

L'avis de l'expert

Entre la location et l'achat

Martin Neff

Chef économiste
Raiffeisen Suisse



Louer reste toujours plus coûteux qu'acheter. A titre d'exemple, le loyer d'un appartement de 100m² s'élève à 2000 francs en moyenne par mois. A l'achat, l'appartement coûte près de 1600 francs par mois (hors amortissement de l'hypothèque). Cette différence explique l'attrait toujours très élevé de la propriété du logement par rapport à la location. Les ménages susceptibles de pouvoir payer des loyers élevés ont généralement suffisamment de fonds pour accéder à la propriété. A l'inverse, de nombreux ménages aux moyens plus limités ne répondent pas (ou plus) aux critères de capacité financière malgré des taux hypothécaires bas. Les prix d'accès à la propriété sont élevés, et les exigences en termes de capitaux propres et de revenus sont très difficiles à satisfaire. Ces ménages n'ont



Chaque ménage qui dispose de la capacité financière d'acheter doit peser le pour et le contre avant de passer à l'acte d'achat. GETTY IMAGES

«L'achat immobilier est une des décisions financières les plus importantes qui soit»

pas d'autres solutions que la location.

Dans l'environnement de placement délicat actuel, les investissements immobiliers ont la cote. D'une part, les caisses de retraite, assurances, etc. investissent dans les immeubles locatifs, de l'autre, les biens immobiliers peuvent s'avérer tout aussi attrayants pour les particuliers, que ce soit sous forme de placements di-

rects en vue de revenus locatifs ou indirects, via des fonds de placement.

En raison du ralentissement de la croissance démographique et de l'immigration, le marché des logements locatifs devrait se détendre au cours des prochaines années. Cet aspect positif pour les locataires place les bailleurs et les propriétaires face à une commercialisation plus compliquée. La demande dans les centres tels que Genève ou Lausanne, ainsi que dans les régions attrayantes et bien desservies, devrait rester forte et l'offre toujours aussi vite absorbée. Par contre, hors des zones recherchées, les particuliers qui investissent directement dans des appartements devraient s'informer sur les loyers qu'ils peuvent raisonnablement espérer et adopter un mode de calcul plutôt conservateur. Un local vacant coûte cher.

Ceux qui veulent acheter doivent disposer de la capacité financière nécessaire. Il n'est cependant pas judicieux de conseiller d'acheter à tous ceux qui le peuvent. Chaque ménage doit peser le pour et le contre. N'oublions pas que l'achat d'une propriété du logement est une des décisions financières les plus importantes dans une vie.

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie



Quels types de logement en 2030?

Face à l'exiguïté de notre territoire et à la pression législative qui en découle, il convient de proposer une typologie de logements en adéquation avec les attentes des locataires. Une analyse statistique et sociologique de la de la population permettra d'anticiper l'évolution ainsi que les caractéristiques des futurs ménages. Quelles sont les grandes tendances à l'horizon 2030?

Selon les données fournies par Statistiques Vaud, le nombre de ménages composés de personnes seules augmenterait de +29%, c'est la plus forte tendance. Ce chiffre est principalement influencé par le vieillissement de la population puisqu'on anticipe que la part des 65 ans et plus augmentera de 30% à 36% durant cette période. En

parallèle, les couples sans enfants verraient leur proportion progresser de +32%.

Malgré ces évolutions, ce sont bien les logements de trois et quatre pièces qui seront le plus demandés. Ils représentent respectivement 29% et 23% de la demande en nouveaux logements, contre 24% pour ceux d'une et deux pièces et 19% pour les cinq pièces et plus.

Par ailleurs, avec l'augmentation du coût de construction et prix du foncier, on assiste à une diminution de la superficie des logements. A titre d'exemple, dans le segment des «single living» qui retient l'attention des investisseurs, on constate qu'un nombre grandissant de personnes vit en couple mais souhaite conserver un logement individuel.

Cette tendance favorise la mise sur le marché de micro-appartements présentant des revenus locatifs par mètre carré plus élevés que pour des surfaces plus grandes. Cette réduction des superficies de logements s'exprime également à travers des exemples d'habitat proposant des espaces communs, tels que des salles à manger ou des lounges TV. Il n'est pas aisé de se positionner par rapport à ce phénomène de rationalisation. Soit il péjore la qualité et le confort des locataires, soit il est le signe avant-coureur d'un nouveau rapport à son logement avec un partage de certains espaces. Rendez-vous en 2030 pour en reparler!

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier:

Supplément paraissant le mercredi
Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Direction artistique:

Laurent Martin

Rédaction Laurent Buschini,
tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54
melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression
Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications
romandes SA, avenue de la Gare 33,
CP 585, 1001 Lausanne; tél.
021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication
de Tamedia AG. Indication de
participations importantes selon
article 322 CPS: CIL Centre
d'Impression Lausanne SA, Editions
Le Régional SA, Homegate AG,
LC Lausanne-Cités SA, Société de
Publications Nouvelles SPN SA.