

# Éditorial

## Un tournant pour le marché de l'immobilier?

La crise financière et économique n'a eu, pour l'heure, qu'une incidence mineure sur le marché immobilier du logement suisse. La demande de logements est restée vigoureuse, surtout grâce à l'immigration. Avec plus de 40 000 unités par an, la production de nouveaux logements se situe à un niveau élevé. Bon nombre d'immeubles d'habitation sont rénovés et, dans la plupart des régions, les carnets de commandes des entreprises du secteur de la construction sont encore pleins. Un tournant se profile, toutefois, à l'horizon. La croissance démographique est en recul et comme la production de logements est toujours intensive, cela aura des répercussions sur les prix de l'immobilier. Or, ceux-ci ont fortement augmenté ces cinq dernières années, surtout en ce qui concerne la propriété en agglomération.

La faiblesse des taux d'intérêt a déclenché un «boom» de la propriété. Si on se réfère aux efforts fournis pour aider les ménages à y accéder, c'est plutôt réjouissant. Toutefois, comme le gonflement du volume des hypothèques le montre, une bulle immobilière ne peut être tout-à-fait exclue. Il reste donc à espérer que les banques se tiendront fermement aux règles qui ont fait leurs preuves en matière de crédit. Sur le marché de la location, la pénurie est criante. La charge locative des ménages de condition modeste s'est accrue. Dans les localités où la classe moyenne rencontre elles aussi des difficultés à trouver un logement à prix abordable, la question est redevenue un sujet de discussion politique sur le plan communal.

La politique du logement de la Confédération n'est pas axée sur les cycles de la construction et des marchés; elle est conçue dans une optique à long terme et sert, outre l'accès à la propriété, trois objectifs principaux. Premièrement, le cadre juridique doit être conçu de manière à garantir un niveau suffisant d'investissements et, aux endroits appropriés, l'existence de terrains à bâtir ou d'un potentiel de densification intérieure. L'aménagement du territoire occupe une place centrale dans ce contexte, au même titre que le droit de bail actuellement discuté au Parlement. Deuxièmement, l'existence, en particulier dans les agglomérations, d'un parc de logements durablement bon marché destinés aux ménages de condition modeste et propres à faire baisser le niveau général des loyers constitue une nécessité. Les aides au financement pour la construction de logements d'utilité publique sont, à cet égard, précieuses. Enfin, la rénovation du parc immobilier et son adaptation à l'évolution des besoins et aux exigences écologiques est un défi pour la politique du logement. Grâce au Programme Bâtiments qui vient d'être lancé, une étape importante a été franchie en matière d'assainissement énergétique.



Ernst Haüri

Directeur a.i., Office fédéral du logement OFL, Granges (SO)

