



VAUD La propriété par étage (PPE) a le vent en poupe. Elle représente aujourd'hui 10% des logements vaudois, contre seulement 7% il y a dix ans.



GENÈVE Le prix des villas et des propriétés par étage (PPE) a augmenté de 66% en cinq ans à Genève, contre 31% à Zurich et 23% à Lugano.



NEUCHÂTEL La demande est très forte en ville de Neuchâtel, en particulier sur les rives du lac. Mais les prix restent abordables dans tout le canton.



FRIBOURG En 2010, 3500 demandes de permis de construire ont été déposées dans le canton de Fribourg, qui connaît un fort développement démographique.

Le marché romand du neuf est en plein boom. Un propriétaire paie actuellement 33% de moins qu'un nouveau locataire pour le même type d'habitation.

Logement Tous propriétaires!

CATHY CRAUSAZ

De plus en plus de Suisses sont en passe de devenir propriétaires. Ils sont désormais près de 40% à posséder une maison individuelle ou un appartement, contre 31% en 1990. Les conditions n'ont jamais été aussi favorables pour des acheteurs potentiels, en raison d'un niveau d'intérêts hypothécaires historiquement bas. Une situation qui devrait durer encore longtemps, puisque même des hypothèques fixes d'une durée de 10 à 15 ans s'obtenaient pour moins de 3% l'an dernier. Selon une récente étude du Credit Suisse sur le marché immobilier helvétique, un propriétaire débourse actuellement environ 33% de moins qu'un nouveau locataire. De quoi inciter

de plus en plus d'acheteurs potentiels à faire le pas.

Mais où acheter? Où construire? s'interrogent à tour de rôle les futurs propriétaires. Car la situation demeure le critère numéro un qui détermine la valeur d'un objet immobilier. Comme il y a un véritable phénomène de retour vers le cœur des villes, plus la propriété est proche des centres et bien desservie par les transports publics, plus elle est cotée. Or, dans la plupart des villes romandes, le marché immobilier de la propriété est hypertendu. D'où l'intérêt d'avoir un œil sur les zones de développement urbaines où les prix n'ont pas encore explosé. «On peut ainsi s'adresser directement aux promoteurs qui développent les projets et être les premiers à formuler des

offres», conseille Hervé Froidevaux, associé désigné chez Wüest & Partner. Avec toutefois l'inconvénient que, au stade de la planification, l'architecture et la typologie du bâtiment ne sont pas encore détaillées.

Les PPE sont à la mode. Partout en Suisse, y compris dans les cantons romands, la construction de propriétés par étage (PPE) est en progression. Un engouement qui fait augmenter le taux de ces propriétés. «Le mouvement de l'habitation individuelle vers l'habitation groupée est assez marqué. Désormais, on veut être en milieu urbain, sur des axes desservis par les transports publics. Ce qui est excentré est moins tendance. Et surtout, on veut du neuf», résume Jean-Jacques Morard, directeur de De Rham & C^{ie} et président du SVIT, antenne romande de l'Association suisse d'économie immobilière. Ce phénomène de mode est doublé d'un effet de «gentrification» (de l'anglais *gentry*, «petite noblesse») qui ramène les bourgeois dans les centres, ces derniers privilégiant jadis les villas individuelles dans des secteurs isolés.

Les promoteurs immobiliers, qui préfèrent actuellement investir dans la PPE plutôt que dans le locatif, répon-

dent ainsi à une demande, mais profitent également des taux hypothécaires bas. Et la villa? Elle conserve tout de même son attrait. «Même si la propor-

tion d'habitations individuelles par rapport à l'ensemble des logements construits est passée de 44% en 2000 à 23% en 2009, la villa reste un seg-

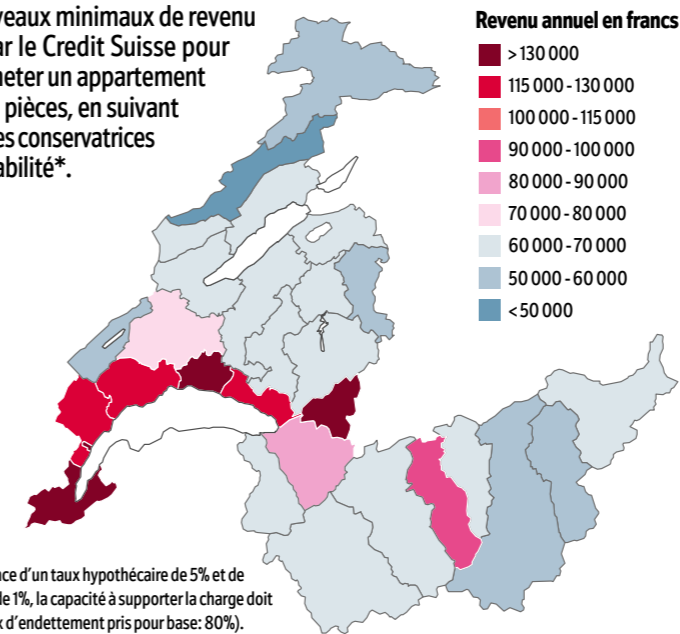
ment très populaire», fait remarquer Philippe Kaufmann, économiste dans l'analyse immobilière du Credit Suisse. La plupart des objets sur le marché sont en effet des «occasions». «Cela n'est pas dû à une baisse de la demande, mais surtout à une volonté des urbanistes d'un abandon des zones à bâtir en basse densité dans les grandes agglomérations, au profit de constructions plus denses», analyse Hervé Froidevaux.

Rencherissement général. Le profil type des logements les plus recherchés? Des 3 ou 4-pièces d'une centaine de mètres carrés, lumineux et avec de larges ouvertures vers l'extérieur, et si possible une jolie vue. Si les propriétaires sont toujours plus gourmands en matière d'espace, les normes Minergie sont un standard dans le marché du neuf. Autant de facteurs qui font gonfler la facture finale. En Suisse, les prix des appartements en propriété ont augmenté de 56% depuis 1998, tandis que ceux des maisons individuelles ont grimpé de 37%. Les disparités entre les régions sont énormes. Ainsi, le prix du mètre carré de surface habitable net est presque quatre fois plus élevé à Genève (13 600 francs) que dans le Jura (3700 francs), la moyenne suisse >>>

COMBIEN FAUT-IL GAGNER POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE?

Pour acheter une maison ou un appartement, il faut d'abord disposer de suffisamment de fonds propres (au minimum 20% de la valeur du bien). De plus, il faut un revenu suffisant pour pouvoir assurer le paiement des intérêts, le remboursement progressif de la dette et les divers frais d'entretien.

Voici les niveaux minimaux de revenu calculés par le Credit Suisse pour pouvoir acheter un appartement neuf de 4,5 pièces, en suivant les consignes conservatrices de supportabilité*.



*Même en présence d'un taux hypothécaire de 5% et de frais d'entretien de 1%, la capacité à supporter la charge doit être assurée (taux d'endettement pris pour base: 80%).

SOURCE: CREDIT SUISSE



VALAIS L'immobilier valaisan est composé de micromarchés hétérogènes.



JURA La construction échappe aux grands promoteurs immobiliers.

>>> étant de 5400 francs. Selon une récente étude d'UBS, les prix ont été multipliés par six en l'espace de 24 ans dans l'arc lémanique.

Et pour 2011? UBS table une nouvelle fois sur une augmentation des prix de l'immobilier. Les régions chères ne montrent aucun signe de retour à la

normale, indique l'établissement bancaire. Ainsi, il faut s'attendre jusqu'à 7% de hausse sur le prix des PPE dans l'arc lémanique. «La hausse sera peut-être un peu moins forte qu'en 2010, où il y avait eu un effet de rattrapage sur 2008», dit toutefois Philippe Kaufmann.

Pour Jean-Jacques Morard, la hausse des prix enregistrée ces dernières années en Suisse correspond simplement à «un rééquilibrage des valeurs du marché suisse, qui était trop bas par rapport à ses voisins». Et de constater qu'avec la crise, la durée moyenne d'un objet destiné à la vente sur le marché immobilier s'est rallongée de quelques semaines. «Les acquéreurs sont plus attentifs à l'étude du dossier et à la comparaison. Si bien que les courtiers doivent travailler un peu plus pour atteindre le même résultat.» Dans le segment du luxe, les affaires restent très bonnes. «Le marché est extrêmement dynamique et soutenu», confirme David Colle, de Luxury Places, agence immobilière spécialisée dans les biens de prestige. «La demande vient essentiellement d'Européens du milieu des affaires et de l'industrie, notre deuxième clientèle étant les sportifs.»

Nouveaux pôles de développement. Situés au cœur des villes, les terrains industriels, militaires ou ferroviaires désaffectés offrent de précieuses réserves de surfaces à bâtir. Selon un inventaire de Wüest & Partner, la Suisse compte 18 millions de mètres carrés de friches (une superficie supérieure à la ville de Genève), répartis sur 348 sites, dont 54 en Suisse romande. De nom-

breux projets de reconversion sont sur les rails dans les grandes villes. Si les friches industrielles font office de réservoir urbain, les agglomérations ne parviennent pas à absorber toute la demande, faute d'espace. La pénurie et la cherté des logements sur l'arc lémanique poussent les nouveaux propriétaires dans des zones plus abordables comme le Chablais valaisan, le Gros-de-Vaud, la Veveyse, Bulle, la Glâne ou encore la Broye.

L'onde de développement ne se diffuse toutefois pas encore aux cantons de Neuchâtel et du Jura, moins accessibles et pénalisés par une fiscalité lourde.

«La révision de la politique fiscale neuchâteloise prévue en 2013 aura un impact important sur la dynamique du Littoral», est convaincu Hervé Froidevaux. Avec Yverdon-les-Bains, c'est une des régions promises à un beau développement. Sollicité de toutes parts, le canton

de Fribourg est prêt à réagir à la demande. Le risque de surchauffe y est moindre, les communes disposant de suffisamment de terrains à bâtir. Profitant de ses bonnes connections avec Lausanne, le Bas-Valais connaît également une très forte expansion qu'il parvient à absorber.

Faire le grand saut. Les hypothèques à moyen et à long terme se sont détachées de leurs niveaux planchers. Malgré cette très légère hausse qui ne suffira pas à freiner l'évolution des prix vers le haut, le marché des hypothèques reste très favorable. La préférence

va aux taux fixes pour les longues durées (10 ans), les propriétaires en profitant pour s'assurer un loyer favorable sur le long terme. «Depuis l'automne 2008, la charge des intérêts hypothécaires des ménages a fondu de 4,6 milliards de francs, soit une économie moyenne annuelle de 3500 francs par ménage de propriétaires», indique Philippe Kaufmann. Ce qui a un effet direct sur la consommation et explique en partie la «course» aux PPE que l'on observe partout en Suisse. L'étude récente du Credit Suisse sur le marché immobilier helvétique précise à ce propos: «Les intérêts bas réduisent non

SITUÉS AU CŒUR DES VILLES, LES TERRAINS INDUSTRIELS, MILITAIRES OU FERROVIAIRES DÉSFFECTÉS OFFRENT DE PRÉCIEUSES RÉSERVES DE SURFACES À BÂTIR.

seulement les frais d'intérêts hypothécaires, mais aussi le revenu hypothétique d'un placement alternatif dans des emprunts d'Etat, ce qui redouble encore l'intérêt de la propriété immobilière.»

Faut-il craindre une hausse des taux en 2011? La rapidité avec laquelle la Banque nationale suisse (BNS) augmentera les taux dépend en premier lieu de l'évolution de l'inflation, dit UBS. Aujourd'hui, la BNS ne prévoit qu'une hausse des prix très modérée de 0,3% pour l'année en cours. Un relèvement du taux directeur est peu probable avant la mi-2011. ○

TERRAIN À BÂTIR Conseils pratiques avant d'acheter

Le choix d'un terrain à bâtir mérite toute l'attention du futur propriétaire. Ses caractéristiques techniques peuvent engendrer d'importantes répercussions sur le coût de construction. M^e Marc-Daniel Wachtl, président de l'ASS-PROP, une association qui regroupe de petits propriétaires immobiliers (www.assprop.ch), livre quelques conseils sous forme de questions pour bien choisir son terrain et «éviter l'enfer».

Quelle est la zone d'affectation du terrain et quelles sont les distances de construction? Quid des possibilités d'emplacement de la future maison? Les voies d'accès sont-elles bonnes? Le terrain est-il équipé (desservi par des réseaux de distribution et d'assainissement)? Le prix du terrain correspond-il au prix du marché? Quelle est la densité de construction alentour? Le voisinage est-il résidentiel? Le terrain se situe-t-il à proximité d'un site industriel? Y a-t-il des nuisances sonores ou visuelles? Y a-t-il des servitudes ou des charges foncières? Le terrain est-il incliné?

Pour répondre à ces questions, M^e Marc-Daniel Wachtl conseille d'examiner le terrain sur place, de consulter le registre foncier et d'interroger les autorités communales, ainsi que le voisinage, qui est une des meilleures sources d'information. Il recommande également de solliciter un architecte qui, en principe, fournira gratuitement un avant-projet si on le mandate une fois l'achat concrétisé. Il rappelle enfin que toute opération immobilière doit se faire devant notaire pour présenter une valeur juridique. ○

CRÉDIT IMMOBILIER: COMMENT SÉDUIRE SON BANQUIER

Même si la concurrence entre les différents établissements bancaires est féroce et que chaque enseigne redouble d'efforts pour attirer les clients, il faut savoir «vendre» son dossier pour décrocher un crédit immobilier. Le futur propriétaire renforcera ses chances avec...

• **UNE SITUATION STABLE** Par définition, un banquier ne prend que des risques limités. Dans un premier temps, il va tenter de cerner la situation professionnelle et familiale du candidat à l'emprunt. A ce stade, il est préférable de pouvoir justifier d'un job stable et de ne pas être en procédure de divorce.

• **UNE BONNE CAPACITÉ D'ÉPARGNE** Les banques préfèrent les fourmis aux cigales. Découverts réguliers ou absence d'épargne alerteront votre banquier sur vos capacités à tenir un budget. D'ailleurs, il est difficile d'échapper à la barre des 20% de fonds propres (le Crédit Agricole fait office d'exception et propose des hypothèques avec seulement 10% de fonds propres). Par contre, le montant exigé peut être fixé en fonction de la valeur estimée du bien, plutôt que par rapport au prix de vente. Le niveau de revenu est plus important que le niveau de fortune, le logement étant financé par le salaire. La règle de base veut qu'on ne consacre pas plus d'un tiers du revenu brut au loyer.

• **UN DOSSIER DOCUMENTÉ** Pas question d'arriver les mains vides chez son banquier. Les établissements bancaires fournissent des brochures bourrées de conseils pratiques qui inventorient les différents documents à fournir, à savoir: le dossier de vente ou le projet de construction avec un budget ad hoc; pour les maisons ou appartements à rénover, un devis des travaux; ou encore une copie des dernières déclarations fiscales. ○



R
RÉSIDENCES
DU PARC

À VENDRE
À YVERDON-LES-BAINS

DEJA
12 APPARTEMENTS
VENDUS

Plein centre-ville, au sein d'un magnifique parc. Résidence sécurisée proche de toutes commodités. **60 appartements** traversant avec grandes baies vitrées, de 3,5 à 5,5 pièces, de 91 à 186m², avec grands balcons et terrasses. Panneaux solaires; isolation thermique performante. Parking sous-terrain sécurisé, caves à vin climatisées.

A partir de CHF 667'000.-

Renseignements: 022 366 70 32 p.tornier@atelier94.ch www.rpy.ch info@rpy.ch

ATELIER 94 ARCHITECTURE SA

