

L'avis de l'expert

Les risques sont en périphérie

Donato Scognamiglio

CEO du CIFI



En juin de cette année, l'Office fédéral de la statistique (OFS) a publié le résultat de son recensement annuel. Au 1^{er} juin 2017, on dénombrait en Suisse 64 893 logements vacants, soit 1,47% du parc de logements (y compris les villas) de tout le pays. Par rapport à l'année précédente, ce nombre représente 8375 logements vacants de plus, soit une hausse de près de 15%. La barre du 1% a été franchie dans 19 cantons, soit dans un de plus que l'année précédente (Schwytz). Au niveau cantonal, le taux de logements vacants le plus élevé a été enregistré dans le canton de Soleure (2,89%), suivi par les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures (2,36%) et d'Argovie (2,34%). Comme l'année passée, le taux le plus bas a été relevé dans le canton de Zoug (0,43%). Les taux des cantons de Bâle-Ville (0,50%) et de Genève (0,51%) étaient à peine plus élevés.



Les nouvelles constructions ont densifié les régions périphériques. Ces logements sont plus difficiles à louer. KEYSTONE

Ces taux devraient continuer à grimper l'année prochaine car la tendance à construire des excédents ne ralentira que lorsque les logements actuellement en construction arriveront sur le marché. Il n'existe pas de ville ni de quartier fantôme en Suisse, mais le temps où les logements partaient comme des petits pains, alors que les ouvriers en étaient juste à creuser les fondations, est définitivement révolu.

Un certain niveau de vacance est en principe une bonne chose pour tout marché immobilier. C'est une réserve d'ajustement qui permet aux locataires de déménager et aux propriétaires de retirer temporairement des logements du marché pour rénovation ou assainissement. Le taux national de vacance de 1,47% positionne la Suisse à un niveau très bas en comparaison avec les pays européens voisins. C'est avant tout en périphérie

que les niveaux de vacance appellent à la prudence. Comme les logements au centre-ville ont été très prisés ces dernières années, notamment en raison d'une immigration constante, les nouvelles constructions sont venues densifier la périphérie ou la zone d'agglomération des grandes villes. Maintenant que l'immigration recule, ces logements sont difficiles à louer, comme en témoignent les périodes d'insertion plus longues.

L'indicateur du risque de taux de vacance que CIFI calcule pour chaque commune permet d'identifier celles qui présentent un risque élevé. Cet indicateur combine le nombre de permis de construire publiés avec le taux de locaux vacants de la commune. Le niveau de cet indicateur est particulièrement élevé dans les cantons de Vaud, de Berne et d'Argovie, là où une demande en recul se juxtapose à une activité de construction prononcée. Les communes de plus de 5000 habitants ont été prises en compte dans l'analyse. La commune de Vechingen, près de Berne, affiche avec un niveau de 28 le risque le plus élevé. Viennent ensuite Delémont et Buchs, en Argovie, avec un niveau de 11. En comparaison, l'indicateur pour Zurich est de 0,5.

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie*



Le commerce de détail en détresse?

Le commerce de détail en Suisse est en pleine mutation, bousculé depuis plusieurs années par l'e-commerce. En 2016, le volume total du marché de détail en Suisse est estimé à 93,9 milliards et la part des commandes en ligne s'est élevée à 8,6%, avec des variations importantes en fonction des secteurs (alimentaires, électronique, habillement, etc.). D'ici à 2022, on pense que les ventes en ligne devraient presque doubler. Les seniors surfent de plus en plus sur internet et ce mouvement se renforcera significativement durant les années à venir. A cela s'ajoute le fait que la «génération du numérique», c'est-à-dire celle habituée depuis l'enfance au maniement des nouvelles technologies, arrive progressivement à l'âge d'un pouvoir d'achat plus important.

Face aux nouveaux acteurs que sont Zalando, Digitec, Galaxus ou Amazon, les commerces traditionnels réagissent pour être plus efficaces, plus flexibles, plus innovants, plus séduisants, plus numériques. Des stratégies comme l'omnichannel, le Click & Collect, l'expérience d'achat, l'intégration de la gastronomie, la modernisation et rationalisation des réseaux de magasins sont devenues indispensables pour rester attractif. Mais les détaillants n'ont pas tous les réserves

«Certains estiment l'offre excédentaire à environ 25% pour les surfaces de vente»

financières nécessaires ni l'expertise. Par conséquent, il est fort probable qu'on voie disparaître de nouvelles chaînes de taille moyenne.

Un nombre croissant de surfaces vacantes arrivent actuellement sur le marché et certains estiment l'offre excédentaire à environ 25% pour les surfaces de vente. Cette tendance est inquiétante pour l'animation des centres-villes et surtout pour les complexes spécialisés. Elle l'est tout autant pour les rendements des immeubles qui hébergent ces commerces. A contrario, les biens logistiques et entrepôts urbains bénéficient de la tendance inverse, ce qui sera toutefois insuffisant pour compenser les pertes liées à la désaffection des commerces.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel Immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA