

### **Focus: Taux de propriété du logement – bas, malgré la hausse**

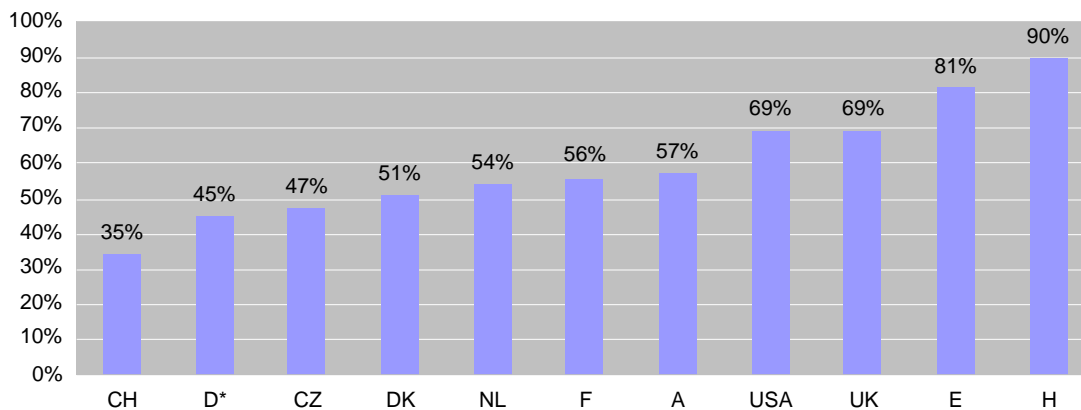
En l'an 2000, 35% des ménages de Suisse vivaient dans un logement ou une maison leur appartenant. Le taux de propriété du logement était encore de 30% en 1980; et de 31% en 1990. En dépit de cette hausse marquante, surtout depuis 1990, la part de propriétaires reste très faible en comparaison internationale. Mais on constate de fortes différences selon les régions. Dans 19 cantons, le taux de propriété du logement est supérieur à la moyenne suisse, laquelle est surtout abaissée par les valeurs des cantons urbains de Bâle-Ville, Genève et Zurich. Le taux de propriété du logement varie aussi fortement selon le type de ménage. En 2000, il était de 44% en moyenne pour les familles avec enfants. En considérant non la part des ménages, mais celle des personnes, on obtient un taux de 40%, car les ménages de propriétaires sont plus grands que les ménages de locataires.

Le faible taux de propriété du logement est dû à diverses raisons:

- Introduction tardive de la propriété par étages: avant 1965, il n'était possible que dans le canton du Valais de former des propriétés dans des immeubles d'habitation. C'est pourquoi le faible taux de propriété du logement est surtout un phénomène propre aux villes, où dominant de grands immeubles résidentiels. Mais, depuis une trentaine d'années, la propriété par étages connaît une forte progression. On constate ainsi un doublement du nombre d'unités entre 1990 et 2000. En 2000, les appartements en propriété représentaient déjà 8 % du parc global de logements et 23% des logements en propriété.
- Bon fonctionnement du marché locatif: il existe une relation étroite entre le taux de propriété du logement et les conditions-cadres des investissements dans le secteur locatif. Là où, comme en Suisse, le droit du bail est plutôt libéral et les rendements prévisibles à long terme sont satisfaisants, il est intéressant d'investir dans les logements locatifs. L'offre de logements locatifs peut alors rivaliser de qualité avec celle des objets en propriété.
- Rapport défavorable entre coût et revenu: en comparaison avec l'étranger, le rapport est défavorable, en Suisse, entre le coût de l'accession à la propriété et le revenu moyen des ménages.
- Forte présence de population étrangère: les ménages étrangers possèdent plus rarement un logement. En Suisse, leur taux de propriété s'élève à 13% et un ménage sur cinq est de nationalité étrangère. Le taux de propriété du logement des ménages suisses est de 39 %.

*Ernst Hauri, Bundesamt für Wohnungswesen*

### **Proportion de logements en propriété en comparaison internationale, 2000**



Source: OFL

