

Villa individuelle à vendre
au bord du lac à Corseaux VD)*.

ACHETER OU LOUER? C'EST PROUVÉ:

ACHETEZ!

On le subodorait. C'est désormais prouvé scientifiquement: mieux vaut acheter votre logement que le louer. Pour vous aider à passer à l'acte, Bilan décortique les obstacles prévisibles et analyse la situation du marché dans les cantons romands. En outre, les évaluations du CIFI passent au scanner les prix dans quelque 200 communes de Suisse romande. Conclusion: investissez!



Par Jean-Raphaël Fontannaz
Photos Cédric Widmer-Strates

Six ans de recherches menées par l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) l'attestent: en Suisse, la propriété est plus avantageuse que la location. C'est – pour la première fois – la confirmation scientifique de l'impression largement répandue dans la population. Mieux, cet avantage a été chiffré: tous facteurs pris en compte, le propriétaire économise entre 5 et 10% sur une vingtaine d'années par rapport au locataire. A une condition tout de même: occuper son logement pendant au moins trois ans.

Dans cette situation, on peut véritablement se demander pourquoi seul un tiers des ménages suisses possède son logement. Surtout que plus de quatre Suisses sur cinq (83%) considèrent la propriété comme le modèle idéal. Pourquoi donc cette anomalie helvétique qui affiche la plus faible proportion de propriétaires en Europe? Comment faire

pour passer du rêve de son petit chez-soi à sa concrétisation? Bilan commente le parcours du combattant de l'aspirant propriétaire et les barrières à franchir pour acquérir son *home, sweet home*.

Etre convaincu que la propriété est avantageuse, c'est bien. Encore faut-il considérer l'état du marché local. Bilan fait le point, avec les principaux acteurs du secteur, sur la situation immobilière dans les cantons romands. Conclusion: l'offre pour l'acheteur est toujours plus ouverte que pour le locataire. Surtout là où la pénurie est actuellement installée.

Enfin, grâce aux évaluations du CIFI (Centre d'information et de formation immobilières), Bilan présente une carte des prix dans les différentes régions. Ceux-ci sont détaillés – pour une vingtaine de communes par canton (les mêmes que l'an passé afin de permettre des comparaisons) – en fonction de trois objets types: une maison individuelle, une villa mitoyenne et un appartement de 4^{1/2} pièces en PPE. ►

* En vente en exclusivité auprès du service immobilier de GECO SA, à Lausanne. Tél. 021 310 15 49.

SOMMAIRE DOSSIER

ACHETER: LA SOLUTION MEILLEUR MARCHÉ 64-70

Pourquoi vous allez devenir propriétaire, mais aussi pourquoi vous allez peut-être échouer dans vos démarches



ACHETER OU LOUER DANS LES CANTONS 71-79

- Vaud: marché lémanique tendu, arrière-pays attractifs 80
- Genève: pénurie aiguë et pas d'amélioration en vue 82
- Neuchâtel: il vaut la peine de se dépêcher 85
- Fribourg: de bonnes possibilités, mais la demande croît 86
- Jura/Berne: acheter s'impose, mais revendre est difficile 89
- Valais: l'empire des entreprises générales 91



LES PRIX DANS LES CANTONS 80-91

- Vaud: des prix très divers 80
- Genève: hausse encore mesurée 82
- Neuchâtel: loin de la surchauffe 85
- Fribourg: des prix attrayants 86
- Jura/Berne: bon marché 89
- Valais: partout à la baisse 91



LOGEMENT FAMILIAL

LES RAISONS QUI FONT ACHETER... OU RENONCER

La propriété revient moins cher: voici les preuves. Pourtant seul un tiers des Suisses a fait le pas: le pourquoi de ce cas particulier helvétique.

Par Jean-Raphaël Fontannaz

Même s'il n'est pas un thuriféraire de la propriété individuelle, le professeur Philippe Thalmann le reconnaît: «Acheter son logement est plus avantageux que de le louer.» Le titulaire de la chaire d'économie de l'environnement construit de l'EPFL précise: «Pour une maison individuelle, l'avantage est clair à partir d'une durée d'occupation de trois à quatre ans. Sur vingt ans, il atteint 8 à 10% au profit du propriétaire.» En clair: si le locataire a ainsi payé un loyer total de 500 000 francs, le propriétaire aura disposé d'un logement comparable pour 450 000. «L'acquisition d'un appartement en PPE est également favorable. Il faut, là, prendre en compte que le propriétaire qui l'achète «au détail» va payer un supplément (environ 10%) par rapport à un bailleur qui achète «en gros» ses futurs objets de location. Il aura donc besoin de cinq à huit ans pour effacer ce désavantage. Sur vingt ans, son coût d'usage est inférieur de 4 à 6% à celui du locataire», poursuit Philippe Thalmann. Bien évidemment sur des périodes de calcul encore plus longues, le bénéfice de situation s'accroît toujours en faveur du propriétaire.

Attention, prévient quand même le professeur, cette constatation se fonde sur une situation de calcul stable, hors cycle conjoncturel: «Les ménages qui investissent négligent la plupart du temps le risque conjoncturel et n'envisagent pas un cas de baisse comme on l'a connu dans les années 1990. Avec des fonds propres de 20%, une diminution de 5% de la valeur du logement signifie la perte d'un

quart de leur investissement. Cela peut rendre l'affaire risquée, surtout quand on a des moyens limités au départ.» Mais le calcul vaut aussi dans la situation inverse: quand le marché est à la hausse comme actuellement, les objets immobiliers, appartements ou villas, s'apprécient.

COMPARAISON PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

Comment l'équipe du Poly parvient-elle à ce résultat? Elle a comparé les coûts du propriétaire qui occupe son logement à ceux du locataire, tout simplement. Directement ou indirectement, tous deux paient les intérêts sur les hypothèques et les frais d'amortissement de la dette (que la loi permet au bailleur de répercuter sur le locataire) ou les assurances et taxes liées à l'immeuble. En revanche,

même s'il oublie souvent de compter la perte du revenu produit par ses fonds propres s'ils avaient été investis ailleurs, le propriétaire n'assume pas certains risques que le bailleur doit intégrer et qu'il facture bien sûr au locataire. En particulier, le montant d'éventuels loyers non payés.

En outre, le propriétaire pourra tabler sur des frais d'entretien inférieurs. D'abord parce qu'il se montre en général plus soigneux que la plupart des locataires. Ensuite parce qu'il effectue plus de réparations lui-même. Enfin parce que les frais de rénovation sont sensiblement plus faibles. En effet, il s'épargne en général les remises à neuf nécessitées par un changement de locataire.

Dernier élément à considérer, et non des moindres: la fiscalité tend à favoriser le

propriétaire même si l'Etat lui impose un revenu fictif, la valeur locative, qui devrait s'approcher du loyer exigible pour ce logement. «Tant la valeur locative que la valeur fiscale du bien immobilier sont généralement sous-évaluées parce que l'autorité politique préfère que le fisc se trompe dans le sens favorable au contribuable. Et surtout parce que la plupart des cantons ont fait ce choix délibéré pour favoriser la propriété résidentielle», estime le professeur Thalmann. Son étude évalue ainsi à 2 milliards de francs (dont un quart pour la Confédération) les rabais fiscaux annuels liés à la sous-estimation des valeurs locatives.

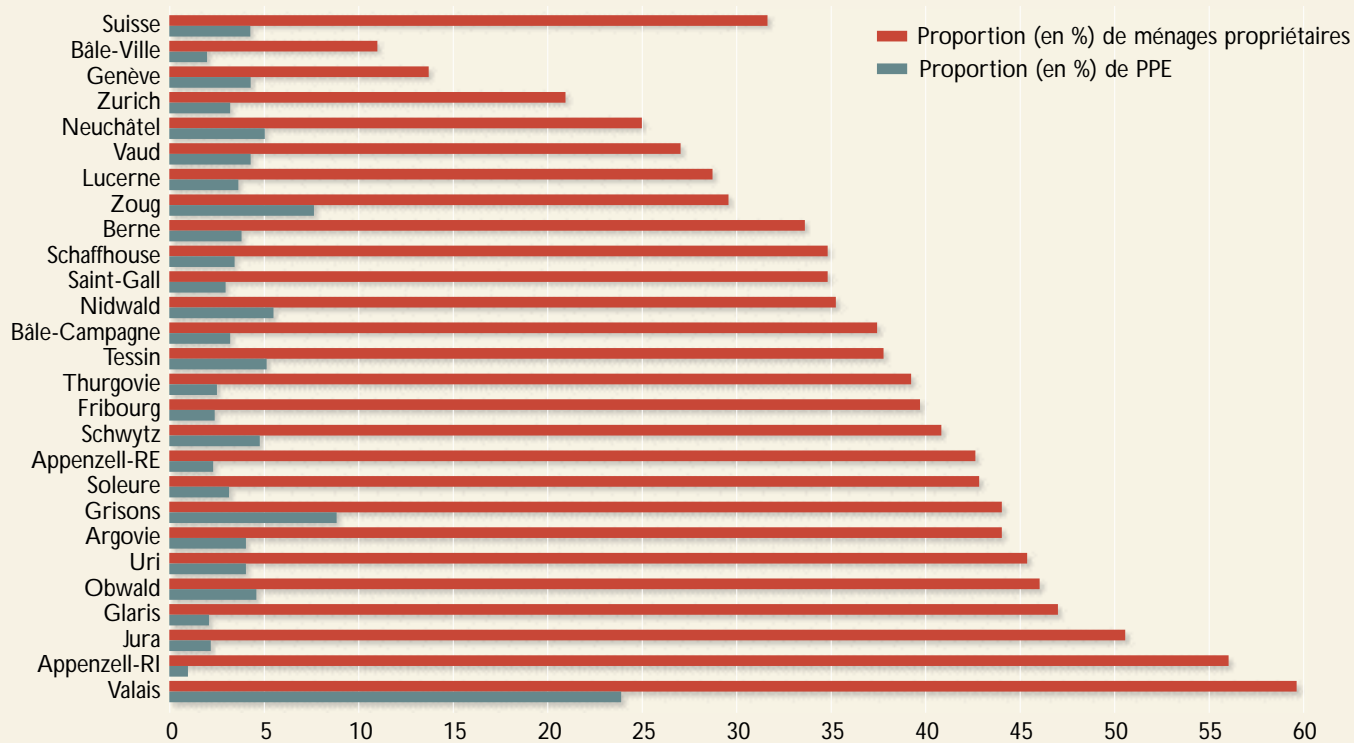
A terme, ce type d'avantage pourrait disparaître à la faveur des révisions actuellement en discussion aux Chambres fédérales. Le projet du Conseil

fédéral propose en effet de ne plus imputer la valeur locative au revenu imposable. En contrepartie, les intérêts hypothécaires ne pourraient plus être déduits. Avec une exception pour les nouveaux propriétaires pendant une période de dix ans. En outre, les frais d'entretien ne seraient eux aussi plus déductibles. Toutefois, les débats sont loin d'être achevés puisque seul le Conseil national s'est prononcé et qu'il n'a suivi le projet du gouvernement qu'à la voix prépondérante de sa présidente. Soulagement pour les propriétaires, l'entrée en vigueur de la nouvelle législation laisse de la marge: elle n'est pas prévue avant 2008.

DES ÉLÉMENTS IMMATÉRIELS

Pour que la comparaison de coûts entre location et propriété soit totalement cor- ►

TAUX DE PROPRIÉTÉ EN SUISSE: D'ÉNORMES DISPARITÉS CANTONALES



Les taux de propriétaires en Suisse montrent d'énormes variations régionales. Conclusions: 1. L'accession à la propriété est avant tout une question de volonté et de mentalité. On le voit à l'exemple valaisan où le revenu le plus faible de

Suisse ne constitue pas un obstacle insurmontable. 2. La politique fédérale d'encouragement a échoué. Elle n'a fait que renforcer les tendances «naturelles» et n'est pas parvenue à motiver les citoyens à devenir propriétaires.

recte, on devrait encore prendre en compte la différence de droits et devoirs liée à ces deux statuts. En effet, même si les deux objets évalués devaient être rigoureusement identiques, leurs occupants ne les «consomment» pas de la même façon, précise Philippe Thalmann. En clair, la plus grande liberté dont bénéficie par exemple le propriétaire pour aménager son logement a aussi une valeur, qui peut l'inciter à accepter un supplément de coût.

Dans ce registre, on pourrait encore prendre en compte, outre cette liberté d'aménager, l'assurance de pouvoir rester dans son logement, mais aussi de ne pas être tenu par un délai de résiliation pour le quitter, la protection contre l'inflation, le statut social conféré par la propriété ou la satisfaction de résider chez soi, etc.

LA DIMENSION PSYCHOLOGIQUE

Ainsi donc, tous éléments pris en compte, les chiffres montrent que la propriété s'avère nettement plus avantageuse que la location. L'engouement des Suisses devrait se trouver encore renforcé par des composantes psychologiques. En effet, l'enquête de l'EPFL montre que les propriétaires n'intègrent jamais l'ensemble de tous les critères requis lorsqu'ils calculent leur avantage par rapport à une location. En clair: ils tiennent toujours compte des frais financiers liés aux intérêts hypothécaires et des charges pour le chauffage, l'électricité, l'eau ou les déchets. Ils songent souvent aux frais d'entretien et de rénovation ainsi qu'aux coûts d'assurances.

En revanche, seuls quelques-uns retiennent les taxes liées à l'immeuble et les amortissements. Plus surprenant: rares sont ceux qui décomptent avec exactitude les avantages fis-

caux. Encore moins réalisent que les fonds propres investis dans leur logement auraient un rendement s'ils avaient été placés ailleurs. Enfin, personne ne considère le changement de valeur du bien immobilier. En conséquence, on pourrait conclure que l'oubli d'un certain nombre de coûts devrait favoriser l'acte d'achat du logement principal. Or, les statistiques d'accèsion à la propriété montrent que le mécanisme ne fonctionne pas ainsi. De plus, «certaines erreurs (oubli de l'avantage fiscal ou de l'éventuelle plus-value de l'objet) amènent les propriétaires à surestimer les coûts de leur acquisition, d'autres (occultation du rendement possible des fonds propres ailleurs ou de la possible perte de valeur du logement) à les sous-estimer», fait remarquer le professeur Thalmann.

Dans toutes ces opérations, il y a un facteur temps à ne pas négliger. «Il est probable que les propriétaires surestiment le coût de leur logement quand ils sont encore fortement endettés et qu'ils doivent amortir leur dette. Ils le sous-estiment plus tard, quand la dette représente une moindre part de valeur», signale l'enseignant de l'EPFL.

MALGRÉ TOUT: PEU DE PROPRIÉTAIRES!

La situation du marché immobilier et, en particulier, de son segment du logement a certainement aussi une influence sur la comparaison entre propriété et location. «Quand le marché du logement est tendu et que les prix immobiliers montent, les locataires en souffrent et les propriétaires en profitent via l'augmentation de valeur de leur bien. Quand le marché du logement est détendu, c'est l'inverse», analyse Philippe Thalmann. Dans ces conditions, on peut légitime-

ment se demander pourquoi si peu de Suisses sont propriétaires de leur logement: avec 31%, la Suisse figure en queue du classement européen où des pays voisins comme la France et l'Autriche affichent plus d'une moitié de propriétaires tandis que deux Italiens sur trois sont dans ce cas (voir graphique en p. 69). Attention toutefois: comme souvent en Suisse, les différences régionales peuvent être extrêmement sensibles: il y a un fossé entre la passion pour la pierre des Valaisans et des Jurassiens où plus de la moitié des ménages sont propriétaires et la retenue des citadins bâlois et genevois qui compte plus de 85% de locataires (voir graphique p. 65). Les auteurs de la recherche n'ont pas trouvé l'explication définitive pour justifier ces discrepancies, sauf à remarquer les différences entre zones urbaines et rurales. On peut toutefois se demander si la culture religieuse (au sens large) ne joue pas un rôle. Ce distinguo entre mentalités catholique et protestante pourrait éclairer pourquoi, en Appenzell, il y a un quart de propriétaires en plus dans les Rhodes-Intérieures que dans les Rhodes-Extérieures.

L'étude de l'EPFL bat en tout cas déjà en brèche des opinions souvent émises: le faible pourcentage d'Helvètes propriétaires ne s'explique pas par un engouement particulier en faveur des logements de vacances ou autres chalets à la montagne. En effet, même si on y ajoute encore ceux qui louent eux-mêmes un logement principal à des tiers (4%), la proportion de locataires qui possèdent une résidence secondaire (7%) ne fait que modestement progresser la statistique. Une fois les doublons éliminés, cela donne un total de 38% de propriétaires immobiliers en Suisse. ▶

LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES

L'enquête de l'EPFL permet de dégager sept types de locataires et de propriétaires, diversement représentés. Dans le détail:

- 1. Le locataire convaincu (7% des personnes interrogées):** Rejette la propriété par conviction politique, par souci de mobilité ou par attachement à la vie urbaine. Peut aussi avoir abandonné l'idée propriétaire à cause de son âge ou d'une mauvaise expérience.
- 2. Le locataire par calcul (13%):** Juge son loyer inférieur à une propriété comparable dont il craindrait les risques financiers. Ne veut pas se fixer à long terme dans un logement donné.
- 3. Le locataire neutre (25%):** Indifférent à la propriété, estime son statut confortable et préfère investir dans une voiture, des voyages ou une résidence secondaire.
- 4. Le locataire par obligation (21%):** Préférerait être propriétaire, mais manque de moyens (fonds propres, revenu) et vise souvent un idéal de maison individuelle.
- 5. Le propriétaire neutre (5%):** L'est devenu sans l'avoir vraiment choisi, par succession, donation ou mariage.
- 6. Le propriétaire par calcul (10%):** Pense que sa charge financière est moins élevée à long terme. Ressent le paiement d'un loyer comme un versement «à vide».
- 7. Le propriétaire convaincu (12%):** Fier d'avoir réalisé ce but, quitte à réaliser des sacrifices. Apprécie la liberté d'aménager son logement à sa guise.

Ce taux apparaît d'autant plus faible si on le met en rapport avec 82% des Suisses qui assurent rêver de propriété. A noter que les autres (18%) se partagent avant tout entre des locataires convaincus (7%) et ceux qui s'estiment trop âgés (à 65 ans et plus) pour faire le pas ou qui préfèrent habiter un appartement. Cette remarque permet d'identifier un trait du caractère helvétique qui associe très fortement la propriété à la villa individuelle. Les statistiques le corroborent puisque seuls 14% de l'ensemble des propriétaires ont fait l'acquisition d'un appartement en PPE.

«Il y a en Suisse une insatisfaction assez grande de ne pas être propriétaire de son logement, mais elle n'est pas profonde», constate Philippe Thal-

mann. A preuve, des 82% qui disent aspirer à leurs quatre murs, seuls 50% vont véritablement entreprendre des démarches en vue d'une possible acquisition. Les autres paraissent cultiver ce désir comme une utopie qu'on ne réalisera jamais. La motivation financière (moyens trop faibles) a certes son importance dans cette renonciation. Mais c'est la satisfaction par rapport à son logement actuel qui est la cause la plus forte du statu quo à l'état de locataire.

«Le parc immobilier locatif suisse est de trop bonne qualité», note, un brin cynique, le professeur Thalmann. Qui remarque en revanche très sérieusement que la surprotection des locataires dans certains pays a fini par détourner les investisseurs de l'im-

mobilier et par tuer le marché locatif: faute de trouver des logements de qualité à des prix corrects, les ménages n'ont eu d'autres ressources que de «fuir» dans la propriété. Le perfectionnisme helvétique conduit encore à exclure nombre de ménages de la propriété: contrairement à d'autres, les Suisses veulent profiter de ce changement pour opérer un saut qualitatif. En passant d'un appartement à une villa individuelle ou mitoyenne. Ou en acquérant un logement en PPE plus grand ou plus confortable que leur domicile actuel.

UN TIERS DE CEUX QUI VEULENT ÉCHOUE

Sur la moitié des locataires qui ont sérieusement entamé des démarches pour acquérir leur résidence principale, un ►

ENJEUX ET MYTHES

Une bible scientifique

Le marché du logement est d'une complexité propre à décourager tous ceux qui ambitionneraient de l'analyser. D'abord par le nombre d'acteurs concernés qui est immense (des milieux de la construction aux autorités politiques, en passant par les notaires, les banquiers et... les particuliers

qui ont tous besoin de se loger). Ensuite, par la diversité du marché, ou mieux des marchés: aucun objet immobilier n'est vraiment identique à un autre. Les valeurs et les prix peuvent varier fortement sur une même commune. Aux éléments factuels s'ajoute encore une multitude de facteurs immatériels...

Un livre vient de paraître qui s'efforce – pour la première fois – d'offrir une synthèse sur les questions liées à l'accession au logement en Suisse. Conduite par le professeur Philippe Thalmann, cette recherche se base notamment sur une grande enquête adressée à 5000 ménages en 1996 (taux de réponse: 31,3%) et affinée en 2001. Elle est d'autant plus intéressante que les auteurs avouent spontanément qu'ils «ne sont pas des inconditionnels de la propriété résidentielle». Leurs conclusions n'en ont que plus de poids.



PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT: LES PROPORTIONS EN EUROPE



Les Bulgares (ici une rue de Sofia) sont les champions d'Europe de la propriété.

BULGARIE	92	FINLANDE	67	PAYS-BAS	45
IRLANDE	79	BELGIQUE	67	SUÈDE	44
NORVÈGE	78	ROYAUME-UNI	65	ALLEMAGNE DE L'OUEST	42
ESPAGNE	78	LUXEMBOURG	64	RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	40
GRÈCE	76	NORVÈGE	59	POLOGNE	40
YUGOSLAVIE	76	AUTRICHE	55	SUISSE	31
HONGRIE	74	FRANCE	54	LETTONIE	27
ITALIE	68	DANEMARK	52	ESTONIE	25
PORTUGAL	67	RÉPUBLIQUE SLOVAQUE	50	LITUANIE	19

Grâce à des politiques adéquates, des pays comme la Norvège, l'Italie, le Royaume-Uni ou la France ont réussi, dans la seconde moitié du XX^e siècle, à massivement augmenter la part des propriétaires. Au contraire de la Suisse.

tiers (17%) ont échoué dans leurs quête puisqu'ils ne sont que 33% à réaliser leur rêve. Les motifs de cet échec sont prioritairement l'âge (trop jeune) et la situation familiale (célibataire ou divorcé). Ce sont aussi des gens qui ne valorisent pas du tout la possibilité d'aménager leur chez-eux à leur guise et qui, finalement, se contentent assez volontiers de rester en location.

«Apparemment, note Philippe Thalmann, les locataires désireux d'accéder à la propriété calculent ce qu'elle leur coûterait, comparent avec leurs moyens et se découragent.» Il faut dire que le premier calcul est très simple lorsqu'il s'agit de trouver les 20% de fonds propres nécessaires à l'achat de l'immobilier rêvé. Cette première barrière économique douche

souvent les espoirs des ménages qui jugent dès lors, pêle-mêle, les prix des logements trop élevés, leurs fonds propres et/ou leur revenu insuffisants. Ils tendent à se consoler en trouvant finalement leur loyer actuel plutôt avantageux et en confiant leur envie de conserver leurs moyens pour d'autres biens ou loisirs.

ÉCHEC DE L'ENCOURAGEMENT À LA PROPRIÉTÉ

Une chose est sûre: les multiples barrières ressenties par les locataires sur le chemin de la propriété démontrent en tout cas l'échec de la politique d'encouragement voulue par la Constitution et menée par la Confédération. Directeur de l'Office fédéral du logement, Peter Gurtner reconnaît que la loi actuelle n'a pas été très efficace, sauf dans certains can-

tons ruraux. Il se défend en notant qu'il faudrait consacrer toute la production de nouveaux logements (30 000 par année) pour atteindre en dix ans une progression de 10% du taux de propriétaires.

En clair, il faudrait que les pouvoirs publics en fassent plus pour changer les proportions actuelles. «Mais la volonté politique n'est pas toujours très cohérente. La nouvelle loi en préparation ne prévoit pas des contributions à fonds perdus, mais seulement des prêts sans intérêt, remarque le haut fonctionnaire. L'opinion qui prévaut toujours reste qu'il ne faut pas subventionner les résidences principales car, à long terme, elles finiront toujours par prendre de la valeur.» La commission du Conseil des Etats va prochainement entamer

ses travaux. Il y a peu de chances qu'elle aille dans la direction que préconise l'étude de l'EPFL.

Selon le professeur Thalmann, si l'on veut promouvoir la propriété, on devrait la faciliter, plutôt que l'encourager. C'est-à-dire aider les ménages qui ont véritablement envie d'acquérir leur logement et ont entrepris des démarches à cette fin, mais auxquels il manque peu pour réussir. «Une prime de 50 000 francs versée à 15 000 ménages qui veulent accéder à la propriété suffirait pour augmenter la part des propriétaires de 1% par année et d'en avoir une majorité en Suisse à l'horizon 2020», calcule l'universitaire, qui propose de financer ces aides par l'adaptation des valeurs locatives et fiscales aux prix du marché. ▶

POURQUOI SI PEU DE PROPRIÉTAIRES EN SUISSE

Les bonnes explications

L'étude de l'EPFL recense huit arguments qualifiés de «pertinents» pour expliquer le faible taux de propriétaires en Suisse:

1. la modestie de l'aide publique pour l'accession à la propriété: il n'existe pratiquement pas de subventions à fonds perdus.
2. La faiblesse des avantages fiscaux.
3. L'exiguïté de l'offre foncière et une pénurie de terrain constructible.
4. L'obstacle – difficile à surmonter – des fonds propres: en Suisse, il faut investir cinq à six revenus annuels pour acheter son logement, contre quatre dans les pays de l'OCDE.
5. La prévoyance obligatoire, qui décourage l'épargne en vue d'acquérir son logement.
6. La bonne qualité des locatifs: devenir propriétaire signifie souvent accepter un logement de moindre standing.
7. L'interdiction de la PPE entre 1912 et 1965.
8. Le petit nombre de logements anciens mis en (re)vente: la pénurie est particulièrement criante actuellement.

Les auteurs relèvent par ailleurs des motifs d'une pertinence douteuse. Qu'en est-il de la protection des locataires contre les hausses de loyer et les congés? Ce facteur d'explication suscite le scepticisme. D'abord parce que, entre 1988 et 1991, les loyers ont augmenté deux fois plus que l'indice des prix à la consommation. Ensuite parce qu'une majorité des Suisses trouvent que la sécurité du logement est l'un des atouts importants de la propriété.

... et les mauvaises

En revanche, les auteurs récusent les motifs suivants:

1. les Suisses seraient plutôt propriétaires de résidences secondaires. C'est faux: seuls 10% des locataires possèdent leur logement de vacances.
2. Pour acheter, ils voudraient la villa individuelle: c'est vrai, mais le rêve de la villa est aussi fort chez nos voisins européens qui, eux, le concrétisent.
3. La structure de la population ne serait pas favorable. Non, toujours en comparaison européenne, cette structure est globalement meilleure.
4. Les exigences des créanciers seraient trop sévères. Pas du tout, les mêmes conditions se retrouvent ailleurs.
5. Le financement ne serait pas très favorable. Archifaux: la Suisse est un îlot de bas taux d'intérêt.
6. Par sa politique de locatif social, l'Etat aurait découragé la propriété. Peu crédible: en définissant au plus large le logement social, on atteint à peine 14% du parc. Pas de quoi influencer la propriété.
7. Acheter son logement serait trop cher en ville. Comment se fait-il alors qu'il y ait un quart de propriétaires à Paris, 30% à Manhattan, 40% à Bruxelles et 42% à Tokyo?
8. Les Suisses voudraient préserver leur mobilité. Pas sérieux: les ménages américains sont les plus mobiles avec pourtant une très forte proportion de propriétaires. En plus, rien n'empêche de louer ou de vendre son logement si l'on veut se déplacer.