



NEWSLETTER

MAI 2024

“

À TOUTES ET TOUS,

Toute l'équipe de Lodge Relocation souhaite partager avec vous sa dernière newsletter.

Dans cette nouvelle édition, vous découvrirez des informations clés sur la situation du logement en Suisse, pour comprendre le marché immobilier locatif actuel et nos conseils pour tirer son épingle du jeu.

”



POURQUOI LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF SUISSE EST-IL DE PLUS EN PLUS TENDU ?



BAISSE DES ANNONCES IMMOBILIÈRES

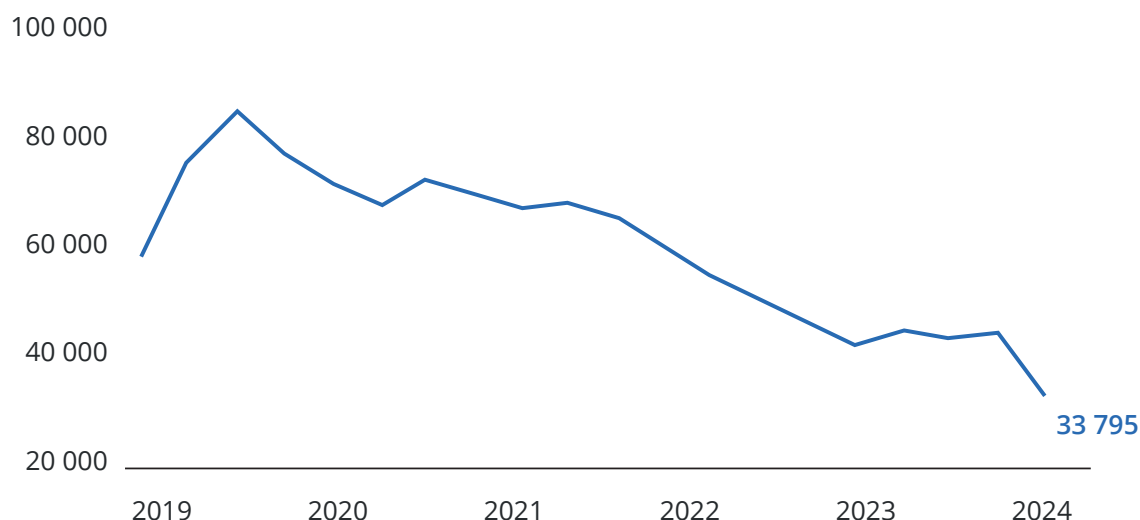
Dans son rapport immobilier de mars 2023, Wuest and Partner (entreprise experte dans la production de données relatives au secteur immobilier) indique que le nombre de biens immobiliers annoncés à la location en Suisse a diminué de 31 %. Dans ce sens, Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, estime qu'il manquera « entre 5 000 à 10 000 appartements par an dans les années à venir ».

En plus de la baisse du nombre d'annonces immobilières, la réduction significative de leurs temps de publication, de 34 à 27 jours, illustre l'augmentation de la demande face à une offre limitée et souligne la compétition intense pour l'accès au logement.

Ce manque de logements risque de s'installer à moyen terme, en raison de facteurs multiples : évolution démographique, immigration en hausse, changements dans la structure de la société (divorces), stabilité du marché de l'emploi en Suisse, restrictions de construction, temps de mise en œuvre des projets immobiliers...

L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS A DIMINUÉ DE MOITIÉ EN SEULEMENT DEUX ANS

Nombre de logements proposés à la location



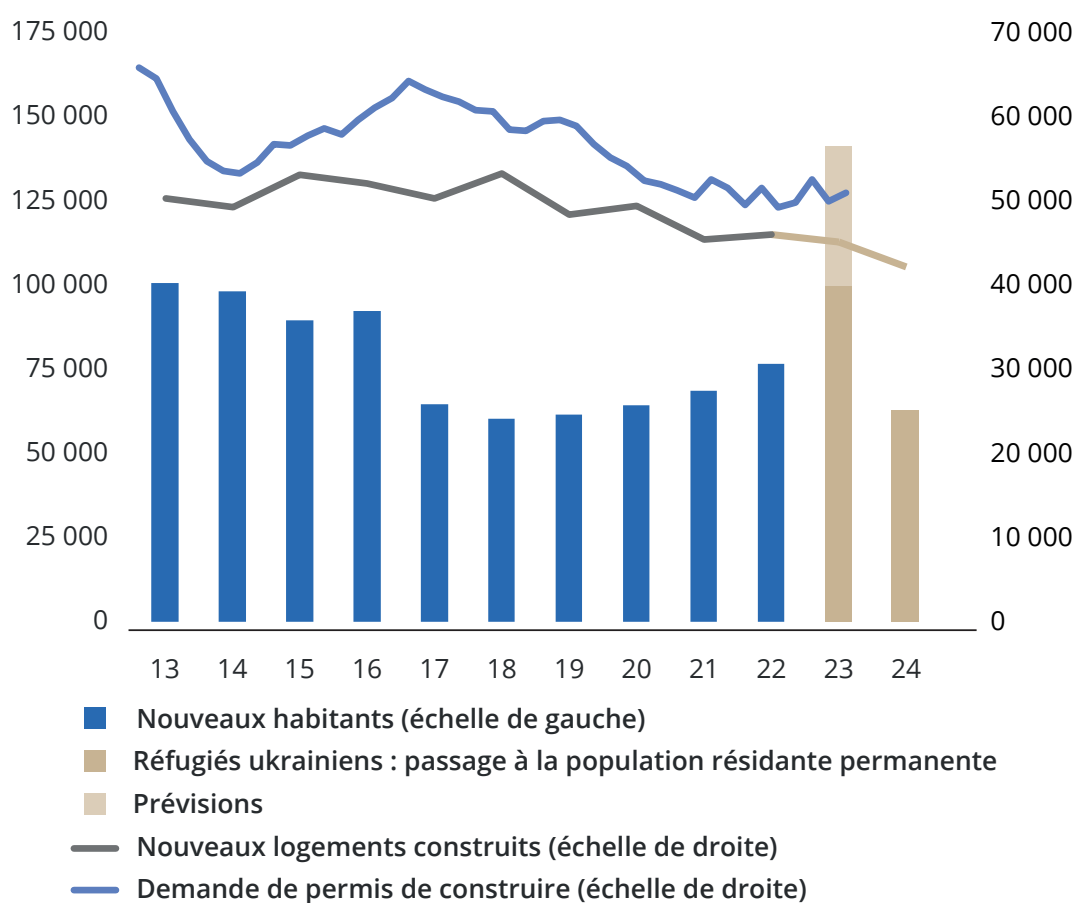
Source / article paru Tribune de Genève d'Armin Müller – Publié le 08/02/2024

AUGMENTATION DE LA POPULATION

Au 3^{ème} trimestre 2023, la population résidente permanente de la Suisse s'élevait à 8 931 306 personnes (selon l'Office Fédérale de la Statistique). La Suisse est en bonne voie d'atteindre 9 millions d'habitants en 2024.

L'augmentation récente de l'immigration (environ 100 000 personnes arrivées en 2023) a également joué un rôle dans cette croissance démographique majeure. En raison de la guerre en Ukraine et d'une économie qui se porte mieux que dans les pays voisins, l'attrait du pays pour les expatriés et les nouveaux arrivants a intensifié la concurrence sur le marché locatif. Ainsi, il est probable que ce besoin accru de logements se poursuive, en particulier dans les grandes agglomérations telles que Bâle, Genève, Lausanne, Neuchâtel et Zurich.

CROISSANCE DE LA POPULATION RÉSIDENTE PERMANENTE ET DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



2023 et 2024 : prévisions (Wüest Partner)

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS

En Suisse, le taux de vacance des logements est historiquement bas, en particulier dans les zones urbaines. Cette baisse est un indicateur d'un marché de plus en plus tendu, puisqu'un taux de vacance en dessous de 1 % signifie que pratiquement tous les logements sur le marché sont occupés.

Selon l'Office fédéral de la statistique, ce taux est passé d'une moyenne nationale de 1,54 % en juin 2021 à 1,15 % en juin 2023. Cette tendance se répercute dans la plupart des cantons de Suisse, les logements de 3 et 4 pièces étant les plus touchés par cette baisse.

Nombre de pièces d'habitation	Logements vacants en Suisse au 1 ^{er} juin			
	2020	2021	2022	2023
1 pièce	6 107	6 666	5 825	4 930
2 pièces	12 804	12 717	11 334	9 598
3 pièces	26 070	24 029	20 716	17 492
4 pièces	22 665	18 919	15 743	14 205
5 pièces	7 223	5 731	5 029	5 177
6 pièces	3 963	3 303	2 849	3 363
Total	78 832	71 365	61 496	54 765

Source : OFS – Dénombrement des logements vacants



NOUVELLES CONSTRUCTIONS IMMOBILIÈRES

En 2020, l'arrivée de la COVID en Suisse oblige l'arrêt des chantiers, entraînant des retards pouvant aller de 6 mois à 1 an, voire des annulations. D'autres facteurs, en conséquence de cette crise, touchent l'activité de construction : augmentation des coûts de construction, pénurie de main d'œuvre dans ce secteur.

Aussi, la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, introduite dans l'intention de réguler le développement urbain et de préserver l'environnement, a involontairement freiné la construction de nouvelles habitations. Cette législation rendant les processus plus complexe et coûteux, et le nombre de terrains et zones constructibles diminuant, toute l'industrie de la construction connaît une stabilisation voire un déclin de son activité pour certains cantons. C'est ainsi que l'établissement de permis de construire pour les appartements est tombé à son plus bas niveau depuis 20 ans.

INDICATEURS : GRANDS CENTRES SUISSES

Logements en location	Parc (nbr. d'objets, 2021)	Permis de construire (nbr. d'unités *)	Taux de vacance (juin 2022)
Zurich	153 300	2 491 ↗	0,1 %
Berne	59 400	273 →	0,7 %
Bâle	75 000	285 ↘	1,5 %
Lausanne	61 500	297 ↘	0,6 %
Genève	91 200	685 ↗	0,5 %
Suisse	2 576 500	24 679 →	2,1 %

*Le sens de la flèche Indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.
Sans autres précisions : état 2^{ème} trimestre 2023.*

Source : Wüest Partner

HAUSSE DES LOYERS

En raison de la pénurie de logements, de la hausse des taux et de la crise énergétique, les prix des loyers « continueront à se renchérir fortement » dans les prochaines années, pour Fredy Hasenmaile, économiste en chef de la banque Raiffeisen Suisse.

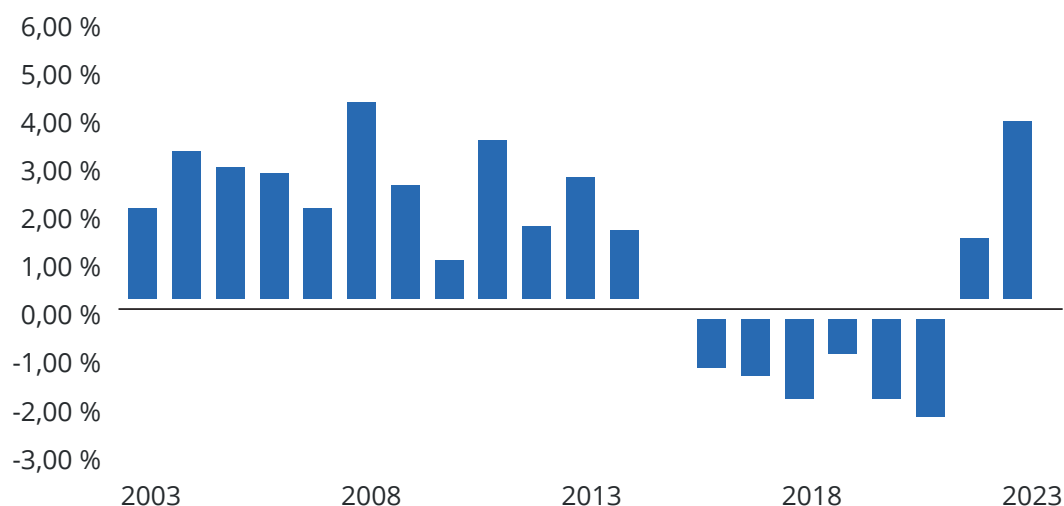
D'une part, les loyers des logements nouvellement mis en location ont augmenté en moyenne de 4,7 % au cours de l'année dernière. D'autre part, les loyers existants, c'est-à-dire les prix des contrats de location en vigueur depuis un certain temps déjà, ont eux aussi connu une hausse de 2,2 %, en 2023 (la plus importante depuis 2008). L'adaptation à deux reprises du taux d'intérêt de référence à 1,75 % a, en effet, permis aux bailleurs d'augmenter les loyers des contrats existants.

Cette hausse des loyers a un impact direct sur les budgets des ménages, qui doivent tenir compte du fait que leurs loyers ne peuvent pas dépasser 25 % d'un salaire annuel brut (jusqu'à 30 % dans certains cantons).

Selon l'Office fédéral de la statistique, ce sont les cantons de Zoug, Zurich, Schwyz, Nidwald, Genève, Bâle et Vaud où les loyers sont les plus élevés.

PLUS FORTE HAUSSE DES LOYERS PROPOSÉS SUR LE MARCHÉ DEPUIS 2008

Variation annuelle des loyers proposés sur le marché, en %.



Les loyers proposés sur le marché comprennent les logements mis en location en Suisse.

Graphique : arm. / Source : Partenaires Wüest

VERS QUEL FUTUR NOUS DIRIGEONS-NOUS ?

S'attaquer à la pénurie de logements en Suisse est un défi complexe : l'enjeu étant de répondre non seulement aux exigences économiques mais aussi aux besoins sociaux et environnementaux du pays.

La Confédération étudie actuellement les mesures qui permettraient de lutter contre la pénurie de logements. Le recul de la construction étant l'une des principales causes de cette pénurie, l'accent est mis sur l'augmentation de l'offre. Ces mesures pourraient, notamment, inclure des réformes dans les politiques d'urbanisme et de construction pour faciliter l'émergence de nouveaux habitats :

- soit par la densification,
- soit par la surélévation des bâtiments,
- soit par la transformation des bureaux et des hôtels en logements.



DANS UN MARCHÉ TENDU, COMMENT TIRER SON ÉPINGLE DU JEU ?

Bien que le marché soit tendu, il existe également des points clefs pour maximiser les chances d'un candidat d'être sélectionné par la régie pour un logement. Lodge Relocation permet à ses clients de bénéficier de son équipe de Senior Consultants, de leur expertise et de son réseau, mais les candidats ont eux-aussi des cartes en main.

- Dresser une liste claire des critères essentiels du client (zone géographique, loyer, nombre de mètre carré, parking, etc.) tout en restant réaliste des possibilités qu'offre le marché, est le point de départ de toute recherche efficace.
- La réactivité est l'élément le plus important. D'abord dans le montage d'un dossier complet, puis dans la prise de décision de déposer ou non une candidature pour un logement.
- Très intéressante, la loi suisse LDTR* relative aux rénovations et extensions de bâtiments est un moyen de donner aux futurs locataires l'accès à un nouveau bien immobilier à un loyer avantageux/modéré pendant un nombre défini d'années. Il ne faut cependant pas oublier que c'est le loyer final (le loyer appliqué après la période avantageuse) qui est pris en compte pour évaluer la solvabilité du demandeur.
- Enfin, il est indispensable que les conditions d'acceptation d'une candidature soient bien respectées : le loyer ne peut excéder 1/3 du salaire mensuel brut.
A contrario, il sera difficile d'obtenir un appartement avec un loyer bas si le revenu du candidat est important : les régies ont tendance à ne pas sélectionner ce type de dossier. Aussi, dans un objectif social, la priorité sera donnée aux familles plutôt qu'aux personnes célibataires ou en couple pour les appartements de plusieurs chambres.

** La loi LDTR oblige les propriétaires/investisseurs à conserver un pourcentage défini de loyers bas dans un bâtiment pendant un nombre défini d'années.*

“

**VOTRE CONTRIBUTION
EST IMPORTANTE POUR NOUS !**

Nous nous réjouissons de connaître les sujets spécifiques
que vous aimeriez voir abordés dans nos futures newsletters.

Merci de faire partie intégrante de notre communauté.

”



All you need is Lodge!