

Le passage à vide de l'immobilier lémanique ne serait que «temporaire»

Logement L'activité s'est ramollie cet été, mais le manque de construction et des mouvements migratoires toujours importants devraient encore permettre une appréciation des prix ces prochaines années, expliquent des spécialistes

Jean-Louis Richard

La crise immobilière a peut-être déjà traversé l'Atlantique: les prix seraient en train de céder dans les stations balnéaires espagnoles; le sentiment est devenu maussade en Grande-Bretagne comme en France. En Suisse, un flottement est perceptible: les sociétés immobilières cotées en bourse accusent un recul général. Il est de 8% pour PSP, la plus grande d'entre elles. Depuis deux mois, le secteur connaît un passage à vide, témoigne Olivier Plan, de la société de conseil Immologic à Carouge.

Ce ralentissement ne devrait pas durer. «Les prix des logements

peuvent encore s'élever de 10% à 15% ces prochaines années», a déclaré devant la presse Philippe Christe, du département Clients privés de Crédit Suisse à Genève. L'afflux de plus de 4000 personnes par an dans la cité du bout du lac, la hausse des salaires et le manque de constructions nouvelles constituent un «cocktail détonant», à tel point que la «demande en logements devrait rester forte, même en cas de ralentissement économiques», d'après son collègue Hanspeter Kurzmeyer. Les régions plus périphériques, par exemple Yverdon et Payerne, paraissent plus vulnérables.

Pendant ce temps, l'offre continue de marquer le pas. Dans la

région de Genève, 816 logements ont été autorisés à la construction au premier semestre. C'est 23% de moins que pendant la même période de 2006, d'après l'Office fédéral de la statistique (OFS). Dans l'agglomération lausannoise, les autorisations ont progressé de 26%, mais n'ont porté que sur 704 logements.

Baisse des rendements

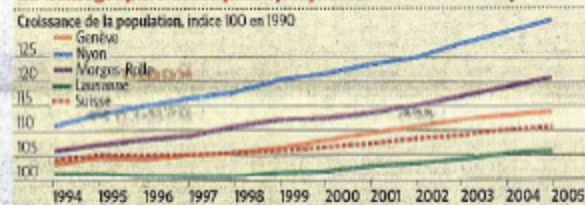
Ces chiffres modestes par rapport à la demande s'expliquent en partie par le désintérêt des grands investisseurs. «Deux grandes caisses de pension viennent d'abandonner pour 200 millions de projets dans la région de Lausanne à cause du manque de rentabilité»,

révèle Olivier Ferrari, consultant chez Coninco à Vevey. Plus de 400 logements ont été passés à la trappe. Les immeubles neufs mis en location ne dégagent plus assez de rendement, explique-t-il en pointant le renchérissement du foncier et de la construction. Le devis pour un projet gelé pendant deux ans à cause des oppositions a bondi de 15%, témoigne Olivier Plan. Tout a augmenté, du cuivre au ciment, en passant par la marge des entreprises qui profitent de la haute conjoncture. Le rendement brut des immeubles neufs en location est descendu jusqu'à 6,3%, alors qu'il faudrait de 7% à 7,5% pour faire correctement face aux coûts financiers et

aux amortissements, explique Olivier Ferrari.

La demande étrangère est nue un facteur critique. «Les grandes multinationales liées à Genève prévoient d'accroître leur effectif de 300 personnes les deux ans à venir. A Morges, la société s'appête à faire venir centaine de familles début 2007», affirme Olivier Plan, qui y voit un signe que le marché va se te de nouveau à court terme. Les étrangers fortunés, actifs ou retraités, représentent une part non négligeable des acheteurs», a déclaré Edouard Duc de UBS, qui ob une transferts de la demande e veur des appartements urbains au détriment des villas.

La démographie est le principal facteur de hausse des prix



SOURCE: CREDIT SUISSE

Un logement plus petit, dernière issue pour les Suisses

Commentaire

Le budget des ménages suisses est la principale barrière à la hausse du prix des logements, expliquent les spécialistes de Crédit Suisse. Cette contrainte ne sera pas forcément fatale à la hausse, car les acheteurs sont de

plus en plus fréquemment des étrangers aux poches bien remplies. Ils sont souvent épaulés par leur employeur; des multinationales plus habituées aux prix de Londres ou de New York. Genève, qui ne figure plus parmi les 15 villes les plus chères au monde, doit leur paraître encore très abordable.

Beaucoup de Suisses ont déjà renoncé à la villa pour se rattrapper sur des appartements meilleur marché. Mais la tentation de vouloir se loger toujours plus grand n'a pas encore été enrayerée, estime Crédit Suisse. Encore, c'est le signe que tout le potentiel de hausse des prix n'a pas été épuisé. J.-L. R.