

## L'avis de l'expert

# Saisir la dynamique des prix

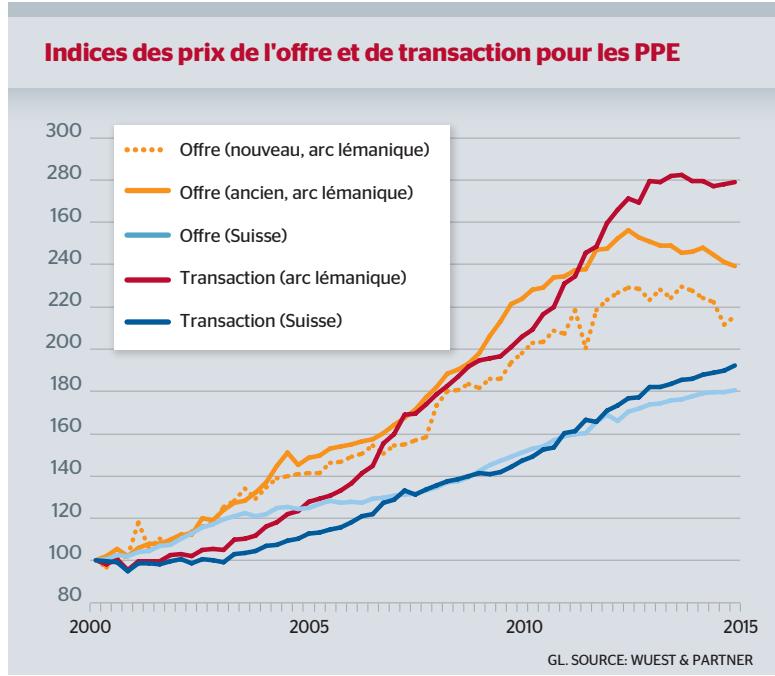
**Dragana Djurdjevic**

Economiste  
Wüest & Partner



**A**u cours de l'année 2014, l'arc lémanique est entré dans une phase de ralentissement des prix. Les signes de ce ralentissement sont multiples. Alors que l'indice des prix de transaction présente pour l'heure seulement un frein de la croissance, l'indice des prix de l'offre est en nette baisse. Comment comprendre la dynamique des prix quand les indices de référence présentent des évolutions aussi divergentes (voir infographie)? Une mise au point au sujet des indices s'impose.

Tout d'abord, l'origine des données explique l'évolution différente des indices. En effet, l'indice des prix de transaction se base sur un échantillon représentatif des données de transaction, alors que l'indice des prix de l'offre s'obtient à partir d'un recensement complet des annonces immobilières (presse écrite et internet). En-



suite, les prix de transaction sont corrigés pour les différences de qualité: ils comparent des pommes avec des pommes. Ces ajustements sont seulement faits de façon partielle pour les prix de l'offre, en raison d'un manque

de données détaillées sur les logements. Finalement, les prix de transaction peuvent diverger fortement des prix de l'offre, car le prix de transaction effectif aura fait l'objet d'une négociation sur le prix annoncé. C'est

d'autant plus vrai dans le contexte actuel de resserrement des conditions d'octroi du crédit et d'augmentation de l'offre, dans lequel l'acheteur potentiel sera moins enclin à payer le prix que le vendeur souhaiterait voir se réaliser.

Durant la période 2009-2014, la part des logements proposés sur le marché par rapport au stock total a sensiblement augmenté sur l'arc lémanique: le taux de l'offre est passé de 6 à 11% alors qu'il évoluait entre 4 et 6% en Suisse. Cette évolution positive n'est pas seulement le résultat de l'activité de construction. Le fait que de nombreux objets soient proposés sur le marché s'explique essentiellement par l'arrivée d'objets de seconde main, la part des objets neufs dans les annonces étant passée de 32% en 2009 à 11% en 2014. On peut donc émettre l'hypothèse que la qualité de l'offre a globalement baissé. L'évolution future des prix de transaction permettra de vérifier si l'évolution à la baisse des prix de l'offre est due surtout à l'affaiblissement de la demande dans le contexte réglementaire et économique actuel ou également à un changement de la qualité des nouveaux biens mis sur le marché.

## Chronique

Par Martin Dunning,  
président du SVIT Romandie



# Favoriser la création de logements

En Suisse, le foncier est une ressource extrêmement précieuse et il est indispensable de rationaliser le bâti afin de loger une population croissante. Le 14 juin prochain, les Genevois voteront sur une modification de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Ce projet, soumis au référendum car contesté par l'ASLOCA, permettra de transformer durablement un local à usage administratif, artisanal ou industriel en logement. Dans le cadre de cette conversion, la loi supprimera le contrôle des loyers fixé par la LDTR afin d'encourager les propriétaires à engager et couvrir les travaux nécessaires à la transformation des dites surfaces.

Au cœur du débat, la pénurie de logements et la surabondance de surfaces commerciales. Précisons d'emblée que les transformations porteront principalement sur des immeubles comprenant des bureaux utilisés par des avocats, des fiduciaires et autres professions libérales. Il est illusoire de penser qu'un immeuble récent construit pour accueillir des larges open spaces puisse être transformé en logement. Le potentiel de création d'habitation se concentre par conséquent au centre-ville, des zones qui sont desservies par des transports publics et bénéficiant de toutes les commodités. Ces changements d'affectation permettront ainsi de retrouver un meilleur équilibre entre activités

commerciales et habitation dans l'hypercentre.

Ce problème n'est pas isolé à Genève: le canton de Vaud compte 153 726 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales vacantes dont 52 038 m<sup>2</sup> pour les bureaux et cabinets médicaux. L'organisation du travail change et les nouvelles générations tendent à se regrouper pour mutualiser leurs ressources et leurs coûts. En Suisse romande, seuls ces deux cantons ont adopté une LDTR. Les changements d'affectation doivent être favorisés et la loi assouplie afin que le marché immobilier puisse s'adapter plus rapidement pour offrir de nouveaux logements.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

## 24 heures

**Immobilier**

Supplément paraissant le mercredi

**Editeur**

Tamedia Publications romandes SA

**Rédacteur en chef responsable**

Thierry Meyer

**Rédaction** Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

**Courriel** immo@24heures.ch

**Annonces immobilières**

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@sr.tamedia.ch

**Marché immobilier**

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures

Supplément

**Vous avez raté un numéro?**

Retrouvez tous les

**24 Immobilier**

dans l'espace abonnés  
du site 24heures.ch