

Logement

Les Suisses n'ont jamais autant déménagé qu'en 2015

C'est un record: plus d'un million de personnes ont changé de toit cette année-là, en particulier dans l'arc lémanique, selon Wüest Partner

Fabrice Breithaupt

Assurons-nous la bougeotte? Presque. Nous sommes plus d'un million à avoir déménagé en 2015 en Suisse. Cela équivaut à 12,1% de la population totale de notre pays. Un record (voir le graphique en page suivante). C'est Wüest Partner qui l'écrit. L'entreprise de conseil en immobilier a étudié le phénomène dans la dernière édition de son Immo-Monitoring. Instructif.

Entre 2011 et 2015, en moyenne, le plus grand nombre de déménagements a eu lieu dans le canton de Zurich (environ 180 000 mouvements). On a beaucoup bougé aussi dans les cantons de Vaud et de Genève qui, respectivement, sont classés au 3e et au 5e rang des cantons ayant enregistré le plus grand nombre de changements de logements, avec environ 100 000 mouvements dans le premier et 70 000 dans le second. Rapportés à la population résidente permanente, les taux de déménagement des deux cantons lémaniques (respectivement 12,9% et 14,3%) sont même les plus élevés de Suisse. Ces chiffres étonnent particulièrement pour le canton de Genève, où le nombre de logements mis en location est exceptionnellement faible depuis des années, relève Hervé Froidevaux, directeur de Wüest Partner pour la Suisse romande et membre de la direction générale: «Cela montre qu'une importante part des personnes à la recherche d'un logement arrive à trouver un objet adéquat, notamment grâce à leur réseau personnel».

Sauts de puces

Mais si on a beaucoup déménagé en 2015, on n'est pas allé très loin. Dans plus de 60% des cas, le nouveau logement se trouvait dans un rayon de 5 kilomètres maximum autour de l'adresse précédente. Et à moins d'un kilomètre dans près de 30% des autres cas! Dans le canton de Genève, sur les quelque 70 000 déménagements

enregistrés, 26 300 ont été opérés à l'intérieur du canton et 18 900 dans la même commune. Dans le canton de Vaud, sur la centaine de milliers de déménagements enregistrés, 42 400 ont été réalisés sans franchir les frontières cantonales et 25 400 sans dépasser les limites de sa commune.

«En déménageant à proximité, on reste en contact avec les personnes importantes de son entourage, explique Hervé Froidevaux. En demeurant dans son lieu de vie, on peut aussi continuer à profiter des avantages auxquels on est habitué, comme les centres d'achat, les écoles ou le taux d'imposition. En outre, une grande part de ceux qui ont pu devenir propriétaire de leur logement a probablement choisi de rester dans son environnement proche si des objets de qualité étaient disponibles à l'achat.»

Wüest Partner note que plus on est âgé, moins on déménage loin. Ce sont ainsi les 20-30 ans qui sont les plus enclins à déménager au-delà de 5 km. «A cet âge-là, l'entrée dans une nouvelle phase de vie s'accompagne souvent d'un déménagement dans une localité plus éloignée», commente le responsable.

Vers l'extérieur des agglomérations

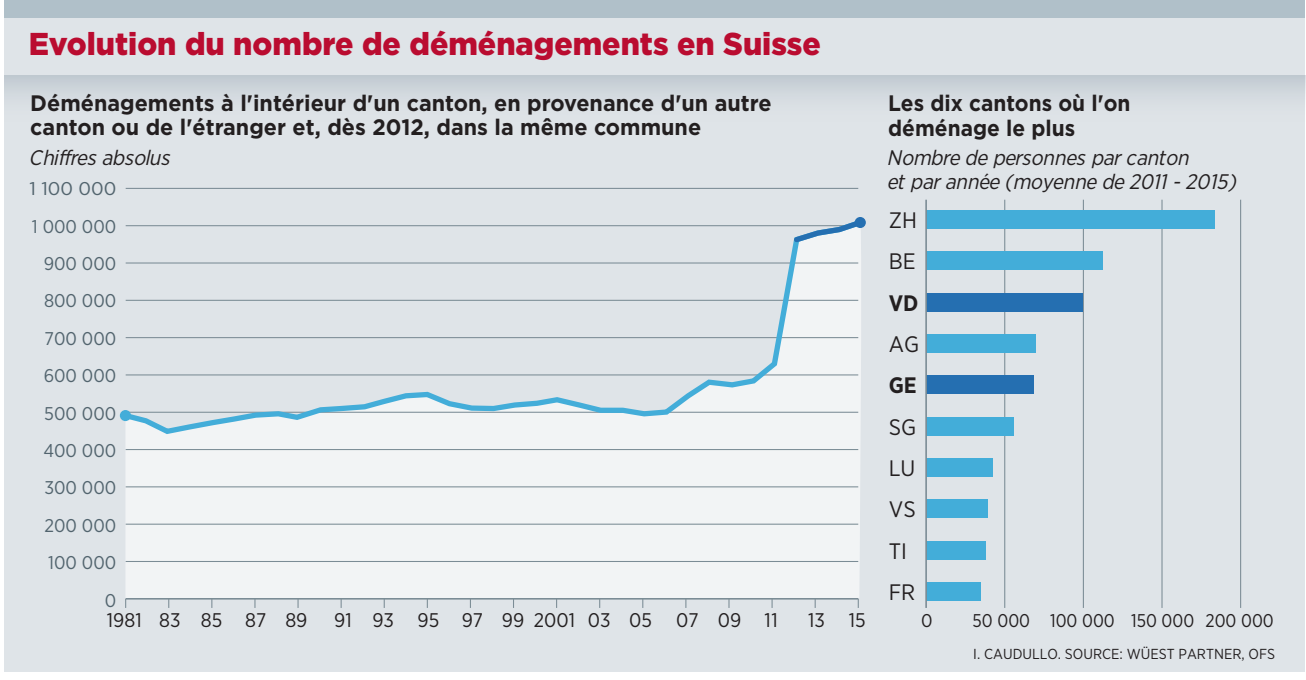
Où vont justement ceux qui déménagent hors de leur canton d'origine? Les Genevois se rendent surtout dans les cantons de Vaud, Valais, Zurich, Fribourg et Berne. Et les Vaudois, principalement dans les cantons de Fribourg, Valais, Genève, Neuchâtel et Berne. En sens inverse, ce sont de ces mêmes cantons, principalement, que proviennent les Confédérés qui s'installent dans les deux cantons de l'arc lémanique. En gros, les Romands restent en Suisse romande. L'explication est ici manifestement linguistique.

Ajoutons que, dans les deux cantons de la région du lac Léman, la proportion de nouveaux arrivants provenant de l'étranger est plus importante qu'ailleurs en Suisse. Le dynamisme économique, la concentration d'organisations internationales et d'entreprises multinationales expliquent sans doute cela. «Les personnes venant d'autres pays utilisent l'espace de logement qui s'est libéré grâce aux personnes quittant ces cantons», indique le spécialiste.

En Suisse, les déménagements se font de plus en plus vers les communes de la ceinture extérieure de l'agglomération des villes de taille moyenne ou grande. Les nouveaux arrivants viennent ainsi des



C'est entre 20 et 35 ans que la propension à déménager est la plus forte en Suisse. GETTY IMAGES



ceintures intérieures des agglomérations, mais aussi des communes pendulaires situées au-delà des agglomérations et des communes industrielles et rurales. «En raison de la crise du logement et de l'exiguïté du territoire, on quitte d'avantage Genève que Lausanne», note Hervé Froidevaux.

Les communes touristiques, quant à elles, voient également une partie leur population s'exiler. Les problèmes inhérents aux exploitations touristiques et aux entreprises de construction devraient renforcer cette évolution, estiment les auteurs du rapport de Wüest Partner.

Offre en hausse, prix en baisse

Mais, au fait, pourquoi autant de déménagements? Le contexte global est plus favorable qu'auparavant, répond Hervé Froidevaux: «L'offre en logements neufs a augmenté, les loyers sont en baisse et d'avantage de communes sont désormais plus facilement accessibles par les transports en commun qu'elles me l'étaient il y a encore dix ans, augmentant leur attrait.»

Voilà pour l'explication générale. Mais qu'en est-il des motivations des personnes concernées? «Les motifs changent peu, répond l'expert. Il y a ceux qui souhaitent fonder une famille, ceux qui sont insatisfaits de leur logement par rapport à sa taille ou à son environnement, ceux qui sont insatisfaits de leur régie et ceux qui

«Malgré un nombre de logements mis en location exceptionnellement faible à Genève, une importante part des personnes à la recherche d'un logement arrive à trouver un objet adéquat, notamment grâce à leur réseau personnel»



déménagement pour des raisons professionnelles».

Les locataires plus que les proprios

En fait, chaque nouvelle phase de vie s'accompagne très souvent d'un déménagement. «Lorsque les enfants entrent à l'école primaire, la propension à déménager diminue, analyse Hervé Froidevaux. Entre 20 et 35 ans, cette propension est la plus forte: un déménagement a le plus souvent lieu à 26 ans; c'est à cet âge, où l'on termine ses études ou sa formation, on décroche un nouveau poste de travail et/ou on s'installe avec un partenaire, que près d'un quart des personnes change d'adresse. La propension à déménager diminue ensuite en continu jusqu'à l'âge de 75 ans. Au-delà, les chances de déménager augmentent, souvent dû au fait qu'on quitte son logement désormais trop grand pour un plus petit ou pour être placé en maison de retraite.»

Le statut familial et socio-économique influent aussi sur l'inclination à déménager. Si les familles déménagent moins que les célibataires ou les couples sans enfant, les personnes aisées et les locataires changent plus souvent de logement que les individus modestes et les propriétaires d'un bien immobilier. Les locataires sans enfant et avec un revenu oscillant entre 4000 et 5500 francs par mois sont ceux qui changent le plus de logement.

La chronique du notaire

Les frais du transfert d'un bien immobilier



Un transfert immobilier déclenche la perception de droits d'enregistrement (impôt prélevé par l'Administration fiscale cantonale-AFC), de divers émoluments (montants dus notamment au Registre foncier et au notaire), de frais, de débours, ainsi que de la TVA.

Une cession a lieu notamment dans le cadre d'une vente, d'une donation et d'un partage successoral. En cas de transfert par succession ou donation, l'AFC peut prélever en plus des droits de succession, respectivement des droits de donation.

Pour une vente, le coût total s'élève à environ 4% calculés sur le montant brut de l'opération (sans déduction des dettes hypothécaires éventuelles), comprenant les droits d'enregistrement en principe

de 3%, les émoluments du Registre foncier 0,25% plafonnés à 40 000 francs, les émoluments du notaire calculés sur la base d'un barème dégressif (au maximum 0,7%), les frais, les débours et la TVA.

Dans le cadre d'une donation, les droits de donation se calculent en fonction du lien de parenté ou d'alliance entre le donataire et le donateur. Dans le canton de Genève, les donations entre conjoints ou entre parents en ligne directe sont exonérées. A l'exception du donateur au bénéfice d'un forfait fiscal, selon l'une ou l'autre des trois dernières décisions de taxation définitives au moment de la donation. Les droits de donation sont calculés sur la valeur vénale du bien immobilier, sans déduction des dettes mises à charge du donataire, contractées une année au moins avant la donation. A titre d'exemple, le taux est d'environ 20% entre frères et sœurs, d'environ 26% entre oncle et tante ou

entre neveu et nièce, comprenant les centimes additionnels. Pour les opérations entre non parents (y compris les concubins), le taux varie entre 48% et 54%. Les autres frais sont équivalents à une vente, à l'exception des émoluments du Registre foncier qui s'élèvent à 500 francs comme pour un partage successoral.

Enfin, pour le partage successoral, en sus des droits de succession et des frais précités, des droits d'enregistrement de partage se montant à 2,1 o/oo (compré- nant les centimes additionnels) sont perçus sur la valeur brute du bien immobilier. Les émoluments du notaire sont au maximum à 7,5 o/oo calculés sur la part de chaque ayant droit.

D'autres droits sont perçus en plus selon le cas d'espèce. Il est donc recommandé de demander un décompte des frais au notaire, avant de se lancer dans une opération.

www.notaires-geneve.ch



PUBLICITÉ

Tribune de Genève Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?

Envoyez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève

Me Pierre Stastny
Avocat
Asloca Genève

Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil,
secrétaire général de
la Chambre genevoise
immobilière

Me Laure Meyer
Avocate conseil,
Chambre genevoise
immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis
dans le supplément ImmoPlus
de la **Tribune de Genève**, sous la rubrique
« C'est votre droit ».

C'est votre droit

Loyer payé en retard: puis-je être expulsée?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.



Question de Sophie M., à Genève: «En raison des difficultés financières passagères, je n'ai pas pu payer mon loyer du mois d'août à temps; je n'ai pu le payer qu'à fin octobre. En revanche, tous les autres loyers ont été payés par mois et d'avance. Malgré cela, mon propriétaire a déposé une requête en évacuation au Tribunal des baux et loyers. En a-t-il le droit?»

Le droit du bail, à savoir le Code des obligations, est extrêmement strict, voire sévère, envers les locataires en ce qui concerne le

paiement du loyer. En effet, il prévoit des délais très courts permettant au bailleur de résilier un bail lorsque le locataire a du retard dans le paiement du loyer.

Rappelons tout d'abord qu'en Suisse romande, le loyer doit être payé par mois et d'avance. Cela signifie, par exemple, que le loyer du mois d'août doit être payé le 31 juillet au plus tard.

En cas de retard dans le paiement du loyer, le bailleur peut mettre le locataire en demeure de rattraper l'arriéré dans un délai de trente jours en lui indiquant que si ce n'est pas fait, il pourra résilier le contrat de bail. Si, par exemple, le 15 août, le loyer de ce mois n'est pas payé, le bailleur pourra donner un délai au 15 septembre au locataire pour rattraper ce retard. Si cela n'a pas été fait, le bailleur pourra résilier le contrat dès le 16 septembre pour le 31 octobre. On le voit, les délais sont très courts. En cas de non-paiement du loyer du mois d'août, le bail peut être résilié pour la fin du mois d'octobre.

Le fait que le loyer du mois d'août a été payé ultérieurement ne change rien au fait que le bail a été valablement résilié par le

bailleur. Celui-ci est donc en droit de requérir l'évacuation du locataire en déposant une procédure devant le Tribunal des baux et loyers. La suite dépend du bon vouloir du bailleur ainsi qu'on l'a vu dans notre chronique du 7 avril 2017.

Au vu de ce qui précède, il est extrêmement important pour les locataires de payer le loyer sans aucun retard. Il n'y a en effet rien de pire que de perdre son logement, d'autant plus dans la situation de pénurie actuelle régnant à Genève. Dès lors, en cas de difficulté dans le paiement du loyer, il faut tout mettre en œuvre pour pouvoir régler l'arriéré dans le délai comminatoire de trente jours fixé par le bailleur. Si nécessaire, il convient d'emprunter de l'argent à sa famille ou à des amis. En effet, il vaut mieux avoir une dette envers ses proches qu'envers son bailleur. On peut également recommander aux locataires de prendre contact avec sa régie pour obtenir (par écrit) des délais supplémentaires. Les régies préfèrent en effet le dialogue au mutisme du locataire.

www.asloca.ch



PUBLICITÉ

GENÈVE

Av. Eugène-Pittard 14-16
case postale 30
1211 Genève 17

Route de Florissant 57
case postale 30
1211 Genève 7

Tél: +41 22 839 39 39
geneve@naef.ch

En un mot, naef

GENÈVE - NYON - LAUSANNE - VEVEY - NEUCHÂTEL - LA CHAUX-DE-FONDS www.naef.ch