

Le marché immobilier dans notre pays se porte très bien. Quand nous discutons avec nos collègues européens, nous constatons que la Suisse est véritablement une île d'exception», certifie Jean-Jacques Morard, président de SVIT Romandie, l'association suisse de l'économie immobilière, et directeur de la société vaudoise de Rham. Ce constat vient confirmer les résultats de notre enquête qui entendait recenser de la manière la plus exhaustive possible les plus grands chantiers qui se sont ouverts ces derniers mois ou qui vont débiter d'ici au 31 décembre prochain. Et parmi ces projets, six dépasseront les 200 millions de francs en investissement. De quoi remplir les carnets de commandes des entreprises du secteur et maintenir les prix à la hausse. «Il est vrai que les prix se sont particulièrement bien maintenus, que ce soit à la vente ou à la location, ajoute le spécialiste. Seul l'immobilier commercial a légèrement souffert de la crise de 2008-2009. La demande était moins forte et nous avons parfois assisté à une légère correction des valeurs de l'ordre de 5 à 10%.» L'immobilier commercial et industriel est d'ailleurs quasiment absent de notre classement, à l'exception du site que Bobst fait construire à Mex. Il aurait été possible d'y inclure le chantier Rolex de Bienne, celui du nouveau siège de Swatch également à Bienne, et l'extension d'Omega. Mais dans ces derniers exemples, il est à relever un certain manque de transparence sur les investissements consentis.

Le secteur résidentiel continue logiquement d'être l'un des plus dynamiques, avec la construction de près de 2000 logements, sans compter ceux destinés aux étudiants à l'EPFL et ceux à Verbier. Il faut aussi relever les engagements financiers du secteur public et parapublic. Déjà dans le domaine hospitalier à Genève (lire encadré) et dans le canton de Vaud avec le futur Hôpital Riviera Chablais Vaud-Valais. Puis dans l'enseignement avec Quartier Nord à l'EPFL (lire encadré), avec la Maison de la Paix à l'Institut de hautes études internationales et du développement à Genève (lire encadré) et les multiples extensions des écoles privées en Suisse romande.

Comment expliquer ce singularisme helvétique? «Contrairement aux autres pays européens, nous avons eu une véritable bulle immobilière qui a explosé entre 1988 et 1996, analyse Jean-Jacques Morard. La branche est devenue extrêmement conservatrice et la structure même des hypothèques a changé avec le développement des hypothèques à taux fixes. En bref, la situation s'est épurée et, d'une certaine

façon, nous en récoltons encore les fruits aujourd'hui.»

Seul petit bémol: cette forte croissance touche avant tout les régions lémanique et zurichoise, soit celles qui connaissent les plus fortes progressions de l'emploi et de la démographie. «Certains marchés de niche, tels que Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds, orientés essentiellement sur une seule industrie, ont subi des petites corrections», confirme le président de SVIT Romandie. Et l'avenir? «Nous ne voyons pas dans un proche avenir d'élément déclencheur susceptible de rectifier les surchauffes régionales ou locales. Même si tôt ou tard, il faudra s'attendre à des corrections qui ramèneront les prix à un niveau plus équilibré», avait récemment estimé une étude publiée par le Credit Suisse. A ses yeux, l'immigration dont bénéficie la Suisse reste le facteur dominant de la forte demande actuelle, cela essentiellement pour l'immobilier résidentiel. Enfin, signalons que notre enquête n'a pas pris en compte les chantiers liés aux ouvrages d'art ou aux transports. Deux secteurs qui, de toute manière, sont généralement anticycliques.

2. Hôpitaux Universitaires de Genève: 253 millions

Les HUG veulent supprimer les chambres à 7 lits.

A défaut de faire table rase de la cité hospitalière actuelle, l'hôpital cantonal se transforme avec la construction d'un nouveau bâtiment. Après le vote du Grand Conseil d'un crédit de 253 millions de francs, le plus grand chantier de Genève va s'ouvrir cet été. «Notre objectif premier est d'améliorer le confort des patients et d'abandonner à terme les chambres à 7 lits», résume François Taillard, directeur général adjoint des Hôpitaux universitaires de Genève (HUG). Ce chantier devrait durer quatre ans. Il permettra de créer près de 200 chambres dotées chacune de sa salle de bains particulière. Elles se répartiront sur sept niveaux, tandis que six nouvelles salles d'opération et le service des soins intensifs occuperont un niveau dans les sous-sols. Ce chantier achevé, il est prévu de rénover en deux étapes l'actuel bâtiment des lits, construit en 1966, avec la volonté de pouvoir supprimer les fameuses chambres au confort vétuste.



PHOTOS: POOL D'ARCHITECTES : BSA - O. SEYLER - J. LUCAN - G. ZIMMERLI, DR

3. Les Trois Rocs à Verbier: 240 millions

Le projet immobilier comprendra un hôtel de luxe, des appartements de haut standing ainsi qu'une galerie commerciale. Le tout articulé autour d'une place.

Les Trois Rocs vont enrichir l'offre hôtelière de Verbier de près de 30% avec un cinq-étoiles de 122 chambres portant la marque «W», propriété du groupe Starwood. Situé dans le quartier de Médran, ce nouvel ensemble s'inspire d'un concept faisant fureur aux Etats-Unis: mélanger les zones d'habitation et de commerce en privilégiant les espaces de vie. Ainsi, la «Place Blanche» ne sera pas seulement animée par une galerie abritant 5 à 10 boutiques, mais aussi par la présence des Résidences Basalte et Baryte. Deux édifices qui totaliseront 18 luxueux appartements de 115 à 300m², dont le prix de vente moyen est d'environ 26 000 francs le mètre carré. Quant aux Résidences du W Verbier, elles accueilleront 15 appartements qui bénéficieront d'un accès privilégié aux services de l'hôtel. Leurs propriétaires auront l'obligation de les mettre en location huit mois par année via la chaîne W.

L'idée de cet ensemble immobilier a germé à la suite d'un premier projet de la commune de Bagnes qui n'a pas abouti. Puis, en 2005, Téléverbier a lancé un concours pour valoriser ses terrains à Médran. Un concours remporté par les Trois Rocs, société constituée par Pyret Renvall, fondatrice de Verbier Properties, qui s'est associée au bureau d'architectes des frères Stéphane et Vincent Luisier, rejoint par Daniel von Wyss, président des Elfes Verbier et propriétaire de l'Hôtel Garbo ainsi que du Restaurant Netsu. Démarré en 2010, le chantier prévoit la livraison des résidences privées en décembre 2011 et l'inauguration des Résidences W Verbier, des boutiques et de l'hôtel en décembre 2013.

Les prix se sont bien maintenus. Seul l'immobilier commercial a légèrement souffert de la crise

JEAN-JACQUES MORARD, PRÉSIDENT DE SVIT ROMANDIE