

Enjeux-Suisse

Mardi 23 décembre 2008

Rétro-prospective -

Le risque pointe le bout du nez dans l'immobilier helvétique

Le marché de la pierre suisse restera soutenu mais les premiers signes d'essoufflement sont attendus pour l'année prochaine.

François Othenin-Girard à Lausanne

Pour le monde de l'immobilier, 2008 restera gravée comme l'année de tous les dangers. L'effondrement du marché américain s'est concrétisé dans la douleur. Le déficit de confiance s'est ensuite rapidement propagé à l'ensemble de la planète avec son cortège de bulles régionales et de malaises sectoriels (lire ci-dessous). La Suisse commence à réaliser que la conjoncture mondiale la rattrape. Le contraste macroéconomique est flagrant par rapport au début de l'année, où de nombreux observateurs votaient encore en faveur de la thèse d'un découplage Suisse-Europe. Mais au vol serein des premiers mois a suivi un printemps fiévreux et un été attentiste. L'automne venu, les doutes ont commencé à peser sur le climat des affaires. Quelle impression laissera de 2008? «Elle ressemble fort aux années précédentes, avec une demande soutenue et une offre relativement faible qui ne parvient pas à couvrir la demande, explique Danielle Perruchoud, courtière professionnelle aguerrie aux temps difficiles. C'est le cas à la fois pour les investisseurs professionnels et pour le marché du logement», ajoute-t-elle (lire ci-dessous).

Le bureau évolue en parallèle avec la récession économique

Pliant sans céder, la pierre de ce pays est toutefois restée juchée en position d'équilibre durant les derniers mois de l'année. Alimentée par la poussée migratoire et la hausse des revenus, la demande s'est maintenue, tandis que la production de logements a évolué, jusqu'ici, en dessus de la moyenne. «Les premiers signes d'un essoufflement sont attendus pour 2009», confirme le dernier Monitor publié par Credit Suisse. Le recul est donc programmé: la vague migratoire, portée par son inertie, finira par mollir, tandis que les taux d'intérêts se stabiliseront à un niveau inférieur.

La demande de bureaux évoluera en parallèle avec la récession économique: «Cette dernière devrait d'abord induire un arrêt, puis un changement de direction, d'ici la fin 2009, du niveau jusqu'ici croissant des locations. Il y aura ensuite une nouvelle hausse du taux d'inoccupation si la production de surface reste stable, voire augmente prochainement, prévoit Fredy Hasenmaile, directeur de la recherche sur ce secteur au Credit Suisse. A l'écouter, le danger d'une surabondance est bien réel, un scénario qu'il légitime par le nombre important de projets qui restent dans le pipeline, dans l'est et l'ouest du pays. Le moyen de gamme subira un coup de frein en montagne. Crise britannique oblige, l'immobilier de montagne est au centre des préoccupations.

Pour Hervé Froidevaux, Senior consultant chez Wüest & Partner, «bien que ce terme agrégé recouvre beaucoup de segments, de régions, de stations différentes, les communes dotées d'infrastructures de bonne qualité (ski, commerces intéressants, offre culturelle et loisirs alternatifs), s'en sortiront mieux que les petites collectivités, qui arrivent sur le marché à contre temps avec des projets moins bien ficelés.» Qu'en est-il de la demande dans ce secteur: «Elle restera intéressante pour le grand luxe, un

AGEFI, Mardi 23 décembre 2008

marché étroit, dont les prix oscillent entre 20.000 et 30.000 francs le mètre carré à St-Moritz, Verbier ou Gstaad», estime cet expert. Pour sa part, le résidentiel secondaire standard – les objets allant jusqu'à 8000 francs du mètre carré – restera lui aussi attractif, et ce «malgré une certaine diminution de la demande, donc un ralentissement des prix en 2009 ». En revanche, un «sérieux coup de frein» sera enregistré dans le milieu de gamme supérieur (de 8000 à 20.000 francs par mètre carré), note Hervé Froidevaux. D'une manière générale, le niveau des prix devrait donc baisser et le marché deviendra plus exigeant et sélectif: «Une chance, conclut-il, puisque l'on pourrait assister à un retour vers une plus grande qualité des projets.»

Comme la demande subsiste, le marché restera soutenu

La confiance reste de mise pour le marché romand. «Pour la villa et la PPE, je pense que le marché se calmera dans les zones en forte hausse, comme dans l'arc lémanique», estime Arnaud de Jamblin, directeur général d'Investissements Fonciers. Un sentiment qu'il fonde sur le retournement du climat de confiance, favorable à l'attentisme. Avec, à la clé, un avertissement «pour ceux qui seront dans la nécessité de vendre: il n'est pas à exclure qu'ils traitent en dessous des sommets atteints en 2007.» Mais comme la demande subsiste, le marché restera soutenu.

Reste la composante risque, la principale différence entre 2008 et 2009. «De manière générale en Suisse romande, il y a aura partout un peu plus de risque», note Hervé Froidevaux. Du coup il s'agit, pour les investisseurs, d'analyser soigneusement les chances et les risques de tout développement, de tout investissement. Et le spécialiste d'ajouter: «Rien ne remplace l'analyse au niveau du marché (macrosituation), de l'emplacement (micro-situation) et de l'immeuble ou du projet (qualité et valeurs économiques).» La santé de la pierre aussi, s'observe avec une loupe.

[f.othenin-girard@agefi.com]

Angle

«En Suisse aussi, il ne faut pas confondre marché boursier et marché immobilier»

Danielle Perruchoud, courtière aguerrie et fondatrice de DMC Immobilier à Lausanne, brosse son panorama 2009 et livre ses réflexions. Comment le marché lémanique va-t-il évoluer en 2009?

Danielle Perruchoud: Il n'y a clairement pas de point commun avec le marasme immobilier que connaissent d'autres pays, qui ont vu éclater cette année d'importantes bulles spéculatives immobilières. Les normes mises en place suite au grave «séisme immobilier» qu'a connu la Suisse au début des années 90 portent aujourd'hui pleinement leurs fruits et permettent d'aborder la nouvelle année avec calme.

Estimez-vous que cette perspective est stable?

Sur un marché où les taux hypothécaires sont bas, les propriétaires immobiliers sont dans une situation tout à fait confortable. A l'heure actuelle, rien ne montre que cette situation puisse amener un

AGEFI, Mardi 23 décembre 2008

changement à court ou à moyen terme. Si l'impact de la crise économique mondiale provoquera certainement des remous il ne faut pas confondre marché boursier et marché immobilier.

Faut-il s'attendre à un sérieux coup de frein?

Il n'est pas réaliste d'envisager une dégringolade du marché immobilier suisse. Cependant, il n'est pas exclu que des ajustements ou des reports dans le temps se réalisent sur certains segments qui restent des marchés de niche, comme le tourisme de luxe, ou certains projets d'immeubles commerciaux. Il faut toutefois faire preuve d'un peu de bon sens et ne pas voir systématiquement des signes manifestes de crise dans des objets qui ne se vendent pas. Avant de crier au loup, mieux vaut vérifier si les biens invendus ne sont pas, tout simplement, en inadéquation soit du point de vue de leur qualité ou de leur prix. Faut-il rappeler que dans un marché global plus morose, les acheteurs ne sont pas disposés à acquérir n'importe quel objet, à n'importe quel prix ?

Un écrémage de l'offre est-il prévisible?

Le domaine de l'immobilier suscite de nombreuses vocations en temps florissant et d'aucuns profitent de s'improviser professionnels. Il est très vraisemblable, le passé l'a déjà démontré, qu'en période de ralentissement économique, les mandants seront plus exigeants, tant en matière de références que de qualité des prestations fournies. Dès lors, il est fort probable les intermédiaires attirés par les sirènes de l'immobilier et auto-déclarés «professionnels», auront à pâtir d'une situation plus difficile et feront certainement les frais d'un marché plus exigeant. Si nous pouvons avoir une certitude c'est qu'en fonction de la demande toujours soutenue, les objets de qualité avec des prix adaptés, trouveront toujours preneurs en 2009. – (Propos recueillis par FG.)