



La hausse des taux de vacance fait pression sur les loyers

IMMOBILIER. La tendance à la baisse des loyers se prolongera en 2018. Les rendements en pâtiront également.

En raison des taux de vacance en hausse des appartements locatifs, les loyers continueront à baisser en 2018, selon le CIFI. Mais pour les investisseurs institutionnels, les rendements immobiliers seront aussi mis sous pression, au détriment des assurés.

«Il n'y a toujours pas de villes fantômes en Suisse», assure Donato Scognamiglio, responsable du Centre d'information et de formation immobilières (CIFI). Mais dans les zones périphériques, certaines communes affichent des risques de vacance très élevés.

La valeur la plus élevée de cet indicateur est enregistrée dans la commune de Vechigen (BE), suivie de Delémont et de Buchs (AG). Pour mesurer le risque de vacance, l'indicateur combine le nombre de permis de construire publiés avec le taux de vacance effectif des communes (de plus de 5000 habitants).

Les propriétaires auront de plus en plus de mal à augmenter leurs revenus locatifs, même lors d'un nouveau bail. Selon un indice élaboré par le CIFI, le niveau des loyers actuels indique une augmentation de prix de 0,5% cette année. Au cours des 5 dernières années, l'analyse de quelque 668.600 contrats montre un recul

des prix de 0,1%.

Pour les clients institutionnels tels que les fonds de pension - que représente le CIFI - cela signifie qu'ils gagnent moins sur les immeubles de placement. «Les investisseurs savent que les taux de vacance pèsent sur les évaluations», explique Donato Scognamiglio mercredi à l'occasion du Congrès financier et immobilier suisse à Berne.

Les titres et fonds immobiliers ont déjà reculé ces derniers mois - ils anticipent le développement des rendements directs immobiliers. Selon le patron du CIFI, les investisseurs institutionnels ont placé environ 150 milliards de francs dans des immeubles d'habitation. S'ils génèrent moins de revenus, les assurés le ressentiront au final.

Propriété inaccessible

En Suisse, la majorité des logements se trouvent en mains privées. Environ 40% des Suisses possèdent le leur. Compte tenu de l'évolution des prix, 93% des ménages n'ont plus accès à la propriété, selon M. Scognamiglio. Avec un revenu annuel de 120.000 francs et des fonds propres de 150.000 francs, un ménage à Genève pouvait s'offrir un appartement de 117 m² en l'an 2000. L'année dernière, pour cet

argent, il ne pouvait plus qu'aspirer à 47 m².

Avec la même somme, un ménage à Sion peut se payer un logement de 120 m², tout de même 69 m² de moins qu'en l'an 2000. A La Chaux-de-Fonds, ce sont encore 156 m², une vingtaine de moins qu'au tournant du siècle. «Déjà aujourd'hui, de nombreux propriétaires sont à la limite de leur capacité financière», déclare Donato Scognamiglio. La situation risque d'empirer si l'abolition de la valeur locative devait se concrétiser.

Suite aux diverses offensives dans ce sens, une commission parlementaire planche sur une proposition. Or, à partir du moment où les propriétaires ne peuvent plus tenir compte de la valeur locative dans leur fiscalité, beaucoup chercheront à amortir leurs dettes et leurs hypothèques. ■