

La propriété du logement en Suisse

En Suisse, pour bien des ménages, posséder son logement est un rêve inaccessible. Ce pays présente en effet un taux de propriétaires remarquablement bas si on le compare à d'autres. 26,4% des ménages possédaient leur logement en 1970; 38,3% en 2000¹. Un tiers de cette hausse concerne les maisons individuelles, les deux autres tiers la propriété par étage. La progression s'est accélérée durant la présente décennie, mais le taux de propriétaires suisse – soit le pourcentage de ménages vivant dans leur propre appartement ou leur propre maison² – est toujours le plus bas de tous les pays d'Europe occidentale. Selon l'Office fédéral du logement (OFL), le pourcentage de propriétaires s'élève à 83% en Espagne, à 56% en Autriche, à 55% en France et à 43% en Allemagne.

1 Sources des données : Recensements fédéraux de la population de 1970 à 2000.

2 Parfois, le taux de propriétaires n'est pas défini comme ici sur la base des ménages possédant leur logement, mais sur celle du nombre d'unités d'habitation possédées par les ménages. Cette différence de définition du logement en propriété à usage personnel implique éventuellement de légères différences de valeurs dans les taux de propriétaires.

3 Voir p. ex. OFL (2005) ou Gerheuser (2004).

4 Selon la typologie de l'OFS (2005).

5 Pour les détails voir Delbiaggio et Wanzenried (2009a).



À y regarder de plus près, on s'aperçoit que le faible taux de propriétaires en Suisse recouvre des situations très diverses. En illustration: zone résidentielle à Coire.

Photo: Keystone

Taux de propriétaires et typologies spatiales

Plusieurs publications insistent sur ce point³: le taux de propriété diffère fortement entre les différents cantons. Les cantons citadins comme Zurich, Bâle-Ville ou Genève présentent les taux les plus faibles, tandis que le Valais, Appenzell Rhodes-Intérieures et le Jura présentent la plus grande proportion de propriétaires et sont proches des valeurs des pays voisins (voir *graphique 1*).



Katia Delbiaggio
Professeure d'économie politique et d'économie régionale à l'Institut pour l'économie d'entreprise et régionale de l'École supérieure de Lucerne – Économie



Gabrielle Wanzenried
Professeure de gestion bancaire et de finance à l'Institut pour les services financiers de Zoug de l'École supérieure de Lucerne – Économie

Une analyse de la répartition du taux de propriétaires selon les typologies spatiales permet d'affiner l'idée récurrente d'une Suisse où les propriétaires sont particulièrement peu nombreux par rapport à d'autres pays. Il apparaît par exemple que le taux de propriétaires est d'autant plus élevé que la taille des communes est faible. Pour les communes comptant moins de 1000 habitants, le taux de propriétaires – autrement dit la proportion de ménages possédant leur logement – dépasse pour l'année 2000 le seuil des 60%.

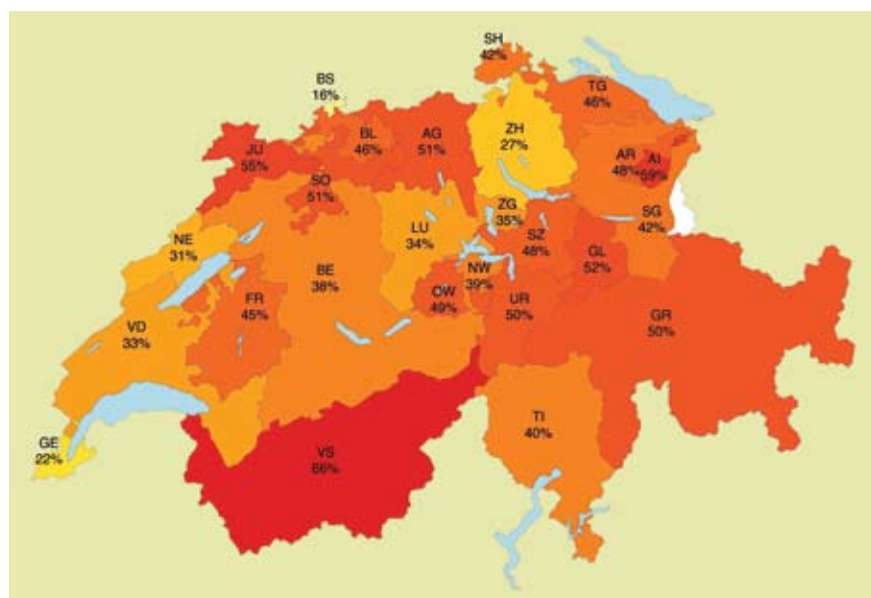
L'évolution des taux de propriétaires durant la période de 1970 à 2000 révèle également des dynamiques cantonales différentes. Par exemple, le taux du canton de Neuchâtel a presque doublé tandis que celui du canton d'Obwald est resté pratiquement inchangé (voir *graphique 2*).

Si l'on prend en considération les bassins d'emplois, l'évolution du taux de propriétaires demeure tout aussi hétérogène⁴. Dans les régions de Genève, Neuchâtel, Zurich, Bâle et Lausanne, le taux de propriétaires a augmenté de plus de 200% entre 1970 et 2000. À l'autre bout de l'échelle, on rencontre des ré-

Graphique 1

Pourcentage de propriétaires par canton, 2000

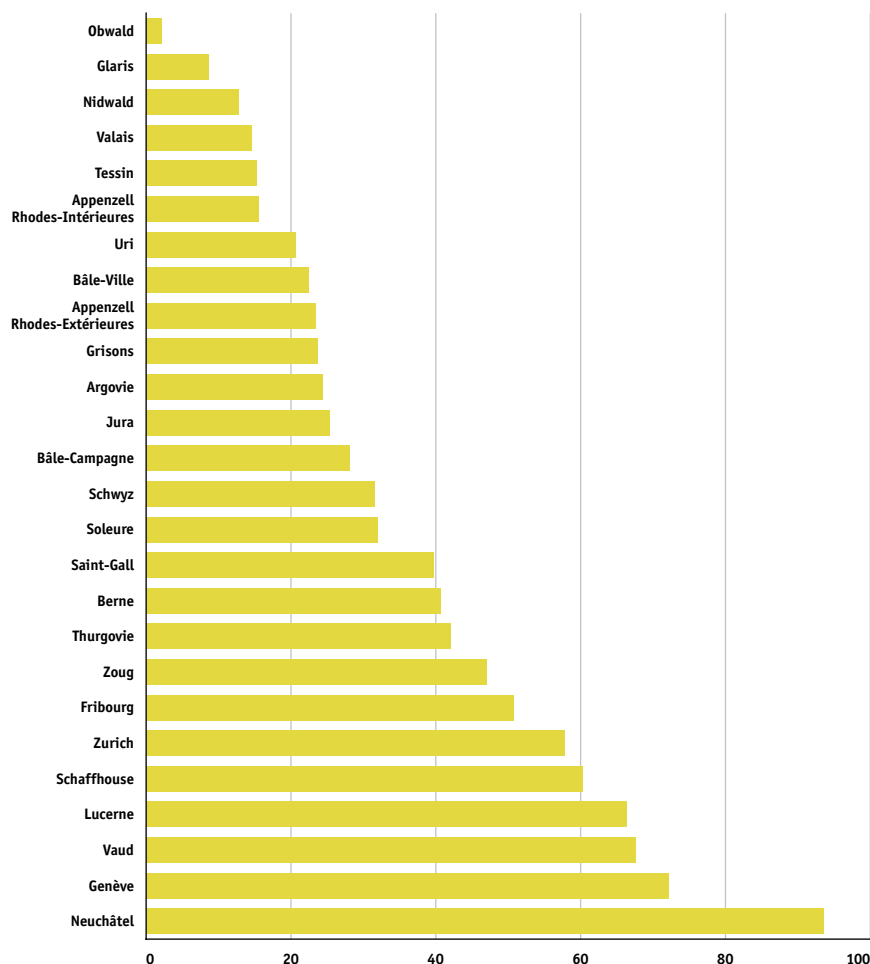
■ Taux élevé ■ Taux moyen ■ Taux faible



Source: Delbaggio, Wanzenried / La Vie économique

Graphique 2

Évolution relative du pourcentage de propriétaires par canton, 1970–2000



Source: Delbaggio, Wanzenried / La Vie économique

gions comme Bellinzona, Coire et Sion, qui présentent des taux de croissance nettement plus faibles. Contrairement à Sion, les taux de propriétaires dans les deux autres régions sont parmi les plus bas du pays.

Quels sont les facteurs qui influencent le taux de propriétaires?

Une recherche empirique basée sur les données des recensements de la population de 1970 à 2000 a permis de tester divers facteurs déterminants pour les variations des taux de propriétaires dans les cantons suisses⁵. En suivant l'exemple de Hilber (2007), le modèle économétrique inclut des facteurs spécifiques aux ménages, d'autres se rapportent aux bâtiments, d'autres encore aux communes et aux localités, aux cantons et aux régions; un groupe de variables politiques a même été intégré. Les propriétaires d'appartement et de maison ont été pris en compte aussi bien ensemble que séparément.

Les facteurs spécifiques aux ménages comprennent un large spectre d'informations sociodémographiques sur le responsable du ménage et son partenaire, ainsi que des facteurs relatifs à la mobilité, comme par exemple des données sur les lieux de travail et de domicile. Les données spécifiques aux bâtiments comprennent des informations sur le type et l'ancienneté des logements. Les informations spécifiques aux communes et aux localités incluent des aspects tels le taux de logements vacants, la densité de la population et du bâti, le revenu imposable moyen par ménage ainsi que des données sur le type de commune selon *Les niveaux géographiques de la Suisse* de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Enfin, le groupe des variables politiques intègre les diverses mesures de soutien au logement prises par les cantons. Il a aussi fallu, lors du choix des nombreux facteurs déterminants, veiller à ce qu'ils ne soient pas trop fortement corrélés entre eux, car cela représente un problème pour la méthode utilisée d'estimation par les moindres carrés. Les tests nécessaires ont été effectués.

Encadré 1

Le taux de propriétaires

Le taux de propriétaires se définit comme le pourcentage de ménages vivant dans leur propre appartement ou leur propre maison. L'OFS ne le calcule pas en se basant sur le nombre de ménages possédant un logement mais sur les unités d'habitation possédées par les ménages qui y habitent. Cette définition du logement en propriété à usage personnel implique éventuellement de légères différences dans les taux de propriété qui en résultent.

Dans l'ensemble, les variables saisies dans les diverses spécifications du modèle possèdent un haut pouvoir explicatif. Étant donné la complexité du modèle, et l'ampleur consécutive des résultats, seule une petite partie d'entre eux sont présentés ici. En ce qui concerne les facteurs spécifiques aux ménages, on peut écrire ce qui suit: plus son responsable est âgé, plus la probabilité est élevée que le ménage possède son logement. Les étrangers sont moins souvent propriétaires que les Suisses. Les ménages avec enfants sont en moyenne moins souvent propriétaires, bien que cela change avec l'augmentation de l'âge de leur responsable. Une formation plus élevée du chef de ménage et de son partenaire n'implique pas automatiquement une probabilité plus élevée que le ménage possède son logement; mais si l'on prend aussi l'âge en considération, on observe que les personnes âgées pourvues d'une bonne formation tendent à être propriétaires.

Lorsque l'on considère les facteurs spécifiques aux localités et aux régions, on observe ce qui suit: plus le taux de logements vacants est élevé, plus la possession du logement est probable. À l'inverse, une densité élevée de population influence négativement le taux de propriétaires. De façon cohérente, le taux de propriétaires est aussi plus élevé dans les régions rurales que dans les zones urbaines.

Mobilité et propriété du logement

La recherche mentionnée étudie également l'impact que la mobilité des ménages peut avoir sur le taux de propriétaires. Lorsqu'un ménage habite dans la localité où son responsable est né, la probabilité est plus grande qu'il soit propriétaire de son logement. Ce résultat est notamment lié au fait que les biens immobiliers demeurent par héritage au sein de la famille, et que beaucoup de gens restent volontiers vivre là où ils ont grandi. Ces derniers représentent 20% des responsables de ménage suisses.

Une autre variable relève si les ménages ont déménagé ou non durant les cinq dernières années. Ceux qui n'ont pas changé de domicile durant ce laps de temps (74% de l'ensemble) sont plus susceptibles d'être propriétaires que les autres. Cette corrélation négative entre mobilité et propriété s'explique, entre autres, par le bon fonctionnement du marché des logements locatifs en Suisse.

Les effets des différences entre le lieu de domicile et celui du travail ont, enfin, été étudiés. Lorsque le responsable du ménage habite et travaille dans le même bassin d'emplois⁶, il est plus probable que le ménage soit propriétaire d'un appartement, mais moins probable qu'il soit propriétaire d'une maison.

Outre les préférences du ménage, ce fait est notamment à rattacher à l'urbanisation et aux emplois qui s'y rattachent. Un ménage qui habite dans une région avec beaucoup de places de travail est également confronté à des prix de l'immobilier plus élevés. Comme une maison demande en général plus de ressources qu'un appartement, il est plus probable que le ménage possède un appartement. Cela signifie aussi que les propriétaires de maison tendent à s'accommoder de trajets professionnels plus importants.

L'épargne-logement, un encouragement de l'État à la propriété du logement

L'actualité politique fait que, quand on parle de l'aide que l'État apporte à l'accession à la propriété, on songe d'abord à l'épargne-logement. Deux initiatives populaires sur la question sont actuellement en suspens devant le Parlement: *Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement*, de l'Association suisse des propriétaires fonciers, et une initiative de la Société suisse pour la promotion de l'épargne-logement. Les deux initiatives demandent que l'épargne-logement soit inscrite dans la loi en tant que placement bénéficiant d'avantages fiscaux, afin de favoriser l'accès à la propriété. Le Conseil fédéral a demandé au Parlement, dans son message de septembre passé, de rejeter les deux initiatives sans contre-projet. Le Conseil national a néanmoins décidé, le 18 mars 2010, sur proposition de la CER-N, de recommander au peuple et aux cantons d'accepter les deux initiatives populaires. Le Conseil des États s'est saisi du dossier durant sa session d'été: il a rejeté l'initiative de la Société suisse pour la promotion de l'épargne-logement et demandé qu'on oppose un contre-projet indirect à celle de la Société suisse pour la promotion de l'épargne-logement. Le Conseil des États a donc confié le soin de le rédiger à sa Commission de l'économie et des redevances.

Dans les cantons de Bâle-Campagne, Zoug, Genève et Obwald, la propriété est depuis longtemps encouragée à travers l'épargne-logement. Ces modèles consistent en mesures telles que des allègements fiscaux pour les dépôts à affectation fixe, des conditions spéciales de la part des banques et des paiements plafonnés versés directement par le canton. Les instruments sont différents, mais les modèles d'épargne-logement de ces quatre cantons ont tous pour but d'encourager l'accès à la propriété. Il n'y a que dans le canton de Bâle-Campagne que les avantages fiscaux concernent la première acquisition d'un logement à usage personnel, ce que l'on nomme la déduction pour l'épargne-logement.

6 Définition selon les typologies spatiales de l'OF.S.

7 Voir Delbiaggio et Wanzenried (2009b).

8 Voir p. ex. Oswald (1996), Pehkonen (1999).

9 Les premiers résultats sur le lien entre propriété, mobilité et étalement urbain peuvent être trouvés dans Delbiaggio et Wanzenried (2009c).

10 Voir Ammermüller et al. (2005), tableau 77.

11 Voir BNS (2008).

12 Voir Jordan (2009).

Les effets de ces modèles d'épargne-logement ont également été étudiés dans le cadre de notre recherche empirique mentionnée précédemment et basée sur les données du recensement de 1970 à 2000⁷. Une analyse économétrique a permis de tester en particulier si le taux de propriétaires dans les cantons possédant des modèles d'épargne-logement avait plus fortement augmenté que dans les autres cantons – en contrôlant les nombreux autres facteurs qui influencent le taux de propriétaires (facteurs socioéconomiques, spécifiques aux bâtiments, et caractéristiques spécifiques aux communes et aux régions). Un effet significatif de l'épargne-logement dans les cantons concernés n'a pas pu être démontré. Il faut peut-être rechercher l'explication de ce fait dans la minceur de l'enveloppe allouée à la promotion de l'épargne-logement ou dans les conditions restrictives de son octroi.

L'accès à la propriété doit-il vraiment être encouragé par l'État?

Un des premiers arguments que font valoir les partisans d'un soutien de l'État à l'accession à la propriété est la grande faiblesse du taux moyen de propriétaires en Suisse. Il s'agit surtout de déterminer les conditions dans lesquelles la propriété doit être encouragée par l'État conformément au mandat constitutionnel. Outre le profit économique qu'offre à la rigueur une hausse du taux de propriétaires, on se doit de relever plus particulièrement des aspects sociaux tels la satisfaction qu'offre le logement, l'engagement dans la vie de la commune de domicile et l'intégration sociale. Il faut, cependant, tenir compte des éventuels effets économiques négatifs. Il se peut, par exemple, que la propriété du logement restreigne la mobilité de la main d'œuvre et donc une répartition efficace du facteur travail. Plusieurs études ont montré que l'augmentation du taux de propriétaires peut affaiblir la mobilité et accroître le chômage⁸. Des mesures d'encouragement à la propriété auraient des effets tout aussi négatifs sur l'économie s'ils accélèrent le processus de l'étalement urbain; il faut donc, pour cette raison, que les éventuelles mesures d'encouragement distinguent entre les constructions nouvelles et les logements locatifs proposés en accession à la propriété. Malheureusement, la recherche en Suisse est lacunaire sur ces deux questions⁹.

L'encouragement de l'État à la propriété doit aussi prendre en compte le fait que le rêve d'être propriétaire peut rapidement se transformer en cauchemar financier. Pour de nombreux ménages, posséder son logement implique une concentration des risques et

une diversification insuffisante des actifs. Une étude pour l'Allemagne a, par exemple, montré qu'en 2003 environ 75% de la fortune brute des ménages dans les anciens länder (68% dans les nouveaux) consistait en biens immobiliers¹⁰. On sait aussi qu'en Suisse les engagements financiers des ménages privés consistent pour 90% en hypothèques¹¹. Cette forte prépondérance des valeurs immobilières dans le portefeuille des ménages devient particulièrement dangereuse en période de crise du marché de l'immobilier, comme le montrent les récents événements aux États-Unis ou en Grande-Bretagne: des taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas, des politiques d'octroi de crédits généreuses de la part des banques de commerce et des perspectives conjoncturelles euphoriques ont fait grimper sans relâche, durant une décennie, les prix de l'immobilier et des terrains, au point que la propriété du logement est apparue de plus en plus comme un instrument d'investissement et de prévoyance (presque) sans risque. À la fin de 2007, cependant, le «boom» immobilier a pris fin, et de nombreux débiteurs insolubles ont perdu leur bien immobilier, ce qui a finalement rendu exsangues plusieurs banques de crédit. La Suisse n'a été que faiblement contaminée jusqu'à présent. Suite aux expériences de la crise immobilière des années nonante, les propriétaires de logement et les bailleurs de fonds ont su faire preuve de modération durant la hausse. La politique monétaire expansive actuelle de la BNS visant à atténuer les conséquences de la crise financière a, cependant, affecté récemment les taux d'intérêt qui sont descendus à un niveau très bas, ce qui accroît parallèlement le risque de surinvestissement et de surendettement. Une hausse brutale des taux suite à un mouvement inflationniste pourrait alors se révéler fatale à bien des propriétaires, toucher durement le système bancaire et multiplier les risques systémiques fragilisant la stabilité du système financier¹².

Encadré 2

Bibliographie

- Ammermüller A., Weber A. et Westerheide P., *Die Entwicklung und Verteilung des Vermögens privater Haushalte unter besonderer Berücksichtigung des Produktivvermögens*, Centre pour la recherche économique européenne SARL. Rapport de clôture de la mission de recherche du ministère fédéral allemand de la Santé et de la Sécurité sociale, version du 21 juin 2005.
- Office fédéral du logement OFL, *Combien de ménages suisses sont-ils propriétaires de leur logement et pourquoi ne sont-ils pas plus nombreux?*, réunion d'information, 2005.
- Delbiaggio K. et Wanzenried G., *Homeownership across Swiss Cantons*, École supérieure de Lucerne – Économie, document de travail, 2009 (a).
- Delbiaggio K. et Wanzenried G., *Bausparen: Eine ökonomische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodellen*, étude pour le compte de l'Office fédéral du logement OFL, 2009 (b).
- Delbiaggio K. et Wanzenried G., «Wohn-eigentum und Neue Regionalpolitik NRP des Bundes: Erkenntnisse aus einer empirischen Analyse für die Schweiz», dans *Tagungsband Forschungsmarkt regionsuisse & Tagung Regionalentwicklung 2009 Forschungen für die Neue Regionalentwicklung*, École supérieure de Lucerne – Économie (éd.), 2009 (c).
- Gerheuser F., *Wohnversorgung und Wohnverhältnisse: Entwicklungen 1990-2000*, Office fédéral de la statistique, 2004.
- Hilber C., *The Determinants of Homeownership across Europe: Panel Data Evidence*, London School of Economics, mimeo, 2007.
- Secrétariat d'État à l'économie, *La politique régionale de la Confédération*, 2008.
- Jordan T., *Tiefe Hypozinsen: Fluch oder Segen?*, 94^e assemblée des délégués de l'APF Suisse, conférence, 19 juin 2009.