

Suisse-France : quelles perspectives pour l'immobilier ?

→ Notre dossier en pages 1-2-3 et 4

France voisine
Atouts attractifs

Page 2

Construction-rénovation
Nouveau fonds

Page 3

Bernard Vanhoutte
Interview

Page 4

Des tendances qui peuvent évoluer !

Près de cinq ans après l'entrée en vigueur de l'Accord bilatéral sur la libre circulation des personnes, "CINinfo" s'intéresse, dans ce numéro, à la situation actuelle et aux développements futurs de l'immobilier de part et d'autre de la frontière, plus particulièrement entre le canton de Neuchâtel et le Département du Doubs, autour des agglomérations du Locle et de La Chaux-de-Fonds d'une part, de Villers-le-Lac et Morteau d'autre part.



Les tendances sont actuellement opposées. ● Dans le Val de Morteau, l'immobilier est soumis à une forte pression, non seulement par les Suisses qui ont décidé de s'y installer pour des raisons financières, mais aussi par de nombreux Français qui viennent d'autres régions y résider pour pénétrer ensuite le marché suisse secondaire et tertiaire de l'emploi. ● Dans les Montagnes neuchâteloises, où la population diminue malheureusement de manière constante depuis plusieurs années, le marché immobilier cherche activement à attirer

les travailleurs pendulaires français et à les convaincre de s'y établir. Certes, les frontaliers sont toujours réticents à l'idée de prendre domicile en Suisse, mais les mentalités évoluent. Une prise de conscience de l'impact environnemental négatif des déplacements quotidiens polluants, la recherche d'une meilleure qualité de vie et d'une plus grande disponibilité des travailleurs pendulaires pour leurs familles et leurs loisirs pourraient petit à petit inverser la tendance. Sur le plan purement économique, une étude réalisée en 2006 par les universités de Neuchâtel et Besançon, avec le soutien financier du canton de Neuchâtel, du Département du Doubs et de l'Union européenne¹, a démontré que les coûts de déplacement tendent à annuler les avantages des travailleurs pendulaires célibataires en matière d'impôts et d'assurances. En revanche, pour les familles, il est actuellement toujours plus avantageux de résider en France.

A moyen et long terme, l'avenir du marché immobilier transfrontalier est très étroitement lié au développement de l'économie, des voies de communication et des transports publics sur l'axe

Neuchâtel - Besançon, du statut fiscal des frontaliers et de l'évolution des systèmes de sécurité sociale. Mais il pourrait aussi être très rapidement influencé par l'évolution des coûts du pétrole et l'appréciation de l'euro ! Afin d'observer et suivre attentivement l'évolution du marché immobilier transfrontalier, la Chambre immobilière neuchâteloise souhaite procéder à l'avenir à des échanges réguliers d'informations avec la Chambre syndicale régionale des propriétaires et copropriétaires de Franche-Comté (SYRPICO), qui vous est présentée par son président, Bernard Vanhoutte. A l'instar des autorités politiques suisses et françaises, qui doivent rechercher et favoriser le développement de notre communauté régionale européenne de destin, nos associations professionnelles sont appelées à collaborer à l'aménagement rationnel du territoire transfrontalier et au développement maîtrisé de la propriété foncière et du logement.



jerome.fer@cininfo.ch

¹ <http://www.ne.ch>, rubrique "économie et promotion économique"



Département du Doubs : une attractivité nouvelle



A Morteau, ce quartier bien exposé au sud verra la construction d'une centaine de maisons familiales, dont une quinzaine seront occupées par des Suisses.

Les Neuchâtelois s'intéressent toujours davantage à s'établir en France voisine. L'entrée en vigueur des Accords bilatéraux avec l'Union européenne semble avoir accéléré le mouvement. On n'avait en tout cas jamais vu autant de familles et de retraités sauter le pas et acquérir de l'immobilier neuf ou ancien, voire le louer, à proximité de la frontière. Il ne s'agit pas d'exagérer le phénomène, mais de le constater. S'éloigner de La Chaux-de-Fonds d'une demi-heure en voiture est aujourd'hui accepté, vu les avantages qui en découlent.

Ces avantages, quels sont-ils ? Economiques, bien entendu. Même s'il a beaucoup augmenté en France ces dix dernières années, le prix de l'immobilier demeure plus attractif de l'autre côté de la frontière. Le coût plus bas de la main-d'oeuvre, des exigences de qualité différentes et le prix du terrain - surtout en comparaison avec celui du Littoral - rabotent la facture. La vogue de la maison en bois y contribue aussi. Côté emprunt bancaire, pas de fonds propres ni de garantie exigés. Le système français contraignait à un amortissement rapide. Mais ce n'est plus tout à fait le cas. Le prêt à long terme fait son apparition.

Ajoutez à cela que la fiscalité neuchâteloise est dissuasive vis-à-vis des plus actifs (voir ci-contre). Pour leur part, les primes d'assurance maladie helvétiques ont pris un ascenseur devenu

Fisc : il n'y a pas photo !

● Un couple avec deux enfants à charge qui déclare 120'000 fr. de revenus annuels paiera **29'000 fr.** d'impôts communal, cantonal et fédéral à La Chaux-de-Fonds (l'impôt d'église n'est pas pris en compte). Additionnez quelque **1'000 fr.** pour une fortune de 250'000 fr.

● En France, le taux est uniforme dans toute la Métropole. Les mêmes contribuables ne paieront que les deux tiers de l'impôt neuchâtelois, voire beaucoup moins. L'impôt sur le revenu ne

leur coûtera que l'équivalent de **10'340 fr.** Pas d'impôt sur la fortune : l'ISF n'est perçu qu'à partir de 760'000 €. Si vous disposez d'un immeuble, vous devrez à votre commune une taxe foncière et une taxe d'habitation. A Morteau, si vous êtes propriétaire d'une maison estimée 400'000 fr., vous devrez payer globalement 25 % de votre valeur locative, soit environ **10'000 fr.** Mais il y a beaucoup mois cher que Morteau : par exemple La Chenalotte (voir ci-dessous).

insupportable aux yeux de beaucoup, alors que - pour l'instant du moins - les tarifs français sont bien inférieurs. Enfin, le coût de la vie est moins élevé en France, même si le passage à l'euro a fait valser les étiquettes. Quant aux prestations médicales et scolaires, la France n'est pas vraiment en retard, encore que les distances y soient en général plus longues. Voilà pourquoi le nouveau quartier en construction des Hauts de la Baigne aux Oiseaux, qui domine Morteau, attire les Neuchâtelois. Ceux-ci y trouveront une qualité de vie élevée. Les villas en cours de construction n'ont rien à envier à celles d'un cosu quartier helvétique. Voilà pourquoi Mme X., qui travaille

à La Chaux-de-Fonds, s'est décidée à acquérir la maison de ses rêves, pour plus de 400'000 fr., à La Chenalotte, proche des Fins. Les taxes y sont bien meilleur marché qu'à Morteau. En fonction de sa surface habitable, elle ne paiera que **1'500 fr., d'où un gain fiscal d'environ 18'000 fr. !** Voilà pourquoi Villers-le-Lac exerce aussi un certain pouvoir d'attraction. Mme Y. y loue un appartement de trois pièces et demie pour 1'040 fr., charges comprises. Dans ce dernier cas - sans doute en raison de la proximité de la frontière - la différence est moins sensible, d'autant que les finitions sont "à la française", c'est-à-dire imparfaites.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch



Le nouveau matériel ferroviaire utilisé par la SNCF entre La Chaux-de-Fonds et Besançon montre une certaine volonté de développer cette liaison.



Construction et rénovation : nouveau fonds

L'attractivité nouvelle de la France voisine, mais aussi les grands projets qui fleurissent (voir ci-dessous) ont des conséquences sur l'immobilier existant, à La Chaux-de-Fonds et au Locle, où le taux de logements vacants est bien plus élevé que la moyenne cantonale. Comment réagir ? Il y aura bientôt du neuf : le Grand Conseil sera appelé à créer un fonds qui encouragera la construction et la rénovation. Bénéficiaires : uniquement les coopératives.

Dans les Montagnes, la population a baissé l'an dernier de 360 personnes. Les frontaliers ne sont pas une clientèle qui s'y installe, puisqu'ils bénéficient de la fiscalité française à la condition qu'ils rentrent quotidiennement chez eux. Et voilà que les Suisses sont tentés de s'établir en France ! Alors que le taux de vacances des logements atteint 4,38 % dans le district du Locle et 1,98 % à La Chaux-de-Fonds (contre 0,49 % à Neuchâtel), le secteur immobilier des Montagnes est inquiet. Du moins les propriétaires et les gérants. Les locaux vides génèrent des charges fixes qui ne diminuent pas, voire augmentent, si l'on considère les frais de chauffage. Cela au détriment de l'entretien.

Certains, plus optimistes, soulignent que le marché chaux-de-fonnier absorbe une cinquantaine d'unités d'habitations par année. Et que la métropole des Montagnes attirera de nouveaux habitants. Méthode Coué ?

Bonne nouvelle : un nouveau fonds va être créé par le canton. Actuellement en discussion devant la Commission du logement, il permettra la mise à disposition par le canton et les communes de terrains 20 % moins chers que le prix du marché. La rénovation sera aussi encouragée, cela en fonction du dossier présenté. Le dispositif ne bénéficiera toutefois qu'à un seul type de struc-

tures : les coopératives. Elles sont d'ores et déjà nombreuses - la plus connue d'entre elles, Mon Logis, possède 600 appartements dans le Bas. Les sociétés anonymes et les privés ne bénéficieront donc pas du nouveau fonds. S'il est adopté, le texte envisagé encouragera ainsi la création de nouvelles coopératives. Cette loi prendra partiellement le relais de la prise en charge, par les collectivités, du tiers des intérêts hypothécaires lors de rénovations (300 cas). Elle accompagnera la loi cantonale de 1985 à la personne, qui a exercé ses effets dans 1'200 dossiers, lors d'une nouvelle construction ou de travaux de rénovation.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch

Floraison de grands projets

Plusieurs grands projets immobiliers sont envisagés dans les Montagnes, mettant en lumière à la fois un certain dynamisme et les dangers de cette nouvelle offre sur l'immobilier plus ancien.

● Le projet le plus avancé - sa première étape est en cours de démarrage - est celui de l'**Orée-du-Bois**, sis à l'est du giratoire du Bas-du-Reymond, sur le flanc du Mont-Cornu. Son initiateur, l'entrepreneur Raffaello Radicchi, voit grand, sur 9 hectares :

170 appartements loués ou vendus en PPE, 42 villas et trois usines, dont la première, déjà terminée, est occupée par des sociétés dans lesquelles le promoteur possède des intérêts. L'ensemble du projet ne sera pas achevé avant 15 ans, au plus tôt. Le chantier des deux premiers immeubles devrait s'ouvrir sous peu.

● L'initiative la plus novatrice est sans doute celle des 4,2 hectares du **"nouveau morceau de ville"** que les CFF ont décidé de céder à des

investisseurs, en vue de concrétiser un projet, étalé sur 20 ans, estimé à 190 millions (voir "CINinfo" No 39 de décembre dernier). Mise à l'enquête publique de la première étape : dans le courant du second semestre de cette année.

● Les potentialités les plus ambitieuses - et les plus incertaines - résident dans les **concours d'architecture internationaux** lancés d'une part pour donner "un aménagement global exceptionnel" au Crêt-du-Locle et, d'autre part,



une thématique "Ville durable et nouveaux espaces publics" à la plaine du Col-des-Roches*. Si elles devaient se concrétiser un jour, d'éventuelles constructions n'interviendraient qu'à long terme. /jlv

*www.europan-suisse.ch



Bernard Vanhoutte : “Développons les relations franco-suisses”

Pour clore son dossier sur les perspectives immobilières en France voisine et en Suisse, “CINinfo” a choisi de donner la parole au président de l’organe qui est l’homologue de la CIN en Franche-Comté. “Développons les relations franco-suisses”, répond en substance le président du SYRPICO, Bernard Vanhoutte.

- Expliquez-nous en quelques mots comment fonctionne la Chambre syndicale régionale des propriétaires et copropriétaires de Franche-Comté (SYRPICO).

- Bien que SYRPICO signifie syndicat, la chambre fonctionne dans le cadre d’une association selon la loi de 1901, c’est-à-dire sans but lucratif. Elle rassemble les propriétaires et

copropriétaires volontaires pour y adhérer. Elle est affiliée à l’UNPI, qui regroupe toutes les chambres sur le plan national et dont le président est Jean Perrin. Nous utilisons actuellement souvent le sigle UNPI 25, pour l’affirmer davantage.

- Quels sont les points principaux sur lesquels porte votre engagement actuel ?

- Notre action porte sur deux points principaux. D’une part la représentation des propriétaires dans les commissions instituées par la collectivité publique : commission de conciliation des baux d’habitation, des baux commerciaux, etc. D’autre part, nous agissons dans le conseil donné aux adhérents qui se trouvent face à une difficulté particulière, notamment en matière de baux ou de troubles de voisinage.

- En Suisse, un ménage sur trois seulement est propriétaire de son logement. Qu’en est-il en Franche-Comté ?

- Nous n’avons pas de statistiques précises en

CIN : le 22 mai

La CIN tiendra son assemblée générale le 22 mai prochain, à 17 h., au Château de Colombier. Arrivé au terme de son mandat de trois années, Jérôme Fer, avocat et notaire à La Chaux-de-Fonds, remettra la présidence entre d’autres mains. Le Comité proposera l’élection de Pascal Hofer, notaire à Boudry. Une présentation du marché immobilier sera en outre effectuée par des représentants des sociétés SwissCaution et homegate.



Bernard Vanhoutte est président de la Chambre syndicale régionale des propriétaires et copropriétaires de Franche-Comté.

Franche-Comté, mais la dernière enquête de l’INSEE révèle que 57 % des ménages sont propriétaires dans l’Hexagone. Devenir propriétaire d’une maison est considéré comme un objectif hautement souhaitable par les Français !

- La Franche-Comté devient suffisamment attractive pour que des Neuchâtelois s’y établissent. Comment analyser ce phénomène ?

- Il est probable que le climat et le pays étant assez semblables, ce soient les conditions de vie et notamment le fait que l’immobilier paraisse encore abordable qui expliquent ce phénomène

- A l’inverse, les frontaliers ne prennent pas domicile en Suisse. On est loin des clichés véhiculés sur nos deux pays !

- Certains Français choi-

sissent d’habiter en Suisse; le pays doit donc être attractif. Pour les frontaliers, cela n’est pas toujours vrai, car l’histoire porte que le coût de la vie est moins cher en France, tandis que les salaires payés en Suisse seraient plus élevés, d’où l’intérêt de dépenser en France tout l’argent gagné en Suisse !

- Est-il opportun de développer les relations entre le SYRPICO et la CIN, et si oui comment ?

- Il serait très enrichissant de développer des relations entre les deux chambres, dans un premier temps tout simplement en participant aux assemblées générales et réunions organisées par celles-ci, puis peut-être par la suite en travaillant sur un thème commun, afin de définir la diversité des solutions données à un même problème en Suisse et en France.

Propos recueillis par
jean-luc.vautravers@cininfo.ch

Editeur : Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch, info@cininfo.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2 250 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l’information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
pluri-medias@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle

Consultez le site www.cininfo.ch Vous y trouverez toutes les informations que vous recherchez sur l’immobilier dans le canton ainsi que la Chambre immobilière neuchâteloise