



L'offre est plus forte que la demande, mais les prix ne reculent pas massivement.

Une analyse de la Banque Bonhôte à Neuchâtel

Le marché immobilier suisse est atypique

Le marché immobilier étonne. Plus encore, on croirait même qu'il est devenu fou. Alors qu'ils devraient baisser, ses prix stagnent ou sont en hausse. Influencée par de subtils mécanismes, cette situation devrait durer. Explications.

Le relèvement des taux d'intérêt par la Banque nationale suisse (BNS) aurait dû faire reculer les prix immobiliers en rendant le financement plus cher. Mais cela n'a pas été le cas. Entre l'été 2022 et l'été 2023, les prix des appartements vendus en PPE ont augmenté de 3,4% et ceux des maisons individuelles de 1,2%.

Deux raisons principales sont à l'origine de cette situation. On constate, d'une part, que le taux de vacance demeure très bas dans le résidentiel. A titre d'exemple, en juin, il était de 0,98% dans le canton de Vaud et de 0,45% en ville de Berne. D'autre part, on note qu'il y a peu de nouvelles constructions, notamment aux emplacements les plus recherchés. Ces derniers mois, quelque 10 000 permis de construire seulement ont été accordés en Suisse, dont près de 6000 pour des maisons individuelles. Les rares objets qui

arrivent donc sur le marché trouvent aussitôt preneur, ce qui soutient les prix. On note aussi que la hausse des taux d'intérêt se traduit par une augmentation des loyers, ce qui réduit l'éventuelle pression sur les prix.

Des augmentations de loyer risquées

Pour mieux comprendre encore ce phénomène, il faut aussi savoir que l'augmentation des taux d'intérêt pousse vers le haut le taux de référence pour les contrats de bail. Calculé sur la base de toutes les hypothèques conclues en Suisse, ce dernier est de 1,5% depuis le 1^{er} juin, soit une hausse de 0,25%. De plus, comme les loyers sont aussi influencés par l'inflation, il est fort probable que leur hausse s'est installée pour durer.

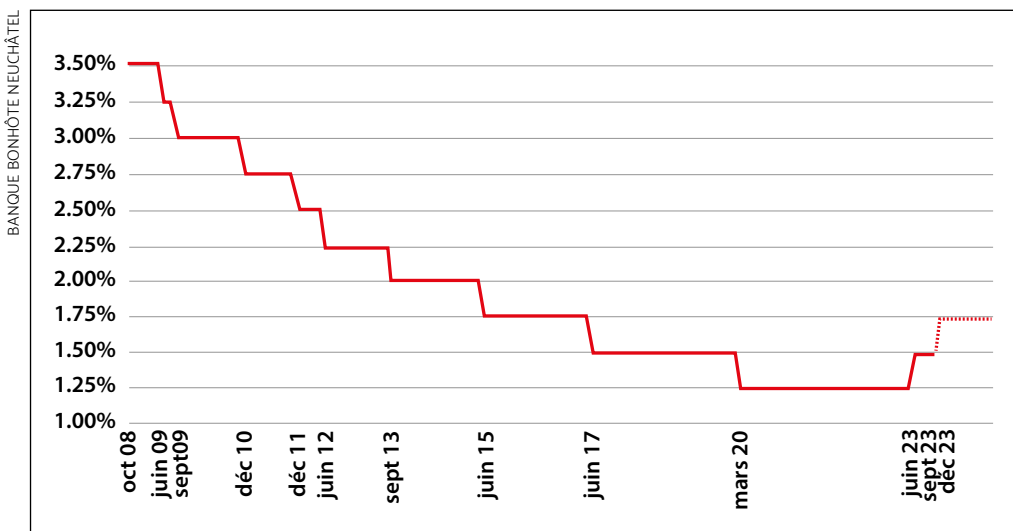
Certes, les bailleurs ont la possibilité d'augmenter les locations. Ils peuvent notamment le faire à hauteur de 40% de l'indice des prix à la consommation. Toutefois, la prudence est de mise, car ils risquent d'atteindre des niveaux de prix que les gens ne voudront ou ne pourront simplement pas payer. Trop élevés, les loyers des logements construits ces dernières années ne trouveraient pas de locataires. C'est l'offre et la demande qui, dès lors, détermineraient, le montant des loyers. Les choses pourraient changer si les prix fléchissent ou si les promoteurs immobiliers acceptent de rogner leurs marges.

Autre particularité inhabituelle du marché: financièrement parlant, il est plus intéressant aujourd'hui d'être locataire que propriétaire. Si l'on prend en compte le coût de l'hypothèque, les charges de pro-

priété par étage, le coût du financement et la rentabilité des fonds propres, il est en effet, moins coûteux de louer un appartement de 100 mètres carrés que de le posséder. Ce qui n'était pas le cas durant les années précédentes, car les taux hypothécaires étaient extrêmement bas. Ici aussi, cette situation devrait durer, si les taux d'intérêt n'entament pas une décrue massive.

Un calcul sur le long terme

Le calcul des coûts immédiats de la propriété par rapport à la location ne reflète cependant qu'une partie de l'équation. Sur le long terme, un propriétaire bénéficie, en principe, de la hausse de la valeur de son bien. En Suisse, celle-ci doublerait tous les 30 ans dans l'immobilier résidentiel. L'image change un peu dans l'immobilier de rendement. Comme les nombreux objets qui sont en vente ne trouvent pas d'acheteur, les prix tendent à se tasser modérément. Sur ce marché, le raisonnement ne se fait pas en termes de prix de vente, mais de rendement, c'est-à-dire de l'argent que le propriétaire souhaite recevoir en encaissant les loyers. Les vendeurs espèrent ainsi toujours pouvoir vendre à des niveaux que les acheteurs ne sont pas prêts



Historique du taux hypothécaire de référence sur les 15 dernières années.

à déboursier. Avec la remontée des taux, personne ne veut payer 3% d'intérêt, par exemple, pour recevoir 3% de rendement brut. Compte tenu de la déduction des charges, des impôts et d'autres frais, ceci se traduirait par un rendement net plus bas encore.

On estime qu'en Suisse, le nombre de transactions a baissé de 20% à 25% par rapport à la moyenne des deux dernières années. Conséquence: l'offre est plus

forte que la demande, mais les prix ne reculent pas massivement. Une raison à cela: les aspects financiers ne sont pas les seuls facteurs de décision dans le choix d'acquies ou non un bien immobilier. Des aspects émotionnels, tels que l'envie de posséder son chez-soi, peuvent influencer ce pari sur l'avenir. ■

©BANQUE BONHÔTE
WWW.BONHOTE.CH

VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques.

Securelec

Votre *sécurité* • Notre *priorité*

SECURELEC

Organisme d'inspection accrédité depuis 2005
Case postale 2007 - 1227 CAROUGE
Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30
securelec@securelec.ch

www.securelec.ch

SECURELEC - VAUD

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS
Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25
securelec-vaud@securelec.ch