

Le prix des immeubles a chuté de 12,1% en Suisse

Suite à la hausse des taux de la BNS, les hypothèques s'envolent et la pierre n'est plus un gage de sécurité. La baisse concerne aussi l'arc lémanique.

Ce que les analystes prédisaient cet hiver se réalise, et de façon marquée, pour ne pas dire brutale. La valeur marchande des immeubles d'appartements a chuté de 12,1% durant le premier trimestre en Suisse, par rapport à la même période de 2022. La «Neue Zürcher Zeitung», qui rapporte l'information ce dimanche, illustre même cette baisse de façon très concrète: ce sont quelque «290 milliards de francs qui se sont volatilisés en un an». Un tassement significatif, si l'on sait que la valeur de tous les immeubles d'habitation en Suisse est d'environ 2400 milliards de francs, selon la société de conseil Wüest Partner.

Toutes les régions du pays sont concernées, y compris les bassins économiques forts tels que le grand Zurich et l'arc lémanique. Mais le cabinet Fahrländer Partner, qui a établi ces chiffres sur la base des transactions actuelles sur le marché, précise dans le dominical zurichois que la baisse est plus marquée encore dans le Jura et au Tessin. Ces deux cantons enregistrent des baisses de 13,7%.

La pierre n'est plus une valeur sûre

Par conséquent, la logique de placement qui prévalait depuis deux décennies ne tient plus. Placer dans la pierre, comme on achèterait de l'or, n'est plus de mise. L'immobilier n'est plus une valeur sûre.

Comment ce brusque retournement s'est-il opéré? Durant les années fastes, avec des taux hypothécaires historiquement bas, grâce notamment aux taux négatifs de la Banque nationale suisse (BNS), il était avantageux pour les acquéreurs d'un bien immobilier de préférer une hypothèque à taux fixe, à 1%. Or les coups de boutoir du Covid, puis sur-tout de la guerre en Ukraine et de la crise qui s'est ensuivie, avec comme conséquence, entre autres, la fin du taux négatif, ont commencé à faire tanguer le navire. Progressivement, les taux d'intérêt fixes à dix ans ont pris l'ascenseur, pour approcher les 3%.

L'envol des taux hypothécaires

Par effet de bascule, nombre de nouveaux propriétaires ont alors opté pour un taux flottant, dit «taux Saron» (qui a remplacé le taux Libor). Ce dernier est fortement lié au taux directeur de la BNS, à quoi il faut ajouter la marge de la banque. «Lorsque la Banque nationale a relevé son taux directeur de 0,5 point de pourcentage en mars, le portant ainsi à 1,5%, cette opération a réduit l'écart entre les taux des hypothèques Saron et ceux des hypothèques à taux fixe», notait déjà Comparis à la fin mars.

En clair, les hypothèques à taux flottant se rapprochent de plus en plus des hypothèques à taux fixe. Et la tendance devrait s'accroître: «Le taux Saron sur les hypothèques va atteindre 2,8% d'ici à l'été, contre 1,8% actuellement», nous indiquait il y a deux mois Roland Bron, directeur de la société de conseil VZ pour la Suisse romande. Selon l'Office fédéral de la

statistique (OFS), une hypothèque à taux fixe pendant cinq ans coûte maintenant environ 2,5% ou 2,6%, soit plus du double qu'il y a deux ou trois ans.

Louer est plus avantageux

La pierre n'a plus la cote, et le slogan qui a prévalu durant une quinzaine d'années s'est quasi inversé. Il est désormais moins avantageux d'acheter que de louer. «La charge d'intérêt nettement plus élevée, conjuguée à la forte hausse des coûts de construction, incitera de nombreux ménages à reporter leur rêve de posséder leurs quatre murs ou à y renoncer», constate la «NZZ am Sonntag». Depuis deux ans, selon les données de marché de Realmatch360, la demande de maisons unifamiliales a chuté d'environ 25%.

La demande faiblit et, en toute logique, la valeur des biens immobiliers baisse. «Les investisseurs qui achètent des appartements en tant que placement, non pour y loger, ont pratiquement disparu du marché», constate Dieter Marmet, économiste chez Realmatch360. Et ce revirement ne concerne pas que les immeubles de placement, mais également les PPE et les villas. Toujours selon l'OFS, les maisons unifamiliales sont ainsi devenues 1,3% moins chères au premier trimestre de cette année, et les prix des copropriétés ont baissé de 1,1%. Les communes rurales sont particulièrement touchées par une plus forte perte de valeur des maisons unifamiliales, avec une baisse de 4,5%.

Critique pour les caisses de pension

«À terme, il y a toutes les raisons que les experts ajustent à la baisse leurs prévisions de prix pour 2024», espère Dieter Marmet. Il faudra pour cela que la valeur des biens immobiliers baisse encore, jusqu'à 20%, voire 30%, et que, parallèlement, les taux se détendent.

On n'en est pas encore là, loin s'en faut. Pour l'heure, la situation pourrait rapidement devenir critique pour les acteurs qui ont acheté au prix fort en 2021 et 2022, qu'ils soient privés ou institutionnels. Les rendements se réduisent en effet également pour les caisses de pension et les assurances, qui ont massivement augmenté leurs investissements dans l'immobilier suisse ces dernières années. Et ce n'est pas une nouvelle hausse des taux directeurs de la BNS, prévue en juin, qui devrait calmer le jeu.

24heures, Ivan Radja, 21.5.2023