

ACCUEIL > DETAIL



© Keystone

Les prix de l'immobilier se sont tassés ces derniers temps. Les acheteurs potentiels peuvent espérer une baisse de quelques pour cent sur certaines transactions, selon les professionnels.

Les acheteurs retrouvent leur pouvoir sur le marché

03.04.2014 | 16:37

Les courtiers craignent l'incertitude de la conjoncture, mais les bonnes affaires existent pour le client qui sait être patient

Le dixième Salon de l'immobilier de Lausanne (SIL) ouvre ses portes demain dans une conjoncture pour le moins particulière. Et incertaine aussi. Après avoir connu une dizaine d'années de hausse pratiquement ininterrompue, et même d'emballement, le marché a manifestement franchi le sommet de la vague, et les mesures imposées par la Banque nationale et la FINMA pour en supprimer les excès n'ont pas encore déployé tous leurs effets. A quoi s'ajoutent les conséquences de l'acceptation de l'initiative sur l'immigration. «A court terme, il n'y a aucune raison de paniquer, il n'y aura pas de changement radical sur le marché immobilier, répond d'emblée Claude Chessex, qui dirige Braun SA, une des principales gérances de l'agglomération lausannoise. A moyen terme, c'est un peu l'inconnue et je redoute cette période d'incertitude. Bien des gens attendent de voir comment la conjoncture économique et les prix vont évoluer avant de prendre la décision d'acheter.»

Directeur associé du Groupe Cardis Sotheby's, Yves-G. Cherpillod partage l'appréciation de son confrère. «Si nous avons connu des mois de janvier et de février particulièrement calmes, les affaires ont bien repris depuis», constate-t-il avec satisfaction. Dans le fond, les deux professionnels de l'immobilier ne vitupèrent pas la Banque nationale ni la FINMA, dont les décisions ont ramené la sérénité sur le marché, gommé ses exagérations et rétabli un certain équilibre entre l'acheteur et le vendeur. Aujourd'hui, le premier a du temps devant lui pour se décider dans son achat, et il le prend. Il s'entoure plus volontiers de conseils, à commencer par ceux de son banquier. Il fait le tour des offres, qui sont devenues plus nombreuses, et il discute les prix. «Certains veulent des réductions de 30 à 40%. Ils rêvent en couleur, le marché ne s'effondre pas, sourit Yves-G. Cherpillod. Par contre, ils ont des chances de l'emporter en faisant des offres 5 à 10% moins élevées.» Avec Claude Chessex, il constate que c'est souvent du côté du vendeur qu'il est le plus difficile de faire admettre une réduction de prix. Ou des aménagements supplémentaires voulus par l'acheteur.

A quel niveau et à quel moment le repli va-t-il s'arrêter? Aucun professionnel ne se hasarde à des prévisions. La majorité est d'avis que le marché ne va pas évoluer de façon uniforme: les régions périphériques et excentriques risquent d'être les premières et les plus fortement touchées alors que les centres-villes retrouveront leur attrait et résisteront mieux à la baisse. «D'ailleurs, l'acheteur qui raisonne sur le long terme demeure fidèle à la ville ou en tout cas à son agglomération, là où les prix ont déjà été revus à la baisse, poursuit le directeur de Cardis SA. Et si le neuf se taille toujours la grosse part du marché, la revente profite, elle, d'une requalification de ses prix par les établissements bancaires.»

Sur les perspectives du marché dans le canton de Vaud, les directeurs de la Régie Braun et de Cardis SA paraissent tous deux raisonnablement optimistes. Le premier parce que les excès qui ont pu se produire ces dernières années se corrigent progressivement et sans à-coups, le second parce qu'il est persuadé qu'il existe encore un appréciable potentiel d'acquéreurs parmi la jeune génération, même si elle doit redimensionner ses projets pour accéder à la propriété de son logement.

Sondage révélateur

Directeur de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), le conseiller national Olivier Feller rappelle volontiers que, selon le dernier sondage effectué pour le compte des milieux immobiliers, la moitié environ des Vaudois caressent l'espoir d'être un jour propriétaires de leur logement. Dans la foulée, il admet volontiers que la foultitude de lois et de règlements qui enserrent toujours plus étroitement la propriété immobilière a au moins un mérite: rendre plus attractif le programme de cours et de séminaires proposé par la CVI à des membres de plus en plus déboussolés.

Dans le domaine politique, la Chambre vient de se prononcer sur la révision de la loi cantonale sur le logement destinée à inciter les communes et les particuliers à construire davantage de logements pour la classe moyenne. «A côté des logements subventionnés et des réalisations des coopératives d'habitation, l'éventail de l'offre de logements sera ainsi élargi sans que l'Etat n'intervienne directement dans la sphère de l'économie privée, par le biais notamment du droit d'emption sur les terrains», se félicite Olivier Feller.

Le taux hypothécaire n'est pas tout

Depuis le 1^{er} juillet 2012, celui qui veut obtenir un prêt hypothécaire de la banque doit apporter au minimum 10% de fonds propres ne provenant pas des avoirs de son 2^e pilier. Rejoignant l'appréciation de la plupart des acteurs du marché, Charles Tissot, directeur à Credit Suisse (sales management clients privés) pour la région Suisse romande, est catégorique: «Plus que les autres mesures restrictives introduites par la BNS et la FINMA, c'est celle-là qui a eu une influence déterminante sur le marché immobilier. Et elle touche en priorité les jeunes familles de la classe moyenne.»

Les perspectives de l'économie immobilière, devenues plus maussades, ont-elles incité les banques, dont Credit Suisse, à réduire la voilure sur le marché hypothécaire? «Nous ne sommes pas plus restrictifs que ces dernières années dans l'octroi de nos crédits mais notre objectif demeure la poursuite d'une croissance rentable et maîtrisée, assure Charles Tissot. Cela explique que nous soyons restés quelque peu en retrait de nos concurrents en termes de progression des affaires.» Comme ses confrères, Charles Tissot constate que nombre de candidats à la propriété de leur logement «contournent» la restriction des 10% de fonds propres hors LPP en se procurant la somme nécessaire auprès de leurs proches, par le biais de donations ou d'avances d'hoirie, quitte à ce que ceux-là, s'ils sont déjà propriétaires, empruntent la somme souhaitée auprès de leur propre banque. «Mais il faut absolument que les futurs propriétaires évitent de s'endetter ailleurs pour arriver à la limite de 20% de fonds propres.»

L'établissement est très attentif à l'évolution des prix de l'immobilier sur l'ensemble du territoire. Une forte hausse des taux entraînant un repli du marché pourrait provoquer des dégâts dans la communauté des propriétaires. Pour prévenir ce risque, Credit Suisse a décidé de demander à ses débiteurs hypothécaires dont l'objet est situé dans des zones à forte hausse de prix un amortissement plus rapide de la partie deuxième rang de leur crédit. Il a été ramené de vingt à dix ans.

Avec internet, les clients sont parfaitement au courant des taux pratiqués par les établissements bancaires. S'il recourt au service d'un courtier en taux, il peut bénéficier de l'offre financière la plus avantageuse. «Mais celle-là n'est pas la seule composante d'un crédit hypothécaire. N'oublions pas que l'acquisition d'un logement est un acte exceptionnel qui a de lourdes implications, aussi bien au niveau de la prévoyance individuelle qu'en matière de fiscalité ou encore de succession. Les conseils des spécialistes sont indispensables pour éviter les déconvenues qui pourraient survenir plus tard. C'est en développant nos services dans ces divers domaines, avec notamment la création, l'an dernier, d'une structure spécifiquement consacrée aux affaires hypothécaires, que nous entendons nous démarquer de la concurrence.»

Premier salon immobilier de Suisse romande

Le Salon immobilier de Lausanne tient sa 10^e édition du 3 au 6 avril sur la place de la Navigation, à Ouchy. L'an dernier, il a attiré plus de 11 000 visiteurs, ce qui lui permet de se présenter comme le plus important salon spécialisé dans l'immobilier de Suisse romande. Quelque 65 exposants participent à cette manifestation, et l'ensemble des activités liées à l'immobilier de logement et à l'accès à la propriété est représenté au SIL: agences et régies immobilières, promoteurs, constructeurs, banques et consultants. Plusieurs conférences touchant des thématiques immobilières sont également proposées aux visiteurs; le programme peut être consulté sur le site www.lesil.ch/agenda. Cette 10^e édition du SIL revêt une importance toute particulière en raison des incertitudes qui entourent la conjoncture immobilière: effets des mesures destinées à freiner la surchauffe, conséquences de l'acceptation de l'initiative sur l'immigration, évolution des prix et perspectives de l'emploi, autant de préoccupations qui concernent la propriété et qui animeront les discussions en cette fin de semaine à Ouchy.

Infos pratiques

Horaires: Jeudi 3 et vendredi 4 avril de 10 h à 21 h, samedi 5 avril de 10 h à 19 h, dimanche 6 avril de 10 h à 18 h.

Situation: Sous tente, place de la Navigation à Ouchy.

Parking et restauration: Sur place et aux environs immédiats.

Transports publics: La ligne de bus N o 2 des TL dessert Ouchy, de même que le métro M2 (arrêt Ouchy).

Parking relais à Vennes pour le M2

Prix: L'entrée, gratuite, se fait sur accréditation exclusivement. L'accréditation se fait par le biais d'un formulaire qui s'obtient par carton d'invitation, par internet ou sur place. Renseignements sur le site www.lesil.ch

Information: Les Portes de l'Immobilier, rue de la Gare 27, Morges, tél. 021 811 34 00, info@portimmo.ch www.lesil.ch

Etienne Oppliger

Partager



Votre Hypothèque ICI

 [hypothequ24.ch](https://twitter.com/hypothequ24)

Le meilleur financement immobilier avec une société indépendante!

[◀ RETOUR À LA LISTE](#)

[▶ PRÉCÉDENT SUIVANT ▶](#)