

Fantasmes et réalités de la propriété de son logement

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 4

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129559>

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.

FANTASMES ET REALITES DE LA PROPRIETE DE SON LOGEMENT

A

vec 30% de ménages propriétaires de leur logement, la Suisse figure en queue de peloton des nations européennes, loin derrière l'Angleterre (67 %, mais la Grèce 79 %, la Norvège 78% et l'Espagne 75%). Depuis quelques années déjà, des énergies politiques et économiques se sont mobilisées pour faire augmenter cette proportion. Approuvées par le peuple, des initiatives lancées par les milieux immobiliers et les partis bourgeois ont fait rentrer la facilitation à l'accès à la propriété dans la Constitution. Ce nouvel article s'est traduit par des mesures incitatoires et des facilités financières. Si la volonté d'accéder à la propriété est bien présente dans la tête des locataires - 80% le souhaitent -, la réalisation n'est pas si facile, preuve en est des résultats très moyens. Jusqu'alors peu documentés, les raisons des hésitations des Helvètes sont désormais éclairés par une étude menée dans le cadre de l'IREC, «Location et propriété: déterminants du choix du statut d'occupation des ménages». Le point avec son principal signataire, le professeur Philippe Thalmann, invité au Congrès de l'ASH, le 6 juin dernier, à Bâle. Et élargissement d'un débat au-delà de son actualité politique et nationale.

L'accès à la propriété revient d'actualité. Un nouveau projet de loi vise à offrir aux propriétaires et surtout aux aspirants propriétaires des facilités fiscales, en figeant la valeur immobilière de leur logement, et en les mettant ainsi à l'abri d'une réévaluation - un cas de figure souvent douloureux, notamment pour les retraités. Mais avant de voir si son éventuelle acceptation pourrait inciter de nouveaux ménages à franchir le pas et à acquérir ou faire construire leur logement, il est intéressant de voir ce qui les retenait de franchir le pas. Et ce qui ren-

ne tenait tout le train de mesures incitatoires relativement peu efficace. La question: «30%, pourquoi si peu?» est souvent posée. Les réponses fusent du fond du coeur. Perception des prix trop élevés, manque de fonds propres, revenus insuffisants: elles focalisent en priorité sur l'impossibilité économique. Un élément de réponse plus scientifique figure dans l'étude menée par le Professeur Thalmann, de l'IREC. Son financement a été assuré conjointement par le Fonds National de la Recherche scientifique et par l'Office Fédéral du Logement (OFL), sa diffusion est annoncée pour le mois d'août.

LA PART DES CHIFFRES

La recherche s'articule en deux volets. Le premier développe un modèle théorique et un modèle de simulation. Il met en lumière, par exemple, l'importance du facteur temps - les frais de transaction, élevés, rendent faible l'intérêt d'un accès à la propriété pour une courte période. Il rappelle aussi la priorité du conjoncturel sur le structurel (aides législatives généreuses, taux d'intérêts favorables, fiscalité souriante ne servent à pas grand chose si l'on fait une très mauvaise affaire ou si le marché oblige de revendre à un prix modeste ce qu'on a acquis au prix fort). Le deuxième volet s'attache à des paramètres dont la mise en équation demeure aléatoire car découlant des comportements humains. Le pre-

mier met en équations mathématiques coûts, fiscalité et autres matériaux fiables; le deuxième est plus axé sur les motivations et les choix des individus, denrées capricieuses s'il en est.

Le modèle théorique précise des concepts comme la neutralité fiscale et l'équité fiscale en matière de logement. «Il y a une grosse incompréhension sur l'imposition de la valeur locative et sur le fait qu'elle constitue un revenu. Il existe quelques thèses de doctorat, pas mal d'écrits juridiques qui traitent de ce sujet, mais ils sont soit difficiles à comprendre parce qu'ils tentent d'exposer en français des résultats d'analyses mathématiques. Ou alors, ils sont superficiels. Je crois que dans ce domaine, notre modèle est abouti. Et il l'est d'autant plus qu'il intègre le paramètre - souvent négligé du propriétaire-bailleur et sa propre fiscalité qui retombe, en cascade, sur les locataires», explique le professeur Thalmann.

Le modèle de simulation tourne sur Excel. C'est un outil d'expérimentation universitaire qui permet notamment de travailler sur les réformes fiscales. Mode d'emploi: fixer les paramètres - suppression ou gel de l'imposition de la valeur locative? Adaptation à 100% de la valeur du marché? - donner un horizon - 5, 10, 20, 30 ans? Et laisser l'informatique faire le travail ou presque.





LA PART DES HOMMES

Mais voilà, les chiffres ne peuvent tout expliquer. On ne devient pas propriétaire pour payer moins d'impôts, et même si on discerne l'avantage, la barrière des fonds propres n'explique pas pourquoi si peu de locataires franchissent le pas, alors que dans les sondages, 80% disent souhaiter accéder à la propriété - et votent en conséquence. Pour résoudre ce mystère, les chercheurs ont réalisé deux enquêtes. La première, exploratoire, réalisée dans leur entourage, a permis de mieux cerner le sujet et à préparer la deuxième, un questionnaire fermé distribué à 5'000 exemplaires dans tout le pays, sur la base aléatoire. Les réponses à «la» question sont bien évidemment multiples. Mais pour mieux appréhender la situation, le Professeur Thalmann accepte de se livrer à quelques généralités. Tout d'abord, le candidat propriétaire n'est pas tenace. Il lit les annonces immobilières. Puis, comme il sait qu'il doit avoir 20% de fonds propres, il fait son calcul, pose son stylo et abandonne son rêve. Il ne prend pas rendez-vous avec son banquier pour passer en revue les possibles arrangements, pas plus qu'il ne va se renseigner du côté de l'administration pour cataloguer les aides possibles dont souvent il ignore leur existence.

LA FOLIE DES GRANDEURS

Il est un autre problème qui freine les locataires: leurs rêves de grandeur. Professeur Thalmann: «Je généralise, mais cela se passe ainsi dans 70% des cas: les gens se disent qu'ils veulent être propriétaires, et la seconde d'après, ils imaginent la petite maison pavillonnaire dans la campagne, avec un petit jardin autour, la terrasse et un certain confort - jacuzzi, etc. Dans l'idéal, cela peut être une ferme. Mais le prix de ce type de propriété ne se situe pas en dessous de 800'000 francs ou d'un million, ce qui signifie pas beaucoup moins de 200'000 francs de fonds propres». Une somme importante qui marque la fin provisoire des rêves de propriété de beaucoup. «Dans d'autres pays, l'approche est plus pratique, plus réfléchie: les gens accumulent un petit pécule et regardent ensuite ce qu'ils peuvent s'offrir». Il faut alors se demander s'il existe tout simplement des logements à la portée des bourses helvètes? Réponse, oui. Certains modèles de maisons préfabriquées ont déjà été vendus à plus de mille exemplaires - essentiellement en Suisse alémanique. Des maisons tout à fait présentables existent pour 350'000 francs et même dès 250'000 francs (sans terrain), soit un besoin de fonds propres de 50'000 francs. «Mais là encore, on remarque

que le modèle de base n'est jamais vendu. Quant à se serrer la ceinture, on préfère le faire un peu plus pour le joli parquet ou la baignoire en marbre. Les vendeurs le savent, et leur marge est réalisée sur ces suppléments».

SPECIALITES EUROPEENNES

Pour ce cas type, la conclusion s'impose, si les Suisses ne sont pas plus nombreux propriétaires d'une maison, c'est que pour eux un logement privé ne va pas sans un certain standing, et que le prix de celui-ci est souvent trop élevé pour eux. Faut-il en déduire que les Helvètes sont snobs? Non, il se trouve simplement que leur marché locatif est parfaitement viable. Comparativement à la situation dans des pays voisins, les loyers ne sont pas exorbitants, les logements sont en bon état, et les disputes avec les bailleurs ni trop fréquentes, ni trop violentes. «Si on veut en sortir, c'est pour des raisons de standing» et aussi pour la liberté d'aménager son foyer.

SCENARIOS CATASTROPHES

A l'opposé de la Suisse où l'accès à la propriété est un luxe dont on préfère se passer, les locataires d'autres pays sont pressés de franchir le pas pour

échapper à un secteur locatif onéreux et délabré. Le cas de l'Angleterre, championne des propriétaires est patent «L'Angleterre a tué son marché de locatifs privés. Sa place a été prise par un réseau social public, laissé délibérément mal entretenu. Si on voulait en arriver là en Suisse, il faudrait imposer un contrôle extrêmement strict des loyers, ce qui inciterait les propriétaires à ne plus investir, ni entretenir, et, à terme, cela pousserait les locataires vers la propriété c'est un peu ce qui s'est passé en Italie. Deuxième possibilité: la libéralisation complète des loyers et l'absence de protection des locataires. Lassés de se faire plumer, ceux-ci sont encouragés à prendre le chemin inconditionnel de la propriété - c'est le cas en France ou il s'achète des appartements que des Suisses refuseraient même de louer». Moins sombre, il y a enfin les incitations par avantages fiscaux massifs - cas des Etats-Unis».

L'ATOUT COOPERATIF

Si la Suisse se prévaut des fuites en avant européennes vers la propriété, c'est peut-être grâce à son secteur coopératif. «Une théorie avance que si des pays comme l'Allemagne, la Suède ou la Suisse ont une forte proportion de locataires, c'est qu'ils ont un secteur coopératif (ou non-profit) actif. De ce côté-ci du Rhin, même si il est relativement petit - 5% - il fait office de référence, retient les propriétaires-bailleurs de trop augmenter leurs loyers» et contribue à leur maintien dans des zones non-prohibitives. Les coopératives sont donc garantes de l'équilibre du secteur locatif dans son intégralité. En poussant cette logique plus loin, elles peuvent aussi être cyniquement accusée du faible taux de propriétaires en Suisse. On préfère les voir garante de la liberté de choix.

Les coopératives peuvent-elles jouer un rôle actif pour faciliter l'accès à la propriété. «Si historiquement, au siècle dernier, elles construisaient pour vendre, leur politique a changé. Elles conservent désormais un patrimoine qui est leur principal atout. Je ne les vois pas changer de politique aujourd'hui, les grandes moins que les petites. En revanche, la formule de la coopérative créée dans le but de construire - ou de racheter et rénover un immeuble - a des avantages et de l'avenir. Elle permet à ses membres d'accéder à la propriété au travers de ses statuts tout en évitant les problèmes posés par la formule de la propriété par étage.»

LES LENDEMAINS SUISSES

Retour à la case politique, qu'en est-il de l'avenir de la propriété en Suisse? Pour le Professeur Thalmann, il passe par l'achat d'appartements plus que par la construction de maison privée, la surface disponible n'ayant rien de comparable avec les réalités belges ou néerlandaises. C'est pourtant à des rangées de pavillons Sam Suffit que l'on tend si l'on veut encourager tout le monde, sans discernement, à passer à la propriété. Mais au vu des résultats de sa recherche le professeur Thalmann n'imagine pas l'initiative - si elle était acceptée - modifier grandement la situation. Du texte lui-même, il conteste la finalité. «C'est pervers. Il faut aider ceux qui peuvent presque franchir le pas et non alléger les charges de ceux qui sont déjà propriétaires. Il est souvent dit que cette loi sera là pour protéger les rentiers de «devoir vendre leur maison pour payer leurs impôts», mais c'est un non sens. Si on encourage les gens à faire des économies durant leur vie active, ce n'est pas pour qu'il les garde jusqu'à leur décès, mais bien pour qu'il les mange. Si toutes ces réserves ont passé dans une maison dont ils ont fini de payer la dette, rien ne les empêche d'en recontracter une et d'hypothéquer progressivement leur propriété pour payer leurs impôts. C'est même logique». Les autorités conseillent de rejeter l'initiative, mais le peuple accepte généralement les lois qui peuvent l'aider à accéder à la propriété. Et même s'il ne s'en sert pas beaucoup, elles ont le mérite de lui permettre de rêver son propre Château de Neuschwanstein.

Vincent Borcard - Bureau Curtat

LA SCHL SUR LE CHEMIN DES RENOVATIONS

Réunis en assemblée générale le 23 mai dernier, les membres de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne ont pris connaissance du rapport d'activité pour l'exercice 1996. La coopérative qui gère 4700 objets locatifs (+200) a vécu l'année dernière la suite du mouvement de repli des loyers, une tendance entamée en 1994. 285 appartements en ont profité. Un taux d'intérêt de référence passé à 5% au 1er janvier 1997 permet d'envisager d'autres baisses. Sur le marché du chef-lieu vaudois, ses logements sont de plus de 30% meilleur marché que la moyenne. Forte de désormais 4584 membres (4465 personnes physiques et 119 sociétés), la coopérative a accueilli plus d'arrivées qu'elle n'a connu de départs (297/231), mais souhaite tout de même étoffer ses effectifs par un apport de sang neuf.

Sur le plan de l'emploi, La SCHL représente actuellement 14.2 postes de travail dans son administration, et elle occupe 42 concierges dont 3 à plein temps. Aucun changement de politique salariale n'est à l'ordre du jour et l'intégrale indexation au coût de la vie est maintenue.

Ces prochaines années, la SCHL continuera l'effort consenti par le plan d'investissement 1996-2000. Il prévoit 78 millions (16 par année) d'investissements, soit 58.7 pour la rénovation d'anciens bâtiments, 17,3 pour la construction d'immeubles et 2 pour l'acquisition de biens-fonds. Cette priorité donnée à la rénovation du patrimoine découle d'une part du vieillissement du bien-fonds, d'autre part elle correspond à la politique appliquée par les pouvoirs publics à l'échelle suisse.

Vincent Borcard - Bureau Curtat