

Le Conseil fédéral tient à optimiser la politique du logement sans intervenir immédiatement sur le marché

Lors de sa séance du 15 mai 2013, le Conseil fédéral a mené une discussion au sujet de la libre circulation des personnes et du marché du logement, à l'issue de laquelle il a décidé de s'en tenir aux principes appliqués jusqu'ici en matière de politique du logement.

Quiconque doit déménager, que ce soit pour des raisons professionnelles, de formation, en raison de la perte de son logement, parce qu'il souhaite se mettre en ménage ou qu'il arrive de l'étranger, connaît bien le problème: la recherche d'un logement est laborieuse, en particulier si elle se concentre sur des lieux fortement demandés. Les personnes dans cette situation se voient souvent contraintes de se rabattre sur la périphérie et d'effectuer de longs trajets pour se rendre à leur travail.

L'immigration liée à la libre circulation des personnes est rendue responsable de la tension qui règne actuellement sur le marché du logement de nos villes et agglomérations. D'aucuns demandent la mise en place de mesures d'accompagnement analogues à celles du marché du travail – afin de remédier aux problèmes engendrés par l'ouverture des frontières et contrer le scepticisme de la population à l'égard de la libre circulation des personnes.

S'en tenir aux principes d'une politique qui a fait ses preuves

Le Conseil fédéral a décidé lors de sa séance du 15 mai 2013 de s'en tenir aux principes appliqués jusqu'ici en matière de politique du logement, tout en s'attachant à l'optimiser. A ses yeux, fournir un toit à la population et financer la construction de logements ressortent de l'économie privée. Le principe du libre marché a fait ses preuves dans des contextes conjoncturels différents. Grâce à lui, la Suisse appartient aux pays affichant une très bonne offre en logements: les loyers sont abordables pour une grande partie de la population, les ménages consacrant en moyenne quelque 20% de leur revenu brut à leur loyer et aux frais annexes. La Confédération soutient la construction de logements d'utilité publique, en complément du marché libre. Ce type d'offre est d'importance car il fournit des logements aux groupes économiquement faibles et contribue à une composition équilibrée de la population dans les zones urbaines. Le Conseil fédéral entend créer les conditions permettant aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique de mieux jouer leur rôle. Il s'agit en particulier de leur faciliter l'accès au foncier. Les prêts à taux préférentiel accordés par la Confédération pourront être sollicités à l'avenir aussi pour l'acquisition de terrains.

Différentes mesures relevant de l'aménagement du territoire sont examinées dans le but d'améliorer le positionnement sur le marché des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. D'autres mesures concernent le maintien d'habi-

tations à prix avantageux, même si le Conseil fédéral refuse d'intervenir dans la fixation des loyers, par exemple en limitant leur hausse lors d'un changement de locataire. De telles mesures permettraient bien entendu à court terme de conserver une offre de logements à prix avantageux; elles donneraient, en revanche, de mauvais signaux pour les investissements, indispensables à long terme dans la construction de logements. L'intensification du dialogue avec les cantons et les villes les mieux à même de connaître la situation locale et en partie responsables, avec l'économie privée et la Confédération, de l'approvisionnement en logements constitue un autre élément important de la stratégie du Conseil fédéral.

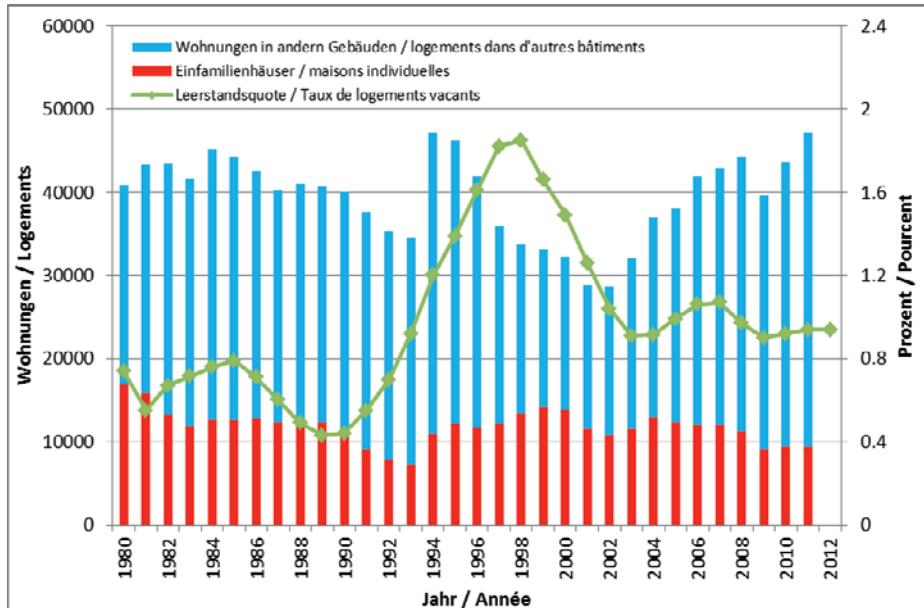
Des marchés régionaux tendus et des prix de l'immobilier en forte hausse

La dynamique actuelle du marché résulte de plusieurs facteurs, telles des conditions économiques favorables, la croissance de la population et la réduction de la taille des ménages, une préférence pour l'habitat urbain ainsi que le bas niveau des taux d'intérêt et une modification des comportements de placement suite à la crise financière.

Le secteur de la construction a réagi à la hausse de la demande: le nombre de nouveaux logements est passé d'à peine 29 000 en 2002 à quelque 47 000 en 2011. Grâce à cette accélération de la construction, le taux de vacance évolue aujourd'hui aux alentours de 1% sur l'ensemble de la Suisse. Des écarts importants s'observent toutefois suivant les régions et les segments du marché. Les taux sont nettement inférieurs à la moyenne suisse dans les cantons de Zurich, Lucerne, Zoug, Vaud et Genève, ainsi que dans les deux Bâle, tandis qu'ils se situent nettement au-dessus dans les cantons de Soleure, Argovie, Thurgovie, Saint-Gall et Jura.

Les faibles coûts de financement ont rendu le logement en propriété plus avantageux que la location et permis à de nombreux ménages de la classe moyenne de réaliser leur rêve en ce domaine. La statistique fédérale montre que la proportion de logements en propriété est passée de 34,6% à 37% entre 2000 et 2010. Cette évolution a toutefois son revers: les faibles taux d'intérêt et la forte demande ont tellement fait monter les prix dans les régions recherchées que différents observateurs y voient les signes d'une nouvelle bulle immobilière.

Depuis l'introduction du taux d'intérêt hypothécaire de référence en septembre 2008, déterminant pour la forma-



Activité du secteur de la construction et taux de vacance (1980-2012). Source: OFL, OFS

tion des loyers dans toute la Suisse, ce taux est passé de 3,5% à 2,25% actuellement. Les loyers sont donc, la plupart du temps, restés stables durant cette période, lorsqu'ils n'ont pas baissé. On observe toutefois des processus inverses qui induisent des augmentations de loyers parfois importantes dans les régions où la demande est forte. Lors d'un changement de locataire, ce qui concerne chaque année une location sur six en moyenne, on assiste fréquemment à des hausses de loyer. Selon un sondage mené de 2010 à 2012, les loyers ont augmenté dans un peu moins de la moitié des cas, sont restés stables presque aussi souvent et ont baissé une fois sur dix. Des augmentations de loyer peuvent aussi survenir lorsqu'un bien-fonds change de mains. Suite à la crise financière, faute d'alternative en matière de placement, la demande en «immeubles de rendement» a explosé. Selon UBS, les prix pour de tels objets ont augmenté de 6% par an en moyenne depuis 2008. Quand un immeuble est vendu à ce titre, on assiste souvent à une adaptation immédiate des loyers au prix d'achat. Il arrive aussi que, suite à des assainissements énergétiques et des rénovations, les baux soient résiliés ou l'objet ne soit plus remis sur le marché de la location, mais vendu en propriétés par étage.

L'immigration, un facteur parmi d'autres

La dynamique du marché résulte de différents facteurs dont l'immigration en est un parmi d'autres. Ce sont avant tout la santé économique de la Suisse et son attrait en tant que lieu de travail et de domicile qui ont stimulé la demande en logements dans de nombreuses régions.

Selon le Secrétariat d'Etat à l'économie (Seco), les perspectives à court terme de la conjoncture s'annoncent mitigées pour ces prochains mois et l'immigration ne devrait pas augmenter davantage. Pour le marché du logement, cela signifie que la demande devrait rester encore forte, sans toutefois continuer d'augmenter. De nombreux nouveaux logements arriveront bientôt sur le marché. En effet, à la fin du quatrième trimestre 2012, on comptabilisait plus de 75 000 logements en construction. Compte tenu des permis de construire accordés durant cette même année, le nombre de logements construits annuellement devrait dépasser les 45 000 unités durant les prochaines années. A terme, la tension sur le marché du logement ne devrait plus s'aggraver. Face à une stagnation économique durable sans croissance de revenus, associée à une faible augmentation de population, le marché de l'immobilier pourrait même se retrouver en crise.

Compte tenu de ces perspectives incertaines, les décisions du Conseil fédéral doivent être considérées comme prudentes et appropriées. La situation actuelle nécessite des mesures susceptibles d'assurer à moyen et long termes que toutes les catégories de la population continuent de trouver un logement adéquat en Suisse. Dans le cadre du dialogue initié par la Confédération avec les cantons et les communes, pourront être étudiées d'autres mesures adaptées aux besoins variés des régions et bénéficiant du soutien des cantons et communes concernés.

Doris Sfar, OFL