

L'analyse économique

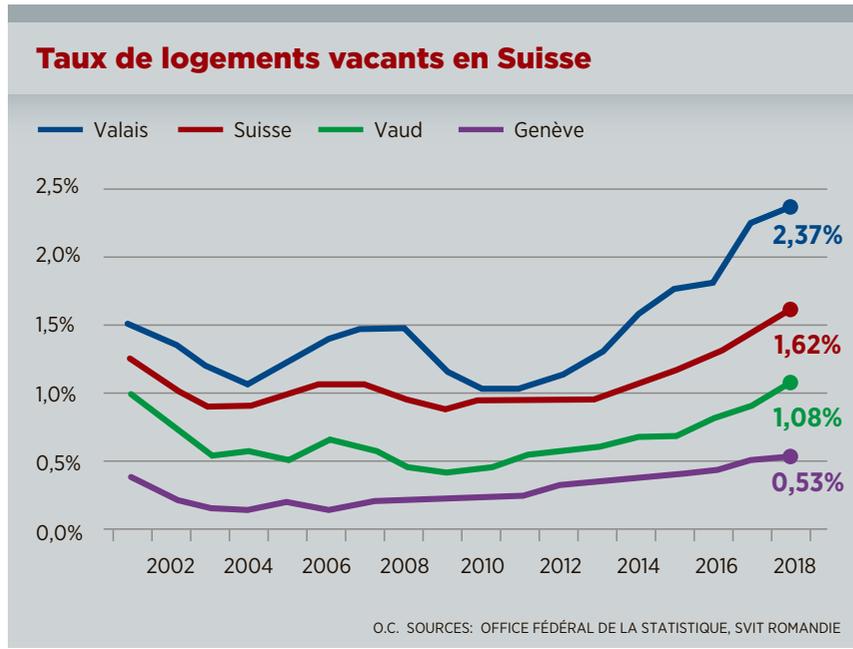
Plus de 70 000 logements sont vacants en Suisse



Pierre Jacquot
Président
du SVIT Romandie

Au 1er juin 2018, avec un taux de logements vacants de 1,62%, la Suisse a atteint son plus haut niveau depuis vingt ans. En comparaison avec 2017, cette augmentation est principalement imputable au segment du logement locatif (+13,3%), alors que la vacance du parc de logements en propriété (maisons individuelles et appartements en PPE) a augmenté de 8,7%. Sur l'ensemble du territoire, le nombre d'appartements vides proposés a ainsi plus que doublé au cours des neuf dernières années. Selon l'Office fédéral de la statistique, il a atteint le nombre record de 72 294 unités d'habitation au 1er juin 2018. Avec 8020 appartements vacants supplémentaires par rapport à 2017, l'augmentation a été encore plus importante qu'au cours de toutes les autres périodes observées durant les vingt dernières années. En l'espace d'un an, le taux de logements locatifs vacants a augmenté de 2,24% à 2,51% et ce segment représente 82,6% du parc de logements vacants.

Cette forte hausse du taux de vacance découle principalement de la surproduction et de la mise à disposition de nombreux objets dans le segment du logement locatif. Bien que la demande régresse depuis plus de quatre ans, principalement



en raison de la baisse de l'immigration en provenance de l'Union européenne, l'immobilier résidentiel, en tant qu'objet d'investissement, garde encore une forte attractivité. Cette situation s'explique par la persistance d'un environnement de taux d'intérêt négatif qui permet à l'immobilier de générer des rendements de *cash-flow* attractifs par rapport aux obligations.

Il est très probable que cette tendance se poursuive pour l'année à venir puisque

l'activité de construction est toujours forte. On constate que l'offre sur le marché du logement locatif s'est décollée de la demande, suite au recul de l'immigration de ces dernières années. Près de 29 000 unités d'habitation ont obtenu un permis de construire durant ces douze derniers mois. Le pipeline de projets reste donc bien rempli dans un contexte économique qui soutient la demande de placements immobiliers. De plus, après la ré-

cente appréciation du franc, il est peu probable que la BNS renonce de sitôt aux taux d'intérêt négatifs, lesquels stimulent indirectement l'activité de construction. Toutefois, la phase de croissance pourrait toucher à sa fin à partir de 2020 car les investisseurs se montrent désormais plus réticents pour les projets de construction à moyen terme.

Du point de vue territorial, le taux de logements inoccupés a augmenté dans 67 des 110 régions économiques suisses, avec une progression particulièrement marquée dans le nord-est de la Suisse et dans le Tessin. Il s'est aussi fortement accru dans de nombreuses zones du Mittelland occidental, où il était déjà élevé. Les régions excentrées ou celle en périphérie des petits et moyens centres sont généralement plus touchées par la vacance.

En revanche, les grands centres tels que Genève, Lausanne, Bâle, Zurich et Berne ne sont pas concernés par la suroffre. Même si le taux de logements vacants a augmenté dans le bassin lémanique, la situation reste tendue à Genève (0,53%), et Lausanne (0,67%), alors que le canton du Valais connaît une offre excédentaire plus marquée (2,37%). Le besoin de logements devrait néanmoins se combler rapidement au cours des cinq prochaines années avec la construction et la mise en exploitation de nouveaux quartiers à Genève (Les Vergers, Les Sciers, Adret Pont-Rouge, Communaux d'Ambilly, l'Étang, etc.), dans l'Ouest lausannois

(Oassis, Parc du Simplon, les Cèdres, Renens-Gare, Malley-Gare, etc.), ou en ville de Morges (Quartier des Halles, Ilôt Sud, Prairie Nord et Églantine). L'écart de taux de vacants avec les agglomérations alémaniques va se combler. Il pourrait même s'inverser à moyen terme.

Ces constats induisent donc un appel à la prudence et à la rigueur pour les appartements neufs en cours de construction ou de livraison. Mais la réussite dans le développement de projets reste possible même dans un contexte de marché difficile. Il est plus que jamais indispensable de prendre en considération les besoins des utilisateurs, tels que la localisation, la taille et l'aménagement des pièces, le mix de logements et le segment de prix.

Cette vacance est-elle inquiétante pour autant? Certains analystes considèrent qu'un taux oscillant entre 1,3% et 1,5% est normal pour l'économie immobilière suisse. Pour le propriétaire de quelques unités d'habitat, un logement vide est forcément irritant. Cependant, pour les grands propriétaires institutionnels, la défaillance de paiement des loyers ou la vacance sont des standards et ils font partie du risque. La problématique du taux de vacance déclenche immanquablement une professionnalisation de la branche en sanctionnant les investisseurs qui auront pris des trop grands risques par méconnaissance du marché local.