

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 91 (2019)

Heft: 2

Artikel: "Les coopératives ont clairement un effet modérateur sur les prix"

Autor: Thalmann, Philippe / Liechti, Richard

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-864754>

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: 17.05.2025

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

«Les coopératives ont clairement un effet modérateur sur les prix»

Le marché immobilier suisse risque de perdre son bel équilibre. Les logements abordables sont bien trop rares. Professeur à l'EPF de Lausanne, Philippe Thalmann mène des recherches sur un large éventail de sujets liés à l'économie urbaine et environnementale. Interview.

Dans vos activités d'enseignement et de recherche, vous traitez, entre autres, du marché immobilier et du logement. L'augmentation des taux de vacance et la production élevée d'appartements suscitent actuellement des inquiétudes. Vont-elles se poursuivre à ce rythme?

Si l'on regarde les statistiques – tant pour les logements en construction que pour les permis de construire –, rien ne permet de penser que quelque chose va bientôt changer. La pression des fonds de pension et d'autres investisseurs sur les investissements reste également élevée. En raison des taux d'intérêt actuellement très bas, la pression sur les bailleurs pour louer leurs appartements est beaucoup plus faible. Normalement, les frais de financement pèsent plus que l'entretien. Pour l'instant, cependant, ces frais sont nuls, et si vous avez beaucoup d'argent, vous paierez même des taux d'intérêt négatifs. L'investisseur peut se permettre d'attendre que la propriété soit entièrement louée. C'est l'une des raisons pour lesquelles encore plus d'appartements sont construits dans des endroits où le taux de vacance est élevé. Bref, tant que les taux d'intérêt n'augmentent pas, rien ne changera.

Seules certaines régions sont touchées par les taux de vacance élevés. Les statistiques montrent toutefois que les loyers ont baissé de manière générale après de nombreuses années d'augmentation. Est-ce le début d'un renversement de tendance?

Pour l'instant, cette baisse affecte les loyers de l'offre, qui réagissent le plus rapidement à la situation économique. Selon la loi sur les baux, les loyers existants auraient déjà dû baisser depuis longtemps. Toutefois, il ne s'agit pas d'un marché liquide au sens où un propriétaire ajuste les prix chaque mois. La situation est différente avec les logements qui arrivent sur le marché. Dans certaines régions de Suisse, les locataires ont désormais le choix, ils peuvent négocier et influencer les prix. C'est pourquoi les loyers de l'offre sont en baisse – et les loyers existants devraient suivre.

Dans des villes comme Genève et Zurich, la demande est encore élevée. Mais il existe un écart important entre l'offre et les loyers existants. De nombreux locataires de long terme vivent également en ville à bas prix. Quelle est l'ampleur de la pénurie actuelle de logements dans les agglomérations urbaines?

Il est difficile de répondre à cette question, car il n'y a pas un stock de personnes à la recherche d'un logement qui puisse être comparé à l'offre. Au contraire, la demande



Prof. Philippe Thalmann

réagit de manière très souple. Et les villes sont de nouveau attrayantes. S'il y a soudain plus d'appartements bon marché disponibles dans le centre de Lausanne ou de Zurich, cela attirera des gens venus de loin qui, autrement, devraient faire la navette vers la ville. Ainsi, plus le marché sera détendu, plus la demande augmentera. C'est pourquoi la demande excédentaire dans les villes ne disparaîtra pas si rapidement. Au contraire de la périphérie, où la demande peut chuter très rapidement.

Que dit en fait le taux de vacance sur le marché du logement?

J'ai comparé l'évolution des loyers de l'offre au taux de vacance. En termes purement statistiques, le marché immobilier suisse est stable avec un taux de vacance de 1,2%. Avec le taux de vacance actuel de 1,6 %, le marché semble équilibré au niveau suisse. Mais si nous regardons les marchés localement, des différences majeures apparaissent. Nous avons un degré élevé de mobilité dans les villes, qui se reflète dans le taux de rotation élevé des appartements en location. Cela signifie que les gens sont toujours à la recherche d'un logement, mais que les appartements arrivent aussi constamment sur le marché. Ainsi, dans un marché très liquide, on peut avoir un équilibre même quand il n'y a pratiquement pas d'appartements vides. Mais il y a autre chose d'important: nous

avons aussi demandé aux gens ce qu'ils pensaient de la situation du logement. L'enquête a montré que la sensibilisation à la pénurie de logements était particulièrement élevée là où de nombreuses personnes sont à la recherche d'un logement. D'un point de vue statistique, de nombreuses villes ne connaissent plus de pénurie de logements, mais les gens ressentent toujours la situation comme telle.

Le taux hypothécaire est à son plus bas niveau depuis des années. Une augmentation rapide pourrait avoir des conséquences catastrophiques...

Contrairement aux années 90, où nous avions déjà connu cette situation, de nombreux débiteurs hypothécaires ont aujourd'hui des contrats à taux d'intérêt fixes et à durée relativement longue. Tous ceux qui en bénéficient encore pendant cinq à dix ans n'ont donc pas de souci à se faire – et pourraient même augmenter leurs loyers en conformité avec le taux de référence. Mais pour tous les autres, qui ont calculé de manière serrée ou sur la base de taux d'intérêt à court terme comme le Libor, une hausse rapide rendrait les choses difficiles. Le taux d'intérêt de référence n'augmenterait pas suffisamment, parce qu'il est calculé sur la moyenne de toutes les hypothèques – y compris les hypothèques à long terme à taux fixe – et ne bouge donc que lentement. Et même s'il devait augmenter, les bailleurs ne pourraient peut-être pas augmenter les loyers à cause de la pléthore de logements.

Les logements perdraient rapidement leur attractivité pour les investisseurs.

La valeur des biens immobiliers se compose en principe des revenus futurs actualisés. S'il n'est pas possible d'augmenter rapidement le loyer d'un bien immobilier – parce que le taux de référence n'augmente pas assez rapidement ou parce que les taux de vacance sont élevés – et si le bien doit être actualisé à un taux d'intérêt plus élevé, le bien a une valeur moindre. Et puis les banques doivent vérifier leurs prêts. Le gage vaut-il encore assez pour l'encours de la dette hypothécaire? Dans le cas d'un ratio prêt/valeur élevé, ils exigeraient un amortissement anticipé.

Et les locataires?

Ils n'ont pas de souci à se faire, car ils sont relativement bien protégés par l'inertie du taux de référence.

Les maîtres d'ouvrage tels que les coopératives, qui calculent leurs loyers à prix coûtant, peuvent offrir des prix nettement inférieurs. Toutefois, leur part de marché en Suisse est faible. Quel impact les coopératives d'habitation peuvent-elles avoir sur le marché immobilier?

Dans les villes et les régions où les maîtres d'ouvrage d'utilité publique détiennent une part de marché de 20% et sont en mesure d'offrir régulièrement de nouveaux logements, ils ont clairement un effet modérateur sur les prix. Mais s'ils ne détiennent que quelques pourcent et que les appartements ne sont loués qu'aux membres existants, l'effet est minime. Il serait donc important

d'augmenter la part de marché des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, car un effet modérateur sur les prix serait le bienvenu.

Le principal obstacle à la croissance des coopératives d'habitation semble être la rareté et la cherté des terrains à bâtir. Et dans les villes, les promoteurs de PPE peuvent payer des prix bien plus élevés.

La question foncière est un gros problème – pour lequel il n'existe pas de solution simple. En principe, nous avons peu de parcelles libres en Suisse et nous souffrons d'un manque d'espace si nous voulons protéger nos paysages et nos terres agricoles. La demande excédentaire de terrains à bâtir sera donc toujours présente et beaucoup sont prêts à payer des prix élevés. Mais les propriétaires fonciers sont libres de ne pas nécessairement profiter de l'offre la plus élevée, et de vendre à un maître d'ouvrage d'utilité publique. Les coopératives d'habitation ont ainsi parfois accès à des terrains à bâtir attrayants.

En plus de vos activités académiques, vous présidez depuis 2011 la Commission fédérale du logement (CFL). Fin 2019, vous allez devoir transmettre le flambeau. Quels sont les principaux problèmes auxquels politique du logement et recherche doivent s'attaquer ces prochaines années?

La rénovation énergétique des bâtiments existants est certainement une priorité, parce que le taux de rénovation est bien trop faible en Suisse. En outre, il existe de nombreux problèmes régionaux: les vallées qui se dépeuplent ou la pénurie de logements dans les zones touristiques. La dimension sociale du logement continuera aussi à nous préoccuper, de même que la lutte contre la pauvreté ou l'intégration.

Version raccourcie de l'interview de Richard Liechti parue dans *Wohnen* d'avril 2019

Cours Armoup

FORMATION 2019-2020

2020

Formation en 8 modules :

1 Mercredi 30 octobre 2019

Caractéristiques et particularités
des coopératives d'habitation et autres
maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Droit des coopératives - Lois fédérale et
cantonales sur le logement

2 Mercredi 27 novembre 2019

Fondation de la coopérative - statuts -
organes - responsabilités
Conciergerie - droit du travail - salaires
Gouvernance d'entreprise

2019

Financement
Règlement de coopérative
Rénovations Droit de bail
Vie de la coopérative Gestion du parc
Mesures énergétiques Appartements protégés
Etat locatif Chauffage
Assurances Aspects fiscaux
Aides cantonales Constitution d'une coopérative
Analyses
Aides fédérales

3 Mercredi 18 mars 2020

Achat, construction, rénovation d'un immeuble
Mesures énergétiques liées au bâtiment
Assurances

4 Mercredi 29 avril 2020

Sécurité - mesures spécifiques et prévention
Gestion et entretien du parc immobilier
Gestion des locaux communs, communication,
médiation
Coopératives participatives - principes de
fonctionnement et participation des habitants

5 Mercredi 27 mai 2020

Droit du bail - spécificité de la LOG
Les différents types de baux à loyer
Décomptes de frais accessoires
Décomptes de chauffage
Informations sur les examens et modalités
du travail personnel

6 Mercredi 17 juin 2020

Droit de superficie - DDP
Appartements Senior ou protégés
Référé sociale
Locataire-sociétaire & règlement de la
coopérative

7 Mercredi 28 octobre 2020

Financement - les fonds à disposition
Etat locatif prévisionnel
Aspects fiscaux

8 Mercredi 27 novembre 2020

Outils financiers - tableau de bord
et ratios de gestion
Gestion financière - lecture des comptes
Analyse et mesures à prendre

Module d'un jour
Horaire de 9 h à 16 h 30
Restauration sur place

Lieu :
Lausanne
Salle St-Exupéry
Chemin de Messidor 5-7

Découvrez notre nouveau programme et
conditions d'inscription sur notre site :

www.armoup.ch



Dates :

Module 1	Mercredi 30 octobre 2019
Module 2	Mercredi 27 novembre 2019
Module 3	Mercredi 18 mars 2020
Module 4	Mercredi 29 avril 2020
Module 5	Mercredi 27 mai 2020
Module 6	Mercredi 17 juin 2020
Module 7	Mercredi 28 octobre 2020
Module 8	Mercredi 27 novembre 2020

Conditions financières :

Tarifs membre :	
Cours complet (8 modules)	Fr. 2'140.-
Par module d'un jour	Fr. 320.-
Finance supplémentaire en cas d'examen de rattrapage	Fr. 300.-

Tarifs non-membre :	
Cours complet (8 modules)	Fr. 2'890.-
Par module d'un jour	Fr. 450.-
Finance supplémentaire en cas d'examen de rattrapage	Fr. 300.-

Réduction :
10% pour 3 à 4 participants inscrits
15% dès 5 participants inscrits

Non compris
Frais de repas et boissons



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique