

L'analyse économique

Attrait de la villa: jusqu'à quand?

Pierre Jacquot
Président
du SVIT Romandie

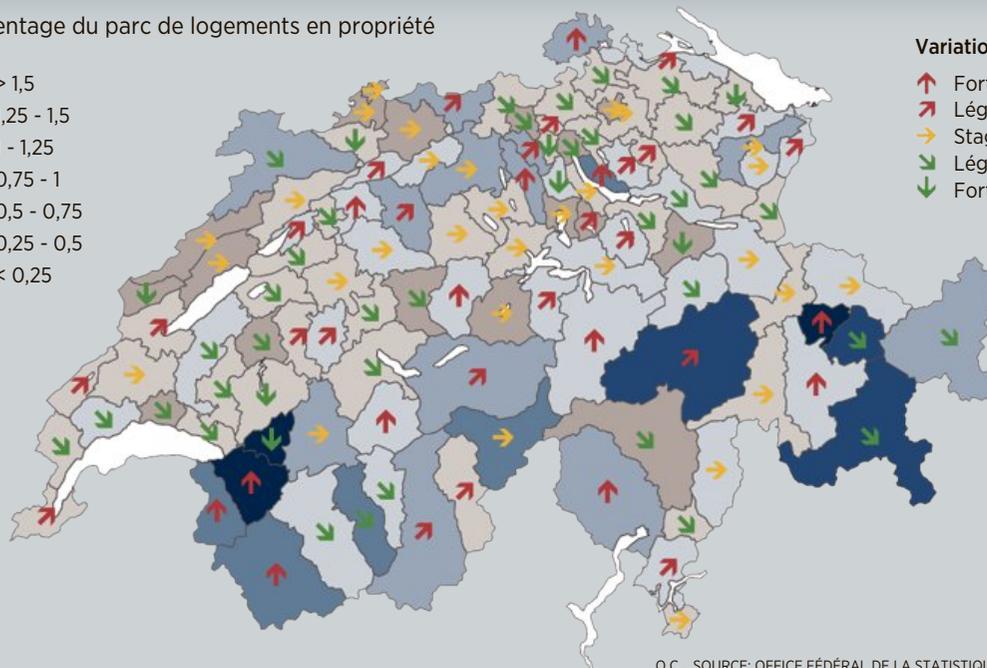
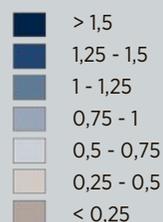


Il y a quelques années, la maison individuelle a été qualifiée de modèle d'habitation dépassé. Les appartements en PPE étaient considérés comme l'avenir de la propriété résidentielle. En réalité, c'est le contraire qui s'est produit. En 2017, quelques 31 100 villas ont été mises en vente sur les principaux portails internet en Suisse, soit une augmentation d'environ 3% par rapport à 2016. Simultanément, le temps moyen de parution des annonces immobilières s'est raccourci de neuf jours pour atteindre nonante-cinq jours de parution. En parallèle, la demande d'appartements en PPE a diminué. Avec une moyenne de cent trois jours de parution, on constate qu'il faut plus de temps pour vendre un appartement en PPE qu'une villa. C'est bien la preuve qu'elle jouit d'une popularité croissante en Suisse, malgré un prix élevé et des obstacles liés au financement.

Avec cette hausse des prix de 3% en 2017, le boom amorcé depuis le début des années 2000 se poursuit. On le sait, devenir propriétaire n'a jamais été aussi avantageux en raison des taux d'intérêt hypothécaires très bas. Mais encore faut-il pouvoir se le permettre. Car le pouvoir d'achat en matière d'immobilier a drastiquement fondu. Une récente étude menée par la BCV montre qu'en 2005, environ 20% des locataires formés de couples mariés de moins de 65 ans pouvaient acheter une maison familiale individuelle. En 2013, ces ménages ne représentaient plus que 10%. Outre les exigences élevées en matière de fonds pro-

Taux de vacance régionaux des logements en propriété (villas + PPE) en 2017

Pourcentage du parc de logements en propriété



Variation 2016 - 2017



O.C. SOURCE: OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE, CREDIT SUISSE, GEOSTAT

pres, l'admissibilité théorique prescrite par la loi limite la capacité à acquérir un logement. En 2017, un ménage disposant d'un revenu moyen aurait théoriquement dû déboursier 38,4% de ce revenu pour acquérir un logement neuf de standard intermédiaire. Si cette charge a légèrement diminué ces deux dernières années, elle dépasse toujours largement le seuil critique de 33%. Sans compter les différences régionales puisque la charge de la propriété se révèle bien plus élevée autour du lac Léman et des lacs de Zurich ou de Zoug. Dans ces régions,

cette charge n'est pas supportable pour la très grande majorité des ménages.

Aujourd'hui, les acheteurs sont prêts à faire des concessions sur les zones géographiques et les équipements des biens immobiliers pour réaliser leur rêve d'acquisition. La situation géographique, un des principaux critères d'achat des villas, possède la plus grande influence sur le prix des transactions. Désormais, des facteurs de macro-situation, tels que l'attrait et le niveau de prix attribués à une commune, ainsi que des facteurs de micro-situation,

comme l'emplacement à proximité d'une zone artisanale ou un axe routier bruyant, deviennent déterminants. Les données de transaction révèlent que les acheteurs s'éloignent des agglomérations ou s'implantent dans des zones considérées comme moins attractives. Enfin, la qualité des villas et leur état moyen ont également baissé, tandis que l'ancienneté des biens a augmenté.

Il est intéressant de faire un parallèle avec la situation des logements locatifs. Celle-ci est bien différente car on constate

une baisse des loyers proposés de plus 3% depuis début de 2015. Ce chiffre pourrait être plus important, mais il reflète pour l'instant essentiellement les biens difficiles à louer, qui font l'objet d'actions promotionnelles (par exemple, remboursement des frais de déménagement, renoncement à la caution locative, offre de plusieurs mois de loyer, etc). En parallèle, les données disponibles indiquent que les demandes de permis de construire pour les logements locatifs ont battu leur record l'an dernier. Le boom de la construction et la livraison de nombreux logements intensifient la pression baissière sur les loyers. Par ailleurs, le nombre de locaux vacants devrait encore augmenter, en raison d'un ralentissement de l'immigration, même si le solde migratoire reste positif.

Enfin du côté des investisseurs, l'intérêt pour les immeubles de rendement a été motivé par le bas niveau des taux d'intérêt. Face aux taux négatifs et aux rendements obligataires au plancher, les investisseurs institutionnels (caisses de pension, assurances, fonds immobiliers, fondations), ainsi que certains particuliers et certaines entreprises, ont augmenté leurs investissements sur le marché immobilier, ce qui augmentera encore l'offre de logements locatifs.

En conclusion, l'augmentation de l'offre de logements locatifs à des prix plus accessibles, d'une part, et la diminution du charme des villas en raison de leur localisation ainsi qu'un prix inabordable, d'autre part, décourageront très probablement des locataires à devenir propriétaire. Pourtant, dans un territoire restreint, la pleine propriété d'une parcelle sera certainement encore considérée par la population comme un investissement sûr, dans la perspective de pouvoir léguer un patrimoine aux générations futures.