

## Prise de position

# Aménagement du territoire / Marché du logement et immigration

## I. Exigences de l'usam

Numéro 1 des PME helvétiques, l'Union suisse des arts et métiers usam représente 250 associations et quelque 300 000 entreprises. La plus grande organisation faïtière de l'économie suisse s'engage sans répit pour l'aménagement d'un environnement économique et politique favorable au développement des petites et moyennes entreprises.

A ce titre, l'usam demande:

- **de renoncer à inscrire dans la loi sur l'aménagement du territoire de nouvelles mesures contraignantes en matière de droit foncier, comme le prélèvement de la plus-value et la compensation des surfaces ;**
- **de promouvoir la densification du tissu bâti et de mieux protéger les terres cultivables ;**
- **d'aménager le territoire de façon plus favorable à l'économie ;**
- **d'augmenter les incitations aux investissements dans la construction de logements en propriété ;**
- **de libéraliser les prescriptions en matière de construction.**

## II. Point de la situation

L'immigration est actuellement l'une des questions les plus controversées dans notre pays. Le taux d'immigration, élevé en comparaison internationale, est rendu responsable de plusieurs problèmes, qui vont des abus de l'aide sociale aux problèmes de scolarisation en passant par le taux élevé de criminalité dans la population étrangère. En matière d'aménagement du territoire et sur le marché du logement, la forte augmentation des loyers et des prix du terrain, en particulier dans les centres de croissance périurbains, est au premier plan des préoccupations. On craint, en bien des endroits, que même les Suisses gagnant bien leur vie soient progressivement contraints de quitter des régions attrayantes sous l'effet de la demande croissante qui émane de ressortissants étrangers ayant toujours plus de pouvoir d'achat.

## III. Exposé des faits

C'est un fait que l'immigration nette a fortement augmenté depuis la suppression des contingents pour les ressortissants de l'UE en 2007, comme en témoigne le tableau ci-après.

**Tableau 1: Immigration**

Année	Immigration	Emigration	Bilan
1997	72 769	63 440	9 329
1998	74 949	58 977	15 972
1999	85 838	58 104	27 734
2000	87 448	55 770	31 678
2001	101 353	52 713	48 640
2002	101 876	49 697	52 179
2003	94 049	46 320	47 729
2004	96 270	47 894	48 376
2005	94 357	49 745	44 612
2006	102 657	52 952	49 705
2007	139 685	56 246	83 439
2008	157 271	54 131	103 140
2009	132 444	55 238	77 206
2010	134 171	65 523	68 648

Source: ODM

Il est vrai aussi que toujours plus de terres cultivables disparaissent, que chaque seconde un mètre carré de sol est bâti et que le mitage du territoire ne cesse de s'aggraver. Dans certains « points chauds » du marché immobilier, comme Zurich, la région lémanique ou celle de Zoug, le logement est devenu très cher, même pour la classe moyenne supérieure, et cela aussi bien pour les logements locatifs que pour les logements en propriété. Ainsi, dans l'Arc lémanique, les prix des logements en propriété ont plus que doublé ces dix dernières années. Les médias évoquent régulièrement des cas d'immeubles d'habitation extrêmement chers, comme ces grands appartements en attique de 236 m<sup>2</sup> situés dans des tours résidentielles nouvellement construites à Zurich, vendus 5 millions de francs.

Par ailleurs, il importe aussi de tenir compte du fait que la Suisse possède d'énormes réserves de zones à bâtir, plus de 38 000 hectares de terrain, mais qui souvent ne se trouvent pas au bon endroit. Si bien que, dans certaines régions périphériques et rurales, le logement reste relativement bon marché et que la hausse de l'indice des loyers des appartements n'a jamais dépassé 3% en moyenne suisse ces dix dernières années, comme le montre le tableau ci-après.

**Tableau 2: Evolution des loyers du logement**

Moyenne annuelle (base: décembre 2010=100 points)											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Indice des loyers	84,0	86,4	87,3	87,5	88,6	89,8	91,6	93,7	95,9	98,3	99,4
Variation en %	1,5	2,8	1,0	0,3	1,2	1,4	2,0	2,3	2,4	2,5	1,1

Source: IPC

#### IV. Appréciation

L'accroissement de la population résidante n'est cependant que l'une des causes, non la principale, de l'extension des zones résidentielles. Bien plus déterminante est l'augmentation de la moyenne de la surface habitable par personne en Suisse: de 34 m<sup>2</sup> en 1980, elle est passée à 48 m<sup>2</sup> en 2010, ce qui correspond à une augmentation de plus de 40%. L'Office fédéral du développement territorial s'attend même à une consommation de surface habitable de 55 m<sup>2</sup> par personne en 2030. Dans le cahier de la NZZ de janvier 2012 consacré au thème des agglomérations, la rédactrice Gudrun Sachse conclut que l'accroissement du mitage « est dû à 70% à notre besoin de place, à 20% à la croissance démographique et à 10% à une planification erronée » (p. 54).

Cette augmentation des surfaces habitables résulte d'une évolution socio-économique vers davantage de bien-être et d'un accroissement du nombre de ménages unipersonnels. La taille moyenne des ménages a diminué, passant de 3,06 personnes en 1970 à 2,38 personnes en 2000. L'évolution démographique n'est donc que faiblement responsable du besoin croissant de logements et de la hausse des prix. C'est bien davantage la hausse du niveau de vie qui stimule la demande. Comme le met en lumière le tableau ci-après, l'offre de nouveaux logements est restée relativement constante ces dernières années.

**Tableau 3: Nouveaux logements construits**

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
36 667	38 203	41 534	43 655	41 016	38 667	41 391

Source: OFS

La taille moyenne des ménages ayant encore légèrement diminué par rapport à l'an 2000, pour s'établir à 2,2 personnes, les étrangers immigrés (valeur nette) en 2010 ont eu besoin d'environ 31 000 logements, si bien qu'il restait toujours à disposition de la population suisse, qui n'a guère augmenté, un surplus de 10 000 logements

#### V. Conclusions

Les problèmes qui se posent indéniablement dans le domaine de l'aménagement du territoire et du marché du logement ont en grande partie des causes intrinsèques. Toutefois, ils sont encore accentués par l'arrivée, dans certaines régions particulièrement attrayantes comme Zurich, Genève et Zoug, d'immigrés aisés qui servent ensuite de « boucs émissaires ».

Les mesures suivantes peuvent contribuer à détendre la situation:

- **Pas de nouvelles mesures contraignantes en matière de droit foncier dans la loi sur l'aménagement du territoire:** l'usam s'oppose résolument aux réglementations rigides et à l'introduction de nouveaux instruments, comme une taxe fédérale sur la plus-value ou une compensation obligatoire des surfaces en vertu de la loi sur l'aménagement du territoire, qui sont propres à rendre la construction plus compliquée et plus chère.
- **Promotion de la densification du tissu bâti et meilleure protection des terres cultivables:** dans le cadre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, des mesures doivent être prévues afin de promouvoir, davantage que ce n'est le cas actuellement, un développement de l'urbanisation plus compact et de combattre ainsi le mitage du territoire. Il convient en outre de mieux protéger les terres cultivables de qualité au profit de l'agriculture, mais cela seulement pour l'activité de base des paysans et non pour des activités accessoires de type artisanal.

- **Aménagement du territoire plus favorable à l'économie:** il importe de réviser la loi sur l'aménagement du territoire de telle manière que les intérêts de l'économie et de la collectivité soient pris en considération tout autant que ceux de l'écologie (il ne s'agit pas uniquement de protéger, mais aussi d'exploiter). Avec d'autres organisations économiques, l'usam demande donc que la deuxième révision de la loi sur l'aménagement du territoire apporte les modifications législatives nécessaires.
- **Mesures d'incitation aux investissements dans la construction de logements en propriété:** des mesures d'accompagnement, telles que l'instauration de zones spéciales pour la classe moyenne inférieure ou d'autres interventions de l'Etat sur le marché du logement, sont à rejeter parce qu'elles induisent finalement une raréfaction de l'offre et une hausse des prix. Certains obstacles, comme la protection exagérée des monuments ou les procédures d'autorisation compliquées, doivent être écartés.
- **Libéralisation des règlements de construction:** il existe actuellement 140 000 articles de loi et d'ordonnance comportant des prescriptions en matière de construction. Une simplification et une harmonisation rapides s'imposent dans ce domaine, ce qui entre d'ailleurs dans les objectifs de l'offensive de l'usam en matière de déréglementation (réduire de 10 milliards de francs nets, soit de 20% par année, les coûts de la réglementation d'ici à 2018). Grâce à de telles mesures, l'offre de logements nécessaire pourra être mise à disposition dans un bref délai et à des coûts modérés.

Berne, le 16 janvier 2012

**Responsable du dossier**

Rudolf Horber

Tél. 031 380 14 34; méil. [r.horber@sgv-usam.ch](mailto:r.horber@sgv-usam.ch)