



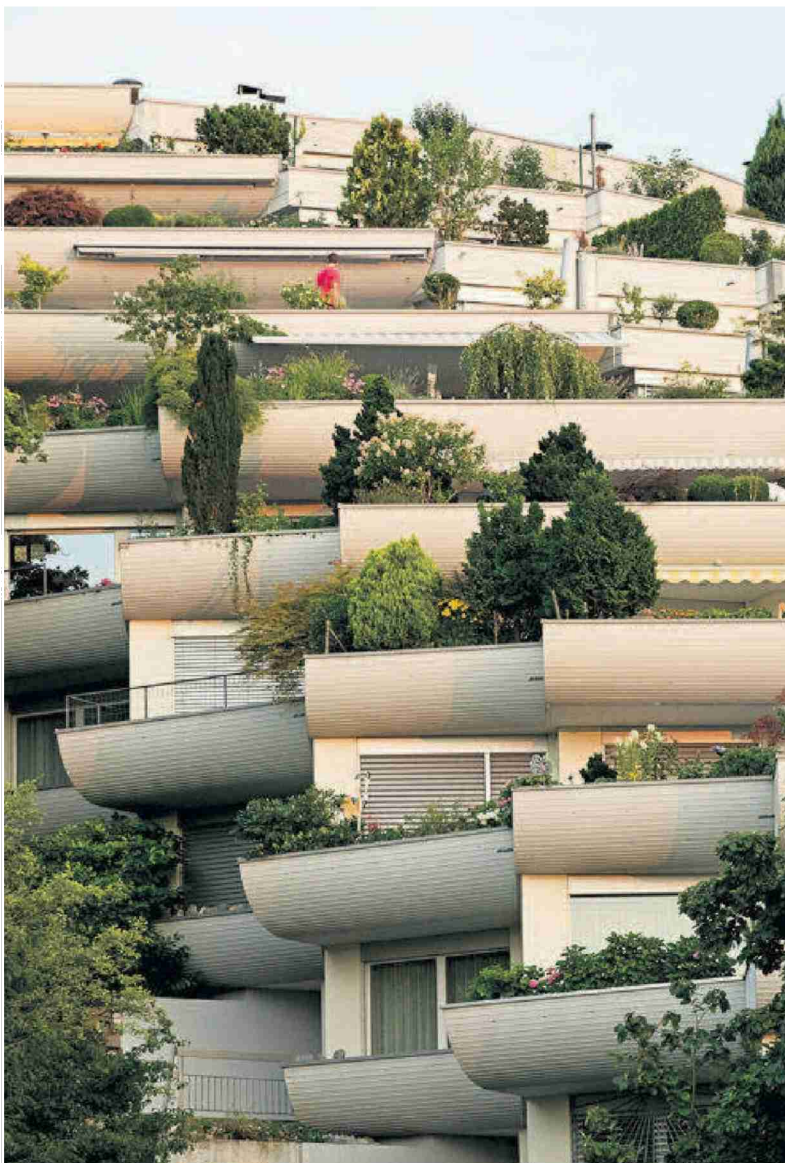
Le Matin Dimanche
1001 Lausanne
021/ 349 49 49
www.lematin.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 123'806
Parution: hebdomadaire

N° de thème: 230.049
N° d'abonnement: 1094778
Page: 21
Surface: 107'475 mm²

A cause de nos retraites, les prix de l'immobilier ne cessent de grimper

Logement On peut désormais emprunter à 1% sur dix ans pour acheter une maison! Mais les banques ne sont plus prêtes et les caisses de pension, contraintes au rendement, achètent de la pierre au prix fort.



En chiffres

+ 2,3%
Augmentation des prix de l'immobilier durant le seul mois de juin 2016.

40 milliards

De francs Voilà ce que les caisses de pension ont injecté de plus en 2015 dans la pierre.

Sur les 822 milliards de francs que gèrent les caisses de prévoyance, plus de 160 milliards sont investis dans la pierre.

Keystone/Branko de Lang



Elisabeth Eckert

elisabeth.eckert@lematindimanche.ch

Les magazines économiques sur papier glacé et les publicités des banques ne cessent de nous répéter la même chose, chaque année depuis 2008: «Immobilier: il est temps d'acheter.» Jamais, effectivement, les Suisses n'ont eu autant d'occasions de devenir propriétaires de leur logement ou de voir leur loyer baisser, excepté, bien sûr, à Genève. Mais, rarement, des obstacles «contre nature» pour y parvenir n'auront été aussi grands! Il y a des vendeurs; il y a des acheteurs; et, surtout, maintenant des objets à acheter. Mais, comme le résume le Credit Suisse dans une récente étude sur l'immobilier dans le pays, «le niveau élevé des prix des biens et les difficultés à obtenir un financement freinent fortement la demande».

Côté pile. En moins de dix ans, un crédit hypothécaire à taux fixe sur dix ans est passé de près de 5% à... 1% et des poussières. La société financière suisse MoneyPark propose même un taux à dix ans à 0,95%. Et, sur cinq ans, Swissquote bat tous les records, avec un intérêt de 0,69%. A quand une banque qui prêtera de l'argent pour acheter une maison? En gros, si vous empruntez 1 million de francs et disposez des 20% de fonds propres exigés pour un bien de 1,2 million de francs, il ne vous en coûtera que... 10 000 francs de loyer par an, soit moins de 1000 francs par mois pour une jolie maison, hors amortissement et frais d'entretien s'entend. On rêve! Un quatre-pièces-cuisine se loue en moyenne en Suisse 1200 francs par mois, à fonds perdu pour le locataire. De plus, les appartements ou les maisons mitoyennes à vendre prolifèrent, au point que la Banque nationale suisse, la FINMA et le Conseil fédéral ont craint une bulle immobilière et ont pressé sur la pédale du frein. Tout concorde donc à inciter les Suisses, peuple de locataires à 70%, à devenir propriétaires. «Il est temps!» nous dit-on. Eh bien, pas vraiment.

Les banques peinent à prêter

Côté face. Un directeur d'une régie gene-

voise, spécialisée dans la vente d'objets entre 1,5 et 3 millions de francs, qui préfère garder l'anonymat pour ne pas se brouiller avec les banques de la place, nous confie cette nouvelle surprenante: «Même sur le marché le plus cher et le plus tendu de Suisse, Genève, j'ai des clients qui veulent acheter. Ils en ont les moyens, que cela soit des expatriés, des Suisses ou même des sociétés internationales pour y loger leurs cadres. Mais, depuis deux ans, les refus de dossiers se sont multipliés.»

Et pour cause. Depuis juin 2014, les banques ont été contraintes par Berne de doubler leur couverture en fonds propres des crédits hypothécaires octroyés, la faisant passer de 1 à 2%. En clair, pour 100 francs prêtés, l'établissement bancaire doit mettre désormais 2 francs de côté, dont il ne peut absolument rien faire. Cela peut paraître une brouille, mais, lorsqu'on sait que les banques suisses cumulent près 1000 milliards de prêts hypothécaires, ce double-

ment «antisurchauffe» représente, tout de même, le gel de 20 milliards de francs des fonds propres pour les banques. Pour Olivier Feller, conseiller national PLR vaudois et secrétaire général de la Fédération romande immobilière, «cette mesure est une très mauvaise nouvelle pour les ménages qui souhaitent accéder à la propriété, car elle représente une embûche supplémentaire à l'octroi d'un crédit hypothécaire», les banques étant de plus en plus prudentes, déclarait-il au «Matin». Mais pire. Un deuxième facteur frappe ce marché qui, lui, va toucher les locataires: la montée en puissance depuis un an des caisses de pension helvétiques dans la pierre, et ce pour cause de taux négatifs.

La faute au franc fort

Martin Dunning, président romand de l'association de l'économie immobilière suisse SVIT, dénonce les conséquences néfastes pour les ménages suisses de l'introduction d'un taux négatif de 0,75% pour combattre l'attractivité du franc suisse et auquel sont soumises nos caisses de pension. «Pour obtenir un rendement de 4 à 5% afin de garantir les rentes fixées par la loi fédérale sur



la LPP, explique-t-il, les caisses de pension ont augmenté la part des investissements dans l'immobilier de 6% en un an, pour atteindre 22,5%. Or la Suisse n'offre qu'un nombre d'investissements réduit dans ce secteur et cette forte demande tire les valorisations à la hausse. Cela implique une augmentation des prix dans différentes régions et dans différents segments.»

Car, hormis le marché actions qui dégage encore des plus-values mais est plus risqué, l'immobilier est le placement le plus sûr et surtout le plus rentable. Alors, nos caisses s'y précipitent... A corps perdu! Pour preuve: en une seule année, les caisses de prévoyance ont injecté quelque 40 milliards de francs supplémentaires dans moult immeubles, locaux commerciaux et projets de construction. Sur les 822 milliards de francs qu'elles gèrent, elles possèdent donc plus de 160 milliards de pierres, dont l'immense majorité en Suisse. Or, «les caisses de pension, étant exemptées de tout impôt sur les transactions immobilières, peuvent acquérir n'importe quel immeuble au triple du prix de ce que pourrait déboursier un investisseur privé», révèle Lorenzo Pedrazzini, associé de la société Asset Management Immobilier (AMI).

Résultat des courses, comme vient de le démontrer ImmoScout, «les prix dans l'immobilier n'ont jamais été aussi élevés cette année» et ont encore grimpé de 2,3% par rapport au mois de mai. La boucle est ainsi bouclée: à cause du franc fort, lié à une économie mondiale atone, voire tourmentée, les ménages suisses pourront poursuivre encore longtemps cet impossible rêve: posséder un quatre-pièces-cuisine à 1 million de francs. ●

«Les caisses de pension ont augmenté la part de leurs investissements dans l'immobilier de 6% en un an. Cette forte demande tire les prix à la hausse»

Martin Dunning,
président
de SVIT Romandie

Le Brexit risque encore de faire grimper les prix

► Plus de 15 milliards de livres sterling (19 milliards de francs suisses) d'investissements dans des fonds immobiliers sont, depuis cette semaine, gelés en Grande-Bretagne. Six sociétés financières d'outre-Manche ont dû stopper d'urgence les retraits massifs que voulaient faire leurs clients suite au Brexit. La cause? Elles ne disposaient pas des liquidités suffisantes pour rembourser immédiatement les avoirs qui leur avaient été confiés.

Cette semaine, ce fut donc la panique. En quelques jours, des dizaines de milliers d'investisseurs – dont nombre de caisses de pension suisses – ont voulu récupérer l'argent qu'elles avaient confié à ces fonds qui investissaient dans des projets immobiliers mirifiques à la City et qui avaient parié sur une hausse constante des rendements de la pierre en Grande-Bretagne. Le vote pour une sortie du Royaume-Uni de l'UE a tout remis en cause... La fuite des capitaux immobiliers hors de la City aura-t-elle, dès lors, une incidence sur la Suisse? «Non, estime Alexis Delmege, secrétaire général de SVIT Romandie. Car le marché suisse reste très compliqué pour des investisseurs étrangers et les rendements immobiliers (entre 3,5 et 4,5%, *ndlr*) dans notre pays sont peu élevés», en comparaison internationale. Le Zurichois Hans-Peter Bauer, président de la société immobilière Swiss Finance & Property Investment (SFPI), ne voit pas les choses tout à fait de la même manière. «Le Brexit devrait renforcer à court terme l'attractivité de la Suisse pour des placements dans le secteur immobilier», estime-t-il. Or qui dit demande supplémentaire pour un bien rare (les biens immobiliers suisses) dit forcément encore hausse des prix.