



Une pénurie fait maison – Le malaise immobilier genevois : ses causes, ses remèdes, 2012

avenir-suisse.ch/fr/20548



Migration, logement et bien-être – Le marché du logement au centre du débat sur l'immigration, 2011

avenir-suisse.ch/6841



Élever la ville – Contribution et débats sur la densification urbaine en Suisse romande, 2008

avenir-suisse.ch/fr/2820

Le marché immobilier divisé

En Suisse comme ailleurs, les marchés de l'immobilier font partie des secteurs les plus régulés. Les interventions sont le plus souvent justifiées par la politique sociale et la protection des locataires. Depuis les années 1970, le marché locatif suisse connaît le principe des loyers basés sur les coûts. Autrement dit, l'évolution des loyers dépend des coûts et non de la demande.⁵ Ainsi, le marché pour les logements existants fait littéralement défaut, une situation lourde de conséquences.

Loyers en fonction des coûts : une absurdité

Alors que la migration est élevée, l'évolution des loyers en fonction des coûts creuse le fossé entre les anciens et les nouveaux loyers, les anciens loyers n'étant pas adaptés en fonction de la demande (stimulée par l'augmentation de la population). La dépendance des taux qui permet de répercuter les coûts pour les anciens loyers est particulièrement insensée dans le contexte actuel de taux bas : malgré une demande en forte hausse, les loyers pour

les logements existants sont en baisse. Ce phénomène est bien visible en zone urbaine où la population tend à migrer. Au niveau des prix, la majorité des habitants des villes ne perçoit plus les signaux indiquant une pénurie. Il s'ensuit une sous-utilisation du parc immobilier et une (trop) faible mobilité, car les bénéficiaires d'un bail de longue date rechignent à abandonner ce privilège. Cette absence de signaux de prix constitue également un obstacle à la densification des villes, qu'il est urgent de réaliser. Au lieu de cela, la croissance de la population est reportée en périphérie, ce qui contribue au mitage de plus en plus critiqué et pèse sur les infrastructures de transport.

Cloisonnement des villes

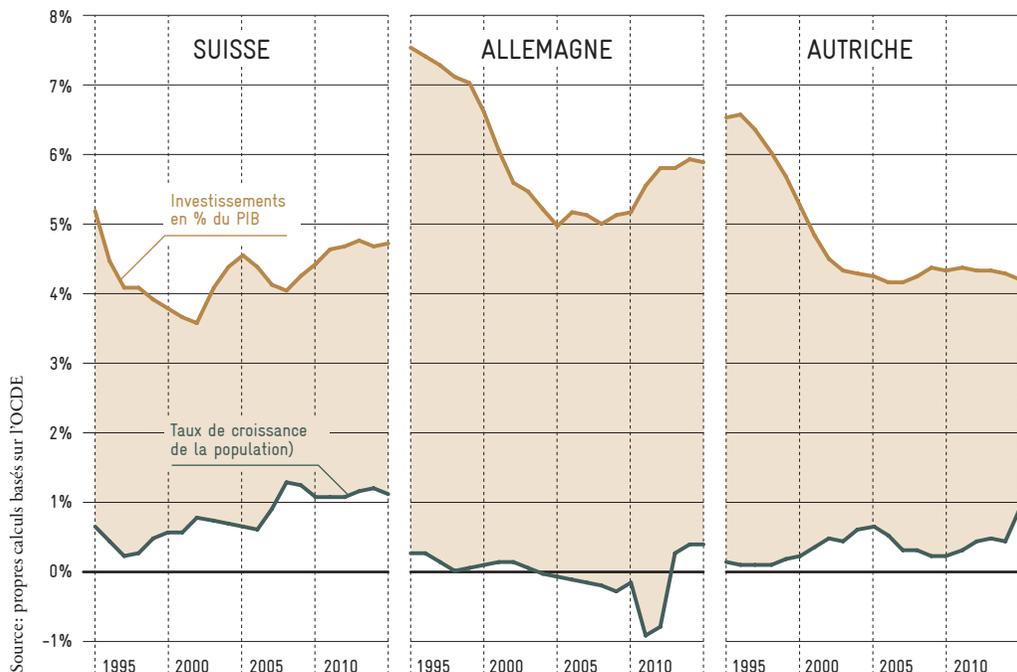
Sur le plan socio-politique également, l'éclatement du marché de l'immobilier est fortement sujet à caution, puisque ce sont essentiellement les ménages jeunes et mobiles désireux de déménager en ville qui en font les frais : les nouveaux loyers sont excessifs et le marché asséché. Pour ce groupe de population, la régulation du marché de l'immobilier s'apparente à un mécanisme de rationnement urbain. Ce système bénéficie aux personnes qui habitent actuellement en ville : elles sont protégées contre l'évolution de la demande et peuvent faire valoir un droit d'habitation.

Dans les grandes villes, la politique du logement vient renforcer ce constat défavorable : à Zurich, il est prévu de continuer à encourager à grande échelle la construction de logements d'utilité publique. Outils de cette politique, les coopératives répercutent les coûts de manière

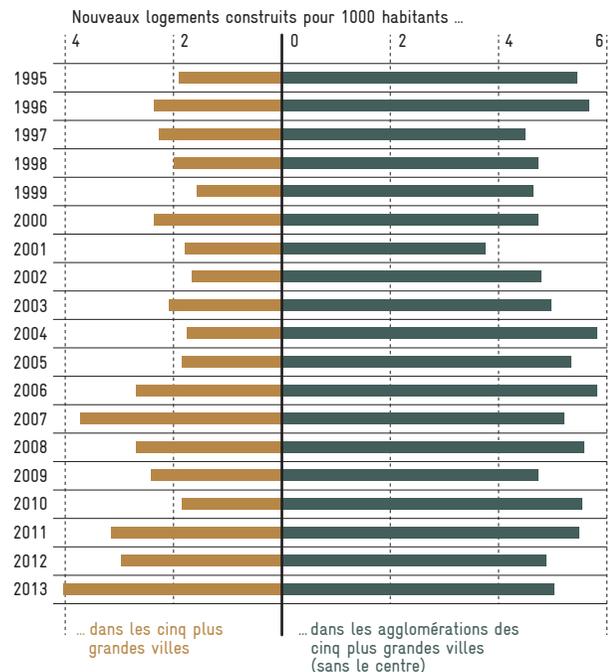
très conséquente. Puisque l'on se base sur le loyer pour allouer des logements, ces derniers sont attribués de manière bureaucratique. En raison de la demande rationnée, les listes d'attente sont longues, le système de relations ayant pour effet de favoriser les personnes déjà établies en ville par rapport aux nouveaux arrivants d'autres régions du pays ou de l'étranger. Ce phénomène est amplifié par le fait que les habitants des villes défendent leur privilège au niveau de la politique communale. Tôt ou tard, cela mettra en péril la fonction de la ville en tant que moteur de croissance, car ce ne seront plus les performances économiques ni la créativité qui décideront de qui habitera en ville, mais les influences politiques, le clientélisme et les questions de répartition. Sur le plan politique, la polarisation croissante entre les grandes villes et leurs agglomérations est en partie la conséquence de cette politique.

Ironie de la chose, les queues formées par les candidats à un logement donnent largement l'impression que le marché ne fonctionne pas et que des réglementations supplémentaires sont nécessaires. Or, c'est l'absence de marché qui explique le déséquilibre entre l'offre et la demande. Réguler davantage n'améliorerait pas la situation : si l'on poussait le raisonnement jusqu'au bout, cette spirale de régulation mènerait à une socialisation du sol. Il reste donc à espérer que d'autres réglementations, comme l'obligation de remplir un formulaire (en vigueur dans les cantons de GE, FR, VD, NE, ZG et NW ; introduit en 2013 à ZH), ne seront pas étendues à toute la Suisse. *PS*

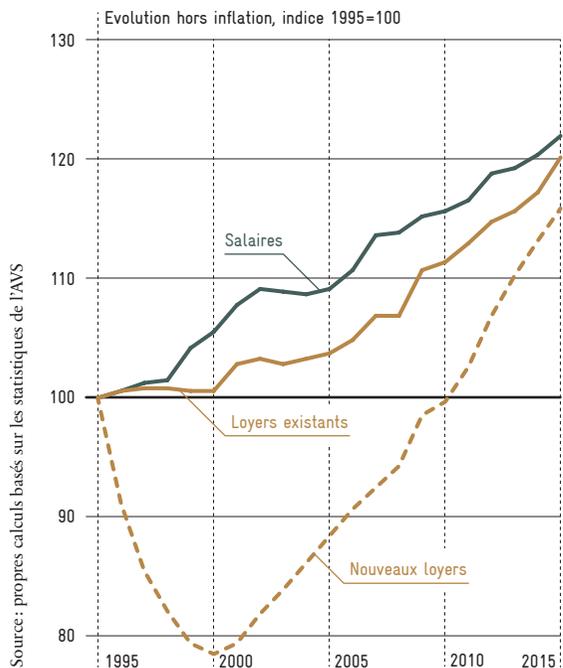
Des investissements en matière de logement à un niveau modeste



Faible activité dans le secteur de la construction dans les villes

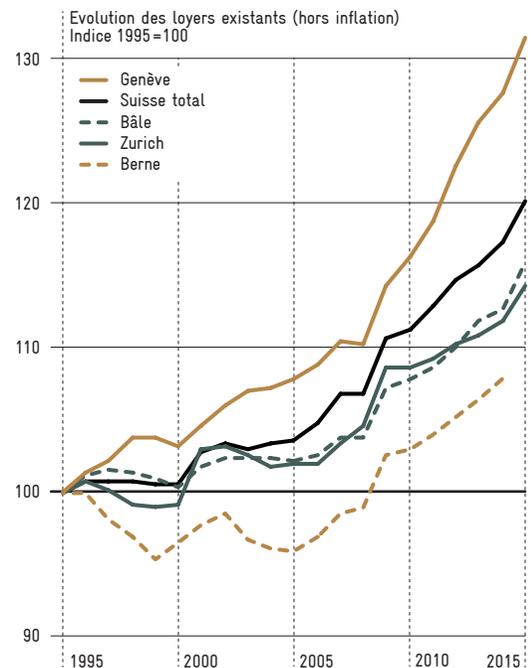


Les loyers augmentent plus lentement que les salaires



Malgré une forte croissance démographique, les investissements en termes de logement en Suisse sont plus faibles qu'en Allemagne et atteignent à peine le niveau de l'Autriche. En outre, il y a nettement moins de nouvelles constructions dans les grandes villes (Zurich, Genève, Bâle, Berne, Lausanne) que dans leurs agglomérations, bien que le mode de vie urbain soit redevenu tendance. Étonnamment, le prix moyen des loyers dans ces villes (excepté Genève) enregistre une hausse moins forte que la moyenne suisse, malgré une contraction de la construction et une augmentation de la demande. On observe aussi une régulation excessive du marché immobilier dans les villes. Il n'est dès lors pas surprenant qu'une foule d'intéressés se manifeste lorsqu'un logement est vacant. Dans l'ensemble, les loyers existants ont moins progressé que les salaires durant ces 20 dernières années. Seuls les nouveaux loyers sont soumis aux signaux du marché, et ce d'une manière d'autant plus marquée: dans les années 1990, ils étaient nettement en baisse, depuis 2000, ils augmentent de nouveau fortement.

Villes avec une faible augmentation des loyers



2015

08.02.2004

Votation 505.
Modification
du bail à loyer.
Référéndum fac.

18.05.2003

Votation 497.
Pour des loyers
loyaux. Initiative
populaire

07.02.1999

Votation 451.
Propriété du
logement pour
tous. Initiative
populaire

25.06.1995

Votation 424.
Assouplissement
de la lex Koller.
Référéndum fac.

1995