

L'analyse économique

Quelles solutions contre la pénurie annoncée de logements?



Vincent Leroux
Président du SVIT Romandie

Nous allons droit vers une pénurie de logements. C'est en tout cas ce que prédisent les experts de Credit Suisse. Selon leurs analyses, le nombre de logements réalisés se situait aux alentours de 54'000 unités au milieu des années 2010, alors qu'il n'était plus que de 45'000 en 2022. Si la tendance à la baisse se poursuit, il manquera environ 15'000 logements d'ici à 2024.

Plusieurs phénomènes concourent à cette situation. D'abord, un ralentissement de la construction. Outre les problèmes de disponibilité et de prix des matériaux, que nous avons vécus pendant la pandémie de Covid-19, les projets se complexifient. La durabilité et les défis de la transition énergétique supposent de nouvelles façons de concevoir les bâtiments et les habitations. Et pour réaliser ces projets, il faut du personnel qualifié.

C'est ce dont témoignait la consultante en recrutement Florence Felley, lors du RENT Switzerland en mars dernier, en expliquant qu'il fallait aujourd'hui plus de personnes pour réaliser

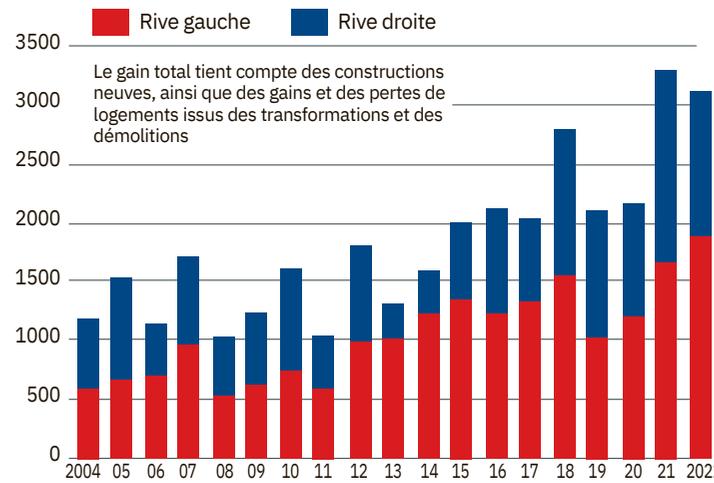
des typologies de projets immobiliers similaires à ceux qu'il y a quelques années encore. Et malheureusement, la main-d'œuvre qualifiée est difficile à trouver. D'autant plus que les jeunes se désintéressent des métiers de l'immobilier au profit de professions tournées vers les services. Le manque de personnel est d'ores et déjà préoccupant et risque de s'aggraver dans les prochaines années.

Autre point d'achoppement: une croissance démographique galopante, qui renforce la demande de logements. L'immigration alimente ce phénomène et a des impacts variés selon les cantons, en relation avec la proximité territoriale de l'étranger. Mais ce n'est pas le seul facteur: la composition des ménages joue un rôle important sur la demande. Les ménages sont de plus en plus petits en Suisse, et plus nombreux. En 2021, selon l'Office fédéral de la statistique, près de 37% des foyers n'étaient constitués que d'une seule personne, et plus de 27% de deux personnes.

Quelles sont les solutions? Augmenter le nombre de constructions en réduisant le temps pour délivrer les permis de construire est une piste à explorer. C'est l'une des six propositions faites par le PLR en mars dernier. Une option intéressante,

Gain total de logements à Genève

Totaux annuels, depuis 2004



Graphique: GL. Source: OCSTAT.

«À Genève, le taux de vacance n'est que de 0,38%.»

certaines, mais qui ne suffira pas à elle seule. En témoigne l'exemple du canton de Genève. Après un ralentissement du nombre de constructions pendant la crise sanitaire, le canton affichait, selon l'Office cantonal de la statistique, un gain de 3165 nouveaux

logements en 2022. Et pourtant, le taux de vacance n'est que de 0,38%.

D'autant plus que les projets de construction soulèvent de plus en plus des levées de boucliers. Les recours ont augmenté ces dernières années, allongeant le temps de mise à disposition des biens sur le marché. Ce constat est aussi valable pour les projets de densification, comme le partageait Igor Andersen, directeur associé chez urbaplan, lors d'un événement organisé par les équipes de SVIT Ro-

mandie et de SVIT Young Romandie en mars dernier. La densification est pourtant une option judicieuse afin de limiter le mitage du territoire.

Quid de la transformation des bureaux en logements? L'idée est intéressante eu égard à l'évolution de la relation au travail que nous avons vue ces dernières années. La pandémie a permis de voir émerger de nouvelles façons de travailler. Le télétravail s'est généralisé. Le retour à une situation sanitaire saine n'a pas complètement enrayer ce phénomène. Nombreuses sont les entreprises qui ont mis en place de nouveaux modes de travail avec leurs collaborateurs, plus flexibles.

Résultat: le taux d'occupation des surfaces de bureaux est bien moins élevé qu'avant la crise, selon l'analyste Julien Scarpa, de CBRE Switzerland. Les entreprises qui ont conservé leurs surfaces en ont profité pour louer les espaces vacants. Celles qui ont déménagé ont souvent réduit la voilure, tout en privilégiant le *flex office*, qui consiste à ne pas proposer autant de places de travail que de collaborateurs, car tous ne sont pas présents au même moment dans les locaux de l'entreprise. En moyenne, les besoins de surface des entreprises en Suisse ont diminué de 10% depuis la crise sanitaire.

Une opportunité de créer des logements? Oui, sans nul doute. Dans

le canton de Genève, le taux de vacance des bureaux est en augmentation, notamment en périphérie du canton. Selon l'Office cantonal de la statistique, il y aurait environ 80'000 m² de locaux disponibles dans le canton depuis plus de trois ans, ce qui représente 2% des quelque 4 millions de m² de surface de bureaux. Pourtant, seuls dix à vingt dossiers de demande de transformation de bureaux en logements sont déposés chaque année.

Pourquoi si peu? L'une des causes les plus probantes est la difficulté technique de modifier des bureaux en habitations. Les montants à engager sont importants et les travaux conséquents, tant la typologie d'usage est différente. Qui plus est, les surfaces disponibles sont souvent situées dans des zones industrielles, peu engageantes pour de futurs locataires, et dont certaines souffrent même d'une impossibilité de changement d'affectation.

De surcroît, la question de la rentabilité se pose. Aujourd'hui, les loyers de location de bureaux sont souvent plus élevés que les loyers d'habitations, ce qui n'engage pas les propriétaires et les investisseurs à effectuer les transformations qui permettraient pourtant d'augmenter le nombre de biens locatifs disponibles sur le marché.