



Marché immobilier et du logement en 2040

Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse

Le marché immobilier continuera de bénéficier de conditions économiques favorables ces 15 prochaines années. Du côté des taux d'intérêt, l'endettement des États, qui n'est apparemment pas près de ralentir, entraînera une fuite des investisseurs vers des placements sûrs, à l'instar des emprunts d'État suisses. Contrairement aux États-Unis et à l'Europe, les taux d'intérêt resteront donc très bas dans notre pays. On peut même envisager un retour à des taux négatifs si, d'ici 2 à 3 ans, l'euro perd de sa vigueur actuelle et que la politique budgétaire peu rigoureuse de nombreux pays revient au centre des préoccupations, ce qui ne manquerait pas de provoquer une forte appréciation du franc suisse. Du côté de la demande, le marché du logement restera sous pression, indirectement en raison des baby-boomers. En effet, le départ à la retraite de cette génération augmente le besoin de main-d'œuvre, qui, faute de relève indigène, doit en grande partie être recrutée à l'étranger. En conséquence, la Suisse devrait continuer à enregistrer une immigration supérieure à la moyenne au cours des 10 à 15 années à venir.

La forte pression de la demande ne sera pas contrebalancée par l'activité de construction, qui demeurera atone ces prochaines années. La persistance d'une faible activité de planification – même après le retour à des taux d'intérêt bas – révèle l'existence de problèmes structurels. Construire est devenu trop compliqué, trop cher et trop risqué, raison pour laquelle les entrepreneurs privés s'en détournent et laissent le champ libre aux promoteurs institutionnels. Il n'existe pas de solutions rapidement applicables. À moyen et à long terme, la nouvelle législation sur le bruit ainsi que la limitation attendue de la qualité pour former opposition devraient certes débloquent certains projets de construction, et la densification devrait par ailleurs s'intensifier. Mais la mise en œuvre du nouvel aménagement du territoire patine dans la majorité des communes. On a complètement sous-estimé le temps que cela prendrait, de même que l'ampleur des résistances à la densification. Dans la pratique, l'avalanche de prescriptions liées à la protection du patrimoine, à la protection des sites construits, à la protection des monuments, à la protection contre le bruit, à la protection des eaux, etc. donne aux opposants des munitions gratuites pour retarder, voire faire capoter les projets de construction de logements.

Si, d'un côté, nous parvenons à éliminer certains obstacles à la construction, de l'autre, nous n'arrêtons pas d'en créer de nouveaux. La hausse des loyers des nouveaux logements sur le marché, due à la pénurie, est instrumentalisée politiquement pour saper les principes de l'économie de marché dans ce secteur. Toutefois, preuve n'a toujours pas été faite que des mesures telles que le plafonnement des loyers ou l'introduction de droits de préemption sont efficaces. Cela ne les empêche pas de trouver un écho favorable, alors même que qu'elles réduisent encore plus les intentions d'investissement et prolongent ainsi la pénurie persistante de logements, avec, à la clé, des loyers qui continuent à augmenter.

Ce faisant, nous passons à côté de grandes opportunités. Nous disposons en effet de suffisamment de surface habitable. Encore faut-il qu'elle soit distribuée un peu plus

intelligemment. Mais le mécanisme des prix de l'économie de marché est entravé par le gel des loyers en cours, avec pour corollaire des effets de verrouillage et un gaspillage invraisemblable de l'espace. Le vieillissement démographique ne fait qu'aggraver le problème. La surface locative disponible permettrait, déjà aujourd'hui, de reloger tous les ménages trop à l'étroit et de proposer sur le marché 170 000 logements de 4 pièces supplémentaires. Le potentiel sur le marché de la propriété est tout aussi considérable, de sorte que nous n'aurions à vrai dire plus besoin de construire pendant des années.

Si nous poursuivons sur la même voie, nous favoriserons l'émergence d'une société à deux vitesses, avec un écart croissant entre locataires et propriétaires, et entre locataires bien établis et nouveaux locataires. De nombreux ménages continuent à rêver de propriété, car elle permet d'échapper à un marché du logement locatif qui devient dysfonctionnel et de plus en plus injuste, où les nouveaux locataires jeunes et mobiles sont contraints de payer le fait que les locataires installés depuis un moment s'accrochent à des logements aux coûts artificiellement bas et les empêchent ainsi de revenir sur le marché. Le constat est là, mais la volonté de trouver une solution fait défaut.