

Cette semaine:
GRÉGOIRE
SCHMIDT



MEMBRE DU COMITÉ
DE L'ASSOCIATION
SUISSE DE L'ÉCONOMIE
IMMOBILIÈRE SVIT,
SECTION ROMANDIE

LA SEMAINE
PROCHAINE

La chronique
de l'EPFL

IMMOBILIER Vers un exode urbain?

La demande de logements en zones périphériques augmente

Des villes qui ne cessent de croître et des petites communes de montagne qui peinent à garder leurs habitants: le phénomène de l'exode rural est bien connu et apparaît le plus souvent comme inéluctable.

Pourtant, en Valais, nous constatons les prémices d'une tendance inverse. La demande de logements dans les zones périphériques augmente.

Des régions auparavant délaissées regagnent en attractivité. Le profil des acquéreurs potentiels a également évolué: il s'agit souvent de personnes issues de grandes villes, bien informées et susceptibles de prendre une décision rapidement.

La comparaison avec les années précédentes nous montre que la structure démographique n'a pour ainsi dire pas changé, et les taux directeurs sont demeurés sensiblement au même niveau. Dès lors, tout laisse à penser que cette évolution serait due à l'impact de la crise sanitaire. Quelle est l'ampleur de ce phénomène?

S'agit-il d'une véritable tendance ou d'un engouement passager?

Les effets du confinement

L'attractivité des villes tient à trois facteurs principaux: la proximité d'emplois, les commodités disponibles et l'offre d'activités culturelles ou de loisirs. Trois éléments forcément mis à mal pendant le semi-confinement,

les inconvénients de la vie en ville se sont trouvés renforcés: des logements aux surfaces plus réduites, la proximité imposée avec le voisinage et, bien souvent, l'absence de terrasse ou de jardin. Le confinement a fait ressortir des inégalités considérables, en termes de qualité de vie, entre les gens qui ont de l'espace, un terrain, un jardin et ceux qui se sont trouvés enfermés dans un petit logement en ville.

Difficile, pour l'heure, de quantifier ce changement. La crise du coronavirus nous a d'ores et déjà montré les limites des prédictions en tout genre. Là aussi, la fameuse «nouvelle tendance» est loin d'être clairement définie.

Toujours est-il qu'à l'échelle nationale, le phénomène ne semble pour le moment pas très marqué. Une étude de la Raiffeisen parue ce mois-ci n'a pas fait ressortir d'engouement accru pour les logements en zones rurales.

L'opposition binaire ville/campagne n'explique donc pas tout. L'évolution des priorités des habitants n'en est pas moins réelle et perceptible par les professionnels de l'immobilier. Y apporter une réponse adéquate nécessitera de continuer à repenser le développement de nos centres urbains.

La politique de densification intense ne doit pas se faire au dépend de la mobilité douce et de l'intégration d'espaces verts au cœur de nos villes et de nos quartiers.

.....
«Il est naturel que les zones périphériques fassent figure de refuge. Elles représentent un moyen d'acquérir une maison individuelle pour un prix bien moins élevé qu'en ville.»
.....

ment, alors qu'une large part de la population ne se rendait plus sur son lieu de travail, que le shopping se limitait aux biens essentiels et que les portes des établissements culturels demeuraient closes.

Il est naturel que, dans ce contexte, les zones périphériques fassent figure de refuge. Elles représentent également un moyen d'acquérir une maison individuelle pour un prix bien moins élevé qu'en ville.