

## Quelle solution de substitution à la ville?

Raiffeisen Economic Research  
economic-research@raiffeisen.ch  
Tél. +41 44 226 74 41



Je me suis récemment entretenu, en marge d'une manifestation, avec un couple d'Allemands originaires de Berlin qui s'est installé en Suisse depuis quelque temps. Ils ne tarissaient pas d'éloges sur notre pays. Ici tout fonctionnerait à la perfection. Les trains circuleraient à l'heure, les villes seraient beaucoup plus propres et l'on ne verrait pratiquement pas en Suisse tous

ces mendiants que l'on trouve dans toutes les villes allemandes. Ils s'inquiétaient en outre de leur bien immobilier à Berlin, après la mise en place du plafond des loyers par le gouvernement rouge-vert. Celui-ci prévoit une réglementation stricte des loyers. Les appartements sont subdivisés en 17 catégories, selon l'âge des bâtiments. L'emplacement et l'aménagement des appartements n'entrent pas en ligne de compte dans cette affectation, seule l'existence d'un chauffage central ou d'une propre salle de bain influe sur la classification. Selon la proposition du Sénat de Berlin, le loyer de base maximal possible doit s'élever à 7,97 euros par mètre carré et par mois. La valeur la plus basse des 17 catégories est de 3,42 euros. A titre de comparaison: à Karlsruhe, la ville allemande la plus chère, le loyer de base net par mètre carré est de 10,62 euros, à Munich il est de 10,45 euros et à Stuttgart, la troisième ville la plus chère selon l'index allemand des loyers, il est de 9,97 euros.

Dans un îlot de cherté tel que la Suisse, même le loyer maximal berlinois serait évidemment une aubaine. En pourcentage, c.-à-d. à l'aune du revenu du ménage, les ménages allemands dépensent toutefois à peu près autant pour le logement qu'un ménage suisse moyen. Car les salaires en Allemagne sont nettement moins élevés qu'ici. Trouver un appartement de 100 mètres carrés à moins de 1000 francs par mois relève toutefois de l'impossible en Suisse. A Berlin, ces 1000 francs sont censés constituer le plafond et qui sait, peut-être en sera-t-il bientôt de même dans d'autres grandes villes allemandes. Le couple allemand se plaint sans doute à juste titre de cette atteinte à la liberté de propriété. Le marché du logement à Berlin devra ainsi se baser, à l'avenir, sur les prescriptions et non plus sur les lois du marché. Et les propriétaires immobiliers devront peut-être bientôt s'y conformer. Or les loyers se contentent de suivre les lois du marché. Ils augmentent le plus là où la demande d'espace habitable est la plus forte. Et il se trouve que Berlin est très demandée. La population berlinoise augmente principalement à cause d'un excédent de naissances et d'une immigration étrangère; elle n'attire donc pas la clientèle la plus fortunée, ce qui se traduit par des pénuries correspondantes sur le marché du logement.

Les villes sont demandées. L'urbanisation progresse inexorablement. Selon l'UN World Urbanization Prospects, il y aura 662 villes de plus d'un million d'habitant dans le monde en

2030 (dont Zurich), contre 500 aujourd'hui. Pour la première fois dans l'histoire de notre planète, les villes comptent plus d'habitants que les campagnes depuis 2007. En 2035, 62% de la population vivra déjà en ville. L'accumulation locale de capital humain dans les agglomérations libère sans aucun doute des synergies, au plan économique. La productivité augmente grâce à la concentration spatiale et les services publics sont plus avantageux, grâce aux économies d'échelle. Le véritable défi induit par l'urbanisation réside dans la fourniture appropriée de surfaces abordables aux entreprises et aux ménages qui s'installent. Les centres étant généralement déjà occupés, les ménages arrivants trouvent rarement des espaces habitables aux meilleurs emplacements et lorsque c'est le cas, ceux-ci sont inabornables pour la plupart d'entre eux. Ce phénomène se manifeste également en Suisse. Mais pas partout.

### Zurich et le reste

L'examen des principales villes suisses, notamment Zurich, Berne, Bâle, Genève, Lausanne, Saint-Gall, Lucerne et Lugano montre qu'il existe différents schémas d'urbanisation. Zurich occupe une place à part, car c'est la seule grande ville suisse à enregistrer une progression particulièrement élevée, tant comme lieu de travail que de vie. L'accroissement de la population y est de loin le plus important. Saint-Gall se classe certes loin devant Zurich (3<sup>e</sup> place) et Lugano (2<sup>e</sup>) en termes de progression de l'emploi, mais l'accroissement de la population y est très modeste et même à Lugano, celui-ci est inférieur à l'augmentation des emplois. Cela implique par conséquent un plus grand volume de pendulaires à Saint-Gall et Lugano. L'accessibilité étant devenu le facteur critique non seulement dans l'agglomération zurichoise, mais aussi ailleurs en Suisse où le nombre d'heures d'embouteillage ne cesse de progresser, les villes devront progressivement se positionner davantage comme des lieux d'habitation attrayants, pour ne pas avoir à pâtir du flux croissant des pendulaires. Les esprits (politiques) divergent cependant quant à la définition d'un lieu d'habitation attrayant. Ce qui attire est en effet recherché et donc cher. Bon marché et attrayants sont à l'évidence antinomiques et le modèle berlinois pourrait bien se solder par un effet contraire en nuisant à l'attractivité de Berlin. Nous aimons bien observer les évolutions inhabituelles ou prétendument nouvelles chez notre voisin du nord et nous avons tendance à en adopter un bon nombre. Il ne reste qu'à espérer que Berlin ne fera pas école à Zurich ou dans d'autres villes suisses. Sinon, le mot d'ordre sera bientôt de quitter la ville plutôt que d'y venir. Comme à l'époque de l'exode urbain, qui n'a pas du tout réussi à Zurich, comme nous le savons tous. Les gens auront toujours tendances à s'installer là où il y a du travail et non là où le logement est le plus avantageux. Voici ce qu'on peut dire de l'urbanisation dans un premier temps.

**Martin Neff, chef économiste de Raiffeisen**

---

#### Mentions légales importantes

##### Ceci n'est pas une offre

Les contenus publiés dans le présent document sont mis à disposition uniquement à titre d'information. Par conséquent, ils ne constituent ni une offre au sens juridique du terme, ni une incitation ou une recommandation d'achat ou de vente d'instruments de placement. La présente publication ne constitue ni une annonce de cotation ni un prospectus d'émission au sens des articles 652a et 1156 CO. Seul le prospectus de cotation présente les conditions intégrales déterminantes et le détail des risques inhérents à ces produits. En raison de restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissants ou aux résidents d'un Etat dans lequel la distribution des produits décrits dans la présente publication est limitée.

Cette publication n'est pas destinée à fournir au lecteur un conseil en placement ni à l'aider à prendre ses décisions de placement. Des investissements dans les placements décrits ici ne devraient avoir lieu que suite à un conseil approprié à la clientèle et/ou à l'examen minutieux des prospectus de vente contraignants. Toute décision prise sur la base de la présente publication l'est au seul risque de l'investisseur.

##### Exclusion de responsabilité

Raiffeisen Suisse société coopérative fait tout ce qui est en son pouvoir pour garantir la fiabilité des données présentées. Cependant, Raiffeisen Suisse société coopérative ne garantit pas l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication.

Raiffeisen Suisse société coopérative décline toute responsabilité pour les pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) qui seraient causés par la diffusion de cette publication ou de son contenu, ou liés à cette diffusion. Elle ne peut notamment être tenue pour responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers.

##### Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière

Cette publication n'est pas le résultat d'une analyse financière. Par conséquent, les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent pas à cette publication.

---