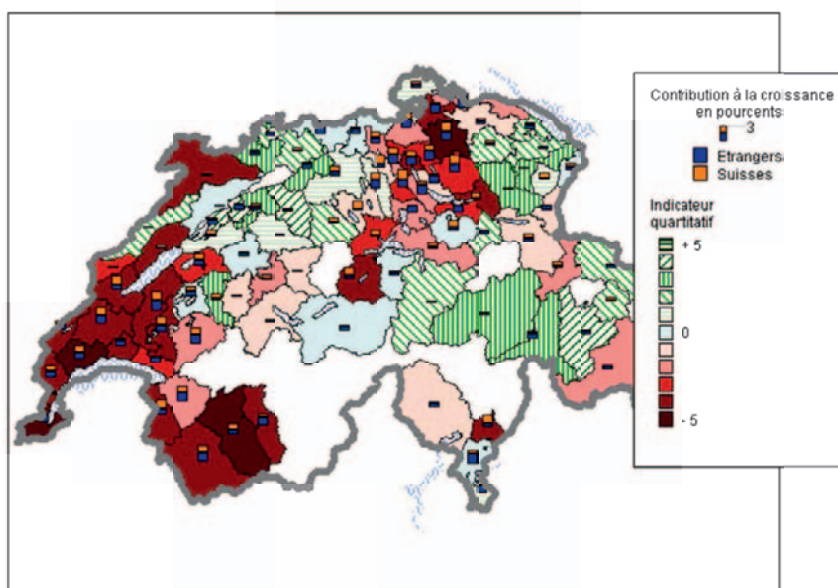


Libre circulation des personnes et marché du logement

La situation s'est quelque peu détendue sur le marché romand du logement en propriété. Par contre, le marché du logement locatif reste marqué par la pénurie et la hausse des loyers. D'où l'importance d'une politique active en matière de construction de logements d'utilité publique.



Cette carte représente l'augmentation des prix sur le marché du logement locatif en 2010 dans chaque région MS (Mobilité Spatiale), parallèlement à la croissance de la population, répartie entre ménages étrangers et suisses. Plus la couleur est foncée, plus l'augmentation des prix est conséquente cette année. Quant aux barres, leur hauteur exprime le taux d'accroissement de la population. Dans la légende, la barre haute de 3% donne l'échelle et permet ainsi d'estimer les barres sur la carte.

La pénurie de logements et la hausse des loyers sont dans toutes les bouches. La situation est particulièrement tendue en Suisse romande. Les prix y ont augmenté ces cinq dernières années bien plus fortement qu'en moyenne nationale. Quant aux causes, on a tôt fait de pointer du doigt l'immigration, tout en oubliant souvent des facteurs endogènes tels que la prospérité, qui permet de «consommer» un espace habitable toujours plus important et de meilleure qualité. La taille moyenne des ménages diminue. La vie en couple est devenue plus fragile. Un divorce avec droit de garde partagé oblige à conserver deux logements familiaux. Corollaire: la consommation de surface habitable augmente constamment. Encore de 34 m² par habitant en 1980, elle se situe aujourd'hui à quelque 50 m², et cela sans tenir compte des résidences secondaires et des logements de vacances.

Quoi qu'il en soit, la croissance démographique due à l'immigration de main-d'œuvre pèse sur le marché du logement. Souvent hautement qualifiés, ces immigrants

gagnent bien leur vie et concurrencent désormais la population locale à la recherche de logements, même pour les maisons et appartements bien situés et chers. Une étude qui vient d'être publiée sous la forme de rapports régionaux renseigne sur la question¹. L'illustration ci-contre met clairement en évidence la situation régnant en Suisse romande sur le marché du logement locatif. A l'exception de quelques rares régions, celle-ci était alarmante l'année passée dans ce segment du marché, principalement en raison de la forte augmentation du nombre de ménages, dont la moitié au moins était d'origine étrangère pratiquement partout. La situation difficile sur le marché du logement est le revers

du dynamisme économique et de l'attrait de la région, dont les infrastructures et la qualité de vie sont exceptionnelles.

Depuis plus d'un siècle, la Suisse est un pays d'immigration. Chaque vague importante d'immigration a entraîné un boom des constructions. C'est de nouveau le cas actuellement. L'année passée, quelque 43 600 nouveaux logements ont été mis sur le marché. Le nombre de permis de construire délivrés et de logements en construction reste au-dessus de la moyenne. Si, suite à la crise de l'euro et du franc fort, la situation économique devait se détériorer, l'offre de logements risquerait rapidement de devenir pléthorique dans certaines régions. Si, par contre, la Suisse réussit à éviter les écueils de la crise, les défis en termes d'habitat resteront importants. Il faudra continuer à construire beaucoup, tout en préservant le paysage et les terres cultivées. Et il faudra de toute urgence des logements disponibles adaptés aux possibilités du citoyen lambda. Pour cette raison, il est important, particulièrement aujourd'hui, que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se montrent actifs sur le marché.

Ernst Hauri

¹ Libre circulation des personnes et marché du logement, <http://www.ofl.admin.ch/>.