

Vendre au lieu de louer?

Autor(en): **Zulliger, Juerg**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **78 (2006)**

Heft 1: **Coopératives et PPE**

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130051>

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.

VENDRE AU LIEU DE LOUER?

Juerg Zulliger traduit par Patrick Cléménçon

La quote-part de logements en propriété a fortement augmenté ces dernières années en Suisse. Les conditions particulièrement attractives des hypothèques constituent la principale raison qui pousse de plus en plus de gens à devenir propriétaires. Pour bon nombre de coopératives de construction, «Vendre au lieu de louer» est une idée inconciliable avec la notion d'utilité publique. Mais certaines d'entre elles suivent la tendance et propose du logement en propriété.

La construction de logements bat son plein en Suisse. «Cette année, plus de 40'000 nouveaux appartements sont construits», raconte Dieter Marmet, de l'agence en conseil Wüest & Partner à Zurich. Bien que la Suisse passe pour être un pays de locataires et que la quote-part de propriétaires y est relativement basse en comparaison internationale, c'est bien le marché des logements en propriété qui remplit actuellement le carnet de commandes de l'industrie du bâtiment. «Environ trois quarts des nouveaux appartements construits sont des appartements en propriété ou des maisons familiales», déclare Dieter Marmet. C'est un véritable boom qui dure depuis plusieurs années. Entre 1990 et 2000 déjà, la proportion des appartements en propriété est passée de 31,3% à 34,6%. Les experts estiment que ce nombre a grimpé depuis à 37%.

Intérêts bas = bonne dette

Un grand nombre de raisons ont contribué à cette évolution. La plus importante réside sans aucun doute dans le bas niveau des taux d'intérêt. Alors qu'auparavant, la plupart des

ménages ne pouvaient pas se permettre le luxe d'un crédit ou d'une hypothèque avec des taux oscillant entre 5 et 6%, il en va tout autrement à des taux de 2 à 3%. Les banques se livrent une concurrence féroce avec de nouvelles offres alléchantes en matière de financement, soutenues par d'incessantes campagnes publicitaires. Le Crédit Suisse tire au sort une maison parmi ses nouveaux clients hypothécaires, Postfinance promeut son offre sous le slogan «habiter six mois gratuitement».

Mais c'est également la politique fédérale de construction qui porte ses fruits – le soutien à la propriété et à la construction d'appartements à but non-lucratif est interprété dans le sens d'un mandat constitutionnel. Introduite il y a dix ans, la possibilité d'utiliser le capital de la caisse de pension et du 3^e pilier pour l'achat d'un logement en propriété a eu des conséquences remarquables. Des dizaines de milliers de personnes, représentant plus de 20 milliards de francs, ont fait usage de leurs fonds de prévoyance pour l'acquisition d'un logement en propriété, conformément à la vision optimiste selon lequel la propriété privée d'un bien-fonds constitue une bonne prévoyance vieillesse. Reste à savoir si ce credo se vérifie dans les faits. Car une forte augmentation des taux d'intérêt ou un effondrement du marché de l'immobilier équivaldrait à une facture bien trop salée pour bon nombre de propriétaires.

Un souhait très répandu

Pour le moment toutefois, l'immobilier semble être un investissement sûr pour les privés. L'insécurité relative à l'avenir des rentes, le débat brûlant au sujet du service des comptes d'épargne («vol des rentes») et la situation financière précaire de certaines caisses de prévoyance amènent de l'eau au moulin de ceux qui préfèrent investir leur capital vieillesse dans

leurs quatre murs plutôt que de le laisser aux mains des caisses de prévoyance. Qui plus est, la presse publie régulièrement des articles créant une atmosphère quasi euphorique en faveur du logement en propriété, comme le magazine «Facts», qui a récemment publié l'un de ses articles avec le titre provocateur: «Quoi, vous louez encore?».

Selon Dieter Marmet, de Wüest & Partner, en démographie, la pyramide des âges de la population, joue également un rôle: «Environ la moitié de la tendance au logement en propriété est déterminée par la démographie», déclare l'économiste. Le propriétaire type a entre 30 et 45 ans, explique Marmet. «Ces dernières années cette tranche d'âge à fort taux de natalité est arrivée sur le marché et la vente de logement a connu de ce fait une augmentation. La tendance au logement en propriété est également soutenue par des projections de valeurs: tous les sondages et autres enquêtes portant sur les préférences et les souhaits des Suissesses et des Suisses montrent que le désir d'habiter dans ses propres murs est très répandu. Dans la dernière enquête Univox réalisée par l'institut de recherche GFS au sujet de l'habitat, 60% des locataires ont affirmé vouloir devenir propriétaires de leur logement.

Les coopératives d'habitation, entre scepticisme...

Les avis divergent toutefois au sein des coopératives d'habitation en ce qui concerne la manière de réagir à cette demande en tant que maître de l'ouvrage à but non-lucratif. Peter Schmid, président de la section zurichoise de l'ASH et président de l>Allgemeine Baugenossenschaft Zurich (ABZ), estime: «À mon avis, la création de logements en propriété peut être pertinente pour les petites coopératives d'habitation et peut

aussi correspondre à l'idée d'auto-assistance de la coopérative: par exemple, au cas où un petit groupe de coopératrices et de coopérateurs construit des maisons destinées à leur propre usage.» Mais en ce qui concerne les grandes coopératives, il estime que le logement en propriété n'est pas une bonne option: «La vente d'unités de logement, va à l'encontre du fondement sociopolitique de l'idée fondatrice du mouvement des coopératives, qui affirme clairement que les constructions des coopératives d'habitation ne doivent en aucun cas être soumises à la spéculation.» La vente devrait se faire – si elle a lieu – en droit de superficie et le terrain rester la propriété de la coopérative.

Ernst Hauri, de l'office fédéral du logement (OFL), voit également des difficultés à maintenir l'affectation d'utilité publi-



photo: Stefan Hartmann

Locataires et propriétaires habitent sous un même toit dans l'ensemble résidentiel Minergie Hinterdorf à Dürnten ZH. Ce modèle a permis d'assurer le financement du projet.

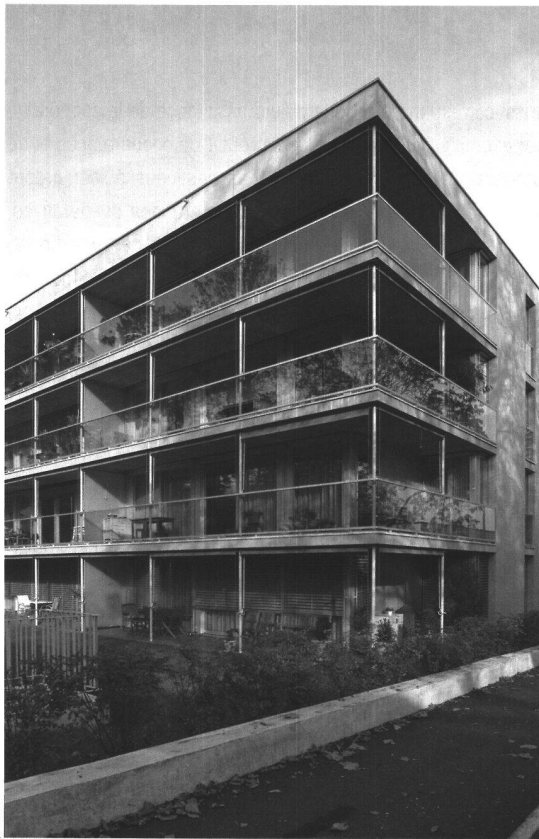


photo: AB

La coopérative de construction et de gestion Wohnstadt, à Bâle, offre également des appartements en PPE (photo du nouvel ensemble résidentiel Gellert). Selon Wohnstadt, les promoteurs non commerciaux offrent une plus grande garantie de construire des bâtiments innovants.

que: «Une coopérative d'habitation risque de devenir un simple promoteur et de ne plus se distinguer des autres maîtres de l'ouvrage propriétaires.» Mais le représentant de l'OFL déclare également qu'il vaut la peine de réfléchir à la question et de trouver des solutions, le plus important étant d'assurer que les appartements ne seront pas négociés librement plus tard. Un certain besoin de logements en propriété créés par des coopératives d'habitation est tout à fait justifié: «Les coopératives d'habitation peuvent se positionner dans le domaine de la propriété bon marché, d'autant plus que les autres fournisseurs exploitent avant tout le segment de marché des catégories de prix élevés.»

... et enthousiasme

Parmi les coopératives d'habitation qui ont réagi concrètement au boom du logement en propriété, on trouve notamment la coopérative Milchbuck (BGM) à Zurich. Lors de sa dernière assemblée générale, un projet de construction de logements en propriété à Bülach a été approuvé à une écrasante majorité. Le comité de gestion de la BGM avance plusieurs raisons expliquant ce phénomène: notamment la concurrence dans le domaine des nouvelles constructions, mais également le désir généralisé de nombreux demandeurs pour des logements en propriété. Le directeur Roger Hauser affirme à ce propos: «Un ménage qui paie 2'500 francs de loyer mensuel pour un appartement neuf peut se payer une hypothèque de plus d'un million de francs avec le même montant et à un taux hypothécaire de 3%.»

Les 38 appartements en PPE prévus à Bülach pourront être habités au plus tôt au printemps 2008. Les appartements de 4 pièces et demie à cinq pièces et demie, pour des surfaces

allant de 120 m² à 170 m² seront vendus à des prix oscillant entre 499'000 et 850'000 francs. Selon Roger Hauser, la coopérative considère cet investissement comme un placement financier. L'argent acquis devra servir à assainir, par exemple, des appartements de location bon marché à Zurich Schwamendingen. «Nous avons là-bas une clientèle constituée, entre autres, de familles monoparentales, d'étudiants et de rentiers qui savent apprécier ces offres avantageuses», raconte Roger Hauser.

La coopérative en tant que promoteur loyal

La coopérative Wohnstadt de Bâle crée également des logements en propriété en plus de la construction d'appartements en location, en règle générale surtout pour la classe moyenne, à des prix avantageux et à la campagne en droit de superficie. Selon son directeur, Andreas Herbster, cela dépend des opportunités, lorsqu'un propriétaire public ou d'utilité publique met un terrain à disposition en droit de superficie. La mise sur le marché, complète ou partielle, de projets de constructions de logements est prévue explicitement dans les statuts de la coopérative Wohnstadt. Andreas Herbster estime que le maître de l'ouvrage d'utilité publique a également de bonnes raisons de jouer un rôle actif dans ce segment: «Pour que de bons et d'innovants projets d'habitation dense puissent naître, il faut également des promoteurs qui ne poursuivent pas exclusivement des objectifs commerciaux.»

La réalisation aboutie de ce genre de projets contribue également à créer des bureaux professionnels capables d'offrir des services de conseil aux autres maîtres de l'ouvrage d'utilité publique. Le directeur de Wohnstadt concède toutefois que l'on ne peut pas vraiment éviter que les premiers acheteurs enregistrent une plus-value. Mais cela ne représente pas une

difficulté insurmontable: «Les privés n'achètent pas des maisons mitoyennes à des fins spéculatives, et les futures ventes se font en général pour des raisons personnelles, comme le changement du lieu de travail ou de la situation familiale.»

Mixité d'appartements de location et en PPE

Des réflexions purement économiques et pragmatiques sont en partie responsables du fait qu'une partie au moins des nouvelles constructions sont en PPE. La coopérative d'habitation Gewo Züri Ost, à Dürnten ZH, qui a fortement grandi ces dernières années, a construit un ensemble résidentiel comprenant aussi bien des appartements en location qu'en PPE. Il s'agissait cependant moins de suivre une certaine mode que d'assurer le financement et la faisabilité de cette nouvelle construction au standard Minergie. Car dès qu'une partie des unités prévues a trouvé acquéreur, cela simplifie le financement du projet de construction et réduit les risques pour le maître de l'ouvrage.

Ces formes mixtes de propriété et de location sont d'ailleurs tout à fait courantes dans les coopératives à l'étranger. La Solarcity de Linz, en Autriche, où plusieurs maîtres de l'ouvrage à but non-lucratif ont construit 1'300 appartements, constitue un bon exemple. Les intéressés ont la possibilité soit d'acheter ou de louer un appartement, soit de profiter de l'option location-vente; cette variante permet à l'intéressé d'acheter l'appartement après dix ans (voir *wohnen* 9/2005, p. 10). En Allemagne, on trouve également des coopératives d'habitation qui offrent des appartements en PPE en plus des appartements en location.