

Le point de vue du chef économiste de Raiffeisen

La niche de l'échange de logements



La construction de logements piétine en Suisse. L'ampleur de la production insuffisante de logements se manifeste lorsqu'on compare le nombre de logements planifiés à l'évolution de la population ou au parc immobilier. Alors que 7,3 logements pour 1000 habitants étaient en moyenne planifiés entre 2004 et 2017, ils n'étaient plus que 5,5 entre 2020 et 2024. Notons que le nombre effectif de nouveaux logements est moindre aujourd'hui en raison de l'importance croissante des constructions de substitution, puisque ces dernières donnent certes naissance à de nouveaux bâtiments, mais au détriment de logements existants. Le nombre de logements ayant obtenu une autorisation de construire surestime par conséquent l'augmentation nette effective. Il n'est donc pas surprenant que le marché du logement soit tendu et que les loyers augmentent de façon incontrôlée.

Moins de déménagements en raison de l'effet de verrouillage

Le droit locatif en vigueur représente une contrainte supplémentaire : les loyers du marché progressent beaucoup plus vite que les loyers existants dans le cadre de rapports locatifs de longue date. Le fossé entre les loyers existants et les nouveaux loyers proposé s'est donc creusé. Aussi, de nombreux ménages restent-ils dans les logements qu'ils occupent depuis des années pour des questions de coûts, même s'ils sont en réalité trop grands ou trop petits. Cet effet de verrouillage accentue encore la crise sur le marché du logement et se traduit par une baisse du nombre de déménagements. Depuis 2020, le nombre de personnes qui déménagent chaque année en Suisse a diminué de 74 000 personnes. Les personnes âgées restent notamment dans des logements trop grands faute d'incitations financières et privent ainsi le marché du logement de surfaces habitables pourtant requises de toute urgence.

Echange de logements grâce aux plates-formes

Compte tenu de la pénurie de logements, l'idée de l'échange de logements a réussi à passer de la théorie à la pratique. L'échange de logements nécessite une correspondance, autrement dit que deux ménages désireux d'échanger manifestent un intérêt réciproque pour leurs logements. En réalité, une telle correspondance est rare. En supposant que chaque personne intéressée par un échange soit attirée par un logement sur 100, la probabilité de correspondance est tout juste de 0,1 pour mille. Les annonces placardées sur

des tableaux noirs n'ont donc pratiquement aucune chance. Les bourses d'échange numériques accroissent en revanche les chances de succès. Grâce à des algorithmes, elles facilitent la localisation d'un partenaire en vue d'un échange et réduisent considérablement les frais de recherche. Des portails numériques gratuits mais aussi payants, spécialisés dans l'échange de logements, ont ainsi vu le jour.

Les bailleurs doivent jouer le jeu

Lorsque deux personnes intéressées par un échange de logements se sont rencontrées par le biais de ce canal, elles doivent en informer leurs bailleurs et demander leur assentiment en vue de cet échange. Si les bailleurs donnent leur accord, de nouveaux contrats de bail sont rédigés, les anciens sont dénoncés et une date est convenue pour l'échange de logements. Pour qu'un échange ait lieu, quatre parties doivent donc donner leur accord. Il est souvent difficile d'obtenir l'accord du bailleur. Il n'est absolument pas certain que l'échange puisse s'opérer aux anciens loyers. Les résiliations de bail sont l'une des rares occasions où les bailleurs peuvent adapter leurs logements à la situation du marché. On peut douter qu'ils renoncent à leur droit de choisir eux-mêmes le nouveau locataire et, le cas échéant, d'adapter le loyer.

L'échange de logements reste un phénomène de niche

Les plates-formes telles que Hoyou.ch ou Tauschwohnung.ch gagnent en popularité. Alors que cette dernière ne proposait que quelques douzaines de logements à Zurich il y a quelques années, ils sont aujourd'hui au nombre de 740. Selon les informations fournies par la plate-forme quelque 480 ménages ont pu échanger entre 2021 et 2023. Le concept fonctionne, mais ce nombre n'est rien en comparaison des 44 000 déménagements qui ont lieu chaque année dans la ville de Zurich. Ailleurs, la diffusion de la plate-forme est encore limitée. A Winterthur, seuls 20 logements sont proposés à l'échange, bien que la population de cette ville ne soit que quatre fois inférieure à celle de Zurich. Mais le nombre des offres d'échange augmente, notamment dans la ville de Zurich, comme le montre une statistique sur plusieurs années. Depuis 1999, la lettre d'information Immo-mailing gérée avec beaucoup d'engagement envoie des e-mails sur des logements libérés ou proposés à l'échange. Alors que le nombre des offres d'échange n'a longtemps pas excédé une centaine par an, il augmente

significativement depuis 2018 et s'élevait à près de 600 l'année dernière. D'autres plates-formes ne s'adressent pas uniquement aux locataires, mais aussi aux propriétaires. La plus connue d'entre elles est Hoyou qui devrait désormais avoir répertorié plus d'un millier d'offres d'échange.

La pénurie de logements fait naître des initiatives

Les sociétés coopératives d'habitation et les régies immobilières publiques permettent également d'échanger des logements à l'intérieur de leurs parcs immobiliers substantiels. Mais tout comme pour les plates-formes privées, il n'y a pas de mise à l'échelle. La situation en Allemagne est comparable. Les plates-formes d'échange constituent donc une niche qui offre des solutions aux locataires chanceux, mais rien de plus. Souvent les plates-formes d'échange apparaissent là

où les mécanismes habituels du marché sont défaillants à cause des réglementations ou pour d'autres raisons. Elles sont un infime espoir pour les locataires, un signal pour les décideurs que le mécanisme du marché est trop restreint et n'est plus en mesure de mettre des besoins complémentaires en adéquation.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Hasenmaile'.

Fredy Hasenmaile

Chef économiste

Raiffeisen Suisse

Editeur

Raiffeisen Suisse
Economic Research
The Circle 66
8058 Zurich Aéroport
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/logement
raiffeisen.ch/placements

Publications

Découvrez notre vision actuelle des marchés financiers dans nos publications
raiffeisen.ch/marches-opinions

Conseil

Contactez votre conseiller ou votre Banque Raiffeisen locale
raiffeisen.ch/web/ma+banque

Mentions légales

Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Les exemples, informations et remarques mentionnés sont fournis à titre indicatif et peuvent par conséquent varier au cas par cas. Des différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.

Ce document ne constitue ni un conseil en placement, ni une recommandation personnelle, ni une offre, ni une incitation ou un conseil d'achat ou de vente d'instruments financiers. Ce document en particulier n'est ni un prospectus, ni une feuille d'information de base au sens des art. 35 et s. ou 58 et s. de la LSF. Les conditions complètes ainsi que les informations détaillées sur les risques inhérents aux différents instruments financiers mentionnés, qui sont seules déterminantes, figurent dans les documents de vente juridiquement contraignants respectifs (par exemple les prospectus [de base], le contrat de fonds, la feuille d'information de base [FIB] / Key Information Document [KID], les rapports annuels et semestriels). Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall ou sur raiffeisen.ch. Il est recommandé d'acheter des instruments financiers uniquement après avoir obtenu un conseil personnalisé et étudié les documents de vente juridiquement contraignants ainsi que la brochure «Risques inhérents au commerce d'instruments financiers» de l'Association suisse des banquiers (ASB). Toute décision prise sur la base du présent document l'est au seul risque du destinataire. En raison des restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissantes et aux ressortissants d'un Etat dans lequel la distribution des instruments ou des services financiers mentionnés dans le présent document est limitée, ni aux personnes ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat. Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Le présent document contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le [rapport de gestion du Groupe Raiffeisen](#).

Raiffeisen Suisse ainsi que les Banques Raiffeisen font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.