

Elle a dit

«La décision de la BNS est cohérente et je ne la remets pas en cause»

Eveline Widmer-Schlumpf Conseillère fédérale en charge des Finances



Chine Recul historique de la dynamique

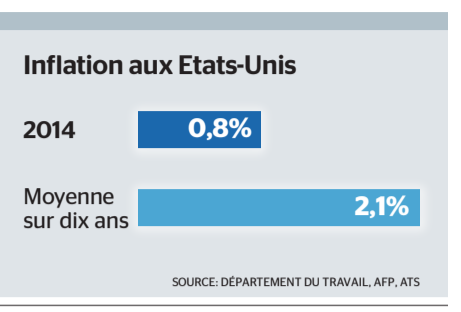
La croissance économique de la Chine devrait avoir progressé de 7,3% en 2014. Cela correspond à un fort ralentissement, à un niveau plus vu depuis 24 ans. Elle devrait s'afficher à 7,0% en 2015.

Le chiffre 152

C'est en milliards de dollars (130 milliards de francs) le montant, record, des sorties de capitaux de Russie en 2014. La confiance fait défaut.

Etats-Unis Baisse de l'inflation

Les prix à la consommation aux Etats-Unis ont accusé leur plus fort recul depuis six ans au mois de décembre de l'année dernière.



Swiss Real Estate Forum

L'immobilier confronté à une incertitude de plus

L'abondance du taux de change plancher ne devrait peser qu'indirectement sur le bâti suisse, estiment les spécialistes

Thierry Meyer Pontresina

La décision de la Banque nationale suisse (BNS) d'abandonner jeudi le taux de change plancher a eu le même effet sur les milieux immobiliers que sur le reste de l'économie: une totale surprise.

Hasard du calendrier, plusieurs centaines des principaux représentants de l'économie immobilière suisse s'étaient donné rendez-vous le même jour, et jusqu'à samedi, à Pontresina pour le Swiss Real Estate Forum, organisé dans cette station grisonne par le SVIT (en français, l'Association suisse de l'économie immobilière). L'occasion de sonder à chaud le secteur, à propos des effets escomptés de l'envolée du franc et de l'abaissement encore plus prononcé des taux directeurs, sur le marché suisse du logement et de la pierre.



Les conditions d'octroi de crédits plus serrées freinent déjà le développement de l'immobilier. O. VOGELSANG

Marché domestique

La réponse est dubitative. Ce qui est certain, pour ces acteurs immobiliers, c'est que cette décision ajoute de l'incertitude dans une situation déjà complexe. «A première vue, les effets de la décision de la BNS sur le marché immobilier suisse seront indirects, estime ainsi Jean-Jacques Morard, président de SVIT Romandie et directeur de la région lausannoise de Rham. C'est un marché qui est interne, mais qui dépend de la santé économique du pays. A ce titre, le marché des locaux commerciaux et industriels risque de souffrir.»

«C'est un marché qui est interne, mais qui dépend de la santé économique du pays»

Jean-Jacques Morard
Président de SVIT Romandie

Certains de ses collègues s'interrogent aussi sur les effets du ralentissement programmé de la croissance sur le solde migratoire, principal facteur d'augmentation de la population suisse - qui se greffe sur les effets à venir de l'initiative sur l'immigration de masse acceptée le 9 février 2014.

Vendredi, le professeur d'économie Sergio Rossi, de l'Université de Fribourg, évoquait la possibilité de voir les banques chercher à accroître leurs volumes d'affaires hypothécaires en relâchant les



Jean-Jacques Morard
Président de SVIT Romandie



Sergio Rossi
Professeur d'économie à l'Université de Fribourg

conditions d'octroi des prêts, disait-il à l'ATS. Ce qui contredirait les efforts de la BNS visant à réduire la surchauffe des prix sur le marché immobilier.

Les pronostics du professeur fribourgeois ne sont pas partagés par les banquiers interrogés à Pontresina. Ainsi, un représentant de Credit Suisse estime que les règles d'octroi des crédits sont «gravées dans le marbre» et que la question qui se pose aujourd'hui est davantage celle du coût très élevé du financement hypothécaire pour les banques, qui pourraient même progressivement se désintéresser de cette activité.

Transformation en cours

La décision de la BNS introduit «beaucoup d'incertitudes» dans un marché qui se transforme, note un autre spécialiste du financement hypothécaire. Aux effets sur les développements de logement de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) s'ajoutent des changements d'approches dictés par le fort ralentissement de certains segments.

«Le secteur est en plein recyclage de projets nés il y a dix ans,

qui ne sont plus adaptés à la situation, résume Jean-Jacques Morard. Les prix de sortie calculés ne sont plus actuels, les typologies de projets plus conformes à la demande, et le segment des PPE subit un fort retrait.» Les spécialistes interrogés penchent pour un accroissement des constructions d'immeubles locatifs pour des gros investisseurs. Autre conséquence possible, selon le patron du groupe MK, Anthony Collé: «Dans l'immobilier de luxe en montage, les propriétaires étrangers qui veulent vendre leur bien accepteront plus facilement une décote.»

Un réflexe de refuge sur les biens immobiliers, de la part des petits investisseurs perturbés par la volatilité prévisible des actions, n'est pas à exclure. Mais «le marché est sec», préviennent les experts. Chez Homegate, le site d'annonces immobilières en ligne, on observe depuis un peu plus d'un an une augmentation de 10% du nombre de biens en vente, uniquement par des effets de durée: les objets qui portaient en deux mois mettent désormais le double à être vendus. Et au-delà de 1,4 million de francs l'objet, il ne se passe plus rien, constate-t-on. Quant au marché de la location, il connaît de fortes disparités régionales.

Enfin, les taux directeurs négatifs ne sont pas une aide à l'accès à la propriété, soulignent les spécialistes. Car les conditions d'octroi neutralisent le bonus de taux bas. En revanche, celui qui obtient un crédit peut ensuite négocier des conditions «royales», avec des taux hypothécaires longs historiquement faibles.

Le franc doit valoir moins que l'euro

Une parité trop longue entre le franc et l'euro pourrait avoir des conséquences dramatiques

L'émotion des premiers instants passée, que voit-on se dessiner quatre jours après l'annonce de l'abandon du taux de change plancher par la Banque nationale suisse (BNS)?

Avant tout une grande incertitude quant à l'évolution du franc par rapport à l'euro, et l'espoir qu'il se dévalue un peu et s'établisse autour de 1 fr. 10, 1 fr. 15 pour 1 euro. Pour l'instant, 1 euro vaut moins qu'1 franc (0 fr. 99 vendredi). Si le franc ne s'établit pas au-dessus de la parité, la Suisse en sentira directement les effets négatifs, a analysé le directeur de l'Administration fédérale des finances, Serge Gaillard.

Si le taux de change reste longtemps à moins de 1 franc pour 1 euro, ou même à la parité, la Suisse doit compter, malgré les bonnes conditions économiques mondiales, «sur une croissance économique très faible et un chômage en hausse», a en effet expliqué Serge Gaillard dans une interview au journal dominicain *Zentralschweiz am Sonntag*. Par contre, les perspectives demeurent positives avec un cours à 1 fr. 15 pour 1 euro, ou avec une monnaie suisse qui vaut encore moins, affirme le haut fonctionnaire.

Serge Gaillard prévoit même une récession en Suisse, ce qui

correspond à six mois de croissance économique négative, si «le taux de change reste à la parité sur le long terme». «Si le cours de l'euro devait se maintenir pendant longtemps à un franc, les conséquences seraient dramatiques», a souligné le grand commis de l'Etat.

Si cela devait être le cas, le directeur de l'Administration fédérale des finances se dit «convaincu que la BNS fera tout son possible pour stabiliser l'économie suisse». Un appel du pied très clair à l'adresse de la BNS, pour qu'elle intervienne sur le marché des changes pour dévaluer l'euro en achetant à nouveau, comme elle le faisant pour défendre le taux plancher. Cette éventualité, - peut-être déjà devenue réalité car la BNS ne communique pas ses interventions - a été encore une fois rappelée ce week-end par Thomas Jordan, le président du directoire de la BNS, comme il l'avait déjà dit jeudi, en conférence de presse. «Nous prenons en compte les cours des changes dans leur ensemble. Et si le besoin se fait sentir, nous serons actifs sur le marché des changes» pour dévaluer le franc, a-t-il rappelé dans une interview au *Temps*. «L'économie suisse est dans une meilleure situation qu'en 2011, (ndlr: quand le taux plancher a été introduit), elle ne doit pas surréagir, et analyser de façon approfondie la nouvelle situation», a-t-il préconisé.

Thomas Thöni Zurich

PUBLICITÉ

24 heures
Concours

24 heures vous offre 10 x 2 places pour le spectacle

La Voix du Peuple

- Un projet de Jérôme Junod
- Par La Cie Les Débiteurs
- Jeu Valérie Liengme, Anne-Catherine Savoy, Peter Palasthy, Mathieu Ziegler

Le mardi 27 janvier à 19h au Théâtre La Grange de Dorigny - UNIL

Quel est le point commun entre la libre circulation, le bon sens, les soldes, les radars, le port du voile, le partenariat enregistré, les haricots du Kenya, le général Guisan et les chiens dangereux?

Jérôme Junod a compilé dix ans de «courrier des lecteurs» et en tire un spectacle drôle, poétique et déroutant sur l'identité vaudoise et suisse.

PAR SMS (Fr. 1.50/SMS)
Tapez **24 GRANGE**
Envoyez le message au numéro **8000**

PAR TÉLÉPHONE (Fr. 1.50/l'appel depuis une ligne fixe)
Appelez le **0901 441 444**
code 17

PAR COURRIER
Envoyez une carte postale avec vos coordonnées complètes à:
24 heures, concours GRANGE, av. de la Gare 33, 1001 Lausanne

Délai de participation: lundi 19 janvier 23h. Conditions sous www.24heures.ch/concours

