

Hans-Rudolf Schalcher, Hans-Jakob Boesch, Kathrin Bertschy, Heini Sommer, Dominik Matter, Johanna Gerum, Martin Jakob

PNR 54 Recherche scientifique

Quels seront les coûts futurs des bâtiments et des infrastructures suisses et qui les paiera ?



I	Financement de la rénovation des infrastructures et des immeubles d'habitation	3
II	Valeur de remplacement, besoins d'entretien et d'extension des infrastructures techniques de Suisse	8
III	Rénovation des immeubles d'habitation	12

I Financement de la rénovation des infrastructures et des immeubles d'habitation

Equipe de projet partie I

Hans-Jakob Boesch, Kathrin Bertschy, Heini Sommer, Sarah Werner, Stefan Suter, Felix Walter,
Ecoplan Recherche et conseil en économie et en politique, Berne et Altdorf, www.ecoplan.ch

Résumé

a) Situation initiale et but de l'étude

Tant la population que le produit intérieur brut (PIB) de la Suisse ont beaucoup augmenté au cours des dernières décennies. C'est ainsi par exemple que la population totale s'est accrue d'env. 2,23 millions d'habitants depuis 1960 pour atteindre 7,59 millions d'habitants en 2007. Dans le même temps, le PIB a plus que décuplé (aux prix réels) et a atteint en 2007 le montant de 463 milliards de francs. Cette forte augmentation de la population et du PIB s'est aussi accompagnée d'une hausse du nombre d'immeubles (d'habitation) et de la surface habitable nette par tête ainsi que d'une extension massive des infrastructures. Entre-temps, nombre de ces bâtiments et de ces infrastructures ont vieilli et devraient être rénovés ou entretenus à court ou moyen terme. Ces rénovations posent donc inévitablement la question de leur financement.

Cette question a été reprise dans le cadre du Programme national de recherche PNR 54 « Développement durable de l'environnement construit »¹, puisqu'elle concerne la durabilité économique de l'environnement construit. Il s'agit concrètement de déterminer dans quelle mesure les instruments de financement existants peuvent garantir la rénovation des bâtiments d'habitation et des infrastructures ou s'ils nécessitent d'être réformés.

La présente étude se penche sur ce thème et répond aux trois questions de recherche suivantes aussi bien pour les immeubles d'habitation que pour les infrastructures :

- Comment fonctionne aujourd'hui le financement des rénovations dans le domaine du bâtiment et de l'infrastructure ?
- Ces mécanismes de financement garantissent-ils une rénovation durable des bâtiments et des infrastructures ou ceux-ci risquent-ils une perte de valeur ?
- Quelles mesures et quels instruments permettraient d'améliorer les mécanismes de financement de manière à prévenir la menace d'une perte de valeur ?

b) Financement durable des rénovations

La notion de financement durable des rénovations est au centre des analyses. Elle est définie comme suit :

En raison du vieillissement et de l'usure, l'état des immeubles d'habitation et des infrastructures ne cesse de se dégrader au fil du temps (cf. graphique 1). A un certain moment, ils atteignent un état si mauvais qu'il n'est plus possible de continuer à les utiliser. Pour prolonger la durée de vie d'un immeuble d'habitation ou d'une infrastructure au-delà de ce terme, il est possible de les rénover au cours du temps, c'est-à-dire de les remettre en état et de remplacer certains de leurs composants. Selon l'importance de ces investissements, on peut opérer une distinction entre rénovations partielles, rénovation totale et remplacement complet des infrastructures ou des immeubles d'habitation concernés.

Ces investissements de rénovation ne peuvent bien entendu être effectués que si les ressources financières correspondantes sont disponibles. Il est donc judicieux de clarifier dès que possible – idéalement dès la décision de l'investissement initial – qui paiera les investissements de rénovation nécessaires et dans quelle mesure. Une fois que

¹ Le PNR 54 englobe environ 30 projets de recherche qui étudient depuis 2005 les moyens d'intégrer systématiquement les principes de la durabilité dans le développement futur des zones bâties et de leur infrastructure, afin de pouvoir garantir la stabilité et la prospérité à long terme en Suisse.

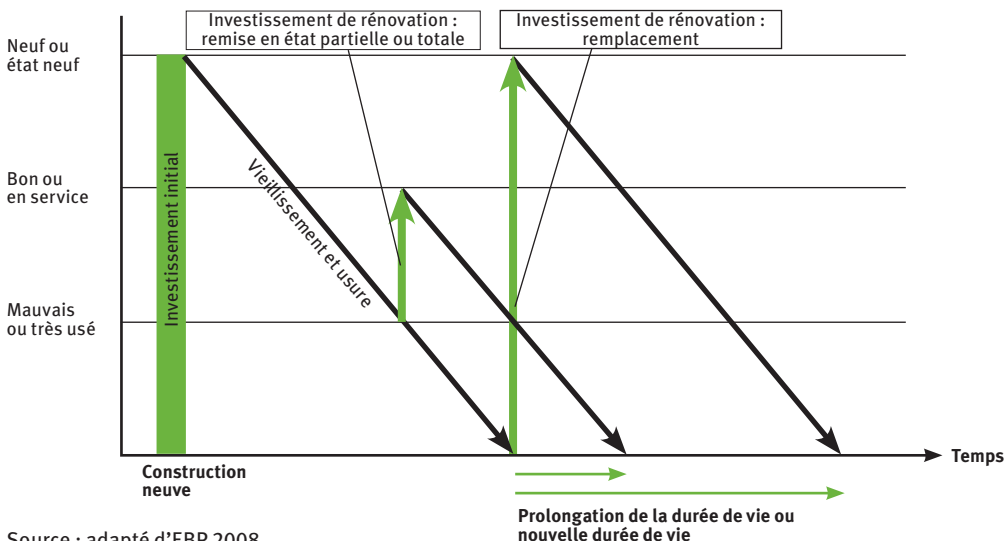
² La partie B « Financement de la rénovation des immeubles d'habitation » utilise une définition légèrement différente : elle entend par investissements de rénovation non seulement les investissements qui remettent un bâtiment dans l'état où il se trouvait immédiatement après sa construction, mais aussi ceux qui le mettent dans un état encore meilleur (augmentation du niveau).

³ Il s'agit de l'infrastructure d'alimentation électrique, de l'infrastructure ferroviaire, de l'infrastructure routière et de l'infrastructure de traitement des eaux usées.

Graphique 1

Les effets des investissements de rénovation sur la durée de vie des immeubles d'habitation et des infrastructures²

Etat de l'infrastructure ou du logement



Source : adapté d'EBP 2008

ces points sont définis, le financement des rénovations est garanti à long terme ou durable.

c) Démarche et résultats

Les questions en suspens sur le financement durable des rénovations dans les deux domaines de l'infrastructure et du logement ont reçu des réponses grâce à des analyses de documents ou de données et à des interviews d'experts. Les recherches dans ces deux domaines ont été effectuées séparément puisque la situation du logement est sensiblement différente de celle de l'infrastructure. Mais l'élément central des deux recherches est l'analyse de la durabilité économique des mécanismes de financement existants. L'analyse des infrastructures a dû être limitée à quatre infrastructures centrales pour des raisons de temps.³

Il est possible de dresser le bilan suivant pour le domaine de l'infrastructure :

- Les mécanismes de financement des infrastructures d'alimentation électrique et de traitement des eaux usées, respectivement des infrastructures ferroviaires et routières, sont très semblables. Ces ressemblances sont

imputables à la situation qui prévaut sur chaque marché :

- Il existe un monopole régulé par l'Etat pour l'alimentation électrique et le traitement des eaux usées. Ces activités sont financées en priorité par des taxes conformes au principe du paiement par les utilisateurs (les clients paient donc tous les coûts).
- L'infrastructure ferroviaire et l'infrastructure routière sont en revanche des biens d'intérêt social (prestations d'intérêt public), ce qui signifie que les investissements (de rénovation) dans ces infrastructures sont financés en majeure partie par les recettes fiscales générales et les redevances de tiers.
- Conformément à ces mécanismes de financement différents, on repère aussi des difficultés différentes en matière de financement durable des rénovations :
 - Dans le domaine des infrastructures d'alimentation électrique et de traitement des eaux usées, les difficultés majeures résultent du mode de régulation (des prix) par l'Etat. Des lacunes apparaissent en effet dans le financement des rénovations lorsque les taxes d'utilisation sont trop basses ; le critère d'efficacité écono-

- mique n'est plus rempli lorsqu'elles sont trop élevées.
- Pour garantir un financement durable de la rénovation des infrastructures ferroviaires et routières, la difficulté majeure dépend des décisions politiques (volonté politique). Comme c'est en fin de compte le Parlement qui décide des ressources mises à disposition pour les investissements de rénovation dans ces infrastructures au cours de chaque période, on ne sait jamais vraiment si les rénovations pourront aussi être financées (entièrement) à long terme.
 - Résultats de l'analyse de la situation actuelle de ces quatre infrastructures :
 - Pour les infrastructures d'alimentation électrique et de traitement des eaux usées, le financement durable des rénovations peut actuellement être considéré comme assuré (en grande majorité), donc qu'aucun problème urgent n'est perceptible, notamment en matière de régulation étatique des taxes conformes au principe du paiement par les utilisateurs. Aucune action (immédiate) n'est donc nécessaire.
 - Il existe effectivement des lacunes dans le financement des rénovations aussi bien pour l'infrastructure routière que pour l'infrastructure ferroviaire. Il faut donc chercher des sources de financement nouvelles ou supplémentaires à court ou moyen terme. Diverses propositions sont actuellement en discussion (p. ex. étendre la RPLP aux voitures de livraison et aux voitures individuelles lourdes ou augmenter les prix des billets). En parallèle, on se demande aussi dans quelle mesure il faudrait réduire le volume global des rénovations étant donné les ressources (budgétaires) limitées. Il sera nécessaire de prendre certaines de ces mesures pour garantir à nouveau le financement durable de la rénovation de ces deux infrastructures.
- Il est possible de tirer les conclusions suivantes dans le **domaine du logement** :
- La question de savoir si on peut parler, dans le domaine du logement, d'un engorgement des rénovations et donc de leur financement non garanti dépend surtout du moment à partir duquel il est nécessaire de rénover un bâtiment. Il existe en gros trois perspectives à ce propos :
 - Du point de vue technique, il est nécessaire de rénover lorsque la substance d'un bâtiment (ou d'une partie d'un bâtiment) ne répond plus entièrement aux exigences techniques.
 - Du point de vue de la logique du marché, les bâtiments d'habitation sont rénovés lorsqu'il existe une demande correspondante et qu'il est donc possible de réaliser un rendement (supérieur). Dans cette perspective, il est tout à fait judicieux de retarder une rénovation pour réaliser une rénovation totale ou même une reconstruction à une date ultérieure.
 - Du point de vue des buts visés, la rénovation poursuit des objectifs supérieurs, p. ex. la réduction de la consommation d'énergie ou le développement urbain intelligent d'un quartier.
 - Du point de vue technique, il existe en Suisse un retard à combler en matière de rénovation pour 24% de l'ensemble des bâtiments d'habitation.⁴
 - La littérature propose différentes explications de ce retard à combler : notamment des limites dues au droit du bail, des règles fiscales défavorables et des obstacles dus au droit de la construction et de l'aménagement du territoire. Des experts immobiliers estiment toutefois que l'importance de toutes ces raisons pour le retard des rénovations est faible à modérée. Ils en voient plutôt la cause dans les dérangements qu'impliquent généralement les rénovations et dans les différents types de propriétaires et de leurs comportements d'investissement. On rénove lorsque c'est dans l'intérêt (économique) du propriétaire et que les charges restent limitées.⁵
 - Le retard constaté en matière de rénovation des bâtiments d'habitation s'explique donc surtout non pas parce que les mécanismes de financement fonctionneraient mal,

⁴ Les différences régionales et structurelles sont très importantes : ce taux est inférieur notamment là où le parc de bâtiments d'habitation est plus récent.

⁵ Bien qu'il existe encore un certain potentiel d'optimisation concernant la régulation étatique.

mais parce que les propriétaires rénovent souvent leurs bâtiments selon la logique du marché. Par conséquent, on ne peut pas non plus dire que le financement durable des rénovations n'est pas garanti. Aucune action immédiate n'est donc nécessaire.

Les recherches dans les domaines des infrastructures et du logement montrent que le financement des rénovations est en majorité durable. Des améliorations sur ce point sont certes envisageables et souhaitables dans les domaines du logement, de l'alimentation électrique et du traitement des eaux usées, mais elles ne sont pas impératives (pour l'instant). Des problèmes plus importants se présentent en revanche pour les deux biens d'intérêt social que sont l'infrastructure routière et l'infrastructure ferroviaire. Il existe des lacunes dans le financement des investissements de rénovation. Ces deux infrastructures nécessitent donc aussi les actions les plus urgentes. Il s'agit de trouver des moyens financiers nouveaux ou supplémentaires et/ou de réduire le volume de ces rénovations.

II Valeur de remplacement, besoins d'entretien et d'extension des infrastructures techniques de Suisse

Equipe de projet partie II

Johanna Gerum, pom+Consulting AG, Zurich, Hans-Rudolf Schalcher, Pr EPFZ

Résumé

Dans le cadre du Programme national de recherche 54 « Développement durable de l'environnement construit », 31 projets ont élaboré des bases méthodologiques, scientifiques et techniques qui permettent d'intégrer les principes de la durabilité dans le développement de l'environnement construit. En complément, pom+Consulting SA a été chargée d'une étude focalisée dont l'objectif était d'élaborer une vue d'ensemble aussi complète que possible des infrastructures de la Suisse et de déterminer approximativement leur quantité, leur valeur de remplacement et leurs besoins d'entretien et d'extension.

Cette étude s'est focalisée sur les infrastructures techniques, puisque la question des ressources qu'il faudra leur consacrer à l'avenir (besoins d'entretien) est de plus en plus passée au premier plan ces dernières années. En voici deux raisons : l'extension des infrastructures techniques opérée au cours des dernières décennies, et toujours en cours, ainsi que la dépendance toujours croissante par rapport à leur existence et à leur fiabilité. Le tableau suivant donne un aperçu des types d'infrastructures considérés.

Les données sur les différents types d'infrastructures se fondent sur des rapports, des statistiques et des déclarations d'experts existants. Les experts ont été consultés par téléphone et par courriel sans fil conducteur spécifique.

La valeur de remplacement correspond à ce que coûterait actuellement la reconstruction de l'équipement, sans tenir compte du progrès technique. La valeur de remplacement des infrastructures techniques de la Suisse s'élève à env. 811 à 845 milliards de CHF. La valeur de remplacement effective est plus élevée puisque les données ne sont que partiellement disponibles pour une série de types d'infrastructures. La fig. 1 montre les parts des différents groupes d'infrastructures dans le total de la valeur de remplacement.

Comme il n'existe, dans de nombreux cas, guère ou pas d'informations sur les coûts d'entretien annuels, on a recouru en majorité, pour simplifier, à la dépréciation annuelle des équipements due au vieillissement et à l'usure (besoins annuels d'entretien). On n'a pas tenu compte des besoins d'entretien des infrastructures à construire d'ici à 2030. Les

Tableau

Infrastructures techniques

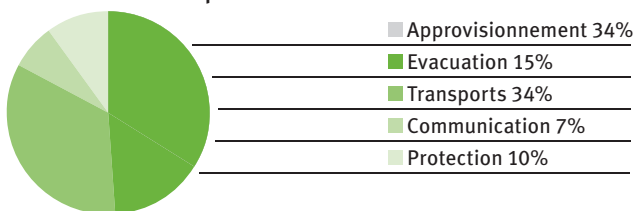
Approvisionnement	Evacuation	Transports	Communication	Ouvrages de protection
Electricité	Egouts	Route		Dangers naturels
Chaleur	Déchets	Rail		Bruit
Gaz		Téléphériques		Foudre
Eau potable		Trafic local		Constructions parasismiques
		Réseaux de chemins ordinaires et de loisir		
		Ports rhénans		

¹ Une liste détaillée des interlocuteurs et des informateurs figure en annexe.

² Il existe par exemple des données sur la VR du réseau de chauffage à distance, mais pas sur les installations nécessaires pour produire la chaleur.

Fig. 1

Part des types d'infrastructures dans la valeur de remplacement totale

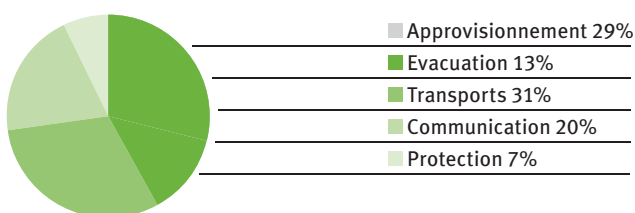


besoins d'entretien mentionnés, de 17 à 20 milliards de CHF, représentent donc des besoins hypothétiques qui ne tiennent compte que sous réserve de l'état effectif des infrastructures.

Cette valeur sous-estime peut-être aussi les ressources réellement nécessaires puisque certaines parties des infrastructures n'ont pas été prises en compte faute de données disponibles. La fig. 2 montre la part des types d'infrastructures dans les besoins annuels d'entretien.

Fig. 2

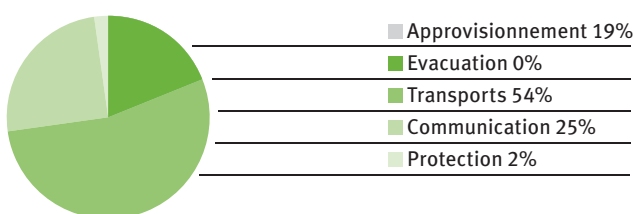
Part des types d'infrastructures dans les besoins annuels d'entretien



Des données ou des estimations sur les besoins d'extension des différents types d'infrastructures d'ici à 2030 ne sont disponibles que dans certains cas (alimentation électrique, routes nationales, rail, téléphériques et protection contre le bruit), de sorte que l'on peut considérer que la somme de 154 à 165 milliards de CHF ne correspond pas non plus aux ressources réellement nécessaires pour l'extension des infrastructures jusqu'en 2030. La fig. 3 indique la part des types d'infrastructures dans les besoins d'extension prévisibles d'ici à 2030.

Fig. 3

Part des types d'infrastructures dans les besoins d'extension d'ici à 2030



Le niveau des prix a varié de 2002 à 2010. On a renoncé à indexer les prix en raison de la part élevée des valeurs estimées et de l'inflation plutôt faible au cours de cette période. Le tableau 1 résume toutes les données.

Tableau 1

Valeur de remplacement, besoins annuels d'entretien, besoins d'entretien d'ici à 2030 et besoins d'extension d'ici à 2030

Secteurs ou domaines	VR (en milliards de CHF)	Besoins d'entretien par an (en milliards de CHF)	Besoins d'entretien en % de la VR	Besoins d'entretien d'ici à 2030 (en milliards de CHF)	Besoins d'extension d'ici à 2030 (en milliards de CHF)
Electricité	140,2 à 167,8	2,4 à 3,4	1,7% à 2,0%	48 à 68	29 à 33
Chaleur	0,44 à 0,45	0,009	2,0%	0,18	d. i.
Gaz	13 à 20	0,24 à 0,44	1,8% à 2,2%	4,8 à 8,8	d. i.
Eau potable	110,6	2,286	2,1%	45,72	d. i.
Total approvisionnement	264,2 à 298,9	4,9 à 6,1	1,9% à 2,1%	98,7 à 122,7	29 à 33
Eaux usées	107,83	2,129	2,0%	42,58	d. i.
Déchets	12,4	0,34	2,7%	6,8	d. i.
Total évacuation	120,2	2,5	2,1%	49,4	d. i.
Routes nationales	49,4	0,96	1,9%	19,1	44,4 à 44,8
Routes cantonales	54,3	0,84	1,5%	16,8	d. i.
Routes communales	67	1,39	2,1%	27,8	d. i.
Rail	100	2,4	2,4%	48	34,6 à 43,6
Téléphériques	2,54	0,085	3,3%	1,7	1,96
Trafic local	4,56	0,144	3,2%	2,88	d. i.
Réseaux de chemins ordinaires et de loisirs	0,11	0,009	8,2%	0,18	d. i.
Ports rhénans	0,25	0,004	1,6%	0,08	d. i.
Aviation civile	3,42	d. i.	d. i.	d. i.	d. i.
Total transports	281,6	5,8	2,1%	116,5	81 à 90,4
Communication	60	2,9 à 4,8	4,8% à 8,0%	58 à 96	40
Crues	42	0,42	1,0%	8,4	d. i.
Avalanches et chutes de pierres	6,1	0,102	1,7%	2,04	d. i.
Inondations, avalanches, 10 chutes de pierres sur le domaine privé		0,25	2,5%	5	d. i.
Feux de forêts	0,01	0,0002	2,0%	0,004	d. i.
Réseaux de mesure hydrologiques	0,075	0,002	2,7%	0,04	d. i.
Réseaux de mesure météorologiques	0,053	0,002	3,8%	0,04	d. i.
Foudre	3,1	0,103	3,3%	2,06	d. i.
Constructions parasismiques	22	0,367	1,7%	7,34	d. i.
Bruit	1,5	0,0489	3,3%	0,987	3,65
Total protection	84,8	1,3	1,5%	25,9	3,65
Total infrastructures de Suisse	810,9 à 845,5	17,4 à 20,5	2,1% à 2,4%	348,5 à 410,5	153,6 à 167

Légende : d. i. = données indisponibles

III Rénovation des immeubles d'habitation

Equipe de projet partie III

Dominik Matter, Fahrländer Partner AG, Zurich, Martin Jakob, TEP Energy, Zurich

Résumé

La valeur du patrimoine immobilier des ménages privés suisses (villas, appartements en PPE et loués) s'élève, valeur du terrain comprise, à 1315 milliards de francs, soit à 43% de l'ensemble des actifs. A cela s'ajoutent les placements immobiliers indirects des ménages, que ce soit sous forme de participations à des fonds immobiliers ou à des sociétés immobilières, ou encore dans le cadre de leur avoir de caisse de pension, dont une part substantielle est également placée dans l'immobilier. Au total, nettement plus de la moitié des actifs des ménages sont engagés dans l'immobilier.

Le patrimoine immobilier est exposé à une dévaluation permanente en raison du vieillissement et de l'obsolescence. Pour la combattre, il faut consentir à un effort considérable sous forme d'investissements d'entretien et de rénovation. En moyenne, 4,5 milliards de francs par an sont affectés à des mesures de transformation et de rénovation des immeubles d'habitation.

Investissements de maintien de la valeur

La question est de savoir si ce montant est suffisant pour maintenir à long terme la valeur du parc de logements de la Suisse. Diverses voix ont supposé que les investissements de rénovation étaient trop faibles pour garantir le maintien de la valeur et qu'il existait un engorgement des rénovations en progression constante.

Il n'est pas facile de déterminer s'il existe réellement un engorgement des rénovations. Une grande partie des mesures de rénovation, en particulier d'aménagement intérieur, ne sont pas soumises à autorisation. Or l'Office fédéral de la statistique (OFS) ne recense que les investissements soumis à autorisation et n'opère en outre pas de distinction entre investissements destinés à maintenir la valeur et créer des plus-values. Les informations sur les investissements sont donc entachées d'une certaine incertitude.

En même temps, on ne sait pas précisément le montant qu'il faudrait affecter au maintien de la valeur du parc de loge-

ments. Des mesures empiriques de la dépréciation des logements montrent que la valeur totale d'un immeuble diminue de 0,8% par an. Des dépenses annuelles de 10,5 milliards de francs seraient nécessaires pour compenser cette perte de valeur des logements appartenant au secteur privé. Il est également possible d'estimer les investissements souhaitables pour maintenir la valeur en répertoriant la durée de vie des différentes parties du bâtiment et les coûts de leur rénovation, bien qu'il n'existe pas de valeurs généralement admises ou obligatoires pour les cycles de vie ou de rénovation des différentes parties du bâtiment.

Tableau 1

Durée de vie des éléments de construction, en années

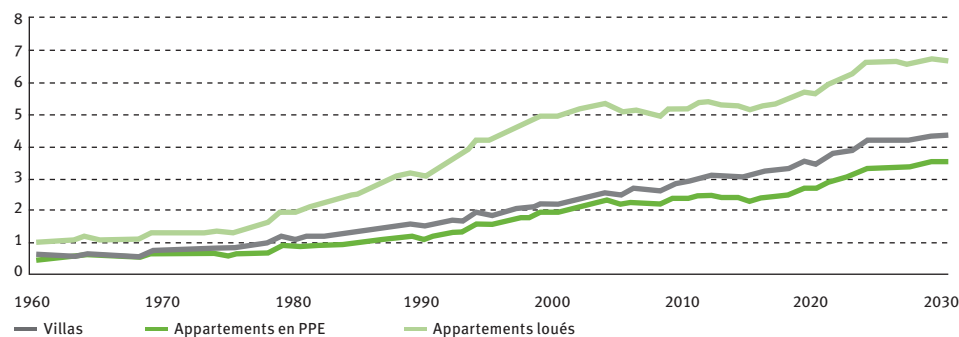
Élément	HEV Schweiz	Wüest & Partner
Fenêtres	30	30
Façade	35	35
Sol	35	25
Toit		
Toit incliné	50	40
Toit plat	30	30
Murs et plafonds	20	20
Cuisine	25	20
Installations sanitaires, salles de bains	30	30
Chaudière	20	20
Distribution thermique	40	50
Installations électriques	40	40

Source : Société suisse des propriétaires fonciers (HEV), Wüest & Partner

A partir de l'année de construction des immeubles, il est possible de déterminer le calendrier des investissements pour chaque logement. Les coûts de rénovation des différents éléments peuvent être associés aux dates de rénovation correspondantes. L'investissement souhaitable pour une année donnée résulte de l'agrégation des montants pour tous les logements.

Graphique 1

Investissements souhaitables pour maintenir la valeur, en fonction du temps, en milliards de CHF



Source : calculs de Fahrländer Partner

Les investissements souhaitables calculés de cette manière sont nettement plus élevés que les investissements effectifs indiqués par l'OFS. Pour l'année 2010, les investissements de maintien de la valeur calculés en fonction du cycle de rénovation de la Société suisse des propriétaires fonciers s'élèvent à environ 10,4 milliards de francs au total. La différence entre les investissements effectifs selon l'OFS et les investissements souhaitables calculés d'après le modèle est d'environ 6 milliards de francs par an. Ce montant correspond-il donc à la valeur que le parc de logements de la Suisse perd chaque année ? L'engorgement des rénovations si souvent invoqué existe-t-il réellement ? Il n'est pas possible de répondre à ces questions sur la base de ces chiffres. Les données publiées par l'OFS présentent d'une part certaines incertitudes, raison pour laquelle il n'est guère possible d'estimer précisément les investissements effectifs de maintien de la valeur.

Il faut aussi d'autre part s'assurer de la pertinence des cycles de rénovation utilisés. En fin de compte, les propriétaires fonciers décident en fonction d'analyses coûts-avantages s'ils réalisent des mesures de maintien de la valeur. Si l'investissement est trop faible par rapport au niveau souhaitable, on peut aussi l'interpréter comme une indication que les cycles de rénovation utilisés ne correspondent (plus) à la réalité (économique) ou que le marché ne rétribue pas l'activité de rénovation conformément à ces cycles.

Investissements créant des plus-values

Dans le cas des investissements qui créent des plus-values, il n'existe pas de directives analogues aux cycles de rénovation qui permettraient de déduire des points de repère sur les besoins de financement futurs. Les propriétaires fonciers sont libres de choisir la date à laquelle ils réaliseront un éventuel investissement créant des plus-values. Il en va de même pour la nature et les coûts de l'investissement : les propriétaires fonciers ne sont limités que par leurs possibilités financières et par le droit de la construction.

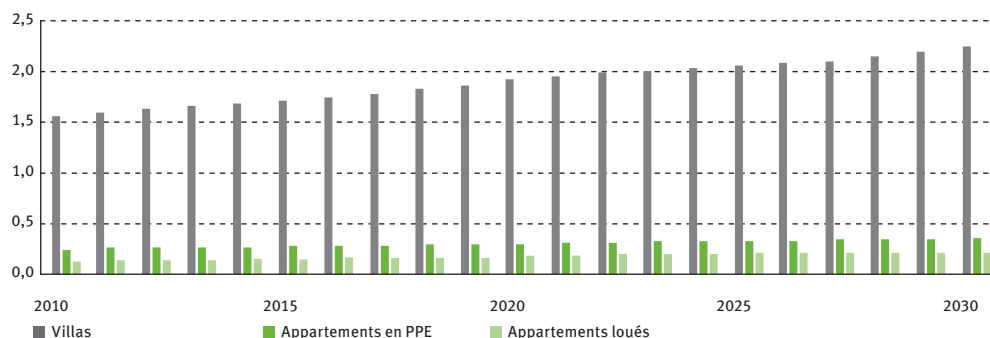
Il n'est pas possible de calculer les investissements souhaitables puisqu'il n'existe pas de lignes directrices pour les mesures qui créent des plus-values. Il faut au contraire extrapoler des valeurs passées au futur pour pouvoir en fin de compte pronostiquer les investissements effectifs.

Les mesures destinées à créer des plus-values jouent un rôle secondaire par rapport aux investissements de maintien de la valeur. Le total des investissements créant des plus-values est estimé à 1,9 milliard de francs pour l'année 2010. Il augmentera probablement de 45% au cours des 20 prochaines années, pour atteindre 2,8 milliards de francs.

La majeure partie de ces investissements, environ 1,5 milliard de francs, est réalisée dans le segment des villas. C'est explicable d'une part par le fait que les propriétaires – contrairement à ceux d'appartements en PPE – peuvent déci-

Graphique 2

Investissements créant des plus-values, en fonction du temps, en milliards de CHF



Source : calculs de Fahrländer Partner

der de mesures éventuelles en toute autonomie. Les villas anciennes présentent d'autre part souvent des réserves d'utilisation, si bien qu'aucun obstacle légal ne s'oppose à une extension.

En revanche, les investissements dans un immeuble en PPE requièrent l'accord de tous les copropriétaires. Il est probable de trouver relativement vite un consensus pour réaliser des investissements de maintien de la valeur, d'autant plus que des provisions sont en général constituées pour ces mesures sous la forme d'un fonds de rénovation. Les propriétaires doivent au contraire financer directement ou en supplément les investissements créant des plus-values, ce qui rend le consensus beaucoup plus difficile à trouver. La probabilité que des investissements créant des plus-values soient effectués diminue en conséquence. De plus, notamment dans les régions rurales, le parc des appartements en PPE est relativement récent. Une grande partie des appartements n'atteindront l'âge typique des investissements créant des plus-values qu'au cours des prochaines décennies.

Deux raisons militent en faveur d'une activité d'investissement plutôt faible dans le segment des appartements loués : des mesures créant des plus-values au sens d'une extension de la surface habitable ne sont peut-être pas possibles

pour des raisons de droit de la construction, puisque la surface du terrain est utilisée (à peu près) complètement. Les investissements importants entraînent en outre des pertes de recettes parce que les appartements sont inoccupés, de sorte que l'on y renonce pour des raisons de rentabilité.

Besoins futurs de logements

La demande de logements dépend de deux facteurs, dont l'évolution a été contraire par le passé : le nombre d'habitants et la taille moyenne des ménages, c'est-à-dire le nombre moyen de personnes qui occupent un logement et forment ainsi – quasiment par définition – un ménage. Alors que le nombre d'habitants a enregistré une croissance constante (+16% entre 1970 et 2000) et a atteint en 2009 un niveau de 7,78 millions, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer. Le taux d'occupation s'élevait en moyenne à 3,06 personnes par appartement en 1970. Cette valeur se situait à 2,38 en 2000. La diminution de la taille des ménages a donc eu une influence nettement plus grande sur le nombre de logements demandés que la croissance de la population.

Dans le même temps, la structure de la demande de logements a aussi changé. Les ménages locataires sont toujours majoritaires en Suisse, mais on peut constater une tendance à long terme à la propriété du logement. Elle a entraîné une

¹ Le nombre des ménages correspond au nombre des unités d'habitation occupées en permanence.

² Y compris logements de service, gratuits et baux à ferme

augmentation du taux de logements en propriété de 31,3 à 34,6% entre 1990 et 2000. Etant donné l'activité de construction de la décennie écoulée, il faut supposer que cette tendance s'est encore renforcée, notamment dans le segment « appartements en PPE ».

Selon le scénario démographique moyen de l'OFS, la population résidente permanente, aujourd'hui de 7,78 millions, atteindra environ 8,25 millions en 2030, ce qui correspond à une augmentation d'à peine 15% par rapport à l'année 2000. Comme la taille moyenne des ménages continue de diminuer, il faut s'attendre à une augmentation du nombre de logements principaux d'environ 3 millions en 2000 à 3,8 millions d'unités en 2030.

Tableau 2
Evolution de 2000–2030

	2000	2030	2000–2030
Population	7 288 010	8 346 968	14,5%
Ménages ¹	3 027 829	3 811 401	25,8%
Appartements loués ²	1 980 382	2 088 648	8,2%
Appartements en PPE	349 664	827 520	136,7%
Villas	697 783	895 233	28,3%

Sources : RFP 2000 OFS, modèle prospectif de Fahrländer Partner

La demande supplémentaire se concentrera presque exclusivement dans le domaine de la propriété du logement – une évolution déjà observable au cours des dix dernières années. La proportion des logements en propriété pourrait monter nettement au-delà de 40% d'ici à 2030.

Globalement, la propriété du logement penchera vers les appartements en PPE. Un nombre croissant de propriétaires de villas pourraient opter pour un appartement en PPE au cours de ces prochaines années, puisque la maison est trop grande après le départ des enfants et que son entretien est trop coûteux. La demande de villas pourra donc être satisfaite en partie avec le parc existant, tandis que la demande d'appartements en PPE augmentera en conséquence.

Notamment dans les régions centrales, la forte demande d'appartements en PPE continuera d'entraîner la transformation des appartements loués en PPE. Malgré un parc stagnant, le domaine des appartements loués connaîtra probablement aussi à l'avenir une certaine activité de construction.

Les coûts de construction (terrain non compris) des nouveaux logements principaux nécessaires d'ici à 2030 pourraient s'élever – aux prix actuels – à environ 200 milliards de francs au total. A cela s'ajoutent 34 milliards de francs pour la construction de nouveaux logements vacants ou secondaires. La valeur de remplacement du parc suisse de logements augmentera ainsi de 1550 milliards de francs aujourd'hui à 1780 milliards de francs en 2030.

Investissements énergétiques

Les investissements d'entretien et de rénovation ont été évalués suivant une approche bottom-up fondée sur les éléments de construction et les installations. D'après cette approche, le volume du marché dans le domaine de l'enveloppe du bâtiment s'élève à environ 2,4 milliards de francs par an, dont près de 1,9 milliard de francs reviennent au segment des mesures énergétiques et environ 0,5 milliard aux réfections. Le segment de marché des rénovations énergétiques revêt une plus grande importance économique que celui des réfections en raison de coûts spécifiques supérieurs. Le marché de la réparation et du renouvellement des installations de chauffage s'élève à près de 1,8 milliard de francs par an.

Les résultats se fondent sur les taux de rénovation moyens de la période 1990 à 2000, avec des prix de l'énergie bas à moyens et une action politique réduite à moyenne de la Confédération et des cantons en matière d'énergie. Le prix de l'énergie a sensiblement augmenté depuis 2004 environ et la politique énergétique a de plus en plus donné la priorité au secteur du bâtiment. La Fondation Centime Climatique a en outre lancé un Programme Bâtiments en été 2006. Ces facteurs pourraient renforcer l'activité de rénovation des propriétaires immobiliers. Certaines déclarations de représentants de la branche abondent aussi dans ce sens. On ne dispose toutefois pas de données confirmées empiriquement sur cette tendance éventuelle.