

La déréglementation s'impose devant les nouveaux mouvements qui animent le marché du logement et de l'immobilier

Le vieillissement de la population, le besoin croissant de terrains et de services, de même que la densification de la réglementation représentent les plus grands défis du marché suisse de l'immobilier. Un mouvement l'emporte sur tous les autres: la population continuera de croître, tout en vieillissant. La prévoyance professionnelle permet d'augmenter fortement la fortune disponible jusqu'à 75 ans.

Le vieillissement de la population fera nettement évoluer la demande dans le domaine de l'immobilier:

1. *Davantage de ménages composés d'une seule personne et plus de surface nécessaire:* d'après les statistiques, le nombre de ménages composés d'une personne augmentera fortement: de 1,2 million en 2005, il atteindra 1,6 million en 2030. Les besoins en surface par personne se sont également accrus en dix ans, passant de 44 à 50 mètres carrés. Le nombre moyen d'occupants d'un logement a, par contre, diminué de 2,5 à 2,2 personnes. Les exigences croissantes en termes de confort et de place font que l'on demande des logements toujours plus spacieux.
2. *L'urbanisation:* la croissance démographique et la demande profitent surtout aux régions centrales et urbaines. En contrepartie, on observe que la population continue de décliner dans de nombreuses régions périphériques, ce qui s'accompagne d'un affaiblissement de la demande et d'une chute des prix. La concurrence entre les clients sur le marché de la location devrait se renforcer, pas partout, mais sur certains créneaux.
3. *Plus de logements en propriété:* la proportion de propriétaires est passée de 28,5% en 1979 à 40% aujourd'hui. Même si les taux d'intérêt montaient et ralentissaient cette tendance, ils ne l'éradiqueraient pas. Si l'on excepte le Valais, il n'était pas possible d'être propriétaire dans des immeubles avant 1965. Depuis lors, on assiste à une ascension fulgurante de la propriété par étages.
4. *Densification:* cette question prendra une importance capitale ces prochaines années avec la croissance démographique, l'immigration continue et les limitations fixées par l'aménagement du territoire. Aujourd'hui, seuls 10% des immeubles atteignent ou dépassent quatre étages. Pour desserrer les restrictions sur la hauteur des bâtiments, il faut d'abord modifier de nombreux règlements communaux d'urbanisme.



Urs Gribi
Président de l'Association suisse des professionnels de l'immobilier SVIT Suisse, entrepreneur

Des logements à caractère unique, d'usage souple et sains

On recherche de plus en plus des logements de caractère, ce qui signifie des produits et objets disposant d'une histoire authentique. D'après le Zukunftsinstitut alle-

mand, un habitat ne se définit plus seulement en termes de taille et d'équipement. Il incorpore les possibilités offertes par l'immeuble et le quartier, comme l'existence d'un jardin et d'une cuisine communautaires, ou encore d'un cinéma. Les zones spatiales prennent la relève des structures spatiales rigides. Autrefois, on définissait clairement l'usage de chaque pièce. Aujourd'hui, la salle de séjour sert aussi couramment au télétravail. Chacun décide par lui-même de l'affectation de chaque pièce. Les espaces ouverts et les éléments modulaires permettent à l'utilisateur de diviser la superficie dont il dispose à l'aide de son mobilier. Le logement du futur sera également soumis à des exigences sanitaires croissantes. La nature conservera sa place centrale: elle prendra la forme de douche à la vitamine C ou de revêtements muraux qui filtreront les polluants suivant le principe de la photocatalyse. L'avenir est à l'écologie qui remplacera la technologie.

Souplesse et (dé)réglementation

Ces perspectives posent de multiples défis à l'économie suisse de l'immobilier. Nombre d'entre elles se basent sur des prévisions. La branche doit, dès lors, anticiper les risques et réagir à temps. La demande de nouveaux services fait partie de cette réflexion. Les exigences croissantes des clients bousculent la gestion classique des immeubles locatifs et la conception des produits passera de plus en plus au premier plan. Des questions comme la définition et l'offre d'une valeur ajoutée, la multiplication des services concernant la surface habitable ou l'image de marque doivent prendre davantage de poids. Or, le monde de l'immobilier est sans cesse assailli de nouvelles prescriptions et lois dans le domaine de la construction et du logement. Cette rage réglementaire obsédante met en danger le cœur même des affaires; les conséquences risquent d'être dramatiques et elles sont encore sous-estimées. Déréglementer, voilà le mot d'ordre du moment. ■