

L'analyse économique

Le nouvel essor des résidences secondaires en Suisse



Pierre Jacquot
Président
du SVIT
Romandie

La pandémie de Covid-19 a incontestablement ancré de nouvelles habitudes dans notre quotidien. Nous avons déjà évoqué ici les impacts de ces habitudes sur le marché immobilier: perte relative d'attractivité des centres urbains pour les familles, appétence accrue pour les régions périphériques et rurales (s'expliquant par partie par le souhait de la population d'avoir un lieu d'habitation plus grand pour pouvoir y travailler confortablement et se rapprocher de la nature), ainsi que le désir d'un nombre croissant de ménages de devenir propriétaires, malgré une forte augmentation des prix ces derniers mois.

Ces facteurs s'expliquent par les nouveaux modes de travail et de vie. La mobilité quotidienne sur son lieu de travail n'est plus indispensable pour nombre de salariés, et les entreprises en ont bien conscience. En témoigne la relative stagnation de la demande de location de surfaces de bu-

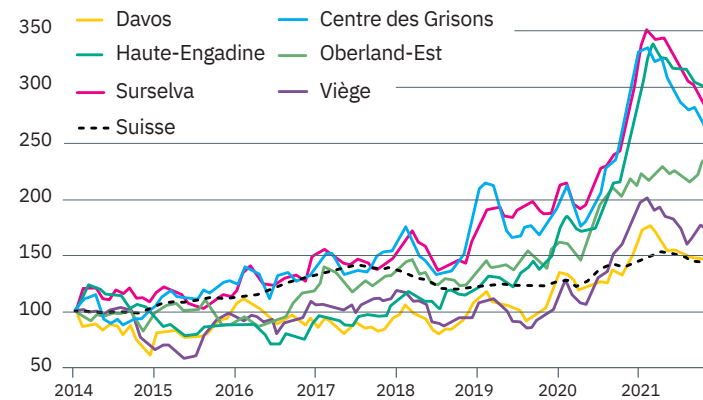
reaux par les entreprises, qui restent attentives à l'évolution de la situation sanitaire et économique, et préfèrent reporter leurs décisions de location d'espaces de bureaux.

Une autre tendance a pris corps ces derniers mois, comme l'indique Credit Suisse dans sa dernière étude du marché immobilier suisse, parue au début de mars: le «retour en force» des résidences secondaires. Après plusieurs années de stagnation ou de recul, nous dit l'étude, les prix sont repartis à la hausse, avec une augmentation probante depuis le début de la pandémie. Les analystes indiquent que le prix des appartements en propriété utilisés comme résidences secondaires ont augmenté de 12,8% dans les communes touristiques au dernier trimestre 2021, en comparaison annuelle, et que ceux des maisons individuelles a bondi de 18,4%.

Deux phénomènes permettent d'expliquer cette situation. Le premier est la redécouverte des contrées helvétiques par de nombreux résidents, eu égard aux contraintes sanitaires de voyage à l'étranger. Un rapide coup d'œil aux statistiques du nombre de voyageurs au départ de l'aéroport de Genève confirme cette tendance. Tout comme le choix stra-

Demande pour des résidences secondaires dans les régions touristiques

Indices de la demande d'appartements en propriété, indice 02/2014 = 100, dernières données 12/2021



Graphique: GL. Source: SVIT Romandie - Realmatch 360.

tégique de Genève Tourisme & Congrès de réorienter sa communication vers la promotion de destinations locales.

Second phénomène expliquant cette situation: les nouvelles habitudes de travail, dont nous avons déjà parlé, qui offrent à de nombreux salariés la possibilité de jouir d'un habitat secondaire sur une durée plus longue qu'un simple weekend.

La conséquence directe est une augmentation des prix à l'acqui-

sition induite par une baisse du nombre de biens disponibles. L'offre de logements proposés en ligne a en effet presque diminué de moitié dans les communes touristiques depuis les années 2018-2019, indique l'étude. Les régions touristiques sont indubitablement dans le scope des potentiels acquéreurs, comme le montre le graphe.

La situation devrait se poursuivre. L'activité de construction des appartements en propriété

est faible depuis plusieurs années en Suisse, ce qui engendre une raréfaction des biens disponibles et une vraisemblable pénurie ces prochaines années. Du moins si les ambitions d'achats de biens continuent d'être élevées de la part des acquéreurs et que les délivrances de permis de construire pour ce type de biens ne s'accroissent pas.

Comment expliquer la faible activité de construction dans les régions touristiques? Il y a dix ans, le marché de l'immobilier vivait un revirement de situation. En mars 2012, le peuple entérinait, par son vote, l'initiative sur les résidences secondaires. En substance, il s'agissait de ne plus autoriser la construction de résidences secondaires dans les communes possédant déjà 20% de ce type de biens. Ce qui, bien évidemment, impactait directement les régions et communes touristiques. Entrée en vigueur via un article constitutionnel le 1^{er} janvier 2016, cette loi a sérieusement entravé la réalisation de projets immobiliers et échaudé nombres d'investisseurs et de constructeurs. Les effets de cette loi se font ressentir avec force aujourd'hui.

Le marché immobilier des résidences secondaires est pris en

tenaille entre d'un côté, des aspects réglementaires interdisant formellement la construction de ce type de biens dans de nombreuses communes, et d'un autre côté, la demande pressante d'un nombre toujours plus élevé des ménages souhaitant devenir propriétaires d'une résidence secondaire.

De surcroît, cette situation a des répercussions directes sur les autochtones. Ceux-ci voient les possibilités de se loger s'amincir à mesure que les offres disparaissent et que les prix augmentent. Cet effet corollaire va contre l'esprit de la loi telle qu'elle avait été pensée, car elle avait (aussi) pour ambition de maintenir sur le marché des logements à des prix abordables.

La situation des résidences secondaires est complexe. Les perspectives sont difficilement envisageables. Le chapitre de l'étude de Credit Suisse consacré à ce segment de marché se termine toutefois sur une proposition audacieuse: mettre en place un impôt spécifique sur les résidences secondaires, visant à limiter les demandes tout en générant des recettes fiscales pour les communes.