des bassins frontaliers, se cristallise autour du prix du foncier, plus particulièrement dans les bassins frontaliers de la zone touristique, de Pontarlier et de Morteau, les prix du foncier sont encore stimulés par sa rareté ; celle-ci étant liée à la multiplication des maisons individuelles (choix préférentiels des frontaliers), et à la surconsommation foncière attachée au projet résidentiel des frontaliers (parcelles de terrains de 10 ares et plus).

37. En outre, cette demande toujours plus pressante des ménages frontaliers pour obtenir du foncier auprès des collectivités, des promoteurs et des particuliers, a suscité la déstructuration de l'offre foncière au sein des communes, au bénéfice de l'initiative privée (promoteurs, particuliers), plus réactive. L'impact de la frontière dans les secteurs frontaliers, se mesure aussi par l'effacement de l'offre foncière

communale et le retrait des collectivités au sein du marché foncier en tant qu'agents régulateurs des prix du foncier.

38. Par ailleurs, selon les bassins frontaliers, l'impact de la frontière influe sur le standing des résidences des ménages frontaliers contribuant à rehausser l'image et l'attractivité résidentielle du secteur.

39. Les mécanismes à l'œuvre (décrits ci-dessus) et initiés en amont par le volume et la concentration de la demande de logements des frontaliers, vont localement perturber le fonctionnement du parc locatif social. Ainsi, les immeubles du parc social des communes frontalières (Secteur de Jougne-Métabief, les Rousses), apparaissent comme des « forteresses », tandis que les immeubles des bassins de Maîche et du Russey endossent localement la fonction « d'hébergement temporaire » pour frontaliers.

40. Bien que l'impact de la frontière sur le fonctionnement des marchés immobiliers soit désormais directement établi, il n'existe cependant pas de marché immobilier transfrontalier. Les acteurs rencontrés reconnaissent ne pas connaître le fonctionnement des marchés immobiliers outre frontière, hormis les contraintes liées à l'accession à la propriété en Suisse. Les promoteurs et constructeurs se satisfont d'un marché local très porteur, et suffisamment délicat (concurrence, négociation des prix) pour ne prêter aucune attention particulière aux marchés immobiliers suisses.

49. 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 (Tableau 99) : 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.

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	<i>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 ?</i>
Stratégie des pouvoirs publics	<i>Quelles sont les stratégies des collectivités locales par rapport à l'immobilier ? Quels sont les objectifs poursuivis ? Quels sont les instruments mobilisés ?</i>
Stratégie des acteurs du marché immobilier	<i>Quels sont les promoteurs et investisseurs actifs dans les marchés locaux du logement ? Quelles sont leurs logiques d'action ?</i>
Impacts de la frontière	<i>Est-ce que la proximité de la frontière franco-suisse provoque des impacts sur les marchés locaux du logement helvétiques ?</i>

Tableau 99 : Thèmes et questions de recherche relatifs aux marchés locaux du logement dans l'Arc jurassien suisse

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 importante 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 localisés. 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 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 100 : 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. 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.

50. CONCLUSION : 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.

***ANNEXE : MODELISATION DE LA
MOBILITÉ TRANSFRONTALIÈRE
DES PENDULAIRES DE
FRANCHES-COMTÉ***

Auteur : Eric Soller, Service cantonal des transports (Canton de Neuchâtel)

Étude MORETRADONE

Partie 2

Mobilité transfrontalière des pendulaires de Franche-Comté»

INTRODUCTION

Les pendulaires français de Franche-Comté travaillant en Suisse, notamment dans l'Arc jurassien se déplacent majoritairement en voiture. L'offre en transports publics transfrontalière est encore faible voire inexistante dans certaines régions franco-suisse.

Dans une perspective de développement durable de la mobilité et d'amélioration de l'offre en transports publics transfrontaliers, il est nécessaire de savoir quelles doivent être les conditions des prestations de transports publics pour favoriser un changement des habitudes de mobilité. L'étude MORETRADONE a donc été une excellente opportunité de tester une nouvelle approche statistique permettant d'identifier les conditions de base qui provoqueraient un basculement des habitudes vers les TP.

Notre service a donc souhaité aborder ce sujet avec une approche d'étude comportementale complémentaire à l'approche descriptive. Originellement utilisé en psychologie, les études comportementales sont appliquées à d'autres domaines comme la modélisation des comportements de mobilité. Par exemple en Suisse, l'entreprise CarPostal a lancé en 2009 une étude d'envergure nationale basée sur la même méthodologie (<http://actu.epfl.ch/news/epfl-paves-the-way-for-postbus-to-grow-4/>).

Cette étude a été réalisée avec le soutien du Professeur Michel Bierlaire de École Polytechnique Fédérale de Lausanne, expert de renommée internationale dans l'application de l'approche comportementale au domaine des transports.

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

- A. Appliquer de manière exploratoire une nouvelle approche statistique pour évaluer les actions à prendre afin d'améliorer l'attractivité d'un déplacement en transports publics.
- B. Définir le profil de déplacement des pendulaires (temps, mode, ...).
- C. Modéliser le choix du mode de transports des pendulaires en se basant sur les 12 scénarios de prix et de temps en voiture ou en transports publics.
- D. Estimer la valeur du temps par sous-région de Franche-Comté afin de déterminer s'il y a des différences de comportement par sous-région.
- E. Simuler les parts de marché des transports publics et de la voiture en variant le prix et le temps.

MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE

L'approche comportementale se base donc sur l'individu qui avance dans la vie en faisant des choix entre plusieurs alternatives. Dans le cadre de la mobilité, un individu choisi de se rendre de son domicile au travail par un mode de transport qui répond à ses critères personnels (p. ex. prix, temps, confort, éthique).

Dans l'absolu, il y a 5 modes de transports potentiels:

- A pied
- En vélo
- En transports publics (ci-après TP)
- En voiture individuelle motorisée (ci-après VOIT)
- En avion

Dans MORETRADONE, nous avons évidemment exploré une modélisation des pendulaires francs-comtois sur les deux alternatives utilisées pour leur déplacement: TP, VOIT.

Étant limité en données, nous avons été contraint de cibler notre approche exploratoire que sur quelques variables du questionnaire de mobilité.

MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE

La méthode utilisée est basée sur la théorie des choix discrets qui permet de modéliser le comportement de chaque individu en fonction de son profil socio-économique, de ses préférences déclarées et de ses habitudes.

L'étude a été réalisée en 8 étapes :

1. Détermination du profil des pendulaires en terme de mobilité.
2. Détermination du modèle de base « Temps – Prix – Changement ».
3. Double segmentation par région de résidence, et par région de travail.
4. Optimisation du modèle par regroupement ou suppression de paramètres.
5. Pondération de chaque individu afin d'extrapoler les résultats à tous les pendulaires transfrontaliers.
6. Calibration du modèle.
7. Simulation de l'effet de variations de prix et de temps de déplacement sur la part de marché des modes transports.
8. Analyse et conclusion

PARAMÉTRAGE DU MODÈLE

Deux jeux de données ont été nécessaire afin de paramétrer le modèle:

1. Les réponses des 12 scénarios de préférences déclarées du questionnaire Moretradone:

Chaque scénario propose un choix binaire de 2 alternatives de transport pour son déplacement (i.e., Voit, TP) décrites par les paramètres suivants:

- Temps total de trajet (domicile-travail)
 - Prix total du trajet
 - Nombre de changements
2. Les données déplacement réellement faits (i.e. préférences révélées) ont été déterminées sur la base d'informations complémentaires de 2 sites internet :
 - Temps + Prix de parcours s'il y a une offre de bus : www.motilib.fr
 - Temps + Prix de parcours s'il n'y a qu'une offre en train ou voiture: www.routerank.com

Sur les 444 retours des 3800 questionnaires distribués, seuls 141 étaient complets afin d'être utilisés dans notre étude, soit un taux de réponse exploitable de 3.4%. Ce taux très faible explique pourquoi les paramètres utilisés n'ont pas pu être complétés et testés avec des paramètres socio-économiques comme le niveau de revenu, le type de ménage (célibataire, famille avec 1 enfant, 2 enfants, ...).

CONSTRUCTION DU MODÈLE DE BASE

L'approche statistique utilisée est basée sur la théorie des choix discrets. N'ayant que deux vraies alternatives de transports entre la résidence et le travail, nous avons appliqué un modèle de choix binaire «Voit» ou «TP».

La modélisation s'est basée autour de la notion d'Utilité de la théorie économique néoclassique. Dans notre cas, il s'agit de sélectionner les paramètres influençant la valeur d'utilité qu'attribue un individu à chaque alternative. Ainsi, nous avons construit le fonction d'Utilité sur la base des paramètres des scénarios.

Chaque paramètre a été exprimé sous forme d'un coefficient *Beta* estimé sur la base des conditions de transports en *prix, temps et changement* des préférences déclarées. Par expérience, nous avons simplifié le modèle en appliquant un seul coefficient Bcoût et Btemps pour la voiture et le train.

Le modèle de base a donné les fonctions suivantes:

$$\text{Utilité TP} = \text{Bcoût} \cdot \text{prixTP} + \text{Btemps} \cdot \text{tempsTP} + \text{Btransfert} \cdot \text{changementTP} + \text{ASCtp}$$

$$\text{Utilité VOIT} = \text{Bcoût} \cdot \text{prixVOIT} + \text{Btime} \cdot \text{tempsVOIT}$$

En utilisant le logiciel open source BIOGEME (<http://biogeme.epfl.ch/>), on peut alors estimer le poids que donne un individu au prix de son déplacement (Bcost), au temps de déplacement (Btime) et aux changements de véhicule TP (Btransfert).

SEGMENTATION DU MODÈLE PAR RÉGION FR

L'objectif était ici de déterminer s'il y a des différences comportementales par région de résidence.

Le modèle de base a été donc segmenté par région française de résidence « R » afin de tester si les régions étudiées ont des valeurs de temps différentes.

Région de résidence

Belfort et Montbéliard	(R1)
Région de Morteau	(R2)
Commune de Morteau	(R3)
Pontarlier	(R4)
Saint-Claude	(R5)
Reste Franche-Comté	(R6)

L'estimation des paramètres « régionalisés » par les T-test et les indices de corrélation a permis de regrouper les régions R statistiquement semblables. Cette réduction a permis de simplifier le modèle sans péjorer la vraisemblance du modèle.

SEGMENTATION DU MODÈLE PAR RÉGION CH

Les objectifs étaient :

- De déterminer la valeurs de temps, c'est-à-dire ce que les pendulaires sont prêts à payer pour gagner une minute de déplacement entre une région R et T.
- D'observer s'il existe déplacements entre régions différentes ayant la même valeur de temps.

Le modèle segmenté par région de résidence a ensuite été re-segmenté par région suisse de travail « T ».

Région de Travail	
La Chaux-de-Fonds-Loche-Brenets	(T1)
Nord vaudois/Vallée de Joux	(T2)
Jura/Jura bernois	(T3)
Reste NE	(T4)
Reste CH	(T5)

L'estimation des paramètres « régionalisés » par le T-test et la corrélation a permis de regrouper les paires de régions T-R statistiquement semblables. Cette réduction a permis de simplifier le modèle sans péjorer sa vraisemblance.

9

MODÈLE SEGMENTÉ

On obtient le modèle segmenté suivant dont les coefficients finaux $TiRj$ sont stipulés dans le tableau ci-dessous:

$$Utilité\ TP = \sum TiRjCOST * prixTP + \sum TiRjTIME * tempsTP + Btransfert * changementTP + constante$$

$$Utilité\ Voiture = \sum TiRjCOST * prixVOIT + \sum TiRjTIME * tempsVOIT$$

	Par origine-destination	Valeurs
Coefficient de transfert	B TRANSFER	-0.439
Coefficient du coût de déplacement	R135 B COST	-0.280
	R246 B COST	-0.218
	R35 B TIME	-0.077
Coefficient du temps de déplacement	T1 R1246 B TIME	-0.037
	T2345 R14 B TIME	-0.013
	T2345 R2 B TIME	-0.023
	T2345 R6 B TIME	-0.0005
Constante	T1 R234 ASC TP	0.065
	T1 R156 ASC TP	-0.023
	T2345 R234 ASC TP	-0.069
	T2345 R156 ASC TP	-0.112

10

CALIBRATION DU MODÈLE SEGMENTÉ

Le traitement statistique des données réelles de déplacement (i.e., préférences révélées) avec le modèle dans le logiciel BIOSIM permet de calculer la probabilité P de chaque individu de choisir une alternative plutôt qu'une autre. La distribution des probabilités calculées a été de type LOGIT binaire avec comme hypothèse d'avoir une moyenne à 0 et une erreur relative à 1 tel que:

$$P(TP/\{TP,Voit\}) = e^{U_{tp}} / (e^{U_{tp}} + e^{U_{voit}})$$

Afin de pouvoir extrapoler les probabilités calculées sur l'ensemble des pendulaires transfrontalier, un facteur de pondération Ws a été estimé pour chaque individu. Les facteurs utilisés ont été calculés en faisant le rapport du niveau d'éducation de Moretradone avec le niveau d'éducation de la population des frontaliers comtois stipuler dans le rapport de l'OSTAJ intitulé « Rapport_Profil_du_travailleur_frontalier_comtois_vf1.pdf »

Une fois les Ws appliqués à chaque individu, on a agrégé leur probabilité et obtenu la part de marché de chaque alternative sur l'ensemble des régions:

$$N = \sum Ws * P(TP/\{TP,Voit\}) * Ins$$

Finalement, sur la base des prédictions obtenues, le modèle a été calibré sur la part de marché des TP réellement observée.

ÉVALUATION DE LA QUALITÉ DU MODÈLE

Évaluation de la qualité des paramètres (i.e. coefficients Beta):

Les paramètres du modèle ont été testés par T-test ajusté (Rob. T-test). Le T-test permet de mettre à l'épreuve une hypothèse de différence entre deux moyennes. Ce test permet d'éliminer statistiquement les paramètres ayant une valeur $\leq$ au seuil d'acceptation à 1.96 pour une erreur relative à 5%.

Puis, les paramètres statistiquement bons ont été corrélés par paire afin de vérifier qu'il n'y ait pas d'effet de colinéarité. Les coefficients corrélés par type de variable ont été regroupés.

Évaluation de la qualité d'ensemble du modèle:

Chaque version de modèle a été évaluée par l'analyse de la vraisemblance (Log $L(\beta^*)$). Puis pour évaluer si la suppression d'un paramètre modifie la qualité du modèle, nous avons procédé à un rapport de vraisemblance (LH test) sur les deux maximums de vraisemblance des 2 versions de modèle. Lorsque le LH test une différence, on conservait le modèle initial.

RÉSULTATS SUR LE PROFIL

Niveau de qualification

Cadre	20%
Employés	26%
Ouvriers qualif.	26%
Autres (ex., ouvr. non qualif.)	28%

Nb de communes desservies par TP

FR:	46%
CH:	100%

(Source www.motilib.fr, www.routerank.com)

Moins de 50% des communes FR sont directement desservies par une ligne de TP à l'horaire. L'offre créant la demande, cette situation explique les 93% de pendulaires en en voiture.

Temps de trajet

<21min	16%
21-40min	44%
41-60 min	32%
>60min	8%

60% des pendulaires font moins de 40 min de trajet.

40% des pendulaires font plus de 40 min de trajet.

RÉSULTATS SUR L'UTILISATION DES TP

Part de marché actuelle

Voiture/moto/covoit	93%
TP/navette	7%

Durée moyenne d'un déplacement

Voiture/moto/covoit	40 min
TP/navette	45 min

Les temps de déplacement seuil est de 40 min. Les pendulaires cherchent donc à pouvoir se déplacer avec le même temps peu importe le mode de transports

Améliorations souhaitées

Amélioration fréquence	56%
Bus-entreprise	42%
Plateforme covoiturage	32%
Parc-rail	28%
Subvention prix	24%
Prix essence	14%
Places parking	9%
Amélioration confort	6%

L'amélioration de l'offre en transports collectifs est visiblement la clé pour favoriser un transfert modal:
-> Les cadences actuellement offertes sont insuffisantes.

RÉSULTATS DE LA MODÉLISATION

Valeurs du temps et d'un changement entre région

Euro/ Minute de trajet	La Chaux-de-Fonds (T1)	Nord vaudois (T2)	Jura (T3)	Reste NE (T4)	Reste CH (T5)	Euro / changement
Belfort et Montbéliard (R1)	0.161	0.055	0.055	0.055	0.055	1.9
Morteau (R2)	0.207	0.128	0.128	0.128	0.128	2.4
Commune de Morteau (R3)	0.331	0.331	0.331	0.331	0.331	1.9
Pontarlier (R4)	0.207	0.128	0.071	0.071	0.071	2.4
Saint-Claude (R5)	0.331	0.331	0.331	0.331	0.331	1.9
Reste F-C (R6)	0.207	0.003	0.003	0.003	0.003	2.4

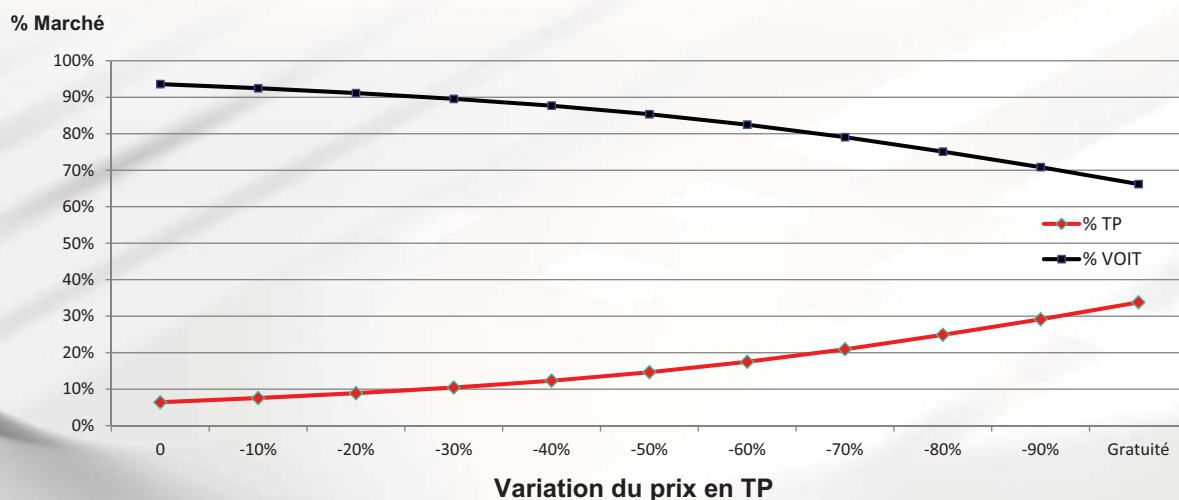
Les pendulaires effectuant un trajet entre 2 régions bien desservies en TP et proches de la frontière (e.g., Morteau - Chaux-de-Fonds) semblent prêts à payer plus cher pour gagner une minute de trajet que des personnes venant de régions éloignées et/ou moins bien desservies.

Les pendulaires sont prêts à payer leur billet de TP entre 1.90 et 2.40 Euros de plus pour éviter un changement de bus.

15

SIMULATION DES PRIX

Part de marché en fonction d'une variation de prix des TP

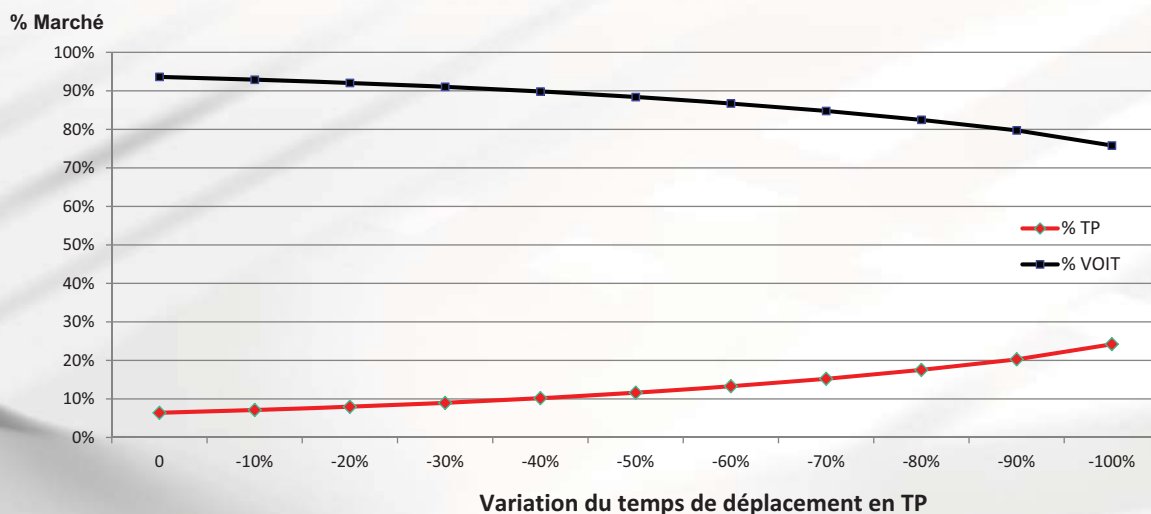


Selon notre modèle, il y a une faible sensibilité au prix avec l'offre actuelle. Une réduction du prix des billets de TP n'aurait qu'un très faible impact sur le transfert modal.

16

SIMULATION DES TEMPS DE PARCOURS

Part de marché en fonction d'une variation des temps de parcours en TP



La sensibilité à une variation du temps de parcours est encore plus faible que pour le prix. Selon notre modèle, avec l'offre actuelle seule une réduction du temps de parcours supérieure à 50% pourrait avoir un léger impact sur le transfert modal.

17

ÉTUDE COMPARATIVE AVEC NE

En 2009, une étude similaire a été réalisée par l'IRENE sur le comportement des citoyens neuchâtelois:

	Moyenne MORETRADONE [Pendulaires FR]	Moyenne IRENE [habitants NE]
Euro / min*	0.17	0.38
Euro / changement*	2.20	3.63

* Tx de change à 1.2 CHF/Euro.

En comparant les résultats de ces deux études, on constate une différence significative sur le valeur du temps et des changements:

- La valeur du temps est 2 fois moins importante chez les pendulaires français. La raison est certainement liés à des temps de déplacement plus importants pour les pendulaires transfrontaliers. D'autre part, les problèmes de congestion de trafic à certains endroits rendent certainement les pendulaires moins sensibles à la minute de trajet.
- Au niveau de la valeur d'un changement, les Neuchâtelois sont prêts à payer plus cher leur billet de TP pour obtenir une desserte plus directe. Ceci est certainement dû aux ruptures de charge qu'on observe entre le réseau régional et urbain, mais aussi intra-urbain.

18

CONCLUSION SUR LE PROFIL

- Un changement de comportement vers les TP ou semi-publics nécessiterait une amélioration de la cadence, ainsi que de la desserte.
- Afin d'améliorer les cadences, une amélioration structurelle est à considérer:
 - Les axes ferroviaires devraient être améliorés (p. ex. électrification des derniers tronçons transfrontaliers, développement de P+R attractifs, soutien français de projets comme le RER neuchâtelois jusqu'au Col des Roches).
 - Des lignes de bus transfrontalières prioritaires devraient être prévues notamment sur les grands axes de passagers.
- Dans l'optique d'une réduction du trafic sans report modal, l'incitation au co-voiturage est une mesure intéressante pour la Franche-Comté vu la dispersion des résidents
→ voir le site <http://e-covoiturage.ch> utilisé par plusieurs entreprises et privés de l'Arc jurassien.

CONCLUSION SUR LE MODELE

- ☐ Le modèle développé a suivi une méthodologie robuste. Il peut donc être utilisé comme une première base de réflexion sur les besoins nécessaires pour développer la mobilité transfrontalière durable.
- ☐ La faible offre transfrontalière de TP est certainement à l'origine d'une faible sensibilité au temps et au prix. Cependant, on constate que les régions ayant eu une dynamisation de leur marché immobilier entre 2001 et 2008 sont situées sur les communes bien desservies par la route ou les TP (accès aux grandes lignes des réseaux des TP).
- ☐ A l'avenir, il serait très instructif pour les directions de transports de lancer une nouvelle enquête comportementale, afin de mesurer en plus l'effet d'une amélioration de la cadence sur le comportement des pendulaires.

CONCLUSION SUR L'ÉCHANTILLONNAGE

- ☐ L'échantillonnage ayant été très faible (141 réponses exploitables), la sensibilité du modèle est donc actuellement importante. Par conséquent, les résultats doivent être interprétés en termes de tendance et d'ordre de grandeur.
- ☐ Nous suggérons qu'à l'avenir, les besoins en échantillonnage soient évalués en fonction du nombre des paramètres souhaités dans le modèle. Pour ce type d'application statistique, un échantillonnage suffisant est nécessaire pour garantir une bonne qualité de résultats.

10/02/2012

21

PENSÉE DE CLÔTURE

« La volonté trouve, la liberté choisit. Trouver et choisir, c'est penser »

(Victor Hugo)

22

REMERCIEMENTS

Prof. A. Moine de l'Université de Franche-Comté pour la prise en charge de nos souhaits dans l'étude.

P. Rérat et K. Gertsch de l'Université de Neuchâtel pour la gestion des données sources et la coordination avec le Service cantonal des transports de Neuchâtel.

Prof. Michel Bierlaire de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne pour son précieux soutien dans la modélisation et l'utilisation des logiciels BIOGEME et BIOSIM (<http://biogeme.epfl.ch/>).

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE ET INFORMATIONS AU LECTEUR **3**

PREMIÈRE PARTIE : PRÉSENTATION DE LA RECHERCHE ET DE LA RÉGION ÉTUDIÉE **5**

1. INTRODUCTION	7
1.1. UNE REDÉFINITION DES FRONTIÈRES	7
1.1. MARCHÉ IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL	8
2. QUESTIONNEMENT ET MÉTHODES	9
2.1. MODULE 1 : LES FLUX RÉSIDENTIEL TRAVERSANT LA FRONTIÈRE	9
2.2. MODULE 2 : LES CHOIX ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELS DES TRAVAILLEURS FRONTALIERS FRANÇAIS	10
2.3. MODULE 3 : LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS	11
2.4. MODULE 4 : LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE	12
3. PRÉSENTATION DE L'ARC JURASSIEN FRANCO-SUISSE	13
3.1. INTRODUCTION	13
4. DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE	15
4.1. POPULATION RÉSIDANTE (2007/2008)	15
4.2. ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE (1999-2007/2000-2008)	17
5. TRAVAILLEURS FRONTALIERS	19
5.1. COMMUNES DE RÉSIDENCE DES TRAVAILLEURS FRONTALIERS	19
5.2. COMMUNES D'EMPLOI DES TRAVAILLEURS FRONTALIERS	20
5.3. PROPORTION DE TRAVAILLEURS FRONTALIERS	21
5.4. ORIGINE ET DESTINATION DES FLUX DE TRAVAILLEURS FRONTALIERS (2009)	23
5.5. ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRAVAILLEURS FRONTALIERS	24
6. MARCHÉ IMMOBILIER	25
6.1. MAISONS INDIVIDUELLES	25
6.2. PROPRIÉTÉ	27
6.3. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	29
6.4. SYNTHÈSE	31

DEUXIÈME PARTIE : LES FLUX RESIDENTIELS DE FRANCE VERS LA SUISSE **33**

7. INTRODUCTION	35
7.1. QUESTIONNEMENT	35
7.2. MÉTHODE ET DÉMARCHÉ	36
7.2.1. Périmètre et population étudiés	36
7.2.2. Statistiques officielles	37
7.2.3. Entretiens	37
7.2.4. Questionnaire	39

8. AMPLEUR DES FLUX	40
8.1. NOMBRE DE RESSORTISSANTS FRANÇAIS VIVANT EN SUISSE	40
8.2. FLUX MIGRATOIRES DE RESSORTISSANTS FRANÇAIS	44
8.1. SOLDE MIGRATOIRE DES COMMUNES NEUCHÂTELOISES AVEC LA FRANCE	44
9. PROFIL	45
9.1. TAILLE DES MÉNAGES	45
9.2. TYPES DE MÉNAGES	46
9.3. CLASSES D'ÂGE	46
9.4. NIVEAU DE FORMATION	48
9.5. STATUT D'ACTIVITÉ	50
9.6. LIEU DE TRAVAIL	50
9.7. NATIONALITÉ	51
10. TRAJECTOIRES	52
10.1. LIEU DE DOMICILE PRÉCÉDENT	52
10.2. TYPE DE DOMICILE	54
10.3. LIEU DE DOMICILE ACTUEL	54
10.4. TRAJECTOIRE RÉSIDENTIELLE	56
11. MOTIVATIONS	56
11.1. FACTEURS AYANT INFLUENCÉ LE CHOIX RÉSIDENTIEL	56
11.2. DÉMÉNAGEMENT INDUIT PAR UN NOUVEL EMPLOI	58
11.3. DÉMÉNAGEMENT INDUIT PAR UNE TRANSITION DANS LE PARCOURS DE VIE	60
11.4. DÉMÉNAGEMENT LIÉ AUX TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL	62
11.5. MOTIVATIONS SECONDAIRES	64
11.5.1. La Suisse et le canton de Neuchâtel	64
11.5.2. La Chaux-de-Fonds et Le Locle	65
11.6. AIRE DE PROSPECTION	67
11.7. STABILITÉ DU CHOIX RÉSIDENTIEL ACTUEL	68
12. PROCESSUS DE CHOIX ET RÉCOLTE D'INFORMATIONS	70
12.1. CADRE INSTITUTIONNEL ET PASSAGE DE LA FRONTIÈRE	70
12.2. MARCHÉ IMMOBILIER	73
13. RÔLE DE LA FRONTIÈRE	74
13.1. ASPECTS ÉCONOMIQUES INDUITS PAR LE CHANGEMENT DE PAYS	74
13.1.1. Réalisation d'un budget comparatif global	75
13.1.2. Comparaison des régimes d'assurances-maladie	77
13.1.3. Comparaison des régimes fiscaux	78
13.1.4. Comparaisons des prix de l'immobilier	79
13.1.5. Coûts des trajets entre le lieu de domicile et le lieu de travail	81
13.1.6. Variations du taux de change et de la conjoncture économique	81
13.2. ACTIVITÉS CONSERVÉES DE L'AUTRE CÔTÉ DE LA FRONTIÈRE	82
13.3. DIFFICULTÉS LIÉES AU FRANCHISSEMENT DE LA FRONTIÈRE	83
13.4. SIGNIFICATION DU PASSAGE DE LA FRONTIÈRE	85
13.4.1. Évaluation du choix migratoire	85
13.4.2. Figures de la frontière	86

14. SYNTHÈSE	88
TROISIÈME PARTIE : LES FLUX RÉSIDENTIELS DE SUISSE VERS LA FRANCE	93
15. INTRODUCTION	95
15.1. QUESTIONNEMENT	95
15.2. MÉTHODE ET DÉMARCHE	95
15.2.1. Périmètre et population étudiés	95
15.2.2. Statistiques officielles	95
15.2.3. Entretiens	96
16. AMPLEUR DES FLUX	98
16.1. LES FLUX MIGRATOIRES ENTRE LA SUISSE ET LA FRANCE DE 2000 À 2008	99
16.2. NOMBRE DE RESSORTISSANTS SUISSES VIVANT EN FRANCE ET FRANCHE-COMTÉ	101
16.3. MOUVEMENT MIGRATOIRE DU CANTON DE NEUCHÂTEL VERS LA FRANCE ET LA FRANCHE-COMTÉ ENTRE 2007 ET 2009	102
16.4. SUISSES ET BINATIONAUX DÉCLARÉS EN FRANCHE-COMTÉ	105
17. PROFIL	106
17.1. STRUCTURE DES MÉNAGES	106
17.2. CLASSES D'ÂGE	107
17.3. NIVEAU DE FORMATION	107
17.4. STATUT D'ACTIVITÉ	108
17.5. LIEU DE TRAVAIL	109
17.6. NATIONALITÉ	109
18. TRAJECTOIRES	110
18.1. TYPE DE DOMICILE	110
18.1.1. Lieu de domicile précédent	110
18.1.2. Lieu de domicile actuel	111
18.2. TRAJECTOIRE RÉSIDENTIELLE	111
19. MOTIVATIONS	112
19.1. FACTEURS AYANT INFLUENCÉ LE CHOIX RÉSIDENTIEL	112
19.2. LES CRITÈRES ÉCONOMIQUES EN SUISSE	113
19.3. TRANSITION DANS LE PARCOURS DE VIE	114
19.3.1. Les variations dans la taille du ménage	114
19.3.2. Les changements dans la vie professionnelle d'un des membres du ménage	115
19.4. LES CRITÈRES LIÉS AU NOUVEAU LOGEMENT : L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	115
19.4.1. Les modalités financières d'accession à la propriété	117
19.4.2. Les types de logements recherchés	121
19.5. LES AMÉNITÉS RECHERCHÉES	122
19.5.1. La proximité du lieu de travail	122
19.5.2. Le cadre de vie et l'attrait des communes résidentielles	122
19.5.3. La campagne et les loisirs	123
19.5.4. La proximité des commerces/La proximité des crèches	124
19.5.5. Les critères individuels	124

19.6.	AIRE DE PROSPECTION	125
19.7.	STABILITÉ DU CHOIX RÉSIDENTIEL ACTUEL	126
20.	PROCESSUS DE CHOIX ET RÉCOLTE D'INFORMATIONS	127
20.1.	LA RECHERCHE D'INFORMATIONS	127
20.2.	LE CHOIX ET LES ARBITRAGES	129
21.	RÔLE DE LA FRONTIÈRE	130
21.1.	ASPECTS ÉCONOMIQUES INDUITS PAR LE CHANGEMENT DE PAYS	130
21.1.1.	Réalisation d'un budget comparatif global	130
21.1.2.	Comparaison des régimes fiscaux et assurances sociales des deux pays	131
21.1.3.	Le taux de change	132
21.1.4.	Comparaison des prix de l'immobilier	133
21.1.5.	Le coût des trajets	134
21.2.	ACTIVITÉS CONSERVÉES DE L'AUTRE CÔTÉ DE LA FRONTIÈRE : LES LOISIRS ET LES ACHATS	135
21.3.	DIFFICULTÉS LIÉES AU FRANCHISSEMENT DE LA FRONTIÈRE	136
21.4.	SIGNIFICATION DU PASSAGE DE LA FRONTIÈRE	137
21.5.	FIGURES DE LA FRONTIÈRE	138
22.	SYNTHÈSE	139

QUATRIÈME PARTIE : LES CHOIX ET TRAJECTOIRES RESIDENTIELS DES TRAVAILLEURS FRONTALIERS

143

23.	INTRODUCTION	145
24.	LE PROFIL DES FRONTALIERS ENQUÊTÉS	147
24.1.	DESCRIPTION ET PRÉCISION DE LA SITUATION FAMILIALE	147
24.1.1.	Majoritairement des hommes répondant...	147
24.1.2.	... des familles avec enfants ...	148
24.1.3.	Essentiellement de nationalité française ...	149
24.1.4.	... principalement originaires de Franche-Comté ...	150
24.1.5.	... une population jeune ...	150
24.2.	SITUATION PROFESSIONNELLE	151
24.2.1.	Qualification de l'emploi actuel	152
24.2.2.	Type de contrat de travail	154
24.2.3.	Revenu net annuel	155
24.2.3.1.	Un niveau de revenu relativement élevé	155
24.2.3.2.	Des revenus relativement élevés, avec des différences géographiques	156
24.2.4.	Localisation de la commune de travail	157
25.	LIEU(X) ET TYPE(S) DE RÉSIDENCE	158
25.1.	LES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT ACTUEL	159
25.1.1.	Lieu de résidence, logement actuel	159
25.1.2.	Logement actuel : une installation relativement récente	160
25.1.3.	La durée d'occupation du logement	160
25.1.4.	Type de logement	162
25.1.5.	Statut d'occupation	163

25.1.6.	Epoque estimée de construction	163
25.1.7.	Le statut d'occupation du logement	164
25.1.7.1.	Les ménages les plus riches sont généralement propriétaires	164
25.1.7.2.	Le niveau de diplôme n'a pas d'incidence sur le statut d'occupation	164
25.1.7.3.	Les locataires sont plus jeunes que les propriétaires	165
25.1.7.4.	Les dépenses liées au financement du logement	166
25.2.	COMPARATIF ENTRE LE LOGEMENT ACTUEL ET LE LOGEMENT PRÉCÉDENT	166
25.3.	EFFORTS DE PROSPECTION ANTÉRIEURS	168
25.3.1.	La frontière en point de mire	168
25.3.1.1.	Le statut d'occupation des personnes ayant prospecté ailleurs avant l'installation dans leur logement actuel	168
25.3.1.2.	Les ménages les plus riches sont les plus nombreux à avoir prospecté ailleurs	169
25.3.1.3.	Les plus qualifiés ont davantage prospecté ailleurs	169
25.3.1.4.	Quels ont été vos critères de choix pour vous installer ici ?	170
26.	LES MOTIVATIONS DU DERNIER DÉMÉNAGEMENT	171
26.1.	RAISONS FAMILIALES	171
26.2.	RAISONS PROFESSIONNELLES	171
27.	LES PROJETS ENVISAGÉS	172
27.1.	PROJET DE LOGEMENT ET RAPPROCHEMENT DE LA FRONTIÈRE	173
27.2.	LES PROJETS ENVISAGÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES	173
27.3.	LES PROJETS ENVISAGÉS PAR LES LOCATAIRES	173
28.	LA PERSPECTIVE D'UN DÉMÉNAGEMENT VERS LA SUISSE	174
28.1.	LES ÉLÉMENTS QUI CONSTITUENT UN FREIN À UN DÉMÉNAGEMENT EN SUISSE	174
28.1.1.	Le niveau de revenu et les freins « très importants »	176
28.1.2.	Le rôle joué par le niveau de diplôme	177
28.1.3.	L'influence de la composition du ménage sur la perception des freins à une installation en Suisse	178
28.1.4.	L'âge des frontaliers et le ressenti des freins à un déménagement en Suisse	179
28.1.5.	Le statut d'occupation du logement	179
28.2.	LES ÉLÉMENTS ATTRACTIFS DE LA SUISSE	182
28.3.	LA PERCEPTION DU MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE	183
28.3.1.	Le niveau de diplôme influence-t-il la considération des éléments attractifs de la Suisse ?	183
28.3.2.	La composition du ménage influence-t-elle la perception des éléments attractifs de la Suisse ?	184
28.3.3.	Quel rôle joué par l'âge des frontaliers ?	184
28.3.4.	Le statut d'occupation du logement actuel influence-t-il la perception des éléments attractifs de la Suisse ?	185
29.	LES PRATIQUES DE MOBILITÉ	186
29.1.	L'AUTOMOBILE, LE MOYEN DE TRANSPORT LE PLUS UTILISÉ	186
29.2.	UN TEMPS DE TRAJET RELATIVEMENT LONG	186
29.3.	LES ÉLÉMENTS INCITATIFS À UN CHANGEMENT DE MODE DE TRANSPORT	187
30.	EN CONCLUSIONS,....	189

CINQUIÈME PARTIE : LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER EN ZONE FRONTALIERE
DANS LES DEPARTEMENTS DU DOUBS ET DU JURA **191**

31. INTRODUCTION	193
31.1. QUESTIONNEMENT	193
31.2. MÉTHODE ET DÉMARCHE	194
31.2.1. Périmètres d'analyse	194
31.2.2. Statistiques officielles	196
31.2.3. Entretiens	196
32. PARCS DE LOGEMENTS	197
32.1. BASSINS D'HABITAT FRONTALIERS DU DOUBS ET DU JURA	197
32.1.1. Epoque de construction par bassins d'habitat et type de résidences principales	197
32.1.1.1. Epoque de construction par communes rurales, villes et bourg centraux	199
32.1.1.2. Vacance	203
32.1.1.3. Etat du parc	209
32.1.1.4. Les prix	212
32.1.2. Nouveaux logements	216
32.1.2.1. Taille des nouveaux logements	219
32.1.2.2. Statut d'occupation	222
32.1.2.3. Standing	224
32.1.3. Rénovation	225
32.1.4. Projets en cours ou à venir sur les bassins d'habitat frontaliers du Doubs et du Jura	228
32.1.4.1. Bassin d'habitat de Maîche / le Russey	228
32.1.4.2. Bassin d'habitat de Morteau	229
32.1.4.3. Bassin d'habitat de Pontarlier	230
32.1.4.4. Bassin d'habitat des zones touristiques de Métabief et des Rousses	231
32.1.4.5. Station de Métabief et des Rousses	231
32.1.5. Etat et profil de la demande	232
32.1.5.1. Etat et profil de la demande dans le parc privé	234
32.1.5.2. Etat et profil de la demande dans le parc locatif social	235
33. STRATÉGIE DES POUVOIRS PUBLICS	237
33.1.1. Politique d'aménagement du territoire	238
33.1.2. Politique du logement	241
33.1.3. Politique foncière	242
34. TYPES D'ACTEURS ET LOGIQUES D'ACTION	244
34.1. ACTEURS DES BASSINS FRONTALIERS DU DOUBS ET DU JURA	245
34.2. LOGIQUES D'ACTION	247
34.2.1. Les bailleurs sociaux	248
34.2.1.1. Origine et type d'activité	248
34.2.1.2. Aire d'activité et connaissance du marché	250
34.2.1.3. Caractéristiques des projets et destinataires finaux	250
34.2.1.4. Financement et Montage des projets	251
34.2.1.5. Buts et intérêts	252

34.2.2.	Les sociétés privées	253
34.2.2.1.	Origine et type d'activité	253
34.2.2.2.	Aire d'activité et connaissance du marché immobilier	254
34.2.2.3.	Caractéristiques des projets et destinataires finaux	256
34.2.2.4.	Financement et montages des projets	258
34.2.2.5.	Buts et intérêts	258
34.2.3.	Les particuliers	259
34.2.3.1.	Origine et identité	259
34.2.3.2.	Connaissance du marché	260
34.2.3.3.	Caractéristiques des projets et destinataires finaux	260
34.2.3.4.	Financement et montage des projets	261
34.2.3.5.	Buts et intérêts	263
34.2.4.	Les collectivités locales	264
34.2.4.1.	Caractéristiques des projets et destinataires finaux	265
34.2.4.2.	Financement et montage des projets	266
34.2.4.3.	Buts et intérêts	267
35.	IMPACTS DE LA FRONTIÈRE	267
36.	SYNTHÈSE	269

SIXIÈME PARTIE : LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ARC JURASSIEN SUISSE

279

37.	INTRODUCTION	281
37.1.	QUESTIONNEMENT	281
37.2.	MÉTHODE ET DÉMARCHE	282
37.2.1.	Périmètre d'analyse	282
37.2.2.	Caractéristiques de la démarche	283
38.	MARCHÉ IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL	284
38.1.	ÉCONOMIE PRODUCTIVE ET ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE	284
38.2.	SPÉCIALISATION FONCTIONNELLE	284
39.	PARCS DE LOGEMENTS	287
39.1.	MONTAGNES NEUCHÂTELOISES	287
39.1.1.	Caractéristiques générales du parc de logements	287
39.1.1.1.	Epoque de construction	287
39.1.1.2.	Taux de vacance	288
39.1.1.3.	Niveau des prix	291
39.1.1.4.	Statut d'occupation	292
39.1.2.	Nouveaux logements	292
39.1.2.1.	Localisation	293
39.1.2.2.	Taille	294
39.1.2.3.	Statut d'occupation	295
39.1.2.4.	Standing	296
39.1.3.	Rénovations	296

39.1.4. Projets en cours ou à venir	298
39.1.5. Etat et profil de la demande	300
39.2. JURA VAUDOIS	302
39.2.1. Caractéristiques générales	302
39.2.1.1. Epoque de construction	302
39.2.1.2. Taux de vacance	303
39.2.1.3. Niveau des prix	305
39.2.1.4. Statut d'occupation	306
39.2.2. Nouveaux logements	307
39.2.3. Rénovations	310
39.2.4. Projets en cours ou à venir	312
39.2.5. Etat et profil de la demande	313
40. STRATÉGIE DES POUVOIRS PUBLICS RELATIVES À L'IMMOBILIER	314
40.1. MONTAGNES NEUCHÂTELOISES	314
40.1.1. Politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme	314
40.1.2. Contact avec les acteurs privés	315
40.1.3. Politique du logement	316
40.1.4. Politique foncière	317
40.2. JURA VAUDOIS	318
40.2.1. Politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme	318
40.2.2. Contact avec les acteurs privés	319
40.2.3. Politique du logement	320
40.2.4. Politique foncière	320
41. ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER	321
41.1. MAÎTRES D'OUVRAGE	321
41.2. TYPES D'ACTEURS ET LOGIQUES D'ACTION	323
41.2.1. Entreprises de construction et sociétés immobilières	323
41.2.1.1. Origine et type d'activité	323
41.2.1.2. Aire d'activité et connaissance du marché immobilier	324
41.2.1.3. Taille des projets et destinataires finaux des logements	324
41.2.1.4. Financement et montage des projets	325
41.2.2. Investisseurs institutionnels	326
41.2.2.1. Origine et identité	326
41.2.2.2. Aire d'activité et connaissance du marché immobilier	328
41.2.2.3. Caractéristiques des projets et destinataires finaux des logements	329
41.2.2.4. Financement et montage des projets	329
41.2.3. Particuliers	330
41.2.4. Coopératives de logements et fondations	331
41.2.5. Synthèse	332
42. IMPACTS DE LA FRONTIÈRE	334
42.1. L'OFFRE TRANSFRONTALIÈRE	334
42.2. LA DEMANDE TRANSFRONTALIÈRE	335
43. SYNTHÈSE	337

SEPTIÈME PARTIE : **343**

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS **343**

44.	RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DE L'ÉTUDE	345
45.	LES FLUX RÉSIDENTIELS DE FRANCE VERS LA SUISSE	345
46.	LES FLUX RÉSIDENTIELS DE SUISSE VERS LA FRANCE	350
47.	LES CHOIX ET TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELS DES TRAVAILLEURS FRONTALIERS	354
48.	LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'ARC JURASSIEN FRANÇAIS	356
49.	LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'ARC JURASSIEN SUISSE	364
50.	CONCLUSION : VERS DES ÉTATS GÉNÉRAUX DU LOGEMENT TRANSFRONTALIERS ?	370

***ANNEXE : MODELISATION DE LA MOBILITÉ TRANSFRONTALIÈRE DES PENDULAIRES DE
FRANCHES-COMTÉ*** **371**
