

## Le marché du logement locatif flambe

- **Les prochaines hausses du taux de référence hypothécaire sont imminentes – les loyers vont fortement augmenter.**
- **La construction de logements d'utilité publique offre des logements locatifs très bon marché, mais leurs coûts pour les contribuables ne sont que rarement présentés de façon transparente.**
- **Les corrections de prix sur le marché des logements en propriété à usage propre ne sont que partie remise.**

*Saint-Gall, le 10 août 2023.* A l'heure actuelle, les offices de médiation pour les questions locatives se trouvent envahis de recours contre des augmentations de loyers. Il n'y a pas d'accalmie en vue. En effet, depuis la première hausse du taux de référence hypothécaire au 1<sup>er</sup> juin 2023, la prochaine hausse s'annonce déjà. En décembre, ce taux devrait atteindre 1,75%, menaçant donc une majorité des locataires suisses d'une nouvelle augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> avril 2024. Il va même falloir s'attendre à une troisième hausse d'ici fin 2024. Comme les propriétaires font souvent valoir l'inflation cumulée en même temps que le relèvement du taux de référence hypothécaire, les loyers des locataires concernés augmentent plus fortement que les 3% prévus par palier du taux de référence. La hausse des loyers, mesurée de manière officielle, devrait donc s'élever à 8% l'année prochaine. «Pour la majorité, les propriétaires sont à même d'imposer ces loyers plus élevés sans problème. En effet, le marché locatif est de plus en plus saturé à cause de l'immigration accrue, de l'activité de construction trop limitée et du nombre élevé de nouveaux ménages qui se sont formés ces derniers temps», déclare Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse. De ce fait, les locataires ne peuvent pas simplement déménager dans un logement plus abordable, d'autant plus que, outre les loyers existants, ceux en vigueur sur le marché augmentent déjà fortement. «Ce n'est qu'en instaurant de nouveau un équilibre entre l'offre et la demande que l'on peut endiguer la hausse des loyers. Pour cela, il y a besoin de davantage d'incitations pour tous les promoteurs immobiliers. La politique en particulier devrait agir sur quelques leviers pour atteindre cet objectif», explique Fredy Hasenmaile avant d'ajouter: «Seule la mise à disposition rapide de nouveaux logements, par les promoteurs immobiliers institutionnels, privés, coopératifs et d'autres acteurs, peut encore éviter les conséquences graves de la pénurie de logements qui se profile.»

### **L'encouragement à la construction de logements comme solution adéquate?**

Avec les hausses de loyers passées et attendues, des voix réclamant un encouragement accru à la construction de logements d'utilité publique se font de plus en plus entendre. Du point de vue des locataires, les coopératives de logement offrent de nombreux avantages. Elles mettent des habitations bon marché et attractives à la disposition de la population et contribuent à l'atteinte des objectifs socio-politiques. C'est notamment dans les centres, où le besoin davantage d'espaces de vie se fait ressentir, que la construction de logements d'utilité publique gagne en importance. Ce sont surtout les ménages à revenus faibles qui bénéficient de ces logements bon marché organisés en coopératives, mais ces derniers marquent aussi des points en termes de durabilité: leurs résidents utilisent en

effet un espace bien plus restreint que celui consommé par d'autres promoteurs immobiliers. Le revers de la médaille est que l'encouragement à la construction de logements entraîne aussi des coûts. «L'encouragement à la construction de logements d'utilité publique se fait au prix d'effets d'aubaine. Environ la moitié des habitants de logements en coopératives appartient aux trois quintiles de revenus supérieurs, lesquels n'auraient pas besoin de subventions», déclare Fredy Hasenmaile. «Tant que l'ampleur du subventionnement indirect ne sera pas connue et qu'il ne sera pas mieux démontré pourquoi un encouragement ciblé et spécifique – c'est-à-dire un soutien direct aux ménages dans le besoin – ne permet pas d'atteindre les résultats escomptés, il se peut que les maîtres d'ouvrages d'utilité publique ne soient les meilleurs bailleurs qu'à première vue», poursuit Fredy Hasenmaile.

## Les corrections des prix ne sont que partie remise

Malgré une demande en net déclin et une offre beaucoup plus fluide, l'accalmie de la dynamique des prix sur le marché du logement en propriété se fait encore attendre. Dernièrement, les prix des logements en propriété ont encore renchéri de 5% en moyenne annuelle. A la lumière des principes généralement applicables, le revirement des taux devrait exercer une pression sur le niveau des prix, mais cette dernière se fait encore attendre. Certes, le côté acheteur gagne en pouvoir de négociation au fil du temps, mais le côté vendeur trouve encore des prospects. C'est pourquoi les prix demandés ne bougeront que peu pour l'instant. Cependant, au vu du nombre décroissant de transactions, ils divergeront sans doute de plus en plus au fil du temps. Par ailleurs, les indicateurs avancés tels que la durée de publication des annonces ou le nombre d'abonnements de recherche sont de toute évidence un indice que le boom des prix des logements en propriété, qui a duré plus de 20 ans, touchera bientôt à sa fin. «Nous nous attendons à ce que les prix des logements connaissent une certaine correction dès 2024 au plus tard. En effet, les prix de l'offre pour les logements en propriété ont déjà réagi et n'évoluent plus que latéralement. Les baisses de prix attendues devraient toutefois être gérables. L'offre extrêmement limitée y veillera,» affirme Fredy Hasenmaile.

**Renseignements:** Service de presse de Raiffeisen Suisse  
021 612 51 11, [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch)

Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse  
044 745 38 76, [fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch](mailto:fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch)

## Raiffeisen: deuxième groupe bancaire de Suisse

Le Groupe Raiffeisen est la principale banque retail de Suisse. Numéro deux sur le marché bancaire national, il compte plus de 2 millions de sociétaires et 3,64 millions de clientes et clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 803 sites répartis dans toute la Suisse. Les 220 Banques Raiffeisen, juridiquement autonomes et organisées en coopératives, sont regroupées au sein de Raiffeisen Suisse société coopérative, qui assure la fonction de gestion stratégique et de surveillance de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Grâce aux sociétés du Groupe, à ses coopérations et à ses participations, Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de services et de produits. Au 31 décembre 2022, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 242 milliards de francs, et quelque 215 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,6%. Quant au total du bilan, il s'élève à 281 milliards de francs.

## Se désabonner des communiqués de presse:

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, veuillez écrire à [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch).

## Remarques concernant les déclarations prospectives

La présente publication contient des déclarations prospectives, qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative au moment de son élaboration. En raison de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs déterminants, les résultats futurs peuvent différer considérablement de nos déclarations prospectives. Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives qui figurent dans la présente publication.