

Démographie, économie et immobilier : la situation dans les régions jurassiennes

Autor(en): **Beuret, Jean-Baptiste / Carnal, Michel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Défis / proJURA**

Band (Jahr): **3 (2005)**

Heft 10: **L'immobilier dans l'Arc jurassien**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-824089>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Démographie, économie et immobilier

La situation dans les régions jurassiennes

L'évocation de la situation du marché des objets d'habitation dans la région jurassienne est indissociable d'un regard sur la situation économique et démographique.

A cet égard, il faut tenir compte aussi bien du regard des investisseurs et intéressés extérieurs que de celui de nos résidents.



Démographie en panne

La démographie de la région jurassienne est globalement stagnante, avec des différences selon les localités ou agglomérations. A l'extérieur aussi, le Jura n'est pas perçu comme une zone dont la population est appelée à augmenter de manière significative. Les efforts politiques engagés par le canton du Jura afin de mettre en place un plan stratégique visant à créer les bases d'un renforcement de l'attractivité du canton ont échoué dans les urnes, du moins dans la forme préconisée. Il s'agit, on s'en souvient, de la votation au sujet du projet «Jura Pays Ouvert» en 2004.

Pour le Jura Bernois, le constat est identique. On note toutefois que l'arrivée de l'autoroute jusqu'à Tavannes a renforcé l'attractivité de localités comme Sonceboz et sa région ou Tavannes (voir à ce propos, ci-après, l'entretien avec J.-P. Aellen, maire de Tavannes). On peut donc oser l'hypothèse selon laquelle la région biennoise fournira des apports démographiques au Jura Bernois au cours des prochaines années. Dans la région de Laufon, la situation est différente. Le Laufental et le Thierstein (SO) ont connu une hausse de population au cours des dernières années et ils sont identifiés comme des zones à potentiel de progression démographique. Les effets de débordement par rapport à l'agglomération bâloise jouent en plein, favorisés par la communauté linguistique.

Les effets de la barrière des langues

Dans notre activité bancaire, nous sommes d'ailleurs frappés de constater combien le facteur de la langue déploie un effet de barrière. Les quelques kilomètres qui séparent Soyhières de Liesberg suffisent à marquer une forte différence dans la valeur des terrains, elle-même liée à la force de la demande et au niveau de revenu des acquéreurs potentiels.

Pour une région comme le Jura, une stratégie visant à orienter le développement en direction d'un pôle comme Bâle est inséparable d'une ouverture linguistique et culturelle. Non pas dans le sens d'un effort de mimétisme, mais comme le fruit d'une attitude spontanée de type cosmopolite. C'est la chance que peuvent exploiter les régions qui se trouvent à la fois à la frontière des langues et proches d'un pôle fort au-delà de ladite frontière.

Economie plutôt orientée vers la sauvegarde des emplois

Au plan économique, les tendances sont assez proches de celles de la démographie. La région jurassienne se caractérise plutôt par une situation de lutte pour la sauvegarde du volume des emplois, dans un contexte de revenu par habitant modeste. Même si la région de Laufon connaît aussi des épisodes économiques néfastes,

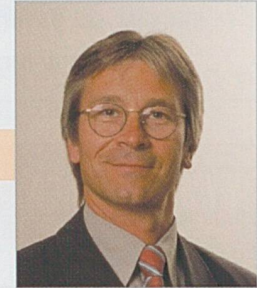
Par Jean-Baptiste Beuret

directeur de Clientis Banque Jura Laufon



et Michel Carnal

*chef de la région Jura,
Clientis Banque Jura Laufon*



elle est mieux positionnée en terme de potentiel et elle jouit d'un revenu par habitant plus élevé.

Investisseurs extérieurs peu intéressés au marché immobilier jurassien

Ces constats résumés en forme de rappels amènent à une première remarque générale concernant le marché immobilier: les gros investisseurs privés et les investisseurs institutionnels sont peu intéressés par la région jurassienne. L'explication tient dans les faibles expectatives démographiques et économiques, dans leur crainte de taux de vacance élevés pour cer-

tains appartements, sans parler des effets de la délocalisation redoutée d'une partie des emplois industriels. La conséquence est la suivante: les investisseurs n'augmentent pas leurs positions immobilières, ou plus souvent même les réduisent. Le marché de l'immeuble locatif est ainsi laissé de plus en plus aux soins des investisseurs régionaux. Le dynamisme du marché s'en trouve fortement freiné, mais comme le Jura n'est pas en pénurie de logements, l'offre et la demande en terme de volume global s'équilibrent approximativement.

Par ailleurs, les personnes susceptibles d'investir dans notre région ont des exigences de rendement supérieures à celles que l'on rencontre dans la

région de Laufon par exemple. Pour trouver preneur, un objet locatif doit offrir une perspective de rendement de 8% au moins (loyers nets) ce qui, compte tenu du faible niveau des taux d'intérêts, permet des affaires intéressantes. Dans la région de Laufon, les objets disponibles à la vente sont à la fois plus recherchés et peu nombreux. Les attentes de rendement sont, en contrepartie d'un meilleur potentiel économique, légèrement inférieures.

L'attrait du logement en propriété est intact

S'agissant des maisons individuelles et des appartements, on constate que les habitants de la région jurassienne demeurent très attachés à acquérir leur logement. Les discussions en cours quant à l'évolution future des prix des immeubles et/ou des revenus, notamment en rapport avec la question européenne, ne semblent pas jouer un rôle de frein. Jusqu'ici, nous n'avons pas non plus perçu d'impact dissuasif exercé par les incertitudes quant au financement du 1^{er} et du 2^e piliers, quand bien même on peut tenir pour très vraisemblable que les rentes du 2^e pilier effectivement versées lors de la retraite seront inférieures à celles qui figurent aujourd'hui sur les attestations de prestations des institutions de prévoyance (diminution du taux de conversion).

Certainement influencées par leur tradition rurale, les personnes de la région restent prêtes à des sacrifices



ATJ

Audit Transjurane SA

Comptabilité Fiscalité Révision

2800 Delémont

Rue de l'Avenir 23

Tél. 032 423 05 50 - Fax 032 423 05 49

e-mail: tranjurane@bluewin.ch

Hôtel de la Gare et du Parc



M. Jolidon-Geering
2350 Saignelégier

Tél. 032 951 11 21

Fax 032 951 12 32

E-mail: mail@hotelgareparc.ch

www.hotelgareparc.ch

www.greagre.ch

GRÉ à GRÉ

Vous voulez vendre

maisons, appartements, locaux commerciaux,
parcelles viabilisées, etc.

Bienvenue sur www.greagre.ch, le lieu de rencontre de l'immobilier sans intermédiaire.
Vous pouvez vendre votre bien grâce à Gré à Gré.

Vous n'avez pas internet? Contactez-nous au numéro gratuit : **0800 473 2 473**

ACHAT / VENTE SANS INTERMEDIAIRE

ATBSA

Ingénieurs-conseils SIA USIC

Routes et trafic

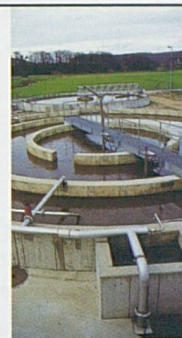
Hydraulique

Structures et ouvrages d'art

Gestion des déchets et carrières

Travaux spéciaux

Aménagement du territoire



2740 Moutier	032 494 55 88
2950 Courgenay	032 471 16 15
2720 Tramelan	032 487 59 77
2350 Saignelégier	032 951 17 22
2732 Reconvilier	032 483 13 83

www.atb-sa.ch
info@atb-sa.ch

La Gare

Hôtel - Restaurant - Pizzeria - Moutier

Place de la Gare 19 - 2740 MOUTIER - Tél. 032 493 10 31 - Fax 032 493 14 11

Graphisme
Publicité
Typogra
Web Design
Conception Illustration

ATELIER RUE DU NORD sàrl - Ivan Brahier
Chêtré 3 - Delémont - 032 423 06 10 - design@ruedunord.ch

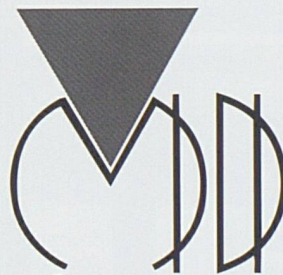
ruedunord.ch

RUE DE L'HOTEL-DE-VILLE - MOUTIER
7, RUE DE LA MOLIERE - DELEMONT

HADORN

Intérieur

HABITAT - AGENCEMENT DE BUREAU - RIDEAUX
MOBILIER CONTEMPORAIN - REVETEMENTS DE SOL



Ghislain
et Christine Pissenem
Place de la Gare 10
2800 Delémont 1

Téléphone 032 422 17 77
Fax 032 423 19 89

HÔTEL-RESTAURANT

Fermé mardi soir
et mercredi



notables afin de disposer de leur logement. Il suffit de constater, dans la pratique, la part de leur revenu qu'elles sont prêtes à y consacrer pour mesurer l'ampleur de cet attachement. A cet égard, le principal risque que l'on relève réside dans la séparation fréquente des couples dont les deux revenus étaient nécessaires à la couverture des charges liées à la maison d'habitation.

La maison familiale reste de loin le modèle préféré

Lorsqu'il s'agit de choisir le type de propriété, la maison familiale reste incontestablement le «must» par l'indépendance qu'elle offre et la dimension de projet de vie qu'elle permet de concrétiser. Les standards de prestations tendent même à s'élever si on considère le succès des piscines, saunas, hammam et autres installations de détente et de bien-être.

Les appartements en PPE ont retrouvé un peu de couleur au cours des derniers mois car ils sont offerts à des prix nettement corrigés à la baisse par rapport au boom de la fin des années 90. De plus, de nouvelles promotions ont été réalisées dans certaines localités, qui offraient un rapport qualité – prix très attractif. L'avantage du logement en propriété est évidemment de conférer la sécurité et l'indépendance à des personnes qui ne disposent pas de revenus suffisants pour se lancer dans la construction d'une villa ou qui, en raison de leur âge notamment, ne souhaitent plus ou pas disposer d'une maison.

A l'intérieur du canton du Jura, l'intérêt pour les appartements en pro-

priété est plus élevé dans le district de Delémont. Des promotions récentes réalisées à Courtételle et Bassecourt, par exemple, ont trouvé acquéreurs sans trop de difficultés. Saignelégier présente également des succès dans ce secteur. En revanche, l'Ajoie et les localités rurales restent plus exclusivement orientées vers la maison familiale.

Disparités selon les régions et les localités

La région jurassienne, pour petite qu'elle soit, présente de forts écarts dans les prix des terrains et l'attractivité des lieux d'implantation d'un objet d'habitation. Dans le canton du Jura, notre expérience nous fait situer en tête de liste Delémont et sa couronne ainsi que Saignelégier – Le Noirmont. Selon l'image des localités, le marché présente toutefois aussi des écarts d'une localité à l'autre, même proches (Courtételle en vogue, Courfaivre moins recherchée). La situation est relativement positive à Porrentruy et dans les localités proches comme Fontenais, Courtedoux et Courgenay. Elle devient plus difficile en direction de Boncourt, en Haute Ajoie, à Bonfol-Vendlincourt et dans la Baroche.

Le prix du terrain et l'intérêt suscité par les objets en vente constituent les baromètres. Dans le Jura, mis à part Delémont, le coût des terrains est relativement homogène, entre 75 et 125 francs le m². Certaines localités en font un atout promotionnel et proposent des prix très réduits, de 50 francs ou moins. Actuellement, chaque commune dispose de sa zone à bâtir et la capacité totale est plutôt excédentaire. Une approche plus stratégique de

la gestion des zones d'habitation du point de vue qualitatif et quantitatif nous semble inséparable d'un mouvement de fusions de communes. L'atomisation actuelle est un obstacle à un développement centré autour d'axes forts.

Dans la région de Laufon, on se situe dans un ordre de prix largement supérieur. Les terrains sont deux à trois fois plus chers que dans le Jura. En ville de Laufon, il faut compter entre 400 et 600 francs le m² selon la qualité de l'emplacement. L'écart s'accroît encore au fur et à mesure que l'on approche de l'agglomération bâloise. La plupart des communes y sont recherchées pour la construction de maisons familiales. Les placements immobiliers trouvent également acquéreurs s'ils sont proches de Bâle.

En conclusion, la propriété du logement reste un pierre d'angle du projet de vie de nombreuses personnes dans notre région, pour lequel des sacrifices financiers importants sont consentis. Au plan de l'attractivité, en dépit d'un niveau de prix peu élevé en comparaison suisse, le Jura est peu recherché. Il paie à cet égard le prix de ses données démographiques et économiques. Un secteur immobilier en mouvement est inséparable du développement de la région, qui postule pour le moins une action plus stratégique et pragmatique, apte à corriger certains obstacles comme un dialogue politique dont le dogmatisme est en décalage par rapport aux besoins de la région et à ses leviers d'action, ou encore l'atomisation des communes.