

Des ventes de plus en plus rapides dans l'arc lémanique

La durée pendant laquelle les annonces pour les maisons restent en ligne a diminué de trois mois à un peu plus de deux mois entre 2018 et 2019.

Fabrice Breithaupt

La villa reste le type de logement préféré des Suisses à l'achat. Cela malgré des prix d'autant plus élevés que l'offre pour les maisons individuelles est faible dans notre pays. Pas étonnant que ces biens, lorsqu'ils sont mis en vente, trouvent rapidement preneur. De plus en plus vite, même. C'est ce qu'indique l'«Online Home Market Analysis». Il s'agit d'une étude qui analyse l'évolution de la durée de parution des annonces immobilières (villas et PPE) sur les principales plateformes internet spécialisées en Suisse. Elle est réalisée par le portail de l'immobilier en ligne **Homegate** avec l'Institut suisse de l'immobilier de la Haute École d'économie de Zurich (HWZ).

La durée moyenne de parution

des annonces en ligne pour des villas a reculé de 9 jours entre 2018 et 2019, passant de 81 à 72 jours. C'est le niveau le plus bas enregistré depuis le début de cette enquête. En 2016, les annonces restaient en ligne 104 jours en moyenne, soit 32 jours de plus que l'an passé. Depuis, la baisse est constante année après année.

C'est dans l'arc lémanique que la diminution de cette durée a été la plus forte l'an passé. Dans les cantons de Vaud et du Valais, elle a reculé de 18 jours, passant de 90 à 72 jours entre 2018 et 2019 (voir le graphique). Dans le canton de Genève, les annonces sont restées en ligne 15 jours de moins en 2019 qu'en 2018, passant de 87 à 72 jours.

Par contre, les cantons du Tessin et de Zurich sont les seuls où cette durée a augmenté au cours de la période sous revue, passant, respectivement, de 92 à 107 jours (+15 jours) et de 48 à 52 jours (+4 jours).

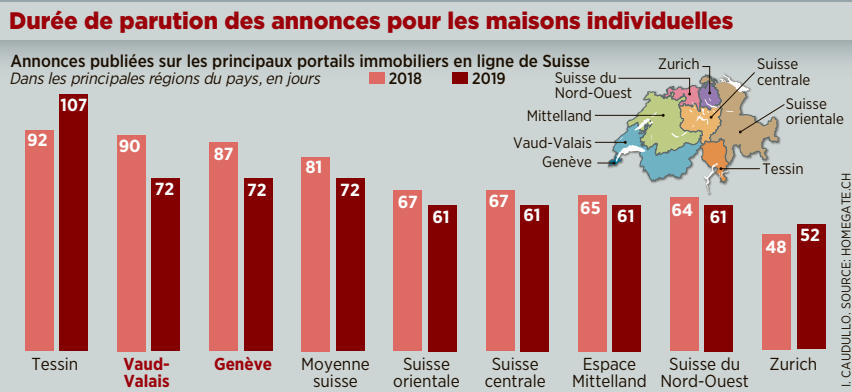
Néanmoins, c'est à Zurich que les villas se (re)vendaient le plus vite en 2019 en Suisse, la commercialisation d'un tel bien nécessitant 20 jours de moins que dans l'arc lémanique par exemple, et 55 jours de moins qu'au Tessin, qui est la région du pays où ce

type d'objet nécessite le plus de temps pour trouver preneur.

Réduction de l'offre

La réduction de la durée de parution des annonces en ligne est principalement due à une augmentation constante de la demande et, dans une moindre mesure, à une légère pénurie de l'offre, expliquent les auteurs du rapport. L'offre de villas en Suisse a régressé de 2,9% entre 2018 et 2019, passant d'environ 34'300 à 33'300 biens proposés à la vente.

Reste qu'avec les conséquences socioéconomiques de la crise sanitaire actuelle, la durée de parution des annonces en ligne pour les villas pourrait s'allonger cette année. Mais Peter Ilg, professeur à l'Institut suisse de l'immobilier de la HWT, se montre peu pessimiste: «La plupart des ménages retarderont quelque peu leur décision d'achat d'un logement privé. Nous tablons donc sur une baisse de la demande cette année et les vendeurs devront faire preuve d'un peu plus de patience pour vendre leur bien, commente-t-il dans le communiqué. Dans l'éventualité que la crise commence à se calmer à l'été, nous ne prévoyons toutefois pas de baisse de prix sur le marché du logement privé».



Chronique

Vanessa Grand-Pierre,
Chambre vaudoise immobilière



Contrat-cadre: statu quo dans le canton de Vaud

Le contrat-cadre romand, signé en 1999 après de longues négociations menées entre les associations représentatives des locataires et des bailleurs, regroupe des dispositions destinées à régler certaines problématiques du droit du bail. Le texte a obtenu la force obligatoire en 2001 et s'applique depuis lors à toute relation contractuelle de bail d'habitation, indépendamment de sa

mention dans le contrat.

Depuis quelques semaines, la presse relaie la fin de la force obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2020.

L'Asloca (Association suisse des locataires) Fédération romande a en effet fait part de son souhait de renoncer à solliciter la force obligatoire de ce texte pour une nouvelle période. En revanche, c'est important, le contrat-cadre proprement dit n'a pas été résilié et conserve ainsi toute sa valeur jusqu'au 30

juin 2026. Ainsi, dès le 1^{er} juillet 2020, le contrat-cadre sera toujours en vigueur, mais sans force obligatoire.

La situation est par contre différente dans le canton de Vaud dès lors que les règles et usages locatifs (RULV) comprennent, en sus des dispositions cantonales, les clauses établies au niveau romand. Ce texte a été déclaré de force obligatoire par le Conseil d'Etat vaudois en 2001 et les représentants de l'Asloca Vaud se

sont associés aux associations représentatives des bailleurs - CVI (Chambre vaudoise immobilière) et USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier) Vaud - pour solliciter le renouvellement de la force obligatoire des RULV pour une période supplémentaire de six ans, échéant le 30 juin 2026.

Rien ne change ainsi dans le canton de Vaud!

www.cvi.ch