

L'analyse économique

Retournement de tendance en Suisse romande

Pierre Jacquot
Président
SVIT Romandie



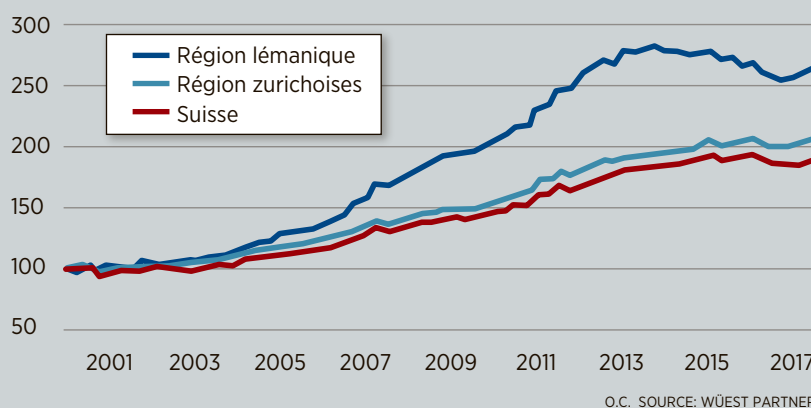
La forte croissance démographique, la limitation des zones de construction et l'essor du commerce et des activités bancaires ont conduit à une période dorée pour la région lémanique. Aujourd'hui, le marché immobilier évolue.

Cela fait plusieurs décennies que des particuliers fortunés, des entrepreneurs, des organisations internationales et des multinationales s'installent autour du lac Léman, séduits par sa localisation au cœur de l'Europe, une fiscalité équilibrée, par la sécurité et par des paysages somptueux. Aujourd'hui, les cinq cantons de Suisse romande cumulent une population résidente permanente de plus de deux millions d'habitants. Les cantons de Genève, Vaud et Zurich comprennent une part très élevée d'industries à haute valeur ajoutée et sont considérés comme les moteurs économiques de la Suisse.

La plupart des cantons de Suisse romande (à l'exception de Neuchâtel) ont un taux de croissance démographique supérieure à la moyenne suisse depuis plusieurs années. De nombreux experts considèrent que la région francophone, en particulier le bassin lémanique, forme un indicateur précoce pour l'ensemble du marché immobilier suisse. À titre

Évolution des prix de transaction des copropriétés

Indice année 2000 = 100



d'exemple, après la grave crise immobilière des années 1990, le secteur immobilier a amorcé sa reprise dans les emplacements les plus attractifs tout autour du lac. Dans cette région, les prix des copropriétés ont augmenté plus tôt et de manière nettement plus rapide que dans toutes les autres régions de Suisse, y compris Zurich (voir le graphique).

Durant les années 2013 et 2014, le marché immobilier romand a connu un revirement, bien avant les autres marchés régionaux du logement. Les causes sont évidentes: la croissance démographique s'est ralentie et le nombre d'ex-

patriés aisés venant de l'étranger est en baisse. On constate également une diminution du nombre de grandes entreprises souhaitant implanter leur siège social en Suisse romande ou encore le départ d'acteurs économiques. Par conséquent, la demande sur le marché du logement s'est affaiblie.

Pourtant, des projets de développement immobilier battent leur plein. Dans le canton de Vaud et en particulier à Lausanne, les permis de construire pour des immeubles d'habitation ont progressivement augmenté au fil des ans. Un coup d'œil aux statistiques montre que

Lausanne n'a jamais connu, depuis 1995, un nombre d'autorisations de construire aussi élevé que ces deux dernières années. Tant que les loyers resteront abordables, les logements en ville et dans l'agglomération resteront très recherchés. Si la demande dans les principales villes du bassin lémanique reste élevée, on constate d'importants écarts entre les régions en matière de taux de vacances (0,51% pour la région lausannoise contre 2,2% pour la région d'Aigle). Pour éviter une offre excédentaire, promoteurs et investisseurs doivent donc suivre de très près les taux de vacances et l'activité de construction.

Immobilier commercial

Pour les surfaces commerciales et les bureaux, la Suisse romande semble aujourd'hui confrontée à une période de transition et cherche un nouvel équilibre. À l'avenir, l'accent sera probablement mis sur les PME, les start-ups, les sociétés de conseil, les entreprises du domaine des technologies de l'information, de la sécurité informatique et du Big Data. La biotechnologie et la technologie médicale sont également considérées comme des valeurs sûres pour l'avenir.

Ces secteurs cherchent souvent des surfaces plus petites et plus flexibles et n'accordent qu'une moindre importance à un emplacement prestigieux au centre-ville. Le marché genevois des bureaux est en pleine mutation. Pendant les années fastes, les loyers de bureaux ont grimpé jusqu'à 1200 francs/m² par

an, plaçant la Cité de Calvin au-delà de quartiers occupés par des banques zurichoises autour de Paradeplatz. Mais, aujourd'hui, les loyers maximums à Genève sont retombés sous les 1000 fr/m², sachant que la plupart des nouveaux contrats de bail sont désormais plutôt dans la fourchette 600 à 800 fr/m² par an.

Le dynamisme du CEVA

Alors que la mobilité devient un réel enjeu pour la région genevoise, l'extension des infrastructures ferroviaires, comme le CEVA, donnera sans aucun doute un nouvel élan à la région et au marché immobilier. Avec plus de 40 gares sur 230 km de part et d'autre de la frontière, on estime que 240 000 personnes devraient travailler et vivre dans un rayon de 500 mètres autour des stations de la ligne CEVA. Les zones autour des futures gares sont devenues des pôles de développement important, notamment Pont-Rouge, Eaux-Vives et Chêne-Bourg. La réalisation de ces projets crée des espaces de bureaux jouissant d'un avantage concurrentiel décisif en raison de leur accessibilité. Cela pourrait déclencher une vague d'optimisation de la localisation à Genève avec de nouvelles rotations entre locataires. Les entreprises cherchant des espaces de bureau auront le choix de déménager d'un bâtiment existant vers un nouveau bâtiment encore mieux développé.