

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2018)
Heft: 2224

Artikel: La hausse hélas inéluctable des prix de l'immobilier : un tour d'horizon peu réconfortant de l'évolution du marché du logement
Autor: Rey, Michel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1023320>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.01.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

tel n'est prévu au niveau suisse et surtout rien encore pour le cas particulier des proches aidants retraités.

L'introduction de mesures telles que celles proposées par le Collectif #65NoPeanuts ! montrerait que le Conseil

fédéral prend au sérieux les besoins des personnes – des femmes pour la plupart – dont l'apport, invisible, est crucial pour l'économie et la société: pour 2016, l'Office fédéral de la statistique a chiffré le nombre d'[heures de travail non](#)

[rémunérées à 9,2 milliards](#), soit largement plus que les heures de travail rémunérées, au nombre de 7,9 milliards... Un apport d'une valeur de 408 milliards de francs, dont près de 250 fournis par les femmes!

(A suivre)

La hausse hélas inéluctable des prix de l'immobilier

Un tour d'horizon peu réconfortant de l'évolution du marché du logement

Michel Rey - 31 octobre 2018 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/33888>

Les prix d'achat des appartements ont explosé. Ils ont doublé depuis 2007. C'est un rapport de l'EPFZ et du portail de comparaison en ligne [Comparis](#) qui nous l'apprend. Pour devenir propriétaires, les Suisses doivent déboursier des sommes de plus en plus importantes. Les loyers ont également pris l'ascenseur.

Les prix de l'immobilier vont-ils à l'avenir poursuivre leur envol, se tasser voire diminuer? Les spécialistes ne sont pas unanimes. Selon [Credit Suisse](#), cette évolution dépend largement des spécificités régionales et des segments de marché.

La volatilité des prix de l'immobilier

Selon [Wuest et Partner](#), l'évolution des prix des immeubles et des loyers se caractérise par leur volatilité: «*En effet, le marché se trouve rarement à l'équilibre à long*

terme, si bien que les prix n'évoluent pas de façon stable.»

Pour [UBS](#), des conditions de financement toujours attrayantes et une croissance économique robuste soutiennent la demande de logements en propriété. La condition de propriétaire semble toujours plus intéressante que celle de locataire. Un achat permet d'économiser 10 à 15% des frais courants par rapport à un bien locatif similaire. Pour un bien d'un million de francs, cela représente environ 4'000 francs par an. Et l'on peut encore compter sur un gain lors d'une éventuelle vente dans le futur.

Toujours selon UBS, depuis vingt ans, les prix des appartements en propriété par étages (PPE) ont augmenté plus vite que ceux des maisons individuelles. Ils devraient désormais se stabiliser, car ils

sont confrontés à la forte concurrence résultant d'une stagnation, voire d'une baisse des loyers. Aussi la PPE va-t-elle perdre de l'intérêt par rapport aux maisons individuelles et aux appartements en location.

Quant à l'offre de logements, elle continue de croître. En 2017, le nombre des nouvelles constructions était supérieur au nombre de logements vacants. La tendance semble se confirmer en 2018. Dans de nombreuses régions rurales et moins bien desservies par les transports publics, l'offre excédera la demande. D'où un tassement voire une baisse des prix de vente et de location. La correction sera-t-elle brutale ou lente et progressive? Les avis divergent d'autant plus qu'elle sera spécifique à chaque région.

Dans les agglomérations urbaines, le marché immobilier demeure très tendu. La

demande de logements y reste et restera encore très importante. Un marché de l'emploi dynamique et diversifié, la proximité de services à la population (crèches, loisirs, commerces) ainsi qu'une bonne desserte en transports publics, voilà autant de facteurs incitant à se loger en ville.

Les prix sont condamnés à augmenter dans les agglomérations

L'offre d'appartements s'est accrue et diversifiée dans les villes qui, dans leur majorité, tendent à densifier leur territoire. D'anciennes zones d'activités économiques sont affectées au logement. On densifie avec des agrandissements et des élévations de bâtiments existants. De nouveaux quartiers d'habitation voient le jour. Mais l'offre restera toujours insuffisante pour répondre à une forte demande. Dans ces conditions, les prix de l'immobilier (achat et location) sont condamnés à la hausse, comme le pressent l'Association suisse des locataires ([Asloca](#)).

La pression à la hausse est d'autant plus prévisible que l'immobilier demeure un domaine privilégié par les investisseurs institutionnels à

la recherche de placements rentables. Les caisses de pension par exemple sont prêtes à investir, même au prix fort, pour s'assurer des rendements qui seront certes moins élevés, mais aussi moins risqués que les marchés financiers.

Les limites de l'action publique

Les pouvoirs publics ont-ils les moyens d'assurer une offre diversifiée de logements et de contenir cette hausse des prix qui semble inéluctable? Ces moyens sont connus: l'aide à la pierre et l'aide à la personne ([DP 2123](#)). Mais ils agissent à la marge. En Suisse, la production de logements relève avant tout du marché libre. C'est le *credo* de la Confédération qui ne cesse de rappeler qu'elle veut se limiter aux conditions-cadres et qu'une politique du logement demeure de la compétence des cantons. Un *credo* développé dans le *Message* du Conseil fédéral préconisant le refus de l'initiative populaire fédérale [«Davantage de logements abordables»](#).

Les communes et les cantons sont actifs en matière de logements. Plusieurs villes (Lausanne, Zurich, Bienne, La Chaux-de-Fonds notamment) pratiquent une politique

foncière active en s'appuyant sur des coopératives du logement plus ou moins dynamiques. Les cantons recourent aux mesures d'aménagement pour promouvoir les logements d'utilité publique et aux droits de préemption. Mais tous les débats sont marqués par de fortes confrontations idéologiques opposant les partisans du marché libre et les tenants d'une intervention publique. On peut rappeler la guerre des tranchées menée par la droite dans le canton de Vaud pour s'opposer à ces instruments et pour en limiter la portée ([DP 2031](#)).

Les perdants de cette hausse des prix de l'immobilier et des loyers sont connus. Tout d'abord la classe moyenne, contrainte de payer des loyers qui ne cessent d'augmenter et pour laquelle l'accès à la propriété demeure un rêve. A moins d'accepter d'habiter dans des régions éloignées des agglomérations, avec les conséquences trop bien connues en matière de mobilité.

Ensuite les 600'000 Suisses *«pauvres»* selon les [études](#) de Caritas. On sait que de mauvaises conditions de logement sont des facteurs déterminants pour le maintien de cette population défavorisée dans son état de dépendance.