Logement

L'activité de construction intense entraîne la détente du marché

Les logements neufs dont le loyer est abordable entrent en concurrence avec les objets plus anciens. Le phénomène se répand en Suisse romande

Laurent Buschini

À la différence de celles pour les locataires, les perspectives pour les propriétaires s'assombrissent au niveau du marché locatif. Il en va d'ailleurs de même pour le marché des surfaces de bureau *(lire l'encadré en page suivante)*. Voilà les deux principales conclusions du rapport semestriel «Swiss Real SnapShot!» publié il y a quelques semaines par KPMG, société d'audit et de conseil. En clair, la pierre rapporte encore, mais moins qu'il y a quelques années, et les nouveaux logements mis sur le marché se vendent ou se louent moins rapidement et à des prix moins élevés.

Plusieurs régions périphériques connaissent déjà cette situation. Dans certaines localités valaisannes ou jurassiennes, des régies offrent jusqu'à six mois de loyer aux nouveaux locataires pour remplir leurs immeubles et assurer des rentrées d'argent (le cadeau étant conditionné à une durée de location minimale).

La nouveauté est que la situation semble se répandre et commence à se faire sentir dans certaines communes proches des centres urbains. Certes, à un degré moindre: on n'en est pas encore à offrir des mois de loyer aux nouveaux locataires, mais la détente est tout de même perceptible.

«L'offre est en hausse et se trouve dans les localités où le terrain est encore disponible, c'est-à-dire dans les agglomérations plutôt que dans les centres urbains, estime Ulrich Prien, chef de la division Real Estate de KPMG. Le volume de constructions est globalement stable alors que l'immigration est en baisse. De ce fait, le nombre de logements disponibles tend à augmenter, tout comme le taux de vacance.»

L'immobilier étant un domaine connaissant un cycle long de quatre à cinq ans au minimum entre la conception d'un projet et sa livraison sur le marché, l'offre ne correspond plus forcément à la demande au moment où les espaces sont commercialisés. «Il y a beaucoup de promotions dans la région lausannoise, par exemple, analyse Laurent Aillard, manager dans la même division Real Estate de KPMG. De ce fait, on constate globalement un allongement de la durée de commercialisation des biens immobiliers sur les plates-formes de location ou de vente. On constate aussi une tendance à une baisse des prix des loyers.»

Indice contradictoire

Cette tendance mise en exergue par l'étude de KPMG est cependant en partie contredite par les résultats de l'indice du logement en ligne (OWI) établi deux fois par année par le SVIT Suisse et le Swiss Real Estate Institute de la Haute École d'économie de Zurich. Durant la période étudiée, du 1er avril 2017 au 31 mars 2018, la durée d'annonce d'un bien immobilier mis en location s'est légèrement raccourcie en moyenne suisse, passant de trente-quatre à trente-deux jours. Une évolution surprenante, du fait que l'offre s'est considérablement accrue. Durant la période étudiée, 372 000 logements ont été proposés à la location, ce qui représente une hausse considérable de 8%.

«Le fait important que montre l'indice OWI est l'augmentation de 8% du nombre d'annonces, observe Laurent Aillard. Par ailleurs, d'après les données historiques de l'indice OWI, trente-deux jours restent un délai d'écoulement relativement élevé. Il était de vingt-six jours durant la période automne-hiver 2014-2015 et de vingt-sept jours au semestre printemps-été 2015. L'indice OWI par ville montre qu'à Genève et à Lausanne, le niveau de l'offre et la durée d'insertion sont tous deux en baisse. Il serait dès lors intéressant d'avoir ces mêmes données au niveau de l'agglomération pour comprendre la dynamique sous-jacente.»

Dans les faits, la situation que l'indice OWI décrit est effectivement contrastée. La durée d'annonce d'un logement est de vingt jours à Lausanne (trois jours de moins), de vingt-trois jours à Genève (deux jours de moins) mais elle est de trente-neuf jours à Saint-Gall et de quarante-huit jours à Lugano. Fribourg et Neuchâtel, ont vu le délai d'annonce baisser malgré une hausse parallèle de l'offre, ce qui démontre un regain de demande en logement dans ces villes. «L'évolution positive de la conjoncture et les loyers légèrement en baisse sont probablement à l'origine de ce regain de la demande, explique le professeur Peter Ilg, responsable du recensement OWI, dans un communiqué paru il y a quelques jours. Il faudra encore attendre pour voir si, à moyen et à long terme, ces facteurs positifs réussiront aussi à compenser la surproduction de nouveaux logements et le recul de l'immigration.»

Retour au centre

On observe aussi une autre tendance: l'attractivité retrouvée du centre-ville pour une certaine catégorie de personnes. Il y a quelques années, elles avaient déménagé vers la périphérie en raison de la rareté des opportunités de logement à prix abordable au cœur des agglomérations. Ces locataires profitent aujourd'hui de la baisse tendancielle des loyers pour s'installer à nouveau dans les centres urbains. «La hausse de la vacance implique une stagnation, voire une baisse des loyers, poursuit Laurent Aillard. Ce phénomène se propage plus ou moins rapidement de la seconde périphérie vers les centres économiques. La baisse des loyers permet de «resolvabiliser» des locataires qui ont été contraints de s'éloigner des centres pour des raisons financières, mais qui souhaiteraient y résider. Ainsi, plus l'offre est abondante et plus la baisse de loyer est forte, plus ce phénomène se vérifie. Dans le contexte actuel, la hausse de la vacance dans les centres et la stabilité, voire la baisse des loyers sur certains marchés, va dans ce sens.» Comme la livraison d'immeubles continue à un rythme soutenu, la tendance va se poursuivre encore quelque temps.

Promoteurs prudents

Laurent Aillard note toutefois que les investisseurs ne restent pas de marbre face à cette situation: «Avec l'augmentation du taux de vacance, ils deviennent plus prudents dans leurs décisions de construction. Cela devrait entraîner une baisse des mises sur le marché de logements ou d'espaces de bureau.»

Pourtant, les investisseurs sont toujours attirés par la pierre: «Il n'y a pas beaucoup d'alternatives, indique Ulrich Prien. Les investisseurs n'ont guère le choix s'ils ne veulent pas prendre des risques inconsidérés sur le marché des actions, par définition très volatil. De plus, le marché obligataire n'offre pas de bonnes perspectives de rentabilité. Même avec un rendement de 3%, le marché immobilier reste intéressant. Par contre, les investisseurs sont de plus en plus sélectifs. Le prix des terrains augmente, ce qui renchérit la réalisation immobilière. Si l'offre de logements est trop chère, elle ne correspond plus au marché. Il faut baisser les prix de location ou accepter un taux de vacance parfois élevé. Mais, même avec ces défauts, l'immobilier reste un secteur d'investissement attrayant, surtout pour des investisseurs institutionnels dont l'horizon de placement est sur le long terme, de trente ans ou davantage.»

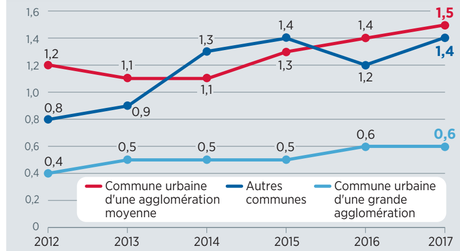
Lire aussi page 7



La recrudescence des constructions a amené un grand nombre de logements neufs sur le marché, ce qui amène une certaine détente.
KEYSTONE

Évolution du taux de surfaces vacantes

Dans les communes suisses de plus de 5000 habitants, en %



I. CAUDULLO. SOURCES: OFS, KPMG

La vacance augmente partout

● La détente observée sur le marché immobilier telle que décrite par KPMG *(lire ci-contre)* est corroborée par les professionnels de la pierre. Stéphane Boss, directeur des activités de gérance pour la Régie du Rhône, présente à Genève et à Lausanne, reconnaît que la durée nécessaire à louer un bien immobilier tend à s'allonger. Avec toutefois quelques nuances. «Je ne serais pas aussi alarmiste que le rapport de KPMG. Dans certaines régions périphériques, comme dans le Chablais ou la Broye vaudoise, l'allongement est marqué. Mais lorsqu'un logement est loué en dessous de 2000 francs, on ne constate pas de ralentissement.

La durée d'annonce augmente par contre clairement pour les objets de plus de 2500 francs, même dans certains quartiers moins prisés de Lausanne. Les logements de 4 pièces et plus sont les plus difficiles à louer. La détente du marché se fait aussi sentir dans les communes autour de Lausanne. Dans cette première périphérie, c'est la hausse de l'offre qui amène cette détente. Le problème est que beaucoup de logements arrivent sur le marché au même moment. Et cette recrudescence de constructions nouvelles intervient dans toutes les régions vaudoises. Les propriétaires ont le choix: baisser le loyer ou accepter un pourcentage de vacance de leurs logements plus élevé.»

Et à Genève? La situation est sensiblement la même, avec toutefois une échelle de prix supérieure. «La durée de location s'allonge notablement à Genève pour les objets de plus de 3000 francs, assure Stéphane Boss. Mais dans ce canton, on n'a pas autant construit que dans le canton de Vaud et le taux de vacance y est plus bas.»

Tout comme les experts de KPMG, Stéphane Boss perçoit, lui aussi, la tendance au retour de personnes qui étaient parties du centre-ville il y a quelques années en raison des prix trop élevés. «Les logements neufs se louent à des prix comparables aux appartements plus anciens. Les gens n'hésitent pas! Les propriétaires et les gérances vont vers des années plus difficiles, où il faudra compter avec un taux de vacance plus élevé. À nous de trouver les solutions pour y remédier. Le propriétaire qui n'entretient pas son bien aura de plus en plus de peine à le louer. Il doit apporter de la plus-value, améliorer le confort de vie pour le locataire.» **L.B.**

Pléthore de bureaux

La commercialisation des espaces de bureaux reste difficile, malgré une baisse des surfaces vacantes dans les centres suisses, Bâle faisant exception à la règle, selon le rapport «Swiss Real SnapShot!» de KPMG paru récemment *(lire ci-contre)*. Ainsi, à Genève, elles ont chuté de 13% (le marché de Lausanne n'a pas été étudié). Le montant des loyers a aussi diminué. La baisse atteint près de 6% à Genève.

«Dans ce marché des surfaces de bureau, la localisation et la qualité des locataires est essentielle, explique Ulrich Prien, chef de la division Real Estate de KPMG. Les locations secondaires vont avoir de la peine à trouver preneur.» **L.B.**

Tribune de Genève
Supplément de la Tribune de Genève
Editeur
Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
Pierre Ruetschi
Direction 11, rue des Rois, 1204 Genève
Rédaction Fabrice Breithaupt, tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@tdg.ch
Courriel Immo@tdg.ch
Annonces immobilières
Gregory Pavoni, tél. 022 322 34 23
gregory.pavoni@tamedia.ch
Marché immobilier
Didier Schütz, tél. 021 349 50 65
Impression CIL SA, Bussigny
Indications des participations importantes selon l'article 322 CPS
Actua Immobilier SA, CIL Centre d'impression Lausanne SA, Homegate AG, ImmoStreet.ch SA, LC Lausanne-Cités SA, Société de Publications Nouvelle SPN SA

La chronique du notaire

Héritage immobilier et philanthropie



Richard Rodriguez
Chambre des notaires de Genève

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier, mais l'idée que votre sœur acariâtre (ou tout autre héritier peu méritant) l'occupe après votre décès vous hérisse le poil? Dès lors, le devenir de votre demeure (et l'avidité de votre famille) vous tracasse. S'il se trouve qu'à défaut de proches aimants, des causes (caritative, humanitaire, animale, environnementale, scientifique, culturelle ou autre) vous sont chères, laissez le notaire se muer, le temps d'un article, en coach juridico-personnel et vous proposer le programme suivant.

D'abord, agissez personnellement en vous engageant sur le terrain auprès des organisations de votre choix (c'est bon pour la tête: vous penserez moins à votre sœur). Ensuite, favorisez par des dons ces mêmes organisations, si possible de confiance et reconnues d'intérêt public (ce sera toujours ça de moins pour vos héritiers… et pour les impôts, vos dons étant déductibles fiscalement). Puis, cumulez, en faisant les deux!

Si telle est votre ambition, il peut être opportun de réfléchir à la création de votre propre fondation caritative. En effet, si vous donnez régulièrement de votre temps et de votre argent, sachez que vous pouvez également le faire au travers de votre propre structure. Et que celle-ci peut simultanément devenir propriétaire de votre bien immobilier, avant ou après votre décès. Cette solution a le mérite d'offrir une totale indépendance quant au choix des projets soutenus (vos projets), à l'allocation des fonds (vos fonds) et aux personnes impliquées (votre réseau, pas forcément votre famille) et à la préservation de votre patrimoine des griffes de tout proche carnassier.

Mais au fait, c'est quoi une fondation? Il s'agit d'une personne morale (à l'instar des sociétés commerciales que sont les SA et Sàrl) inscrite au Registre du commerce et soumise à une surveillance étatique (cantonale ou fédérale en fonction du but de la fondation). Elle dispose de sa propre personnalité juridique, ce qui lui permet d'agir en son propre nom auprès des tiers, et ainsi d'assumer des droits et des obligations. Et cela, indépendamment de son fondateur (ou de ses voraces héritiers), auxquels elle survit généralement.

La fondation se constitue facilement chez un notaire. Celui-ci vous conseillera quant à son nom, son capital minimal, son organisation, ses statuts et son éligibilité à une exonération fiscale. La fondation peut être constituée de votre vivant ou par testament. Elle pourra alors recueillir votre patrimoine immobilier qu'elle mettra au profit de la cause poursuivie. La détention de votre villa sera particulièrement justifiée si elle profite directement à l'activité de la fondation (par exemple, comme lieu d'hébergement). Mais cela n'est pas indispensable. Le bien peut servir également indirectement la fondation, en générant des revenus au travers de sa location. Bref, vous n'avez plus de soucis à vous faire: votre sœur n'est pas près de remettre les pieds chez vous!

https://notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ

Tribune de Genève Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?
Envoyez-la à **votredroitimmo@tdg.ch**


Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève


Me Pierre Stastny
Avocat
Asloca Geneve


Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière


Me Laure Meyer
Avocate conseil, Chambre genevoise immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis
dans le supplément ImmoPlus
de la *Tribune de Genève*, sous la rubrique
« **C'est votre droit** ».

C'est votre droit

Démolition: le bailleur doit-il me reloger?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à *votredroitimmo@tdg.ch*



François Zutter
Avocat,
Asloca Genève

Question d'Anne-Marie S. aux Acacias: «Il y a près d'une année, mon propriétaire a écrit aux locataires de mon immeuble qu'il devait être démoli car des études auraient démontré qu'une démolition/reconstruction serait plus adaptée que des travaux de rénovation. Le propriétaire est-il obligé de me reloger?»

La démolition d'immeubles avec la résiliation de tous les contrats des locataires est une plaie qui sévit plutôt en Suisse alémanique. À Genève, les locataires ont la chance d'être protégés par la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Cette loi, cantonale, a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat en prévoyant des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation. Les milieux immobiliers veulent abroger cette loi. L'Asloca et les locataires doivent constamment se battre pour la préserver.

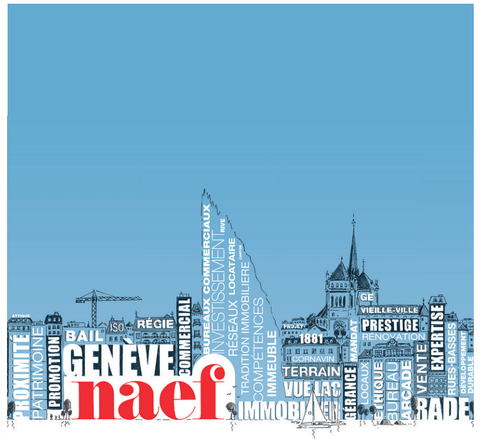
En ce qui concerne la démolition d'immeubles, le principe est que nul ne peut démolir tout ou partie d'un bâtiment sous réserve de l'octroi d'une dérogation. Le Département cantonal du Territoire peut accorder une dérogation pour des raisons de sécurité ou de salubrité (le bâtiment comporte un danger pour la sécurité ou la santé de ses habitants ou de tiers et s'il n'est pas possible d'y remédier sans frais disproportionnés pour le propriétaire), lorsque l'intérêt public le commande (réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public, de travaux publics ou la construction d'édifices publics) ou lorsque la reconstruction permet une sensible augmentation des logements.

La LDTR prévoit que l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation de démolir. Elle précise aussi que lorsque le revenu des locataires est modeste, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière assiste le propriétaire afin que les locataires soient relogés à des conditions économiques et sociales satisfaisantes. Par ailleurs, le propriétaire a l'obligation d'informer les locataires, individuellement, «de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux».

À noter qu'il est possible à Genève de «suivre» les différentes étapes de l'autorisation de démolir et de reconstruire sur le site internet du Département du Territoire *(http://etat.geneve.ch/sadconsult/)*. Le dossier de demande d'autorisation de démolition/reconstruction peut par ailleurs être consulté auprès du guichet des autorisations de construire.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ



GENÈVE

Av. Eugène-Pittard 14-16
case postale 30
1211 Genève 17

Route de Florissant 57
case postale 30
1211 Genève 7

Tél: +41 22 839 39 39
geneve@naef.ch

En un mot, naef

GENÈVE – NYON – LAUSANNE – VEVEY – NEUCHÂTEL – LA CHAUX-DE-FONDS
www.naef.ch

Contrôle qualité