

Propriété

Le marché résidentiel se porte bien malgré la crise sanitaire

Le nombre de transactions est élevé et les prix restent soutenus dans le canton de Vaud et en Suisse, relève une étude. Présentation.

Laurent Buschini

Quelle est la situation du secteur de l'immobilier en 2020, année marquée par la pandémie de coronavirus? C'est l'objet de l'étude «Observatoire 2020» menée par le bureau d'études Acanthe (lire ci-dessous). La filiale du groupe Naef, spécialisée dans l'expertise, vient de publier son «Observatoire 2020» du marché romand de l'immobilier. Voici les principaux enseignements, en particulier pour l'immobilier résidentiel.

Dans ce secteur, et malgré les incertitudes liées à la pandémie du Covid-19, l'attrait pour la propriété semble intact et pourrait même se renforcer avec les effets induits par la crise sanitaire. Les résultats du premier semestre 2020 laissent entrevoir la poursuite du mouvement haussier des prix qui prévaut depuis deux décennies, hormis une forte correction à la baisse constatée entre 2014 et 2017, en particulier dans l'arc lémanique. En Suisse romande, les prix d'acquisition des propriétés par étage (PPE) ont augmenté de 1,3% durant les six premiers mois de cette année alors que ceux des villas ont bondi de 2,3%. En 2019, la hausse des prix avait atteint 1,6% pour les PPE et 3,1% pour les maisons individuelles.

À première vue, cette tendance haussière semble étonnante puisque le produit intérieur brut de la Suisse devrait se contracter de 5 à 6% en 2020, selon les différentes prévisions des experts, et que le chômage partiel, qui affectait plus d'un tiers de la population active du pays au plus fort de la première vague de la pandémie, reste élevé en cette fin d'année marquée par la deuxième vague.

Malgré cet environnement négatif, la situation demeure donc favorable sur le marché résidentiel. Pour plusieurs raisons. En premier lieu, les taux hypothécaires proposés aux investisseurs sont restés bas. Une tendance qui devrait se poursuivre.

D'autre part, le recours massif au télétravail et les conséquences du confinement du printemps ont favorisé l'acquisition immobilière. Résultat: l'activité de vente a augmenté, relèvent les auteurs de l'étude. Les candidats à la propriété qui hésitaient encore se décident à acheter. Ils recherchent une pièce supplémentaire pour le télétravail et une propriété avec un jardin ou un grand balcon pour vivre de manière plus agréable en cas de nouveau confinement.

Le troisième point qui soutient le marché de l'immobilier est la démographie. Le solde migratoire a de nouveau été positif après cinq ans passés en territoire négatif. En 2019, il a bondi de près de 20%, principalement du fait de la baisse de l'émigration. L'accroissement démographique devrait principalement se concentrer sur l'arc lémanique, pour ce qui concerne la Suisse romande, et dans l'agglomération zurichoise.

Dynamisme vaudois

Ces considérations suisses sont aussi valables pour le canton de Vaud. Avec 806'088 personnes recensées en 2019, il conserve sa troisième place dans le classement des cantons les plus peuplés de Suisse, après Zurich et Berne. Vaud a été particulièrement attractif en raison de son dynamisme économique et des perspectives d'emploi qui en découlent, poursuivent les auteurs de l'étude. Ces derniers ajoutent l'attractivité en matière d'offres de formation supérieure. Une personne sur trois venant en Suisse pour poursuivre une formation réside dans le canton de Vaud.

Cet attrait pour la région lémanique se traduit dans les transactions immobilières vaudoises. En l'absence de statistiques cantonales, Acanthe s'est appuyé sur les données du réseau Courtiers Partenaires, qui regroupe plusieurs régions immobilières, dont Naef. Les résultats de l'année 2019 montrent une augmentation du nombre des transactions, que ce soit pour le marché du neuf ou la revente d'objets existants. La situation est valable pour les PPE et les villas. Le prix moyen d'une villa s'établit à 1,8 million de francs sur l'arc lémanique (1,85 million de francs en moyenne à Lausanne). Les prix sont nettement inférieurs dans les autres régions vaudoises puisque le prix moyen s'établit à 840 000 francs hors arc lémanique.



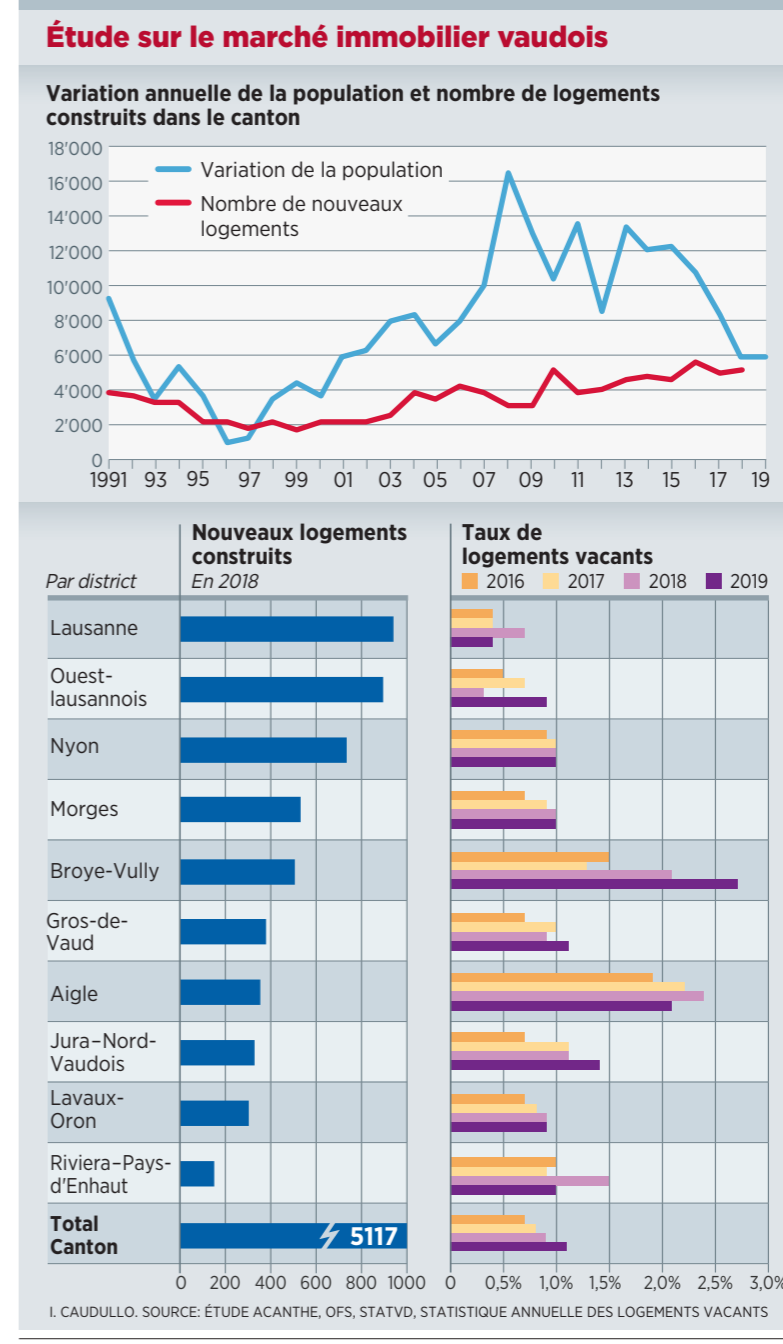
L'activité de vente immobilière reste soutenue en Suisse romande. La pandémie a même poussé les personnes hésitantes à franchir le pas de l'acquisition. SALVADORE DI NOLFI

Acanthe

Auteure de l'étude «Observatoire 2020», disponible sur le site www.acanthe.ch, la société Acanthe, fondée en 2001, est une filiale du groupe Naef spécialisée dans l'expertise et le conseil dans l'immobilier. Elle établit des analyses et publie régulièrement une série d'indicateurs. La société a acquis le bureau d'expertise Expertop, à Neuchâtel, en août 2020. **L.B.**

La situation est similaire pour les appartements. Dans la revente, le prix moyen par mètre carré d'un logement existant va de 8550 francs sur La Côte à 9680 francs sur la Riviera. Hors arc lémanique, il se situe à 6500 francs. C'est dans le secteur de la vente d'appartements neufs que l'écart est le plus important. Alors que le prix moyen du mètre carré est de 9060 francs dans le district de La Côte, il atteint 9500 francs à Lausanne et bondit à 12 500 francs sur la Riviera. Le réseau Courtiers Partenaires note toutefois un écart impor-

tant (-8,7%) entre le prix offert et la transaction effective dans cette partie du canton. Le délai de réalisation de la vente est également très long sur la Riviera, où il atteint 227 jours en moyenne. Rien d'étonnant, selon les auteurs, puisque cette région a enregistré la plus forte progression des prix ces trois dernières années. L'activité de construction de nouveaux logements est particulièrement marquée dans la région lausannoise, que ce soit dans la capitale olympique ou dans l'Ouest lausannois. A eux deux, et à parts quasi égales, ces dis-



tricts ont contribué pour 36% aux créations de logements alors qu'ils regroupent 30% de la population du canton de Vaud. En chiffres, en 2018, dernière année où les données statistiques sont disponibles, 5117 logements sont arrivés sur le marché vaudois, ce qui représente une progression de 5% par rapport à la production de l'année précédente. Sur ce total, 1841 logements se trouvaient à Lausanne ou dans l'Ouest lausannois (voir l'infographie ci-dessus).

La région de Nyon, avec plus de 700 nouveaux appartements construits en 2018, profite largement de l'attrait de Genève. Les loyers proposés dans ce district sont très inférieurs à ceux de la ville du bout du lac et attirent des personnes qui y sont actives. A noter que l'activité de construction particulièrement faible recensée en 2018 dans le district de Riviera-Pays-d'Enhaut, avec 161 logements achevés, est une exception par rapport à la tendance des années précédentes, explique Acanthe sans avancer de motifs particuliers. Les trois années précédentes, le nombre de créations de logements dans ce

Loyers stabilisés avec la pandémie

La Suisse est un pays de locataires (quasi deux tiers des habitants de ce pays le sont). L'immobilier de rendement intéresse donc les investisseurs. Une récente étude de la Banque Raiffeisen indique que la majorité des immeubles de rendement sont en main de personnes privées, loin devant les investisseurs institutionnels (lire en page 4).

En Suisse romande, le rendement annuel moyen d'un immeuble locatif s'est élevé à environ 6% durant les quinze dernières années, relèvent les auteurs de l'étude «Observatoire 2020» sur l'immobilier romand menée par le bureau d'expertise Acanthe (lire ci-contre).

Le canton de Vaud reste attractif. Mais de fortes disparités internes y sont relevées. Plus on s'éloigne des centres urbains (dont les terrains sont chers), plus les taux de rendement sont élevés, indiquent les auteurs de l'étude. Ainsi, à Lausanne, le rendement espéré est de 4% au mieux, alors qu'il dépasse 5% dans la Broye.

Les loyers, quant à eux, ont augmenté d'environ 1% entre 2018 et 2019 au niveau suisse. La crise sanitaire a toutefois ralenti leur progression. Dans le canton de Vaud, ils ont augmenté de 0,66% entre 2019 et 2020, selon les chiffres de la plateforme immobilière Homegate. La région lausannoise reste la plus recherchée et la plus chère. La différence peut aller du simple au double entre les loyers les plus élevés de l'arc lémanique et les loyers les plus avantageux des régions périphériques du canton. **L.B.**

district a oscillé entre 359 et 405 unités.

Pour la première fois depuis plus de vingt ans, la courbe de la création de nouveaux logements se rapproche de celle de la variation annuelle de la population (voir l'infographie). Mais, dans son ensemble, le canton de Vaud reste au-dessous du seuil d'équilibre du marché, soulignent les auteurs. En clair, au niveau cantonal, la demande reste plus élevée que l'offre en logements disponibles, même si l'activité de construction s'adapte peu à peu à la demande de la population.