
Accession à la propriété: Pourquoi rêve-t-on d'acquérir un logement?

Management Summary

**ZHAW School of Management
and Law**



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tél. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch
www.digitalcollection.zhaw.ch

Accompagnement du projet

ChristophENZler, Office fédéral du logement OFL
Olivier Feller, Fédération Romande Immobilière (FRI)
Alexander Heck, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)
Nina Hohl, Raiffeisen Schweiz
Nicole Horak, Raiffeisen Schweiz
Thomas Richter, ZHAW School of Management and Law

Auteurs

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
School of Management and Law
Abteilung Banking, Finance, Insurance
Institut für Wealth & Asset Management
Postfach
8401 Winterthur

Selina Lehner (selina.lehner@zhaw.ch)
Holger Hohgardt (holger.hohgardt@zhaw.ch)

Mode de citation

Lehner, S. & Hohgardt, H. (2022). *Accession à la propriété: Pourquoi rêve-t-on d'acquérir un logement? Management Summary*. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Ce management summary et le résumé sont également disponibles en allemand, en italien et en anglais. Le rapport complet est disponible en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture

© DDPS

Management Summary

La majorité des locataires en Suisse aimerait acheter un logement en propriété. Pourtant, avec un revenu moyen, l'acquisition d'un logement abordable tient plus de l'exception que de la règle. Mais acheter un logement en vaut-il la peine ? Les économistes s'opposent sur la question de savoir si un taux de propriétaires élevé est synonyme d'une plus grande prospérité. L'utilité qu'espèrent retirer les ménages de l'acquisition de leur logement est par contre peu évoquée. On met souvent en avant des critères financiers, mais c'est négliger le fait qu'acquérir un logement, ce n'est pas seulement investir, mais aussi s'offrir un chez-soi. Alors pourquoi la propriété du logement fait-elle rêver les ménages ?

Pour répondre à cette question, nous avons, dans le cadre de la présente étude, mené des entretiens qualitatifs avec dix personnes. Les unes étant à la recherche d'un logement à acquérir, les autres l'ayant acquis récemment. Pour approfondir cette approche exploratoire, nous avons réalisé un sondage quantitatif en ligne auprès de 1002 personnes désireuses de déménager sans être propriétaires en Suisse alémanique et en Suisse romande. Ce sondage est représentatif sur les plans de l'âge et du sexe. L'étude distingue les personnes qui cherchent actuellement un logement à acquérir en propriété, les locataires « en transition » qui cherchent un logement à louer mais qui souhaitent devenir propriétaires à terme et les locataires « permanents » qui ne désirent pas devenir propriétaires ni dans l'immédiat ni dans le futur.

Il apparaît que ce sont principalement les personnes d'âge moyen (entre 30 et 49 ans) qui cherchent à acquérir un logement en propriété. Cette période de la vie se caractérise par la stabilité, liée par exemple à la constitution d'une famille ou à la situation professionnelle. Cette stabilité s'exprime également dans la volonté d'acquérir un logement : 9 personnes sur 10 en quête de propriété voudraient avoir un chez-soi à long terme. Quelques 72 % y voient aussi l'avantage de pouvoir réaliser un placement financier stable. L'acquisition d'un logement ne se fait en règle générale pas dans l'optique d'un

retour sur investissement. Seules 17,4 % des personnes en quête de propriété souhaitent acheter pour pouvoir revendre plus cher et seules 41,4 % d'entre elles estiment qu'il s'agit d'un bon moyen de faire fructifier le capital. Elles associent plutôt une utilité non financière à l'acquisition d'un logement et mettent en avant la liberté d'aménager leur logement comme elles le désirent ou de se sentir vraiment chez soi. Un grand nombre des personnes en quête de propriété et des locataires « en transition » butent sur des obstacles financiers dans la réalisation de leur rêve, et notamment sur le prix élevé de l'immobilier et sur la rareté de l'offre, ou encore un revenu insuffisant ou le manque de fonds propres.

Les personnes en quête de propriété et les locataires « en transition » déplorent que les logements soient si peu abordables et rejettent la responsabilité sur des acteurs tels que les autorités politiques. Ils se sentent eux-mêmes peu responsables. Or environ un cinquième des personnes en quête de propriété n'a encore entrepris aucune des actions citées, ce qui laisse entrevoir une certaine passivité. On peut se demander si ces personnes ne perçoivent l'achat d'un logement que comme une opportunité et si elles comptent sur le destin ou la chance pour trouver l'objet immobilier de leurs rêves. Pourtant, un surplus d'engagement pourrait porter ses fruits. Les ménages devraient s'attacher davantage à déterminer leur marge de manœuvre et passer à l'action. Car il est sans doute plus rapide et efficace pour un individu de changer de posture que pour des processus politiques, au demeurant souvent longs, de se mettre en branle. Cela dit, la situation sur le marché immobilier continue d'être problématique et il peut s'avérer nécessaire d'actionner plusieurs leviers (dont celui des critères de financement).

La présente étude fournit des pistes de compréhension des aspirations des potentiels propriétaires. Une prochaine étude permettra d'en savoir plus sur les personnes qui sont déjà propriétaires. Les résultats de ces deux études permettront d'élaborer des propositions à l'intention de tous les acteurs du marché immobilier.

