Enquête

Le logement idéal des Suisses: une

Un sondage de MoneyPark montre que la villa reste le rêve d'un Suisse sur deux. La maison doit si possible être à la campagne ou avec vue sur les champs

Laurent Buschini

La maison individuelle fait toujours rêver, même si on en construit moins en Suisse. En 2017, derniers chiffres communiqués en la matière par l'Office fédéral de la statistique, le nombre de nouvelles villas a baissé de 4,9% par rapport à celles bâties l'année précédente. Il existe toutefois presque 1 million de maisons individuelles dans notre pays.

Le moins que l'on puisse dire, c'est que la villa est toujours recherchée. Un Suisse sur deux aspire à vivre dans ce type de logement, de préférence dans un endroit calme, si possible à la campagne ou en tout cas dans un lieu qui offre une vue sur les champs.

C'est l'une des principales indications de la dernière enquête sur le logement idéal des Suisses réalisée par MoneyPark, en collaboration avec alaCasa.ch. L'«Étude sur le logement idéal 2018-2019» a été effectuée en ligne auprès de personnes résidant en Suisse romande et en Suisse alémanique. La moitié des participants à l'enquête sont propriétaires de leur logement.

«Chaque année, l'étude sur le logement idéal est un baromètre précieux des tendances de l'immobilier, se réjouit Stefan Heitmann, fondateur et directeur général de MoneyPark. Il nous donne un aperçu actualisé des espaces de vie des Suisses et reflète également les évolutions qui y sont relatives.»

La dernière étude, réalisée entre octobre 2018 et février 2019, montre pourtant un recul de 5 points du rêve de posséder une maison individuelle. Ils étaient 49% à souhaiter vivre dans une villa. L'année précédente, le score atteignait 54%. Mais les auteurs ne considèrent pas qu'il s'agit d'un désamour pour ce modèle d'habitation. «L'une des raisons de cette baisse est probablement l'évolution des prix des maisons individuelles, peut-on lire dans le rapport. Dans les villes en particulier, les prix d'achat ont augmenté de 3 à 4%.» En clair, si les Suisses rêvent moins de villa, c'est parce que cette dernière leur semble un peu plus inaccessible.

Critères de choix

Parmi les critères qui ont une influence sur le choix du logement, le prix d'achat justement. Les Suisses y accordent une très grande importance. C'est même, et de loin, le premier élément qui contribue à la décision d'acquérir: presque 70% des sondés mettent ce critère en première position. La taille du logement arrive à la deuxième place: environ 55% des personnes interrogées la jugent déterminante. Le troisième point le plus regardé est l'aménagement de la cuisine: quelque 45% des participants y sont très sensibles. Ce critère l'emporte de peu devant l'aménagement de la salle de bains (40%). Le type de chauffage ou l'année de construction viennent loin derrière. À noter que les Suisses romands semblent plus sensibles à ce dernier critère: ils sont 38% à le considérer comme important contre 26% en Suisse alémanique.

1000

C'est, en francs, la somme (voire davantage) que, dans la tranche d'âge 31-40 ans, une personne sur deux épargne chaque mois pour l'achat d'un bien immobilier

Voisinage

Pour ce qui concerne l'environnement du logement, le calme du voisinage est la principale exigence. Plus de 70% des sondés placent ce critère en première position, devant la présence d'un jardin ou, au minimum, d'un balcon (67%). Les liaisons avec des transports en commun prennent la troisième place du podium. Ce sujet fait même jeu égal avec le deuxième critère en Suisse alémanique (66%) alors que les Romands y sont moins sensibles (57%). Les points déterminants pour le choix de son habitat sont parfois très différents selon que l'on soit d'un côté ou de l'autre de la «barrière de röstis». Ainsi, les Suisses alémaniques accordent une grande importance à la proximité de l'offre de loisirs. Presque la moitié d'entre eux (49%) en font un critère de choix déterminant, alors qu'ils ne sont que 16% à penser de même en Suisse romande. De même, la proximité de commerces est jugée importante par 56% des Alémaniques, alors que les Romands ne sont que 33% à être du même avis.

Vivre à la campagne

Les propriétaires sont les plus attirés par une vie à la campagne. Ils sont 42% à préférer cet environnement, contre 28% des locataires. «Seul un propriétaire sur dix souhaite vivre au centre d'une ville, ce qui s'explique naturellement par les prix d'achat nettement plus importants dans les centres-villes et les coûts d'entretien plus élevés, en particulier pour les familles, relèvent les auteurs du rapport. En revanche, un locataire sur cinq privilégie la vie urbaine en centre ville contre 28% qui préfèrent la campagne.»

Sensibilité écologique

L'empreinte écologique du logement est une préoccupation toujours plus importante. En Suisse romande, la proportion des sondés qui sont d'accord avec ce point de vue atteint 87%. Elle est moins élevée de l'autre côté de la Sarine, avec 68%. Mais de la volonté aux actes, il y a un grand pas. Ainsi, seuls 17% des propriétaires ont optimisé énergétiquement leur système de chauffage et 27% affirment qu'ils économisent de l'énergie grâce à l'isolation thermique de leur maison. Presque un propriétaire sur sept (15%) habite un logement labellisé Minergie. Par contre, 45% des personnes sondées utilisent des appareils ménagers conçus avec la classe d'efficacité énergétique la plus élevée, c'est-à-dire ceux dont la consommation électrique est la plus faible.

Épargne

Près d'un habitant sur deux épargne dans l'intention de devenir propriétaire. La tranche d'âge entre 31 et 40 ans est celle qui consacre le plus de moyens pour acquérir un bien immobilier. Dans cette catégorie, une personne sondée sur deux met chaque mois jusqu'à 1000 francs de côté, voire davantage pour réaliser son rêve de devenir propriétaire en achetant ou en construisant. Les 31-40 ans qui ne mettent pas d'argent de côté pour l'acquisition d'un bien immobilier sont la minorité (28%).



Le calme du voisinage est le premier critère déterminant pour le choix de l'emplacement d'une villa individuelle. GETTY IMAGES

La chronique du notaire

Le mandat pour cause d'inaptitude



Valérie Carla Marti
Chambre des notaires de Genève

Pour toute opération immobilière, le rôle du notaire consiste à vérifier notamment que les comparants sont majeurs et capables de discernement.

Si un propriétaire immobilier devient incapable de discernement suite à une maladie, un accident ou à la vieillesse, il ne sera plus possible de dresser un acte de vente ou de prêt hypothécaire nécessaires, par exemple, pour financier l'entrée en EMS.

À défaut d'avoir prévu un mandat pour cause d'inaptitude, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (TPAE) nommera un curateur.

Toutefois, le propriétaire peut anticiper et choisir lui-même qui prendra le relais dans l'hypothèse de son incapacité de discernement, en désignant une personne de confiance, souvent des membres de sa famille et des amis proches, pour gérer et administrer son patrimoine, lui fournir une assistance personnelle et le représenter dans ses rapports juridiques avec les tiers. Des personnes différentes pour chaque tâche peuvent être désignées. Il s'agit du mandat pour cause d'inaptitude qui existe depuis le 1er janvier 2013, et présenté ci-après.

Pour être valable, le mandat doit être écrit entièrement à la main, daté et signé par le mandant ou rédigé par un notaire par acte authentique. De nombreux modèles existent en ligne. Un mandat simplement imprimé et signé n'est pas valable.

La rédaction d'un mandat est importante car, pour tout domaine qui ne serait pas prévu par ce dernier, le TPAE devra désigner un curateur. Il faudra donc, par exemple, préciser que le mandataire pourra vendre, acquérir et hypothéquer tout bien immobilier.

Un mandat pour cause d'inaptitude doit être validé par le TPAE au moment de la survenance de l'incapacité de discernement par la production d'un certificat médical et par l'audition de la famille et du mandataire. Une fois validé, le mandataire agira dans l'intérêt du mandant.

Le mandataire pour cause d'inaptitude agit librement, dans l'intérêt du mandant. C'est l'une des différences avec le curateur qui, lui, est placé sous la surveillance permanente du TPAE, qui doit gérer la fortune de la personne incapable de discernement selon des directives de placement et qui a besoin de l'accord du TPAE pour un grand nombre d'opérations. Dans le cas du mandataire, un éventuel contrôle du TPAE ne s'effectue que de manière corrective si les intérêts du mandant sont compromis ou risquent de l'être.

Autre différence: un curateur ne peut être qu'une personne physique, alors qu'un mandataire peut être une personne physique mais aussi une personne morale, ce qui pourrait être intéressant en cas de patrimoine complexe à gérer.

Par un mandat pour cause d'inaptitude, toute personne peut ainsi prendre elle-même des décisions importantes pour sa vie et celle de ses proches, avant que d'autres ne s'en chargent d'office et il est judicieux d'y penser suffisamment tôt.

https://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 Roman Seitenfus
Avocat
Asloca Geneve

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



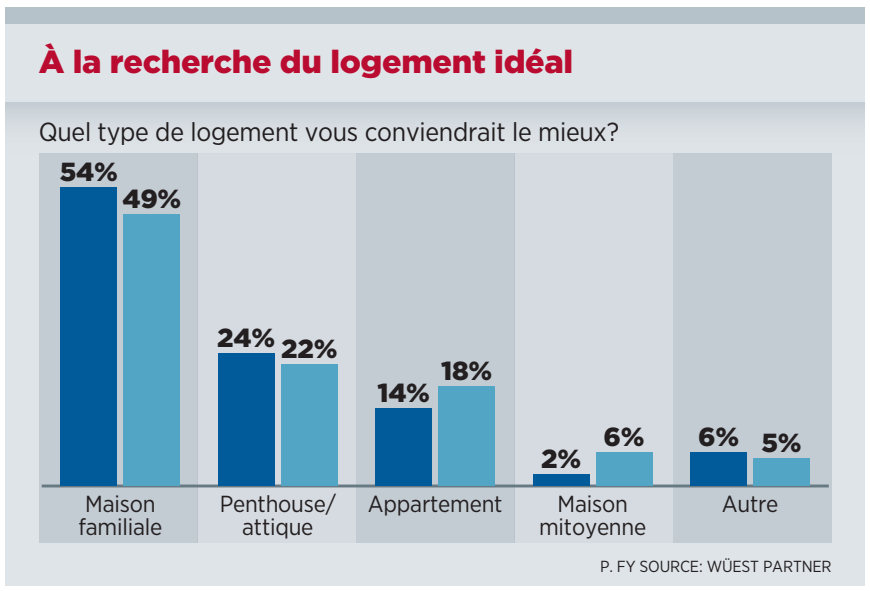
Me Laure Meyer
Avocate conseil, Chambre genevoise immobilière



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

maison individuelle à la campagne





Ces voisins dont on apprécie la serviabilité et la discrétion

Le voisinage est une composante essentielle de la satisfaction des habitants. Et, d'une manière générale, les habitants de ce pays apprécient leurs voisins ou en tout cas n'ont pas de raison de se plaindre. Parmi les qualités, la serviabilité arrive nettement en tête chez les Suisses alémaniques. Un Romand sur deux partage ce point de vue. Un Alémanique sur trois apprécie que ses voisins arrosent ses fleurs pendant son absence. Les Romands ne sont que 20% à juger ce critère important. De même, 27% des Alémaniques apprécient que leur voisin vide leur boîte aux lettres ou qu'il prenne en charge des livraisons. Ils ne sont que 16% à estimer ces points importants en Suisse romande.

L'antipathie que l'on éprouve en raison de certains comportements de ses voisins est un facteur important qui peut déprécier la joie que l'on a à vivre dans son logement. Mais les problèmes de voisinage ne sont là non plus pas forcément les mêmes des deux côtés de la Sarine. Ainsi, un Romand sur quatre déplore le manque de communication avec ses voisins. La proportion est réduite de moitié en région germanique. La voiture garée à la mauvaise place (22%) perturbe beaucoup les Romands mais moins les Alémaniques. Ils ne sont que 6% à déplorer ce comportement. Cette différence viendrait-elle d'une différence de notion de respect? C'est possible et on pourrait faire le parallèle avec un autre point de divergence entre les deux principales régions linguistiques de notre pays: le planning de nettoyage. 12% des Romands se plaignent de retrouver la machine à laver occupée alors que c'est leur tour de l'utiliser contre 6% en Suisse alémanique. De ce côté-ci de la Sarine, on est par contre plus sensible au bruit émis par les tondeuses à gazon ou l'aspirateur. 13% des Romands s'en plaignent contre 8% des Alémaniques. Et 17% des Romands sont dérangés par les cris des enfants du quartier, contre 10% des Alémaniques.

Par contre, les Suisses romands semblent plus sensibles aux aspects écologiques. Ils sont 7% à se plaindre que leurs voisins ne recyclent pas leurs déchets. La proportion tombe à 2% en Suisse alémanique, ce qui peut se lire de deux manières: soit les gens de la partie germanophone, là aussi, sont plus disciplinés, et les cas de non-recyclage sont très peu fréquents; soit les Alémaniques sont moins attentifs au recyclage des déchets. **L.B.**

Trajet vers le lieu de travail

Les deux tiers des personnes sondées parcourent entre 6 et 15 km pour se rendre à leur travail, ce qui correspond au trajet journalier moyen dans notre pays. Près de 30% des Suisses romands jugent leur trajet du domicile au travail plutôt ou totalement insatisfaisant. Les résidents de la partie germanophone ne sont que 15% dans ce cas.

Maison secondaire

La maison secondaire semble de moins en moins séduire les Helvètes. Seuls 7% des Alémaniques et 11% des Romands envisagent l'acquisition d'un logement de vacances dans les prochaines années. Quant au lieu, «peu importe, pourvu qu'il y ait du soleil!» est le critère le plus souvent cité par les personnes sondées.

Retraites

Et à la retraite? 49% des personnes sondées envisagent de conserver leur logement actuel. Mais 29% souhaitent en trouver un autre en Suisse et 7% pensent le dénicher hors de nos frontières. Enfin, 4% pensent emménager dans leur maison secondaire et 5% envisagent de s'installer dans une maison multigénérationnelle.

Tribune de Genève

Supplément de la Tribune de Genève
Editeur
Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
Frédéric Julliard
Direction 11, rue des Rois, 1204 Genève
Rédaction Fabrice Breithaupt,
tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@tdg.ch
Courriel Immo@tdg.ch
Annonces immobilières
Yannick Meylan, tél. 022 322 34 23
yannick.meylan@tamedia.ch
Marché immobilier
Didier Schütz, tél. 021 349 50 65
Impression CIL SA, Bussigny
Indications des participations importantes selon l'article 322 CPS
Actua Immobilier SA, CIL Centre d'impression Lausanne SA, Homegate AG, ImmoStreet.ch SA.

C'est votre droit

Sous-locataire expulsé: que fait la police?

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



François Zutter
Avocat,
Asloca Genève

Question de Chantal M., à Genève: «Je suis sous-locataire d'un appartement depuis huit mois. Le locataire m'a dit qu'il me mettrait sur le bail après une année. Mais il a changé d'avis et m'a demandé avec insistance de lui rendre son appartement. Comme j'ai refusé, il a changé la serrure et je me retrouve dehors. La police refuse d'intervenir, me renvoyant au Tribunal des baux. Est-ce juste?»

Non, le sous-bailleur n'a pas le droit d'expulser son locataire de force: il doit d'abord résilier le bail (par écrit!) et ensuite demander l'évacuation du sous-locataire au Tribunal. Notre lectrice est ainsi victime d'une violation de domicile, infraction punie de trois ans d'emprisonnement selon l'article 186 du Code pénal suisse. En effet, en cas de sous-location, l'appartement est le domicile du sous-locataire et non pas du locataire. Le sous-bailleur commet également une infraction de contrainte au sens de l'art 181 CP, voire de menace (art 180 CP).

La sous-locataire doit donc expressément dire au policier qu'elle dépose plainte pénale pour ces faits contre son sous-bailleur et insister pour que la police l'assiste immédiatement pour pouvoir entrer à nouveau dans son appartement, si nécessaire avec l'aide d'un serrurier.

Malheureusement, trop souvent, les policiers genevois pensent qu'il ne s'agit que d'un problème civil à régler au Tribunal des baux, ce qui est faux.

Par analogie, imaginerait-on que le policier dise à la victime d'un vol, qu'elle doit agir devant les tribunaux civils pour récupérer l'argent que détient le voleur pris en flagrant délit? Non, l'argent lui est immédiatement rendu.

Il n'est donc pas nécessaire que le sous-locataire soit contraint de déposer une requête en mesures provisionnelles urgentes au Tribunal, même si cela peut être utile dans certains cas.

Le Code civil protège également le possesseur de l'appartement, soit le sous-locataire. L'article 926 du Code civil permet au possesseur de repousser par la force tout acte d'usurpation ou de trouble. Le sous-locataire «peut, lorsque la chose lui a été enlevée par violence ou clandestinement, la reprendre aussitôt, en l'arrachant au spoliateur surpris en flagrant délit ou arrêté dans sa fuite».

Selon les circonstances, le sous-locataire, notamment s'il possède (sur lui!) un contrat de sous-location écrit ou des quittances de paiement du sous-loyer, peut donc mandater directement un serrurier pour faire changer à nouveau les serrures.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

