

L'analyse économique

Appartements PPE bon marché: la demande est en hausse



Pierre Jacquot
Président
de SVIT Romandie

Pendant longtemps, l'évolution des prix des appartements PPE a été symétrique dans les différents segments de prix. Toutefois, la demande d'appartements PPE bon marché a nettement augmenté lorsque l'Association suisse des banquiers a révisé ses exigences en matière de prêts hypothécaires. Éclairage.

Depuis le début des mesures, en février 2014 et durant les dix-huit premiers mois, l'indice qui évalue la demande pour l'immobilier résidentiel, développé par Realmatch 360 en collaboration avec l'Université de Zurich, a évolué de manière homogène pour les différents segments de prix. Toutefois, à partir de mi-2015 (voir le graphique), cette évolution a commencé à différer. Alors que la demande des appartements PPE haut de gamme a diminué, la demande des appartements PPE de moyen de gamme et bon marché a continué à augmenter. En 2016 et en 2017, la demande a augmenté dans tous les segments de prix, mais la plus forte hausse a clairement été observée dans les appartements en PPE à prix modique. Au début de 2018, après la baisse générale de la demande qui a concerné toutes les gammes de logements, l'indice des appartements PPE à prix modique est resté supérieur de plus de 20% à ce qu'il était à la mi-2015. En

Demande d'appartements en PPE

Indice août 2015 = 100



G. LAPLACE. SOURCE: REALMATCH360.

«Le changement législatif explique le renforcement de la demande pour des appartements les moins chers et moyen de gamme»

revanche, dans le segment haut de gamme, l'indice est inférieur d'environ 10% à celui d'il y a trois ans.

L'analyse de l'indice des prix calculé par Wüest Partner montre une tendance similaire lorsqu'on le compare à l'évolution de la demande présentée ci-dessus. Jusqu'à la fin de 2015, les indices des prix de transaction par gamme de prix évoluent de manière symétrique. Puis, on constate une rupture. L'indice du prix des appartements PPE bon marché augmente réguliè-

rement et se situe aujourd'hui à près de 15% au-dessus de son niveau de la mi-2015. Durant la même période, le niveau des prix des appartements PPE haut de gamme a chuté pour se stabiliser à environ -10%.

Aujourd'hui et en comparaison avec 2015, l'indice d'évolution de la demande d'appartements PPE et celui des prix, quel que soit le segment, est très similaire. Toutefois, on constate une différence d'évolution de ces deux indices durant ces trois dernières années, particulièrement pour les segments de prix moyen et haut de gamme. Au milieu de l'année 2016, on recensait environ 60 000 appartements en PPE sur le marché. Mais l'offre n'a cessé de diminuer, passant bien en deçà de 50 000 unités au troisième trimestre de 2017. Cette tendance peut expliquer l'augmentation générale des prix des appartements en PPE, mais pas celle plus marquée des segments de prix moyen et bas de gamme. C'est bien un accroissement de la demande pour ces deux segments qui a tiré les prix vers le haut et cela, pour des raisons évidentes.

En 2014, l'Association suisse des banquiers a révisé son système d'autorégulation relatif au secteur des prêts hypothécaire afin de contribuer de manière substantielle à l'apaisement des marchés immobiliers. Les lignes directrices relatives à la détermination, à l'évaluation et au règlement des prêts garantis par des créances hypothécaires ainsi que les exigences minimales en matière de financement hypothécaire ont été modifiées. Par exemple, le délai d'amortissement d'une dette hypo-

thécaire a été ramené de vingt à quinze ans à 2/3 de la valeur de nantissement de la dette hypothécaire. Un crédit doit dès lors être remboursé, dès le début, par paiements réguliers de mêmes montants. Le principe de la valeur la plus basse a également été introduit. Désormais, la valeur de nantissement des biens immobiliers est déterminée par la valeur la plus basse entre la valeur de marché et la valeur d'achat. Enfin, dans le cadre de l'évaluation de la capacité à supporter la dette hypothécaire, il n'est en principe plus possible de prendre en compte les deuxièmes revenus qu'en cas de solidarité passive. Toutes ces mesures ont été approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et sont entrées en vigueur le 1er septembre 2014.

Ces nouvelles mesures ont eu un impact différé sur les marchés immobiliers. Mais elles ont indéniablement renforcé les conditions pour accéder à la propriété, spécialement pour les appartements PPE haut de gamme. Ce changement législatif explique le renforcement de la demande pour des appartements les moins chers et moyen de gamme, au détriment du segment de prix le plus élevé.

On peut donc affirmer que l'autorégulation a contribué à calmer le marché immobilier. S'il n'a pas freiné la demande d'appartements PPE dans son ensemble, la demande s'est déplacée vers des segments de prix inférieurs et cela n'a pas nui à la stabilité du marché de la propriété par étage.