

La pénurie de logements Un phénomène de plus en plus préoccupant

Depuis plusieurs années, les principales agglomérations de Suisse recensent une augmentation constante de leur nombre d'habitants. Néanmoins, le phénomène s'est vite fait ressentir sur l'ensemble du territoire avec dans certaines régions des difficultés constatées dans le secteur du logement.

Laurent PANNATIER, responsable Vaud de Proximmo Sàrl

Acheter ou louer un bien immobilier dans certaines villes est devenu presque impossible compte tenu de la pénurie d'objets disponibles. Si la plupart des communes ont su contrôler en partie ce phénomène, fort est de constater que beaucoup reste à faire pour que la situation se stabilise. Premier secteur touché, le marché de la location connaît un manque important de logements vacants dans la majorité des villes suisses. En Romandie, Genève et Lausanne semblent incapables de résoudre une situation déjà devenue critique. En effet, les statistiques sont claires en relevant un taux moyen de 0.15% de locations disponibles alors que ce taux devrait être dix fois plus élevé pour que le marché soit considéré comme normal. La cité de Calvin est particulièrement touchée avec des impacts ressentis à différents échelons. La forte hausse des prix du loyer reste toutefois la principale conséquence pour les citoyens genevois qui doivent parfois renoncer à habiter au centre-ville faute de pouvoir en assumer les

coûts. En effet, il est devenu plus économique de se loger hors de la ville et d'engendrer des frais de déplacement quotidiens que de louer un appartement à Genève.

Phénomène romand

La capitale vaudoise quant à elle semble décidée à faire de ce problème une priorité. Après avoir développé son agglomération durant les dernières décennies, la ville cherche actuellement à intensifier les projets de construction dans les zones périphériques en créant de nouvelles voies de communication. Inaugurée en 2008, la seconde ligne du métro lausannois, qui prévoit de transporter à terme près de 25 millions de personnes par an, a permis à la ville de miser sur le développement des quartiers desservis et notamment de la commune d'Epalinges. Un nouveau projet prévoit en outre une ligne souterraine reliant la gare CFF de Lausanne à la Blécherette permettant ainsi l'extension de la ville vers les communes



avoisinentes. Dans l'ensemble, les principales villes des cantons romands connaissent toutes un manque de logements à louer. Sion, Fribourg et Neuchâtel font toutes des constatations préoccupantes en notant que l'augmentation de la population annoncée pour les prochaines années viendra compliquer plus encore une situation déjà sensible.

Manque de biens

Acquérir un logement est également soumis à quelques tensions dans certaines communes >



**Votre magasin en ligne
du matériel de nettoyage**

www.grellor.com



Achetez sur smartphone



où le nombre d'objets disponibles fait parfois défaut. Que ce soit pour acheter un appartement ou une maison, le choix reste limité tout aussi bien en ville que dans les petites communes villageoises. En Suisse romande, plusieurs régions connaissent des problèmes avec pour conséquence directe une augmentation considérable des prix du mètre carré. Genève fait toujours jeu à part avec une situation critique depuis plusieurs années. Acheter au bout du lac est devenu souvent inconcevable vu l'envolée des prix de l'immobilier dans le canton. De fait, c'est toute la Côte qui est indirectement touchée. Acquérir un appartement à Nyon, par exemple, est financièrement plus considérable qu'un projet similaire en ville de Lausanne! La capitale vaudoise n'est cependant pas en reste avec seulement quelques dizaines de biens disponibles sur le marché alors que la ville et son agglomération avoisine les 400 000 habitants... Le nord vaudois suscite également un grand intérêt depuis quelques années et il devient également compliqué de trouver des biens disponibles notamment à Yverdon, principale ville de la région. Le canton de Fribourg quant à lui, a vu un nombre considérable de projets immobiliers importants voir le jour. La région de Bulle s'est récemment beaucoup développée avec l'influence de la Riviera, où un fort manque de logements se fait sentir et où les prix ont atteint des sommets notamment à cause de la place importante que tient l'immobilier de prestige dans ces régions. Cette constatation a également conduit les populations locales à se diriger vers le Chablais où les possibilités d'achat se font plus nombreuses et très avantageuses. De récentes études ont d'ailleurs démontré qu'une famille vivant à Monthey disposait de plus de moyens financiers en comparaison à un foyer lausannois avec un revenu comparable.

Envolée des prix

Le Valais attire également de plus en plus de monde et les villes de Sion et Martigny commencent à s'inquiéter de cette croissance. Plusieurs sociétés ont choisi de s'implanter dans le canton durant les prochaines années, ceci grâce à la politique mise en place par les pouvoirs publics cherchant à favoriser ce type



de projets. De fait, le canton devra faire face à une arrivée importante de travailleurs qui chercheront inévitablement à se loger dans la région. Les stations de haute montagne de Verbier, Crans-Montana et Zermatt connaissent également une situation alarmante avec une envolée des prix de l'immobilier dépassant même ceux des rives lémaniques. Si ces marchés particuliers font bien évidemment exception, acheter dans ces stations est devenu pratiquement impossible pour les locaux. Neuchâtel et le Jura connaissent également une diminution du nombre de biens disponibles en région urbaine même si les impacts ne sont pas encore comparables à ceux constatés en Romandie.

Situation à surveiller de près

La première conséquence du manque d'offre face à une demande toujours plus importante est bien évidemment l'augmentation des prix. Acheter dans certaines régions est devenu impossible pour beaucoup compte tenu de l'envolée des coûts du logement. Cette tendance est très préoccupante dans la mesure où la population locale n'est plus en mesure

d'acquérir dans les grands centres urbains. Les risques d'une baisse des marchés avec comme impact direct une bulle immobilière reste un risque considérable qu'il est important de prévenir en tentant de réduire la pénurie actuelle de logements. Le rôle des banques est également central car à l'inverse de la plupart des Etats européens, la Suisse pose de nombreuses exigences pour souscrire un crédit hypothécaire. Si la règle de base des 20% de fonds propres reste toujours de mise, on observe néanmoins que les établissements prêteurs exigent de plus en plus de garanties en vue de limiter au maximum les risques.

L'immigration, l'augmentation de la population et l'intérêt des sociétés étrangères à s'établir sur le territoire helvétique restent des moteurs déterminants dans l'augmentation de la demande face à un marché immobilier déjà très limité. De fait, les communes doivent également continuer leurs efforts en favorisant les projets de construction et en cherchant à densifier l'aménagement de leur territoire. Si les solutions choisies pour lutter contre ce phénomène sont multiples, il va de soi que les résultats se feront sentir sur le long terme. ■