



Disparités dans le marché locatif, entre Arc lémanique et Suisse alémanique

Un pays, deux univers immobiliers

Le marché locatif national traverse aujourd'hui un de ces épisodes qui le rend toujours plus incontournable dans toute stratégie d'allocations d'actifs. En subissant une hausse simultanée du taux de vacance et des taux d'intérêt, certains observateurs s'inquiètent des pertes de valeur potentielles des immeubles locatifs. Qu'en est-il vraiment?

EN BREF

Les disparités du marché immobilier, entre Suisse romande et Suisse alémanique, sont multifformes. En général, les nouveaux projets seront plus difficiles à mettre en œuvre pour le propriétaire romand.



Arnaud de Jamblinne
Directeur général,
La Foncière

Le diable se nichant dans les détails, affinons l'analyse. Dans le marché locatif, les fonds immobiliers qui regroupent des immeubles résidentiels situés en centre urbain restent très bien positionnés. Ce quasi théorème se vérifie au niveau national, quel que soit le canton. Pourquoi?

Tout d'abord, le taux de vacance a ten-

dance à s'élever au fur et à mesure qu'on

s'éloigne des centres urbains, là où se concentre la moitié du parc locatif. Et deuxième raison, les loyers y restent globalement stables, dans un contexte d'offre excédentaire, ce qui permet d'appuyer les politiques de rénovation des parcs immobiliers sur des revenus locatifs quasi constants ou en hausse.

Après avoir posé la scène, regardons d'un peu plus près ces évolutions en nous intéressant aux différences structurelles et conjoncturelles entre Arc lémanique et Suisse alémanique.

Les propriétaires

De manière générale, les propriétaires institutionnels sont plus représentés dans les grandes agglomérations alémaniques que dans l'Arc lémanique (voir cadre). Certes le mouvement se ralentit doucement mais le souvenir de la bulle des années 90 reste vivace.

Les grands acteurs institutionnels alémaniques (assurances, banques, fonds de pension) ont tendance à privilégier longévité des matériaux et qualité des équipements même si ces différences s'estompent peu à peu. Quant à l'évolution des loyers, les propriétaires institutionnels alémaniques s'appliquent à adopter une approche plus systématique – moins opportuniste –, en corrélation directe

avec la variation des taux d'intérêts.

Les locataires

Nous sommes ici au cœur des nuances culturelles entre les régions. Moins revendicateurs, plus compréhensifs en cas de hausse de loyer, certains diront plus dociles, par exemple en cas de nuisances occasionnées par des gros travaux de rénovation, les locataires alémaniques s'appliqueront à avoir des relations constructives et apaisées avec leur propriétaire.

Une différence majeure réside dans l'intégration ou non des frais accessoires dans le loyer. Rarement inclus en Suisse romande où les frais accessoires font partie intégrante du loyer, ils font l'objet en Suisse alémanique d'un décompte détaillé au même titre que les frais de chauffage. L'application du régime des frais accessoires rend la relation entre le bailleur et le locataire plus transparente.

Un autre exemple illustre cette relation plus apaisée: le formulaire de notification du loyer initial attaché au contrat de bail, obligatoire dans les cantons souffrant d'une pénurie de logement, mais un formulaire que le Conseil national n'a pas jugé utile d'imposer à toute la Suisse.

Politique des travaux

Les travaux de rénovation, condition sine qua non de la valorisation constante



de l'immeuble locatif, sont envisagés de manière différente. Selon une stratégie globale d'entretien sur le long terme en Suisse alémanique, de manière plus opportuniste en Suisse romande.

Le cadre législatif romand (LPPPL et LDTR) se révèle plus contraignant pour le propriétaire, ce qui l'entraîne à engager ces travaux, appartement par appartement, souvent lors d'une mutation individuelle de locataire. Si la gestion objet par objet s'en trouve facilitée, les incidences sur le coût et le calendrier final sont importantes. En Suisse alémanique, procédure simplifiée et délais plus courts permettent d'assurer un entretien régulier et ciblé d'immeubles dans leur entier.

Dernier point d'importance, l'augmentation de loyer qui suit généralement ces travaux étant mieux comprise et acceptée, le propriétaire est motivé à entretenir son patrimoine de manière méthodique.

En conclusion sur ce point, notons que cette rigidité relative aux travaux en Romandie a pour conséquence de limiter les investissements immobiliers des fonds de prévoyance, ce qui finit par prêter les assurés de ces mêmes fonds de pension.

Cadre juridique

De manière générale, le cadre légal romand, tel qu'il est mis en place par les instances judiciaires, est plus protecteur des intérêts des locataires qu'en Suisse alémanique. Qu'il s'agisse de conduite de travaux ou de gestion de bail au quotidien avec ses loca-

taires, le propriétaire aura donc tendance à fortement peser les conséquences de ses actes. Une demande d'autorisation de construire pour prendre davantage de temps, ce qui peut avoir pour conséquence d'entretenir les tensions dans un marché dominé par la demande, notamment à Genève. À l'inverse, des délais plus courts contribuent à la création d'un cercle vertueux qui favorise, in fine, des loyers acceptables par toutes les parties.

L'ASLOCA

Très politique et pointilleuse d'un côté, plus portée sur la recherche d'équilibre de l'autre, l'Association Suisse des Locataires mène sa mission en reflétant les différences culturelles et sociologiques que nous venons d'évoquer. Un point notoire qui exemplifie ces appréciations quelque peu éloignées: l'opposition catégorique en Suisse romande à la sortie des frais accessoires du loyer, telle que la législation fédérale la prévoit.

Vivre ensemble

Faut-il croire Jean-Pascal Delamuraz quand il disait à propos de ces différences culturelles: «Les Suisses s'entendent bien parce qu'ils ne se comprennent pas»?

En l'état, dans le marché des immeubles résidentiels locatifs, ce n'est pas le cas. Les passerelles sont nombreuses: cadre juridique fédéral, tissu bancaire, autorité de surveillance des propriétaires institutionnels et des fonds immobiliers, association de protection des locataires, voire même les pendulaires.

Cependant ces différences que nous avons illustrées ici tiennent sans doute plus à une appréciation contrastée du concept de responsabilité, plus collective

ici, plus individuelle là-bas, pour finalement construire un pays où il fait bon vivre... ensemble. ¶

«Le cadre légal romand, tel qu'il est mis en place par les instances judiciaires, est plus protecteur des intérêts des locataires qu'en Suisse alémanique.»

Arc lémanique, un marché complexe pour un retour gagnant

Pour les acteurs de l'immobilier, notamment dans le résidentiel, l'Arc lémanique génère sa part de complexité. Géographie contraignante entre le lac Léman, la France, le Jura et les Alpes. Foncier rare et prétexte à inflation. Cadre juridique dont la pente naturelle le pousse en direction des locataires, au détriment de l'équilibre avec les bailleurs. Politique de grands travaux de construction et rénovation grevée de multiples obstacles réglementaires et procéduriers. Projets d'infrastructure liés à la mobilité délicats à mettre en œuvre malgré une forte demande.

Oui, tout cela est vrai et cette complexité fait partie du quotidien des acteurs de l'immobilier. Ce marché requiert, plus que d'autres sans doute, une connaissance intime de ses freins et ses pièges, de ses recoins et autres embûches.

Mais que d'opportunités pour celui qui saura prendre son mal en patience afin de tirer son épingle du jeu. Car le marché est là, la demande en logement reste vivace, les taux de vacance faibles. L'Arc lémanique vit au bénéfice de taux de croissance que l'Europe entière lui envie et même la Suisse alémanique!

Une vision stratégique solide – les centres villes au cœur des moyens de communication – et une mise en œuvre patiente, toute en proximité. Voici la recette que les investisseurs intéressés par l'immobilier peuvent suivre pas à pas.