

L'avis de l'expert

Les taux bas soutiennent le marché

Martin Neff

Chef économiste
Raiffeisen Suisse



Les prix de l'immobilier ont battu de nouveaux records au 2^e trimestre 2018. On peut même dire que la propriété n'a jamais été aussi chère. A noter que l'engouement pour la propriété amorcé en Suisse au milieu des années 1990 a connu différentes phases. La dernière a commencé après la crise financière et dure jusqu'à aujourd'hui. Depuis, les taux ultrabas sont le déclencheur numéro 1 qui soutient le marché de la propriété résidentielle. En même temps, selon la logique de l'évaluation immobilière, cette baisse des taux fait remonter les prix. A cela s'ajoute qu'être propriétaire revient nettement moins cher qu'être locataire. Le boom de la propriété se poursuivra donc jusqu'à la prochaine hausse significative des taux, une perspective très éloignée.

Malgré le stade avancé du boom, les risques sur le marché résidentiel restent faibles. Sans oublier que ce ne



Les placements immobiliers directs ne sont pas sans risque. Il vaut mieux y réfléchir avant de faire le pas et d'y consacrer toute son épargne. GETTY IMAGES

sont ni les prix ni les taux, et encore moins la situation géographique d'un objet qui constituent des risques d'insolvabilité. En effet, les risques principaux sont plutôt subjectifs: divorce/séparation, chômage et succession. La spéculation constitue bien sûr également un foyer de risques, même si elle est plutôt rare sur le marché résidentiel. Car celui qui achète une propriété aujourd'hui n'a pas l'intention de la vendre dans les deux ans pour en retirer une plus-va-

lue. D'ailleurs ce calcul n'est pas payant. Les motifs des acheteurs d'aujourd'hui sont clairs et justifiés: occuper ses quatre murs et éviter de payer un loyer.

Or, l'interminable phase de taux bas génère certains risques dans l'immobilier de placement. Tant que des investisseurs professionnels sont à l'œuvre, il y a l'assurance d'une gestion compétente. Une bulle spéculative n'est d'ailleurs pas en vue. Toutefois l'immobilier de location et de bu-

reau ou commercial affiche de plus en plus de vacances, entraînant la fonte des faibles rendements lorsque l'immobilier n'est pas entièrement loué. Un grand portefeuille immobilier peut encaisser le choc, mais l'entrée en jeu d'acteurs peu familiarisés avec le marché augmente les risques. Il faut peu pour qu'une bonne affaire se transforme en flop. L'arrivée d'un nombre croissant de particuliers, souvent novices dans l'immobilier,

«Devenir propriétaire, c'est aussi éviter de payer un loyer»

est une évolution problématique. Certes, les placements immobiliers directs affichent des rendements supérieurs à de nombreux emprunts à taux fixe, mais présentent aussi davantage de risques. Il faut en avoir conscience avant de faire le pas. Un ménage doté d'une fortune confortable peut le gérer, mais le ménage suisse moyen prend un risque de concentration en procédant à un investissement immobilier direct.

www.raiffeisencasa.ch

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie



Le Flex Office, menace ou opportunité?

On estime aujourd'hui que 40% des postes de travail seraient quotidiennement inoccupés en raison des vacances, des déplacements professionnels, des réunions ou des arrêts maladie. Sachant que, dans un bureau, un poste de travail occupe une surface d'environ 15 m², que le loyer médian annuel pour la région lausannoise est d'environ 280 francs le mètre carré, une entreprise de 50 collaborateurs pourrait économiser environ 85 000 francs de loyer par an. Pour être exhaustif, il faudrait encore ajouter le coût du matériel: chaises, bureaux, lampes, écrans, etc. Après la masse salariale, l'immobilier représente le deuxième poste de dépense au sein des entreprises. On comprend dès lors l'enjeu comptable de la gestion de la vacance au bureau et de la mobilité des salariés.

Ce n'est pourtant pas la chasse aux mètres carrés vacants qui forme l'unique motivation d'une migration vers le bureau flexible. Ce nouveau mode d'organisation s'inscrit dans une tendance beaucoup plus profonde de révolution des modes de travail, puisque l'heure est au collaboratif et les bureaux individuels ou «monotâches» n'ont plus vraiment lieu d'être. Le management devient plus horizontal pour libérer la créativité et les salariés aspirent à plus de souplesse et de liberté.

«Les surfaces de bureaux ne vont probablement pas se réduire»

Au sein de la génération Y et des millennials, la majorité des jeunes actifs ne souhaitent pas travailler dans un bureau classique puisqu'ils pratiquent la flexibilité dans tous les domaines de leur quotidien.

Pour répondre à cette tendance, l'aménagement des bureaux évolue et l'on voit apparaître beaucoup plus d'espaces collaboratifs et conviviaux qui favorisent le travail par projet: alcôves, espaces projet, espaces détente, workcafés, bibliothèques, agoras, espaces de brainstorming, etc. En termes de revenus locatifs, le Flex Office ne semble donc pas être une menace pour les propriétaires puisque les surfaces ne vont probablement pas se réduire mais être aménagées différemment.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel Immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: Actua Immobilier

SA, CIL Centre d'Impression

Lausanne SA, ImmoStreet SA,

Homegate AG, Société de

Publications Nouvelles SPN SA