Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 90 (2018)

Heft: 2

Artikel: "Une hausse du taux hypothécaire pourrait avoir de fâcheuses conséquences"

Autor: Thalmann, Philippe / Emmengger, Jean-Louis

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-815995

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

«Une hausse du taux hypothécaire pourrait avoir de fâcheuses conséquences»

Le taux de vacance des logements dans le marché cantonal, régional ou national suscite régulièrement des débats au sein des milieux immobiliers et politiques. Dans cette interview, le prof. Philippe Thalmann nous donne son appréciation sur l'évolution du marché immobilier et celle de ces deux taux.

Dans un marché immobilier en expansion, quel rôle jouent les logements d'utilité publique (LUP)?

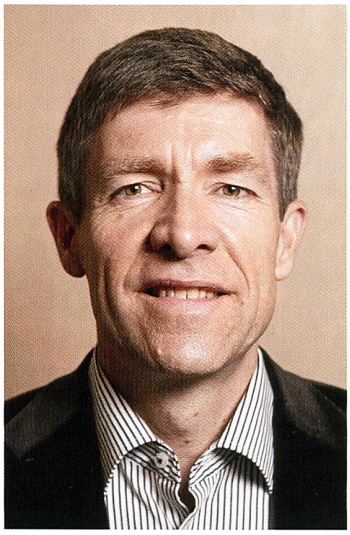
Les LUP sont mis sur le marché par les coopératives d'habitation et fondations d'utilité publique. Ce qui les distingue des autres logements, c'est que leurs loyers sont calculés selon les coûts effectifs de leur mise à disposition. Ils ne sont donc pas touchés par la pénurie, alors que les autres propriétaires en profitent pour relever (ou ne pas abaisser) leurs loyers. On parle de pénurie de logements lorsque les gens qui cherchent un logement ont tant de peine à en trouver que les propriétaires peuvent en profiter. Les villes connaissent souvent la pénurie, parfois même avec un taux de logements vacants relativement élevé, car il faut encore savoir quels types de logements sont disponibles. Ces dernières années, les centres-villes ont gagné en attractivité, et on y constate une gentrification[1], autrement dit une augmentation du nombre d'appartements de haut standing ou confortablement rénovés que seuls les ménages à revenu élevé peuvent se payer. Longtemps restées peu attractives, les villes sont devenues attrayantes grâce aux mesures d'apaisement de la circulation et d'amélioration de la qualité de vie. En fait, je pense que les LUP ont un vrai rôle à jouer pour contrebalancer le mouvement de gentrification dans les villes, car ce sont des logements qui restent abordables. Et cette dualité est importante.

Pour les personnes à bas revenus et les immigrés, se loger reste-t-il problématique?

On constate en effet que ces personnes ont aujourd'hui de la peine à trouver des logements qui correspondent à leurs besoins. Pour qu'ils trouvent un tel logement, il faut que le marché soit très détendu et que l'offre soit importante. Or, comme on n'a jamais subventionné plus de 10% des logements construits, la conclusion s'impose d'elle-même: pour qu'il y ait des logements abordables en nombre suffisant, oui, il faut continuer à construire des LUP, encore plus, et sans relâche!

Récemment, les milieux immobiliers et politiques ont prétendu qu'il y avait bien assez de logements vacants en Suisse. Qu'en est-il?

La polémique a tourné autour du taux de vacance (voir encadrée en p. 19). C'est en effet un indicateur très important mais aussi très controversé de la situation du marché. Il est difficile de recenser tous les logements effectivement proposés à la location et, surtout, il est difficile de définir un seuil pour ce taux à partir duquel il n'y a plus de pénurie. Les économistes définissent ce seuil par rapport à l'évolution des loyers des logements proposés sur le marché. Lorsque le taux de vacance est inférieur à ce seuil, il y a pénurie et ces loyers de l'offre augmentent plus vite que l'inflation. Quand il dépasse ce seuil, les loyers de l'offre augmentent moins que l'inflation, voire baissent. En comparant le taux de vacance et l'évolution des «loyers de l'offre» pour l'ensemble du marché suisse, j'estime que ce seuil est proche de 1,1%. Le seuil conventionnel de 1,5% est donc à mon avis trop haut! En fait, il est plus juste de faire l'analyse pour le seul marché locatif. Je trouve alors que l'équilibre est atteint avec un taux de vacance sur ce marché de 1,7% en moyenne suisse. Idéalement, il faudrait faire la distinction entre la ville et la campagne. En ville, la mobilité des habitants est très forte: une personne sur cinq déménage au cours de l'année. Il faudrait donc un taux de vacance plus élevé pour que la pénurie ressentie soit moindre. Heureusement, les déménagements sont bien synchronisés aux échéances classiques, sans quoi une telle mobilité ne serait même pas possible.



Prof. Philippe Thalmann
© Marco Finsterwald
www.marcofinsterwald.ch

Selon vous, a-t-on trop construit ces dernières années?

Il est évident que l'on a trop construit à beaucoup d'endroits. Et, en plus, de nombreux projets sont encore dans le pipeline. Pour répondre à la croissance démographique, il faudrait construire 40 000 à 50 000 logements par an. Or, on construit environ 50 000 logements depuis 2013! Ceci permet enfin aux habitants de déménager pour trouver quelque chose de mieux et de plus proche de leur lieu de travail. C'est positif pour eux, mais problématique pour des régions comme le Chablais, le Valais central ou Bulle, où les gens se sont installés surtout parce qu'ils ne trouvaient pas à se loger plus près de leur lieu de travail.

LOGEMENTS PROTÉGÉS - LAUSANNE

LOGEMENTS ADAPTÉS - ST-PREX

LOGEMENTS À PRIX COÛTANT - LAUSANNE

LA SOLUTION POUR RENTABILISER VOTRE TERRAIN DE MANIÈRE ÉTHIQUE PAR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À PRIX COÛTANT !

LOGEMENTS PROTÉGÉS - MORGES

LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS - MOUDON

LOGEMENTS MIXTES - GOLLION

LOGEMENTS ÉTUDIANTS - LAUSANNE

LOGEMENTS MIXTES - BOREX

coopérative d'utilité publique
cité derrière

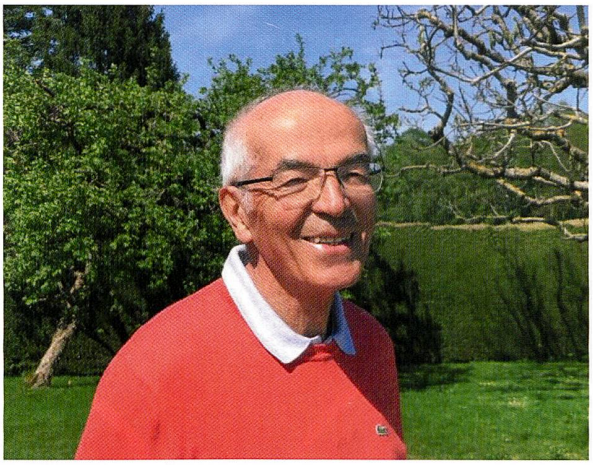
citederriere@patrimob.ch
www.citederriere.ch
021 613 08 70

Membre Armoup
association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Publireportage

COOPLOG

COOPLOG Vaud se dote d'un nouveau Président !



La coopérative COOPLOG, connue pour son rayonnement dans le canton de Genève, a pris d'assaut, il y a peu, le canton de Vaud. Forte de ses 30 ans d'expérience dans l'habitat genevois et après avoir mis sur le marché plus de 600 logements à Genève, COOPLOG s'est dotée d'un chef de file dynamique et ambitieux afin de promouvoir le logement coopératif dans le canton de Vaud. Jean-Paul Turrian, ancien directeur à l'UBS où il fut notamment en charge de l'administration des fonds immobiliers, puis responsable de la construction des nouveaux bâtiments de l'UEFA, est le mieux placé pour piloter le pendant vaudois d'un promoteur de logements conviviaux cogérés par des habitants-coopérateurs.

Jardins potagers participatifs à Cooplog-Loex Genève

COOPLOG, structure faîtière créatrice de coopératives ad hoc, maîtrise parfaitement les rouages de la construction de logements coopératifs et a offert à Genève, depuis 1988, une trentaine d'immeubles de ce type. Mais qu'est ce qui rend la coopérative si populaire ? A mi-chemin entre la propriété et la location, le coopérateur souscrit des parts sociales et s'acquitte d'un loyer stable et modéré. Il devient alors un membre actif dans la vie de son immeuble en participant aux assemblées et en prenant part à la gérance de son habitat.

Ce dispositif est rendu possible grâce à plusieurs facteurs. Primo, le terrain est mis à disposition par un propriétaire public qui conserve la propriété foncière de la parcelle tout en percevant une rente annuelle. Il s'agit du droit de superficie. Secundo, dans le cadre de l'aide à la pierre, les pouvoirs publics acceptent de cautionner le crédit de construction à hauteur de 90%, ce qui permet de réduire considérablement l'apport en fonds propres et, par conséquent, le montant des parts sociales acquises par les coopérateurs.
C'est à ce stade que COOPLOG faîtière se retire pour laisser la nouvelle coopérative voler de ses propres ailes et se gérer de manière autonome.

Toutefois, pour qu'un tel projet aboutisse, il est nécessaire de passer au préalable par plusieurs étapes décisives, allant de la recherche et négociation d'une parcelle avec les autorités publiques à la construction du bâtiment en passant par l'élaboration du plan financier et la recherche d'un financement. Au fil des années, COOPLOG a su s'entourer de professionnels, devenus des partenaires de confiance, afin de mener à bien chaque phase de la construction.

L'idée vint ensuite de faire profiter le canton de Vaud du savoir-faire de COOPLOG, là où l'habitat coopératif à loyer stable et raisonnable est aussi rare qu'à Genève. Mais conquérir le pays vaudois ne s'improvise pas. C'est pourquoi COOPLOG a su trouver le poisson-pilote indispensable à ce projet : Jean-Paul Turrian. Enfant du pays, ce sportif invétéré maîtrise à la perfection les rouages des étapes clés de la construction. Très investi dans l'univers associatif et politique local, Jean-Paul Turrian fait bénéficier COOPLOG de son aisance relationnelle, de son entregent et des nombreux contacts qu'il a su tisser au fil de sa carrière. Par ailleurs, il fait part d'une motivation et d'un engagement sans faille dans sa volonté de faire connaître les valeurs de COOPLOG et de développer l'habitat participatif sur les terres vaudoises.

« Ma mission, dans un premier temps, est de faire connaître COOPLOG Vaud, d'établir ou de développer des relations avec les partenaires locaux, basées sur le professionnalisme, le sérieux et la confiance. Nous avons, dans le Canton de Vaud, un potentiel très important pour développer des coopératives de logement. Par ailleurs, dans mes premiers contacts j'ai pu me rendre compte qu'il y a un grand intérêt des élus locaux et une réelle demande de la population de développer ce type d'habitat et que notre contribution peut être déterminante pour la réussite de ces projets. Evidemment comme je suis orienté vers le concret, je suis impatient de réaliser les premiers projets et de fêter, à plus long terme, de belles et nombreuses réussites. »

La machine est lancée. Jean-Paul Turrian se réjouit déjà à l'idée de mettre sur le marché vaudois de jeunes coopératives dynamiques et solidaires où l'entraide et le partage sont les maîtres-mots de ce nouveau système d'habitat.

Société coopérative
pour la création de coopératives de logement
contact@cooplog.ch
Tel: +41 (0)79 320 48 68 – email: jean-paul.turrian@cooplog.ch

Comment a évolué le prix de la construction?

Malgré le volume des constructions qui est en hausse, la concurrence entre les entreprises reste forte. Le prix de la construction est resté très stable ces dernières années. Les nouveaux standards énergétiques établis par les cantons ont certes fait monter le prix des nouveaux bâtiments et de ceux qui ont été rénovés, mais ce n'est pas trop grave tant que les taux d'intérêt sont faibles. Le loyer couvre le coût de l'investissement (terrain + construction) multiplié par le coût du capital investi et les frais d'entretien et d'exploitation (de 2 à 2,5% de l'investissement). S'agissant du coût du capital dû (intérêt dû à la banque et rémunération du capital propre), il est aujourd'hui d'environ 1,75%. C'est la moitié de sa valeur de 2008 et même le quart de sa valeur de 1992. Les loyers devraient donc être à la baisse. J'ai estimé que si les bailleurs avaient fait profiter les locataires de la baisse de leurs coûts depuis 1992, l'indice des loyers serait environ à la moitié de sa valeur actuelle. Evidemment, le marché du logement serait très différent aujourd'hui si cela avait été fait.

Le système de financement des coopératives d'habitation reste-t-il adapté aux conditions actuelles?

La société coopérative d'habitation a pour seul capital les parts sociales versées par ses sociétaires-locataires. C'est peu, et donc une coopérative qui veut construire doit faire appel à un crédit hypothécaire important, dépassant les 80% habituellement accordés par les banques. Heureusement, diverses aides financières existent (la Confédération finance le fonds de roulement et propose du cautionnement à hauteur de 15%), dont celles que propose l'Association faîtière suisse des coopératives d'habitation. Pour les petites coopératives d'habitation, financer de nouvelles constructions est devenu difficile, et ceci d'autant plus si elles ont prévu des rénovations. A mon avis, une piste à évaluer pourrait être celle de l'appel à des capitaux privés non sociétaires. Aux conditions qu'elles peuvent proposer et avec une bonne image, je pense qu'elles pourraient voir des montants importants arriver chez elles!

L'éventuelle augmentation, même faible, du taux hypothécaire suscite toujours maintes réactions, parfois alarmistes. Qu'en pensez-vous?

Cette éventualité préoccupe beaucoup les autorités de surveillance des banques. Pour cette raison simple: depuis de nombreuses années, les banques octroient des prêts hypothécaires à des «taux fixes» qui sont bas (inférieurs à 2%). Elles ne peuvent pas changer ces taux avant l'échéance du prêt (avant 10 ans, par exemple). Il faut donc que les taux d'intérêts sur les marchés où elles se refinancent restent bas également. De leur côté, les propriétaires-bailleurs dont les emprunts à taux fixes arriveront les premiers à échéance et qui devront se refinancer à des taux plus élevés ne pourront pas augmenter leurs loyers parce que le taux d'intérêt de référence augmentera beaucoup plus lentement et parce que le marché se sera détendu. Aujourd'hui, je pense que l'on peut affirmer qu'une hausse du taux hypothécaire «ferait très mal», aussi bien aux banques qu'à beaucoup de propriétaires privés, tout comme aux coopératives d'habitation bien sûr.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

Taux de vacance

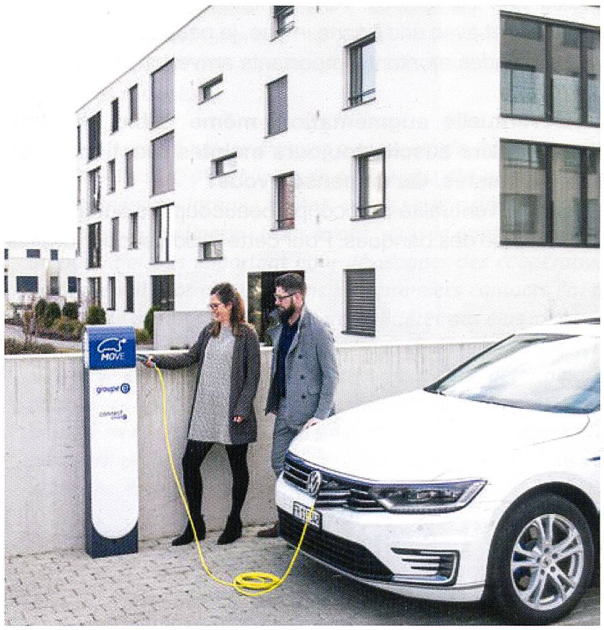
Le taux de vacance est la part des logements vacants de l'ensemble des logements existants. Autrement dit, c'est le nombre de logements vacants par rapport au total, exprimé en %. Dans le canton de Vaud, il est disponible selon le nombre de pièces. Voir aussi: logements vacants par district (Vaud, 1984-2017) et par commune (Vaud, 2007-2017), logements vacants et taux de vacance par district (Vaud). Source: SCRIS. Voir aussi: taux de vacance des logements par canton (Office fédéral de la statistique, taux publié une fois par année).

[1] La gentrification est un phénomène urbain par lequel des personnes plus aisées s'approprient un espace initialement occupé par des habitants ou usagers moins favorisés, transformant ainsi le profil économique et social du quartier au profit exclusif d'une couche sociale supérieure.

Mieux utiliser l'énergie grâce au partage

Sous l'impulsion de la Stratégie énergétique 2050, les consommateurs souhaitent de plus en plus souvent produire et consommer leur propre énergie. Groupe E répond à cette (r)évolution en proposant des prestations énergétiques globales. L'avenir en ligne de mire avec deux solutions axées sur le développement durable et le partage entre communautés.

Être membre d'un groupe sur Facebook, d'un club sportif ou d'une association de quartier: à l'heure actuelle, la majorité des Suisses font partie d'une ou plusieurs communautés. Alors pourquoi pas aussi dans l'énergie? Les communautés d'autoconsommation produisent de l'électricité photovoltaïque et la partagent entre voisins. Propriétaires, copropriétaires et locataires deviennent ainsi des acteurs de la transition énergétique.
Toutefois, la gestion d'un tel groupement est complexe. Mesurer les flux d'énergie, assurer le décompte et la facturation, voilà une tâche difficile à assumer pour des particuliers. Afin de simplifier la vie aux communautés d'autoconsommation et de favoriser leur développement, Groupe E a lancé Smart Solar, un produit comprenant de nouvelles prestations modulables s'adressant aux régies, aux propriétaires immobiliers et aux propriétaires par étage (PPE).

Un modèle présentant de nombreux avantages
L'entreprise gère à leur place la mesure des flux d'énergie, propose un service de facturation et d'encaissement ainsi qu'un service à la clientèle. Groupe E garantit en outre la fourniture d'électricité lorsque la demande excède la production de la communauté ; elle peut également assurer la maintenance des installations et l'optimisation de la gestion du bâtiment. Les avantages sont multiples : les propriétaires, déchargés de la gestion des communautés, augmentent la rentabilité de leurs installations photovoltaïques. Les locataires ou propriétaires de PPE voient, quant à eux, leur facture d'électricité baisser.

Le partage de l'électricité s'étend également aux voitures
Les habitants d'un immeuble peuvent également partager de l'énergie quand il s'agit de recharger des voitures électriques. Toutefois, l'utilisation commune de bornes de recharge dans les parkings collectifs pose un certain nombre de défis, notamment la répartition de la puissance électrique lors de la recharge simultanée de plusieurs véhicules, le comptage et la facturation ainsi que la maintenance des bornes.
Afin de toucher un nouveau segment de clientèle et contribuer à la démocratisation de la mobilité électrique, Groupe E Connect a développé des solutions clé en main adaptées à chaque situation, comprenant le conseil, l'installation et la maintenance de bornes de recharge à domicile. La carte MOVE permet de s'identifier aux bornes dans l'immeuble, mais également à toutes les stations de recharge du réseau public MOVE.
Ces mêmes prestations sont proposées aux entreprises souhaitant contribuer au développement de la mobilité durable, au travers de la mise en place d'une infrastructure de recharge pour leurs collaborateurs. Des solutions qui facilitent la vie des entreprises, qui peuvent alors se concentrer sur leur cœur de métier.