

L'analyse économique

Logement: le taux de vacance baisse fortement à Genève

Vincent Leroux
Président
du SVIT
Romandie



Le taux de vacance continue de diminuer en Suisse. C'est le constat que dresse Credit Suisse, dans une étude publiée à la mi-septembre, en se basant sur les chiffres communiqués par cinq cantons, dont Genève, et quelques villes. Si cette tendance à la baisse du nombre de logements disponibles, tant à la location qu'à l'achat, n'est pas une surprise en tant que telle, sa vigueur demeure impressionnante.

D'autant plus lorsqu'on sait que le canton de Genève affiche la plus forte diminution de logements, accusant un recul de 26,1% par rapport à l'année 2021, déjà en régression par rapport à 2020. Au final, le taux de logements vacants à Genève s'élève à 0,38% au 1^{er} juin 2022, selon le communiqué de l'Office fédéral de la statistique du 12 septembre dernier, ce qui le positionne à la deuxième place des cantons ayant le plus faible taux de vacance, derrière Zoug (0,33%).

Pourtant, il y a quelques mois encore, nous indiquions, ici même, qu'à l'instar de nombreux centres urbains, Genève perdait de son at-

trait. Il est manifeste que, malgré la baisse de la demande de logements observée récemment, l'offre demeure insuffisante.

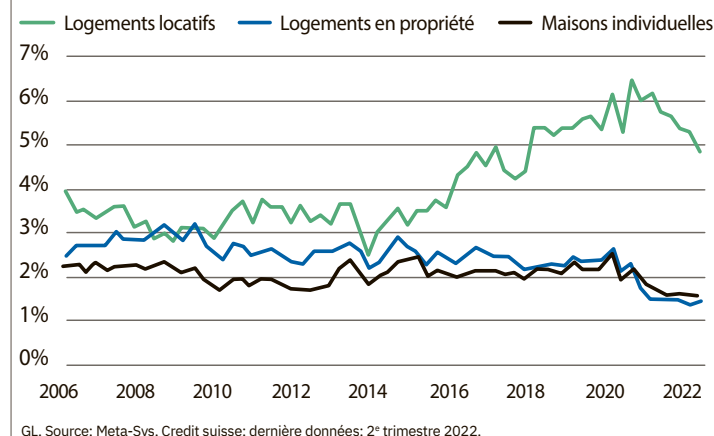
Qui plus est, l'étude de Credit Suisse indique que l'immigration a progressé ces derniers mois, et que «le solde migratoire de la population résidente permanente de nationalité étrangère a dépassé celui du premier semestre de l'année dernière d'environ 12'000 personnes». À Genève, la population a augmenté de 0,8% en une année, pour s'établir à 514'312 habitants à fin juin 2022 (+9965 personnes).

La situation ne s'améliorera pas d'elle-même si rien n'est fait, et si la tendance migratoire se poursuit dans les prochains mois, voire les prochaines années. Gardons à l'esprit que Genève a vu sa population passer d'environ 467'000 habitants en 2011, à presque 512'000 dix ans plus tard, en 2021.

L'une des pierres d'achoppement reste la faible activité de construction en Suisse, qui diminue inexorablement depuis plusieurs années. Genève va pourtant dans la bonne direction, avec un nombre de logements construits historiquement haut, puisque le canton affichait 3215 nouveaux logements en 2021, soit presque 500 de plus qu'en 2018, qui détenait le record depuis douze ans (2006).

La baisse de l'offre de logements se poursuit en Suisse

Taux de l'offre par segment, en pourcentage du parc de logements correspondant



GL. Source: Meta-Sys, Credit suisse; dernière données: 2^e trimestre 2022.

Quelles sont les causes de ce déséquilibre sur le marché suisse? L'une des problématiques que les acteurs de l'immobilier rencontrent depuis plusieurs mois est la difficulté d'approvisionnement en matières premières. Comme dans de nombreux autres domaines, le secteur de la construction vit dans une incertitude constante quant à la disponibilité, aux délais de livraison et aux prix des matériaux. Cette situation a un impact direct sur les délais de construction, déjà intrinsèquement longs dans le bâtiment.

Les politiques publiques de protection du territoire et de densification des zones ont, elles aussi, un impact sur la vélocité du secteur de la construction. Les législations restreignant la construction. Les réglementations antibruit ainsi que les différents recours et oppositions allongent inexorablement les délais, rendant le métier de constructeur de plus en plus complexe et incertain.

À cela s'ajoute la difficulté de trouver, de recruter et de former des collaborateurs aux nouvelles

«Le canton de Genève affiche la plus forte diminution de logements, accusant un recul de 26,1% par rapport à l'année 2021.»

technologies, et aptes à les mettre en œuvre au sein de projets de construction et de rénovation. Et cela, dans toute la chaîne de valeur de nos métiers. La digitalisation et la transition énergétique rebattent les cartes du métier et nous contraignent à penser l'immobilier sous de nouveaux paradigmes.

La désaffection des métiers de l'immobilier par la nouvelle génération est aussi un sujet qui nous préoccupe. Il devient de plus en plus difficile de trouver des jeunes souhaitant évoluer dans le secteur de l'immobilier, alors que la richesse des métiers, les défis à relever et les nouvelles technologies offrent de belles opportunités. Encore faut-il franchir le premier pas pour se rendre compte de

l'émulation inhérente à nos métiers.

J'en veux pour preuve le réseau de jeunes SVIT Young Romandie, qui n'a cessé de croître depuis son lancement en 2019, tant en nombre de membres qu'en termes d'activités. Une formidable aventure qui rassemble aujourd'hui plus de 184 acteurs de l'immobilier âgés de moins de 35 ans, dont le but est, notamment, de tisser des ponts entre les métiers de l'immobilier et les générations.

Tous ces éléments mis ensemble permettent d'expliquer, dans les grandes lignes, la situation dans laquelle se trouve le marché immobilier résidentiel à l'heure actuelle. Il en résulte une tension palpable, qui se manifeste par des prix qui continuent jusqu'à présent d'augmenter, que ce soit à la location ou à l'achat.

Ceci permet peut-être d'expliquer l'appétence croissante des ménages pour l'achat d'un bien immobilier, malgré la récente augmentation des taux hypothécaires ces dernières semaines. Car, dans un monde où règne l'incertitude, être propriétaire de son logement est, et restera, une excellente façon de se prémunir de mauvaises surprises.