

L'analyse économique

Logements locatifs: le bassin lémanique toujours tendu

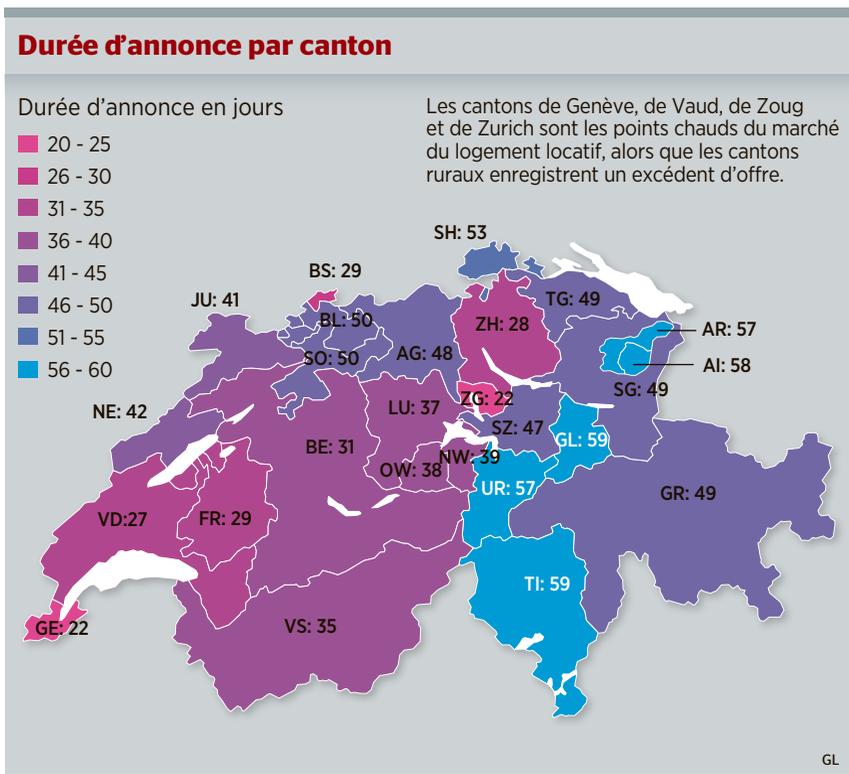


Pierre Jacquot
Président
du SVIT Romandie

Basé sur la durée des annonces publiées sur les principaux portails internet de l'immobilier, l'indice SVIT du logement locatif en ligne permet d'analyser l'évolution de l'offre et la variation de la demande sur ce marché. Publié deux fois par an, il répertorie les logements vacants et leur typologie en fonction de critères comme le loyer, la surface ou le nombre de pièces. C'est un indicateur robuste car un propriétaire décrit précisément le bien qu'il souhaite louer et dès que c'est fait, il supprimera son annonce afin de ne pas payer inutilement des frais publicitaires.

À l'échelle de la Suisse, l'analyse qui s'étend du 1er avril 2018 au 31 mars 2019 démontre que la demande de logements résidentiels en location poursuit sa détente. On constate une augmentation de 0,8% du nombre de logements proposés à la location, soit environ 375 000 objets. Mais c'est surtout la durée de publication des annonces qui continue à croître avec une moyenne de 36 jours, une augmentation de + 4 jours par rapport à l'année précédente.

Dans l'arc lémanique, par contre, le marché du logement locatif connaît toujours une forte pression. Dans les cantons de Genève et de Vaud, les propriétaires attendent respectivement 22 et 27 jours



avant de signer un nouveau bail. Pour les villes de Genève et de Lausanne, la pression est encore plus forte puisque les annonces ne sont publiées que durant 20 jours pour chaque ville.

Moins d'annonces à Genève...

En ville de Genève, 6 657 annonces ont été

publiées par les principaux portails immobiliers sur l'Internet durant la période étudiée. Le volume d'annonces a connu un net recul de -18% en comparaison avec la période 2016/2017, soit 1500 annonces de moins. Synonyme d'une plus forte tension sur le marché, cette diminution du nombre d'objet entraîne un raccourcissement

logique du temps de publication des annonces.

Toutes les catégories d'habitat sont concernées par cet excédent de la demande: du 2-pièces au 5-pièces. On constate que les petits appartements sont plus recherchés et particulièrement les trois pièces (y compris la cuisine) puisque les annonces concernant ces objets ne sont publiées que durant 15 jours. Les plus grandes surfaces prennent un peu plus de temps pour trouver un nouveau locataire avec une durée de parution de 21 jours pour les 4-pièces et de 31 jours pour les 5-pièces.

Force est de constater que la politique volontariste en matière de création de nouveaux logements ne compense pas encore la forte demande en ville de Genève. Toutefois, les grands projets en cours de construction devraient logiquement détendre cette situation.

Autre effet collatéral de ce marché déséquilibré: les loyers à Genève figurent parmi les plus chers de Suisse malgré la proportion non négligeable de logements à loyers contrôlés. Dans la loi de l'offre et de la demande, la rareté d'un bien augmente mécaniquement sa valeur, mais elle devrait également exercer une pression sur l'offre afin de produire plus de logements. Néanmoins, avec une réglementation excessive et peu de sol disponible, le marché genevois reste assez figé.

... qu'à Lausanne

La ville de Lausanne connaît une situation assez similaire à celle de Genève puisque la durée de publication des annonces est

également de 20 jours en moyenne. Cependant, le nombre de logements proposés à la location durant les douze derniers mois a augmenté de 33% pour passer à 9039 objets. La région lausannoise a donc produit beaucoup plus de nouveaux logements que Genève, mais la courte durée de publication des annonces indique que ce volume est toujours insuffisant pour absorber une demande encore très forte.

En termes de typologie de logement, ce sont les appartements de deux et trois pièces (sans compter la cuisine) qui ont le plus été construits et mis sur le marché. Cette surpondération n'a toutefois pas d'influence sur la demande puisque ces derniers sont aussi ceux qui ont le plus rapidement trouvé preneur. Pour les plus grandes surfaces, les nouveaux logements semblent bien correspondre aux attentes du marché puisque les logements ont plus rapidement trouvé preneur avec une durée des annonces de - 5 jours.

Enfin, pour les villes de Neuchâtel ou de Fribourg, la situation est bien plus détendue puisque les logements restent respectivement 29 et 27 jours sur le marché. Cette tendance est encore plus marquée au niveau cantonal pour Neuchâtel puisqu'il faut en général 42 jours pour relouer un bien. À l'exception de Zurich, Zoug et Lucerne, le marché est bien plus détendu à l'est de la Suisse que dans la partie occidentale où on constate une pénurie de logements locatifs.