

## L'analyse économique

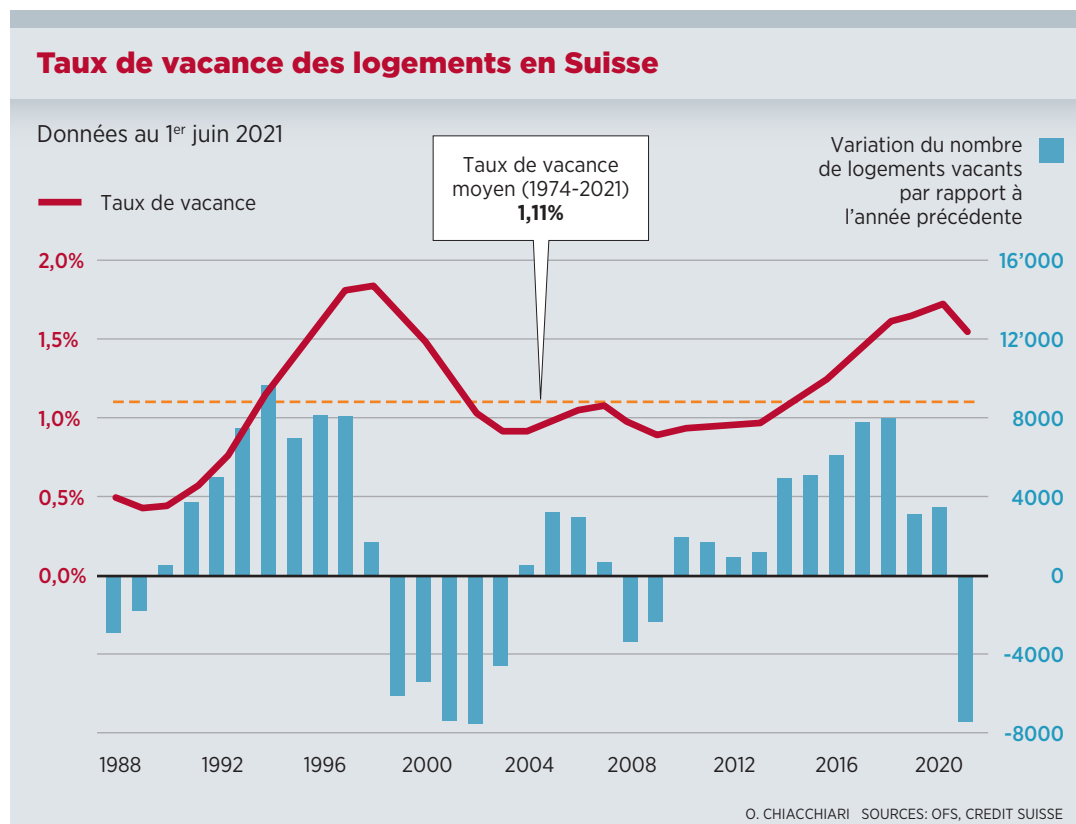
## La demande en logements mute

Pierre Jacquot  
Président  
du SVIT  
Romandie



Le taux de vacance des logements en Suisse s'est contracté en 2021, passant de 1,72% à 1,54%, selon une communication de l'Office fédéral de la statistique (OFS) en septembre dernier. Si cette diminution n'est pas vraiment une surprise, elle est en revanche bien plus marquée que ne l'auraient imaginé les professionnels de la branche. Concrètement, ce sont 7467 logements vacants de moins sur le marché national au 1<sup>er</sup> juin 2021, par rapport à 2020.

Cette diminution de près de 9,5%, tous biens confondus, s'explique par deux principaux facteurs. D'abord, la baisse du nombre de demandes et d'autorisations de constructions sur le marché des logements locatifs, qui est manifeste depuis trois ans. Résultat: ce sont quelque 5545 logements locatifs vacants de moins, ce qui représente une diminution de 8,4% sur ce segment de marché. Le manque de terrains à bâtir, conjugué à une difficulté d'approvisionnement en matériaux et une situation sanitaire induisant des retards sur les chantiers, ont contribué au ralentissement de l'activité, et donc à l'ajournement de la mise à disposition de nouveaux biens. Ces éléments



conjoncturels devraient néanmoins s'estomper dans un proche avenir, la situation semblant s'améliorer. D'autant que, même si le nombre d'autorisations de construire diminue, les carnets de commande des entreprises sont bien remplis.

Deuxième facteur à prendre en compte: les mouvements migratoires nationaux. Ceux-ci affichent un solde positif de l'ordre de

13'000 personnes en plus sur le territoire par rapport à 2020. Les analystes de Credit Suisse indiquent, dans leur rapport du troisième trimestre 2021, que «de nombreuses personnes qui envisageaient d'émigrer ont en effet décidé de passer la crise en Suisse, où la situation du marché du travail semblait meilleure». Le phénomène contribue indubitablement à la tension sur le marché.

Concernant les types de biens plébiscités, on note l'attrait des ménages pour des surfaces plus grandes. Ce sont principalement les logements de 3 pièces (et plus) dont la disponibilité s'est fortement réduite: de -7,8% pour les 3 pièces à -20,7% pour les 5 pièces. Les effets de la pandémie jouent un rôle prépondérant dans cette situation: le télétravail fait dorénavant partie intégrante

du mode de vie d'un grand nombre de ménages, et le fait d'avoir une pièce en plus pour y installer un bureau devient une nécessité.

Effet collatéral: les grands centres urbains perdent un peu de leur attrait, au bénéfice des régions périphériques. Le prix des loyers y est plus abordable. Et le fait de ne plus devoir se déplacer tous les jours pour se rendre sur son lieu de travail favorise ce comportement. On assiste donc, dans la plupart des grandes villes, à une augmentation du nombre de logements vacants, ce qui contraste avec la tendance nationale.

Genève est, à de nombreux égards, un exemple probant de cette situation. La migration interne a été importante en 2020, puisque quelque 3350 personnes ont quitté la ville. Ce qui la classe en deuxième position derrière Zurich (-4347 personnes) et devant Lausanne (-2476 personnes). L'arrivée de nouveaux habitants en provenance de l'international n'a pas suffi à compenser cette perte. Genève affiche au global un solde migratoire négatif.

Malgré cela, le taux de vacances dans le canton reste l'un des plus bas du pays. Au 1<sup>er</sup> juin 2021, l'OFS indiquait un taux de 0,51% pour l'année en cours. Seul Zoug affiche un taux de vacance inférieur, en l'occurrence de 0,34%. Cette seconde position du canton de Genève est corroborée par l'analyse du marché

alisée par Wüest Partner, qui indique un taux de vacance de 0,60% pour Genève, contre 0,40% pour Zoug.

En outre, on constate que le nombre de logements en construction dans le canton du bout du lac Léman se situe au-dessus de la barre des 2000, pour la sixième année consécutive (2455 logements construits). Un chiffre élevé, indique l'Office cantonal de la statistique de Genève (OCSTAT), malgré l'interruption momentanée des chantiers au printemps et les restrictions liées à la pandémie de Covid-19.

Enfin, le nombre d'autorisations de construire des logements est resté élevé en 2020, puisque 4860 autorisations ont été délivrées sur l'année. Une grande partie de ces logements prendront place en ville de Genève (2016), dont près de 1400 dans les projets situés dans le quartier Praille Acacias Vernets (PAV). À la fin de 2020, 8797 nouveaux logements étaient en cours de construction dans le canton et 2592 logements neufs ont été mis en chantiers pendant l'année.

L'offre de logements vacants devrait donc s'accroître ces prochaines années à Genève, grâce à la création de nouveaux espaces urbains. Cela permettra à des habitants du canton de changer de quartier, ou à d'autres de s'installer plus près des centres d'activités économiques.