

L'analyse économique

Les nouvelles préoccupations des occupants et investisseurs

Pierre Jacquot
Président
de SVIT
Romandie



Dire que le marché immobilier suisse a été mouvementé en 2021 relève de l'évidence. Au-delà de la perception subjective qu'on peut en avoir, il est intéressant de se pencher sur les changements que nous avons vécus au cours de ces derniers mois, afin de voir si les mutations amorcées peuvent servir d'indicateurs quant aux possibles évolutions du marché.

C'est à ce jeu de rétrospective/perspective que s'est prêtée la Commission fédérale du logement en publiant, en début d'année, un communiqué relatif aux conséquences de la pandémie de Covid-19 sur le logement.

Son analyse du marché immobilier du deuxième semestre 2021 met en lumière une tendance que de nombreux acteurs du secteur ont constatée sur le terrain: l'importance que revêtent, aux yeux des ménages, les conditions d'habitation.

Deux comportements ont été observés. D'une part, l'envie croissante de nombreux résidents de

devenir propriétaires d'un bien immobilier. D'autre part, la volonté de vivre dans un «chez soi» plus grand.

Le télétravail est bien évidemment l'un des critères qui poussent les ménages à vouloir changer d'habitat pour davantage de superficie. Avoir une pièce supplémentaire, dédiée au travail à la maison, est une demande récurrente. La Commission fédérale du logement indique que «la proportion de personnes travaillant à domicile est passée de 24,6% à 34,1% (en moyenne annuelle) entre 2020 et 2021, selon les chiffres de l'OFS».

Effet corollaire: le désintérêt des grands centres urbains, dont nous avons parlé ici même il y a quelques semaines. Car, faut-il le rappeler, les prix sont (et restent) élevés dans les centres-villes. Ce qui incite les ménages à jeter leur dévolu sur les régions périphériques. D'autant que, comme l'indique l'analyse, l'un des critères des ménages est la possibilité d'avoir un extérieur, qu'il s'agisse d'un jardin, d'un balcon ou d'une terrasse.

Plusieurs articles et études du SVIT Suisse ont évoqué ces changements ces derniers mois, notamment l'analyse du marché immobilier de Dieter Marmet, parue en décembre dernier dans le magazine mensuel «Immobilien».

Les investissements immobiliers en Suisse

Perspectives pour 2022, parts des investissements selon les types de biens

	Logements	Bureaux	Commerces de détail
Genève	50%	34%	16%
Lausanne	54%	32%	14%
Berne	55%	29%	16%
Zurich	50%	32%	18%



Infographie: G. Laplace. Source: Baromètre des tendances de l'investissement du marché immobilier 2022, E&Y Real Estate Schweiz.

Ces tendances étaient-elles prévisibles? En janvier 2021, le cabinet Ernst & Young indiquait, dans son baromètre annuel de l'immobilier, que les investisseurs considéraient le marché immobilier suisse comme «une valeur refuge qui résiste mieux aux crises que dans d'autres pays». L'image de stabilité que renvoie la Suisse est une carte maîtresse incontestable sur l'échiquier économique

international, en particulier en ces temps incertains. La Suisse est un marché «attrayant, voire très attrayant pour les investisseurs», pouvait-on lire dans leur communiqué de presse du 13 janvier 2021.

Dans le détail, c'est l'immobilier résidentiel qui recueillait les faveurs des investisseurs: ils étaient 73% à dire qu'ils privilégieraient les investissements dans les

logements. Une tendance qui se confirme en ce début d'année 2022 (voir le graphique ci-contre), puisque 95% d'entre eux pensent que les investissements vont, si ce n'est augmenter, a minima être tout aussi importants qu'en 2021, année qui faisait montre d'un beau volume de transaction.

Certains facteurs de décision, déjà présents l'année dernière, sont toujours d'actualité. Avec, en figure de proue, la durabilité. Les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) font cette année encore partie de l'équation, tant il est vrai que les investisseurs considèrent que la prise en compte de ces critères se traduira in fine par «une augmentation des rendements à moyen et long termes».

Ceci est en cohérence avec la stratégie énergétique 2050 élaborée par le Conseil fédéral, visant à réduire la consommation d'énergie, à promouvoir les énergies renouvelables et à améliorer l'efficacité énergétique. Le secteur de l'immobilier, à travers la construction et la rénovation, est incontestablement un acteur important du changement. À ce titre, il se doit de faire sa part pour lutter contre le réchauffement climatique.

Les investisseurs en sont conscients. Ils sont 92% à vouloir

établir des bilans CO₂ pour leurs immeubles et portefeuilles d'investissements. Ce pourcentage n'est guère surprenant quand on sait que la réduction des émissions de gaz à effet de serre est l'un des piliers pour lutter contre le changement climatique.

Autre critère d'investissement évoqué: le traitement des données de l'immeuble et la digitalisation. Ces deux thèmes sont très présents parmi les préoccupations des professionnels de l'économie immobilière, à la fois pour rationaliser leurs processus et introduire de l'innovation. En témoigne, par exemple, la mise à disposition de stations de recharge, permettant l'utilisation de voitures électriques. En outre, la digitalisation va de pair avec les équipements et appareils destinés à réduire les émissions de CO₂ et améliorer l'efficacité énergétique.

Les défis sociaux, environnementaux et économiques auxquels nous devons faire face, ainsi que le changement des aspirations de la population en regard des évolutions de la société, sont autant de paramètres à prendre en compte pour penser, aujourd'hui, l'immobilier de demain.