

L'analyse économique

Le marché immobilier locatif pourrait encore se tendre en 2023



Vincent Leroux
Président du
SVIT Romandie

L'année 2022 a été marquée par de profonds changements. Le marché immobilier suisse a su faire preuve de résilience, malgré les incertitudes induites par les fluctuations économiques internationales, les crises géopolitiques et les défis liés à la transition énergétique.

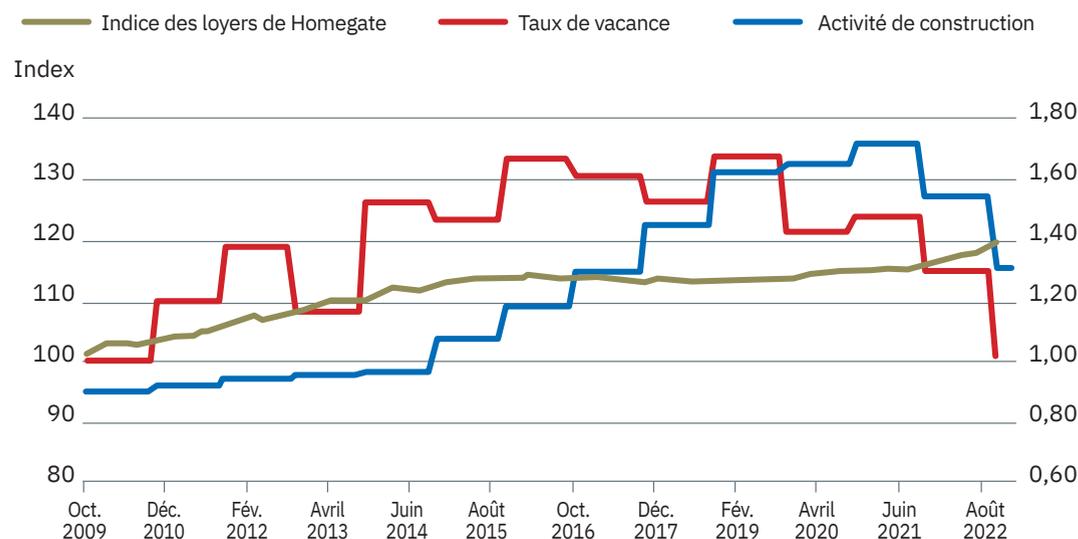
Dans ce contexte, comment se dessine 2023? Bien malin celui ou celle qui pourra prédire ce que nous réserve l'avenir.

Néanmoins, il est intéressant d'élaborer des scénarios, en regard de la situation actuelle et des tendances observées depuis plusieurs mois, en particulier dans l'immobilier locatif. Et cela, afin de se préparer au mieux aux évolutions du marché.

Aujourd'hui, le marché de l'immobilier locatif est sous tension. Trois phénomènes concourent à cette situation.

Tout d'abord, la croissance démographique est soutenue depuis plusieurs années. À la fin du 3e trimestre 2022, la population résidente en Suisse s'élevait, selon les chiffres de l'Office fédéral de la statistique (OFS), à près de 8,79 millions de personnes. C'est presque 50'000 personnes de plus qu'à la

Évolution de l'offre et des loyers du marché résidentiel



Graphique: GL. Sources: Homegate et Office fédéral de la statistique.

fin de 2021. Les flux migratoires participent à cette évolution. Ils sont en progression depuis dix ans. La dernière publication trimestrielle de la banque Raiffeisen fait part d'un solde migratoire international de la population étrangère permanente en Suisse supérieur de 15'000 personnes d'octobre 2021 à septembre 2022, en comparaison à la même période de l'année précédente.

Qui plus est, on assiste à une baisse des logements vacants, de près de 10'000 unités entre juin 2021 et juin 2022. Le dynamisme de

la démographie est plus rapide que celui de la construction. Il en résulte une diminution du nombre de biens à la location. D'autant que comme «la planification et la construction de logements prennent du temps, il est clair dès maintenant que les vacances vont continuer à baisser ces deux prochaines années», selon Raiffeisen.

Enfin, la charge locative est en hausse. Cela s'explique par deux phénomènes. D'une part, la diminution du taux de vacance évoqué plus haut, qui provoque un déséquilibre entre l'offre et la demande

et contribue à augmenter les loyers. D'autre part, les coûts d'approvisionnement en énergie, qui se répercutent sur les charges locatives payées par les locataires. Certains analystes économiques prédisent aussi une possible augmentation du taux d'intérêt de référence, actuellement de 1,25%, qui permet une adaptation des loyers sur la base des modifications du taux hypothécaire. Pour rappel, ces taux ont augmenté en 2022, en regard du resserrement de la politique monétaire de la Banque nationale suisse (BNS).

Ces trois éléments mis ensemble laissent à penser que le marché immobilier locatif devrait encore se tendre dans les prochains mois, voire les prochaines années.

Alors que faire? Trois principaux leviers sont à actionner. Premièrement, accélérer la rénovation des habitations. Les aides étatiques et cantonales incitent les propriétaires à procéder à des rénovations, ce qui est une bonne chose tant d'un point de vue financier qu'en

«On assiste à une baisse des logements vacants, de près de 10'000 unités entre juin 2021 et juin 2022.»

termes de lutte contre le réchauffement climatique. Sortir de la dépendance aux énergies fossiles, en privilégiant les solutions durables comme des pompes à chaleur et des panneaux solaires, est aujourd'hui une évidence. En 2022, le Canton de Genève a mis à disposition des particuliers une enveloppe de 34 millions de francs pour encourager les travaux de rénovation énergétique.

Deuxièmement, il faut augmenter le nombre de constructions. Les

difficultés d'approvisionnement en matières premières, le manque de main-d'œuvre qualifiée et la longueur des procédures administratives sont problématiques. La situation ne s'améliorera pas si rien n'est fait. Il devient urgent de mettre en place des mesures correctives: agilité et flexibilité dans les procédures administratives, recrutement de nouveaux collaborateurs, formations continues pour les équipes en place, etc.

Troisièmement, nous devons diminuer notre consommation énergétique de manière globale. L'énergie la plus vertueuse est celle que nous ne consommons pas. Prêter attention à sa consommation est le meilleur moyen de réduire son empreinte carbone et de diminuer les frais induits par cette consommation. Les locataires ont un rôle à jouer bien entendu, mais les propriétaires aussi.

De quelle façon? En utilisant les technologies disponibles sur le marché. Des solutions existent. Il appartient à chacun d'entre nous de les mettre en œuvre, à son échelle.

Locataires, propriétaires, investisseurs, administrateurs, politiciens: les défis économiques, sociaux et environnementaux sont devant nous. En 2023, rassemblons nos forces et travaillons ensemble pour changer les choses.