Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 4

Artikel: Une multitude de facteurs font exploser les loyers

Autor: Clémençon, Patrick

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-392011

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: 10.07.2025

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

Une multitude de facteurs font exploser les loyers

Libre circulation des personnes et marché du logement ont été l'un des points forts des Journées du logement de Granges de cette année. Quand on confronte peurs irrationnelles et faits objectifs, il ressort clairement que l'évolution des prix sur le marché du logement ne s'explique pas uniquement par la croissance de la population et l'immigration.

Contrairement aux peurs irrationnelles que véhiculent les opinions infondées d'une population abreuvée d'infos surfaites, l'immigration n'est de loin pas la cause principale et unique de la pénurie de logements qui sévit dans les grands centres urbains de Suisse. C'est ce que prouvent diverses études, mandatées par l'Office fédéral du logement (OFL) et présentées succinctement dans le cadre de la Journée séminaire des Journées du logement de Granges cette année. Un contexte économique favorable, la faiblesse des taux d'intérêt, l'évolution de la démographie et des besoins en matière de logement sont des facteurs d'influence tout aussi importants. Orateur de marque parmi la belle brochette d'intervenants du jour, le Conseiller fédéral Johann N. Schneider-Ammann a souligné que le Conseil fédéral prenait au sérieux les soucis que suscite la libre circulation des personnes au sein de la population et a présenté des mesures dans différents domaines, qui visent à prendre en considération les besoins spécifiques des marchés du travail et du logement.

Philippe Thalmann, président de la Commission fédérale du logement, a lui aussi thématisé le lien entre les marchés du travail et du logement. Il a fait un parallèle entre l'évolution des salaires réels et des loyers depuis 2007 et a plaidé pour des mesures susceptibles de détendre le marché dans les régions concernées, de contenir les hausses des loyers et – consécutivement – des salaires, et de renforcer ainsi la compétitivité de la Suisse sur le plan international. D'autres intervenants ont parlé des facteurs qui conduisent à une évolution différente du marché du logement selon les régions et les segments de marché. Le moniteur annuel «Libre circulation des personnes et marché du logement» révèle entre autres dans quelle mesure, ces dernières années, les ménages suisses ont choisi de passer de la location à la propriété, libérant ainsi des logements au profit des indigènes et des immigrants.

Corinna Heye, une spécialiste zurichoise du marché du logement, a constaté, dans son appréciation de la demande de logements en fonction de la provenance de la population, que le profil modifié des immigrés a un impact avant tout dans les centres urbains: des ménages bien qualifiés, indigènes ou d'origine étrangère, entrent en concurrence pour des offres de logements attrayantes, ce qui peut susciter de la part des natifs des ressentiments envers les candidats venus de l'étranger.

Pour Markus Gmünder, géographe et économiste bâlois, la prospérité croissante est la première cause de l'augmentation de la consommation de surfaces habitables. Le vieillissement démographique et la réduction de la taille des ménages jouent aussi un rôle. Présentant les résultats d'études réalisées en Suisse, en France et en Belgique ainsi que dans la région munichoise, Stéphanie Vincent-Geslin, de l'EPFL, et Alain Thierstein, de l'Université technique de Munich, ont montré de quelle manière les prétentions en matière d'habitat et les ressources disponibles influent sur la recherche d'un logement et la disposition à se déplacer, et quels facteurs sont décisifs pour les flux pendulaires et la mobilité résidentielle.

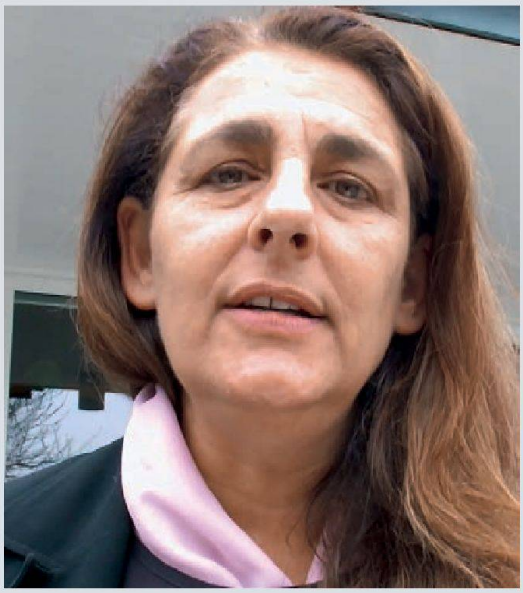
Patrick Clémençon

Le public lors des conférences.

LE CONSEILLER FÉDÉRAL JOHANN SCHNEIDER-AMMANN

Le point de vue du conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann

Le chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) a insisté sur l'importance de la libre circulation des personnes pour l'avenir de la Suisse. Tout est fait pour s'attaquer aux effets problématiques que cette dernière peut entraîner. Le Conseil fédéral et le Parlement ont renforcé les mesures d'accompagnement sur le marché du travail et la politique en matière de logement de la Confédération permet de maintenir à un niveau élevé les investissements privés et, par conséquent, les activités de construction. En outre, elle mise sur le renforcement du secteur d'utilité publique et le dialogue avec les cantons et les villes afin d'atténuer la pénurie de logements existant dans certaines régions urbaines et périurbaines. Dans le même temps, le conseiller fédéral Schneider-Ammann a affirmé que la grande majorité de la population suisse est très bien logée et que le domaine du logement doit continuer à être régi avant tout par les lois du marché. **PC**



Le point de vue de la conseillère nationale zurichoise Jacqueline Badran

«Le conseiller fédéral Schneider-Ammann estime que le marché du logement va bien et qu'il n'y a pas besoin de prendre des mesures politiques de régulation du marché. Mais je pense que ses conclusions relèvent d'une vision erronée de certains chiffres. Il prétend par exemple que la part des revenus du ménage dédiée au logement est restée stable dans le temps, autour des 20%. Ce qu'il ne veut pas voir, c'est que ce pourcentage est aujourd'hui souvent pris sur les revenus cumulés des deux conjoints, et plus seulement sur un seul revenu. Bref, les 20% d'aujourd'hui ponctionnent bien plus que les 20% d'antan: il faut travailler plus pour les atteindre, ou alors réduire sa consommation de biens matériels ou culturels, ce qui péjore l'économie. Quand il dit qu'un marché avec un taux de vacances bas est un signe de bonne santé du marché, il se trompe, c'est exactement le contraire qui est vrai. En outre, les loyers ont en moyenne augmenté de 16%, alors qu'ils auraient du baisser de 20% au vu des taux hypothécaires historiquement bas et du très faible renchérissement de ces dernières années. Et si M. Schneider-Ammann dit que cela ne concerne que quelques points chauds, il a tendance à oublier que la grande majorité de la population vit dans ces centres urbains, cela concerne des millions de personnes!» **PC**

1
Pascal Magnin (à g.) secrétaire général ARMOUP; Francis-Michel Meyrat, président ARMOUP; Ernst Hauri, directeur OFL et Urs Hauser, nouveau directeur de coopératives d'habitation Suisse.

2
M. Schneider-Ammann (à g.) en discussion avec Ernst Hauri, directeur OFL; Cipriano Alvarez OFL et Felix Walder OFL.

3
Claude Barbey (à g.), architecte de la Ville de Granges et Boris Banga, le maire de Granges.

4
Guido Gervasoni (à g.) en discussion.

5
Bain de foule pour M. Schneider-Ammann.

PHOTOS: PATRICK CLÉMENÇON