

Le logement du futur : coût du loyer et coût de la construction

Autor(en): **Diesbach, Philippe**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129555>

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.

COUT DU LOYER ET COUT DE LA CONSTRUCTION

En homme de terrain, usant d'un langage direct, je me permet de résumer toute la problématique relative au coût du loyer en un seul mot: injustice.

Nous n'aurions pas abouti, après 7 initiatives populaires, à modifier le droit du bail s'il n'y avait pas, dans la population, le sentiment profond d'une injustice. Encore tout récemment, la presse a dénoncé le fait que certaines personnalités en vve occupent des appartements souvent très exclusifs, voire prestigieux, dans des immeubles anciens en situation exceptionnelle en payant des loyers dérisoires. Ces déclarations médiatiques qui sont encore dans toutes les mémoires ont mis au grand jour les distorsions du marché locatif helvétique qui ont provoqué des rentes de situation dont certaines personnes profitent et ce sentiment de profonde injustice est présent dans toutes les couches de la population. Nul doute que le but premier de tout citoyen helvétique est de pouvoir lui aussi habiter l'un de ces logements mis en location à des prix largement inférieurs à ceux du marché. Pourquoi devenir propriétaire alors que d'innombrables exemples vous démontrent que vous pouvez être locataire à tellement bon compte?

Il ne faut pas chercher plus loin l'explication du «Sonderfallschweiz» qui voit, à l'inverse d'autres pays européens, une proportion de 70 % de locataires et de 30 % de propriétaires. Pourtant les Suisses bénéficient des crédits hypothécaires parmi les plus avantageux d'Europe, à la fois sur le taux et sur la quotité. Si les Suisses sont locataires, ce n'est pas parce qu'ils ne peuvent pas se payer un appartement. Relevons ce phénomène typiquement helvétique: on est locataire de son appartement en ville mais propriétaire de son chalet à la montagne.

Pour expliquer les distorsions de loyers, je rappelle en passant que nous avons connus de nombreuses périodes de contrôle des loyers.

A chaque fois que les effets régulateurs du marché provoquaient des hausses de loyers en Suisse, nous n'avons en effet pas laissé jouer les effets régulateurs du marché lorsqu'ils entraînaient aux yeux du pouvoir po-

litique des augmentations de loyer difficilement supportables. Les distorsions de loyers qui en découlent sont une composante majeure de l'injustice que l'on constate encore actuellement dans le coût des loyers.

L'autre composante est liée au fait de la structure des crédits qui financent la propriété immobilière. Disposant d'un Registre Foncier particulièrement efficace, la Suisse a financé sa propriété immobilière par des crédits hypothécaires uniques en Europe. C'est d'ailleurs encore le cas actuellement où, malgré des demandes insistantes, je n'ai toujours pas pu mettre en place un financement des propriétés individuelles basé sur des taux fixes à lû ans. C'est pourtant une pratique courante chez nos voisins européens et dans tous les pays anglosaxons. En d'autres termes, les loyers pratiqués en Suisse n'ont pas été influencés par des taux d'intérêts élevés et par des obligations d'amortissement. En revanche, les loyers ont été le reflet de distorsions des conditions financières du moment où les mises en location se sont faites, c'est-à-dire des taux hypothécaires pratiqués à ce moment-là.

Il faut aussi mettre en évidence la conception patricienne et de prévoyance sociale que la propriété d'un immeuble a représenté en Suisse pendant de nombreuses années. Posséder un immeuble, c'était le moyen de faire son 2ème pilier avant qu'il n'existe. En d'autres termes, les propriétaires immobiliers de l'époque ne devenaient pas propriétaires sans une mise importante de fonds propres et ils n'avaient de cesse de rembourser les crédits hypothécaires. Il s'en est suivi que ces propriétaires n'étaient pas dans l'obligation d'ajuster les loyers à la moindre augmentation des taux hypothécaires.

Les premiers investisseurs institutionnels caisses de pension ont pris le relais. Je connais plusieurs directeurs de caisses de pension dont la mission a été, jusqu'à ces dernières années, d'investir une partie de la fortune de la caisse dans l'immobilier pour mettre à la disposition prioritaire des cotisants des appartements à loyers extrêmement attractifs. Voilà qui a contribué aux distorsions apparues sur le marché et à ce sentiment d'injustice dans la fixation du prix des loyers.

Depuis l'introduction du nouveau droit du bail au 1er juillet 1990, ces caisses de pension, ces compagnies d'assurances et ces fonds de placements

immobiliers ont perdu des milliards de capital immobilier. En effet, aujourd'hui il est tout simple, tout clair et tout net qu'un immeuble dont les loyers n'ont jamais été revalorisés et dont l'état locatif global se situe à 50 % des possibilités du marché vaut tout simplement un capital immobilier de 50 % inférieur à l'immeuble voisin où les loyers auraient été réajustés au niveau du marché. La perte est sèche, sonnante et irréversible sauf amendements du droit du bail.

C'est l'une des raisons pour laquelle, des fondations d'utilité publique ont été créées pour s'occuper des immeubles du parc ancien. Certaines ont acheté ces dernières années des immeubles appartenant à des caisses de pension et à des compagnies d'assurances renommées. A chaque fois, ces investisseurs institutionnels ont mis en vente parce qu'ils étaient dans l'impossibilité de revaloriser leur capital immobilier, même par la rénovation.

Telle est la situation dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui en matière de fixation du coût du loyer et, pour utiliser un langage d'homme de terrain, il faut « faire avec ». Mon propos est d'examiner en votre compagnie comment on peut « faire avec » en adaptant le coût de construction pris au sens large.

En effet, il m'apparaît important de considérer aussi la notion de coût de construction dans l'optique des coûts financés pour maintenir le capital immobilier des immeubles du parc ancien. Le parc des immeubles datant d'avant 1980 représente 85 % des 3,2 millions d'immeubles bâtis soit 2,7 millions d'immeubles et il me paraît que c'est tout de même suffisamment important pour que l'on veuille bien se pencher sur le problème de la maintenance des immeubles de ce parc et de leurs loyers. Dans toutes les régions de Suisse, l'intérêt public a été maintes fois exprimé, souvent de manière violente, que les loyers des immeubles du parc ancien, même s'ils sont 25 à 30 % au-dessous des prix du marché, doivent être maintenus. Des transactions doivent pouvoir se faire sur le parc des immeubles anciens sans les visées spéculatives qu'on a connues, précisément sur ces immeubles-là, entre 1988 et 1990 et sans que les loyers ne doivent doubler du fait de transformations lourdes.

Par une gestion immobilière bien adaptée, certains de ces immeubles

ont été constamment l'objet de travaux visant à maintenir le capital immobilier avec les retombées nécessaires sur l'évolution des loyers. Ces opérations-là se sont à priori fort bien passé mais rares ont été les propriétaires qui ont pu faire les investissements visant à maintenir le capital immobilier à l'époque où les risques de médiatisation et de politisation étaient acceptables. Je ne parle donc pas de ces immeubles-là mais bien de ces innombrables immeubles du parc ancien qui nécessitent des travaux importants d'entretien sans que l'on puisse parler de rénovations lourdes et dont l'état locatif se situe globalement à 25 % au-dessous des prix du marché. Il faut favoriser les transactions d'achat et de vente de ces immeubles pour les soustraire désormais à toute spéculation. Je n'ai pas besoin de vous rappeler que ces immeubles-là se vendaient et se revendaient en 1988-90 en spéculant sur la possibilité de mobiliser ce que l'on appelait la « réserve locative » c'est-à-dire le fait que précisément le loyer de ces immeubles est 25 % au-dessous des prix du marché.

Ici intervient la notion de l'équivalent du coût de construction pour les immeubles neufs. En effet, il faut définir le prix que l'on peut payer pour l'achat de ces immeubles compte tenu des provisions qu'il convient de faire au moment de l'achat pour financer les travaux de rénovation courants, les risques techniques, les risques de vacances locatives. En d'autres termes, pour que des transactions interviennent sur ce type d'immeuble, il faut commencer par estimer les provisions à constituer pour la couverture des risques techniques, des risques locatifs, le montant du fonds de rénovation et définir ensuite le prix que l'on peut payer au vendeur en fonction d'un état locatif qui doit se situer 25 % au-dessous des prix du marché.

C'est notamment grâce à l'aide fédérale que de telles opérations peuvent se dénouer notamment par des Fondations d'utilité publique ou des coopératives. En effet, l'abaissement des loyers prévus par les plans financiers de l'aide fédérale sont déjà réalisés par le fait que les loyers se situent effectivement 25% au-dessous des prix du marché. Le système de l'aide fédérale permet de mobiliser en quelque sorte ce 25 % d'état locatif manquant pour le capitaliser de manière à pouvoir financer un coût global comportant les provisions pour

risques techniques et risques locatifs, le fonds de rénovation et le faible prix d'acquisition de l'immeuble.

Ici je fais la démonstration que, par une bonne utilisation de l'aide fédérale, on parvient « à faire avec » pour reprendre ma terminologie de tout à l'heure « à faire avec » des états locatifs se situant 25 % au-dessous des prix du marché. Les immeubles sont soustraits à toute spéculation et les locataires reçoivent, par un bail à loyer, l'assurance que leur loyer n'évoluera qu'en fonction du plan des loyers de l'aide fédérale et que leur loyer est au prix coûtant par le truchement du décompte des frais accessoires. En outre, des sommes importantes seront consacrées à financer des travaux dans les appartements et dans l'immeuble sans incidence directe d'augmentation des loyers. Tout au plus pouvons-nous souhaiter que ce système trouve une oreille particulièrement attentive au moment où le Parlement devra voter les crédits-cadres 1998-2000 permettant à l'Office Fédéral du Logement de développer l'application de l'aide fédérale dans ce cas particulier des immeubles du parc ancien. C'est dans ce secteur-là et dans les rénovations que l'aide fédérale doit continuer à développer son activité sans oublier de continuer à favoriser l'accession à la propriété. En revanche, tant que la clause du besoin fait défaut, il apparaît peu vraisemblable de trouver des communes où il serait utile en Suisse, à l'heure actuelle, de construire des immeubles neufs bénéficiant de l'aide fédérale.

Selon certaines estimations, le marché de la rénovation d'immeubles représente en Suisse un potentiel de 11 milliards de travaux par année. La volonté politique de favoriser les rénovations existe et cela depuis de nombreuses années. Pourquoi cela ne se traduit-il pas dans les faits ? Ici, il faut être très clair et ne pas avoir peur des mots. Sans déréglementation et sans modifier les lois qui permettent aux locataires de s'opposer, gratuitement, à tous travaux, à toute augmentation de loyer, de recourir à tous propos, de faire arrêter un chantier, le volume des travaux de rénovation n'augmentera pas en Suisse. Depuis près de 10 ans des rapports ont été établis par d'éminents spécialistes indiquant la nécessité de rénover le parc des immeubles locatifs suisses. Depuis 1990, les parlements fédéraux et cantonaux annoncent qu'il faut rénover et ne plus construire. Pourquoi n'a-t-on pas

banistes), aux appels d'offres de travaux par corps de métier et aux contrats individuels d'entreprise, il a été possible de et aux contrats individuels d'entreprise, il a été possible de mettre sur le marché des logements de qualité (architecturale et constructive)-des « maisonnettes » de 120 m²-pour un loyer de 1600 francs par mois, jardin privatif, place de parc voiture couverte et charges comprises, mais avec contribution directe de l'usager-coopérateur au fonds propre de la société (variable, selon le salaire des locataires). Votre raisonnement et votre point de vue vous amèneront forcément à montrer ce qu'il y a d'exceptionnel, voire d'artificiel-économiquement parlant- dans cette opération, qui profite de conditions extrêmement favorables, aux dires mêmes de Rudolf Kalen, responsable du financement par le fonds de prévoyance des CFF.

Il est donc évident que je ne partage pas votre avis sur l'incurie de l'industrie du bâtiment, toutes associations professionnelles mêlées (même si des modifications structurelles importantes doivent s'y faire). Je ne crois pas non plus aux vertus automatiques des situations de concurrence. L'expérience de Pradex II m'interroge autrement, sur le plan financier et économique. C'est toutefois un secteur dont je ne connais les mécanismes que superficiellement. Voici ma question : dans le financement d'une opération et dans le calcul d'exploitation, pourquoi ne soumettre à compression que le coût de construction, alors que tout ce qui touche au capital, à son organisation, à son rendement, au terrain, à la rente foncière, tout cela est quasi intouchable, comme sacro-saint, ressortissant à un quasi-monopole de fait, à ce point respectueux des situations acquises qu'il en irait de la survie nationale... Le logement n'est-il pas plutôt, profondément, viscéralement, au service du capital d'abord, et même à son service- quitte à abaisser le niveau de la qualité architecturale et technique, situation connue dans nombre de pays voisins. Quant à l'utilisateur...

Alin Décoppet

Lettre parue dans le Journal de Genève et Gazette de Lausanne du 18 juillet 1997

le courage de s'attaquer au vrai problème ? Pourquoi ne rénove-t-on pas les lois et règlements ?

Tous ceux qui font un travail d'homme de terrain dans la gestion immobilière ont une multitude d'exemples de recourte et de contestations abusives de travaux de rénovation à signaler. Nous avons rendu public les résultats d'un sondage fait auprès des 100 plus grands investisseurs institutionnels déclarant, en 1989 déjà, qu'ils étaient dans une écrasante majorité dans l'incapacité d'accomplir les importants travaux de rénovation nécessaires au maintien du capital immobilier. Une part importante de ces institutionnels déclarait déjà vouloir se retirer définitivement du marché des investissements immobiliers en Suisse. Depuis lors, cette situation s'est aggravée: ces institutionnels vendent, comme déjà dit, leurs immeubles anciens certes, nous sommes également placés pour savoir qu'un travail d'homme de terrain permet d'intervenir localement, sur de petits immeubles, notamment par des coopératives, pour faire un excellent travail de rénovation. Il faut savoir qu'il y a des régions où la politisation des problèmes du loyer s'exprime de manière différente. Il en est de même de l'intervention des instances judiciaires. Il n'en reste pas moins que pour que le pouvoir politique puisse joindre le geste à la parole et permettre à l'industrie de la construction d'être partiellement sauvée par une augmentation sensible du chiffre d'affaires de la rénovation, il n'y a pas d'alternative: il faut modifier les lois, déréglementer et permettre à des juges de décréter par exemple qu'un chantier doit se poursuivre lorsque ledit juge constate que toutes les autorisations ont été obtenues en bonne et due forme.

Malheureusement, le phénomène des contestations, des oppositions et des recours abusifs s'est généralisé. Si ces modifications légales, cette déréglementation étaient entreprises, elles auraient un effet de relance économique au moins tout aussi important que les mesures prises récemment par notre Parlement; des milliers d'emplois sont en jeu.

Il aura fallu attendre 1994 pour qu'un vrai rapport s'établisse entre le coût de construction et le coût du loyer. Et dans ce couple, c'est le loyer qui domine. Depuis peu, les hommes de terrain indiquent avec précision le genre d'immeuble qui doit être construit, la

typologie des appartements, les plans ou descriptifs et surtout le prix des loyers à ne pas dépasser. C'est par un travail de tous les instants avec les différents intervenants à l'acte de construire, c'est en remettant constamment l'ouvrage sur le métier, en tournant le projet sous tous ses angles que l'on parvient enfin à réaliser l'adéquation entre le prix des loyers et le coût de construction. Actuellement, cela se fait au prix de sacrifices importants et d'une débâche d'énergie considérable. L'amateurisme n'est pas de mise.

Pour revenir au thème principal «Coût du loyer et coût de la construction», je plaide aujourd'hui pour le maintien des nouvelles structures que la crise a mise en place. Il faut souhaiter que désormais plus aucun projet de construction ne puisse voir le jour sans qu'un professionnel de terrain ayant un volume suffisant d'expériences et une excellente connaissance des particularités locales ait son mot à dire sur le marketing pour définir le rapport prestations/prix exact qui corresponde à cet endroit-là, aux attentes des clients qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Les régies immobilières ont servi trop longtemps à mettre en location ou à vendre des biens immobiliers sans avoir eu l'occasion de faire une analyse marketing, tout ce que l'on demandait c'était de faire une partie des fonds propres ! J'espère vivement que ces temps sont totalement et définitivement révolus.

Les professionnels qui sont de véritables sociétés de services existent. La Suisse romande regorge d'excellents professionnels de la gérance et du courtage. Ce sont de véritables « pros. de terrain » qui ont l'expérience des particularités locales et qui les maîtrisent. Ceux qui croient que l'on peut régenter la construction, la vente et la gestion immobilière en appliquant des directives massives, puissantes, industrielles prises par un pouvoir centralisé dans une quelconque grande ville de ce pays se trompent. La parole est aujourd'hui plus que jamais aux « pros. de terrain ».

Pour réaliser l'adéquation entre le coût des loyers et le coût de la construction, il n'y a aucune recette miracle et il n'y a aucune méthode magique qui puisse être applicable globalement et massivement à l'ensemble du territoire. Seule une analyse très fine de marketing local et un travail de tous les instants et seul l'appel à des professionnels peut donner

de bons résultats. Il va de soi que dans ce genre d'exercice la concertation doit être très large et que les intervenants à l'acte de construire ne sont pas seulement les promoteurs et constructeurs d'antan, mais aussi les pouvoirs publics, notamment les offices cantonaux du logement, les représentants des locataires et les utilisateurs eux-mêmes dans la mesure où on les associe par vente sur plans ou dans des coopératives, par exemple.

Comme vous le constatez, des solutions existent pour réaliser l'adéquation entre le prix du logement et son coût qu'il s'agisse des immeubles du parc ancien, des chantiers de rénovation ou de la construction. La première grande crise structurelle de notre histoire a engendré tout naturellement de nouveaux schémas de collaboration. Puisse ce séminaire être l'occasion d'affirmer que la promotion et la construction par les flambeurs de l'immobilier est définitivement révolue, et que désormais tous les intervenants à l'acte de construire ou de rénover utilisent les nouvelles structures mises en place et les nouveaux moyens donnant la priorité à l'activité de marketing immobilier par l'intervention des « pros. de terrain » indépendants.

Préoccupons-nous de nous doter du cadre légal nécessaire à pouvoir faire les rénovations et maintenir le parc des immeubles anciens. Dans ce domaine, privilégions des concepts nouveaux.

Finalement, que la bonne collaboration qui s'installe maintenant entre les banquiers et tous les milieux immobiliers se renforce pour que les expertises et les analyses de marketing soient d'excellente qualité et dirige les investissements et l'appréciation des risques vers le respect du rapport « prestations/prix » idéal.

Philippe Diesbach