

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS «À PRIX AVANTAGEUX» EST POSSIBLE

Défis, perspectives et approches pour le développement de projets
dans le contexte concurrentiel de sites centraux

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
LOCATIFS « À PRIX AVANTAGEUX »
EST POSSIBLE

Défis, perspectives et approches pour le développement de
projets dans le contexte concurrentiel de sites centraux

(Résumé du rapport technique «Günstiger Mietwohnungsbau ist
möglich» du 30 juin 2012)

É D I T E U R

Office fédéral du logement OFL, Granges
Halter Unternehmungen, Zurich
Pensimo Management, Zurich

A U T E U R S

Stefan Fahrländer, Damian Blarer & Caroline Kellerhals,
Fahrländer Partner, Zurich
Olivier de Perrot, odp architecture, Zurich
Prof. Jörg Stollmann, urbaninform, Zurich
Claudia Felsberger & Alex Valsecchi,
Halter Unternehmungen, Zurich
Werner Abplanalp & Peter Affolter,
Abplanalp Affolter Partner, Berne

C O N C E P T I O N

Simone Farner, Pirol, Büro für Visuelle Gestaltung, Zurich

D O W N L O A D

www.bwo.admin.ch (Documentation / Publications)

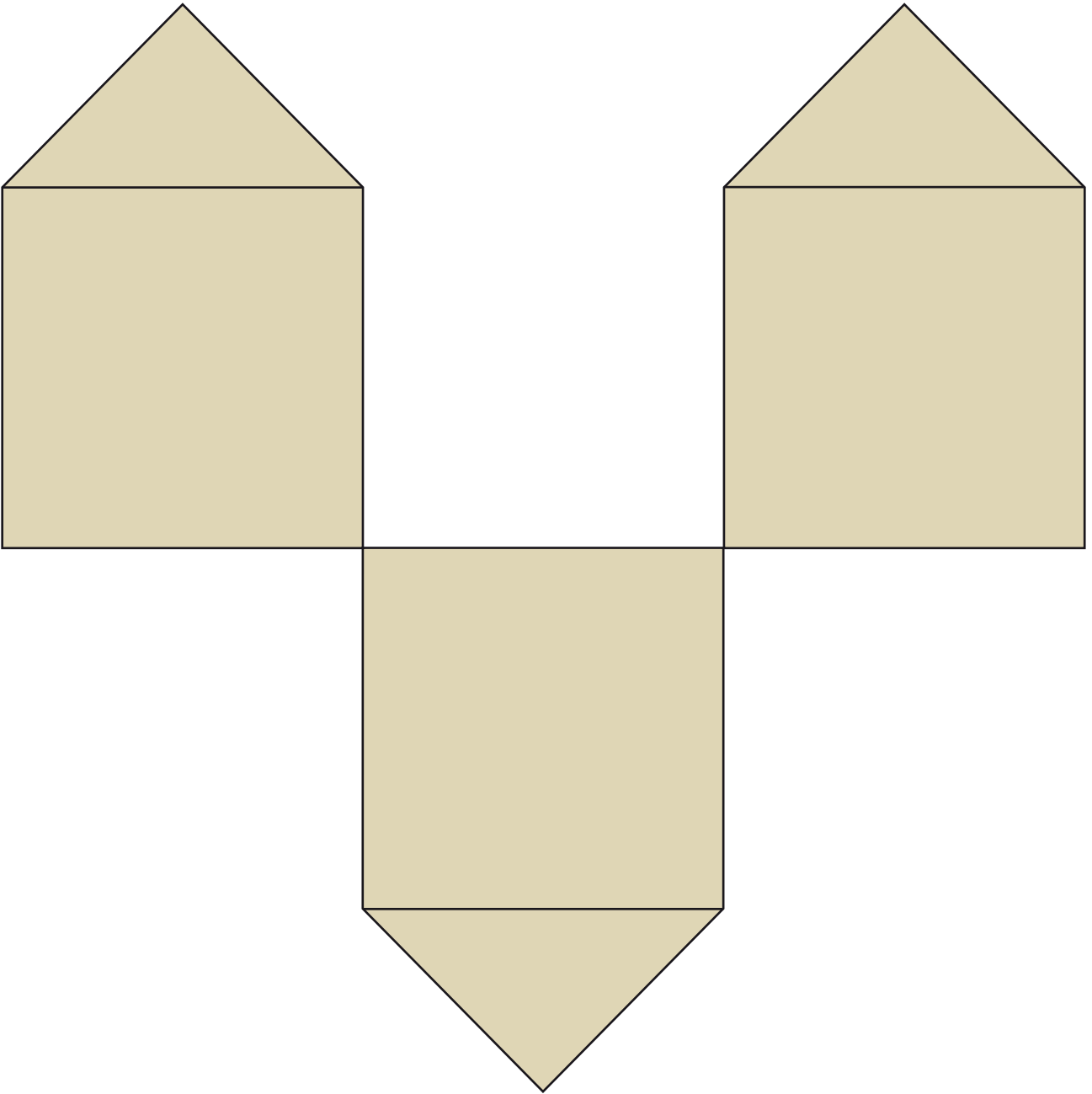


TABLE DES MATIÈRES

	Préambule	5
1	Introduction	7
2	Différents marchés déterminent les conditions-cadres	8
3	Lieux de concentration de la demande en faveur de logements locatifs	10
4	A la recherche de terrains constructibles pour des logements locatifs	12
5	Approche-type pour le développement de logements locatifs «à prix avantageux»	13
6	Le locatif-type «à prix avantageux»	14
7	Calcul du loyer requis dans le locatif-type	16
8	Synthèse: Opportunités pour un habitat «à prix avantageux»	20

PRÉAMBULE

Les marchés du logement locatif dans les grandes villes de Suisse sont actuellement marqués par des déséquilibres: une demande soutenue de logement se retrouve face à une offre limitée. Par conséquent, les prix de l'offre pour des logements locatifs et, surtout, les prix des terrains ont fortement augmenté en de nombreux endroits. Du point de vue financier et du «rendement», les prix élevés des terrains favorisent en règle générale la construction de logements en propriété (chers) et la transformation de logements locatifs en logements en propriété. Ces deux éléments contribuent à accentuer plus encore la tendance à la raréfaction des logements locatifs en ville.

Cette dynamique du marché déclenche dans les quartiers concernés des processus de transformation très variés. Ces derniers engendrent des gagnants et des perdants. Les perdants sont souvent des familles ou des ménages avec des revenus comparativement modestes qui ne peuvent ou ne veulent plus se payer un logement locatif dans les centres. Dans ce contexte, des investisseurs intéressés par un rendement sûr à long terme se posent différentes questions: est-il judicieux de continuer à suivre la tendance actuelle et investir exclusivement, dans des emplacements bien situés, dans des objets destinés à des demandeurs au pouvoir d'achat élevé? Ou ne serait-ce pas plus raisonnable, ne serait-ce que pour diversifier les portefeuilles, de réaliser de nouveaux logements à des emplacements attractifs qui sont à la portée de larges couches de la population et leur permettent de vivre proches des centres? Au fait, est-il possible d'y construire des logements qui génèrent des rendements similaires à ceux des produits conventionnels les plus répandus tout en restant abordables pour le groupe-cible sans aides publiques?

Pour répondre à ces questions, les auteurs ont pris comme point de départ un lotissement «courant» avec 116 logements locatifs du segment de prix supérieur, réalisé récemment à Zurich-Altstetten. Ensuite, ils ont examiné différents moyens qui permettraient de réaliser, sur ce même terrain et compte tenu d'un prix foncier conforme au marché, des logements locatifs accessibles pour le gros de la population et répondant aux attentes de l'investisseur en matière de rendement. Les calculs-types ont démontré que cet objectif peut être atteint. A la condition toutefois de réduire sensiblement la surface par appartement, augmentant par là le nombre de logements et la part des surfaces habitables par rapport à l'ensemble des surfaces construites. Par ailleurs, il faut faire des économies en matière d'équipement des logements et de matériaux et profiter d'économies d'échelle grâce à la standardisation de certains éléments de construction. En d'autres termes: l'emplacement central doit être compensé par des concessions par

rapport à d'autres caractéristiques des logements. L'analyse de la demande figurant dans le rapport complet (*) montre toutefois qu'un habitat conçu de la sorte correspondrait aux préférences de nombreux groupes d'habitants.

La présente étude est éditée par l'Office fédéral du logement (OFL), Halter Unternehmungen (développement, réalisation et prestations de services immobiliers) ainsi que Pensimo Management (direction commerciale de fondations de placements immobiliers et, par l'intermédiaire d'une filiale, direction d'un fonds immobilier) qui ont financé et accompagné l'étude. On peut espérer que les résultats permettront de fructifier la discussion actuelle sur les modes de construction et d'habitat économiquement avantageux et que les acteurs du marché en tireront des éléments et enseignements concrets pour leurs pratiques.

Zurich / Granges, septembre 2012

(*) Fahrländer, Stefan et al. (2012): «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich». Herausforderungen und Perspektiven – Ansätze für die Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte (Technischer Bericht vom 30. Juni 2012).

Editeurs: Office fédéral du logement OFL, Halter Unternehmungen, Pensimo Management.

www.bwo.admin.ch (Documentation / Publications)

Nous avons tous besoin d'un toit et se loger coûte cher: en Suisse, la charge locative pèse lourdement sur une partie importante de la population. Comme à la fin des années 80 du siècle dernier, le logement est devenu une denrée rare dans la plupart des grandes villes suisses et leurs agglomérations.

Le prix du logement, soit le loyer pour la majorité d'entre nous, reflète cette pénurie. Dans certains cas, il existe une demande dépassant largement l'offre. Un ménage à la recherche d'un logement abordable à un endroit précis se doit de faire face aux réalités du marché: La signature d'un bail est en règle générale synonyme de loyer élevé, voire en forte hausse. A défaut de trouver l'objet recherché, il est contraint d'élire son domicile dans des lieux plus ou moins éloignés. La demande non satisfaite est repoussée vers des emplacements en périphérie.

Toute une série de raisons peuvent être invoquées pour expliquer cette demande très forte: la prédilection toujours plus marquée pour un habitat proche du centre en fait tout autant partie que l'afflux de migrants pour la plupart hautement qualifiés qui cherchent eux aussi à s'établir dans les centres. En même temps, l'offre correspondant en logements locatifs ne suit pas, dès lors que les investisseurs préfèrent réaliser des logements en propriété. En dépit d'une activité soutenue du bâtiment, la production n'arrive pas à couvrir les besoins dans le secteur locatif, et ceci en particulier dans les centres.

Les locataires de longue date, agissant rationnellement, restent souvent dans leurs logements à prix avantageux – même quand les dimensions du logement ne correspondent plus à la taille du ménage. Le nombre élevé et toujours croissant de ménages d'une ou de deux personnes dans les villes alimente autant la demande croissante que la consommation accrue de surfaces par tête d'habitant – évaluée actuellement à 50 m² en moyenne. Du côté de l'offre, cette problématique est encore accentuée par le fait que d'anciens logements avantageux disparaissent du marché et sont souvent remplacés par des logements neufs ou ayant fait l'objet d'un assainissement relativement cher, en location ou en PPE.

La présente étude se concentre sur les conditions et les exigences nécessaires à la construction de logements locatifs «à prix avantageux» dans un environnement concurrentiel. Le développement de projet n'est donc pas assujéti à des prétentions explicites de politique sociale. On a renoncé à tenir compte d'aides «à la pierre», telles qu'on les rencontre sous diverses formes dans le domaine de la construction de logements sociaux ou coopératifs, et l'acquisition des terrains doit s'effectuer selon les conditions du marché. Du côté de la demande, on peut dès lors aussi tenir compte de ménages qui font partie du groupe-cible, non pour des raisons financières, mais simplement en raison de leurs préférences.

Cette étude met l'accent sur la confrontation entre un immeuble locatif-type «à prix avantageux» et de conception compacte avec un objet «courant» nouvellement réalisé (com-

prenant également des logements locatifs) à Zürich-Altstetten. L'évaluation des deux projets se base sur deux méthodes différentes: l'objet «courant» est évalué à l'aide d'une approche aujourd'hui usuelle, orientée sur le rendement qui tient compte des loyers libres, des coûts d'exploitation et de maintenance, des provisions pour le renouvellement ainsi que des exigences de frais financiers. La valeur de marché qui en résulte est ensuite réduite des coûts de construction. On obtient ainsi la valeur «calculée» du terrain. Les calculs concernant le projet «à prix avantageux» s'inscrivent eux dans une logique orientée coûts, où l'on cherche à déterminer le loyer requis à partir des données concernant les coûts de terrain et de construction, le coût d'exploitation de l'immeuble ainsi que les intérêts (cf. à ce sujet l'illustration 5 de la section 7).

Il en résulte, du point de vue des développeurs et des investisseurs, différentes options. Parmi les questions importantes concernant le développement de projets de nouveaux logements locatifs – comparativement avantageux –, relevons:

- Comment mettre à l'unisson les attentes en matière de rendement de la part des investisseurs et les réalités du marché?
- Quel est le groupe-cible que l'on veut interpeller avec le projet planifié et quel est le niveau des prix qu'il s'agit de viser?
- De quelle manière faut-il concevoir les logements et les bâtiments afin d'atteindre un niveau de loyers inférieur à celui pratiqué habituellement?

2 DIFFÉRENTS MARCHÉS DÉTERMINENT LES CONDITIONS-CADRES

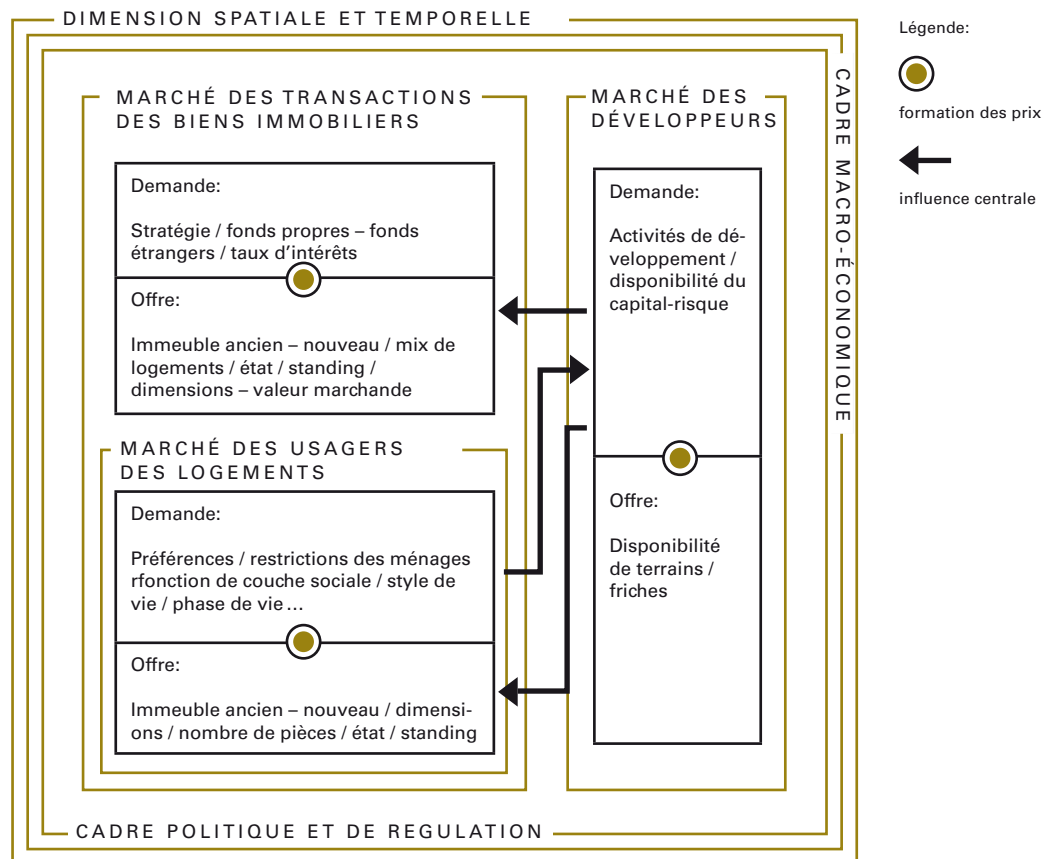
Le logement est un bien pour lequel les offreurs, investisseurs et développeurs mobilisent des capitaux et dont ils attendent un rendement approprié. En contrepartie, les demandeurs (les ménages) dépensent pour ce bien une part importante de leurs revenus (pour le loyer et les frais annexes) ou de leur fortune (pour l'acquisition). Le logement est-il un bien comme un autre? L'offre et la demande se rencontrent-elles sur un marché qui fonctionne correctement? Compte tenu des disparités aussi bien temporelles que territoriales, la réponse est: «dans des proportions limitées seulement».

En raison de l'immobilité de leurs biens, les marchés du logement et des biens immobiliers se subdivisent en de nombreux marchés régionaux. Ils sont influencés par le développement général de l'économie. Des durées de production longues empêchent de pouvoir réagir par une extension de l'offre à des fluctuations à court terme de la demande.

Les terrains sont limités, la densité de régulation élevée. La demande de logements ne peut donc pas être satisfaite à chaque endroit dans la qualité et la quantité voulues. Il s'ensuit que le niveau des prix des logements diffère d'un endroit à l'autre. Dans le passé récent, l'évolution des prix est identique dans presque toutes les grandes agglomérations – à la hausse.

Les nouveaux logements sont le résultat de l'interaction entre différents marchés partiels, désignés ici comme étant le marché des usagers, le marché des transactions et le marché des développeurs (illustration 1) et qui sont examinés de plus près ci-après.

Illustration 1
Vue d'ensemble des marchés des usagers, des transactions et des développeurs



Source:
Fahrländer Partner

Du côté de la demande, les besoins sont déterminés par de nombreux facteurs. Ainsi, l'augmentation de l'espérance de vie et l'immigration font que le « nombre de têtes » augmente et, partant, la demande de logements. L'individualisation entraîne elle aussi une croissance disproportionnée du nombre des ménages et stimule par conséquent la demande en logements.

Cette demande supplémentaire se répartit de manière très inégale sur les marchés régionaux et les segments du marché immobilier. La demande est particulièrement forte dans les espaces métropolitains de Zurich, de Bâle et du Bassin Lémanique, de même que, dans une moindre mesure, dans la « région capitale suisse » de Berne et la partie méridionale du Tessin (Sottoceneri). Il s'agit précisément des régions où les réserves de

terrains à bâtir sont limitées, tandis que de telles réserves sont largement disponibles dans les régions plus périphériques.

Si l'on ne parvient pas à désamorcer cette rareté par la création de zones à bâtir supplémentaires, par la densification du bâti ou par une occupation plus dense de l'habitat, il faut s'attendre à deux effets. D'une part, les «contrées urbanisées» s'agrandissent, les agglomérations s'étendent. D'autre part, la différence entre les prix pratiqués dans les centres et à la périphérie s'accroît, et il faut s'attendre à ce que les loyers et les prix de vente augmentent fortement dans les emplacements centraux alors qu'ils n'augmentent que faiblement dans les franges des agglomérations.

En maints endroits – eu égard du contexte actuel du marché, avec ses taux d'intérêts bas et le manque de possibilités de placement – il est rentable pour les développeurs et les investisseurs de construire des appartements en PPE. Ceci a un impact considérable sur le marché des logements locatifs: d'une part, les activités de construction se concentrent sur le segment des logements en PPE. D'autre part, il est attractif de transformer des immeubles locatifs – pour autant qu'ils arrivent sur le marché – en appartements en PPE. Ceci restreint évidemment le parc des logements locatifs, plus particulièrement dans les constructions anciennes proposant des loyers avantageux.

3 LIEUX DE CONCENTRATION DE LA DEMANDE EN FAVEUR DE LOGEMENTS LOCATIFS

La rareté du sol et l'existence de loyers élevés, qui apparaissent dans un contexte d'économie de marché lors de périodes de demande excédentaire, se limitent à certaines régions du pays.

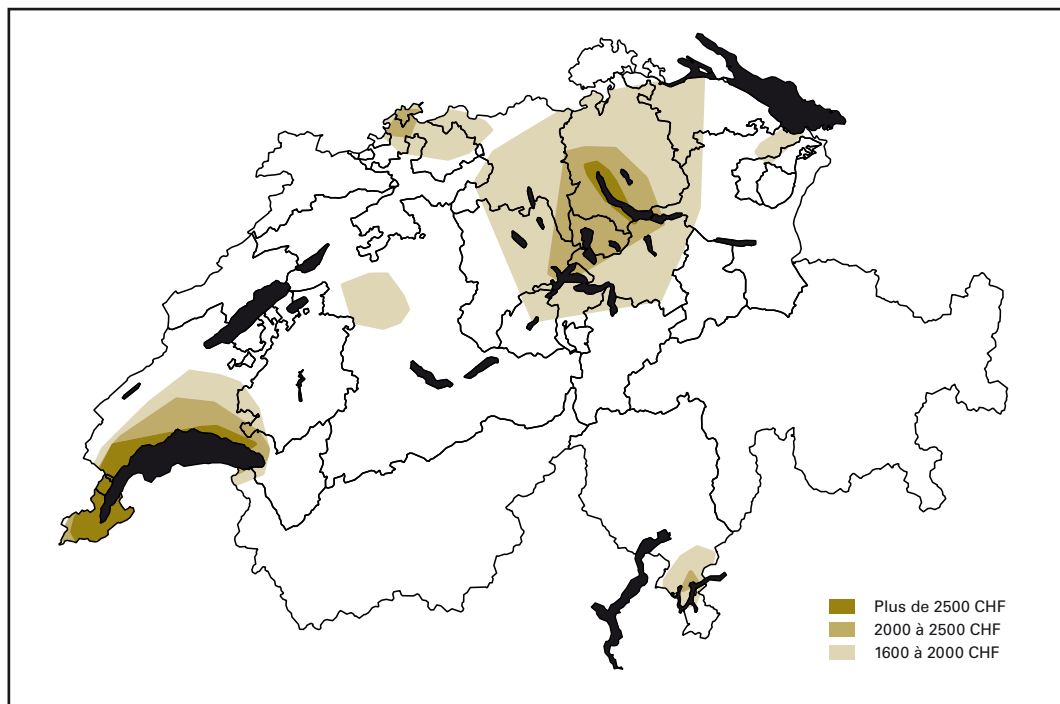
Déjà lorsque les conditions des marchés sont «normales», certains ménages ont de la peine à trouver des logements correspondant à leurs besoins et leurs possibilités financières. Dans le contexte actuel du marché, le nombre de ménages concernés est sensiblement plus élevé. Ces derniers ne peuvent pas attendre jusqu'à ce que l'offre augmente ou les loyers reculent; leurs besoins en matière de logement doivent être satisfaits immédiatement. Souvent leur seule possibilité est de quitter les emplacements fortement demandés, soit les centres, pour déménager dans la périphérie.

Selon où l'on place la limite d'un loyer «avantageux», on trouve des aires plus ou moins grandes dans lesquelles les nouveaux bâtiments doivent être considérés comme «n'étant pas à prix avantageux». Dans ces régions – lac Léman, Berne, Bâle, Zurich-Lucerne, Saint-Gall, Sottoceneri – habite cependant une large proportion de la population (illustration 2).

Illustration 2

Régions non «avantageuses» par rapport à des loyers initiaux bruts d'un logement de 4.5 pièces *

* Calculs pour un logement locatif de 4.5 pièces (Canton de Genève: 5.5 pièces), construction neuve, au 1^{er} étage, standard moyen, moyennement bien situé dans la localité / dans le quartier



Source:
Fahrländer Partner

Même si les revenus et la fortune des ménages constituent des critères importants, il y en a d'autres qui influent sur la décision de déménager et de chercher un nouveau logement. En font partie la situation, la desserte en transport, le type et la taille du logement ainsi que l'environnement résidentiel. Des logements «à prix avantageux» devraient être créés là où les groupes de population plutôt modestes vivent déjà actuellement et souhaitent rester, sous peine de provoquer des effets de relégation non désirés.

Le groupe-cible pour les logements «à prix avantageux» – dépendant en partie aussi de la période de vie des ménages en question – devrait majoritairement être composé des couches sociales moyennes à modestes. En Suisse, ce segment représente un bon million de ménages – soit près de 30 %. Dans les aires autour des grands centres, cette proportion monte probablement aux alentours de 45 %. Ceci ne signifie pas pour autant que tous ces ménages sont concernés par des problèmes en matière d'approvisionnement en logements. Une partie conséquente parmi eux bénéficie vraisemblablement de loyers en cours avantageux.

Lors de la recherche d'un logement il s'agit en fin de compte de faire un arbitrage entre une situation centrale et d'autres caractéristiques du logement, et ce en tenant compte du budget individuel consacré au logement. Chaque ménage se distingue par des préférences particulières concernant les caractéristiques de son logement. En raison de la densité des emplois dans les centres, respectivement proches des centres, la demande en logement y est aussi particulièrement importante. L'attractivité des centres comme lieu de vie, pour de nombreux ménages, repose sur bien d'autres raisons encore. L'existence d'une demande en faveur de logements abordables, «à prix avantageux», est indéniable.

4 A LA RECHERCHE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES POUR DES LOGEMENTS LOCATIFS

Sont considérés à ce jour comme étant rentables et donc favorables à la construction de logements locatifs de grands lotissements dont la micro-localisation est au mieux de qualité moyenne, mais non dans des emplacements supérieurs. Une raison pour cette conclusion: les emplacements cités et les immeubles qui y ont été construits sont souvent considérés comme «inaptes aux logements en propriété».

Des opportunités s'offrent aux développeurs, pour autant que la demande pour de nouveaux logements locatifs soit supposée comme suffisamment grande. Si tel est le cas, il est en règle générale possible de trouver le capital-risque pour mettre sur pied une offre correspondante. La disponibilité de terrains constructibles ou de surfaces qui se prêtent à la réaffectation et la densification est essentielle. Pourtant, les terrains nécessaires ne sont souvent pas disponibles, même s'ils sont déjà affectés en zone à bâtir. Des analyses effectuées dans le canton de Vaud montrent par exemple que les réserves de terrains constructibles effectivement disponibles sont sensiblement inférieures à celles légalisées. Environ deux tiers des réserves foncières sont «thésaurisées». En période de prix à la hausse, le propriétaire n'a pas intérêt à vendre son bien. Il est plus intéressant pour lui de différer une éventuelle transaction, en attendant que les prix continuent de monter.

L'activité intense d'assainissement en partie anticipée et la démolition suivie de la construction d'un nouvel immeuble constituent également des facteurs influant sur le stock et le niveau des prix. Toutes deux entraînent une réduction du parc de logements locatifs à prix abordables. Les activités de construction et de transformation n'engendrent pourtant pas automatiquement une augmentation du nombre des unités d'habitation. L'exemple de la ville de Zurich montre qu'en l'espace de dix ans (1998 à 2008) au total environ 13000 nouveaux logements ont été créés avec une surface d'habitation supplémentaire de quelque 1470000 m². Sur ce total, environ 35% sont dus à des opérations de densification et environ 65% à des réaffectations de friches industrielles ou à des constructions en dehors des zones déjà urbanisées. Simultanément, on a enregistré la disparition de 2000 à 2500 anciens logements à loyers abordables par suite de leur démolition.

La rareté du sol, qui se répercute sur les prix fonciers, est territorialement différenciée. Ainsi, les prix fonciers sont les plus élevés au centre et diminuent vers la périphérie. Alors que le prix à payer pour cette «centralité» a toujours dépassé le budget d'une partie des ménages et a obligé ceux-ci à opter pour un domicile en périphérie, la situation s'est aggravée ces derniers temps. Relevons parmi les raisons:

- la forte pression de la demande dans les centres et aux emplacements proches des centres, dépassant l'augmentation de l'offre;
- les activités accrues en matière d'assainisse-

- ment, respectivement de démolition et de reconstruction, compte tenu de l'âge du parc immobilier et de repositionnements anticipés en fonction de l'évolution du marché;
- le positionnement plus affirmé dans les segments de marché moyens et supérieurs pour la location et la propriété de logements bien situés;
 - la thésaurisation de terrains à bâtir en période de hausse des prix et des loyers, probablement accentuée par la discussion politique autour de thèmes tels que la réaffectation et la densification, faisant miroiter des plus-values conséquentes.

Quand bien même on tente de réduire l'excédent de la demande par le biais de grands projets – aussi dans les centres et les emplacements proches des centres – l'offre reste à la traîne de la demande. Les logements dans des constructions neuves sont typiquement plus grands et mieux équipés que les logements dans d'anciens immeubles et leurs loyers, en conséquence, plus élevés. Si l'on voit aujourd'hui des logements locatifs inoccupés dans des emplacements centraux, il s'agit d'habitude de nouveaux objets – trop chers parce que trop grands.

5 APPROCHE-TYPE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS « À PRIX AVANTAGEUX »

Une importance particulière revient à l'utilisation mesurée du sol. Une forme de densification consiste à mettre sur le marché de nouveau davantage de logements plus compacts.

Sur une parcelle donnée et compte tenu des conditions-cadres résultant du droit de la construction, il est possible de produire davantage de logements compacts que de grands logements. Les premiers étant moins onéreux à conditions égales que les seconds, il serait ainsi possible de créer de nouveaux logements à prix avantageux – dans un contexte purement concurrentiel.

Une proportion appréciable de la population suisse habite dans des logements comparativement anciens qui ne correspondent plus aux standards postulés en matière d'habitat. Les écarts sont plus particulièrement marquants dans le domaine de l'exécution, et donc du choix des matériaux, de l'isolation phonique et thermique, des aménagements intérieurs et de l'équipement (éléments intégrés, cuisine, sanitaires, ascenseur ou garages souterrains). Compte tenu de loyers plus avantageux, une partie de la population se satisfait sciemment de standards moins élevés. Ce type de logements disparaissant souvent

dans la foulée d'assainissements ou de constructions de remplacement, il y a un décalage entre la demande et l'offre. Cet écart pourrait être comblé par des projets de constructions «à prix avantageux».

Ces dernières années, on a pu constater une tendance vers des surfaces habitables plus grandes. Si par le passé un appartement de trois pièces occupait en moyenne une surface de 80 m², cette valeur se situe aujourd'hui à 95 m² pour un logement neuf. Les calculs hédoniques indiquent que cela entraîne une augmentation des loyers de 12,5% (par unité). Bien entendu, le locataire obtient plus pour son argent. Reste à savoir si de nombreux ménages sont effectivement désireux, voire capables de payer davantage.

Construire «à prix avantageux» signifie notamment pour le développement de projets de s'engager dans des voies nouvelles par rapport à la définition du produit. Les approches classiques d'optimisation des coûts d'investissements, utilisées pour la construction de logements «courants», se heurtent rapidement à leurs limites. Il est certes possible de réduire les coûts de construction et les loyers pour des logements de type courant, par le biais d'une planification efficace, de modes de construction économiquement avantageux et de choix des matériaux judicieux, mais pas au point d'atteindre un niveau qui corresponde aux possibilités économiques des groupes-cibles. Afin d'atteindre ce niveau, il faut redéfinir le produit en tant que «appartement minimal», standardisé et conçu de manière efficace.

6 LE LOCATIF-TYPE «À PRIX AVANTAGEUX»

Quels sont les éléments de conception sur lesquels il est possible de s'appuyer? Pour le projet ainsi que le calcul des coûts de construction et des loyers, nous comparons un bâtiment récemment construit comportant des logements locatifs à Zürich-Altstetten et un locatif-type «à prix avantageux» (basé sur une étude de faisabilité).

La dimension de la parcelle pour le locatif-type «à prix avantageux» est donc donnée d'avance. Les surfaces de plancher de toutes les pièces habitées, y compris les surfaces de circulation, sont elles aussi reprises; le volume du bâtiment est défini en fonction des contraintes du droit de la construction. Le locatif-type respecte également les prescriptions légales en matière de protection contre le feu, d'énergie et de construction sans obstacles.

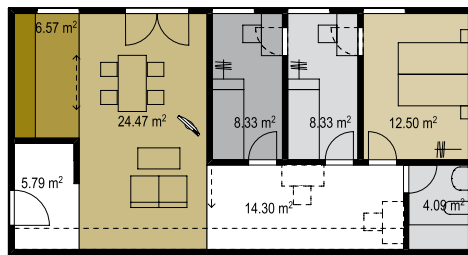
Ce projet de conception «avantageuse», qui se fonde sur une diminution de la surface des logements et une simplification de l'équipement respectivement des standards, permet d'arriver à une augmentation du nombre de ménages (par rapport au terrain respectivement au bâtiment). D'autres possibilités d'économie découlent de l'agencement des parties communes telles que les cages d'escalier, de la standardisation

d'éléments utilisés pour les aménagements intérieurs et de l'équipement. Les cages d'escalier et les ascenseurs ne font pas partie des volumes chauffés. L'accès aux logements se fait non pas par des corridors mais par des coursives.

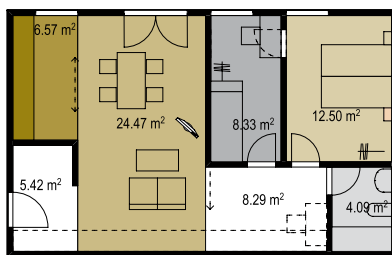
En partant de plans compacts, un locatif-type schématique est esquissé, en fonction de deux types de plans (A et B) de dimensions fortement réduites (illustration 3). Ces derniers sont conçus selon un principe de compensation: la réduction extrême des surfaces des chambres individuelles, permettant de s'isoler, est compensée par des corridors et vestibules aux dimensions généreuses (pouvant servir d'espaces de travail, de jeu mais aussi de rangement) et par la possibilité de combiner les chambres individuelles. Il est en plus possible d'améliorer le standard des logements au moyen de balcons et de fenêtres couvrant toute la hauteur des pièces.

En se fondant sur ces types de plans, le locatif-type est positionné sur la parcelle de l'objet «courant» (projet de référence) (illustration 4). Le principe de compensation est appliqué à l'ensemble du lotissement. Les logements spatialement comprimés et la densité élevée du projet sont compensés par des espaces semi-publics et communs situés aux différents étages et sur le toit.

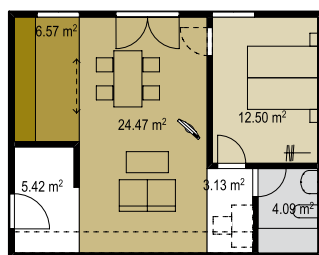
Illustration 3
Exemples: types de base A et B et leurs variantes (sans indication d'échelle)



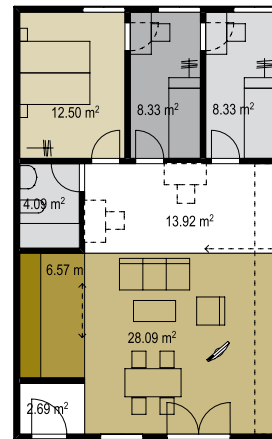
A 4.5 pièces SUP: 84.39 m²



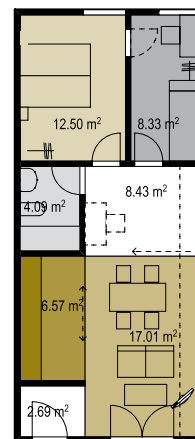
A1 3.5 pièces SUP: 69.67 m²



A2 2.5 pièces SUP: 56.17 m²



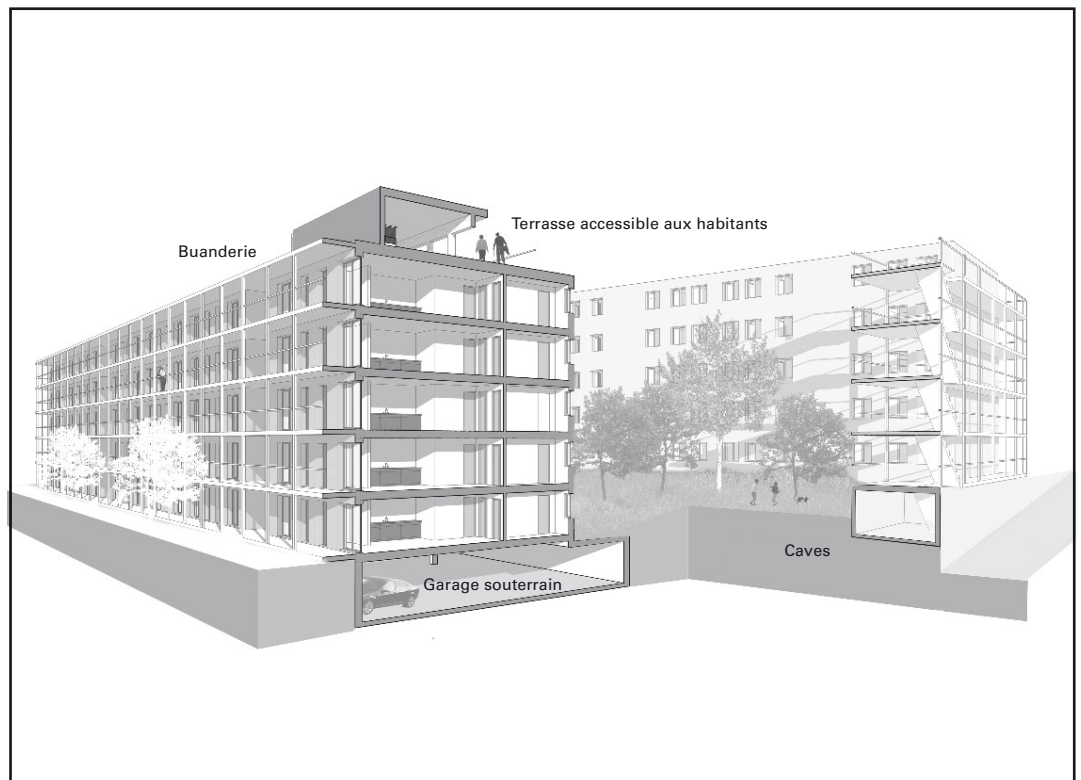
B 4.5 pièces SUP: 84.51 m²



B1 3.5 pièces SUP: 59.61 m²

Source:
odp-architecture

Illustration 4
Habiter «à prix avantageux»: étage-type, coupe en perspective (sans indication d'échelle)



Source:
odp-architecture

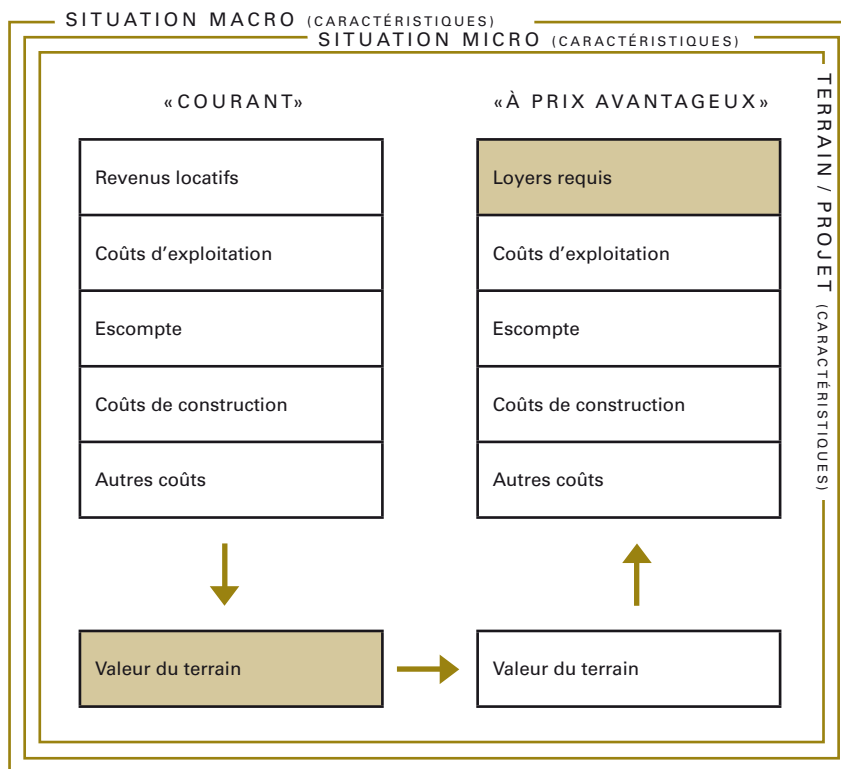
7 CALCUL DU LOYER REQUIS DANS LE LOCATIF-TYPE

Le locatif-type permet de réaliser une réduction significative des coûts de construction. Cet effet est atteint malgré un nombre plus élevé d'installations par mètre carré de surface habitable (davantage de cuisines, de sanitaires, etc.). Selon le calcul-type, les frais d'investissement (hors prix du terrain) peuvent tout de même être réduits de 15 %.

Le calcul-type utilisé pour déterminer le loyer du projet de substitution diverge fondamentalement de l'approche appliquée pour la fixation du loyer d'un objet «courant». Dans ce second cas, on prend comme base les revenus locatifs, y ajoute les autres coûts et détermine en fonction de ces deux paramètres la valeur foncière maximale. Dès lors que l'on se trouve dans un environnement concurrentiel, cette dernière constitue le point de départ pour concevoir le projet «à prix avantageux» (Illustration 5).

Dans le cas des objets «courants», on obtient la valeur du terrain en partant des rendements (loyers libres) et des coûts, tandis que dans le cas du projet «à prix avantageux», on détermine le loyer requis à partir de la valeur du terrain ainsi que des coûts.

Illustration 5
Schéma des calculs-types
objet «courant» et
objet «à prix avantageux»



Source:
Fahrländer Partner

L'exemple de calcul ci-dessous met en évidence les différences entre les variantes «objet courant» et «objet à prix avantageux» (tableau 1). Il en résulte, pour l'objet «courant», un loyer de marché moyen net de CHF 317 par m² et année, alors que pour le projet «à prix avantageux» un loyer moyen de CHF 288 par m² et année est requis, les chiffres variant – en fonction du type de logement – entre CHF 247 et 303 par m² et année.

Tableau 1
Calcul des frais d'investissement
sans le terrain

	«courant»	«à prix avantageux»	Différence
Coûts annexes terrain	920 000	920 000	0 %
Coûts de construction (CFC 1-9)	35 010 000	29 010 000	-17.1 %
Option balcons		(29 925 000)	(-14.5 %)
Option fenêtres à la hauteur des pièces		(29 339 000)	(-16.2 %)
Option balcons et fenêtres à la hauteur des pièces		(30 254 000)	(-13.6 %)
Réserve sur les coûts de construction	1 750 000	1 420 000	-18.9 %
Dépenses et risques de développement	2 883 000	2 883 000	0 %
Représentation du maître d'ouvrage	87 000	71 000	-18.4 %
Coûts de la location initiale	298 000	298 000	0 %
Coûts de commercialisation	179 000	179 000	0 %
TVA sur les coûts du maître d'ouvrage	185 000	157 000	-15.1 %
Total (hors terrain, TVA incl.)	41 312 000	34 938 000	-15.4 %
Total (hors terrain, y c. option balcons et fenêtres à la hauteur des pièces, TVA incl.)	41 312 000	36 182 000	-12.4 %

Source:
Halter, Abplanalp
Affolter Partner,
Fahrländer Partner

Dès lors que les logements du projet «à prix avantageux» (4.5 pièces: 84.4m²) comportent en outre des surfaces nettement inférieures à celles des logements «courants» (117.5m²), les différences des prix unitaires – déterminants pour les locataires – sont appréciables: tandis qu’un 4.5 pièces dans l’objet «courant» coûte CHF 2775 (net) par mois, soit CHF 3010 (charges comprises), le loyer requis pour le projet «à prix avantageux» se monte «seulement» à CHF 1737 (net) ou CHF 1973 (charges comprises), ce qui représente une différence de quelque -37 % par unité (tableau 2 et 3).

Tableau 2
Loyers nets et bruts réalisables dans l’objet «courant» à Zürich-Altstetten

	m ² SUP	Hors charges CHF/mois	Charges CHF/mois	Charges incl. CHF/mois
1.5 pièce	38.3	1117	115	1232
2.5 pièces	67.8	1825	165	1990
3.5 pièces	88.9	2233	200	2433
4.5 pièces	117.5	2775	235	3010
Ateliers	94.1	2375	200	2575

Source:
Fahrländer Partner

Tableau 3
Loyers nets et bruts requis dans le projet «à prix avantageux» à Zürich-Altstetten

	m ² SUP	Hors charges CHF/mois	Charges CHF/mois	Charges incl. CHF/mois
2.5 pièces	56.2	1352–1421	191	1543–1612
3.5 pièces	59.6	1374	194	1567
3.5 pièces	69.7	1606	219	1825
4.5 pièces	84.4	1737–1919	236	1973–2156

Remarque:
en raison des différences au niveau de la situation micro, selon la situation du logement dans le projet, les loyers des 2.5 pièces et des 4.5 pièces sont variables.

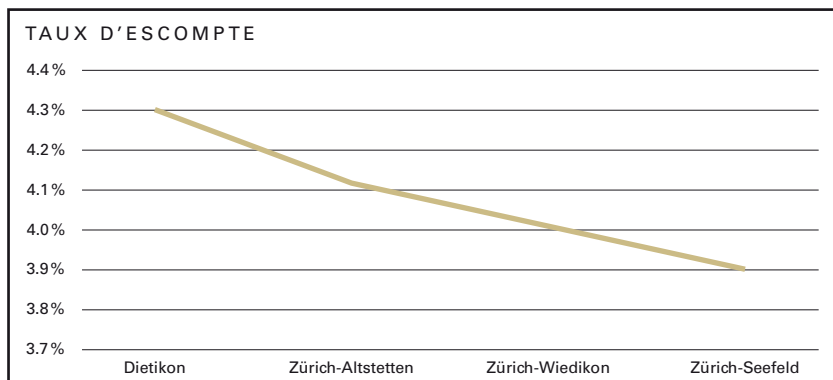
Source:
Fahrländer Partner

Ces calculs-types montrent qu’il est possible, même dans un environnement concurrentiel comme celui de Zürich-Altstetten, de proposer dans des immeubles neufs des logements standardisés de 4.5 pièces disposant d’une surface utile principale de 84.4m² pour moins de CHF 2000 par mois (charges comprises).

Dans la variante minimale, les locataires ne disposent que de coursives, de la cour et des espaces en commun sur le toit. Si tous les logements étaient dotés de balcons, les coûts de construction augmenteraient de CHF 915 000. Le loyer mensuel requis pour la variante plus avantageuse du 4.5 pièces passerait alors de CHF 1973 à CHF 2006, soit une augmentation de CHF 33 par mois. La pose de fenêtres à la hauteur des pièces représenterait une dépense supplémentaire de CHF 329 000, ce qui renchérirait le loyer du 4.5 pièces de CHF 12 par mois à CHF 1985. L’intégration de ces deux éléments qualitatifs se répercuterait par un montant supplémentaire de CHF 45 sur le loyer mensuel.

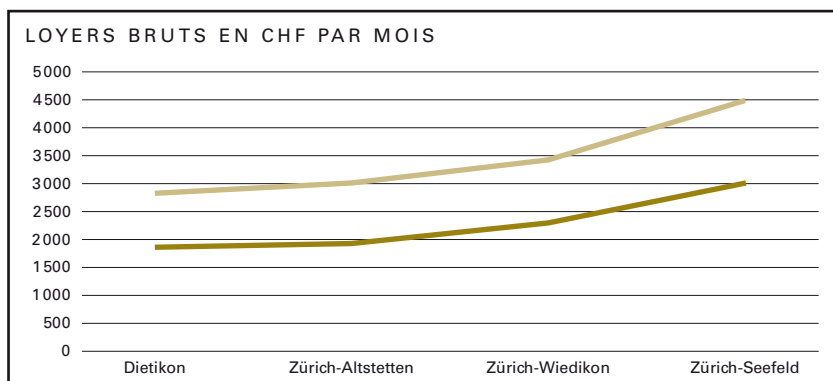
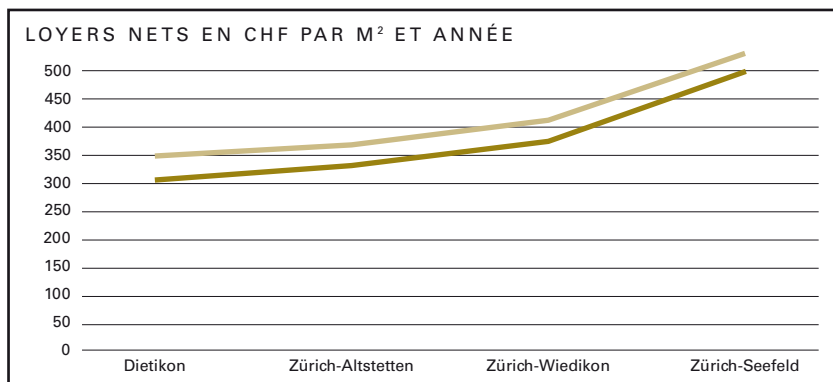
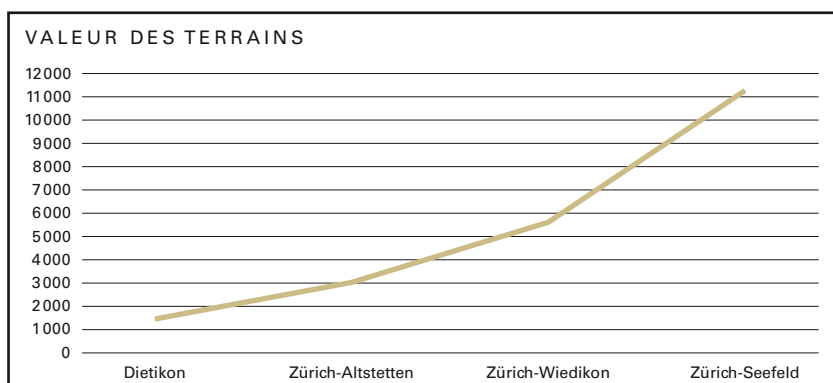
Illustration 6
 Courbes des principaux indicateurs
 économiques de la périphérie vers le centre

Les résultats peuvent être transférés à d'autres emplacements également (illustration 6): par rapport au loyer requis à Zürich-Altstetten, celui qui devrait être perçu dans le quartier zurichois très apprécié du Seefeld le dépasserait de 52 % environ, de 14 % dans le quartier Zürich-Wiedikon.



Annotation:
 Loyers calculés pour
 un logement de
 4,5 pièces.

— marché actuel ou
 objet «courant»
 — projet
 «à prix avantageux»



Source:
 Fahrländer Partner

Les analyses montrent qu'il est tout à fait possible dans les circonstances actuelles de réaliser dans un environnement concurrentiel des logements neufs à faibles loyers. Il est vrai que ces possibilités sont limitées, en premier lieu par les coûts liés à l'acquisition du terrain. Selon la hauteur du loyer-cible, on se heurte à des restrictions quant à l'emplacement et son degré de centralité.

Deux leviers se prêtent à réduire les loyers requis aux emplacements centraux:

- Primo: réduire les surfaces habitables, ce qui permet de baisser les loyers «à l'unité».
- Secundo: les «coûts de construction» par m² de surface habitable. Même en des périodes où l'on est très attentif aux coûts, il est possible de les réduire encore, notamment en recourant aux mesures suivantes:
 - augmenter l'efficacité d'utilisation des surfaces, c'est-à-dire maximiser la part des surfaces habitables par rapport à l'ensemble des surfaces construites,
 - réduire l'équipement et choisir des matériaux moins chers ainsi que
 - utiliser les effets d'échelle par la standardisation des éléments de construction et celle de la taille des projets.

Le «levier» le plus efficace pour réduire le loyer mensuel brut est la surface proposée par logement. Dans un budget donné pour le logement, la centralité «s'achète» en première ligne par la réduction de la surface habitable.

Les logements «à prix avantageux» contribuent à la diversification du marché du logement dans les emplacements centraux et viennent surtout en aide aux ménages dont le pouvoir d'achat est limité. De plus, les logements «à prix avantageux» représentent une forme de densification. Compte tenu d'un taux d'occupation identique, il est possible de loger 20% de ménages en plus sur un terrain donné.

Le calcul-type s'est servi comme base d'un objet «courant» existant, comportant des logements locatifs neufs tels qu'on les rencontre actuellement. Pour le projet conçu pour être «à prix avantageux», le loyer a été calculé de manière à offrir à l'investisseur un rendement identique à celui de l'objet «courant». D'un point de vue strictement économique, tant le propriétaire foncier que l'investisseur constituent des facteurs neutres par rapport aux deux projets. Si l'on peut partir du principe que le projet «à prix avantageux», dans un contexte économique difficile, est par exemple moins exposé au risque de logements vacants, un investisseur intéressé par le rendement donnerait fort probablement la préférence au projet «à prix avantageux», au détriment du projet «courant».

Ces dernières années, le segment de la construction de logements à prix avantageux a été fortement négligé par les investisseurs, bien que les importants portefeuilles des investisseurs institutionnels comportent des stocks importants d'immeubles anciens qui, à l'état non assaini, remplissent les critères d'un habitat «à prix avantageux». En raison de la demande permanente de possibilités de placement, les investissements dans le parc immobilier existant se sont multipliés. Après l'assainissement complet d'un bâtiment, les loyers sont en règle générale fixés en fonction du marché et atteignent des niveaux comparables à ceux des logements neufs. Par l'amélioration de la qualité de leurs objets, de nombreux portefeuilles ont continuellement évolué vers un segment de loyers supérieur.

Pourquoi donc investir aujourd'hui dans un segment inférieur? Du point de vue de l'investisseur, il est tout à fait judicieux de faire le choix d'investir dans un segment de loyers plus bas, afin de diversifier ses risques, à la condition toutefois qu'il puisse réaliser un rendement comparable. En comparant les avantages et inconvénients d'un tel choix, d'autres aspects seraient probablement pris en compte, tels la crainte qu'un lotissement avec des loyers modérés ne favorise la formation de «ghettos», que les frais administratifs et de remise en état ne soient plus élevés, et que la marge de progression des loyers ne s'avérera trop limité dans le temps.

Quoi qu'il en soit, la demande en faveur de logements «à prix avantageux» est bien réelle. La présente étude a montré que de tels logements locatifs peuvent être réalisés. Elle a donné des pistes concernant la manière dont des investisseurs et développeurs peuvent s'y prendre en se basant sur des calculs rationnels.

