Zeitschrift: Revue économique franco-suisse
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 62 (1982)
Heft: 4

Artikel: La pénurie de logements en Suisse et ses causes
Autor: Schnewlin, Bliss
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-886990

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: 04.12.2025

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

La pénurie de logements en Suisse et ses causes*

En Suisse, particulièrement dans les grandes villes, la pénurie de logements va s'aggravant. Trouver un appartement dont le confort, le prix et la situation sont conformes à nos vœux est chose de longue haleine. Pourquoi cette pénurie de logements ? Qu'est-ce qui provoque la hausse des loyers ? Pour quelles raisons ne construit-on pas les immeubles locatifs là où on en a besoin ?

Baisse du taux d'occupation

Le chiffre de la population est actuellement plus ou moins constant dans notre pays et devrait le demeurer durant les 20 prochaines années. Par ailleurs, le nombre de logements augmente constamment en Suisse, au rythme d'environ 35 000 par an. Comment donc se fait-il qu'il y ait, malgré tout, pénurie de logements ? L'une des raisons principales est que le taux d'occupation a fortement baissé, se réduisant de moitié depuis 1920. Un logement était alors occupé par 4,38 personnes en moyenne. Ce chiffre a reculé à 3,59 en 1950 et 2,36 en 1980.

Si, de nos jours, le taux d'occupation moyen par logement était le même qu'en 1960, il y aurait en Suisse plus de 700 000 appartements vacants. La tendance à occuper toujours plus d'espace habitable se maintient et s'est même accentué ces dernières années. Inversement, le nombre moyen de pièces occupées par personne augmente : de 1,09 en 1950, il a passé à 1,42 en 1979.

Les réserves de terrain à bâtir s'amenuisent

Pour construire une maison, il faut d'abord du terrain. Or, notre pays est exigu, sa géographie morcelée, certaines parcelles ne peuvent être que difficilement viabilisées. La combinaison de ces facteurs entraîne les prix vers le haut.

De plus, des *changements d'affectation et des déclassements de terrains* de vaste envergure sont en cours. Quand l'offre est massivement réduite alors que la demande reste la même ou augmente, il en résulte inévitablement une hausse des prix. Depuis la dépression de 1975 dans le secteur du bâtiment, les prix de la construction sont demeurés stables durant plusieurs années. Par contre, les prix des terrains sont montés : en ville de Zurich, par exemple, leur hausse a été presque égale à celle de l'indice des salaires.

Le renchérissement des terrains provient aussi des coûts d'équipement : alors que, naguère, les *frais d'infrastructure* étaient supportés en partie par les pouvoirs publics, ils sont aujourd'hui presque entièrement *à la charge du propriétaire* du terrain et donc, indirectement, *à celle du locataire.* Les exigences concernant l'infrastructure deviennent en outre, toujours plus strictes, ce qui renchérit encore les travaux.

Alourdissement des frais

Les *revendications* de nos concitoyens en matière de logements *augmentent* non seulement quantitativement,mais aussi *qualitativement* : on veut de plus grandes pièces, une isolation acoustique et thermique plus efficace, de meilleures installations, davantage de confort à tous égards. Les *prescriptions de construction* et les exigences des autorités sont *toujours plus sévères,* et favorisent la hausse des coûts de construction. Des logements vraiment bon marché comme on les construisait autrefois seraient de nos jours non seulement inadéquats du point de vue technique et économique, mais aussi contraires aux normes en vigueur. Certaines exigences légales en matière de nouvelles constructions étaient naguère assorties de subventions des pouvoirs publics. Mais on a fait machine arrière dans ce domaine ; les subventions en faveur des installations de protection civile obligatoires dans tout nouveau bâtiment ont, par exemple, été récemment supprimées.

Quant aux *coûts de la construction,* ils consistent pour *72 % en frais de main-*

* *Résumé d'un article paru dans les numéros 68 et 69/1982 de la « Neue Zürcher Zeitung »* et dont la traduction en Français a été publiée dans le numéro de juin 1982 des « Notices économiques » éditées par l'Union de Banques Suisses.

Près de 16 000 logements neufs en Suisse au premier semestre 1982

Dans les 635 communes suisses de plus de 2 000 habitants, 15 869 logements neufs ont été mis sur le marché pendant le 1er semestre 1982. Cela représente 1 171 unités ou 8 % de plus qu'une année auparavant, relève l'*Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail* (OFIAMT) dans le numéro d'octobre de *La Vie économique.* A fin juin, il y avait 36 995 logements en cours de construction, ce qui représente 1 661 unités ou 4,3 % de moins qu'en 1981. Ce nombre, relève l'OFIAMT, permet de se faire une idée de l'offre de logements neufs à laquelle on peut s'attendre dans un proche avenir.

Toutes les catégories de grandeur des communes ont participé à cet accroissement, dont le taux a atteint 14,5 % dans les grandes villes, 13,1 % dans les autres villes et 3,8 % dans les communes rurales.

Moins de maisons individuelles

Le classement de la production de logements par catégories de bâtiments montre que l'augmentation d'une année à l'autre est due à celle de la production de maisons à plusieurs logements, de bâtiments mixtes à usage commercial et d'habitation et d'autres bâtiments avec logements, tandis que la production de maisons individuelles à un logement a diminué de 17 %. En conséquence, quelque 66 % des logements neufs mis sur le marché (contre 61 % pendant le premier semestre 1981) ont été construits dans des maisons à plusieurs logements, 24 % (32 %) dans des maisons individuelles et 10 % (7 %) dans les autres catégories de bâtiments.

L'accroissement de la production de maisons à plusieurs logements a eu pour effet de faire augmenter de 20,1 % comparativement à la même période de 1981 le nombre des logements de 3 ou 4 pièces et de 3,4 % celui des logements d'une ou deux pièces, alors que la production de logements de 5 pièces ou plus a diminué de 6,4 %. Dans le nombre global des logements neufs mis sur le marché, quelque 16 % (17 %) représentent la part des petits logements, 54 % (48 %) celle des logements moyens et 30 % (35 %) celle des logements de 5 pièces ou plus.

Les transformations

Les transformations ont accru, au 1er semestre 1982, de 664 unités l'effectif des logements. D'autre part, cet effectif a diminué de 785 unités par suite des démolitions. L'augmentation nette a donc été de 15 748 logements, soit 1 684 unités ou 12 % de plus qu'au premier semestre 1981.

FIDUREVISION SA/AG

CH 1700 FRIBOURG - Place de la Gare 8 - Tél. 037/22 40 73

REPRÉSENTE VOS INTÉRÊTS EN SUISSE

- *fiscalité et comptabilité*
- *domiciliation et administration de société*
- *révision et expertise*
- *placements mobilier et immobilier*

André BERGER Licencié es sciences économiques
Expert-comptable diplômé

MEMBRE DE LA CHAMBRE SUISSE DES SOCIÉTÉS FIDUCIAIRES ET DES EXPERTS-COMPTABLES

Au centre de Paris - dans le calme
un confort moderne dans un cadre agréable

FLORIDA HOTEL ★★★

7, rue de Parme - 75009 Paris
Tél. 874.47.09 - Telex 640.410 F

Dans toutes les chambres, téléphone relié directement avec le réseau international, T.V. couleur, Bar

Prop. G. Daetwyler, Dir. suisse

CONSTRUCTEUR SUISSE
VEND DIRECTEMENT

Chalets, Studios, Appartements
de 1, 2 et 3 pièces à :

SUISSE
VALAIS
Intérêt annuel 7,5 % Crédit 60 %

MONTANA-CRANS - LES COLLONS - ANZERE - SAINT-LUC, VAL D'ANNIVIERS

POUR TOUTE INFORMATION :

VAL PROMOTION S.A., avenue du Midi 10 - CH 1950 SION - Tél. 1941 (27) 23 34 95

GESTION – DOMICILIATION

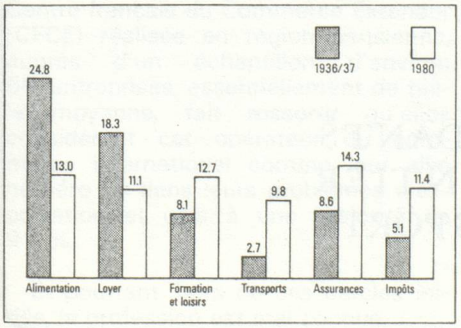
d'œuvre, selon une enquête de l'Office fédéral du logement. Comme les salaires augmentent plus rapidement que le coût de la vie mesuré à l'indice des prix à la consommation, il est somme toute surprenant que l'indice des coûts de la construction monte nettement moins vite que celui des salaires. En réalité, ce phénomène reflète l'énorme *accroissement de la productivité dans le bâtiment.* Progrès certes réjouissant, mais qui n'empêche pas les nouveaux logements d'être plus chers que les anciens, non seulement parce qu'ils sont plus spacieux et techniquement meilleurs, mais surtout en raison de la baisse du pouvoir d'achat de la monnaie.

La part du loyer dans les dépenses des ménages diminue

Néanmoins, la *part du loyer* dans les dépenses globales d'une famille suisse type *a massivement reculé* ces dernières décennies, ses revenus ayant augmenté. En moyenne, un ménage ne consacrait plus que 11,1 % de ses revenus au loyer en 1980, contre 18,3 % en 1936/37, bien que l'espace habitable ait augmenté par occupant et par famille. Une règle, vraie dans sa portée générale quand bien même elle ne s'applique pas à de nombreux cas sociaux douloureux, est que *plus longtemps on occupe un appartement, mieux on y vit et moins il coûte.* En fait, bien des locataires paient un loyer nettement inférieur à la valeur de leur appartement.

La *différence de loyer* entre anciens et nouveaux logements est incontestablement *importante.* Le locataire d'un appartement neuf dispose d'un peu plus de place et d'un meilleur confort que celui qui habite dans un immeuble de construction ancienne, mais *l'écart des prix excède largement la différence de qualité.* Toutefois, si le premier locataire demeure fidèle un certain nombre d'années à son appartement coûteux, sa situation se normalisera peu à peu, car ses revenus auront en règle générale augmenté plus vite que son loyer.

Structure des dépenses d'un ménage d'employés 1936/37 et 1980



Les bizarreries de l'indice des loyers

Quelques remarques sur l'indice des loyers ne seront pas inutiles dans ce contexte. Une hausse de cet indice ne signifie pas que les loyers pris individuellement aient augmenté dans la même mesure. Le niveau de l'*indice* reflète une *valeur moyenne* qui tient compte *de tous les logements, anciens et nouveaux.* Comme les salaires, et donc les coûts de la construction, sont constamment en hausse, les nouveaux logements seront toujours plus chers que les anciens. Or, le nombre d'appartements neufs mis en location en une année est nettement supérieur à celui des anciens logements démolis. Il en résulte que *plus on construit, plus l'indice doit monter,* même si le loyer des appartements déjà construits ne subit aucune modification.

Les causes principales de la pénurie de logements

La pénurie de logements qui sévit actuellement en Suisse, surtout dans les grandes villes, résulte en premier lieu de l'énorme *accroissement de l'espace requis par habitant,* que nous avons déjà mentionné.

A son tour, cette évolution reflète non seulement l'amélioration du bien-être de la population, mais surtout le relâchement des liens familiaux. Bien des locataires âgés préfèrent aussi, pour des raisons fort compréhensibles, garder le grand logement familial auquel ils sont habitués, plutôt que de prendre un petit appartement pour personnes du troisième âge, qui leur reviendrait souvent plus cher.

Par ailleurs, les interventions de l'État n'encouragent guère à investir sous forme de logements : en modifiant la législation en vigueur ou en promulguant de nouvelles lois, on a *considérablement restreint le droit de résiliation* du bailleur sans limiter la liberté de décision du locataire. Cette évolution équivaut à une intervention unilatérale sur le marché du logement, qui s'en trouve déséquilibré. D'autres mesures ont été édictées pour *freiner les hausses de loyers,* alors même que la dépréciation monétaire s'est parfois accélérée au cours des dix dernières années. Il en résulte que *les investissements immobiliers perdent en partie leur caractère de valeur réelle,* du moins en ce qui concerne le rendement, et rétrogradent au rang de placements en valeur nominale.

Les charges foncières entravent la construction

Les interventions mentionnées ci-dessus se répercutent forcément sur la production, puisque l'*économie privée est de loin le principal support de la construction de logements.* En 1981, seuls 4,6 % des appartements ont été construits avec l'aide financière des pouvoirs publics. Il convient d'y ajouter les immeubles directement construits et financés par la Confédération, les cantons et les communes : ils totalisent 1,9 % des logements achevés en 1981 dans les communes de plus de 2 000 habitants, alors que dans ces mêmes communes, 93,5 % relèvent entièrement de l'économie privée. Si les déséquilibres au détriment des propriétaires fonciers s'accentuent encore dans les domaines de la fixation du loyer, de la résiliation du bail et des charges financières, il est à craindre que *la construction privée de logements recule de plus en plus.*

L'*évolution actuelle de la politique et de la législation,* ainsi que les courants de l'opinion publique hostiles aux propriétaires *menacent le caractère de valeur réelle des investissements immobiliers.* Contrairement à d'autres formes de placement, l'investissement immobilier a un caractère d'entreprise : une maison doit être construite et entretenue, il faut aussi la louer ; le propriétaire est soumis à un impôt spécial qui n'est pas perçu sur d'autres investissements, et il supporte un certain risque. Pour que le capital qu'il a ainsi placé lui assure un rendement, il doit faire bien plus que simplement détacher des coupons d'actions ou d'obligations ! Plus le rendement baisse, moins la construction de logements attirera les compagnies d'assurances et les caisses de pension, qui sont les gros investisseurs institutionnels du secteur immobilier.

Une autre menace, également dérivée de l'attitude négative de la législation et de l'opinion publique, pèse aussi sur l'économie de notre pays : comme les hypothèques en premier rang ne sont amorties qu'en partie, *la dette hypothécaire par habitant est, en Suisse, la plus lourde au monde.* La structure hypothécaire de notre pays est d'autant plus en danger que les placements immobiliers deviennent peu à peu des placements en valeur nominale.

Pour la même raison, *le rendement fiscal du secteur immobilier risque de baisser.* Une part appréciable de la plus-value des immeubles imputable à la dépréciation monétaire a été jusqu'à maintenant épongée par la voie des impôts. Mais cette ressource fiscale diminuera si le caractère de valeur réelle des placements en immeubles et la propriété foncière ne sont pas maintenus, au moins en partie, voire soutenus dans une certaine mesure par l'État et la société.