

Immobilier commercial

Un secteur sous pression

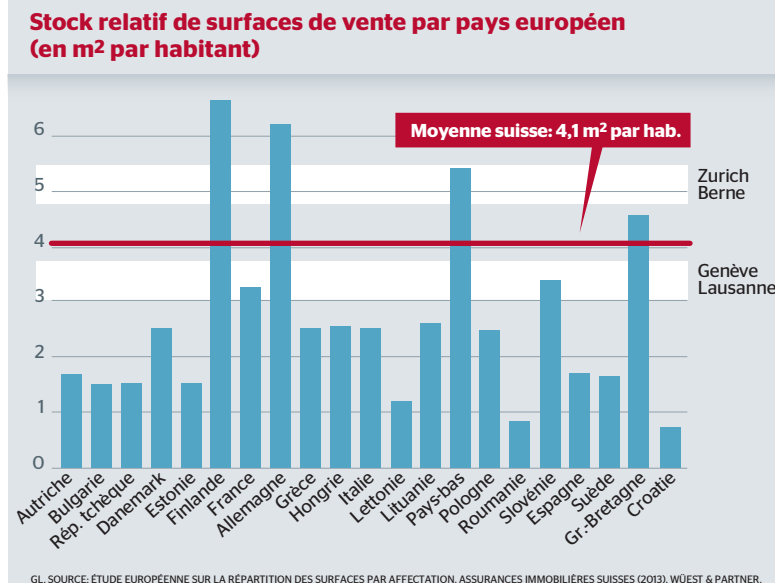
Ellen Hoérée

Economiste, MRICS
Wüest & Partner



Avec 4,1 m² par habitant, la Suisse se positionne dans le top 5 des pays européens offrant le plus de surfaces de vente par habitant (voir le graphique). Avec les récents bouleversements du taux de change entre le franc et l'euro (lire aussi en pages 10 et 11), il est intéressant d'analyser le marché des surfaces de vente de l'arc lémanique. Avec près de 3,5 millions de mètres carrés de surface de vente, il offre une densité de 3,4 m² de surface par habitant. Cette densité est inférieure à la moyenne suisse et plutôt faible en comparaison des autres régions économiques fortes comme Berne (5,7 m²/hab) ou Zurich (4,9 m²/hab). Les habitants de l'arc lémanique disposent en effet d'une offre élargie à la France voisine.

Etonnamment, les plus grandes concentrations de surfaces de vente dans l'arc lémanique ne sont pas situées dans les villes principales que sont Genève et Lausanne, qui n'offrent



respectivement qu'entre 3,4 et 3,6 m² de surfaces de vente par habitant. Elles sont plutôt localisées dans des villages périphériques le long de l'autoroute A1 (Allaman, Etoy, Aubonne, Signy et Vich) ou dans des zones périurbaines (Crissier), qui affichent des ratios jusqu'à 50 m² par habitant. Ces surfaces sont en concurrence directe avec cel-

les de nos voisins français. Dans ce contexte, chaque fluctuation importante du franc par rapport à l'euro se répercute sur le marché.

Cet effet est illustré par la différence importante des niveaux moyens des loyers entre les régions économiques situées à l'intérieur de la Suisse et celles situées près de la frontière. On remar-

que que les régions intérieures de la Suisse, comme Zurich et Berne, affichent des loyers qui dépassent actuellement les 1100 fr./m² dans le segment supérieur, alors que les loyers dans les régions frontalières, comme celle de Genève, se montent à 800 fr./m². Cela s'explique notamment par la proximité d'une offre de produits étrangers à des prix inférieurs, qui engendre une concurrence pour les surfaces de vente du territoire de la région lémanique.

Depuis le premier choc du taux de change en 2008-2010, les centres commerciaux de l'arc lémanique ont dû faire face à une diminution d'environ 8% en moyenne de leur chiffre d'affaires. Cette baisse s'est traduite par une pression générale des prix des surfaces de vente dans la région. Depuis 2013, nous remarquons ainsi une correction à la baisse entre -10% et -15% dans la majorité des régions entre Genève et Lausanne, ce qui coïncide avec les premières échéances des baux après la hausse du franc de 25 points par rapport à l'euro.

Ainsi, si le taux de change franc/euro se stabilise au niveau actuel, il est probable que la pression sur les loyers de surfaces de vente se maintienne à moyen terme dans la région.

Chronique

Par Jean-Jacques Morard,
président du SVIT Romandie



Un indice très prometteur

La statistique des logements vacants, habituellement utilisée par les cantons pour refléter l'état du marché du logement locatif, est de plus en plus remise en question. D'abord par les professionnels de la branche qui ont besoin d'outils fiables pour envisager des développements immobiliers correspondant aux attentes du marché. Puis par les particuliers qui cherchent à se reloger et qui sont en droit d'attendre une information transparente pour savoir s'ils doivent ou non entreprendre leur projet.

Le nouvel indice SVIT du logement en ligne (ISLL) offre désormais une analyse plus

pertinente et plus approfondie que l'indice fédéral. Basé sur la durée des annonces publiées sur les principaux portails internet de l'immobilier, l'ISLL mesure pour une ou plusieurs régions le nombre de logements locatifs disponibles. Utilisé depuis une dizaine d'années aux Etats-Unis et en Angleterre, il permet de mieux répertorier les logements vacants et de les analyser en fonction de critères comme le prix, la surface ou le nombre de pièces.

Prenons l'exemple de Lausanne. Lors de la période d'avril à septembre 2014, en comparaison avec la même période en 2013, 3000 logements ont été proposés, soit 400 de plus que pour la

période précédente. Cette augmentation de l'offre est de nature à détendre le marché, particulièrement pour les objets de grande taille.

A l'heure où la disponibilité du foncier se raréfie, les professionnels de l'immobilier bénéficient désormais d'un instrument très utile pour identifier précisément les attentes du marché. Cet outil leur permettra de définir la typologie idéale des logements à développer, leur surface, le nombre de pièces et le prix. En rapprochant la qualité de l'offre aux attentes de la demande, l'indice ISLL favorisera à coup sûr la création de nouveaux logements.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

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@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch