Zeitschrift: Revue suisse : la revue des Suisses de l'étranger
Herausgeber: Organisation des Suisses de l'étranger
Band: 46 (2019)
Heft: 6

Artikel: Les Suisses rêvent de villas, mais louent des appartements
Autor: Herzog, Stéphane / Thalmann, Philippe
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-912793

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: 02.07.2025

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

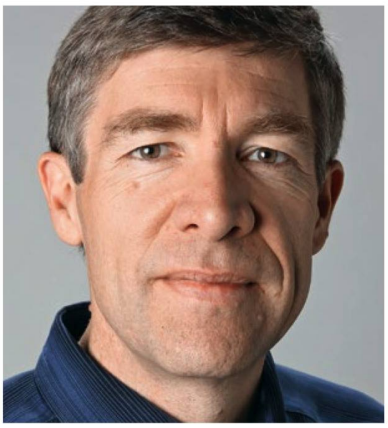
Les Suisses rêvent de villas, mais louent des appartements

Le taux de propriétaires en Suisse demeure faible. Les obstacles à un achat sont réels et le rapport des Suisses au logement n'incite pas à un tel investissement. Une initiative populaire demande à l'État de faciliter l'accès au logement.

STÉPHANE HERZOG

Moins de 40 % d'Helvètes sont propriétaires, tandis que plus de 50 % des Français et plus de 70 % des Italiens possèdent leur logis. Cette situation change lentement, avec un taux qui est passé de 34,6 % de propriétaires en 1980 à 38 % en 2017. Pourtant, les taux hypothécaires n'ont jamais été aussi bas. En réalité, l'accès à un logement n'est pas une sinécure. Les loyers sont élevés dans les villes et les prix à l'achat jugés dissuasifs. Dans l'Arc lémanique, débourser 2500 francs ou plus par mois pour un appartement familial n'est pas rare. La possibilité de déménager se heurte à des taux de disponibilité réduits, comme à Zurich (0,89 %) ou Genève (0.54 %). Dans cette ville, des logements en propriété par étage datant des années 1980 sont proposés à plus d'un million de francs. Ceux proposés à des prix contrôlés par l' État sont pris d'assaut.

C'est la raison de l'initiative populaire fédérale «Davantage de logements abordables», qui devrait passer devant le peuple en 2020. Ce texte porté par l'Association suisse des locataires invite la Confédération à encourager «l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel». Cependant, l'idée centrale du projet, que la droite refuse, est de favoriser la création de logements d'utilité publique (voir ci-dessous). En mars, le Conseil des États a de son côté décidé d'augmenter de 250 millions de francs la dotation du Fonds de roulement en faveur de l'habitat d'utilité publique.



Professeur d'économie à l'EPFL, Philippe Thalmann est un spécialiste de l'immobilier. Il a répondu aux questions de la Revue Suisse.

Revue Suisse: On dit que le Suisse rêve d'être propriétaire, mais qu'il le devient peu. Est-ce toujours le cas?

Philippe Thalmann: Quatre Suisses sur cinq rêvent d'avoir leur maison, mais ce désir est moins intense dans notre pays qu'ailleurs. En fait, notre enquête[1] a montré que peu de personnes entreprenaient des démarches auprès des banques.

Pourquoi cette timidité?

On observe que les locataires qui rêvent d'un bien à eux imaginent un saut de «standing». Ils visualisent un appartement nettement plus grand ou une maison individuelle. Si on pouvait leur proposer d'acheter leur propre appartement, à un prix accessible, ce serait peut-être différent. Dans les faits, le rêve d'un bien de «haut standing», à 1 million et plus, reste inatteignable. Et d'un autre côté, il manque une offre accessible de «bas standing».

Quelles sont les conditions d'accès à un logement dans les villes?

L'offre en propriété par étage (PPE) neuve et bon marché est faible. Idem pour l'offre en PPE dans des bâtiments anciens. Quant au locatif, il coûte en moyenne 20 % des revenus, ce qui est acceptable. La solution pour acheter implique le plus souvent de quitter la ville pour rejoindre une région périphérique. Le coût devient celui de l'éloignement.

Avec des taux d'intérêt historiquement bas, l'accès au logement devrait être facilité, non?

Si on compare un loyer avec une hypothèque basse, l'achat, même à un coût élevé, serait avantageux. Mais si on ne bénéficie pas d'un héritage, il reste difficile de répondre aux conditions d'un prêt. Il faut apporter 20 % de fonds propres et ne pas dépasser un taux d'effort financier de 30 % par rapport au revenu. Cet effort est calculé par les banques sur la base d'un taux d'intérêt théorique situé à 5 % et pas à 0,9 % comme les taux actuels. Parallèlement, plus les taux baissent, plus les promoteurs peuvent vendre cher. De leur côté, les bailleurs ont peu répercuté la baisse des taux sur les loyers.

Au fond, l'incitation à acheter ou à vendre des appartements ne serait pas suffisante?

L'immobilier offre un rendement pour des caisses de pension ou des particuliers. Ces acteurs mettent leurs biens en location et ne les vendent pas. C'est ce qui fait que la Suisse compte deux tiers de locataires. En France, les promoteurs construisent pour vendre. En

outre, les locatifs suisses sont bien entretenus et 80 % des locataires de notre pays jugent leur loyer correct. En fait, la Suisse s'est dotée d'un régime de droit du bail qui satisfait le plus grand nombre.

Comment évolue le pourcentage de propriétaires?
Il change très lentement, car peu de locatifs sont mis en vente. Un contre-exemple? Le Royaume-Uni, où entre 1980 et 1990, la mise sur le marché d'appartements de location a provoqué une hausse de 10 % des propriétaires. Ou alors, il faudrait ne construire plus que des logements destinés à la vente, mais avec seulement 1 % de nouveaux logements construits par an, même ce ratio ne ferait augmenter que très lentement la part de propriétaires.

Quel est votre avis sur l'initiative «Davantage de logements abordables»?
La partie sur l'accès au logement privé se trouve déjà dans la Constitution. La question sur laquelle on achoppe est celle du taux de logements d'utilité publique qui serait imposé par la loi pour les nouvelles constructions, soit 10 %. L'autre levier est le droit de préemption, qui permettrait à une commune d'acheter un bien négocié par un privé et de le donner à une coopérative ou une fondation. Ce droit existe déjà dans certains cantons.

Les coopératives d'habitation ou d'habitants[2] offrent une forme de propriété immobilière et garantissent des loyers stables et peu élevés. Pourquoi, ce système, qui concerne environ 6 % des logements en Suisse, n'est-il pas étendu?
En ville de Zurich, le taux de logements en coopérative s'élève à 25 %, ce qui est un record en Suisse. Mais pour proposer des logements coopératifs, il faut en construire ! Or, face à la concurrence privée, les coopératives sont recalées au moment de l'achat d'un terrain. L'initiative permettrait de destiner une partie de ces terrains à des logements accessibles à travers la réalisation de logements d'utilité publique ou de logements en coopérative.

1) «Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse». Ce livre constitue la synthèse d'une enquête menée par ses auteurs et l'Institut de recherche sur l'environnement construit de l'EPFL.

2) les membres de coopératives d'habitation détiennent chacun une petite part du capital social, pas forcément un logement. Les coopératives d'habitants ressemblent à de la PPE. Chaque membre détient une part de l'immeuble correspondant à son logement. Les premières sont moins nombreuses, mais représentent plus d'appartements que les coopératives d'habitants.

Site web du comité d'initiative: logements-abordables.ch
Position opposante (en allemand): ogy.de/hev-kritik

La vie quotidienne en Suisse: déménager d'un appartement loué à l'autre.
Photo Keystone