

Granges Journées de logement 2004

Journée de séminaire du 3 novembre 2004:

Qu'est-ce qui pousse ou freine la constriction de logements?

## Thèses et faits concernant les activités de rénovation

Texte accompagnant le discours de M. Peter Gurtner,  
Directeur Office fédéral du logement

En Suisse, presque 43% des logements ont plus de 40 ans. Environ 28% ont été construits avant 1945. Dans les centres des grandes villes, le pourcentage d'objets anciens est nettement plus élevé. En outre, la composition du parc de logement est très souvent uniforme. On note une prédominance des logements de deux et de trois pièces. Par leur configuration, leur équipement et leur emplacement, ceux-ci ne répondent souvent plus aux exigences actuelles et encore moins futures. Des quartiers de ce type n'entrent pratiquement plus en considération pour les familles. On peut constater que de nombreux ménages changent de logis lorsque les constructions et les équipements ne répondent plus aux standards ni aux besoins.

Plus le temps passe, plus les besoins de rénovation se renforcent. Toutefois, des entraves spécifiques peuvent ralentir ce processus:

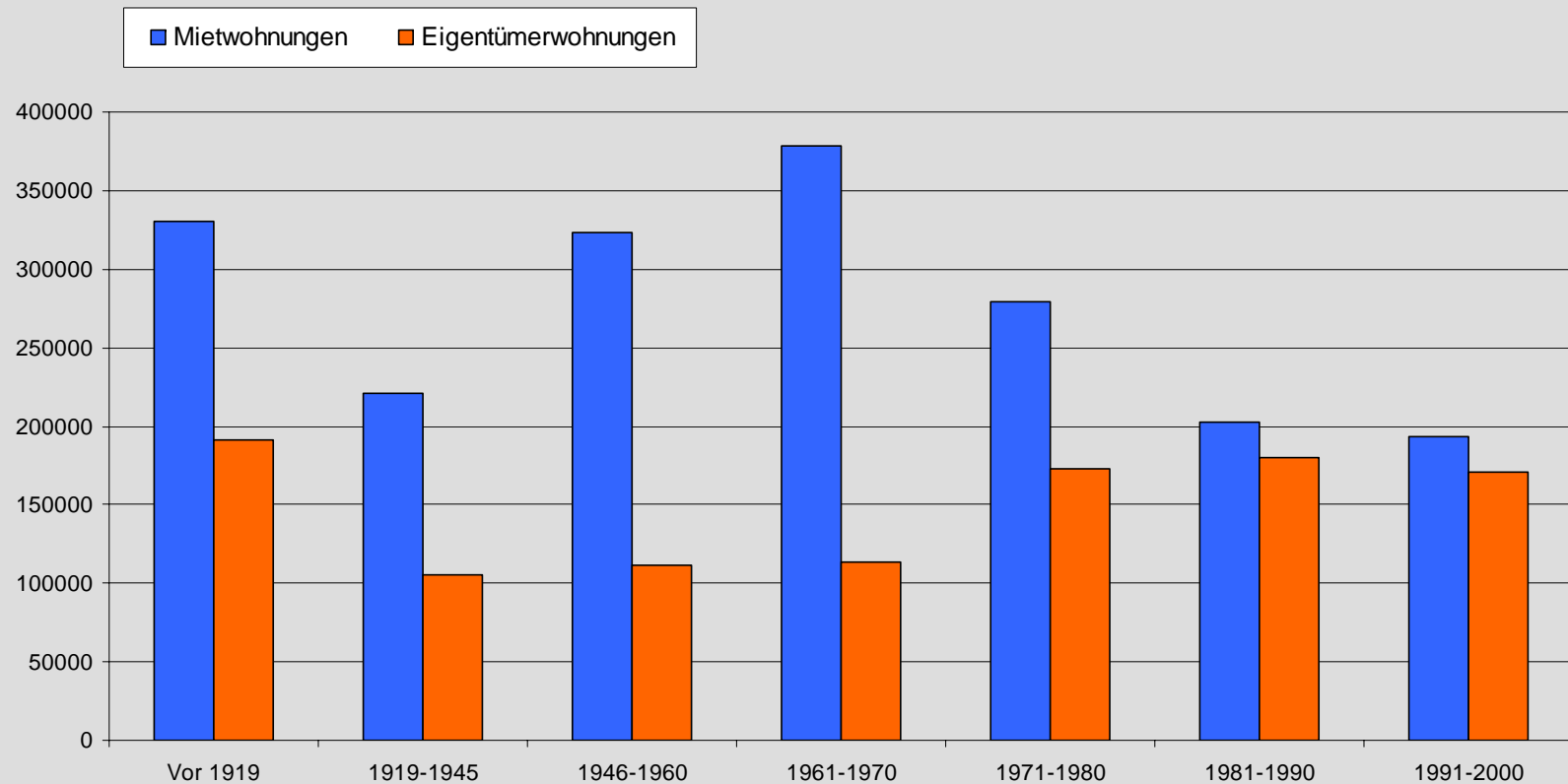
- De nombreux propriétaires manquent de liquidités. Les caisses des fonds de rénovation sont souvent vides, de sorte qu'il n'y a même plus d'argent pour l'entretien.
- La pratique, courante lors des périodes d'inflation, du recours à l'augmentation des hypothèques aux fins de financement des travaux de rénovation est dépassée. Aujourd'hui c'est le contraire. Due à la dépréciation des valeurs des immeubles, les banques se montrent beaucoup plus réticentes. Ils dénoncent plutôt les hypothèques ou appliquent des ratings plus sévères.
- A de nombreux endroits, la situation du marché ne permet pas de procéder aux augmentations de loyer nécessitées par les travaux de rénovation.
- Selon les cas, les prescriptions en matière de construction ou de bail à loyer constituent des obstacles.
- Souvent, même la démolition suivie d'une reconstruction ne peut être envisagée, étant donné que les objets sont fortement hypothéqués et que la valeur résiduelle dans les comptes rend difficile un amortissement total.
- De nombreux promoteurs craignent des complications ou d'éventuels conflits avec leurs locataires en cas de rénovation.
- Dans de nombreux cas, l'environnement résidentiel n'est pas suffisamment attrayant pour inciter à entreprendre des travaux de rénovation.

Pour toutes ces raisons, les rénovations ou les transformations sont souvent très difficiles à financer ou à rentabiliser, entraînent des complications importantes et sont pénalisées par un emplacement défavorable.

Thesen und Fakten zur  
Erneuerungstätigkeit  
Thèses et faits concernant la rénovation

Bundesamt für Wohnungswesen  
Office fédéral du logement

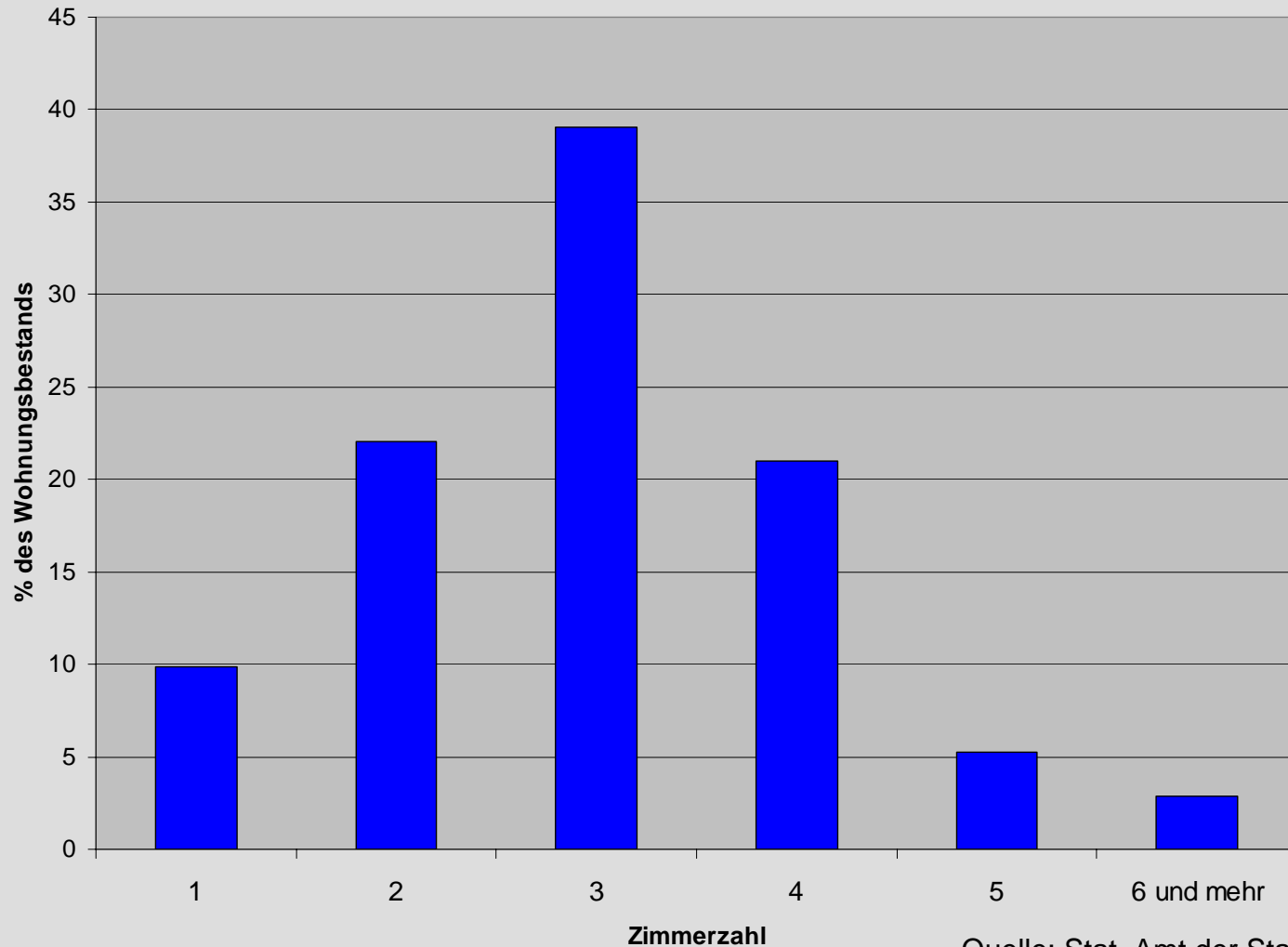
# Bauplätze der Wohnungen Logements selon l'époque de construction



Quelle: Wohnungszählung 2000

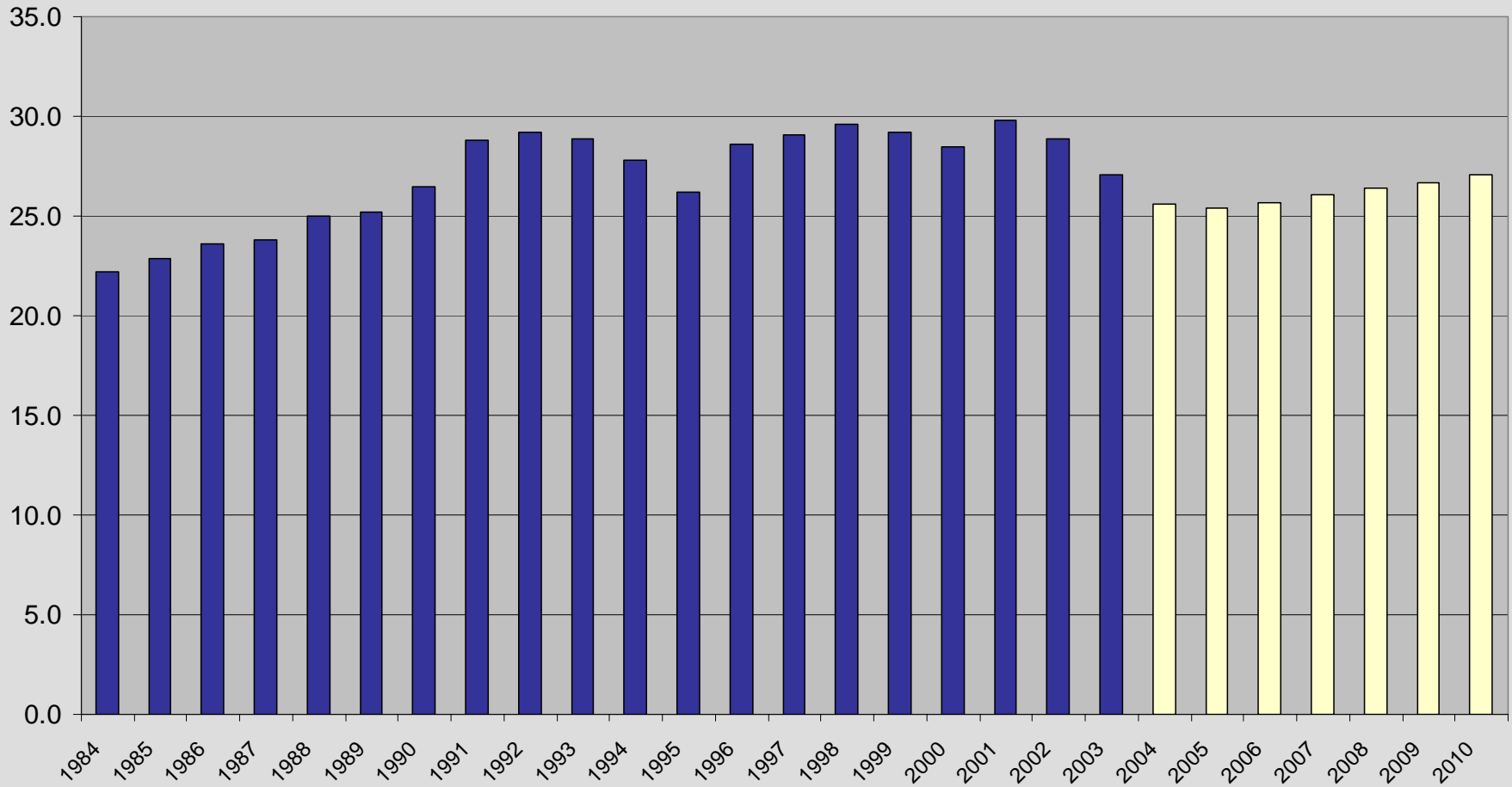
# Wohnungen nach Zimmerzahl, Zürich 2002

## Logements selon le nombre de pièces



Quelle: Stat. Amt der Stadt Zürich

# Anteil Umbau und Unterhalt an Bauaufwendungen Transformation et entretien par rapport au volume de construction



Quelle: BAK Basel

# Ursachen des Erneuerungsstaus

## Causes du blocage des rénovations

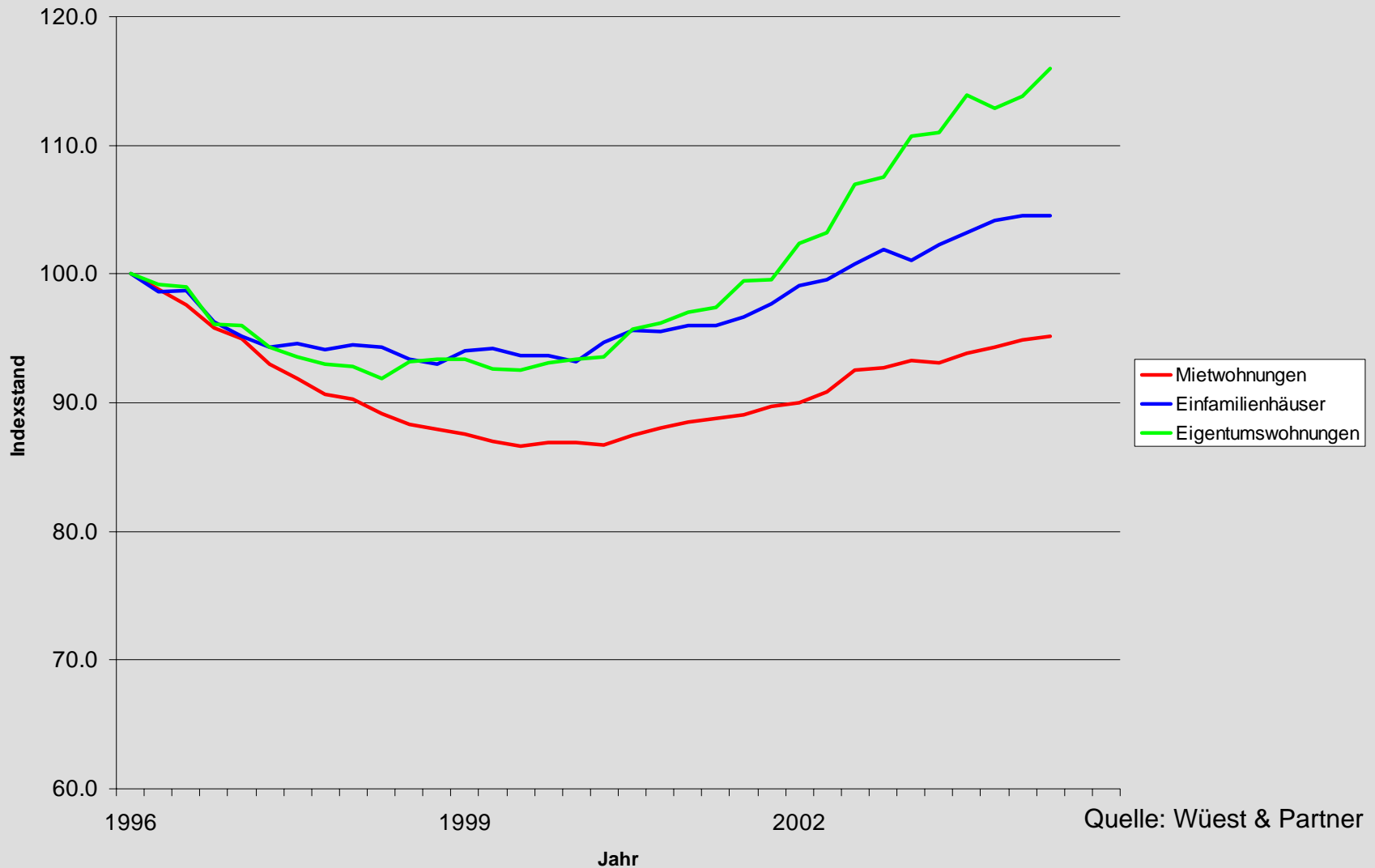
- Immobiliencrash und Wertverluste  
Crash immobilier et pertes de valeur
- Fehlendes Eigenkapital/leere  
Erneuerungsfonds  
Manque de capital propre/Fonds de rénovation  
à sec
- Geringere Teuerung  
Faible renchérissement
- Zurückhaltende Kreditgeber  
Institutions de financement sur la réserve

# Ursachen des Erneuerungsstaus

## Causes du blocage des rénovations

- Wenig Spielraum für Mietzinsinserhöhungen  
Peu de possibilités d'augmenter les loyers
- Schranken im Mietrecht  
Barrières au niveau du droit du bail
- Überholte Bauvorschriften/Prescriptions de la police des constructions obsolètes
- Ungünstiges Wohnumfeld/Environnement de l'habitat peu attractif
- Opposition der Mieter/Résistance des locataires

# Preisentwicklung Wohnflächen / Evolution des prix des surfaces habitables, Suisse 1996 - 2004

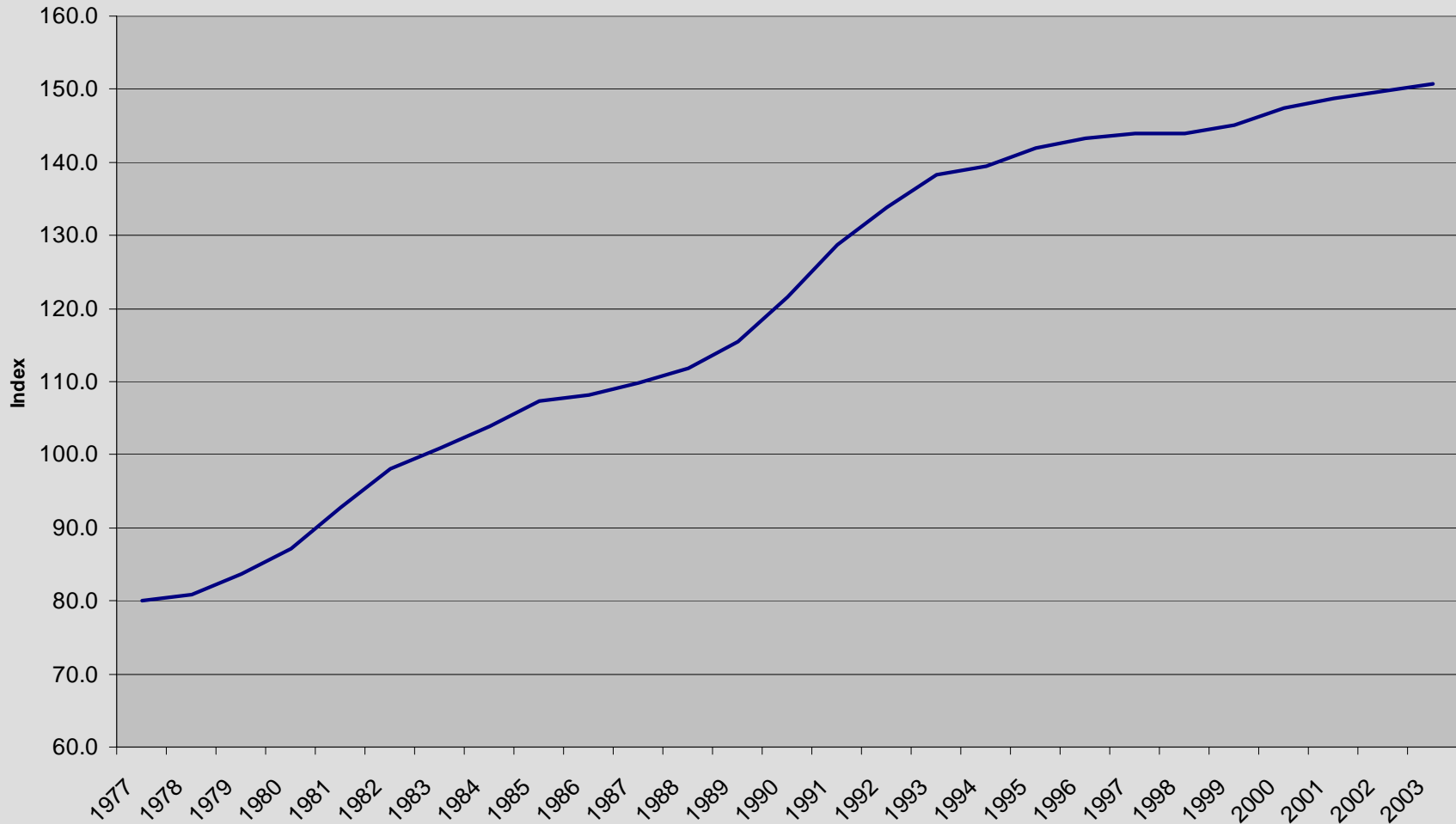




# Teuerungsindex

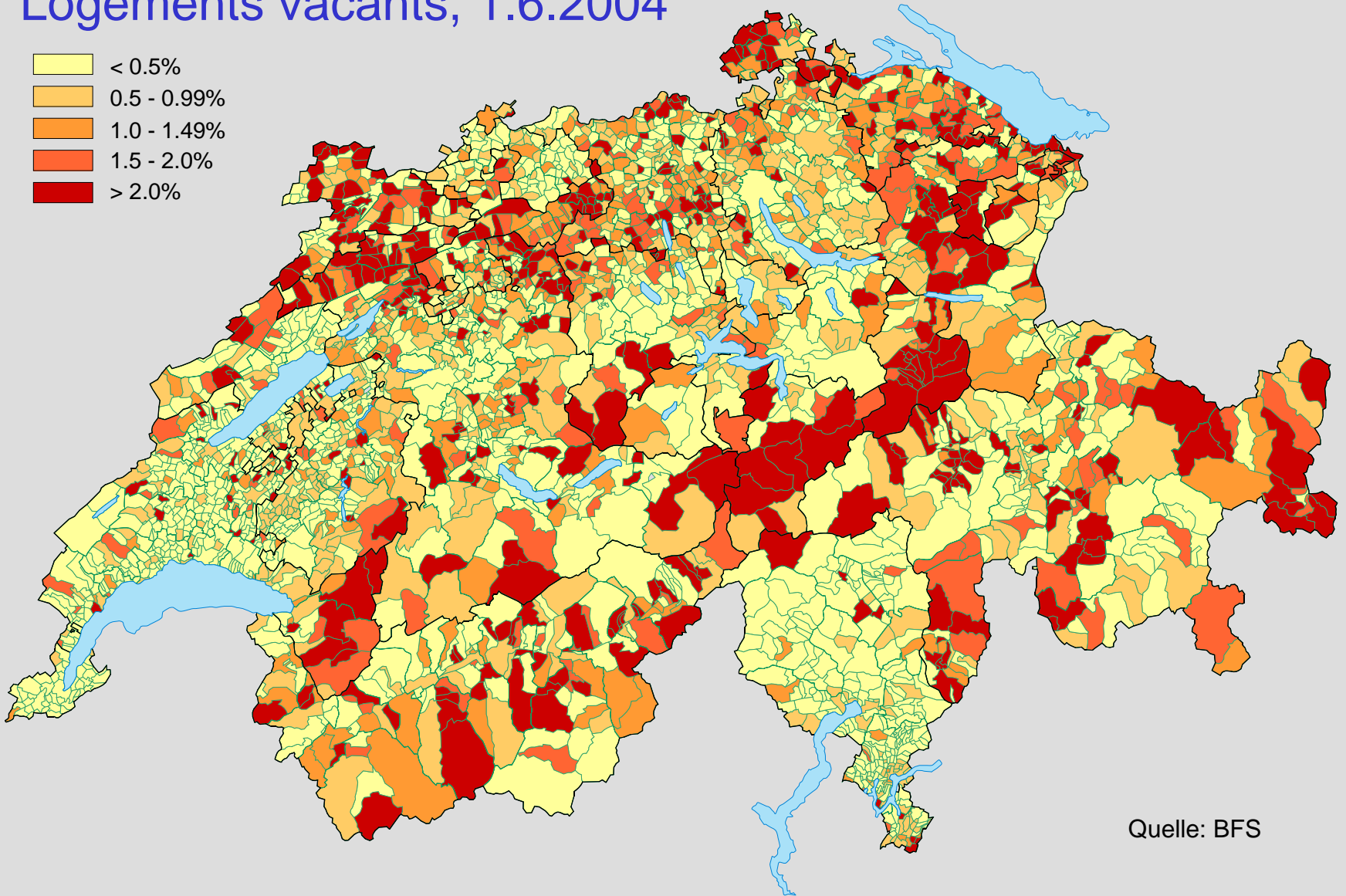
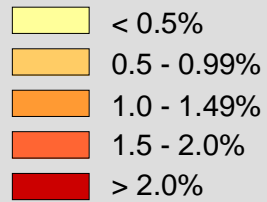
Indice des prix à la consommation, 1977 - 2003

(Basis 1982=100)



# Leerwohnungen nach Gemeinden

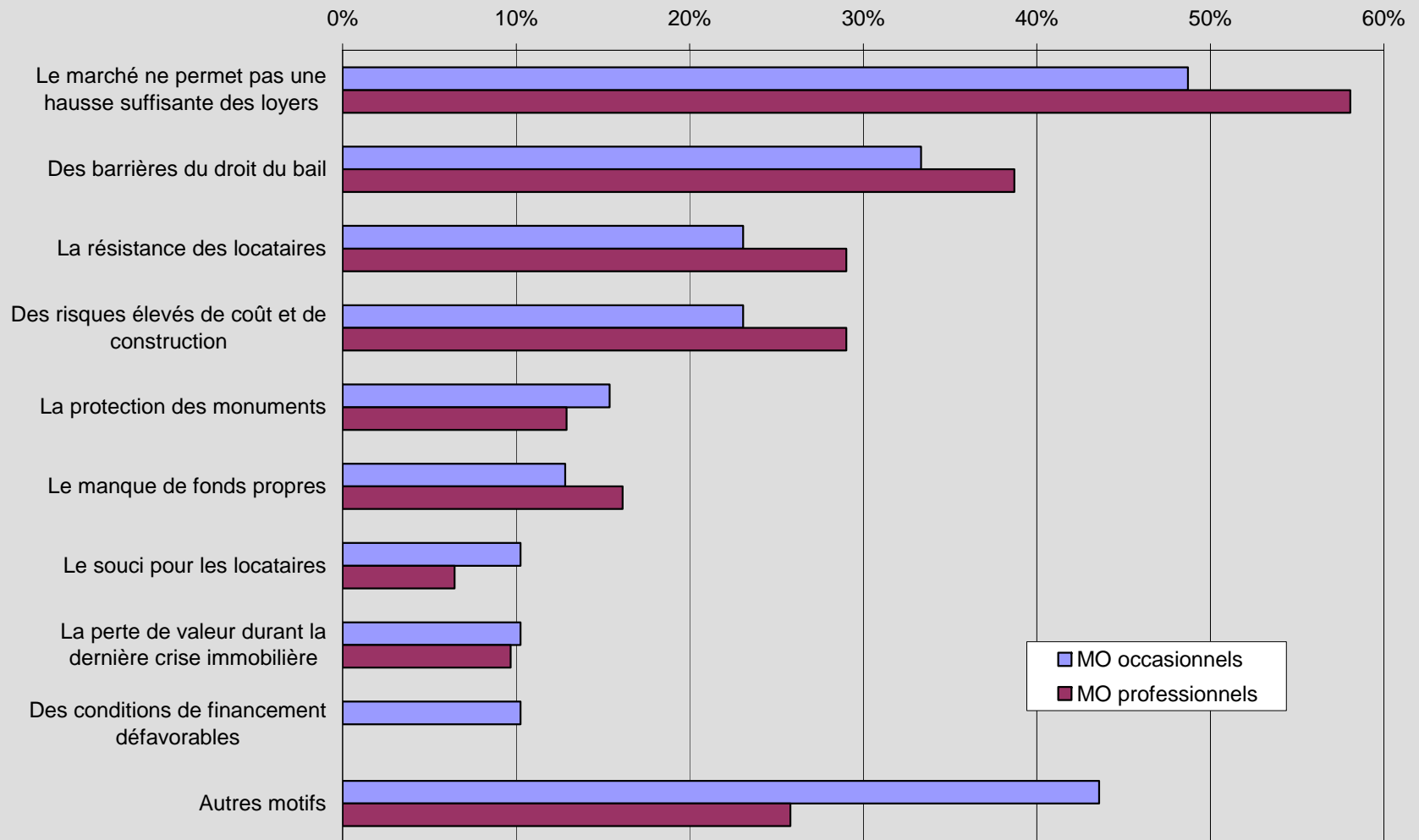
## Logements vacants, 1.6.2004



Quelle: BFS

# Gründe, die einer Renovation im Wege standen

## Raisons qui ont fait renoncer à des rénovations



Quelle: noch unveröff. Studie Investorenverhalten, BWO

# Erneuerungsstrategie nach Mietzins-Kategorie

## Stratégie de rénovation selon catégorie de loyers

<b>Strategie Innenausbau MFH</b>	<b>Miete bis 300 CHF/ Zimmer/Monat</b>	<b>Miete über 300 CHF/ Zimmer/Monat</b>
Reine Instandhaltung, min. Unterhalt	14.1	7.0
Fortlaufende Instandsetzung	19.2	22.5
Schrittweise Erneuerung	51.3	54.9
Umfassende Erneuerung	7.7	12.7
Andere, keine Antwort	7.7	2.8
<b>Gesamt</b>	<b>100.0</b>	<b>99.9</b>

Sind die Banken restriktiver geworden?

Les banques sont-elles devenues plus restrictives?

	<b>in %</b>
Nein / Non	26.8
Ja, mehr Eigenkapital / Oui, capital propre plus élevé	11.3
Ja, bezüglich Zinssätze / Oui, taux d'intérêts plus élevés	10.5
Ja, bezüglich Zinssätze und Amortisation / Oui, taux d'intérêts et amortissements plus élevés	6.3
Ja, mehr Unterlagen / Oui, meilleure documentation	19.2
Weiss nicht, andere / Ne sais pas, autres	42.3
Keine Antwort / pas de réponse	2.5
<b>Total (Basis: 239 Gebäude / Bâtiments)</b>	<b>118.9</b>

Quelle: Studie BFE (in Arbeit)