Dans un marché du logement chamboulé, les coopératives d'habitation se retrouvent en tête du Peloton

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **76 (2004)**

Heft 1: **Ma Coopérative! : Mode d'emploi**

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129993

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

DANS UN MARCHÉ DU LOGEMENT CHAMBOULÉ, LES COOPÉRATIVES D'HABITATION SE RETROUVENT EN TÊTE DU PELOTON

Fritz Nigg

Les statistiques le prouvent à l'évidence, le secteur d'utilité publique est parvenu à jouer les «big player» sur le marché suisse du logement. Ainsi, les coopératives d'habitation pour locataires enregistrent la plus grande croissance.

Alors que le phénomène passe presque inaperçu pour les médias et le monde politique, le marché suisse du logement prend un nouveau visage. En effet, si nous étions auparavant un peuple de locataires, nous nous transformons de plus en plus en peuple de propriétaires de logements. Selon les recensements de la population de 1990 et 2000, le nombre de personnes habitant leur propre logement a augmenté pendant cette période de 12,6%, alors que - toujours selon le recensement - le nombre de personnes habitant dans les logements locatifs a régressé de 1,2%. Cette tendance qui fait date est survenue à un moment - il convient de le remarquer - où l'idée d'allégements fiscaux supplémentaires en faveur de la propriété du logement propagée par les associations de propriétaires fonciers n'était encore que musique d'avenir. Nous ne sommes pas loin de la situation où, en tout état de cause, il n'y aura plus guère besoin d'allégements fiscaux pour poursuivre le mouvement d'extension vers la propriété du logement.

La statistique du logement parvient à peu près aux mêmes conclusions. Le nombre de logements occupés par leurs propriétaires (logements et maisons unifamiliales) a augmenté de 1990 à 2000 d'environ 170'000 unités, tandis que la croissance des logements remis en location n'a représenté qu'une fraction de ce chiffre, à savoir à peine 68'000. Et une fois encore, sur ces chiffres, une bonne part revient aux coopératives d'habitation, autrement dit 13'000 logements, soit 19%.

Les coopératives d'habitation, dont les locataires sont en même temps membres de la coopérative, ont contribué dans une très large mesure à la croissance de la part coopérative du marché, soit 9854 logements. Les autres coopératives d'habitation, dont les locataires ne sont généralement pas membres des dites coopératives, ont enregistré une croissance un peu plus faible. Ceci non seulement en chiffres absolus, mais aussi relatifs, en comparaison des coopératives d'habitation pour locataires. L'allégation selon laquelle le droit de codécision des locataires, en tant que membres de coopératives, avait tendance à entraver la croissance de celles-ci, ne s'est pas vérifiée dans les statistiques.

Ce sont les particuliers qui se sont appropriés la plus grande part du gâteau des logements en location. En l'an 2000, 57% desdits logements se trouvaient dans leurs mains, alors qu'en 1990, cette part n'était que de 51%. Par contre, les caisses de pension et les entreprises immobilières sont apparues comme des acteurs marginaux dans le domaine des logements locatifs. En effet, leur parc a regressé de plus de 115'810 unités. Une part de ces immeubles a manifestement été investie dans des fonds de placement.

D'une part du fait du rétrécissement des investissements institutionnels et, d'autre part, grâce à son parc de logements nettement plus important, le secteur d'utilité publique est devenu - de façon inespérée - le «big player» sur le marché suisse des logements locatifs. A elle seule, la part des coopératives d'habitation représente déjà 7,9% en l'an 2000, soit à peu près celle des caisses de pension (8,4%). Dans l'intervalle, ces proportions ont dû continuer à évoluer, car nombre de caisses de pension ont été contraintes de transformer des immeubles en argent liquide. D'autre part, ce sont souvent des coopératives d'habitation qui se sont portées acquéreurs de leurs immeubles. Si l'on ajoute à cela les nombreuses fondations et associations qui offrent également des logements sur une base d'utilité publique, on peut prétendre que le secteur dit d'utilité publique est le plus grand prestataire de logements locatifs, après les particuliers.

Le rédacteur de cette rubrique se réjouit tout particulièrement de pouvoir tirer ce bilan au terme de la série des articles parus régulièrement à cette enseigne. En effet, avec le présent article, il prend congé de ses lectrices et lecteurs en raison de la retraite qui l'attend.