

Le fossé ville-campagne se creuse

Le «boom» de l'immobilier en Suisse alémanique est le résultat de l'immigration, des taux d'intérêt et de l'attrait propre à Zurich. Cet espace métropolitain, auquel Zoug appartient, suscite de plus en plus l'intérêt, à l'égal de Genève et de Lausanne en Suisse romande. Bâle forme un ensemble à part. Ces métropoles prennent un poids sans cesse croissant et représentent autant de bassins d'emplois où se fixent les nouveaux arrivants. Les faibles taux d'intérêt de ces dernières années ont favorisé des investissements massifs dans l'offre de logements de ces régions. Le surplus de demande n'a, pourtant, pas encore été résorbé à l'heure actuelle.



Ansgar Gmür
Directeur de l'Association suisse des propriétaires fonciers (APF)

Cette description de l'évolution des espaces métropolitains n'est que partielle. Il est également évident que le marché suisse de l'immobilier est segmenté et que le phénomène n'a fait que s'accroître ces dernières années. On devrait même parler de marchés au pluriel, tant les catégories sont nombreuses. La région a certes son importance, mais aussi l'emplacement, le type de logement, les formes de propriété, les normes d'aménagement ou le segment de prix.

Si toutes les communes de la métropole zurichoise profitent de l'attrait de la capitale cantonale, la demande pour chaque segment de l'immobilier peut très largement varier de l'une à l'autre. Il arrive que la pénurie et l'excédent d'offre coexistent dans des communes voisines. Deux logements identiques peuvent présenter des différences de prix de plus de 50% suivant leur emplacement. Aux yeux de nombreux candidats au logement, une bonne desserte ne pèse pas lourd si le quartier ou la commune – pour quelque raison que ce soit – a mauvaise réputation.

L'exode des régions périphériques

La segmentation du marché suisse de l'immobilier apparaît particulièrement importante dans les régions extérieures aux espaces métropolitains, où les prix ont évolué de façon quasi imperceptible. On l'oublie souvent dans le débat lié à la politique du logement, qui se concentre sur les régions de «boom» économique. Aujourd'hui déjà, les immeubles se vendent difficilement dans de larges parties du Jura, dans les Préalpes et dans l'Arc alpin. Certaines parties du Plateau doivent lutter contre la diminution de la population. Dans certaines communes des cantons de Berne, de Soleure et de Neuchâtel, il y a des quartiers où la proportion de logements vacants peut atteindre 10%. Pour les propriétaires, cela représente un fardeau financier. Certains instituts de crédits ne veulent plus garantir d'hypothèques dans ces régions ou alors, au cas où ils se laissent convaincre de l'intérêt d'un projet immobilier, ils exigent une prime de risque. Si, dans une même commune, plusieurs maisons sont vides, l'émigration deviendra un problème pour l'ensemble de sa population. Dans de nombreux villages ruraux, des im-

meubles ont été abandonnés, tout investissement étant voué à l'échec.

L'émigration depuis les régions périphériques s'intensifie et, avec elle, les disparités spatiales. Or, la décentralisation démographique et économique est l'un des atouts de la Suisse. Nous devons, dès lors, nous attendre à voir surgir des tensions entre les régions en plein «boom» et celles qui stagnent, en raison d'écart bien plus importants qu'auparavant.

Maintenir la décentralisation démographique et économique

Un des buts de la politique suisse a toujours été d'établir des conditions de vie équivalentes dans toutes les régions du pays, quelles que soient les différences. Il faut pour cela arriver à un juste équilibre des intérêts des uns et des autres. Équivalent ne signifie pas égal. La vie en campagne diffère de celle de la ville et doit s'en distinguer. Des conditions de vie équivalentes signifient que l'une comme l'autre bénéficient de ressources adaptées; cela inclut les écoles, les commerces et les institutions sanitaires, mais surtout une offre intéressante d'emplois et de logements.

Des emplois attrayants permettent aux citoyens d'investir dans un logement en toute indépendance et de l'entretenir. C'est la seule manière de conserver le patrimoine immobilier du pays. Il faut maintenir la décentralisation démographique et économique. Notre État fédéral en fournit les assises. Il permet aux cantons et aux communes de décider en priorité. Les différences régionales sont d'une importance fondamentale, surtout en matière de politique du logement. ■