

Briefing

Combien de ménages suisses sont-ils propriétaires de leur logement et pourquoi ne sont-ils pas plus nombreux?

En 2000, 34,6 % des ménages suisses occupaient un appartement ou une maison qui leur appartenait. Malgré une forte progression depuis 1990, la proportion de logements en propriété reste basse en comparaison internationale. Cette situation s'explique moins par le manque de mesures d'aides incitatives que par d'autres raisons.



Plus de ménages propriétaires que ne l'indiquent les statistiques

Les derniers chiffres officiels sur la propriété datent de l'enquête sur les immeubles et logements réalisée dans le cadre du recensement de l'an 2000. Le taux de logements en propriété s'élevait alors à 34,6 %. Un tiers des ménages étaient donc propriétaires de leur habitation. En 1990, ce chiffre n'était que de 31,3 %. Depuis 2000, cette proportion a encore augmenté. Comme le montrent les estimations, plus de la moitié des nouveaux logements construits sont destinés à la vente.

Près de la moitié des cantons enregistrent un taux de logements en propriété proche du taux moyen des pays voisins. 19 cantons se situent en dessus d'une moyenne nationale tirée vers le bas par les chiffres très faibles des cantons urbains de Bâle-Ville, de Genève et de Zurich (voir graphique 1).

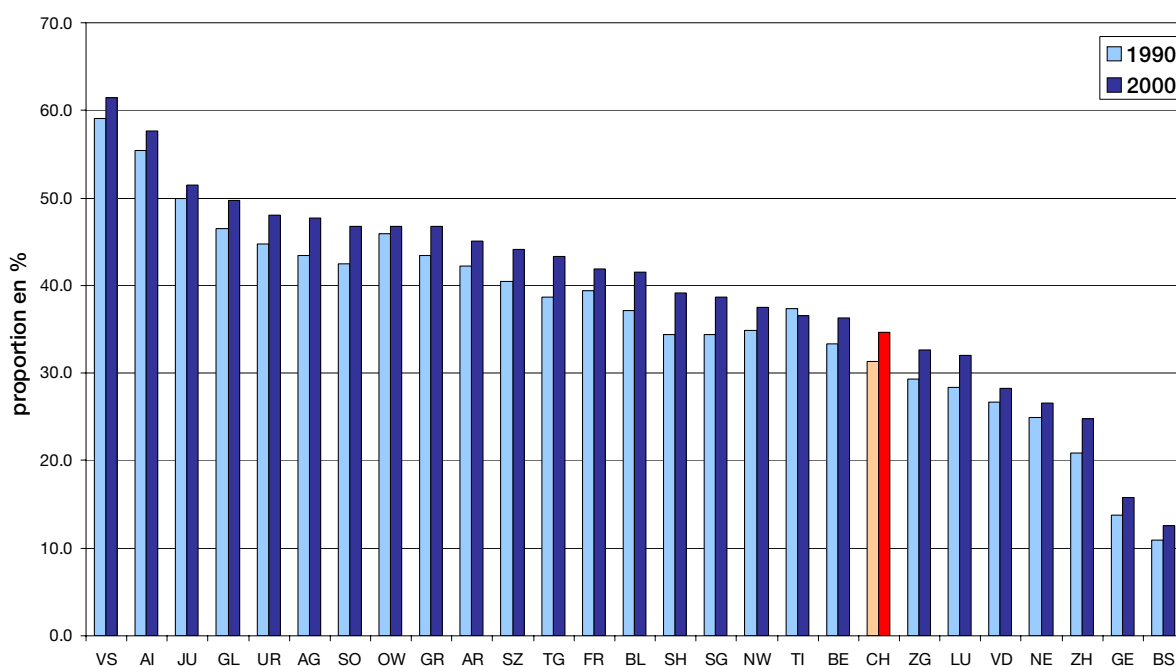
En réalité, il y a davantage de propriétaires que ne l'indiquent les statistiques. Lorsque, par exemple, deux ménages propriétaires doivent déménager pour des raisons professionnelles et se louent mutuellement leur logement, ils sont considérés par les statistiques comme des locataires bien qu'ils restent propriétaires de leur habitation première. De plus, certains locataires sont propriétaires d'une résidence secondaire. Si on tient compte de ces cas, on obtient ce qu'on a coutume de nommer le « taux élargi » de logements en propriété. Selon une évaluation de l'enquête sur les revenus et la consommation de 1998, celui-ci est plus élevé de près de 5 %.

Le taux de logements en propriété varie considérablement selon la catégorie de ménage. Il était, en 2000, de 44 % en moyenne pour les familles avec enfants. Le taux élargi pour ce type de ménage devrait donc se situer aux alentours de 50 % aujourd'hui. Il en va de même pour les classes d'âge et de revenu élevés.

Si on considère le nombre de personnes plutôt que la proportion de ménages propriétaires de leur logement, on constate que 40,3 % de la population vit dans des objets en propriété. En effet, les ménages propriétaires comptent en moyenne nettement plus de personnes.

La proportion de propriétaires n'est pas un indicateur de la prospérité d'une société

Comme l'illustre le second graphique, le taux de logements en propriété de la Suisse n'est pas aussi éloigné qu'on le croit communément de celui de pays présentant un niveau de développement comparable comme l'Allemagne, le Danemark, les Pays-Bas, la France ou l'Autriche. Il serait en outre trompeur d'établir une corrélation entre le nombre de propriétaires et la prospérité d'une société. Les comparaisons internationales indiquent qu'un taux élevé de logements en propriété reflète des marchés rigides et une structure économique dominée par les secteurs primaire et secondaire. De plus, les données disponibles montrent qu'il n'existe pas de lien direct entre la charge fiscale et le taux de logements en propriété. Pour la Suisse, la faible proportion de propriétaires est imputable à d'autres facteurs.



Graphique 1: Proportion de logements en propriété 1990 et 2000 par cantons

Les raisons de la faiblesse du taux de logements en propriété

Introduction relativement tardive de la propriété par étage

Avant 1965, il n'était pas possible, excepté en Valais, de devenir propriétaire dans un immeuble d'habitation. Cette forme d'habitat dominant en ville, la faiblesse du taux de logement en propriété est avant tout un phénomène urbain. Depuis une trentaine d'années, on observe toutefois une forte progression de la propriété par étage. Entre 1970 et 1990, près de 120 000 logements sont passés sous ce régime, et deux fois plus entre 1990 et 2000. Ce mode de propriété représentait, en 2000, 8 % du parc total de logements et 23 % des logements en propriété. A l'heure actuelle, ce taux a sans doute encore augmenté.

Un marché du logement flexible et relativement libéral

Le taux de logements en propriété est étroitement lié aux conditions-cadre régissant les investissements dans le domaine des logements locatifs. Lorsque le droit du bail est relativement libéral et que les rendements attendus sur le long terme sont suffisamment élevés, la propension à investir dans les logements locatifs est relativement forte.

Un rapport défavorable entre coût et revenu

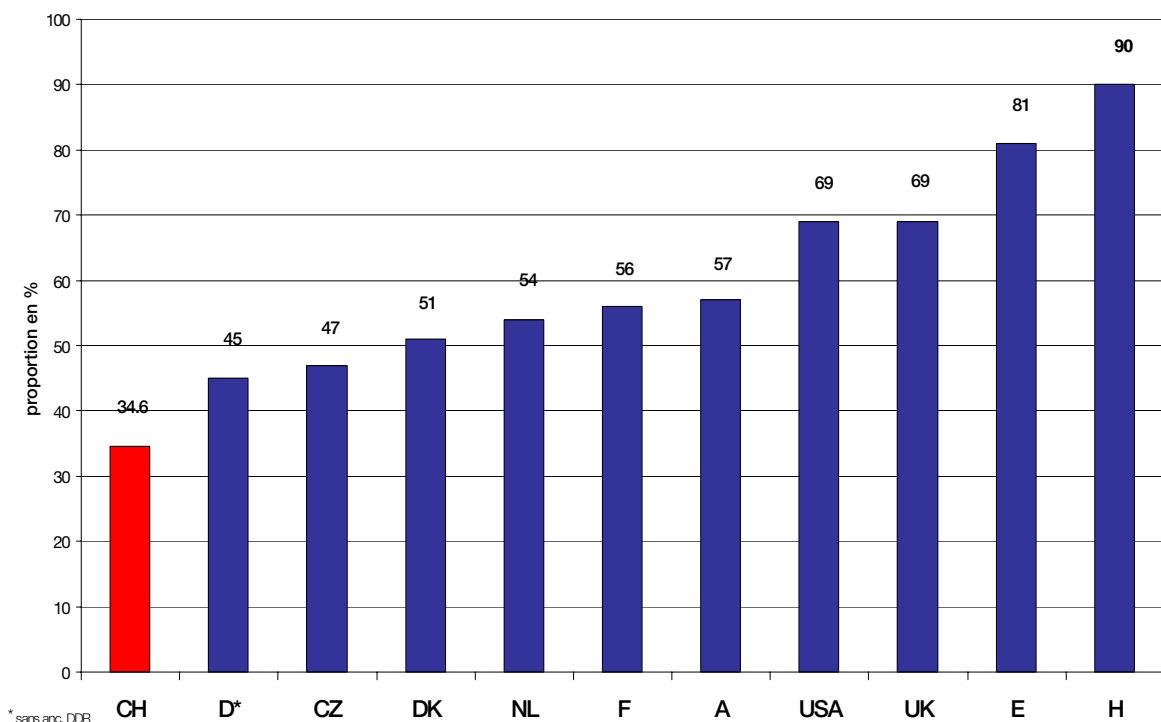
En comparaison avec l'étranger, le rapport entre le coût de l'accession à la propriété et le revenu moyen des ménages est plutôt défavorable en Suisse.

Des logements locatifs de bonne qualité à prix raisonnables

L'offre des logements en location n'a rien à envier sur le plan qualitatif à celle des logements en propriété ; de plus, elle est restée longtemps meilleur marché. En moyenne, les loyers sont supportables : la charge locative brute moyenne s'est stabilisée à quelque 20 % du revenu brut du ménage.

Une forte proportion de population étrangère

La propriété est moins répandue parmi les ménages étrangers. En Suisse, 13 % d'entre eux sont propriétaires de leur logement. Pour mémoire, un cinquième des ménages sont étrangers. Le taux de logements en propriété est de 39 % pour les ménages suisses. Les pays à forte population étrangère affichent en général un taux de logements en propriété plutôt faible.



Graphique 2: Proportion de logements en propriété en comparaison internationale

Le dilemme de la politique en faveur de l'accession à la propriété

En Suisse, on veut encourager l'accession à la propriété tout en protégeant mieux la propriété elle-même. Ces objectifs peuvent entrer en conflit lorsque les mesures de protection rendent plus difficile pour des tiers d'accéder à la propriété. On s'accorde à reconnaître que la mutation des objets locatifs est la seule solution pour accroître nettement le nombre de propriétaires. Cependant, les mesures qui la faciliteraient, mais qui, en même temps, restreindraient quelque peu la liberté de décision (comme, par exemple, un droit de préemption pour les locataires), sont mal acceptées.

Outre les principaux facteurs susmentionnés, de nombreux éléments contribuent à la faiblesse relative du taux de logements en propriété en Suisse, tels que la volonté des individus de préserver leur mobilité, une moindre propension à renoncer à des actes de consommation, le fait que l'offre de maisons familiales et de logements en propriété à prix modéré a été insuffisante pendant des années ou encore la longueur et le coût des procédures de mutation.

L'augmentation du nombre de propriétaires reste un objectif politique

Posséder le logement que l'on occupe au lieu de le louer présente des avantages incontestables : la sécurité du logement est plus grande parce qu'il n'y a pas de bail susceptible d'être résilié et le logement lui-même peut être aménagé, voire transformé au gré et selon les besoins de son occupant. Les arguments en faveur de l'accession à la propriété ne sont plus désormais le placement de capitaux, la constitution d'un patrimoine individuel ou la possession de parts foncières, mais une plus grande sécurité du logement et une plus grande indépendance. Il faut pourtant réaliser que, même en prenant des mesures d'encouragement extraordinaires, on ne parviendra pas à relever quantitativement la part des propriétaires à court terme. Pour faire progresser le taux d'un point, il faudrait que tous les nouveaux logements construits pendant une année et demie soient destinés exclusivement à l'achat en propriété, ce qui n'est ni réaliste ni souhaitable pour des raisons d'aménagement du territoire et d'utilisation des sols. Le taux de logements en propriété ne peut donc augmenter à long terme que si un certain nombre de logements en location deviennent des logements en propriété. Pour ce faire, il faut des solutions praticables. On étudie actuellement la « petite propriété du logement », et le modèle « Pagameno » se trouve depuis peu sur le marché.

Plusieurs raisons expliquent la forte progression du taux de logements en propriété depuis 1990

La baisse du coût d'acquisition au cours des années 90 par rapport au revenu moyen des ménages est un premier facteur d'explication de la forte augmentation du taux de logements en propriété entre 1990 et 2000. Le niveau historiquement bas des taux hypothécaires en est un deuxième. De ce fait, il est devenu intéressant, depuis le milieu des années 90, d'acheter son logement plutôt que de le louer. Du côté de l'offre, grâce au bas niveau des taux hypothécaires, les promoteurs peuvent réaliser davantage de bénéfices en vendant des logements en propriété qu'en construisant des logements locatifs. Du côté de la demande, l'évolution démographique contribue à l'augmentation du taux de logements en propriété. Les enfants du baby-boom ont aujourd'hui quarante ans et plus - ce sont les classes d'âge dans lesquelles le logement en propriété est le plus répandu. De plus, du fait du recul des naissances et de la diminution de la taille des familles, les héritages deviennent plus importants, ce qui facilite l'acquisition d'un bien immobilier par les descendants.

Effets des «mesures d'encouragement» sur le taux de logements en propriété

Depuis 1990, les fonds du pilier 3a et, depuis 1995, ceux de la prévoyance professionnelle peuvent être investis dans l'achat d'un logement. Certains cantons connaissent des systèmes d'épargne-logement favorisant l'accession à la propriété par le biais de primes ou d'allègements fiscaux. Ils devront cependant y renoncer à l'avenir, en raison de la loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes. Plusieurs interventions parlementaires encore pendantes s'opposent toutefois à cette mesure. Le paquet fiscal refusé par le peuple au printemps 2004 comportait des avantages fiscaux en faveur de l'épargne-logement. Le rejet de ce projet a empêché un changement de système d'imposition de la propriété. Par conséquent, on continue d'encourager celle-ci de manière indirecte : souvent, la déduction des dettes et d'un forfait pour l'entretien permet de compenser largement la valeur locative imposée, qui est modeste, si la dette est élevée comme c'est généralement le cas pour un nouveau propriétaire. Parmi les aides de l'Etat pouvant être sollicitées, il convient de citer la Coopérative romande de cautionnement immobilier (CRCI) et l'Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW), toutes deux fondées au début des années 90. Ces organismes cautionnent jusqu'à 90 % des coûts de construction ou d'acquisition, ce qui facilite la recherche de

fonds de tiers. Ces coopératives de cautionnement hypothécaire sont garanties par un arrière-cautionnement de la Confédération. Jusqu'en 2001, il était par ailleurs possible de bénéficier d'une aide directe dans le cadre de la loi encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP), par le biais d'avances consenties au titre de l'abaissement de base, d'abaissements supplémentaires ou de cautionnements.

La dissolution de sociétés immobilières est un facteur extraordinaire qu'il ne faudrait pas omettre de mentionner. En effet, certaines sociétés, notamment en Suisse romande, qui géraient des objets locatifs pour des communautés de copropriétaires par étage mais qui n'étaient pas comptées parmi les propriétaires en raison de leur forme juridique, ont été dissoutes en bénéficiant d'allègements fiscaux et transformées en des formes de propriété privée. Ce phénomène explique une part non négligeable des nouvelles propriétés par étage et des nouveaux logements loués par des propriétaires privés depuis 1990.