

Loyers suisses : la bouteille à l'encre

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129685>

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.

LOYERS SUISSES: LA BOUTEILLE À L'ENCRE

L

a radiographie des loyers suisses - première du genre - nous livre une grosse poignée de surprises. On croyait que le coût de la construction, le taux hypothécaire, le nombre de logements vacants ou le confort de l'appartement jouaient un rôle dans le montant du loyer. Erreur: c'est la capacité financière du canton ou de la ville qui dicte le prix du loyer.

Laborieusement, depuis près d'une génération, les défenseurs des locataires essaient de limiter les excès de pouvoir des propriétaires sur leurs locataires. Dernière en date, l'initiative pour des «loyers loyaux», à laquelle le Conseil fédéral vient d'opposer un contre-projet, vise à empêcher que l'ascenseur des hausses des intérêts hypothécaires ne fonctionne qu'à la montée, entraînant une augmentation automatique des loyers. Alors que la baisse des intérêts hypothécaires est loin de produire automatiquement une baisse. Puisque ce système ne marche pas, on nous propose de changer de clé et de coller à l'indice suisse des prix à la consommation. Très bien, mais quel électeur moyen saura faire la différence entre les deux modes de calcul? Et surtout, tout bien compté nous dit l'Office fédéral de la statistique, ce n'est pas ce genre de calcul qui détermine le loyer.

UNE GRANDE ENQUETE

L'intérêt de l'«Enquête de structure sur les loyers 1996» réalisée par l'Office fédéral de la statistique qui l'a publiée au cours de l'été passé, c'est de montrer dans le détail ce qui «structure» les loyers des 2,8 millions de logements du pays. Les statisticiens ont sélectionné une première liste de 320 000 adresses à partir de l'annuaire du téléphone.

Près de 110 000 locataires et 65 000 propriétaires de leur logement ont répondu. Le dépouillement des données a pris près d'une année mais il nous apporte une véritable radiographie des coûts du logement en Suisse.

- **premier constat:** le coût de la construction ne pèse pratiquement pas sur le coût d'un logement. Ce qui constitue ce prix c'est la région, la taille de l'appartement, son équipement, son emplacement, le type de propriétaire dont on dépend, éventuellement la durée du bail et le genre de bâtiment.

- **deuxième constat:** les différences peuvent être considérables pour des objets identiques. Pour un logement moyen on paiera 1312 frs de loyer à Zoug et 715 frs dans le Jura, soit 45% de moins.

- **troisième constat:** les cantons les plus chers - Zoug, Zurich, Nidwald et Schwytz - se trouvent tous en Suisse alémanique. A l'exception d'Uri, les cantons les moins chers sont en Suisse latine: Jura, Neuchâtel, Valais, Tessin.

- «Les loyers sont de loin les plus élevés dans les communes riches. L'écart avec la moyenne suisse est, pour les grands logements, particulièrement important: entre 30% et 50%.»

- «Dans les communes d'agglomérations rattachées aux grandes villes (Zurich, Berne, Bâle, Lausanne, Genève) les loyers sont nettement supérieurs à la moyenne suisse. (...) La proximité du centre pèse lourd dans le prix du logement car elle implique non seulement la facilité de l'emploi, mais permet également de profiter des avantages culturels qu'offre la ville. La mobilité croissante (...) se traduit par le niveau élevé des loyers dans les communes sises aux frontières des agglomérations (...) Comme dans les communes riches, ce sont avant tout les grands logements qui sont particulièrement chers.» (1)

*Ci-contre : l'ensemble de la Papeterie à Bulle, construit par la Coopérative d'habitation de Fribourg
Photos Bureau Curtat*

« La capacité financière du canton ou de la ville dicte le prix du loyer »

Les cantons aux loyers les plus élevés sont soit urbains, soit sous l'influence d'une ville importante. L'emploi y est relativement abondant et le taux d'imposition plutôt bas. Cette valeur peut être affinée en employant d'autres critères, comme le nombre de pièces, la surface habitable ou l'âge de l'immeuble. Ces valeurs complémentaires ne changent pas l'observation centrale des enquêteurs, à savoir:

UNE SALADE DE CHIFFRES

Habiles, les bailleurs ont su jouer de ce mode de calcul à leur avantage. En rapport avec le recensement des logements de 1990, les loyers relevés en 1996 accusent une hausse moyenne de 26,3%. C'est quatre points de plus que l'inflation enregistrée dans ces sept années, mais avec des variantes spectaculaires. Ainsi, toujours dans cette période de sept ans:

- le niveau des loyers des logements de plus de dix ans a augmenté de près de trois fois plus que celui des logements plus récents;

- si la conjoncture défavorable, l'offre surabondante de logements et les coûts de la construction ont pesé de manière positive sur un petit nombre de logements neufs, les rénovations engagées sur des logements anciens ont fait repartir les loyers à la hausse;

- les variations de loyers moyens entre 1990 et 1996 ont atteint + 43% à Obwald, + 41% à Uri, + 36% à Glaris, + 35% à Appenzell Rhodes-Intérieures. On est content de voir que les loyers sont restés plus sages dans les cantons de Zurich (+ 23%) et de Vaud (+ 21%). Tout bien compté, ces valeurs sont exactement celles de l'inflation dans la période.

Cette salade de chiffres et de moyennes nous dit clairement une chose: le marché du logement, parce que ses produits ne sont pas échangeables comme un couteau ou une voiture, n'obéit à aucune règle logique. Comme le dit Peter Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement (2):

- le prix de la location qui se traduit sur le marché est déterminé, à court terme, presque exclusivement par la demande du moment, autrement dit par le pouvoir d'achat et le nombre des ménages (...) Pour la création de

l'habitat, il faut du terrain, des fonds et des entreprises de construction offrant leurs services. Le marché du logement est donc étroitement lié à celui de l'immobilier, des finances, de la construction. (...) des facteurs qui n'ont (...) rien ou très peu à voir avec le logement.

Autant le savoir...

Robert Curtat

(1) - Enquête de structure ... page 17

(2) Revue économique - analyse des prix du logement - avril 1994



CHOISISSEZ VOTRE PROPRIETAIRE

L'enquête sur la structure des loyers 1996 ne dégage pas que des constats négatifs. On y apprend que les logements qui sont la propriété des coopératives d'habitation ou des pouvoirs publics - environ 15% du parc de logements - sont nettement meilleur marché que ceux mis en location par d'autres propriétaires. Le concept de location des coopératives d'habitation est infiniment moins coûteux pour le locataire que la notion de profit qui sert de moteur aux milieux immobiliers. Pour les spécialistes de l'office de la statistique, ce concept s'appuie sur la reprise obligatoire des actions - parts sociales - sans intérêts spéculatifs, des loyers uniquement basés sur les coûts, l'administration des logements et des travaux aux alentours de l'habitat par les coopérateurs, etc. La réalité peut être un peu différente avec les «grandes» coopératives mais, de façon générale, la comparaison est favorable au système de la coopérative d'habitation. Elle est confortée par une comparaison parlante: le loyer mensuel d'un quatre pièces, valeur d'usage courante, s'établit en moyenne suisse à 1205 frs. Si le bailleur est un particulier, le loyer passe à 1256. S'il s'agit d'un autre type de propriétaire, comme les assurances ou les caisses de pensions, il grimpe à 1264. Il baisse jusqu'à 1017 frs si l'immeuble est loué par les pouvoirs publics mais il est encore plus bas - 1002 frs! - s'il est loué par une coopérative d'habitation. Il s'agit chaque fois de valeurs moyennes auxquelles les statisticiens ajoutent un montant variable qu'ils appellent joliment «intervalle de confiance» et qui rend compte des plus grandes différences. La statistique que nous venons d'énoncer se lit donc avec une valeur plus/moins ainsi énoncée:

- valeur moyenne du quatre-pièces: 1205 +/- 4
- valeur moyenne avec un particulier comme propriétaire: 1256 +/- 8
- valeur moyenne avec un autre type de propriétaire (assurances, etc): 1264 +/- 10
- valeur moyenne avec les pouvoirs publics comme propriétaire: 1017 +/- 20
- valeur moyenne du quatre-pièces dans une coopérative d'habitation: 1002 +/- 10

On voit que pour le même usage et le même objet, la coopérative d'habitation se situe entre 10 et 20% moins cher que tous les autres types de propriétaires. A l'opposé, la statistique dévoile un fait peu connu: les milieux immobiliers et leurs amis des assurances sont jusqu'à 25% plus gourmands que la coopérative d'habitation.

Pour le même objet. Intéressant!