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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 84 (2012)

**Heft:** 3

**Artikel:** Pourquoi la Suisse a besoin de logements d'utilité publique

**Autor:** Thalmann, Philippe

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-323309

**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:** 01.07.2025

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

# Pourquoi la Suisse a besoin de logements d'utilité publique

**Petit tour d'horizon sur le marché du logement locatif, d'où il ressort, chiffres à l'appui, que les logements d'utilité publique sont une nécessité largement sous-estimée en Suisse. Et pourtant...**

### Les logements neufs sont trop chers pour le ménage locataire moyen

Construire aujourd'hui un appartement familial de qualité moyenne coûte au moins CHF 500 000. Le propriétaire de cet appartement doit obtenir un revenu locatif de CHF 24 000/an au moins pour couvrir ses frais et obtenir un rendement non abusif selon le droit du bail, même aux taux d'intérêt extrêmement bas actuels (fig. 1).[1] Ces CHF 24 000 représentent 35% du revenu disponible moyen des ménages locataires,[2] alors qu'on considère généralement que les frais de logement (énergie comprise) ne devraient pas dépasser 25% du revenu disponible. En réalité, il est très difficile de trouver des appartements neufs de 4 à 4½ pièces pour CHF 2000/mois. Une petite recherche sur un site d'annonces par Internet montre que les appartements neufs de 4 à 4½ pièces sont proposés pour des loyers mensuels de 2330 à 4800 CHF dans le canton de Vaud (http://www.immobilier-vaudois.ch/, recherche le 4.6.2012).

### 40% des ménages doivent consacrer une part excessive de leur revenu pour leur logement

Les ménages locataires consacrent en moyenne 1500 francs pour leur logement (y compris énergie), ce qui représente 26% de leur revenu disponible ou 19% de leur revenu brut.[3] Ces taux d'effort moyens cachent de grandes disparités. Ainsi 4 ménages sur 10 supportent un taux d'effort par rapport au revenu brut dépassant 20% (le seuil pour un taux d'effort supportable calculé par rapport au revenu brut) et pour 14% des ménages il dépasse même 30%, alors que pour 10% des ménages il est inférieur à 10% (fig. 2).[4]

Les ménages supportant des taux d'effort trop élevés se recrutent surtout parmi les personnes seules et les parents seuls avec enfant(s). Les ménages à revenus faibles sont évidemment particulièrement touchés. En effet, les dépenses pour le logement diminuent quand le revenu est plus faible, mais pas dans la même proportion. Cela signifie que les personnes aux revenus plus faibles parviennent un peu à comprimer leurs frais de logement mais pas assez pour compenser leur revenu plus faible.

### Les logements anciens et les logements d'utilité publique sont plus avantageux

Selon la dernière enquête OFS sur la structure des loyers (2003), les loyers moyens pour les appartements de 4 à 4½ pièces appartenant à un particulier s'échelonnaient de CHF 1210 s'ils avaient plus de 30 ans à CHF 1830 s'ils avaient moins de 5 ans (fig. 3). Pour mémoire, presque 60% des logements locatifs appartiennent à des particuliers.[5] Les loyers correspondants pour des appartements appartenant à des coopératives d'habitation s'échelonnaient de CHF 940 à 1640. Cela représente un rabais de 10% pour les logements récents à 22% pour les plus anciens. Diverses analyses plus sophistiquées confirment que les loyers des coopératives sont en général de 15 à 25% plus avantageux à qualité égale.

Le rabais des coopératives est particulièrement important pour les logements anciens, non pas parce qu'elles entretiendraient moins bien leurs immeubles que les autres types de propriétaires (au contraire), mais parce qu'elles appliquent plus strictement les loyers basés sur les coûts.

### Les logements d'utilité publique ne représentent qu'une petite part du marché

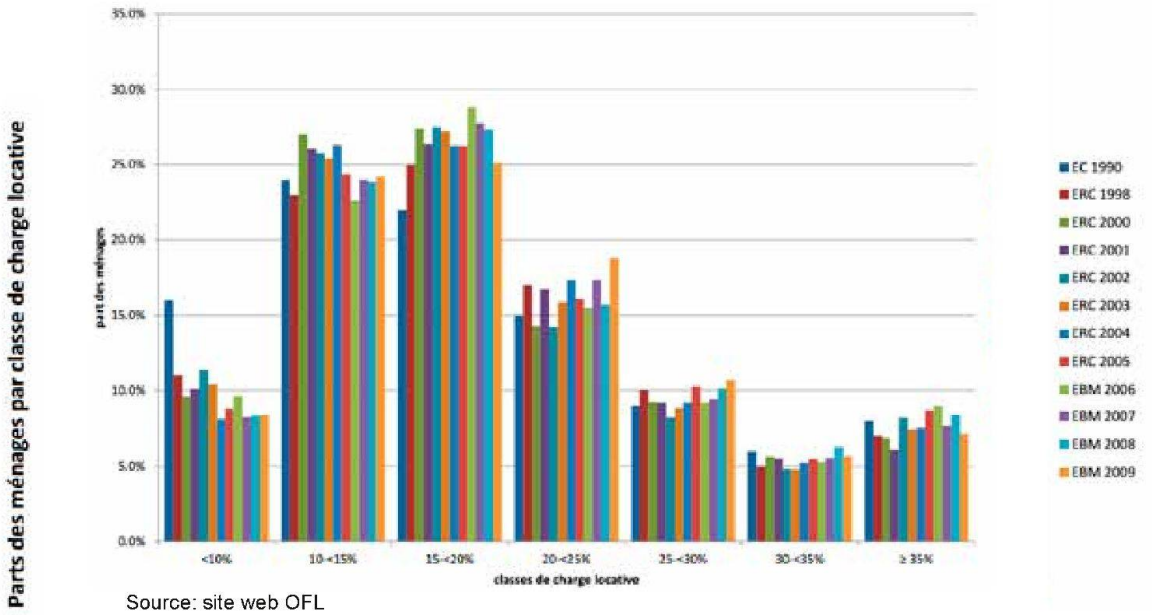
En additionnant tous les logements appartenant à des coopératives, des fondations ou des collectivités publiques, on arrive à 13.8% de logements locatifs d'utilité publique selon le recensement 2000 (fig. 4). Par rapport à l'ensemble des logements occupés (locatifs et en propriété), cela ne représente même que 9% du stock. Parmi tous les logements qui ont été construits depuis le recensement 2000, seuls 3.7% ont été construits par des coopératives ou des collectivités publiques, donc leur part au stock a encore légèrement baissé.[6]

**Fig. 1**

| | Droit du bail |
|---|---|
| Prix de revient | 500'000 |
| Emprunt hypothécaire | 400'000 |
| Fonds propres | 100'000 |
| Taux d'intérêt hypothécaire | 2.25% |
| Taux autorisé sur fonds propres | 2.75% |
| Autres frais (% prix revient) | 2.5% |
| Coût hypothécaire | 9'000 |
| Coût des fonds propres | 2'750 |
| Autres frais | 12'500 |
| **Loyer requis** | **24'250** |
| Revenu disponible moyen des ménages locataires, après impôts et assurances obligatoires | 70'000 |
| **Taux d'effort** | **35%** |

Chiffres indicatifs, taux de référence pour droit du bail dès juin 2012; revenu disponible selon OFS-EBM 2008

**Fig. 2**




Source: site web OFL

bosson+pillet sa
INSTALLATIONS THERMIQUES
& ENERGIES RENOUVELABLES

Pompes à chaleur
Energie solaire
Chauffages centraux
Etudes - Devis - Entretien
Gestion d'énergie
Dépannage 24/24

INSTALLATION DE CHAUFFAGE PROPRE

3, avenue des Morgines
1213 Petit-Lancy
Tél. +41 22 879 09 09
Fax +41 22 879 09 00
info@bosson-pillet.ch
www.bosson-pillet.ch

«La BAS est un partenaire incontournable de la Ciguë: la banque a été la première à faire confiance à la jeune coopérative malgré les refus de nombreux autres établissements bancaires.»

Guillaume Käser, président de la Ciguë, preneuse de crédit à la BAS depuis 1998

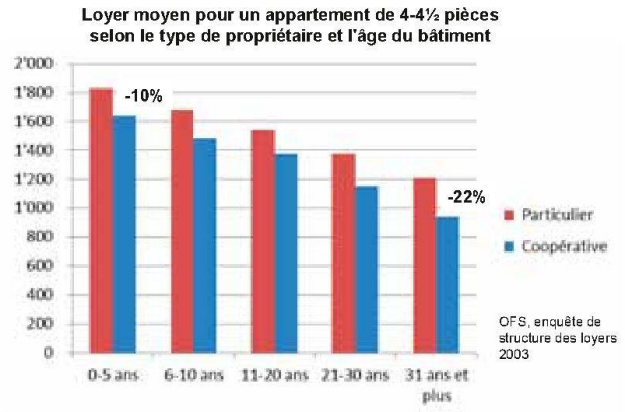
La Ciguë est une coopérative de logement pour les personnes en formation. Elle offre à Genève près de 450 chambres à loyer modéré dans des bâtiments écologiques. La coopérative travaille sans but lucratif, est autogérée et indépendante.

BANQUE ALTERNATIVE SUISSE

Pour une véritable alternative:
T 021 319 91 00, www.bas.ch

créatif
humain
alternative
innovant
équitable
transparent
éthique

**Fig. 3**




Des calculs sur l'aide au logement de 1976 à la fin du programme fédéral en 2001 montrent que celle-ci ne concernait que 10% environ des logements construits (en tenant compte de l'aide cantonale et communale). Après 2001, l'aide publique a été fortement réduite. En revanche, elle est réservée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

**Les logements d'utilité publique peuvent jouer un rôle pour le reste du marché**

Si les propriétaires d'utilité publique proposent des loyers plus faibles à qualité égale; s'ils offrent des logements mieux pensés, plus performants sur le plan énergétique ou dotés d'un environnement plus agréable; s'ils offrent une meilleure sécurité du bail et davantage de droits de co-gestion,[7] alors ils démontrent ce qu'il est possible de faire et forcent les autres propriétaires à améliorer leur offre. Trois conditions doivent cependant être remplies pour que les propriétaires d'utilité publique puissent exercer ce rôle:

**Les logements d'utilité publique doivent vraiment offrir de meilleurs «bouquets» qualité – prix – droits.**

Ils doivent être accessibles à tous; c'est la condition du marché du logement «unitaire» (au lieu de «dual»), qui autorise les propriétaires d'utilité publique à entrer en concurrence avec les autres, une condition qui n'est pas remplie lorsqu'il s'agit de logements subventionnés, réservés à certaines catégories de personnes.

Les logements d'utilité publique doivent représenter une proportion suffisante de l'offre et le marché doit être détendu, pour que les locataires aient le choix.

Les Pays-Bas, la Suède et la Suisse sont des exemples de marchés unitaires analysés par Kemeny, Kersloot et Thalmann (2005).[8] Ces pays connaissent des propriétaires d'utilité publique depuis de nombreuses décennies. Ceux-ci ont pu se constituer des stocks de logements anciens qui, moyennant un entretien adéquat, permettent d'offrir un bouquet prix-qualité particulièrement attrayant. On parle de maturation pour désigner le phénomène par lequel les logements deviennent progressivement avantageux par rapport aux logements neufs construits à des prix fonciers et de construction croissants.

Les logements d'utilité publique exercent un réel contrôle sur le marché locatif uniquement aux Pays-Bas, puisqu'ils y représentent 75% du stock. En Suède, ils influencent le marché car ils représentent la moitié du stock locatif. En Suisse, les logements d'utilité publique ne jouent un rôle significatif que dans quelques villes comme Zurich, mais même là la pénurie de logements est telle que les locataires n'ont pas vraiment le choix de refuser un logement «à but lucratif» pour se rabattre sur un logement d'utilité publique. Dans aucun de ces pays, le rôle stabilisateur des propriétaires d'utilité publique est suffisant pour qu'on puisse se passer entièrement de protéger légalement les locataires (droit du bail). L'analyse a d'ailleurs montré que ces propriétaires doivent se défendre contre des attaques politiques lorsqu'ils ont trop de succès et empêchent d'autres propriétaires de profiter de la pénurie de logements.

**Philippe Thalmann, prof. EPFL,**
**président de la Commission fédérale du logement**

1 Calculs faits en supposant un taux hypothécaire de 2.25%, 20% de fonds propres à 2.75% et 2,5% du prix de revient pour les autres frais et charges du propriétaire.

2 Le revenu disponible moyen, après déduction des impôts et assurances obligatoires, se montait à CHF 70000 en 2008 selon l'enquête sur le budget des ménages (EBM) de l'OFS.

3 Toujours selon EBM 2008, chiffres arrondis.

4 Ménages locataires et propriétaires confondus. Les chiffres pour les seuls locataires sont encore plus défavorables, mais pas disponibles avec le même degré de détail.

5 Recensement fédéral 2000.

6 OFS, tableau 9.4.3.1.4.

7 Avec ces droits additionnels pour les locataires, les coopératives offrent une alternative à la propriété; voir Thalmann, Philippe, et Philippe Favarger, *Locataire ou Propriétaire? Enjeux et Mythes de l'Accession à la Propriété en Suisse,* Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 2002, chapitre 10: «Les coopératives d'habitation comme alternative?».

8 Kemeny, Jim, Jan Kersloot et Philippe Thalmann, «Non-profit housing *influencing*, *leading* and *dominating* the unitary rental market: three case studies», *Housing Studies* 20(6), November 2005, 855-872.