

■ MALGRÉ L'IMPRÉVISIBILITÉ DU CONTEXTE ACTUEL

Stabilité relative du marché locatif

Stabilité: ce mot semble incongru dans la réalité que nous vivons toutes et tous depuis plus d'un an. Et pourtant. Dans ce contexte si imprévisible, l'immobilier semble prendre le contrepied de cette tendance, notamment du côté du marché locatif, qui affiche une relative stabilité dans l'ensemble de la Suisse romande. Une photographie de la situation à nuancer lorsqu'on l'analyse canton par canton, comme en témoignent les experts du secteur, qui soulignent quelques impacts de la pandémie sur certains segments du marché.

Oui, dans l'ensemble, le marché locatif est stable en Suisse romande, nous confirme Yvan Fluhmann, directeur général de Gerofinance-Dunand SA et Régie de la Couronne SA. Une bonne nouvelle pour l'expert, qui tient toutefois à préciser un constat qui pourrait paraître hâtif: *«Les spécificités régionales du marché locatif, qui prévalaient déjà avant la Covid, doivent être prises en compte pour ne pas biaiser la réalité. Si la tendance générale est positive, certains détails, liés directement ou de manière plus subtile à la pandémie, sont à intégrer à l'analyse»*. Dont acte.

Prenons Genève tout d'abord. Sur le marché du moyen/haut de gamme, on note une stabilité, voire une légère hausse depuis le début d'année, avec des prix ayant tendance à suivre cette courbe ascendante. On aurait pu penser que la multiplicité des chantiers neufs sortis de terre entre l'année passée et 2021, à l'image du Quartier de l'Étang, ne pouvaient plus mal tomber en cette situation de crise.

Le succès du neuf

Eh bien non! *«Les projets neufs rencontrent un formidable engouement, comme le Quartier de l'Étang par exemple. Nous avons reçu cinq fois plus de candidatures que le nombre d'appartements disponibles lors de la mise en ligne des biens»*. Les propos de Yann Lenzi, responsable du Service Résidentiel et Mises en la valeur de la Régie du Rhône SA, apportent un complément intéressant, et même si l'expert évite les conclusions péremptives, il partage la conclusion de son collègue: *«On ne peut nier que le contexte sanitaire actuel représente un défi majeur pour mener une commercialisation efficace des nouveaux projets de construction, tout en respectant les directives dictées par l'OFSP (limitation du nombre de visiteurs lors des «portes ouvertes», utilisation d'un outil spécifique pour «lisser» la cadence de visiteurs sur une journée, des effectifs important de collaborateurs mobilisés pour veiller à ce que les directives soient scrupuleusement respectées, etc.). Cependant, malgré un contexte difficile, la qualité des projets alliée à une communication numérique bien menée nous a permis d'attirer un grand nombre de clients potentiels»*. Des prospects plus «volatils» selon Yvan Fluhmann, une nouveauté qui peut s'expliquer de plusieurs manières: *«Avec la pandémie, Yann Lenzi l'a très bien dit, nous avons été obligés d'adapter notre manière de communiquer. Les visites en vigueur avant la pandémie ont été remplacées par des vidéos et des formulaires d'inscription en ligne. On constate depuis la mise en place de ce*



système un nombre très important d'inscriptions, mais également beaucoup de désistements. Selon moi, cela peut s'expliquer d'une part par la pluralité des choix offerts, la simplicité du processus et un changement profond dans la relation entre les différents acteurs en présence qui rend l'acte d'inscription beaucoup plus anodin, beaucoup moins formel. Reste à voir comment cela se traduira une fois la situation revenue à la normale».

Et qu'en est-il du reste de la Suisse romande? A Lausanne, la situation est sensiblement la même qu'à Genève, avec une relative stabilité du marché, avec toutefois un marché un peu plus détendu avec un taux de vacance à 1,4% (Genève est à 1% actuellement). Lorsque l'on regarde l'ensemble du canton de Vaud, on peut notifier un «effet Covid» sur la demande accrue pour les biens «hors localité», témoins de ce désir d'un retour à la campagne relève Yvan Fluhmann. Idem pour les biens situés près des gares ou autres infrastructures de mobilité douce, avec là aussi une nette augmentation des demandes, que l'on ne peut nier être liée au contexte actuel. En Valais, une surchauffe marquée du marché locatif, avec énormément de constructions que le marché peine à absorber, des prix qui s'en ressentent et un effet notable sur le bâti «ancien» qui séduit moins. Fribourg maintient quant à lui son clivage Nord/Sud, et Neuchâtel est aussi clairement divisé entre les biens situés sur le littoral, qui attirent, et ceux situés en montagne, avec respectivement 1,3% et 4,5% de taux de vacance.

La Covid-19 a donc des impacts, mais qui pour l'instant n'ébranlent pas de manière importante la croissance du marché locatif. Il sera intéressant de suivre l'évolution de ces changements post-Covid et de refaire un point à ce moment-là. Affaire à suivre donc! ■

Bertrand Meyer

GEROFINANCE
RÉGIE DU RHÔNE

Yann.lenzi@regierhone.ch
Yvan.fluhmann@gerofinance.ch