Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (2020)

Heft: 2283

Artikel: Le marché du logement ne répond pas aux besoins de la population : vie en ville ou en périphérie - des analyses produites par les institutions bancaires muettes quant à la volonté des gens et aux coopératives d'habitation

Autor: Rey, Michel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1024086

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

souveraineté sur l'espace public, désormais largement établi en ligne. Un écosystème de solutions publiques, libres et gratuites, qui seraient adaptées aux besoins essentiels des usagers, doit donc être encouragé.

Des alternatives *open source* existent déjà pour la plupart des services fournis par les Gafam; elles sont pratiquées dans différents pays. En Suisse, le canton de Berne utilise des systèmes non propriétaires dans les écoles, par exemple, et, en 2018, Genève a repris la main sur son stockage de données. Surfer sur la tendance européenne vers la souveraineté numérique permettrait à la société et à l'économie de faire preuve d'une plus grande résilience, mais assurerait aussi à la Suisse une certaine indépendance numérique dans le monde hyperconnecté que la période actuelle annonce.

Le marché du logement ne répond pas aux besoins de la population

Vie en ville ou en périphérie – des analyses produites par les institutions bancaires muettes quant à la volonté des gens et aux coopératives d'habitation

Michel Rey - 25 avril 2020 - URL: https://www.domainepublic.ch/articles/36477

«Le marché est à même d'assurer une offre diversifiée et suffisante pour répondre aux besoins de logement de la population suisse.» Telle était l'affirmation martelée par le Conseil fédéral et les milieux immobiliers pour s'opposer à l'initiative fédérale sur les logements abordables. Initiative qui, au final, a été rejetée par le peuple et les cantons en février 2020. Mais ce marché répond-il vraiment aux attentes des locataires et acquéreurs de logements individuels?

Selon les analyses menées par les banques Raiffeisen et Credit Suisse, le marché immobilier est largement conditionné par la faiblesse du rendement des placements financiers et les taux d'intérêt négatifs. Cependant, d'une part, les investisseurs savent privilégier des segments de ce marché qui offrent la meilleure rentabilité, d'autre part, le besoin de logement en ville n'est pas satisfait.

Habiter en ville, le choix du luxe

Financièrement, la propriété immobilière se révèle en moyenne 18% moins coûteuse que la location d'un bien comparable. Mais l'exigence de 10% de fonds propres freine sérieusement la demande; les critères de capacité financière pénalisent donc de nombreux acheteurs potentiels.

De plus, la demande des particuliers se heurte à la concurrence des investisseurs immobiliers institutionnels qui sont à la recherche de placements intéressants. Par conséquent, les terrains constructibles déjà rares en milieu urbain servent de plus en plus à l'immobilier de placement et non à l'usage personnel.

Le marché immobilier urbain est aussi influencé par un nombre croissant d'investisseurs privés qui achètent des biens pour les mettre en location. Selon Credit Suisse, 17% des hypothèques octroyées récemment l'ont été en faveur de telles acquisitions, réalisées pour moitié dans les agglomérations urbaines.

L'analyse de la banque ajoute que l'offre de logements à vendre ne suffit pas pour répondre à la demande. La construction de logements locatifs est finalement plus facile et plus lucrative pour les promoteurs immobiliers

puisque les investisseurs institutionnels s'arrachent ces constructions. Dès lors, habiter en ville devient un luxe (DP 2264).

Les offres de la périphérie

Près de 70'000 appartements locatifs, soit 2,8% du parc existant, étaient vacants à fin 2019. Même si le nombre de permis de construire baisse lentement, cette offre excédentaire n'a pour l'instant guère refroidi les investisseurs. On continue de bâtir – mais au mauvais endroit – et le problème des surfaces vacantes va s'aggraver. C'est par exemple le cas dans les régions du Tessin méridional, du sud du canton de Fribourg, du Chablais, dans le canton de Soleure ou dans l'arc jurassien.

Cette offre excédentaire conduit-elle à une baisse des loyers? La réponse dépend des spécificités régionales et les ajustements sont progressifs. En outre, les appartements neufs mettent beaucoup plus de temps à trouver un locataire qui, du coup, peut bénéficier de certains avantages (plusieurs mois gratuits, place de parking offerte ou autres bons d'achat). Quant au montant de ce type de biens, il est encore difficile de vérifier s'il fait l'objet d'une baisse significative.

Les régions périphériques deviennent aussi plus attractives pour les acquisitions de logements en propriété par étage et de maisons individuelles. Pour être intéressantes, elles doivent être bien équipées en services et desservies par des moyens de transports reliant aux centres urbains. Et, de manière générale, les prix baissent à mesure que l'on s'éloigne du centre des villes.

La pénurie dope la pendularité

L'analyse de Credit Suisse met en évidence l'influence de la mobilité de la population sur le marché de l'immobilier. La concentration des entreprises et des emplois dans les agglomérations influence le volume du trafic pendulaire. L'augmentation de ce dernier – de près d'un million de voyageurs supplémentaires depuis 1990 – réduit la demande de logements dans les agglomérations. Ainsi, ce flux devient un indicateur précieux pour orienter les projets de construction.

Selon les observations de Raiffeisen, «quitter les centres devient rapidement une opération payante». La banque estime qu'un ménage, devant laisser son appartement de 100 m2 dans l'une des grandes villes de Suisse, connaîtra une augmentation de 35% de son budget pour un logement équivalent dans la même ville.

Ainsi, on comprend l'option du pendulaire. Un loyer ou prix d'achat meilleur marché en dehors des centres est le moteur. Ensuite, ce sera moins l'éloignement géographique entre lieu de résidence et lieu de travail qui sera décisif que le temps des trajets. Cet exode diminue ainsi la pression démographique dans les agglomérations et sans lui les prix des logements exploseraient dans les villes.

Restent des questions légitimes: s'agit-il d'un libre choix des gens; l'argument d'une meilleure qualité de vie loin des centres ne s'impose-t-il à eux; ne préféreraient-ils pas une localisation plus proche du marché de l'emploi ou favorable pour les études des enfants? Il se pourrait en effet qu'il s'agisse surtout d'un choix par défaut, contraint par le coût élevé du logement en milieu urbain.

De plus, cette tendance à la vie en périphérie va à l'encontre des exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui préconise une urbanisation vers l'intérieur. Face à la réalité de cet étalement urbain, le Credit Suisse admet toutefois qu'il y aurait lieu de prendre en compte ses coûts externes (pollution, embouteillages routiers, etc) assumés par la collectivité.

Et où sont les logements d'utilité publique?

A parcourir les analyses menées par les établissements bancaires, on constate que les logements d'utilité publique à loyer abordable, proposés par les coopératives d'habitation, ne font l'objet d'aucun commentaire. Ils représentent pourtant environ 4% du marché suisse (DP 2269).

Certes ce pourcentage à l'échelle du pays est modeste, mais il y a une autre raison

pour laquelle les banques, à l'instar de la société de conseil sur les marchés de la construction et de l'immobilier, Wüest Partner, ne citent pas le cas particulier des coopératives. De leur point de vue, ces dernières ne sont pas considérées comme des «sociétés immobilières» composant le marché immobilier. Or le segment coopératif de logements constitue une part croissante du marché dans les villes et agglomérations (DP 2276). Et surtout, il correspond sans doute le mieux aux besoins de la majorité de la population.

Expresso

Les brèves de DP, à lire sur le site dans le Kiosque

Climat: BNS insouciante

La Suisse ne doit pas trop craindre le changement climatique. Eloigné des océans et dépourvu d'industries lourdes, notre pays a su bien assurer son capital matériel et les banques établir des centres de calcul redondants. Les risques pour l'économie et le système financier sont donc modérés, voire faibles, estime la Banque nationale.

Cette appréciation confirme la myopie de nos banquiers centraux qui persistent à investir dans les énergies fossiles. | *Jean-Daniel Delley - 26.04.2020*

Ce magazine est publié par Domaine Public, Lausanne (Suisse). Il est aussi disponible en édition eBook pour Kindle (ou autres liseuses) et applications pour tablette, smartphone ou ordinateur.

La reproduction de chaque article est non seulement autorisée, mais encouragée pour autant que soient respectées les conditions de notre licence CC: publication intégrale et lien cliquable vers la source ou indication complète de l'URL de l'article.

Abonnez-vous gratuitement sur domainepublic.ch pour recevoir l'édition PDF de DP à chaque parution. Faites connaître DP - le magazine PDF à imprimer, l'eBook et le site - autour de vous! Vous pouvez aussi soutenir DP par un don.

Index des liens

Vers un partage global des médicaments et des vaccins

https://www.tagesanzeiger.ch/hat-die-schweiz-im-oktober-einen-impfstoff-gegen-covid-19-655516127135

https://www.cnews.fr/monde/2020-03-15/donald-trump-accuse-davoir-tente-de-racheter-le-projet-de-vaccin-dun-laboratoire

https://www.publiceye.ch/fr/coin-medias/communiques-de-presse/detail/covid-19-acces-equitable-aux-technologies-medicales?pk_campaign=20200409_NL_itw_Patrick_Corona_F