

## Perspectives sur le marché immobilier résidentiel de rendement

Julian Reymond  
Membre du comité de l'USPI Vaud\*



Après une hausse sans précédent du taux directeur de 250 points de base entre les années 2022 et 2023, le marché immobilier résidentiel de rendement est devenu beaucoup moins attractif. Les volumes transactionnels se sont effondrés de presque de moitié en 2023 par rapport à l'année précédente. Et les prix ont enregistré une baisse plus ou moins marquée selon les régions géographiques, d'après l'indice des prix de transactions d'immeubles locatifs de rendement de la BNS. C'est le cas de la région genevoise. Celle-ci a enregistré la plus forte baisse des prix, 25% en deux ans. L'absence des acteurs institutionnels d'importance en est l'explication. Ils préféreraient investir dans les obligations, une classe d'actifs presque oubliée à la suite de la baisse des taux en terrain négatif.

A contrario, le marché transactionnel des maisons individuelles et PPE a progressé de 2,2% en 2023, selon l'OFS. Cela reflète surtout la difficulté de trouver un logement en propriété en raison d'une offre toujours top limitée.

À la suite de la baisse du taux directeur à 1,5%, annoncée le 21 mars dernier par la BNS, il est fort probable que le premier ré-

flexe du vendeur d'immeubles a été de contacter son courtier pour revoir à la hausse ses attentes de prix.

Il est toutefois encore trop tôt pour confirmer une tendance haussière sur les prix des immeubles de rendement. Et cela pour deux raisons. D'une part, les investisseurs institutionnels ne sont toujours pas de retour car leur allocation en immobilier reste encore trop proche des restrictions d'investissement. D'autre part, les Cantons réfléchissent actuellement à la mise en œuvre de l'objectif zéro carbone. Cela pourrait engendrer des obligations de rénovation pour les propriétaires immobiliers, à l'instar du projet de la loi vaudoise sur l'énergie, qui obligerait un propriétaire de rénover son immeuble en classe énergétique G et F du CECB sur les dix à quinze prochaines années. Il est important de mentionner ici que le coût d'une rénovation énergétique avec d'éventuelles mises en conformité peut représenter jusqu'à 70% du prix de revient d'un immeuble, soit une somme considérable pour un propriétaire immobilier.

Dans ces conditions, il est fort probable que les investisseurs soient peu motivés à investir dans des immeubles vétustes.

\*Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud  
[www.uspi-vaud.ch](http://www.uspi-vaud.ch)