

Communiqué de presse

## La pénurie de logements met un frein aux besoins personnels

- **Alors que le nombre de logements vacants continue de baisser à une vitesse record, les loyers proposés augmentent de plus en plus.**
- **Au lieu d'être induite par la construction, la densification immobilière est contrainte par les prix: le manque de logements oblige les gens à vivre plus serrés ensemble.**
- **Les signes d'un ralentissement et d'un recul des prix dès 2024 se précisent sur le marché des logements en propriété.**

*Saint-Gall, le 9 novembre 2023.* Le marché du logement suisse est en train de passer de la surabondance à une pénurie et ce, à une rapidité sans précédent. Or, la réaction en matière de construction se fait toujours attendre et cela contribue à la raréfaction continue de l'offre. Par ailleurs, bon nombre de problèmes structurels compliquent la densification vers l'intérieur, préconisée en matière d'aménagement du territoire. «Il nous faudra des années, voire des décennies pour résoudre ces problèmes. Bien que prévisible et endogène, l'évolution a été identifiée trop tard. C'est pourquoi il est urgent d'agir maintenant pour au moins atténuer les conséquences qui sont déjà devenues inévitables», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse.

Les faits concernant le marché du logement parlent d'eux-mêmes: le nombre de logements locatifs disponibles a diminué de plus de moitié en deux ans. La durée moyenne de publication des offres de logements locatifs sur les plateformes immobilières n'est que de 27 jours actuellement, soit une semaine de moins qu'il y en avait encore un an. Cette année, le taux de vacance est passé au-dessous du seuil de neutralité des loyers, ce qui veut dire que les loyers de marché augmentent plus rapidement que le niveau général des prix. Par conséquent, la croissance annuelle des prix de la location a progressé de presque 4%.

### Densification par le prix

Une des principales raisons de la pénurie de logements est le manque de densification vers l'intérieur, et cela a de graves conséquences. En effet, selon le changement de stratégie en matière d'aménagement du territoire, la densification vers l'intérieur du milieu bâti devrait garantir une production suffisante de logements. Or, la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire a rendu beaucoup plus difficile, voire impossible la création de terrains à bâtir. Et nombreuses sont les raisons pour lesquelles la densification vers l'intérieur prend trop de temps: avalanche d'oppositions, réglementation excessive du secteur de la construction, rétention des terrains à bâtir, absence de volonté de reclassement en zones constructibles dans les grandes villes, sans oublier la hausse des prix de la construction et des coûts de financement. Les conséquences de ces évolutions défavorables, qui étaient prévisibles depuis longtemps, sont aujourd'hui très claires. Et comme l'offre ne répond pas à la forte demande, la densification se fait forcément au niveau de la demande – donc par le biais des prix. Face à la pénurie d'offres et à la forte hausse des prix, les ménages ont commencé à réduire leur surface habitable et à se serrer dans leurs

# RAIFFEISEN

logements, ce qui a pour effet d'altérer leur bien-être. Outre la hausse constante des coûts du logement, s'ajoutent également à cette perte de qualité de vie des désagréments comme de longues et pénibles recherches de logements, d'importants compromis sur la surface requise, la qualité de l'emplacement, la densité d'occupation ou des trajets quotidiens entre le travail et le domicile qui s'allongent. Et cette situation s'aggraverait tant qu'il manquera entre 10'000 et 15'000 logements neufs par an. «La perte de qualité de vie qui en résulte est très inégalitaire. Les locataires de longue date sont protégés et profitent de loyers parfois inéquitement bas. En fin de compte, ce seront surtout les locataires contraints de déménager en raison de leur situation de vie qui en paieront le prix», indique Fredy Hasenmaile.

## **Un marché des logements en propriété étonnamment solide**

Presque deux ans après la fin de la période des taux bas, les prix des logements en propriété continuent à braver la hausse des taux. Le refroidissement significatif, attendu depuis longtemps, n'est perceptible que dans une certaine mesure à l'échelle de la propriété par étages. Pourtant, les signes d'un ralentissement se précisent clairement. La demande reste nettement en deçà de son niveau des dernières années et le nombre de transactions portant sur les logements en propriété diminue également. A l'opposé, le nombre de biens mis en vente continue d'augmenter légèrement, tout comme le nombre de logements en propriété vacants. Les prix de ces derniers ont légèrement baissé dans certaines régions pour la première fois sur une base annuelle, à l'instar des prix des propriétés par étages dans les régions de Berne et de Suisse orientale. Toutefois, comme le niveau absolu de l'offre et des biens vacants sur le marché des logements en propriété reste encore très bas, la hausse extrêmement dynamique des prix observée par le passé, vient juste de se normaliser. «Tous les signes indiquent donc un atterrissage en douceur après les phases de surchauffe du marché des logements en propriété. Nous attendons également quelques trimestres de baisse modérée concernant les prix des logements en propriété, dès 2024», ajoute Fredy Hasenmaile.

## **La révolution provoquée par le télétravail est plus visible sur le marché des surfaces de bureau**

Pour beaucoup d'employés de bureau, les modèles de travail flexibles font désormais partie intégrante de leur vie professionnelle au quotidien. Pendant longtemps, cette accélération radicale du changement structurel se faisait peu ressentir sur le marché suisse des surfaces de bureau. Mais aujourd'hui, nous voyons les premiers signes indiquant que les locataires ne se contentent plus de réfléchir aux surfaces dont ils ont besoin, mais ils les adaptent véritablement. La baisse de l'occupation des bureaux induite par la généralisation du télétravail offre un potentiel d'économies évident. Au vu de l'assombrissement des prévisions conjoncturelles, la pression devrait s'accroître sur les locataires afin de profiter aussi de ces économies potentielles inexploitées. «Depuis que les signes d'un repli économique se précisent aussi chez nous, l'argument très répandu selon lequel les coûts des locaux représentent seulement moins de 10% des coûts totaux d'une entreprise et que le potentiel d'économies est donc faible, ne tient plus la route», explique Fredy Hasenmaile. La réaction plutôt lente du marché des surfaces de bureaux face au changement structurel, accéléré pendant la pandémie de COVID, est plutôt due à une phase d'exploration approfondie du besoin de surfaces ainsi qu'à des durées de contrat et de résiliation plutôt longues. Etant donné que près des trois quarts des contrats locatifs de bureaux à durée déterminée arriveront à échéance dans les cinq ans à venir, l'ampleur réelle de l'effet du télétravail se fera bientôt sentir.

# RAIFFEISEN

**Renseignements:** Service de presse de Raiffeisen Suisse  
021 612 51 11, [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch)

Fredy Hasenmaile, chef économiste Raiffeisen Suisse  
044 745 38 76, [fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch](mailto:fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch)

## **Raiffeisen: deuxième groupe bancaire de Suisse**

Le Groupe Raiffeisen est la principale banque retail de Suisse. Numéro deux sur le marché bancaire national, il compte plus de deux millions de sociétaires et 3,66 millions de clientes et clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 803 sites répartis dans toute la Suisse. Les 219 Banques Raiffeisen, juridiquement indépendantes et organisées en coopératives, sont regroupées au sein de Raiffeisen Suisse société coopérative, qui assure la fonction de gestion stratégique et de surveillance de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Grâce aux sociétés du Groupe, à ses coopérations et à ses participations, le Groupe Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de services et de produits. Au 30 juin 2023, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 247 milliards de francs et quelque 219 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,6%. Quant au total du bilan, il s'élève à 288 milliards de francs.

## **Se désabonner des communiqués de presse:**

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, veuillez écrire à [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch).