

Abo **Marché immobilier suisse**

La densification urbaine incite à repenser le logement

La moitié des maisons individuelles n'hébergent qu'une à deux personnes. Seul 1% des couples cherche à déménager après le départ des enfants.

[Isabel Strassheim](#)

Publié: 12.06.2024, 10h10



Les Suisses peinent à quitter leur grand logement à cause des coûts.

WESTEND61



Écoutez cet article:



00:00 / 00:42 1X

[BotTalk](#)

Les personnes vivant dans des appartements ou des maisons trop grands pour elles ne sont guère incitées à les quitter. «Beaucoup sont ouverts à l'idée de réduire la taille de leur logement, mais il n'y a pas de forte propension à déménager», explique Selina Lehner. L'économiste de la Haute École des sciences appliquées de Zurich le démontre dans une étude commandée par l'Office fédéral du logement.

Pour les couples en location dont les enfants sont partis du domicile, il n'est pas intéressant financièrement de chercher un logement plus petit. Les loyers proposés actuellement pour les appartements qui sont sur le marché sont supé-

rieurs aux anciens baux. La personne qui passe d'une habitation de cinq pièces à une de trois pièces paiera un loyer équivalent, voire supérieur. En ce qui concerne les locataires de grands appartements, les spécialistes en immobilier parlent d'une «cage dorée» dans laquelle ils sont prisonniers.

Beaucoup de mètres carrés et peu d'habitants

Il en va autrement pour les propriétaires de pavillons. Il devrait être matériellement avantageux pour eux de déménager dans un appartement, toujours à eux, pour réduire notamment les frais d'exploitation et d'entretien. «Néanmoins, ils sont moins enclins à déménager que les locataires», explique l'experte. Bien que 44% des couples d'une moyenne d'âge de 65 ans dont les enfants ont quitté le domicile trouvent leur logement trop grand, elle précise que «seul 1% serait activement à la recherche d'un nouveau chez-eux».

En Suisse, environ 940'000 maisons individuelles sont occupées. D'après une enquête réalisée en 2022 par l'Office fédéral de la statistique, dans 57% d'entre elles vivent seulement une ou deux personnes. Dans les faits, la notion de résidence familiale est donc erronée. Il s'agit plutôt de pavillon surdimensionné.

La proportion de demeures dans lesquelles vivent des petits ménages ne s'arrêtera pas en si bon chemin. Cela en raison de l'augmentation de l'espérance de vie. «Souvent, une maison unifamiliale est habitée plus longtemps sans enfants qu'avec eux», explique Mariette Beyeler, de l'association MetamorpHouse.

La période pendant laquelle les familles avec enfants occupent une maison est généralement de quinze à vingt ans. La plupart du temps, les enfants sont déjà nés lorsque le logement est acquis. Après leur départ, les parents restent en

moyenne dans leur habitation pendant plus de vingt-cinq ans. Une autre étude vise à déterminer les mesures susceptibles d'y remédier.

Réhabiliter des logements devenus trop grands

Soutenue par la Confédération, les cantons, des associations et des fondations, l'association ne milite pas pour que les parents vendent leur maison après le départ de leurs enfants. Elle est plutôt favorable à la transformation de ces pavillons en immeubles.

«Plusieurs appartements peuvent être créés à partir d'une maison existante, divisée en deux logements indépendants par exemple. La plupart du temps, cela ne donne que deux petits appartements, mais la maison peut être agrandie par une extension ou une surélévation.» Le remplacement d'un toit en pente par un étage en attique, l'aménagement d'une cave ou d'un garage peuvent ainsi fournir un espace de vie supplémentaire.

«Créer des appartements de la part de privés offre plus de perspectives que la construction de logements, tous identiques, par des investisseurs professionnels», déclare la spécialiste en aménagement du territoire.

Un marché sous tension

La transformation de maisons en logements collectifs rend possible un espace de vie supplémentaire, mais assure également une densification dans des quartiers où l'on ne s'y attend guère.

En 2014, la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire a eu pour objectif d'assurer une utilisation mesurée du sol et une

occupation rationnelle du territoire. Cela a engendré une pénurie d'offres sur le marché immobilier.

«Les prix des propriétés immobilières ont augmenté d'environ 32% depuis 2014», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse depuis 2023. Pour un ménage moyen, cette hausse a eu des conséquences graves. Les fonds propres nécessaires sont montés en flèche, +76% en dix ans, comme le souligne le banquier.

Selon la directive sur la capacité financière, le taux d'intérêt théorique est de 5% et les frais mensuels ne devraient pas représenter plus d'un tiers du revenu brut. «Nous avons calculé combien de capital supplémentaire un ménage moyen doit apporter pour être éligible», explique l'expert. Il est d'avis que cela ne peut se faire qu'en injectant nettement plus de fonds propres afin de réduire les intérêts hypothécaires.

En fin de compte, la plupart des foyers suisses ne peuvent plus se permettre d'être propriétaires.

NEWSLETTER

«**Dernières nouvelles**» Vous voulez rester au top de l'info? «24 heures» vous propose deux rendez-vous par jour, directement dans votre boîte e-mail. Pour ne rien rater de ce qui se passe dans votre Canton, en Suisse ou dans le monde.

✓ Inscrit

Isabel Strassheim est journaliste économique chez Tamedia depuis 2019. Depuis Bâle, elle couvre principalement les secteurs de la pharma et de la chimie. [Plus d'infos](#)

Vous avez trouvé une erreur? [Merci de nous la signaler.](#)