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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 92 (2020)

Heft: 1

Artikel: "On se refile la patate chaude"

Autor: Scognamiglio, Donato / Staub, Michael

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-906269

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: 11.12.2025

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

«ON SE REFILE LA PATATE CHAUDE»

La surabondance d'argent bon marché maintient l'attrait de la pierre. Malgré des taux de vacance élevés, de nombreux appartements sont encore construits dans des endroits parfois improbables. Un entretien avec Donato Scognamiglio, associé du prestataire de services immobiliers IAZI, sur le contexte et les conséquences pour les coopératives d'habitation.

Donato Scognamiglio (49) est cofondateur et partenaire de l'entreprise IAZI AG et maître de conférence à l'Université de Berne.

PROPOS RECUEILLIS PAR MICHAEL STAUB

(ADAPTATION PC / INTERVIEW COMPLÈTE DANS «WOHNEN» 1/2-2020)

Vous analysez le marché du logement suisse depuis belle lurette et collectez des montagnes de données. Quelles tendances se dessinent?

Le marché du logement est certainement un cas particulier d'un point de vue économique. Les objets échangés ne sont pas standardisés, mais extrêmement hétérogènes. Chaque appartement est unique et n'est pas directement comparable aux autres. Le marché de l'immobilier est également peu actif. Seuls 1 à 2% du stock total sont vendus chaque année. En outre, le marché est partiellement non transparent. Mais sa valeur est gigantesque. On estime qu'entre 2000 et 3000 milliards de francs sont investis dans l'immobilier suisse.

De votre point de vue, il fonctionne bien, ce marché?

Pas vraiment. Il y a une pénurie dans les centres, où beaucoup aimeraient vivre, et une offre excédentaire où nous aurions besoin de moins d'appartements. De plus, un appartement n'est pas un simple bien de consommation «agréable à avoir»; c'est un bien de première nécessité. Et nous avons certaines exigences, nous voulons par exemple vivre le plus près possible de notre lieu de travail. Mais cela est très rarement possible. En fait, presque personne n'obtient exactement ce qu'il veut sur le marché du logement. Et on se rabat sur ce qui est disponible ou abordable par manque d'alternatives. C'est la raison pour laquelle tant de personnes vivent dans l'agglomération et font la navette – parce qu'ils n'ont pas d'autre choix.

Et qu'en est-il du point de vue des locataires?

Selon les enquêtes, il fonctionne de bien à très bien, et la satisfaction des locataires est élevée. La part des coûts de location dans le budget des ménages est encore relativement modérée. On pourrait également dire que nous n'avons pas eu de conflits majeurs en Suisse jusqu'à présent. Mais les primes d'assurance-maladie en constante augmentation ne sont pas prises en compte, pas plus que le pouvoir d'achat. Autrefois, il suffisait qu'une seule personne travaille dans le ménage d'un couple. Aujourd'hui, il est souvent nécessaire que les deux travaillent pour s'en sortir. Et les chiffres moyens ne disent pas grand-chose de la situation des moins privilégiés. Le marché du logement est différent pour les personnes à hauts revenus et pour les gens isolés, les personnes âgées ou les pauvres.

De nombreuses données sont analysées sur le marché immobilier. Le taux de vacance en est une. Est-elle pertinente?

Le taux de vacance fait l'objet de discussions intensives chaque année, mais il ne s'agit pas d'un paramètre défini de manière uniforme. Il peut être calculé de différentes manières. Et les communes ont une grande marge de manœuvre dans ce domaine.

Quelles sont les conséquences des logements vacants ou de l'offre excédentaire de nouveaux appartements sur le marché dans sa globalité?

Nous observons la même évolution dans de nombreuses régions: les nouveaux bâtiments ont un taux de vacance élevé, ce qui explique pourquoi les loyers sont réduits d'environ 10% après quelques mois. En conséquence, les appartements se remplissent de locataires de propriétés plus anciennes et moins bien entretenues dans le voisinage. Ces bâtiments existants ont un rapport qualité-prix moins bon que les bâtiments neufs. Les logements vacants se déplacent donc

des nouveaux bâtiments vers les anciennes propriétés. On pourrait aussi dire qu'on se refile la patate chaude.

Le marché immobilier connaît un boom depuis plus de dix ans, la pierre est un bon placement. Combien de temps cela va-t-il encore durer?
Du point de vue des investisseurs institutionnels, des fonds de pension et des compagnies d'assurance, le boom est loin d'être terminé. Lorsqu'ils investissent de l'argent sur un compte, ils paient des intérêts négatifs. En revanche, s'ils investissent l'argent dans l'immobilier, ils reçoivent tout de même un rendement de 33% ou plus, selon l'endroit – ce qui est très attrayant dans le contexte actuel.

On présente fréquemment cette pression à l'investissement comme étant sans alternative. En est-il vraiment ainsi?
Non, des alternatives existent. Lorsque la Banque nationale suisse (BNS) est critiquée pour ses taux d'intérêt négatifs, elle se réfère à son mandat légal. Mais nous ne devons pas oublier que la loi sur la Banque nationale peut être modifiée à tout moment, comme toute autre loi en Suisse. Nous disposons d'innombrables instruments démocratiques pour adapter les lois. Pourquoi cela ne serait pas possible ici?

Les institutions de prévoyance sont souvent sous le feu de la critique, parce qu'elles alimenteraient la surchauffe du marché immobilier avec leurs investissements.
Ce n'est pas si simple. Ces dernières années, ils ont construit un grand nombre d'appartements et ont contribué de manière importante et positive à la création de logements. L'immobilier procure des revenus stables pendant de nombreuses années. En d'autres termes, ils permettent de gagner un revenu et donc de verser des prestations. Il existe également des exigences réglementaires. Si un fonds de pension est tenu par la réglementation d'investir 20% de ses actifs dans l'immobilier, ce calcul est renouvelé chaque année. 2019 a été une année boursière avec de fortes hausses de prix. Fin 2019, le poste «bourse» a donc augmenté, et soudain la valeur du portefeuille immobilier ne représente plus 20% du total des actifs, mais moins.

Comment la politique monétaire de la BNS influence-t-elle le marché du logement?
L'argent est pratiquement gratuit aujourd'hui en raison des taux d'intérêt zéro. En conséquence, des appartements sont construits même dans des endroits improbables simplement parce qu'il y a des terrains à bâtir disponibles. Et les taux d'intérêt zéro n'affectent pas seulement les investisseurs institutionnels. Les investisseurs privés ont également découvert l'immobilier. On ne se contente plus de placer 200 000 francs sur un compte, mais on les investit dans un appartement, comme fonds propres. La banque avance le reste, l'appartement est loué. Et avec des rendements très élevés, le jeu en vaut la chandelle. Il est presque devenu un sport national aujourd'hui. Mais si les taux d'intérêt devaient augmenter, ces rêves d'argent facile se briseraient pratiquement du jour au lendemain.

Une augmentation des taux hypothécaires semble irréaliste à court terme.
La crise financière de 2008 nous a appris qu'il y avait des «cygnes noirs», à savoir des événements que personne ne sait prévoir. Et quand ils arrivent, tout le monde est pris de court et les conséquences sont souvent très lourdes.

Indépendamment de l'issue de l'initiative de l'ASLOCA, il existe de nombreuses initiatives communales en faveur du logement. Sont-elles efficaces?
Ce que font les villes est souvent copié par d'autres villes. Si quelque chose se passe à Zurich ou à Bâle, cela a un effet de signal. Et c'est précisément dans les villes que les logements à loyers abordables manquent le plus. Dans les régions rurales où le taux de vacance est élevé, il est peu judicieux de promouvoir des logements abordables.

C'est justement dans les villes que les coopératives n'ont plus les moyens d'acquérir des terrains. Vaut-il la peine qu'elles s'allient entre elles pour y remédier?
Ça vaut certainement la peine d'essayer, oui. C'est peut-être un bon moyen d'accéder à un terrain. Les investisseurs institutionnels calculent différemment, ils disposent également de ressources financières totalement différentes. Les coopératives ne seront jamais en mesure de payer autant. Si le terrain n'est pas vendu à un taux réduit en termes de droits de construction, il n'y a pratiquement aucune possibilité de construire à un prix plus avantageux que celui des particuliers. Au mieux, la renonciation au rendement des capitaux propres crée encore une certaine marge de manœuvre.

Elles peuvent aussi sortir des villes. De nombreuses coopératives tentent de construire en périphérie. Que pensez-vous de cette stratégie de repli?
Le logement coopératif ne convient pas à toutes les régions et la demande n'est pas partout la même. Si une coopérative ne peut pas acquérir de nouveaux terrains dans un endroit approprié, je lui conseillerais plutôt d'utiliser ses liquidités pour moderniser son parc immobilier. Il s'agit non seulement d'un investissement judicieux, mais aussi d'une garantie que leurs bâtiments conservent leur valeur. ■