



Comment agissent les personnes de plus de 50 ans, propriétaires de leur logement ?

Selina Grimm, ZHAW School of Management and Law

Les personnes de plus de 50 ans, propriétaires de leur logement sont un groupe d'acteurs important du marché du logement en général, et du marché de la propriété en particulier. D'une part, près de la moitié des retraités sont propriétaires de leur logement et, d'autre part, les personnes de plus de 54 ans représentent environ 45% de l'ensemble des propriétaires en Suisse.

Dans le cadre de l'étude «Viabilité du logement des seniors: comment fonctionnent les propriétaires de 50 ans et plus», menée en collaboration avec l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse) et l'Office fédéral du logement (OFL), le comportement décisionnel des personnes de cette tranche d'âge concernant la conservation, la vente ou le legs de leur logement a été analysé.

Parmi les 1625 propriétaires interrogés, beaucoup occupent leur logement depuis longtemps. Ils ont vu la valeur de leur bien augmenter, ce qui a contribué à réduire le taux d'avance de leur hypothèque. Ils se montrent en outre optimistes quant à leur situation financière, et presque toutes les personnes interrogées sont satisfaites de leurs conditions d'habitation actuelles. Les personnes de plus de 50 ans aimeraient pour la plupart rester propriétaires de leur logement pendant encore longtemps. Leur disposition à vendre leur logement s'élève à seulement 26% (sur une échelle de 0 à 100%, 100% représentant l'intention de vendre). La propriété du logement est-elle pour autant durablement assurée ? Des changements sont-ils nécessaires ?

Si l'avenir semble radieux à première vue, il convient de relativiser les résultats présentés ci-dessus. D'une part, il n'est pas certain que l'évolution positive des prix de l'immobilier se poursuive ces prochaines années. D'autre part, les décisions personnelles des propriétaires peuvent comporter des risques. Ainsi, le recours de plus en plus fréquent aux avoirs de prévoyance pour financer un logement fragilise la situation financière des futurs retraités. On est donc en droit de se demander si les propriétaires de 50 ans et plus pourront durablement rester sans soucis dans leur logement.

Quelles sont alors les conséquences sur l'entretien et le développement du parc immobilier ? La disposition moyenne à vendre n'augmente sensiblement qu'en cas d'événement malheureux (p. ex. le décès du conjoint), de sorte que, pendant une période relativement longue, la surface occupée sera nettement supérieure à la moyenne. Par ailleurs, les personnes de cette génération estiment que leur bien est en bon état, ce qui pourrait entraîner un retard dans les mesures d'assainissement nécessaires.

Comme les plus de 50 ans ne sont guère soumis à la nécessité de changements, on peut se demander dans quelle mesure les pouvoirs publics devraient mettre en place des incitations ou rendre cette génération attentive aux risques mentionnés.

Référence: Hohgardt Holger, Grimm Selina, Cong Tra Mi (2019). *Viabilité du logement des seniors. Comment fonctionnent les propriétaires de 50 ans et plus? Résumé.*

Granges: Office fédéral du logement.