

Granges Journées de logement 2004

Journée de séminaire du 3 novembre 2004:

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

Positions venant de la pratique

Résumé de l'exposé de M. Albert Leiser, directeur des sociétés de propriétaires fonciers de la ville et du canton de Zurich

Les investisseurs institutionnels placent leurs capitaux dans des biens immobiliers, des obligations, des prêts hypothécaires et, dans une moindre mesure, des actions. L'équilibre entre les fonds disponibles et les échéances à respecter est déterminant pour la régulation des flux financiers. Une société d'assurance sur la vie, par exemple, perçoit régulièrement des intérêts ou d'autres revenus mais peut se voir contrainte, dans le même temps, de verser des prestations de manière régulière ou en une seule fois. De ce point de vue, les obligations, les prêts hypothécaires et les capitaux fonciers sont considérés comme de bons risques.

La stratégie de l'investisseur devrait être développée dans une double perspective, à savoir la qualité et le long terme, non seulement du point de vue économique, mais aussi écologique, social et urbanistique. Dans le contexte économique actuel, on donne toujours plus d'importance à l'aspect économique de la plus-value apportée par une rénovation. L'important retard en matière de rénovations n'a toujours pas été comblé et il n'existe pas ou trop peu de données et de chiffres à ce sujet. Pour cette raison, il est essentiel de disposer d'instruments coordonnés permettant l'évaluation annuelle des besoins en ce qui concerne les remises en état d'immeubles et leur financement. L'optimisation durable des rendements et des risques doit être un objectif prioritaire.

Dans les années 1990, le prix des terrains et les coûts de construction étaient bas. On a beaucoup construit, ce qui a eu pour effet d'augmenter le nombre de logements vacants. Il a fallu baisser les loyers des nouveaux logements, qui se sont rapprochés de ceux des anciens. Malgré leur prix, les premiers ont la cote en raison d'une configuration plus attrayante et d'une meilleure isolation phonique. Cependant, le besoin de logements anciens et bon marché est avéré. Mais, suivant l'état des bâtiments, des mesures d'assainissement sont inévitables. Dès lors que la configuration de l'immeuble doit être revue, il faut parfois le transformer, voire le démolir et construire un nouvel objet.

Pourquoi rénove-t-on ?

À l'instar des investisseurs institutionnels, l'investisseur privé a avantage à diversifier ses placements. Un portefeuille privé devrait être lui aussi composé, pour une part de 12 à 15%, de biens immobiliers. Le rendement de ces derniers devrait être considéré comme pour tout autre placement. Malheureusement, ce n'est pas le cas.

Selon notre expérience, le problème principal consiste dans le fait que les propriétaires privés ne sont généralement pas des spécialistes en gestion immobilière ni en investissements. La plupart du temps, ils n'ont pas développé de vision stratégique et ne disposent pas des bases et instruments (données chiffrées, données fixes, etc.) nécessaires à l'estimation du potentiel de l'immeuble et de la rentabilité à long terme de leur placement.

C'est pourquoi les rénovations ne sont souvent pas vraiment planifiées et ne sont effectuées que quand il n'est plus possible de faire autrement, par exemple:

- en cas de dégâts, en particulier de dégâts répétés (p. ex. fuites dues à des conduites d'eau défectueuses), que l'assurance ne veut plus prendre en charge;
- lorsque les bâtiments avoisinants sont rénovés et que l'objet n'est plus conforme au marché;
- lorsque les logements deviennent difficiles à louer en raison de leur vétusté.

Les rénovations sont parfois entreprises en relation avec un projet d'optimisation du bâtiment (agrandissement, extension) ou pour de toutes autres raisons (implication émotionnelle du propriétaire, questions de prestige, etc.).

Dans notre exemple, la rénovation visait à intéresser des locataires plus aisés et à améliorer, ainsi, le rendement. Il faut dire que l'immeuble était préterité par la configuration des appartements, sa vétusté, l'obsolescence de l'infrastructure et la mauvaise utilisation des volumes. De plus, la plupart des bâtiments voisins avaient été rénovés par leur propriétaire.

Où se situent les problèmes?

Si l'immeuble a été acquis dans une perspective de prévoyance vieillesse, les rentrées de loyer servent la plupart du temps à couvrir les besoins existentiels du propriétaire à sa retraite. Ce dernier n'a souvent plus la volonté ni la possibilité de constituer des réserves. Les héritiers, eux, se retrouvent avec un bien-fonds à rénover mais disposent rarement du capital nécessaire. Étant donné l'espérance de vie actuelle, ils sont d'ailleurs souvent déjà passablement âgés et ne voient pas d'intérêt à procéder à des investissements.

Parfois, des bailleurs non professionnels fixent, pour des raisons personnelles, le loyer initial volontairement au-dessous des prix pratiqués dans le quartier et ne pensent pas à inclure dans le bail une réserve à ce propos. Ils renoncent aussi souvent à adapter les loyers dans le cadre légalement admissible. Tant qu'il n'y a pas besoin de procéder à des travaux d'envergure, cela ne pose pas de problèmes. Mais il est pratiquement impossible d'ajuster après coup un tel loyer « préférentiel ». Le rendement insuffisant rend impossible la constitution de réserves voire tout investissement dans le bien-fonds.

Les prises de décisions peuvent s'avérer problématiques lorsqu'il y a plusieurs propriétaires. Dans le cas d'une communauté héréditaire, qui implique des décisions à l'unanimité, il arrive souvent que les héritiers se neutralisent. Les conflits d'intérêt sont préprogrammés lorsqu'un des propriétaires habite l'immeuble et que les autres ne considèrent ce dernier que comme une source de revenus.

Les obstacles administratifs ne facilitent pas les transformations. Ils sont parfois disproportionnés. Des recours de voisins peuvent également entraîner des retards décourageants. Ils se multiplient lorsque des modifications visibles (nouveaux balcons, élévation ou agrandissement du bâtiment, etc.) sont prévues.

Le droit du bail actuel et la pratique dans ce domaine rendent difficile la planification de rénovations. Il est pratiquement impossible de résilier, en vue d'une rénovation, tous les baux dans un délai raisonnable. Il est très difficile de planifier le début des travaux étant donné que les locataires peuvent sortir hors du terme et bénéficier, pour certains d'entre eux, d'une prolongation de bail. Il est impossible d'éviter des utilisations provisoires avec toutes les incertitudes qui y sont liées. Le propriétaire qui choisit de laisser un bien-fonds inoccupé pendant un certain temps court le risque de le voir squatté, avec le lot de nouveaux problèmes que cela entraîne inévitablement. À ce propos, la politique suivie par les autorités zurichoises en matière d'occupation illégale n'encourage pas vraiment une rénovation efficace du parc immobilier.

Comment pourrait-on améliorer la situation?

- Le bailleur désireux de procéder à des travaux de rénovation devrait bénéficier de plus de souplesse et de liberté contractuelle en ce qui concerne la conclusion et la résiliation de baux à loyer. Une certaine marge de manœuvre est nécessaire à l'aménagement de solutions individuelles et contraignantes pour le locataire.
- Il faudrait rendre impossible la prolongation d'un bail au-delà du moment où le permis de construire a été obtenu.
- La pratique en matière de calcul de la plus-value résultant d'une rénovation globale est trop restrictive. Il faudrait arriver à des solutions simples et généreuses; p.ex., un investissement équivalant à 50% du loyer annuel devrait représenter une plus-value de 50%.
- Il faudrait réduire les chicaneries administratives et accélérer les procédures d'octroi de permis de construire.
- Il faudrait assouplir les dispositions en matière de construction empêchant une utilisation optimale du volume constructible.
- Les normes de construction devraient être appliquées avec bon sens. Le souci du détail fait courir à certains spécialistes (gratte-papier) le risque de perdre de vue l'ensemble.
- Dans l'idéal, il faudrait améliorer les connaissances des propriétaires en ce qui concerne la gestion immobilière et sensibiliser l'opinion publique aux corrélations existant entre l'offre de logements, la rénovation du parc immobilier, la liberté des propriétaires à disposer de leur bien et le droit du bail. Il ne faudrait pas défendre égoïstement ses propres intérêts («que m'importent les vaches puisque j'achète mon lait au magasin?») et pouvoir bénéficier par-dessus le marché de l'appui des tribunaux et des autorités, le cas échéant. Il faudrait également tenir compte de l'importance des rénovations pour l'offre de logements lors du jugement d'un litige en matière de bail à loyer ou de construction.