

Communiqué de presse

## Le marché de la propriété a surmonté le choc des taux

- **Renversement de tendance sur le marché de la propriété du logement: la demande de logements repart à la hausse**
- **Les nouveaux logements sont de plus en plus petits et accueillent de moins en moins de personnes**
- **Le concept du viager offre aux propriétaires âgés une alternative à la vente ou à la transmission de leur bien immobilier**

*Saint-Gall, le 15 août 2024.* Grâce à la maîtrise de l'inflation, à la robustesse de l'évolution économique et aux baisses résolues des taux directeurs par la Banque nationale, les craintes de distorsions majeures se dissipent peu à peu sur le marché de la propriété du logement en Suisse. «La demande de logements en propriété s'est largement redressée après son effondrement consécutif à la hausse marquée des taux d'intérêt. Outre l'avantage des coûts de la propriété par rapport à la location, qui se rétablit suite à la baisse des taux, une demande excédentaire du marché locatif se répercute désormais sur le marché de la propriété», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse. Mais à l'heure actuelle, la demande accrue de logements en propriété est contrebalancée par une augmentation de l'offre, ce qui continue de freiner la dynamique des prix. L'offre désormais plus importante ne provient toutefois pas de nouvelles constructions, mais uniquement du parc existant, c'est pourquoi la pénurie ne devrait s'atténuer qu'à court terme. «L'offre plus fluide et le regain de confiance des acheteurs commencent à se traduire par un plus grand nombre de changements de propriétaires. Dans ce contexte, la plupart des vendeurs arrivent à imposer leurs exigences en termes de prix. Nous tablons donc à nouveau sur une croissance des prix légèrement plus élevée à moyen terme», estime Fredy Hasenmaile.

### **Peu de signes d'une augmentation de l'offre de logements**

L'offre de logements en Suisse n'enregistre encore et toujours pas de hausse malgré les baisses de taux d'intérêt et l'arrêt du renchérissement de la construction. Le nombre de permis enregistrés l'an dernier pour construire des nouveaux logements n'a jamais été aussi faible depuis le début de ces statistiques, il y a 20 ans. La situation est encore aggravée par le fait que le processus de densification nécessaire à la construction de nouveaux logements entraîne un nombre croissant de démolitions d'immeubles existants. Par ailleurs, la surface habitable créée dans les nouveaux logements construits est sensiblement inférieure à celle d'autrefois, car les nouveaux immeubles sont nettement plus petits. «Les signes sur le marché de la location en Suisse continuent à pointer vers une nette augmentation de la pénurie. Le taux de vacance à l'échelle nationale, susceptible de passer cette année sous le seuil psychologiquement important de 1%, illustre bien l'ampleur de cette pénurie. Mais le signal le plus fort en la matière est envoyé par les loyers proposés, dont la croissance annuelle est passée à 6,4% au deuxième trimestre 2024», explique Fredy Hasenmaile.

## Le logement comme source de revenus

En Suisse, les propriétaires immobiliers ont en moyenne plus de 60 ans et dans près de 40% des ménages propriétaires, au moins une personne est déjà à la retraite. Grâce à l'évolution dynamique des prix ces 20 dernières années, bon nombre de propriétaires âgés dispose d'un capital très important immobilisé dans leur bien immobilier. Cependant, en raison de la difficulté à assumer les charges liées à l'âge, beaucoup ne peuvent pas accéder à ce capital. Prenons l'exemple d'une maison individuelle moyenne, achetée en 1985 pour 470'000 francs et entretenue de manière à conserver sa valeur: aujourd'hui, elle a sur le marché une valeur estimée à 1,3 million de francs. En supposant que cette maison a été acquise avec une avance de 80% et que l'hypothèque a ensuite été augmentée d'environ 80'000 francs tous les dix ans pour des investissements visant à maintenir sa valeur, la part de fonds propres est aujourd'hui passée à environ 745'000 francs. Ainsi, le patrimoine immobilier net des propriétaires de ce bien a presque été multiplié par sept grâce à l'augmentation de sa valeur. Ces fonds engagés pourraient justement être nécessaires à la retraite, par exemple pour faire face à un manque de liquidités dû au besoin de soins de son ou sa partenaire, pour soutenir ses descendants par une avance d'hoirie ou pour améliorer sa retraite.

Depuis quelques années, une possibilité de percevoir son patrimoine immobilier de manière anticipée tout en restant vivre dans sa maison se répand en Suisse romande sous le terme de «viager». Le montant peut être perçu au choix sous forme d'un versement direct du capital, sous forme de rente à vie ou sous forme mixte. En principe, les propriétaires échangent la possession de leur bien immobilier et donc le droit à toutes les éventuelles plus-values futures contre la sécurité financière et la prévisibilité. Tant pour la partie qui vend que pour celle qui achète, une telle transaction peut présenter de nombreux avantages. «Mais finalement, un tel accord se résume toujours à un pari sur la durée de vie des anciens propriétaires. Cette forme de vente immobilière offre, en plus de la vente classique ou de la transmission du bien immobilier de son vivant à ses descendants, une option supplémentaire pour faire face aux nombreux défis que pose la propriété du logement à la retraite. En raison de la diversité, de la complexité et de la portée d'une telle décision, les parties contractantes seraient toutefois bien avisées d'en évaluer précisément les conséquences et de demander l'avis d'experts indépendants», ajoute Fredy Hasenmaile.

**Renseignements:** Service de presse Raiffeisen Suisse  
021 612 51 11, [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch)  
Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse  
044 745 38 76, [fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch](mailto:fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch)

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

Raiffeisen est le deuxième groupe bancaire sur le marché domestique et la banque retail suisse la plus proche de sa clientèle. Elle compte plus de 2 millions de sociétaires et 3,69 millions de clientes et clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 784 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 31 décembre 2023, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 250 milliards de francs, et quelque 223 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,8%. Quant au total du bilan, il s'élève à 297 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).