

Lausanne, le 14 décembre 2009

## **L'immobilier en Romandie : tendances positives pour 2010**

***Grâce à une stabilité des prix, un taux hypothécaire très bas et une demande soutenue, les professionnels romands de l'immobilier s'attendent à un très bon millésime 2010.***

Après plusieurs années de croissance réelle, l'économie suisse enregistrera une récession en 2009 (PIB réel entre -1,7 et -2,5%). Si certains secteurs ont été assez durement frappés, comme celui des biens et produits d'exportation, d'autres n'ont été que faiblement touchés par la crise économique de 2009.

### **Marché soutenu en 2009**

Le secteur de l'immobilier a été peu affecté par le ralentissement conjoncturel de cette année. Globalement, l'année 2009 est qualifiée de bonne à excellente par les principaux acteurs du marché immobilier en Suisse romande. « *Mon constat est positif tant en ce qui concerne le volume des ventes que le nombre de transactions effectuées et le niveau des prix* » commente Bernard Nicod. Tous les objets immobiliers se sont bien vendus, aussi bien les appartements en PPE que les villas individuelles, mais avec un net avantage pour les appartements en PPE. Seules les ventes d'immeubles de rendement et de résidences de luxe ont accusé le coup en 2009.

L'une des raisons de ces bons résultats globaux est bien sûr, selon Philippe Diesbach, de Foncia Léman, « *le niveau actuellement très bas du taux hypothécaire, ce qui a convaincu un grand nombre d'acheteurs privés de concrétiser leur achat* ». Au niveau des prix des objets vendus, les professionnels relèvent unanimement une stabilité, ce qui constitue également un élément favorisant la demande pour des biens immobiliers de qualité.

### **2010 : tendances très favorables**

Les professionnels de la branche se déclarent optimistes pour l'évolution du marché immobilier en 2010, particulièrement dans l'arc lémanique. Pour expliquer les tendances favorables qu'ils identifient, ils s'appuient notamment sur le fait que l'économie romande dans son ensemble devrait afficher une légère croissance en termes de PIB réel en 2010 (+ 0,9% selon l'Institut Créa de l'Uni de Lausanne & banques cantonales), qui devrait ensuite se consolider en 2011. Cependant, ils relèvent aussi que le secteur de la construction pourrait accuser un léger ralentissement et que le chômage devrait rester à un niveau élevé en 2010. Mais globalement, les perspectives sont favorables et elles agiront positivement sur les décisions des privés pour acheter un bien immobilier.

## **Forte demande pour les PPE**

Tant les appartements en PPE que les villas individuelles ou mitoyennes continueront d'être en forte demande en 2010. « *Comme en 2009, la demande pour les appartements en PPE pourrait surpasser celle des villas individuelles* » estime Jean-Christophe Delacrétaç, du Groupe Delarive. S'il est possible que le nombre de transactions en 2010 dépasse celui de 2009, « *les prix, quant à eux, vont rester assez stables, car ils correspondent actuellement aux conditions réelles du marché* » commente Philippe Cardis, de De Rham. Selon les professionnels de la branche, de nombreuses et intéressantes opportunités se présenteront en 2010 aux acheteurs intéressés par l'acquisition d'un bien immobilier privé.

## **Le taux hypothécaire restera bas**

Ce contexte favorable sera encore renforcé par le fait qu'il est probable que le taux hypothécaire restera en 2010 à son niveau de 2009. Tout au plus pourrait-il peut-être augmenter en fin d'année, mais cette augmentation sera faible et n'affectera donc que très marginalement la demande immobilière globale. « *L'année 2010 sera probablement une année de transition avant l'année 2011, qui est annoncée comme celle d'une reprise économique plus ferme* » précise Anthony Collé du Groupe MK. Quoi qu'il en soit, dans un environnement financier qui n'est pas encore stabilisé et qui continue d'inquiéter les investisseurs, la pierre demeure aujourd'hui l'investissement le plus sûr et le plus recherché. Seule une reprise économique très forte, et surtout durable, doublée d'une hausse maîtrisée et non spéculative des marchés boursiers et financiers, pourrait ralentir à terme les investissements opérés dans le secteur immobilier.

## **S'aménager avec goût et confort**

En 2009, les nouvelles constructions de villas individuelles et mitoyennes ont entraîné une forte demande pour toutes les activités liées à l'immobilier, comme les aménagements extérieurs (jardins, plantations, arbustes, terrasses, piscines, garages, etc.), les installations spéciales (alarme, sécurité, etc.) et les équipements d'intérieur (cuisines, salles de bains, cheminées, meubles de salon, etc.). Cette demande sera également forte en 2010. Elle sera d'ailleurs encore renforcée par la demande de tous les propriétaires de villas qui, s'appuyant sur des perspectives économiques et financières désormais plus positives, voudront effectuer en 2010 les travaux auxquels ils avaient renoncé en 2009.

## **Maintien de la dynamique**

Les principales sociétés immobilières sises sur Vaud et Genève, fortes du constat que les quatre facteurs essentiels dont dépend le succès de leurs activités (démographie en croissance, taux d'intérêt hypothécaire bas, taux de vacance élevé et absence de bulle spéculative immobilière) sont actuellement bien maîtrisés, se montrent très optimistes pour 2010. Elles estiment que leur secteur immobilier – qui est un secteur de proximité par excellence – dispose de tous les atouts pour poursuivre en 2010 la dynamique enregistrée en 2009.