

Pas de mirage frontalier pour l'immobilier

Le marché immobilier est un indicateur conjoncturel de premier plan. Il repose sur une offre et une demande faite d'acteurs qui s'engagent sur un financement à long terme, donc gagé sur un poste de travail, en principe, stable. Ce marché implique des financeurs dont la disponibilité des emplois est gagée sur celle des ressources, cad une épargne à long terme régulée par le taux d'intérêt, lui-même reflet de l'inflation.

Depuis l'affaire des « subprimes », la conjoncture s'est inversée et un nouveau cycle immobilier a commencé. Les ventes de logements neufs ont baissé, au 2^{ème} trimestre, de près de 40%, les mises en chantier de près de 12%. La baisse des prix, en juillet et sur un an, est de 3,5% pour les maisons et de 1,8% pour le logement.

Et dans le Haut-Doubs frontalier ? Premier constat : il n'y a pas de bulle immobilière qui échapperait à la dégradation nationale. Les transactions sont en baisse de 15%. La première évolution sur les prix devrait être une hiérarchie entre neuf et ancien, alors même que l'on sort d'une période de confusion, due à l'euphorie du marché. Le financement connaît les mêmes restrictions que sur le plan national, qu'il s'agisse des taux d'intérêt, de l'apport personnel, de la durée des prêts et les refus de financement sont fréquents. La demande reste prioritairement celle de frontaliers, souvent venus d'autres régions, sur la base de statistiques euphoriques : 300 emplois créés mensuellement dans le Canton de Neuchâtel dont une centaine pour les frontaliers. La tendance est revenue à la location et c'est, sans doute, ce qui justifie le bon niveau des programmes locatifs.

Quant aux ressortissants suisses venant résider en France, leur nombre, sur le plateau de Maîche, apparaît insignifiant. Même observation pour les frontaliers français résidant en Suisse, dans le cadre des Bilatérales. Le travail frontalier et la haute conjoncture horlogère n'ont pas induit de bouleversement des modes de vie. Les seuls changements, liés à la relative dépréciation du Sfr, valent pour la consommation, en situation de freinage dans le sens Suisse-France, alors que le contraire joue dans l'autre sens.