

**Zeitschrift:** Générations plus : bien vivre son âge  
**Herausgeber:** Générations  
**Band:** - (2014)  
**Heft:** 56

**Rubrik:** Votre argent

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 26.04.2025

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



Robert Kneschke

## Que faire d'un appartement devenu trop grand?

«Locataires d'un grand logement depuis plus de trente ans, nous aimerions en trouver un plus petit, tout en ne payant pas trop cher.»

Aline et François, Lausanne



**Fabrice Welsch,**  
directeur  
Prévoyance  
& conseils  
financiers BCV

Malgré une augmentation de l'accession à la propriété du logement, les locataires restent majoritaires en Suisse avec 63,2% des ménages adoptant ce mode de logement. Pourtant, les locataires peuvent se retrouver dans une situation financièrement inconfortable lorsqu'ils souhaitent, après plusieurs décennies dans un même logement, trouver un appartement aux dimensions mieux adaptées à leurs besoins. Avec la forte hausse des loyers, un appartement plus petit se révélera souvent plus onéreux que leur actuel appartement!

Prenons l'exemple d'un ménage de quatre personnes (un couple et ses deux enfants) qui a emménagé à Lausanne dans un appartement de 4,5 pièces en 1980. En 2013, le mari et sa femme occupent toujours le même logement, alors que les enfants sont partis.

En l'absence de changement de locataire entre 1980 et 2013, le loyer n'a que peu, voire pas du tout, subi d'évolutions. Entre 1980 (taux hypo-

thécaire à 4,5%) et 1990 (taux hypothécaire à 6,25%), le loyer aurait pu augmenter, car les bailleurs – via les gérances – effectuaient des hausses automatiques. Cela n'a pas toujours été le cas, comme le prouvent des exemples en ville de Lausanne. Un appartement de 4,5 pièces à l'avenue de Tivoli s'est loué 895 francs en 1975 et un autre 1240 francs (avec le même nombre de pièces) à la rue du Maupas en 1981; ces loyers sont demeurés inchangés jusqu'à ce jour.

Depuis 1990, les taux hypothécaires ont fortement baissé (taux hypothécaire de 2% actuellement), et les locataires peuvent demander l'adaptation à la baisse de leur loyer. Cette pratique, désormais courante, était toutefois peu fréquente il y a une quinzaine d'années.

En moyenne et selon les statistiques des régies immobilières, le loyer mensuel d'un appartement de 4,5 pièces à Lausanne en 1980 était d'environ 1300 francs. Aujourd'hui, un tel loyer est plutôt

celui d'appartements de 2 pièces, celui des 4,5 pièces étant d'environ 2500 francs par mois.

### Faut-il vraiment changer d'appartement?

Avec un loyer avantageux par rapport à ceux actuellement en vigueur, un couple qui souhaiterait déménager dans un logement plus petit lorsque les

enfants ont quitté le foyer familial va certainement payer plus cher ce changement. Cette situation ne contribue pas à fluidifier le marché immobilier. Si certaines gérances sont sensibles à la situation des postulants lors des attributions d'appartements, cette pratique reste rare, car un bailleur ne va pas volontairement diminuer le loyer d'un 2-pièces, réduisant la rentabilité de son bien immobilier, pour favoriser le déménagement d'un couple qui occupait depuis trente ans un appartement plus grand à moindre coût.

Mais faut-il vraiment déménager? Si la taille n'est plus adaptée au nombre d'occupants et si l'entretien de cet espace devient compliqué ou épuisant, il peut être utile d'évaluer le coût d'une aide à domicile, que ce soit une femme de ménage ou une entreprise de nettoyage. Les frais afférents devront être comparés au surcoût actuel des loyers d'un appartement plus petit.

Une autre option consiste à louer une chambre (à un étudiant, par exemple), selon le principe de la sous-location. Cette solution permet d'utiliser des locaux inoccupés et d'obtenir une aide financière, mais elle nécessite aussi de partager une partie de son appartement avec une tierce personne, ce qui peut créer des tensions. Il faudra au préalable demander l'accord du bailleur et stipuler par écrit les conditions de paiement et les modalités de vie dans l'appartement.

## D'autres solutions, vraiment?



De 1980 à 2000, les surfaces habitables ont augmenté en moyenne de dix mètres carrés par personne. Pour éviter la sous-occupation de certains logements, la conseillère nationale vaudoise **Adèle Thorens Goumaz** a proposé que, dès leur conception, les appartements soient prévus pour être modulables. Cette pratique permettrait de transformer un appartement familial avec plusieurs pièces en un logement plus modeste, sans pour autant déménager. Mais cette idée attractive rencontre des difficultés pratiques de mise en œuvre.

En mars 2011, le conseiller national genevois Carlo Sommaruga proposait, lui, de favoriser les échanges d'appartements, mais imposait aussi au bailleur qu'il ne puisse refuser son consentement à l'échange que pour de justes motifs. Elle a été refusée par le Conseil national.

A Genève enfin, il existe une surtaxe pour les appartements bénéficiant de prestations de l'Etat. Pour entrer dans un de ces logements, le locataire doit présenter un taux d'occupation qui correspond aux normes, soit au maximum deux pièces de plus que le nombre de personnes (à noter qu'à Genève, la cuisine compte comme une pièce, contrairement au canton de Vaud). Si une personne se retrouve par la suite en sous-occupation (par exemple, seule dans un 4 pièces), elle devra s'acquitter d'une taxe et son bail pourra être résilié.

# 63,2%

## des ménages suisses sont locataires

Lorsque l'âge ou l'état de santé devient une raison de changer de logement, il faut là encore examiner d'autres pistes. Par exemple, faire appel à une aide à domicile, pour les repas ou les soins, en sus d'une aide ménagère. Et si le changement s'impose, on peut essayer de trouver un appartement spécialement conçu pour des personnes à mobilité réduite ou proposant des infrastructures adaptées, notamment en ce qui concerne les accès aux fauteuils roulants. Ou alors, envisager un déplacement dans un établissement médico-social. En ce cas, c'est le plus souvent auprès du milieu hospitalier (médecin de famille, centre médico-social, Pro Senectute, etc.) que les personnes concernées trouveront les informations et les contacts utiles pour ce changement de domicile.