

LE TEMPS

conjoncture Mercredi 10 décembre 2008

Malgré la baisse des taux, l'immobilier vacille

Par Fabienne Bogadi

Demande soutenue, absence de bulle spéculative, les indices sont au beau fixe. Quelques signes inquiétants noircissent cependant le tableau

«La crise financière nous a sauvés de la crise immobilière», a lancé la courtière Danielle Perruchoud avec un rare sens de la formule. Traduction: la bulle n'a juste pas eu le temps de se former. A l'occasion de la Journée des courtiers organisée la semaine dernière à Lausanne par la SVIT School. la fondatrice et directrice de DMC Immobilier s'est déclarée formelle, la Suisse n'est pas menacée par la crise qui frappe durement nos voisins européens. «Personnellement, je ne ressens aucune baisse d'activité, témoigne-t-elle. Au contraire. Je ne parviens pas à répondre aux demandes de mes clients par manque d'objets.»

Discours similaire chez Jean-Jacques Morard, directeur du groupe PSP Swiss Property et futur directeur de De Rham dès le 1er janvier 2009: «Globalement, nous ne ressentons pas les effets de la crise», constate-t-il. Et de citer deux exemples à l'appui de sa déclaration. En 2008, PSP Swiss Property, qui gère des immeubles de bureaux et des surfaces commerciales pour un montant d'environ 5 milliards de francs, a réduit son taux de vacance de 11 à 9%. «Dans notre secteur, c'est énorme», lance-t-il. De plus, de Rham a battu cette année tous les records avec plus de 14 millions d'honoraires de vente. «Le bassin lémanique est encore en pleine euphorie», poursuit le régisseur.

Les arguments justifiant cet optimisme ne manquent pas. Premièrement, le marché immobilier suisse risque moins de s'effondrer puisque, contrairement aux marchés européens, il n'a pas créé de spéculation durant les années de croissance. «Nos banques ont tiré les leçons de la crise des années 1990 et ont mené une politique de financement sage», poursuit Jean-Jacques Morard. Ensuite, la pression démographique est restée forte en 2008, et la baisse des taux hypothécaires encourage désormais les acheteurs à passer à l'acte.

Certaines voix discordantes se font pourtant entendre dans ce concert d'optimisme. Car, depuis plusieurs semaines, le marché s'avère instable, changeant, chaotique, comme s'il avait perdu la tête. En témoigne l'expérience de Pierre*, qui tente de vendre son appartement de 4 pièces près d'Yverdon, dans le Nord vaudois: «Pendant des semaines, je n'ai eu aucune visite, aucun coup de téléphone, raconte-t-il. Puis, la baisse des taux est intervenue. Et depuis, j'assiste à un défilé continu de visiteurs. C'est de la folie.»

A l'exemple également de ces deux immeubles de taille et de situation comparable, l'un situé à Echallens et l'autre à Grandson. Le premier s'est vendu sans peine, tout récemment, à des investisseurs privés désireux de diversifier leur portefeuille. Quant au second, d'abord en vente en PPE, son propriétaire a décidé de le louer avant de l'écouler d'un bloc à des investisseurs. Il attend toujours l'acheteur potentiel. «Le marché vit actuellement au jour le jour, confirme Antoine Chappuis, secrétaire central de la Chambre suisse des diplômés de l'immobilier (Arcid). A notre poste d'observation, nous entendons tout et son contraire. Cependant, le courtage commence à souffrir. J'ai reçu plusieurs témoignages concernant des transactions bien avancées, qui se sont arrêtées du jour au lendemain, les clients ayant renoncé faute de moyens suffisants.» La situation est même tellement

volatile que l'Arcid a repoussé la publication de son indice de décembre des tendances du marché.

Au bout du Léman, Etienne Nagy, directeur de la régie Naef, active à Genève, Neuchâtel et Vaud, ne se montre guère plus encourageant. «Nous avons constaté un net recul des ventes depuis l'été. Recul qui s'est encore prononcé en octobre», reconnaît-il. Il chiffre la baisse des transactions entre 10 et 20%. «Les ventes diminuent entre autres parce que les banques sont devenues plus frileuses», explique-t-il. Tous les types de biens sont touchés, selon lui, du moyen de gamme au luxe. Ainsi que toutes les régions de Suisse romande. «Evidemment, la baisse des taux hypothécaires amène un ballon d'oxygène dans cette morosité, relève-t-il. Mais il ne serait pas sage de tabler là-dessus pour acheter, même avec des taux fixes. Dans deux ou trois ans, la situation peut s'avérer totalement différente avec des taux qui auraient pris l'ascenseur.»

Prix surfaits

Autre sujet d'inquiétude pour le gérant, la situation économique générale: «Les prix élevés étaient le fait d'étrangers fortunés qui venaient travailler et s'installer en Suisse, indique-t-il. Les Suisses qui n'avaient pas autant de moyens ne pouvaient suivre, ce qui a créé un décalage entre la demande exogène et la demande endogène. Cependant, il y a peu de chances pour que des entreprises suisses et étrangères créent des emplois en 2009. Les prix vont donc devoir corriger pour répondre à la demande suisse.»

Beaucoup d'experts fondent leurs espoirs sur l'immobilier comme valeur refuge pour les investisseurs, les caisses de pension notamment, échaudés par les pertes réalisées sur des marchés financiers en pleine déconfiture. Mais ce n'est pas si simple. «Certes, l'immobilier demeure intéressant en tant qu'investissement intrinsèque, relève Jean-Paul Jeckelmann, responsable des investissements auprès de la banque Bonhôte à Neuchâtel. Toutefois, un tel placement se pense à long terme. Il est plus lourd qu'un investissement en obligations et par conséquent beaucoup moins sensible à des variations rapides de liquidités.»

Mais comment les avis peuvent-ils être différents et si tranchés? «L'instabilité du marché immobilier possède une origine émotionnelle. Il y a un double discours. D'une part, ce que l'on craint mais qui n'est pas encore arrivé, et d'autre part, ce que l'on ne veut pas voir», souligne Jean-Jacques Morard. Une remarque fait l'unanimité: la situation s'éclaircira au printemps prochain: pour le meilleur ou pour le pire. Nul ne le sait.

*Prénom d'emprunt

LE TEMPS © 2011 Le Temps SA