

## L'analyse économique

## Croissance démographique: en ville ou en périphérie?

Pierre Jacquot  
Président  
du SVIT Romandie

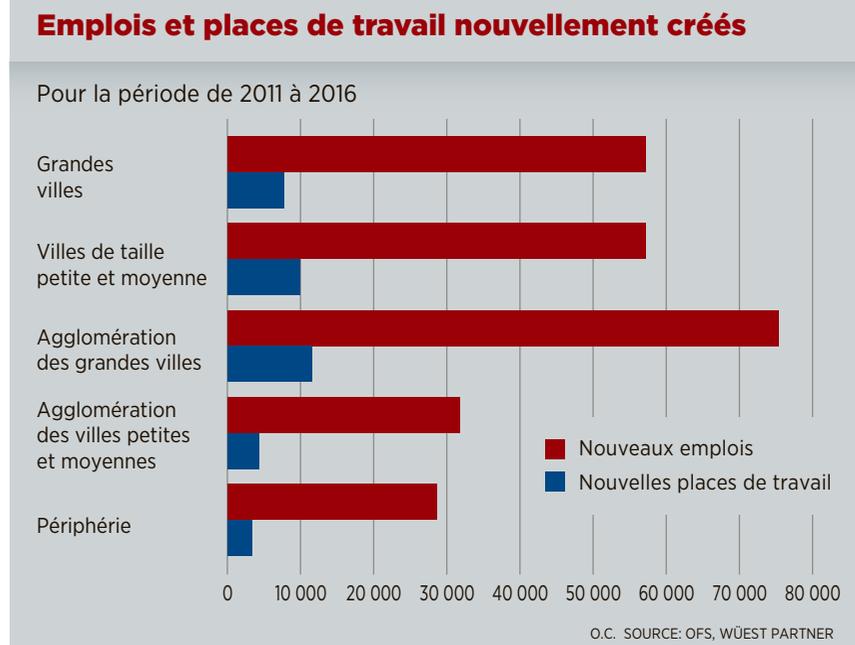


Au cours de la seconde moitié du siècle dernier, les grandes villes de Suisse ont généralement été confrontées à une baisse ou à une stagnation de la population. Pendant plusieurs décennies, les citadins ont été attirés par la campagne.

Mais, dans un passé plus récent, la tendance s'est peu à peu inversée. Les logements en ville ou proche des centres urbains ont de nouveau fait l'objet d'un plus grand intérêt. Au cours des dix dernières années, ce sont les agglomérations bien développées et bien connectées aux villes qui ont enregistré la plus forte croissance démographique. Mais les grandes villes ont également connu une forte augmentation du nombre d'habitants, avec pour corollaire une forte hausse des loyers et des prix de l'immobilier.

On peut donc se demander si l'augmentation du coût du logement en ville poussera un plus grand nombre de personnes à retourner vivre en périphérie ou à la campagne.

La faible croissance démographique constatée récemment dans les agglomérations en périphérie s'explique principalement par le développement du marché du travail. On constate en effet que les grandes villes qui offrent des facteurs d'implanta-



tion plus attractifs pour les entreprises, avec un effet direct sur la demande de main-d'œuvre, ont connu une évolution démographique bien plus marquée ces dernières années. Entre 2011 et 2016, les moyennes et grandes villes ont créé plus de 43 emplois pour 1000 habitants, tandis que pour les zones périphériques ce chiffre était de 14 emplois pour 1000 habitants. La centralisation des emplois dans les zones

urbaines devrait par ailleurs se maintenir puisque les perspectives pour le marché du travail sont jugées favorables dans de nombreux petits, moyens et grands centres urbains de Suisse.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, un tel développement est préférable pour contrer le mitage du territoire et optimiser l'utilisation des infrastructures existantes. Durant les prochaines années,

on peut donc penser que les zones périphériques pourraient connaître une stagnation démographique qui s'explique principalement par une concentration de la demande de main-d'œuvre dans les centres urbains.

Toutefois, la croissance démographique en périphérie ne dépend pas uniquement de la localisation du marché de l'emploi en Suisse. Le travail à domicile ou le travail nomade sont acceptés par un nombre croissant de secteurs d'activité et les collaborateurs des entreprises y recourent plus facilement grâce à la numérisation et aux progrès de la technologie. En outre, des régions décentralisées voient apparaître de plus en plus d'espaces de travail en commun qui facilitent le télétravail. Certaines destinations touristiques telles que Grimentz, Laax ou Davos offrent désormais des lieux de travail flexibles en capitalisant sur les panoramas alpins et l'air frais pour augmenter la productivité.

En dépit des désavantages géographiques structurels des communes périphériques, on constate une augmentation de la population suisse dans ces zones. Au cours des trois dernières années, la croissance démographique y a été plus forte (+ 0,9%) que dans les petites et moyennes villes (+ 0,7%). Comme l'on sait que la qualité et la fréquence des liaisons de transport jouent un rôle important dans le choix d'une résidence, ce sont logiquement les communes dont l'accessibilité s'est considérablement améliorée ces dernières années qui ont connu la plus forte croissance démographique.

Aujourd'hui, les zones périphériques disposent d'un avantage de taille pour attirer la population: les loyers des appartements et, en particulier, le niveau des prix de l'immobilier résidentiel. Les maisons unifamiliales sont encore abordables, surtout dans les régions éloignées des centres. Et force est de constater que le rêve de posséder une maison individuelle supplante encore la fatigue liée aux longues distances à parcourir pour se rendre au travail. Depuis 2014, les prix des maisons unifamiliales ont d'ailleurs augmenté à un rythme supérieur à la moyenne dans de nombreuses zones rurales. Si les niveaux de prix dans les régions périphériques sont encore bien inférieurs aux niveaux urbains, la dynamique de ces dernières années a réduit ces écarts.

À l'avenir, l'automatisation des véhicules individuels va probablement accroître l'attractivité des zones périphériques. Comme le temps de déplacement pourra être utilisé de manière plus productive, la proximité immédiate des grands centres urbains deviendra moins évidente. Les villes de petite et moyenne taille dotées d'infrastructures efficaces, d'une offre culturelle et localisées à proximité d'espaces verts ou d'aires de loisirs, se verront certainement être plus demandées. L'écart de prix entre de l'immobilier les zones urbaines et rurales risque bien de se réduire encore.

<https://www.svit.ch/fr/svit-romandie>