

Analyse de Wüest Partner pour le JIM

Démographie en hausse, location en vogue

La conjoncture économique suisse se présente sous de bons auspices en ce premier semestre 2023. Les principaux instituts de prévision économique ont même revu leurs pronostics de croissance légèrement à la hausse au 1^{er} trimestre 2023. La croissance du PIB pourrait ainsi s'établir à +1,1% et celle de l'emploi à +1,4% cette année, alors que le taux de chômage devrait à peine frôler les 2%. Le nombre de postes à pourvoir s'est par ailleurs accru de 18% sur un an en Suisse au 4^e trimestre 2022, et c'est même +25% dans la région lémanique.

Cet exceptionnel essor du marché de l'emploi réserve toutefois quelques écueils: environ 40% des entreprises suisses rencontrent aujourd'hui des difficultés à recruter du personnel adéquat. Elles sont nombreuses à faire appel à de la main-d'œuvre venue de l'étranger. Cela se confirme encore au 1^{er} trimestre 2023: le solde migratoire suisse se monte à près de 27 000 personnes, soit une hausse de 23% par rapport à la même période de l'année précédente. Il n'y donc que peu de doute sur le fait que la Suisse connaîtra une croissance démographique importante cette année encore, ce qui va continuer à doper la demande de logement.

Ce surcroît de la demande devrait cependant davantage bénéficier au marché locatif qu'à celui de la propriété. Car si la conjoncture économique est robuste, le contexte monétaire est certainement moins favorable à l'acquisition d'un loge-



ADOBE STOCK

La demande devrait davantage bénéficier au marché locatif qu'à celui de la propriété.

ment. La BNS a en effet procédé à quatre hausses successives de son taux directeur depuis l'année dernière, le portant ainsi de -0,75% à +1,5%. Cela a entraîné une montée en flèche des taux hypothécaires: le taux fixe à 10 ans était de 3,1% en février 2023, soit plus du double de sa valeur à fin

2021. Et la hausse générale des taux d'intérêt n'a peut-être pas encore atteint son paroxysme.

L'inflation ne diminue en effet que lentement; elle était encore de 2,9% en mars 2023. Un nouveau relèvement des taux directeurs n'est donc pas à exclure pour

ACHAT & VENTE

OR - Montres - Bijoux

DIAMANTS - MONNAIES

Chanel - Louis Vuitton - Hermès

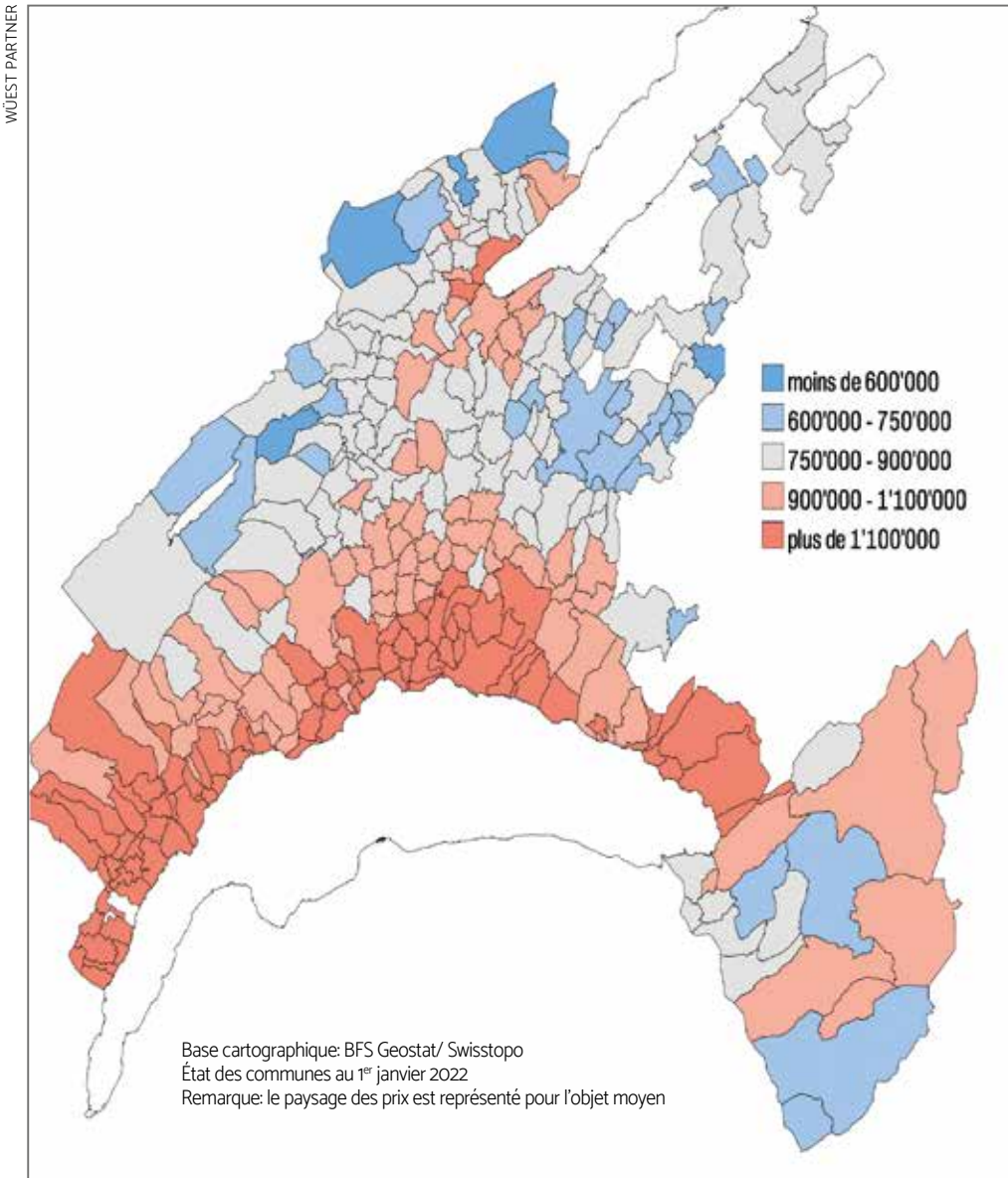
Rue du Mont-Blanc 20 / GE - 022 738 92 10

MAGASIN HAROLD

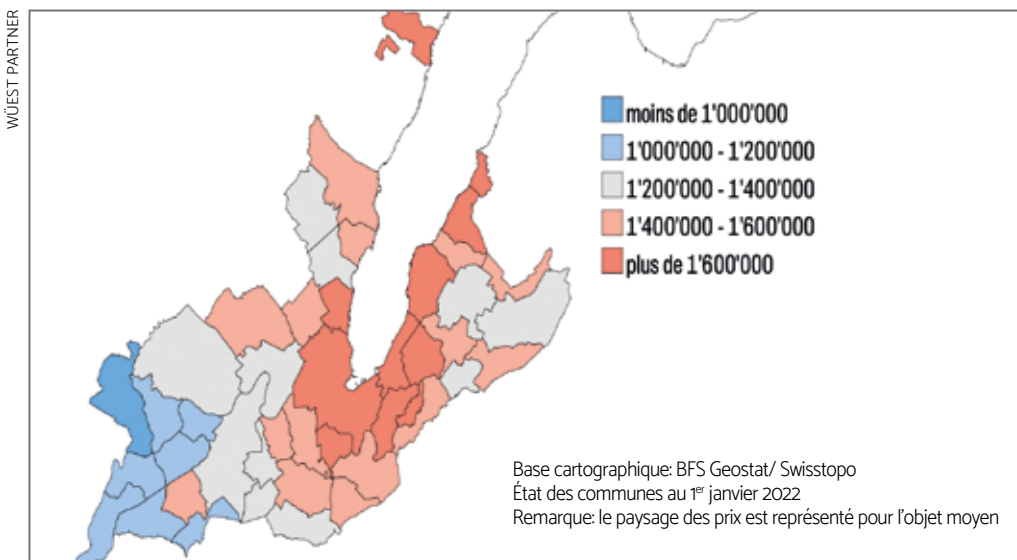
AUBERGE DE CHOULLY

3 salles à disposition et la terrasse
pour vos repas d'affaire ou de famille

Tél. 022 753 12 03 - 19, Crêt-de-Chouilly - 1242 Chouilly / Satigny
www.auberge-de-chouilly.com



Atlas des prix des appartements en PPE [CHF] - Canton de Vaud.



Atlas des prix des appartements en PPE [CHF] - Canton de Genève.

cet été. Les marchés immobiliers évoluent donc de façon contrastée, avec, d'une part, une détente déjà nettement perceptible sur le marché de la propriété, un rééquilibrage de l'offre et de la demande et une tendance à la stabilisation des prix. D'autre part, une tension de marché accrue sur le marché de la location, où le risque de pénurie s'accroît, surtout dans les grands centres, et où de nombreux locataires devront consentir à des hausses de loyer cette année.

Logements en propriété: la détente du marché se confirme

Que ce soit pour les villas ou pour les appartements en PPE, la remontée des taux hypothécaires depuis l'année dernière a freiné l'enthousiasme des potentiels acquéreurs. On observe actuellement une forte diminution du nombre d'abonnements de recherche pour des biens immobiliers et celle-ci est particulièrement marquée dans les cantons de Vaud et Genève, où les prix sont comparativement plus élevés (le prix d'une PPE moyenne dépasse le million de francs dans la quasi-totalité des communes genevoises et dans près de 40% de communes vaudoises). L'engouement pour l'immobilier, attisé par la pandémie et le désir d'espace supplémentaire ou de se mettre au vert, est donc bel et bien en train de retomber.

Une nette détente du marché se profile: les taux de l'offre des villas et des PPE (nombre de logements annoncés à la vente par rapport au stock total de logements) ont augmenté dans tous les cantons romands, et la tendance a été particulièrement marquée dans le canton de Genève. Il n'est donc pas surprenant que ce soit justement lui qui enregistre actuellement la plus faible dynamique des prix (+1,7% pour les villas, et -0,6% pour les PPE entre le 1^{er} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023). Le repli est plus marqué encore si l'on considère uniquement l'évolution trimestrielle: les deux segments affichent alors une correction, avec -0,8% pour les villas et même -1,2% pour les PPE entre le 4^e trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023.

Seul le canton du Valais affiche encore une forte hausse annuelle des prix au 1^{er} trimestre 2023 (+7,4% et +5,1% pour les villas et PPE, respectivement), mais là encore, la perte de vitesse est bien réelle, car ces taux de croissance sont bien inférieurs à ceux enregistrés à fin 2022 (+9,5% et +7,0%). ►

Canton	Prix des villas	Différence 2013 - 2023	Différence 2020 - 2023	Différence 2022 - 2023
Fribourg	1 208 105	40,0%	22,0%	4,7%
Vaud	1 722 031	31,6%	21,9%	4,4%
Valais	1 112 302	29,9%	22,0%	7,4%
Neuchâtel	1 279 898	40,1%	19,8%	3,7%
Genève	2 764 183	16,3%	17,6%	1,7%
Jura	771 352	44,5%	9,1%	0,8%

Canton	Prix des PPE	Différence 2013 - 2023	Différence 2020 - 2023	Différence 2022 - 2023
Fribourg	747 265	28,6%	10,9%	-0,1%
Vaud	1 203 724	25,9%	17,6%	3,9%
Valais	849 630	13,6%	22,2%	5,1%
Neuchâtel	786 449	42,1%	13,6%	2,6%
Genève	1 826 391	9,6%	9,3%	-0,6%
Jura	546 186	37,3%	16,3%	0,7%

Canton	Prix des locatifs	Différence 2012 - 2022	Différence 2019 - 2022	Différence 2021 - 2022
Fribourg	15 618	7,1%	1,7%	0,1%
Vaud	18 915	6,2%	2,0%	0,7%
Valais	15 150	5,6%	3,5%	1,1%
Neuchâtel	14 394	7,2%	1,5%	0,7%
Genève	25 052	7,1%	3,2%	1,2%
Jura	12 512	10,1%	1,7%	1,0%

Remarque: Le niveau des prix fait référence à la moyenne pondérée des prix communaux au 1^{er} trimestre 2023 (pondération par le parc correspondant) pour les villas et PPE et au 4^e trimestre 2022 pour les locatifs.

Les évolutions correspondent aux taux de croissance pour les périodes de 2013 à 2023, de 2020 à 2023 et de 2022 à 2023 pour les villas et les PPE; et de 2012 à 2022, de 2019 à 2022 et de 2021 à 2022 pour les locatifs.

Au vu du rééquilibrage de l'offre et de la demande en cours, Wüest Partner table actuellement sur une évolution latérale des prix pour la région lémanique cette année. La Suisse occidentale pourrait même connaître un léger recul des prix des appartements, de l'ordre de -0,5%. Il convient encore de noter que l'évolution des prix immobiliers devrait rester inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation, ce qui suggère une perte de valeur en termes réels.

Logements locatifs: la demande explose, l'offre peine à suivre

La situation sur le marché des logements locatifs contraste nettement avec celle du marché de la propriété. D'une part, l'accroissement continu de la population, stimulé

par l'attractivité du marché de l'emploi, génère une demande toujours plus forte de logement. Les cantons Genève, du Valais et de Fribourg se distinguent à cet égard par une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale. En outre, la croissance du nombre de ménages est en général plus rapide encore que celle de la population, car la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer. Des facteurs tels que le vieillissement de la population, l'individualisation ou encore la prospérité économique y contribuent. Dans le canton de Vaud, par exemple, la croissance annuelle des ménages a été de 1,6% au cours de la dernière décennie, alors que celle de la population n'a été que de 1,3%. D'autre part, les prix et les coûts de financement élevés sur le marché de la propriété entraînent un déplacement de la demande

vers le marché locatif. Si les abonnements de recherche pour les villas et PPE sont actuellement en baisse, ils ont parallèlement augmenté dans tous les cantons romands pour les logements locatifs (+7% sur un an à Genève et +11% dans le canton de Vaud, par exemple, en mars 2023). La demande est donc forte sur le marché des logements locatifs. Et l'offre ne semble pas pouvoir suivre pour le moment. En effet, la construction de logement locatif recule actuellement dans tous les cantons romands, hormis le Valais. Le nombre de permis de construire a ainsi baissé d'environ 20% sur un an à Genève au 1^{er} trimestre 2023. Et la baisse avoisine même les 50% dans les cantons de Fribourg, Vaud, Neuchâtel et du Jura. La hausse des coûts de la construction et celle des taux d'intérêt met sous pression la profitabili-

Les Trois Bouchons



CAVISTE

JE RACHÈTE VOS GRANDS VINS

Je me déplace et rachète vos vins des Domaines Romanée-Conti, Overnoy, Mouton-Rothschild, Jaye, Ganevat, Roumier, CocheDury, Leroy, Petrus, Rayas, Raveneau, et tout autre vin.

Merci d'envoyer votre liste à : geneve@les3bouchons.com

Tél. +41 78 737 09 10

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFFIC

Certifié **CHANGÉ** Qualité **AGED**

17-19 rue Baylon · 1227 Carouge · Tél. 022 308 88 00 · www.balestraffic.ch

té des projets et constitue ainsi un frein à la construction. A cela s'ajoutent des problèmes de capacité (pénurie de personnel et perturbations sur les chaînes d'approvisionnement) et de nombreuses contraintes réglementaires et administratives (réglementations sur les zones à bâtir, normes de durabilité, protection contre le bruit, délais toujours plus longs

pour l'obtention d'un permis de construire et fréquence des oppositions).

La pénurie de logement locatif se confirme donc en Suisse romande et elle est partie pour durer. Partant de ce constat, et tenant compte aussi des effets de l'inflation et de la probable hausse du taux hypothécaire de référence cette année, il faudra compter avec des hausses de loyer en

2023. Les dernières prévisions de Wüest Partner tablent ainsi sur une augmentation des loyers de 2,8% dans l'Arc lémanique, allant même jusqu'à 4% dans le canton du Valais. ■

CORINNE DUBOIS
VINCENT CLAPASSON
WÜEST PARTNER

©WÜEST PARTNER/JOURNAL DE L'IMMOBILIER

GROS PLAN

Les chiffres ne mentent pas

Acheter est-il encore plus avantageux que louer?

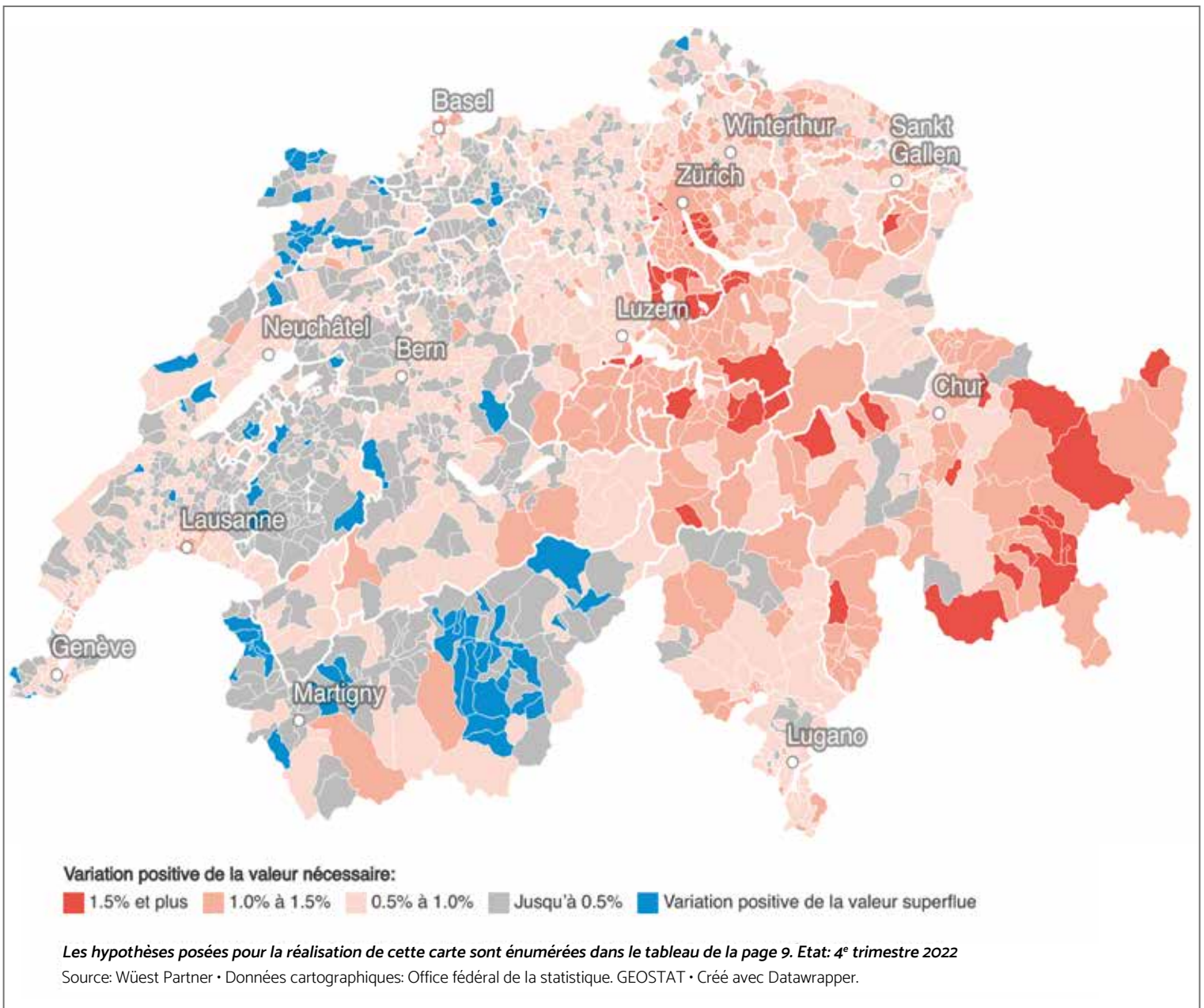
Nous l'avons vu dans la première partie de l'article, les coûts liés à l'acquisition d'un logement sont très élevés en Suisse en ce moment, et certains ménages se voient ainsi exclus du marché. Mais pour les ménages qui disposent des moyens financiers pour acquérir un logement, la question se pose: est-il encore judicieux aujourd'hui d'acheter son appartement, ou la location est-elle finalement plus avantageuse? La réponse à cette question n'a rien d'évident, car outre le loyer économisé, les coûts de financement et les conséquences fiscales, il faudrait aussi savoir comment évolueront les prix de l'immobilier au cours des prochaines années. Ce n'est donc souvent qu'au moment de la revente ou de la transmission de l'appartement à la génération suivante que l'on peut savoir si la propriété était réellement plus avantageuse que la location.

Logement en propriété - rendement direct et indirect

Afin d'apporter un éclairage nouveau sur cette question qui taraude l'esprit des potentiels acquéreurs depuis toujours, Wüest Partner a cherché à déterminer quelle serait l'évolution des prix nécessaire dans chaque commune suisse afin que l'acquisition d'un appartement en PPE soit, aux conditions d'aujourd'hui, plus avantageuse qu'une ►

Hypothèses pour la période de 2023 à 2038	
Logements identiques	Surface habitable nette: 120 m ² ; micro-situation: moyenne; standard: moyen; état: neuf; construction: 2018
Appartement en PPE	
Autofinancement	20% du prix du marché d'origine
Financement externe	80% du prix du marché d'origine
1ère hypothèque: volume	65% du prix d'achat avec hypothèque fixe sur 10 ans; sans amortissement
1ère hypothèque: intérêts	Par an, avec un taux fixe de 3%
2e hypothèque: volume	15% du prix d'achat, avec taux variable
2e hypothèque: intérêts	Charges d'intérêt annuelles moyennes avec un taux de 3,5% sur la part restant à amortir
Amortissement	La 2 ^e hypothèque est amortie uniformément sur 15 ans. L'amortissement n'est pas compté dans les frais.
Perte de rendement	4% par an (par rapport au rendement passé moyen d'un portefeuille comportant 40% d'actions du SPI et 60% d'obligations de la Confédération)
Entretien, rénovations	0,8 à 1,3% par an de la valeur du marché d'origine
Frais d'exploitation	Aucune différence entre PPE et location
Revenu du ménage	Hypothèse: 180 000 francs par ménage et par an
Valeur locative	70% du loyer du marché
Durée de détention	16 ans
Frais annexes de vente	2% de la valeur vénale
Impôt sur les gains immobiliers	Prise en compte des taux d'imposition cantonaux et communaux
Logement locatif	
Coûts du logement	Hypothèse: augmentation du loyer de 2,5% par an

Source: Wüest Partner • Créé avec Datawrapper



location. On peut en effet considérer l'acquisition d'un logement comme un placement en capital. Comme pour les immeubles de rendement, le rendement total d'un logement en propriété occupé par son propriétaire se compose du rendement direct et du rendement indirect. Le rendement direct se définit comme le loyer économisé, duquel il faut déduire les frais d'entretien, les coûts de financement, mais aussi les coûts d'opportunité (c'est-à-dire les alternatives de placement non réalisées avec les fonds propres investis). Il convient également de prendre en compte les conséquences fiscales de la propriété (valeur locative,

déduction des intérêts passifs, impôts sur les gains immobiliers). Le rendement indirect résulte quant à lui de la différence du prix du marché entre le moment de l'achat et de la revente du bien.

Acheter ou louer - une comparaison à long terme

Dans l'analyse suivante, nous prenons l'exemple d'un appartement en PPE de référence, d'une surface de 120 m² avec une situation, un standard d'aménagement et un état moyens. Nous partons de l'hypothèse que cet appartement sera détenu pendant 16 ans par son pro-

priétaire avant d'être revendu (la durée médiane d'habitation dans son propre appartement est en effet de 16 ans). L'appartement est donc acheté début 2023 et sera détenu jusqu'à fin 2038. L'appartement est financé par deux hypothèques: la première couvre 65% de la valeur du bien, avec un taux fixe de 3%, et ne sera pas amortie. La seconde hypothèque couvre 15% de la valeur du bien, avec un taux d'intérêt de 3,5%, et elle est amortie linéairement sur 15 ans. La charge fiscale est calculée sur la base d'un ménage avec deux enfants et un revenu brut de 180 000 francs par an. Les données des loyers, des prix, et des taux

d'imposition sont issues d'une vaste base de données de Wüest Partner au niveau communal. Les hypothèses de l'analyse sont résumées dans le tableau (page 9).

Rendements directs négatifs dans la majorité des communes suisses

Actuellement, les logements en propriété génèrent un rendement direct négatif dans la grande majorité des communes suisses, ce qui s'explique principalement par la forte hausse des coûts de financement. Des rendements indirects positifs (c'est-à-dire une hausse des prix des appartements en PPE) sont donc nécessaires afin de rendre la propriété avantageuse. Seules 87 communes, sur les 2148 que compte la Suisse, verraient un avantage à la propriété même en l'absence d'une progression des prix sur les 16 prochaines années. Néanmoins, les hausses de prix nécessaires à rendre la propriété rentable sont globalement modestes: dans 1689 communes, elles sont même inférieures à 1% par an.

Avantage à la propriété plus marqué dans les cantons romands

Si l'on se concentre sur les cantons romands, la balance penche plus nettement vers le logement en propriété. En agrégeant les résultats communaux par canton, il ressort que la variation des prix nécessaire à rendre l'achat avantageux est nettement inférieure à 1% dans tous les cantons romands. Celle-ci va de +0,3% dans le canton de Fribourg à +0,8% à Genève. De plus, parmi les 87 communes où une hausse des prix n'est pas nécessaire à rendre la propriété préférable, 72 se trouvent en Suisse romande. Une majorité se concentrent dans les cantons de Fribourg, du Valais et du Jura.

Deux facteurs permettent d'expliquer que l'avantage de la propriété soit plus marqué en Suisse romande qu'ailleurs. D'une part, le niveau plus élevé des loyers, surtout dans l'Arc lémanique où le marché est particulièrement tendu, rend la propriété relativement plus avantageuse. D'autre part, le taux d'imposition marginal est en moyenne

plus élevé dans les cantons romands, ce qui augmente l'avantage fiscal qui découle de la propriété et la rend ainsi plus attrayante.

De modestes plus-values suffisent à rendre la propriété plus avantageuse

Globalement, les résultats de l'étude suggèrent qu'une progression modérée des prix, de l'ordre de 1% par an, suffirait à rendre la propriété du logement plus avantageuse que la location dans la quasi-totalité des communes romandes. Des plus-values de cet ordre de grandeur semblent tout à fait réalistes en comparaison historique. La hausse annuelle moyenne des prix des appartements en PPE entre 1985 et 2022 (période qui comprend aussi bien les phases de boom que la crise des années 1990) a par exemple été de 2,8% dans le canton de Vaud et 3,7% à Genève. Investir dans un logement en propriété pourrait donc toujours se révéler judicieux aujourd'hui, au regard des rendements indirects futurs. ■

**GALERIE
BADER**

Achète antiquités

www.galerie-bader.ch

- Meubles anciens suite à un héritage, une succession ou un décès
- Grands miroirs dorés
- Peintures à l'huile du XVII^e au XX^e siècle
- Grands tapis anciens
- Argenterie, couverts en argent, étain, objets en argent (800/925), bijoux et or, également à fondre
- Objets décoratifs chinois, japonais et asiatiques, Bouddha
- Statues en bronze et ivoire
- Armes anciennes du XVII^e au XIX^e siècle (fusils, pistolets, épées, arbalètes antiques), armures
- Antiques trophées de chasse de la vieille Afrique
- Pendules Atmos, montres-bracelets (Omega, Rolex, Jaeger-LeCoultre, Heuer)



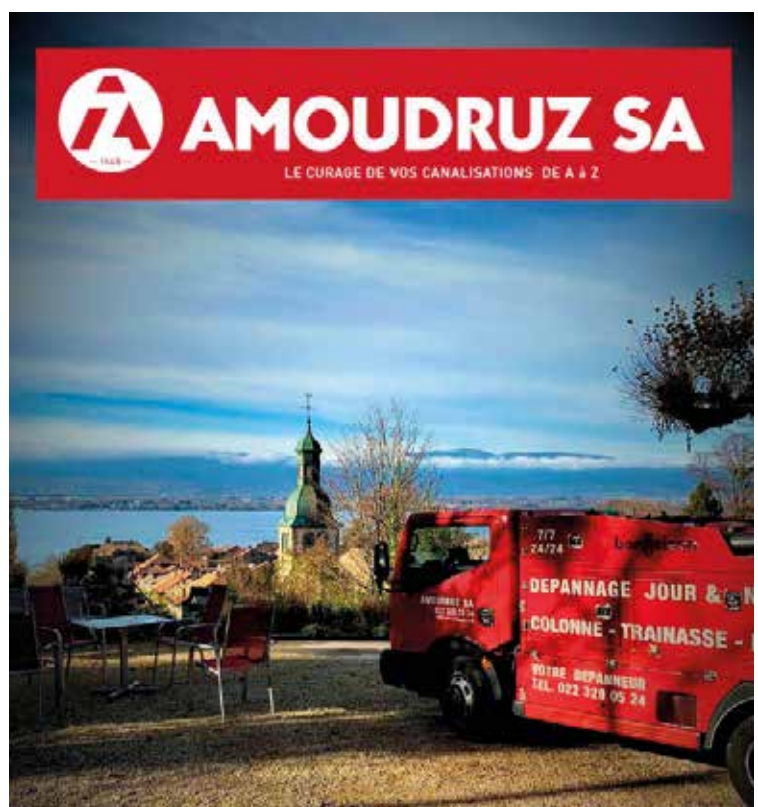
D. Bader, 079 769 43 66 – info@galerie-bader.ch

Je me déplace à domicile ou à tout autre endroit.

Payement cash

AMOUDRUZ SA

LE CURAGE DE VOS CANALISATIONS DE A À Z



DÉPANNAGE 24/24 7/7
DÉBOUCHAGE / CURAGE / VIDANGE / POMPAGE
INSPECTION VIDÉO / POMPE DE RELEVAGE

022.329.05.24

contact@amoudruz-sa.ch