

Aménagement du territoire et logement : logement et comportement spatial des caisses de prévoyance

Autor(en): **Noverraz, Marie-Christine / Bridel, Laurent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **59 (1986)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128710>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LOGEMENT

(Suite et fin des cahiers 3/85 et 1/86)

Logement et comportement spatial des caisses de prévoyance¹

La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle (LPP), article 71, et son ordonnance (OPP 2), articles 54 à 59, définissent les limites des placements autorisés dans la gestion des fonds des caisses de prévoyance professionnelle. Jusqu'à 50% peuvent être placés dans la propriété d'immeubles d'habitation ou à usage commercial, y compris les participations à des sociétés immobilières, et jusqu'à 75% en y incluant les gages immobiliers. Etant donné l'accroissement légal que connaissent maintenant les fortunes de ces institutions, ce seront des milliards de francs par an qu'elles devront investir conformément aux normes citées. On sait que cet événement économique suscite craintes et espoirs; les concurrents sur le marché des placements immobiliers redoutent de ne plus trouver d'immeubles intéressants, certains prédisent aussi une flambée des prix des terrains à bâtir, alors que d'autres voix annoncent au contraire un relâchement sur le marché du logement, grâce à cet apport supplémentaire de capitaux.

Partant de l'idée que le comportement futur des caisses de prévoyance suivra de près leur action passée, nous avons cherché à connaître les attitudes et réalisations d'un groupe de caisses de prévoyance. La LPP précise que leurs fortunes doivent être gérées de manière à garantir un rendement raisonnable et la sécurité des placements (art. 71). Nous avons particulièrement voulu approfondir ce thème de la sécurité, pour savoir ce que cela signifiait pour les investisseurs, notamment quant aux types de logement et quant à leurs localisations.

Il faut d'emblée préciser que nous n'avons examiné qu'une partie de l'action des caisses de prévoyance, celle concernant les immeubles d'habitation ou à fonction commerciale, à l'exclusion de l'octroi d'hypothèques. Comme on le verra plus loin, ces caisses de prévoyance sont rarement des promoteurs-construc-teurs, car elles se bornent, le plus souvent, à acheter des bâtiments existants, neufs ou anciens.

Pour notre étude, nous avons porté notre choix sur dix caisses lausannoises actives sur le marché immobilier. Il ne s'agit pas d'un échantillon représentatif, mais de cas symptomatiques permettant de cerner le comportement des investisseurs. Les informations ont été recueillies au cours d'entretiens avec les responsables qui ont souhaité garder l'anonymat.

Ces dix caisses diffèrent par la fortune, le taux d'investissement dans l'immobilier et le secteur d'activité de la « maison mère ».

Seules deux de ces caisses jouent réellement un rôle de promoteur-construc-teur; elles disposent d'une grosse fortune et bénéficient de services internes plus développés leur permettant « l'aventure » de la construction, ressentie comme trop risquée et trop accaparante en temps par les caisses plus modestes.

Celles-ci ont parfois fait l'expérience de la construction, mais se sont limitées à une ou deux réalisations en raison des problèmes rencontrés. Les trois caisses les plus modestes sont aussi celles dont le taux d'investissement dans l'immobilier est de loin le plus élevé. En effet, l'achat d'un immeuble représente pour elles une part très importante de leur fortune, aussi ont-elles déjà atteint le seuil légal pour ce type d'investissement.

Le taux d'investissement dans l'immobilier varie non seulement d'une caisse à l'autre, mais encore pour chacune au cours des années. Ainsi, de 1970 à 1983, toutes n'ont pas investi en même temps ni à la même cadence. D'une manière générale, les fléchissements et les reprises ne suivent pas ceux de la courbe suisse et, par conséquent, ne reflètent pas la conjoncture économique (fig. 1).

Plus que l'adaptation à la conjoncture, c'est la stratégie dans l'espace qui nous intéresse. *Où les caisses de pension de la région lausannoise vont-elles investir dans l'habitation et pour quels motifs?*

Nos interlocuteurs, fidèles à la législation, recherchent une *rentabilité* correcte et une grande sécurité. La première dépend du niveau de demande dans la région, d'un côté, et de la qualité du service offert, de l'autre: état de l'immeuble, confort, dimensions des pièces et de l'appartement, localisation. Ce sont ces derniers critères que l'on retrouve à nouveau comme facteurs de *sécurité*.

Sans être le seul indicateur pertinent, la localisation joue un rôle prépondérant. Nous distinguerons à ce propos la microlocalisation (à petite échelle, c'est-à-dire le choix de la région ou de la localité) de la macrolocalisation (à grande échelle, c'est-à-dire le choix du quartier, de la rue, voire de la parcelle).

La *microlocalisation* (fig. 2) fournit quelques enseignements intéressants sur le comportement des caisses:

1. Il existe un réel souci de diversifier les lieux d'investissement, afin de répartir les risques en plusieurs endroits.
2. Les localisations « à risque » — régions marginales ou économiquement instables, petites villes et gros bourgs de campagne, secteurs de marché immobilier très concurrentiel — sont peu ou pas représentées sauf motivation particulière de la maison mère qui souhaite, par exemple, une nouvelle implantation de succursale ou de bureau et en profite pour faire l'acquisition par sa caisse de prévoyance d'un immeuble à affectation mixte.

¹ Les informations proviennent d'un mémoire de licence préparé à l'Institut de géographie de l'Université de Lausanne.

Caractéristiques des dix caisses de prévoyance

Caisse	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Fortune ¹	2500	160	158	140	70	40	38	22,5	11	5,5
% immobilier	40	18	28	38	25	14	16	50	55	59
Type ²	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1

¹ En millions de francs pour l'année 1983.

² Type 1 = financière et/ou commerciale.

Type 2 = industrielle.

3. Les investissements se répartissent dans des régions déjà fortement urbanisées, souvent le long de l'arc lémanique, où les besoins en logements sont les plus constants et où le risque de sous-location est pratiquement nul.
4. Enfin la périurbanisation n'est pas encouragée: les zones nouvellement gagnées par le développement urbain n'offriraient pas de garanties suffisantes en termes de postes d'emploi, et donc de stabilité des locataires, pour que les caisses de prévoyance prennent le risque d'y implanter ou d'y acheter des immeubles. Il faut ajouter que la périurbanisation crée surtout des logements de type villas, parfois des appar-

tements en PPE, deux catégories de peu d'intérêt pour les caisses de prévoyance qui investissent afin de rester propriétaires. C'est donc dans les communes les plus centrales de l'agglomération lausannoise que les caisses de prévoyance ont le plus souvent choisi de s'implanter — et c'est ici qu'intervient la notion de *macrolocalisation*. Qu'il s'agisse d'habitations ou de bâtiments affectés totalement ou en partie à des fonctions commerciales, c'est la proximité au centre qui est recherchée. Ce critère n'est toutefois pas le seul dont se préoccupent nos investisseurs: le choix passe par la recherche d'un locataire idéal, tant en cas de construction qu'en cas d'achat d'im-

Figure 1.



meuble. Nous citerons deux exemples pour illustrer ce mécanisme:

- L'intérêt pour un petit immeuble de haut standing dans un environnement calme et verdoyant à proximité d'une cité universitaire découle de la probabilité de trouver comme locataires des fonctionnaires à hauts revenus.
- L'investissement dans un immeuble d'une trentaine de moyens et petits appartements en pleine zone industrielle se justifie par la demande probable de logements provenant des ouvriers et des petits employés travaillant dans ce périmètre.

Pour la macrolocalisation, la desserte en transports publics et la distance au lieu de travail — connu ou supposé — viennent en tête des préoccupations des investisseurs. Pour ce qui concerne l'environnement immédiat, les notions de calme, de vue, d'espaces verts sont pris en considération pour les immeubles de bon standing, mais sont traités comme des éléments trop aléatoires et sujets à des modifications indépendantes de la volonté de l'acquéreur pour les logements de bas de gamme. Dans le futur, on peut supposer que les caisses soit s'engageront plus sur le marché immobilier, soit se cantonneront dans la même réserve face à la construction. Dans la première éventualité, elles devraient sans doute se grouper pour bénéficier de certaines économies d'échelle dans l'organisation de la promotion immobilière. En revanche, il apparaît vraisemblable que, aussi bien comme promoteurs directs que comme acheteurs clés en main, les institutions du deuxième pilier vont rester prudentes dans leurs choix de lo-

calisation, c'est-à-dire en élisant domicile dans les grandes agglomérations et les villes, petites ou moyennes, en évitant aussi bien les centres-villes que les communes périurbaines. Encore peut-on se demander si beaucoup ne préféreraient pas placer leurs capitaux hors du secteur de l'habitation! Pour ouvrir des voies nouvelles au logement hors des grands centres, ne faudra-t-il pas s'adresser à d'autres bailleurs de fonds?

*Marie-Christine Noverraz et Laurent Bridel,
Institut de géographie,
Université de Lausanne.*

Figure 2.
Emplacement des immeubles
d'habitation en propriété
de dix caisses de pension
domiciliées à Lausanne
(1984).

