Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (2019)

Heft: 2264

Artikel: Habiter en ville devient un luxe : les changements structurels de la propriété immobilière affectent aussi les locataires et les activités économiques

Autor: Rey, Michel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1020099

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: 12.07.2025

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

Habiter en ville devient un luxe

Les changements structurels de la propriété immobilière affectent aussi les locataires et les activités économiques

Michel Rey - 15 novembre 2019 - URL: https://www.domainepublic.ch/articles/35712

Selon le dernier bulletin trimestriel de la banque Raiffeisen, le marché immobilier suisse connaît des évolutions contrastées. Les prix des appartements en propriété et des maisons individuelles ont battu tous les records au 3e trimestre 2019, alors que de plus en plus de logements locatifs restent inoccupés. En cinq ans, leur nombre a augmenté de 56%. Il n'y a pas de baisse significative des loyers, en particulier dans les villes.

Par contre le nombre de logements en propriété inoccupés reste faible. Ils demeurent très demandés, car acheter reste plus attractif que louer. Selon les calculs de Raiffeisen, le taux de vacance sur le marché locatif dépasse les 2,6% contre 0,6% seulement pour les logements en propriété.

Les différences régionales sont importantes. Dans plusieurs cantons (SO, VS, TG, AG), un appartement sur vingt n'est pas loué. Malgré tout, les constructions se poursuivent. Les investisseurs institutionnels et privés continuent de construire, mais souvent au mauvais endroit, dans les petites villes des régions périphériques, car ils y trouvent des terrains à bâtir.

Les freins mis à l'accès à la propriété immobilière

Les marchés du logement en propriété et des immeubles de rapport évoluent très différemment. Devenir propriétaire de son logement reste une aspiration partagée par de nombreux habitants de ce pays. Mais l'accès à la propriété immobilière se heurte actuellement à des contraintes financières et à des exigences réglementaires, notamment l'obligation de fournir des fonds propres équivalant à 20% de l'investissement. Le coût des maisons individuelles et de la propriété par étage a pris l'ascenseur, tout particulièrement dans les agglomérations urbaines. Les revenus et les salaires n'ont pas augmenté pour supporter ces coûts.

Reste la possibilité d'acquérir sa maison individuelle dans une région périphérique. Un choix qui ne correspond pas nécessairement aux aspirations de vie des familles et qui implique des coûts et des contraintes de déplacement. Cette tendance contribue à l'étalement urbain qui est contraire à l'objectif d'urbanisation vers l'intérieur poursuivi par la loi sur l'aménagement du territoire.

Le rôle pervers des investisseurs institutionnels

La production de logements de rapport demeure importante. Elle est stimulée par les investisseurs institutionnels (fonds et caisses de pension, assurances, etc.). Ces derniers doivent assurer la rentabilité de leurs placements de façon à assurer le paiement des pensions de leurs assurés ou de dividendes à leurs actionnaires. Aussi sont-ils prêts à acquérir ou construire des logements de rapport offerts en location, car leur rentabilité est supérieure à celle des placements financiers.

Contraints d'investir – ne serait-ce que pour éviter les intérêts négatifs à payer à la BNS –, ces investisseurs institutionnels achètent comptant des immeubles, ce qui contribue au maintien de loyers relativement élevés. Les placements immobiliers continuent d'offrir un excellent profil de rendement-risques selon Raiffeisen.

La part des propriétaires privés ne cesse de diminuer

L'évolution des modalités de production et d'accès à l'immobilier suisse a des conséquences structurelles importantes du point de vue de

la propriété. La proportion des propriétaires privés diminue, notamment dans les agglomérations urbaines, alors que celle des investisseurs institutionnels ne cesse d'augmenter. Ainsi en ville de Zurich, la part des propriétaires est passée de 57,2% en 1956 à 37,9% en 2015 (DP 2241).

Cette tendance est confirmée à l'échelon suisse par Peter Staub (pom+Consulting AG) dans sa présentation aux journées de l'Office fédéral du logement 2019 à Granges. La part des sociétés immobilières et des investisseurs n'a cessé d'augmenter depuis la fin de la deuxième guerre mondiale. Cette croissance s'est encore accélérée dans les années 2000. La part des SI se révèle particulièrement importante dans les agglomérations urbaines, telles Zurich et la région lémanique.

Cette évolution de la propriété immobilière est inquiétante. D'abord pour les petits propriétaires privés. Il leur est difficile de concurrencer des sociétés immobilières qui disposent de moyens financiers importants. Dans toutes les villes, on observe le rachat de maisons individuelles familiales des années 60 par des promoteurs qui les rasent et les transforment en résidences de luxe à plusieurs appartements loués ou vendus à prix d'or. Devenir propriétaire en ville constitue un luxe réservé aux privilégiés.

Elle est inquiétante pour les locataires. De nombreux immeubles propriétés de société d'assurance font l'objet de transformations, souvent lourdes, permettant d'aménager des anciens appartements, ce qui entraîne des hausses de loyer importantes, contraignant les locataires à quitter ces appartements.

Dans le domaine commercial, cette évolution entraîne souvent le remplacement des locaux commerciaux par des bureaux ou des cabinets médicaux. Le départ de Manor de la Bahnhofstrasse à Zurich illustre cette tendance. Swiss Life, propriétaire de l'immeuble, a exigé une hausse substantielle de loyer que Manor a jugé excessive. L'assureur a répliqué que ce nouveau loyer était nécessaire pour garantir le paiement des dividendes à ses actionnaires. Le cas est sans doute exceptionnel mais il est révélateur d'un marché immobilier dominé par le profit maximum immédiat.

Le rôle des coopératives

Dans ce contexte, on comprend l'importance et le rôle des coopératives de logement. Leur part du marché immobilier reste encore faible, sauf à Zurich où elles représentent le quart du parc immobilier. Elles sont à même d'offrir des appartements de qualité à des prix abordables pour les familles.

L'occasion de les soutenir se présentera en février 2020, lors de la votation sur l'initiative de l'Asloca. Elle enjoint à la Confédération et aux cantons d'encourager l'offre de logements à loyer modéré construits par les coopératives et autres institutions œuvrant pour le logement d'utilité publique. Leur part devrait représenter 10% au moins des nouveaux logements.