

IMMOBILIER

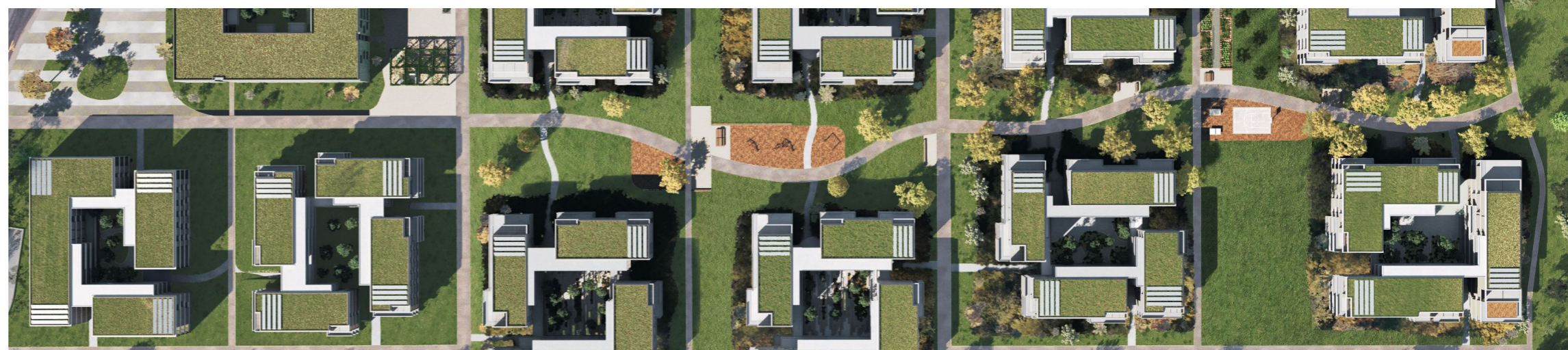
À QUAND LA FIN DES PRIX RECORDS?

Les PPE et les maisons individuelles deviennent de plus en plus onéreuses en raison de la forte demande et de la baisse de l'offre. Dans ce contexte, les prix continueront de progresser

PAR JEAN-PHILIPPE BUCHS

Comme pour d'autres branches économiques, la pandémie de coronavirus a accéléré les tendances qui se dessinaient déjà dans l'immobilier. «Le semi-confinement a montré que la maîtrise du chez-soi est devenue importante. C'est un gage de sécurité pour l'avenir. On s'est rendu compte que vivre dans un logement adéquat est plus important que de rouler avec une grosse voiture», relève Grégory Marchand, directeur de Barnes Suisse.

L'indice de la demande de logements, qui se base sur les abonnements de recherche conclus auprès des grands portails internet, est un bon indicateur. «Il montre une hausse de la demande pour des appartements plus grands et pour des biens situés dans le périurbain et dans les zones rurales. Le développement du télétravail nécessite d'avoir une pièce supplémentaire. Il permet de vivre à la campagne où les prix sont plus attractifs», observe Bertrand Mingard, directeur pour la Suisse romande de Realmatch360 qui agrège ces données. «Toutes les recherches, précise-t-il, ne finissent évidemment pas sur des acquisitions de biens, mais nos statistiques donnent la tendance du marché.»



Le Parc des Crêts à Troinex (GE). Les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté cette année dans trois communes romandes sur quatre.



Quartier des Jardins de la Pâla à Bulle (FR). Les PPE continuent de séduire les Suisses.

De même, les acteurs de la branche présents dans les Préalpes et les Alpes indiquent un regain d'intérêt pour résider à la montagne. De nombreuses stations enregistrent une hausse des ventes de résidences secondaires. Mais les prix sont restés stables en raison du stock élevé de biens à écouler sur le marché.

Si les PPE continuent de séduire les Suisses, les maisons individuelles restent le rêve d'une vie pour la majorité d'entre eux. D'après les auteurs de l'étude annuelle publiée par le cabinet d'expertises immobilières Acanthe, «les craintes à l'égard de nouveaux épisodes épidémiologiques pourraient renforcer la demande en villas au détriment des PPE, car profiter d'un espace extérieur privatif devient un luxe en temps de confinement». Or, en raison de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire, l'offre est déjà insuffisante pour répondre aux besoins de la population.

La hausse de la demande a poussé les prix du marché vers des records historiques. «Comme dans toute la Suisse, les maisons individuelles et les PPE affichent dans les cantons francophones une croissance relativement importante sur une année», indique Roxane Montagner, responsable du Centre d'information et de formation immobilières (CIFI) pour la Suisse romande.

MÉTHODOLOGIE

PRIX ET INDICE DE LA DEMANDE

- Les prix indiqués pour chaque canton sont calculés par CIFI selon un modèle hédoniste. Il s'agit de prix médians calculés sur la base des transactions effectives pour les types de biens indiqués dans les pages suivantes.
- L'indice de la demande est calculé par Realmatch360 sur la base des abonnements de recherche conclus auprès des grands portails internet.
- L'indice de la demande est parfois non disponible (ND) pour deux raisons principales: une offre importante de logements sur le marché ou une demande insuffisante pour figurer dans la base de données.

LES DEUX TYPES DE BIENS RETENUS

APPARTEMENT EN PPE

Année de construction: 2015

Surface habitable nette: 110 m²

Surface du balcon: 15 m²

Place de parc souterrain: 1

MAISON INDIVIDUELLE

Année de construction: 2010

Surface habitable nette: 140 m²

Nombre de pièces: 5,5

Surface du terrain: 600 m²

Selon une étude publiée par UBS, «les prix de l'immobilier résidentiel – à l'aune de la moyenne des prix au mètre carré demandés pour les appartements en copropriété et les maisons individuelles de bonne qualité – ont augmenté dans trois quarts des communes suisses. Cette part était de 60% il y a un an, et de 50% seulement il y a deux ans.»

La cherté des logements et les exigences élevées en matière de financement limitent l'accès à la propriété, en particulier dans l'arc lémanique. «Les conditions fixées pour utiliser son 2^e pilier et la politique bancaire sont trop rigides. Elles pénalisent la jeune génération. Les banques devraient assouplir le calcul des charges en réduisant le taux d'intérêt pris en compte de 5 à 3%, d'autant qu'aucun relèvement du loyer de l'argent n'est agendé pour les prochaines années», souligne Roxane Montagner.

La demande restera soutenue

Aucun retournement de tendance n'est prévu. Au contraire. «Plusieurs arguments militent pour une poursuite de l'augmentation des prix. Les taux d'intérêt qui restent bas soutiendront la demande, alors que l'offre de biens diminuera en raison de la baisse des nouvelles constructions. Les acquéreurs potentiels qui travaillent dans des branches à forte valeur ajoutée seront aussi moins affectés par les conséquences économiques de la pandémie», constate Hervé Froidevaux, associé de Wüest Partner.

Les économistes d'UBS ne sont pas pour autant inquiets. Ils estiment que leur indice de bulle immobilière, qui a subi de fortes fluctuations en raison de la crise du coronavirus, devrait sortir de nouveau nettement de la zone à risque à partir de 2021. La Banque nationale suisse (BNS) reste toutefois vigilante. Lors de sa dernière conférence de presse, qui s'est tenue le 17 décembre dernier, elle s'est exprimée sur les menaces potentielles pesant à la fois sur les établissements bancaires et les emprunteurs. «La vulnérabilité accrue du marché des prêts hypothécaires et de l'immobilier résidentiel constitue (dans le contexte actuel) un facteur de risque supplémentaire pour les banques. Si la pandémie devait avoir des conséquences plus lourdes que prévu sur le revenu des ménages et des entreprises, il pourrait en résulter une correction des prix sur le marché immobilier», a souligné Félix Zurbrugg, vice-président de la direction générale de la BNS. «En même temps, a-t-il insisté, ces baisses de revenu pourraient conduire à une matérialisation du risque, historiquement élevé, lié au dépassement de la capacité financière des emprunteurs. Chacun de ces deux facteurs détériorerait la qualité du portefeuille hypothécaire des banques axées sur le marché intérieur.» ■

PHOTO: BARNES

LA HAUSSE DES PRIX S'EST POURSUIVIE EN 2020

Evolution du prix des maisons individuelles et des PPE sur un an dans les 5 plus grandes communes de chaque canton romand

CANTON DE NEUCHÂTEL

ÉVOLUTION 2019/2020

Ville	Prix maison individuelle	évol, en%	Prix PPE	évol, en%
6. La Chaux-de-Fonds	747 000	+2,8%	560 000	+3,8%
7. Le Locle	615 000	+0,7%	469 000	+3,0%
8. Neuchâtel	1 120 000	+2,5%	815 000	+3,5%
9. Val-de-Ruz	780 000	+3,1%	583 000	+3,3%
10. Val-de-Travers	644 000	+5,4%	497 000	+7,3%

CANTON DE VAUD

ÉVOLUTION 2019/2020

Ville	Prix maison individuelle	évol, en %	Prix PPE	évol, en %
16. Lausanne	1 820 000	+1,8%	1 279 000	+6,0%
17. Montreux	1 431 000	-2,5%	1 027 000	+0,2%
18. Nyon	1 736 000	-4,5%	1 231 000	-1,7%
19. Renens	1 370 000	+0,5%	985 000	+2,5%
20. Yverdon-les-Bains	1 181 000	+6,3%	853 000	+7,0%

CANTON DE GENÈVE

ÉVOLUTION 2019/2020

Ville	Prix maison individuelle	évol, en %	Prix PPE	évol, en %
21. Carouge	2 202 000	+1,3%	1 529 000	+5,8%
22. Genève	2 803 000	-0,3%	1 917 000	+4,6%
23. Lancy	1 959 000	+9,6%	1 377 000	+16,3%
24. Meyrin	1 734 000	-2,2%	1 218 000	+1,0%
25. Vernier	1 650 000	-1,1%	1 169 000	+1,1%

CANTON DU JURA

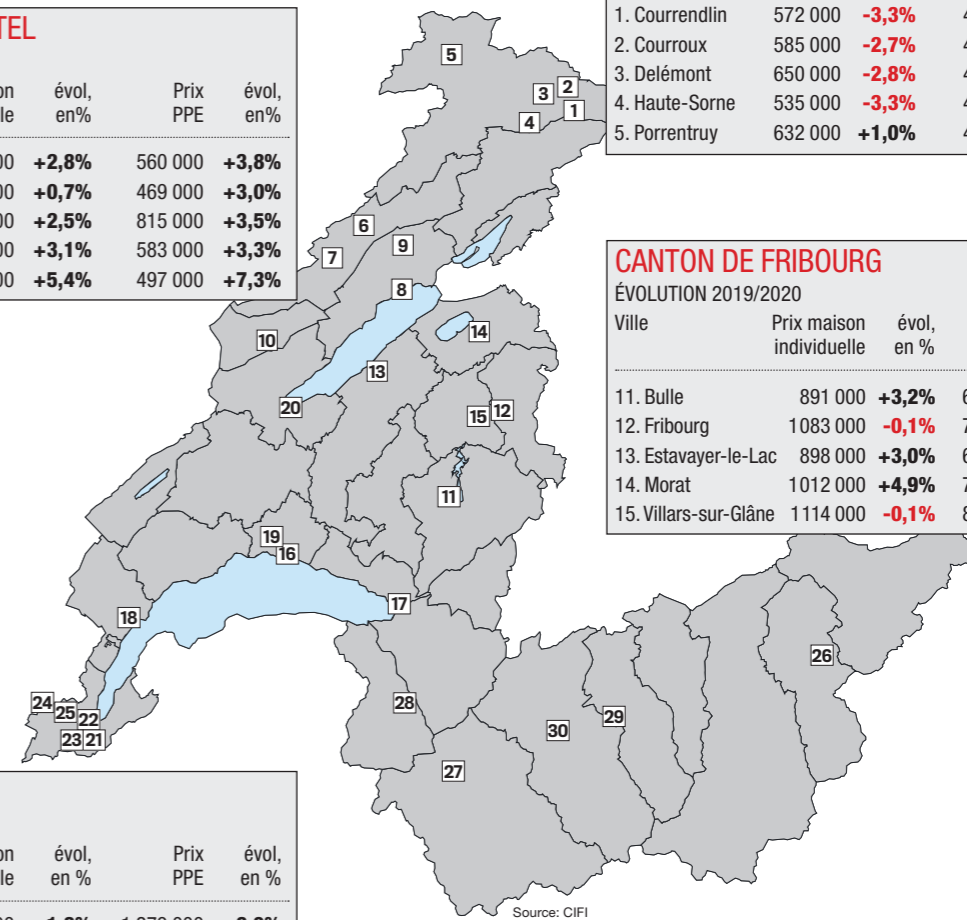
ÉVOLUTION 2019/2020

Ville	Prix maison individuelle	évol, en %	Prix PPE	évol, en %
1. Courrendlin	572 000	-3,3%	445 000	-0,9%
2. Courroux	585 000	-2,7%	450 000	+0,6%
3. Delémont	650 000	-2,8%	494 000	-0,9%
4. Haute-Sorne	535 000	-3,3%	416 000	-0,2%
5. Porrentruy	632 000	+1,0%	482 000	+5,5%

CANTON DE FRIBOURG

ÉVOLUTION 2019/2020

Ville	Prix maison individuelle	évol, en %	Prix PPE	évol, en %
11. Bulle	891 000	+3,2%	662 000	+6,1%
12. Fribourg	1 083 000	-0,1%	788 000	+3,0%
13. Estavayer-le-Lac	898 000	+3,0%	653 000	+6,8%
14. Morat	1 012 000	+4,9%	736 000	+5,3%
15. Villars-sur-Glâne	1 114 000	-0,1%	815 000	+3,2%



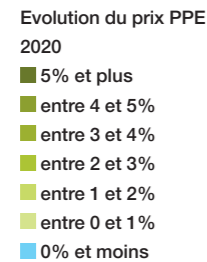
Source: CIFI

CANTON DU VALAIS

ÉVOLUTION 2019/2020

Ville	Prix maison individuelle	évol, en %	Prix PPE	évol, en %
26. Brigue-Glis	824 000	+1,0%	613 000	+3,9%
27. Martigny	824 000	-5,3%	617 000	-3,7%
28. Monthey	821 000	+0,1%	616 000	+1,3%
29. Sierre	743 000	+0,2%	557 000	+0,8%
30. Sion	866 000	+2,8%	668 000	+4,5%

VAUD LA DEMANDE DE BIENS PROGRESSE, MAIS L'OFFRE EST LIMITÉE



Source: CIFI

«Nous avons bouclé quatre promotions de PPE, deux à Lausanne et deux à Pully, en quelques jours seulement au quatrième trimestre 2020. En dix ans d'activité, c'est du jamais vu», affirme Laurent Pannatier, fondateur de Proximo. Le report de l'acquisition de logements en raison du semi-confinement du printemps de l'année dernière n'explique pas tout. «Les mentalités évoluent rapidement. Avec le télétravail qui se développe, on se rend compte que l'on va probablement passer davantage de temps chez soi que dans le passé», souligne Laurent Pannatier. CEO de l'agence immobilière De Rham, Jean-Jacques Morard renchérit: «Au mois de mars dernier, on craignait un brusque coup de frein, mais c'est l'inverse qui s'est produit avec une hausse de notre chiffre d'affaires des ventes d'environ 50%. Il faut toutefois éviter de tomber dans l'euphorie. Le modèle d'affaires de l'immobilier est caractérisé par une grande inertie sur le long terme.»

La demande de logements augmente à la fois pour les PPE et pour les maisons individuelles. «Les plateformes de recherche de logements montrent un intérêt accru pour les biens situés dans le périurbain et dans les zones rurales», observe David Michaud, économiste immobilier à la Banque Cantonale Vaudoise et auteur d'une étude sur l'évolution du marché. «Comme les villas à la revente sont plus nombreuses sur le marché que les nouvelles constructions, elles ont la cote auprès des acheteurs. Plusieurs arguments jouent aussi en leur faveur. Elles sont rapidement disponibles, les enfants

peuvent immédiatement jouer dans les espaces verts, et le financement est examiné dans un délai relativement court», observe Michel Maillard, directeur de Naef Immobilier. Les acteurs de la branche observent aussi que des propriétaires vendent leur PPE, laquelle a pris de la valeur au fil des années, pour acquérir une villa. Cette tendance n'est pas nouvelle, mais elle se renforce.

Record historique en 2020

A Crissier, dans l'agglomération lausannoise, un concept de logement modulable verra le jour d'ici à 2023-2024. Au sein du nouveau quartier Arbora, l'habitation Les Pommiers proposera la vente de plusieurs appartements de 1,5 à 4 pièces conjointement à celle d'un studio. Prix: à partir de 750 000 francs pour les deux lots qui disposeront chacun d'une entrée indépendante. «Ce type de logement vise à permettre à leur propriétaire de faire évoluer leur chez-soi tout au long de leur parcours de vie. Les appartements sont conçus afin de pouvoir facilement les adapter en fonction des besoins. Une famille peut ainsi transformer le studio en une pièce supplémentaire, puis le louer une fois que les enfants sont hors du nid», explique Valérie Prélaz, sous-directrice chez Naef Immobilier.

Dans le canton de Vaud, les prix de l'immobilier ont atteint un record historique en 2020. «L'intérêt pour la propriété individuelle progresse, alors que l'offre est limitée. Dans le domaine de la PPE, environ 1400 objets ont pu être commercialisés en 2020. Soit deux fois



Le quartier Arbora à Crissier: des logements modulables devraient voir le jour d'ici à 2023-2024.

moins qu'en 2014. Aujourd'hui, les objets en propriété individuelle représentent environ un tiers des nouveaux logements mis sur le marché, contre pratiquement le double il y a dix ans. Ainsi, les maisons individuelles représentent moins d'un dixième de l'offre de nouveaux logements et les PPE environ un quart», constate David Michaud. Le recul de la construction de PPE touche plus particulièrement la région de Lausanne, le Nord vaudois et le Pays-d'Enhaut.

Dans le canton de Vaud, la montagne a aussi suscité un regain d'intérêt. «A Château-d'Œx, nous avons enregistré une forte demande pour les résidences secondaires, principalement de personnes de la région lémanique et même de Zurich», affirme Edouard Radell, cofondateur de l'agence Les Charmoises Immobilier. Et à Villars-sur-Ollon, le nombre de transactions a atteint un niveau record depuis l'adoption de l'initiative Weber en 2012 avec 159 ventes en 2020, soit 40 de plus que l'année précédente. «La majorité des opérations immobilières concernent l'acquisition de résidences secondaires. Il y a toutefois une nouvelle tendance qui émerge. L'an dernier, il n'y a jamais eu autant d'achats de résidences principales. Même des Alémaniques ont décidé de s'installer à l'année dans notre station qui profite probablement du développement du télétravail», affirme Patrick Turrian, directeur éponyme de la région. Une bonne nouvelle pour celui qui est aussi syndic de la commune d'Ollon. Les prix sont cependant restés stables, car le stock de logements à vendre est encore élevé. ■

PHOTO: NAEF

AIGLE

Maison individuelle	
Prix 2020	913 000
Evolution 2019/20	+0,7%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	693 000
Evolution 2019/20	+2,0%
Indice demande 2019/20	+66%

MORGES

Maison individuelle	
Prix 2020	1 438 000
Evolution 2019/20	+3,0%
Indice demande 2019/20	+18%
PPE	
Prix 2020	103 6000
Evolution 2019/20	+4,7%
Indice demande 2019/20	+9%

GROS-DE-VAUD

Maison individuelle	
Prix 2020	1 028 000
Evolution 2019/20	+1,3%
Indice demande 2019/20	+25%
PPE	
Prix 2020	756 000
Evolution 2019/20	+3,0%
Indice demande 2019/20	+7%

LA BROYE*

Maison individuelle	
Prix 2020	866 000
Evolution 2019/20	+3,9%
Indice demande 2019/20	+27%
PPE	
Prix 2020	642 000
Evolution 2019/20	+5,5%
Indice demande 2019/20	+6%

LAUSANNE

Maison individuelle	
Prix 2020	1 557 000
Evolution 2019/20	+1,1%
Indice demande 2019/20	+17%
PPE	
Prix 2020	1142 000
Evolution 2019/20	+3,6%
Indice demande 2019/20	+11%

LA VALLÉE

Maison individuelle	
Prix 2020	890 000
Evolution 2019/20	+4,9%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	660 000
Evolution 2019/20	+6,8%
Indice demande 2019/20	nd

NYON

Maison individuelle	
Prix 2020	1 561 000
Evolution 2019/20	+0,3%
Indice demande 2019/20	+7%
PPE	
Prix 2020	1 125 000
Evolution 2019/20	+2,4%
Indice demande 2019/20	+3%

PAYS-D'ENHAUT

Maison individuelle	
Prix 2020	1 003 000
Evolution 2019/20	-1,7%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	743 000
Evolution 2019/20	-0,1%
Indice demande 2019/20	nd

VEVEY

Maison individuelle	
Prix 2020	1 397 000
Evolution 2019/20	+0,3%
Indice demande 2019/20	+37%
PPE	
Prix 2020	1 015 000
Evolution 2019/20	+2,4%
Indice demande 2019/20	+2,5%

YVERDON

Maison individuelle	
Prix 2020	1 018 000
Evolution 2019/20	+3,6%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	748 000
Evolution 2019/20	+5,5%
Indice demande 2019/20	+8%

* La région de la Broye comprend à la fois la Broye vaudoise et la Broye fribourgeoise. Source indice de la demande: Realmatch360

GENÈVE LA PÉNURIE DE BIENS EN PROPRIÉTÉ NE DIMINUE PAS

Evolution du prix PPE

2020

- 5% et plus
- entre 4 et 5%
- entre 3 et 4%
- entre 2 et 3%
- entre 1 et 2%
- entre 0 et 1%
- 0% et moins



Source: CIF1

GENÈVE

Maison individuelle	
Prix 2020	1 991 000
Evolution 2019/20	+2,1%
Indice demande 2019/20	+7%
PPE	
Prix 2020	1 484 000
Evolution 2019/20	+4,2%
Indice demande 2019/20	+2,5%

Source indice de la demande: Reamatch360

Dans le canton de Genève, les biens en propriété sont pris d'assaut. «La demande est très dynamique dans tous les segments de marché», indique Grégory Marchand, directeur général de Barnes Suisse. A Troinex, la quasi-totalité des 90 PPE et des 24 villas moyennes de la première phase de réalisation du Parc des Crêts a été vendue en seulement quelques semaines, alors que leur livraison n'interviendra pourtant qu'en automne 2022. Même phénomène dans le quartier Adret Pont-Rouge au Grand-Lancy, ainsi qu'à Meyrin, Veyrier et au Petit-Lancy où une centaine d'appartements en propriété au total ont été acquis très rapidement. Et ce n'est que quelques exemples.

«Dans la PPE, à peine la commercialisation d'une habitation a-t-elle commencé qu'elle est déjà terminée. La demande est telle que des promoteurs procèdent par tirage au sort pour choisir les acquéreurs. On en est là. Cela montre la hauteur de la pénurie dans cette catégorie de logements, laquelle s'ajoute à celle des appartements à louer», observe Charles Kaeser, directeur du département immobilier et construction de la Banque Cantonale de Genève. Une pénurie qui

touche autant la zone de développement – où le quota de PPE et les prix sont définis par l'Etat – que le marché libre. La valeur des appartements varie donc fortement d'une région du canton à une autre.

C'est aussi le cas pour les maisons individuelles. L'an dernier, leur acquisition est devenue plus onéreuse du fait que la demande se maintient, voire se renforce face à une offre qui diminue. «En raison des modifications législatives touchant à la densification dans les communes, leurs prix devraient continuer de progresser après avoir reculé entre 2013 et 2018», prévoit Gary Bennaim, associé gérant du bureau Analyses & Développements Immobiliers. Ce dernier anticipe aussi un regain d'intérêt pour la rive droite du lac qui pourrait retrouver, dans les prochaines années, un certain dynamisme lié à l'implantation de la Banque Lombard Odier à Bellevue notamment, à la nouvelle réglementation destinée à réduire le bruit des avions et au développement des mobilités alternatives en général.

Des taux d'intérêt hypothécaires au plancher

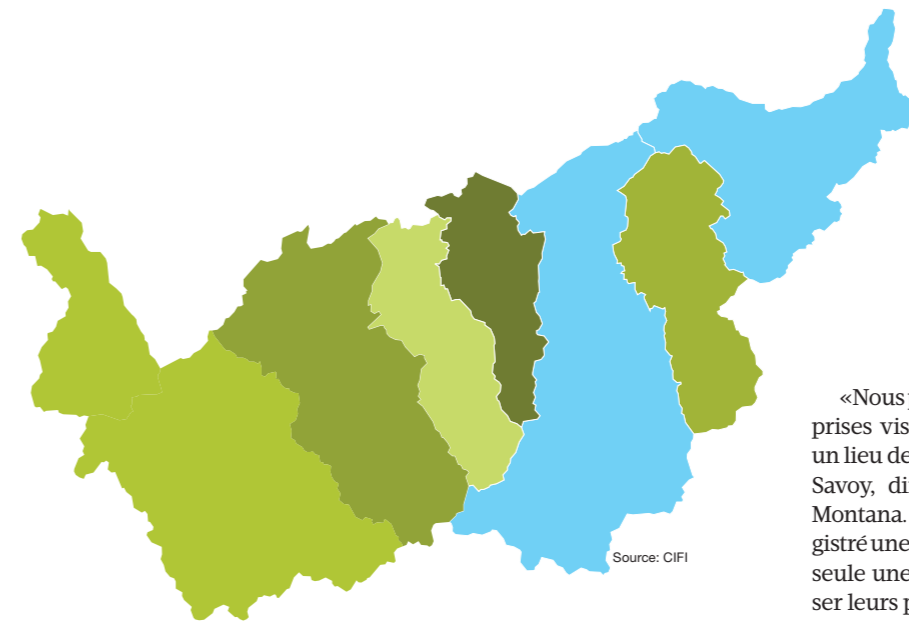
«Si la demande de biens reste toujours forte, c'est notamment parce que le taux de propriétaires est faible à Genève en comparaison intercantonale. De plus, devenir propriétaire présente des avantages financiers qui continueront à soutenir les prix en raison des taux d'intérêt hypothécaires historiquement au plancher», affirme Caroline Dunst, responsable du cabinet d'expertise immobilière Acanthe. Et, souligne-t-elle, «la pandémie de coronavirus a mis l'accent sur l'importance du bien-être à domicile, ce qui a encore renforcé l'intérêt pour l'acquisition de son chez-soi.» De son côté, Charles Kaeser observe que «le choix d'un bien porte toujours davantage sur son accessibilité par les transports publics». ■

VILLA: DES PRIX EN LÉGÈRE HAUSSE

Fourchette de prix des terrains au m²

	2020	2021
Dardagny	650-850	650-850
Hermance	850-1050	900-1100
Plan-les-Ouates (Arare)	900-1000	1100-1300
Pregny-Chambésy (versant lac)	1800-2100	1900-2200
Versoix (versant lac)	800-950	900-1100

Source: Analyses & Développements Immobiliers



Source: CIF1

VALAIS LES CITADINS GRIMPENT DANS LES MONTAGNES

Evolution du prix PPE

2020

- 5% et plus
- entre 4 et 5%
- entre 3 et 4%
- entre 2 et 3%
- entre 1 et 2%
- entre 0 et 1%
- 0% et moins

C'est une revanche pour les stations des Alpes valaisannes! Dans la plupart d'entre elles, le nombre de ventes de résidences secondaires s'est envolé l'an dernier en raison des mesures de semi-confinement prises par les autorités pour lutter contre la pandémie. Le besoin d'un environnement proche de la nature a poussé les citoyens à grimper sur les hauteurs. Le marché immobilier de montagne en a largement bénéficié. C'est le principal constat de la branche pour le canton du Valais. Seul bémol, «les logements acquis par des étrangers au cours des années à des prix trop élevés trouvent difficilement des acquéreurs», observe Cédric Dubuis, fondateur et CEO de Valimmobilier.

«Nous profitons du changement d'attitude des entreprises vis-à-vis du télétravail. Nos hôtes recherchent un lieu de repli hors des grandes villes», relève Gabriel Savoy, directeur du secteur PPE d'Agival à Crans-Montana. L'an dernier, cette agence immobilière a enregistré une hausse de 40% de son volume d'affaires. Mais seule une minorité d'acquéreurs ont décidé de déposer leurs papiers dans la commune avec l'intention d'y vivre à l'année. Comme le stock de logements à vendre sur le Haut-Plateau reste encore à un niveau élevé, les prix sont stables. En revanche, à Verbier, le nombre de transactions n'a pas explosé. «Le marché est resté stable avec un volume de ventes bien inférieur à celui du début de la décennie. Les prix des biens anciens sont plutôt en légère baisse, alors que ceux des objets plus récents augmentent un peu», indique Daniel Guinnard, courtier indépendant. «En raison de la cherté des propriétés, ajoute-t-il, les Suisses ont tendance à acquérir pour le même prix un chalet dans une autre destination plutôt qu'un logement à Verbier.»

Nombre croissant d'appartements vides

Dans la vallée du Rhône, la demande pour les biens en propriété continue de croître. «Du fait que l'offre de maisons individuelles est limitée et que les prix sont élevés, les Valaisans se tournent plutôt vers les PPE. La commercialisation des nouvelles promotions est relativement facile et se fait au détriment du parc ancien», constate Cédric Dubuis. La situation peut cependant devenir critique. «Le taux de vacance dans le segment des appartements en PPE a augmenté continuellement ces dernières années et s'élève maintenant à 2,1%. Actuellement, environ 1500 unités de PPE attendent des acheteurs. Combiné à l'offre tout aussi importante d'appartements modernes à louer, cela devrait limiter la possibilité de nouvelles hausses de prix durant les trimestres à venir», indique une étude publiée par la Banque Cantonale du Valais et l'Association des propriétaires du Valais romand.

L'an dernier, le prix médian des PPE et celui des maisons individuelles ont continué de croître. Mais ils diffèrent fortement selon la localisation des biens. A Sion, Sierre, Martigny, Monthey et dans leurs environs, la valeur d'un appartement en propriété s'est élevée en moyenne entre 557 000 et 668 000 francs. Les prix des villas ont aussi progressé pour atteindre entre 821 000 et 824 000 francs dans le Bas-Valais et entre 743 000 et 866 000 dans le Valais central. La proximité d'une liaison ferroviaire vers l'agglomération lausannoise – atteignable en un peu plus d'une heure depuis Sion et en cinquante minutes depuis Martigny – joue un rôle certain dans l'augmentation de la valeur des biens. ■

MARTIGNY

Maison individuelle	
Prix 2020	767 000
Evolution 2019/20	+2,9%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	587 000
Evolution 2019/20	+2,6%
Indice demande 2019/20	nd

MONTHEY

Maison individuelle	
Prix 2020	771 000
Evolution 2019/20	+1,4%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	592 000
Evolution 2019/20	+2,8%
Indice demande 2019/20	+51%

SIERRE

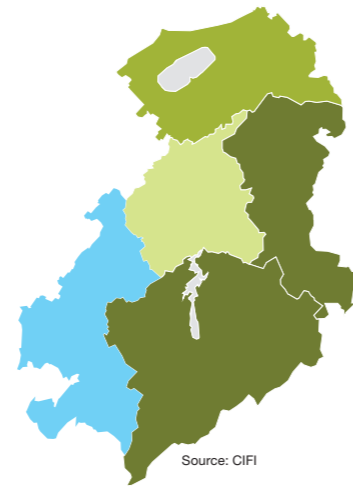
Maison individuelle	
Prix 2020	758 000
Evolution 2019/20	+1%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	577 000
Evolution 2019/20	+1,4%
Indice demande 2019/20	nd

SION

Maison individuelle	
Prix 2020	770 000
Evolution 2019/20	+3,7%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	601 000
Evolution 2019/20	+4,9%
Indice demande 2019/20	+38%

Source indice de la demande: Reamatch360

FRIBOURG UN TAUX DE CONSTRUCTION DE VILLAS ÉLEVÉ



Source: CIFI

Evolution du prix PPE 2020

- 5% et plus
- entre 4 et 5%
- entre 3 et 4%
- entre 2 et 3%
- entre 1 et 2%
- entre 0 et 1%
- 0% et moins

«Tout est parti très rapidement. Comme le promoteur a mis en vente ses quinze PPE situées à Bulle à un prix un peu moins élevé que le marché, nous avons réussi à commercialiser tous les biens, sauf un, en un temps record», constate Jean-Bernard Droux. Selon le fondateur de Gruyère Immo, la dimension des logements, leur emplacement et leur prix jouent un rôle décisif pour écouler les appartements en propriété dans un marché bullois caractérisé par une suroffre. Laquelle va encore croître en raison de plusieurs projets en cours de réalisation. Une étude réalisée par Wuest Partner sur mandat de la Banque Cantonale de Fribourg montre que «la liquidité est deux fois plus importante dans les districts de la Veveyse (16%) et de la Gruyère (13%)». Comme les acquéreurs potentiels disposent d'un large choix, les logements en bordure d'une route fréquentée ou éloignés des commodités (transports publics, magasins, etc.) peinent à trouver preneur. Mais ce n'est pas pour autant que les prix baissent.

La situation est différente dans le district de la Sarine, où le taux de l'offre de la PPE est de 5,4%, et en parti-

culier dans l'agglomération de Fribourg qui constitue l'autre gros pôle immobilier cantonal. «Le nombre de PPE à vendre est insuffisant pour répondre à la demande qui ne cesse de croître. Cette pénurie de logements entraîne une hausse plus importante des prix que dans les autres régions du canton», indique Alexandre Baechler, associé et directeur de la région Est chez Cardis.

Si le nombre de maisons individuelles neuves arrivant sur le marché baisse, le taux de construction est plus élevé qu'en moyenne suisse en raison des parcelles encore disponibles. Mais à mesure que les années passent, ces dernières deviennent de plus en plus rares. Ce qui contribue à la hausse des prix. Dans plusieurs districts, il faut déboursier plus d'un million de francs pour acquérir une villa neuve.

Bon compromis entre plaine et montagne

De l'avis de Wuest Partner, le marché immobilier fribourgeois pourrait profiter à l'avenir du développement du télétravail en raison de sa situation géographique et des prix encore attractifs en comparaison intercantonale. Dans ce nouveau contexte, le district de la Veveyse est bien placé pour continuer d'accueillir de nouveaux habitants en provenance du canton de Vaud en particulier. «Nous ressentirons peut-être les effets de l'évolution des habitudes de travail dans les années à venir», relève Annick Vauthey, fondatrice de la Régie Châtel. Au cœur des Préalpes, Charmey dispose aussi de beaucoup d'atouts. «A vingt minutes de Bulle, le site est un bon compromis entre la plaine et la montagne», relève Edouard Radell, cofondateur de l'agence Les Charmoises Immobilier. ■

GLÂNE-VEVEYSE

Maison individuelle	
Prix 2020	758 000
Evolution 2019/20	-2,6%
Indice demande 2019/20	+11%
PPE	
Prix 2020	566 000
Evolution 2019/20	-0,9%
Indice demande 2019/20	+11%

GRUYÈRE

Maison individuelle	
Prix 2020	790 000
Evolution 2019/20	+5,6%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	601 000
Evolution 2019/20	+6,7%
Indice demande 2019/20	nd

RÉGION DE MORAT

Maison individuelle	
Prix 2020	893 000
Evolution 2019/20	+1,5%
Indice demande 2019/20	+17%
PPE	
Prix 2020	642 000
Evolution 2019/20	+3,5%
Indice demande 2019/20	+22%

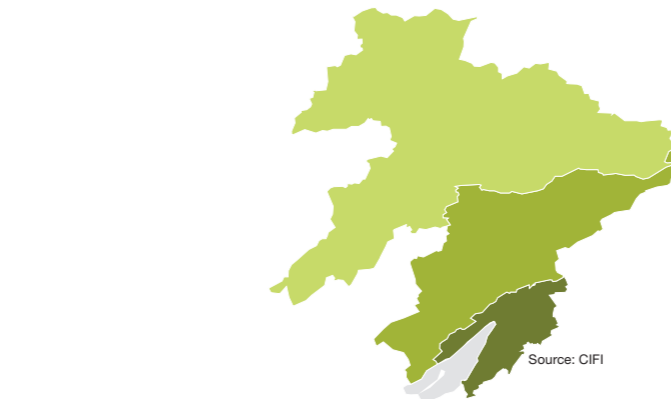
SARINE

Maison individuelle	
Prix 2020	880 000
Evolution 2019/20	-1,9%
Indice demande 2019/20	+21%
PPE	
Prix 2020	670 000
Evolution 2019/20	+0,3%
Indice demande 2019/20	+10%

SINGINE

Maison individuelle	
Prix 2020	750 000
Evolution 2019/20	+5,3%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	567 000
Evolution 2019/20	+7,2%
Indice demande 2019/20	nd

Source indice de la demande: Reamatch360



Source: CIFI

JURA, JURA BERNOIS, BIENNE LE MARCHÉ EST SATURÉ EN VILLE DE DELÉMONT

Evolution du prix PPE 2020

- 5% et plus
- entre 4 et 5%
- entre 3 et 4%
- entre 2 et 3%
- entre 1 et 2%
- entre 0 et 1%
- 0% et moins

«Les PPE ont poussé comme des champignons. Il en résulte une abondance de biens sur le marché, mais les investisseurs peinent à les vendre», constate Julien Raval, directeur de Pepper Immobilier. Cette suroffre s'explique par la faiblesse de la croissance démographique et par un nombre trop important de nouvelles promotions. Elle touche surtout la ville de Delémont et sa région. «Pour obtenir les travaux de construction, des promoteurs ont poussé des artisans à acquérir des logements en copropriétés. C'est un signal d'alerte qui ne trompe pas. Le marché est saturé», observe Martine Kohler, membre de la direction de la Banque Cantonale du Jura.

La situation est différente sur le marché de la maison individuelle. Comme dans les autres cantons, le nombre de zones à bâtir diminue en raison de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire. Et ce qui est rare est cher. Les villas construites sur des parcelles de 1000 à 1500 m² continuent donc à prendre de la valeur. La demande pour ce type de biens reste forte, mais il

faut disposer de davantage de fonds propres que dans le passé pour en acquérir.

«Les disparités sont importantes entre les régions du canton. Delémont est cher en comparaison avec Porrentruy. Dans le chef-lieu, les PPE restent attractives, alors que la valeur des maisons individuelles est devenue trop élevée, car le nombre d'objets à vendre est faible», souligne Raphaël Neuschwander, fondateur de Neuschwander Immobilier. «Dans les beaux quartiers de Delémont, où les prix sont les plus élevés du canton, la construction d'une maison individuelle revient à plus de 1,1 million de francs, contre 900 000 francs à Porrentruy. Pour une PPE neuve de 4,5 pièces, il faut déboursier 700 000 francs dans le chef-lieu et 600 000 francs dans la ville ajoulote», indique Martine Kohler. Malgré ces différences de prix, les Delémontains restent attachés à leur région. Le luxe, dit-on, est de travailler proche de son domicile afin de pouvoir rentrer à la maison à la mi-journée pour partager le repas de midi en famille.

L'agglomération biennoise est chère

Dans le Jura bernois, la PPE commence à bien se développer. A Tavannes et à Reconvilier, de nouvelles promotions sortiront de terre l'an prochain. «L'offre que nous développons montre qu'il y a une demande pour ce type de logements. Celle-ci émane à la fois des habitants de la région et de Bienne, où les prix ont atteint un tel niveau que certains ont choisi de s'installer dans la vallée de Tavannes», constate Paul Chèvre, membre de la direction des sociétés d'opérations immobilières IMJU et IMVAL. Dans la cité horlogère, pour un appartement de 4 pièces, il faut compter entre 400 000 et 1 million de francs selon le standing, le quartier et la surface. La villa y est encore plus onéreuse. Elle coûte entre 1 et 1,5 million de francs. «Les ménages qui veulent acquérir une maison familiale se dirigent donc plutôt vers le Jura bernois pour les francophones et vers le Seeland pour les germanophones où les biens sont plus abordables», observe Anaïs Fatio, collaboratrice du secteur vente de l'agence immobilière Engelmann. ■

JURA

Maison individuelle	
Prix 2020	558 000
Evolution 2019/20	+0,8%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	436 000
Evolution 2019/20	+1,9%
Indice demande 2019/20	nd

Source indice de la demande: Reamatch360

BIEL/BIENNE

Maison individuelle	
Prix 2020	915 000
Evolution 2019/20	+3,4%
Indice demande 2019/20	+25%
PPE	
Prix 2020	679 000
Evolution 2019/20	+5,1%
Indice demande 2019/20	+15%

JURA BERNOIS

Maison individuelle	
Prix 2020	632 000
Evolution 2019/20	+2,3%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	479 000
Evolution 2019/20	+3,8%
Indice demande 2019/20	nd

NEUCHÂTEL LE MARCHÉ EST REPARTI SUR UNE DYNAMIQUE PLUS FORTE



Evolution du prix PPE 2020

- 5% et plus
- entre 4 et 5%
- entre 3 et 4%
- entre 2 et 3%
- entre 1 et 2%
- entre 0 et 1%
- 0% et moins

«Les cinq premiers mois de l'année 2020 ont été calmes. Puis le marché est reparti et sur une dynamique plus forte caractérisée par un regain d'intérêt pour tous les segments de biens en propriété», constate Patrice Pasquier. Directeur du secteur des promotions et du courtage de Naef Immobilier à Neuchâtel, ce dernier observe une forte hausse de la demande pour la PPE, en particulier sur le Littoral entre Saint-Blaise et Vaumarcus. En revanche, dans les Montagnes neuchâteloises, le marché s'est révélé un peu moins dynamique. «La demande augmente néanmoins face à une offre qui recule en raison de la baisse de la construction de logements en propriété», souligne Francis Bolliger, directeur de Bolliger Immobilier.

Tous les biens ne partent toutefois pas rapidement. Les acteurs de la branche remarquent que la vente de logements éloignés des commodités (transports, loisirs, etc.), sans balcon ou terrasse ou encore sans jardin prend beaucoup plus temps depuis quelques années. Et le semi-confinement du printemps dernier a encore fait évoluer les attentes en matière de logement.

Des prix «encore abordables»

«Nous constatons une demande plus soutenue pour les maisons individuelles et mitoyennes, car les espaces extérieurs sont prisés. Au niveau des appartements en PPE, les acheteurs sont devenus exigeants, privilégiant le confort et une fonctionnalité intégrant le développement du télétravail», affirme Pedro Palomo, directeur de la division marché de la Banque Cantonale Neuchâteloise. «Avec des taux d'intérêt historiquement bas, poursuit-il, les personnes sont toujours disposées à

«sauter le pas» pour devenir propriétaires de leur logement. Les prix sont encore abordables dans notre canton.» On peut acquérir une PPE neuve à partir de 7000 francs le mètre carré sur le Littoral, et parfois pour moins de 5000 francs à La Chaux-de-Fonds.

«A mon sens, le marché de la PPE semble «servi» dans le canton. Faute de localisations optimales, les durées de commercialisation des appartements s'étendent sur une période plus longue», avance Pedro Palomo. En revanche, «sur les rives du lac, l'offre de PPE est désormais insuffisante pour les appartements restant dans des prix du marché», estime Patrice Pasquier.

L'effet Covid a eu des répercussions positives sur le marché de la maison individuelle. La demande pour des objets neufs et à la revente situés en campagne s'est raffermie dans le courant de cette année. Mais leur nombre sur le marché est faible. «Sur le Littoral et dans le Val-de-Ruz, la villa dont le prix d'achat varie entre 1 et 1,2 million de francs est réservée à ceux disposant de capacités financières plus importantes que la moyenne», indique Patrice Pasquier. «Dans le haut du canton, les prix correspondent mieux aux capacités financières de la population», constate Fabrice Bolliger.

Cheffe de l'Office cantonal du logement, Nicole Decker se veut optimiste: «Je pense qu'il y aura un impact à long terme positif pour des villes de moyenne importance comme les nôtres. Les signes d'une généralisation du télétravail et l'aspiration d'un retour à la nature devraient permettre au canton de mettre en avant ses atouts, en commençant par la qualité de vie, et ainsi d'attirer des habitants», affirme-t-elle dans le quotidien *ArcInfo*. ■

LA CHAUX-DE-FONDS

Maison individuelle	
Prix 2020	639 000
Evolution 2019/20	-1,8%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	499 000
Evolution 2019/20	+0,7%
Indice demande 2019/20	nd

NEUCHÂTEL

Maison individuelle	
Prix 2020	989 000
Evolution 2019/20	+2,4%
Indice demande 2019/20	+33%
PPE	
Prix 2020	741 000
Evolution 2019/20	+3,9%
Indice demande 2019/20	+20%

VAL-DE-TRAVERS

Maison individuelle	
Prix 2020	641 000
Evolution 2019/20	+5,7%
Indice demande 2019/20	nd
PPE	
Prix 2020	495 000
Evolution 2019/20	+7,1%
Indice demande 2019/20	nd

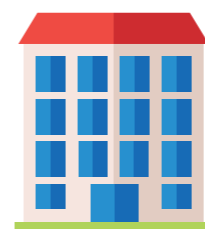
Source indice de la demande: Reamatch360

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN SUISSE EN QUELQUES CHIFFRES



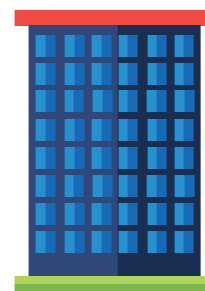
+19%

Progression du nombre de ménages possédant une maison individuelle entre 2000 (809 700) et 2017 (967 793).



+87%

Hausse du nombre de ménages qui résident dans une propriété par étage entre 2000 (237 716) et 2017 (445 559).



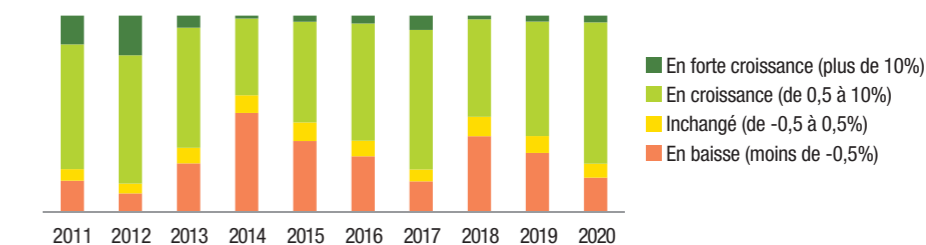
68%

Part des logements occupés en 2019 par des ménages d'une ou de deux personnes.

Sources: BNS, UBS, Wüest Partner

LES PRIX SONT EN HAUSSE DANS 75% DES COMMUNES*

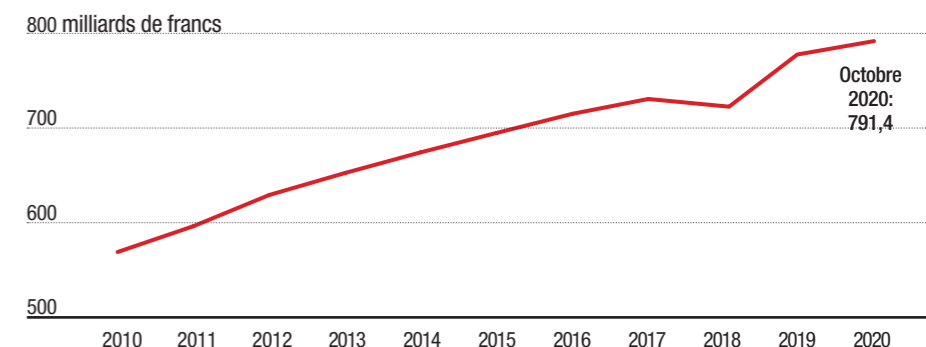
Répartition des communes en fonction de la variation des prix de l'immobilier résidentiel par rapport à l'année précédente



* Moyenne des prix au mètre carré demandés pour les appartements en copropriété et les maisons individuelles

HAUSSE DE 39% DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Crédits totaux accordés par les banques aux ménages *



* Salariés, personnes sans activité lucrative et indépendants, pour autant que leurs comptes concernent aussi bien leurs affaires privées que celles de l'entreprise.

LE TÉLÉTRAVAIL PERMET DE S'ÉLOIGNER DU BUREAU

Selon UBS, ce graphique indique les communes rendues particulièrement attractives par la possibilité de travailler à domicile. «La demande supplémentaire potentielle dépend des facteurs suivants: niveau des prix local, niveau des impôts sur le revenu, croissance démographique depuis 2015, proportion de pendulaires et proportion de résidences secondaires. Elle est évaluée pour chaque commune puis lissée à l'échelle régionale.»

