

Immobilier

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

À la suite de 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.

Ivan Radja

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 Fahrlander 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. Place 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 surtout de la guerre en Ukraine et de la crise qui s'est ensuivie, avec comme conséquence, entre autres, la fin



L'attrait pour les placements dans l'immobilier recule, et les biens perdent de leur valeur. Mais une baisse des prix n'est pas pour tout de suite. KEYSTONE/JEAN-CHRISTOPHE BOTT

«À terme, il y a toutes les raisons que les experts ajustent à la baisse leurs prévisions de prix pour 2024.»

Dieter Marmet Économiste chez Realmatch360

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.

Le cessez-le-feu semble bien fragile au Soudan

Conflit des généraux
Malgré l'enlèvement militaire des deux camps, les experts ne donnent pas cher de la trêve négociée ce week-end.

Le cessez-le-feu entre les deux généraux soudanais, signé ce samedi à Djeddah, tiendra-t-il les sept jours escomptés? La précédente trêve, conclue le 2 mai au Soudan du Sud, avait volé en éclats au bout d'à peine quarante-huit heures. Riyad et Washington, qui ont patronné cette nouvelle pause dans les combats, ont donc cette fois imaginé un «comité de surveillance» chargé de veiller au respect de l'accord en faisant le lien entre les belligérants et les organisations humanitaires. Ces dernières doivent, à partir de lundi, pouvoir acheminer de l'aide aux plus de vingt millions de Soudanais affectés par cinq semaines de combats.

Le texte du cessez-le-feu prévoit que la trêve puisse «être prolongée avec l'accord des deux parties» une fois arrivée à échéance. Mais les experts ne sont pas optimistes. «Les deux généraux ont signé l'accord car ils cherchent à se donner une légitimité aux yeux du monde en apparaissant comme responsables. Mais en réalité, ils n'ont aucune envie d'arrêter de se battre», juge Anette Hoffmann, chercheuse à l'institut néerlandais Clingendael. Cameron Hudson, un ancien officier de la CIA spécialiste de l'Afrique, ne dit pas autre chose. «Ils pensent tous les deux qu'il peut y avoir une issue militaire à ce conflit. Et ce, malgré leur enlèvement militaire.»

Membres embourbés

La carte des opérations militaires n'a, en effet, guère évolué depuis le début des combats, le 15 avril dernier. L'est et le nord du Soudan, donnant sur la mer Rouge, restent aux mains de l'armée régulière du général Burhane. Le sud-ouest du pays serait principalement contrôlé par les Forces de soutien rapide (FSR) du général Daglo, même si certaines zones des régions du Darfour et du Kordofan du Sud sont encore le théâtre d'âpres combats. À Khartoum, la capitale, les deux camps se font face dans d'inextricables combats de rue.

Cet enlèvement trouve sa source dans la constitution des deux forces ennemies, lors de la guerre du Darfour (2003-2020). «Elles furent initialement conçues pour être complémentaires: afin de mater les insurgés du Darfour, l'armée utilisait des armes lourdes puis laissait le champ libre aux FSR pour «nettoyer» le terrain avec des armes plus légères», rappelle Cameron Hudson. Les deux membres d'un même corps, comptant chacun environ 100'000 combattants, sont donc aujourd'hui mal équipés pour ve-

nir à bout l'un de l'autre. Du côté de l'armée régulière, les avions de chasse, les chars d'assaut et l'artillerie à longue portée se sont révélés inadéquats au combat urbain.

«L'armée est capable de défendre un point stratégique ou une base militaire, mais beaucoup moins de reprendre des quartiers résidentiels. Les FSR, quant à elles, ont peu d'armes lourdes mais sont beaucoup plus mobiles, ont recours à des snipers et se cachent dans le moindre appartement, en plein milieu de la population civile. Elles appliquent des méthodes de guérilla, faites de frappes de harcèlement et de dispersion rapide», analyse Cameron Hudson.

Couper les vivres

Résultat, l'armée pourrait avoir du mal à prendre le contrôle des nombreux quartiers de Khartoum tenus par les FSR. «Pour vaincre, il faudra que le général Burhane envoie ses soldats maison par maison, dans des combats rapprochés qui occasionneront encore plus de victimes chez les civils. Je doute que ses soldats y consentent, car ils ont eux-mêmes des liens avec la population», juge Anette Hoffmann.

«Les deux généraux ont signé l'accord car ils cherchent à se donner une légitimité aux yeux du monde en apparaissant comme responsables. Mais en réalité, ils n'ont aucune envie d'arrêter de se battre.»

Anette Hoffmann, Institut Clingendael

Tenue en échec à Khartoum, l'armée tente donc coûte que coûte de rompre la ligne d'approvisionnement reliant les bases arrière des FSR, dans l'ouest du pays, et la capitale. Mais les forces du général Daglo peuvent compter sur de nombreux autres relais pour se fournir en munitions et en carburant. «On constate que les FSR activent tous leurs réseaux auprès des milices des pays frontaliers. Elles auraient ainsi réussi à acheminer des munitions et de l'essence via la Libye», souligne Cameron Hudson.

Les combats pourraient donc encore se poursuivre pendant un certain temps. Selon l'ONU, le conflit soudanais aurait fait au moins 700 morts, 5300 blessés et jeté près d'un million de civils sur les routes. **Théophile Simon**

Environnement

17% des espèces sont en danger

La diversité des espèces est riche en Suisse mais subit de plus en plus de pression, selon l'Office fédéral de l'environnement (OFEV). Ainsi, 17% de toutes les espèces sont «au bord de l'extinction» ou «en danger». En outre, 16% sont vulnérables. Au total, leurs populations ont reculé de 30% depuis dix ans. «Il reste beaucoup à faire pour protéger la biodiversité. Fort heureusement, ils font aussi état de quelques réussites», se réjouit la directrice de l'OFEV, Katrin Schneberger, en vue de la Journée internationale de la diversité biologique, ce lundi. **ATS**

Il a dit

«Nous avons œuvré ensemble pour surmonter cette épreuve difficile.»

Alain Berset Le président de la Confédération, à propos de la pandémie liée au coronavirus, dimanche à Genève lors de la 76^e Assemblée mondiale de la santé



Transport

La patience était de mise au Gothard

Les automobilistes ont dû s'armer de patience pour revenir de week-end après le pont de l'Ascension. Les bouchons ont atteint 8 kilomètres samedi après-midi et dimanche à la mi-journée au portail sud du tunnel du Gothard. Le temps d'attente entre Faïdo et Airolo (TI) était estimé à 1 h 20, à indiqué le TCS sur la plateforme Twitter. Les bouchons se sont résorbés en fin d'après-midi. La situation n'a pas atteint le pic de l'an dernier, lorsque Viasuisse avait enregistré une colonne de 15 kilomètres devant l'entrée du tunnel. **ATS**

Fribourg

L'informatique de l'État se recentre

Le Conseil d'État fribourgeois recentre l'activité du Service de l'informatique et des télécommunications de l'État (SITel). Les unités autonomes, comme l'Hôpital fribourgeois ou la Caisse de prévoyance du personnel de l'État, n'auront plus que partiellement accès à ses prestations. Le SITel revoit ainsi ses priorités, a révélé «La Liberté» dans son édition de samedi. «Lorsque j'ai repris la tête du SITel en 2017, il est apparu qu'il fallait clarifier ses missions», explique son directeur, Michel Demierre, dans une interview. **ATS**



Les représentants des deux généraux soudanais lors de la signature du cessez-le-feu samedi soir à Djeddah, en Arabie saoudite. AFP/HO/SPA