

Croissance démographique soutenue

Un stimulant pour l'immobilier suisse

En 2023, la population résidante permanente de la Suisse a augmenté pour atteindre un peu plus de 8 960 800 habitants au 31 décembre. Le canton de Fribourg a connu quant à lui en 2023 la plus forte progression de sa population, avec 7025 habitants de plus. Il bat ainsi son précédent record de croissance (+6727), datant de 2012. Bonne ou mauvaise nouvelle pour l'immobilier? Chiffres et explications.



PASSER

Sur le marché immobilier suisse, l'offre est rare et la demande élevée.

Les immigrations évoluent fortement à la hausse, principalement du fait de la prise en compte des personnes en provenance d'Ukraine. Le recul de la fécondité observé en 2022 s'est confirmé en 2023 et le nombre de décès a diminué par rapport à 2022. Ce sont là quelques-uns des résultats annuels provisoires 2023 de la statistique de la population et des ménages

SANITAIRES - FERBLANTERIE

DALLAIS SA

Depuis 1978... "Au delà d'un nom, une famille, une signature..."

26, av. Petit-Senn
1225 Chêne-Bourg
T: 022 348 61 91 - F: 022 348 20 28
www.dallais.ch

nos véhicules roulent au **gaz naturel**

IZ

TOUTES SOLUTIONS SE TROUVENT DANS L'ÉQUILIBRE

et de celle du mouvement naturel de la population de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

La population résidente permanente de la Suisse s'élevait à 8 960 800 personnes au 31 décembre 2023, contre 8 815 400 fin 2022. Cet accroissement démographique est presque deux fois plus élevé que celui enregistré en 2022 (+0,9%) et le plus important depuis le début des années soixante. La population a augmenté dans tous les cantons. La variation la plus forte est enregistrée en Valais (+2,4%), à Schaffhouse et en Argovie (respectivement +2,2%). La plus faible évolution est constatée dans les cantons du Jura (+0,9%), de Neuchâtel, du Tessin et d'Appenzell Rhodes-Intérieures (respectivement +1,0%).

Un solde migratoire historiquement élevé

Après avoir été ralentie pendant les années de pandémie, l'immigration a repris son essor en 2022 pour continuer d'augmenter en 2023. Cette croissance est en partie due à la comptabilisation des personnes en provenance d'Ukraine dans la population résidente permanente. A la fin de l'année, l'on comptait 263 800 immigrations, cumulant celles des Suisses (22 100) et des personnes de nationalité étrangère (241 700), soit une progression de 38,2% par rapport à 2022. Pas moins de 53 100 immigrations sont le fait de personnes détentrices du statut de protection S en provenance d'Ukraine (soit 20,1% des immigrations totales).

A l'inverse, les émigrations diminuent légèrement. On en enregistre 121 600, dont 30 700 de Suisses et 90 900 d'étrangers, soit 0,5% de moins que l'année précédente. Par conséquent, le solde migratoire (diffé-

rence entre les immigrations et les émigrations) croît, passant de 68 800 en 2022 à 142 300 en 2023 (+106,9%). Ce solde élevé explique ainsi environ 95% de la croissance démographique observée en 2023 (contre 90% en 2022). Il s'agit du solde migratoire le plus élevé jamais enregistré en Suisse.

Un record à Fribourg

Selon les autorités fribourgeoises, l'attractivité économique de la Suisse, la large offre de logement sur le territoire fribourgeois, la difficulté de trouver un logement dans un Arc lémanique florissant et le dénombrement des réfugiés ukrainiens (permis S) dans le décompte de la population résidente permanente de Fribourg (+1996 personnes) explique cette augmentation record en 2023. Même sans les réfugiés ukrainiens, 2023 est une année marquée par une forte hausse de la population résidente permanente. Les réfugiés ukrainiens comptabilisés en 2023 dans la population fribourgeoise étaient pour la plupart déjà présents en 2022 sur le territoire cantonal. N'étant pas présents depuis au minimum un an sur le territoire suisse, ils n'étaient pas encore inclus dans l'effectif de la population cantonale. Les districts de la Gruyère (+2,8%), de la Sarine (+2,3%) et de la Veveyse (+2,2) enregistrent une croissance relative plus forte que le canton pris dans son ensemble (+2,1%). La Singine ferme la marche avec une progression de 0,9% de sa population.

Baisse marquée de la fécondité, augmentation de l'espérance de vie

En 2023, le nombre moyen d'enfants par femme s'est établi provisoirement à 1,33, contre 1,39 en 2022. Il s'agit de la valeur la

plus basse jamais observée. Le nombre de naissances étant bas et celui des décès se maintenant à un niveau élevé (71 700 personnes décédées en 2023), l'accroissement naturel - soit la différence entre les naissances et les décès - s'établit à 8200 personnes en 2023. Il explique ainsi une partie minime (environ 5%) de la croissance démographique. L'espérance de vie à la naissance a augmenté entre 2022 et 2023, de 81,6 à 82,3 ans chez les hommes et de 85,4 à 85,9 ans chez les femmes (chiffres provisoires).

Bonne ou mauvaise nouvelle pour l'immobilier?

Sur le marché immobilier suisse, l'offre est rare et la demande élevée. Les prix de l'immobilier augmentent et cela devrait rester le cas, à part quelques fluctuations à court terme, selon la plupart des experts. Outre l'immigration, le vieillissement de la société renforce également cette tendance. Comme les gens sont de plus en plus âgés, ils vivent plus longtemps dans leur appartement ou leur maison. Cela s'explique aussi par le fait qu'il n'est souvent pas intéressant financièrement de déménager dans un logement plus petit. Ces facteurs aggravent la situation, déjà tendue, de l'offre sur le marché du logement et font encore plus grimper les loyers. La barre magique des dix millions d'habitants sera probablement atteinte d'ici au milieu des années 2030. Une cadence de développement démographique aussi élevée entraîne mécaniquement une pénurie de terrains, ce qui fait augmenter les prix de l'immobilier résidentiel et les loyers des appartements. Au total, il manquera au moins 150 000 appartements d'ici à 2034. ■

LAURENT PASSER

Domaine des Abeilles d'Or
 Laurent Desbaillets
 Route du Moulin-Fabry 3
 1242 Chouilly / Satigny
 www.abeillesdor.ch

