

Transactions immobilières

Le haut de gamme s'essouffle à son tour



que même la récession de 2008 n'a pas interrompue, en particulier pour les objets de prestige, confirme le patron de Riviera Properties Michel Colatruglio. Aujourd'hui, nous assistons à un retour à la normale. Les affaires sont plus longues à traiter. Les incertitudes politiques et économiques rendent les clients plus prudents. En particulier les ressortissants étrangers. Ils prennent leur temps avant de se décider, ils s'intéressent à un plus grand nombre d'objets. Quant aux vendeurs, ils attendent eux aussi, à moins qu'ils ne soient contraints de vendre. Ils peuvent se le permettre lorsqu'ils n'ont pas de charges financières à assumer, ce qui est généralement le cas pour les propriétés de luxe qui ne sont pas grevées d'hypothèques. Ils veulent voir comment le marché évolue et refusent de brader leur bien».

Il est très aléatoire de vouloir quantifier, en volume d'affaires et en prix, les effets du ralentissement du marché. Autour des 15% sur le bassin lémanique, affirment plusieurs professionnels avec toutes les réserves d'usage. «On revient à des montants plus raisonnables, note encore Michel Colatruglio. Cette situation va certainement durer mais il ne faut surtout pas donner dans le catastrophisme. Il n'y a pas pléthore d'objets sur le marché».

La location aussi touchée

Régis von Arx a créé, il y a une année à Lausanne, Homequest SA, une société spécialisée dans la recherche de biens immobiliers pour des particuliers et des investisseurs (*voir encadré*). Il s'intéresse surtout aux objets rares. Lui aussi constate que si l'immobilier demeure un secteur privilégié de l'économie suisse, surtout en comparaison avec les autres pays industrialisés, bien des choses sont en train de changer après des an-

Aujourd'hui, tous les segments de l'immobilier sont touchés par le ralentissement des affaires, en particulier sur l'arc lémanique et dans la région zurichoise. Mais les causes diffèrent selon qu'il s'agit de biens classiques ou prestigieux.

Etienne Oppliger

Depuis le milieu de l'année dernière, le marché immobilier «classique» s'essouffle, touché par les mesures limitant le recours au crédit hypothécaire. Le tassement des affaires s'étend aujourd'hui aux biens classés dans le haut de la gamme. Même le segment «prestige», celui des propriétés vendues à plus de 10 millions et même largement au-delà, semble connaître un ralentissement. Mais il s'agit là d'un segment très spécifique. Les transactions n'y sont pas quotidiennes. Il n'intéresse qu'une poignée des grandes fortunes qui surfent sur les à-coups de la conjoncture. L'évolution du taux de l'intérêt hypothécaire et les limitations de crédit n'influencent guère ce marché. Même le forfait fiscal, aujourd'hui remis en cause, n'apparaît pas toujours comme le moteur principal des transactions.



Michel Colatruglio, directeur de Riviera Properties.

Le ralentissement que connaît la marche des affaires dans la catégorie des biens «haut de gamme» n'est pas spécifique à l'arc lémanique. Dans une étude publiée à fin 2012, la société de conseil Fahländer Partner constate que les prix des habitations de ce segment ont atteint un niveau «exorbitant» dans la région zurichoise. Les ventes d'appartements en PPE sont devenues plus difficiles et les

«Aujourd'hui, nous assistons à un retour à la normale. Les affaires sont plus longues à traiter.»

corrections de prix sont rendues nécessaires pour boucler les promotions.

Retour à la normale

«Nous avons vécu ces dix dernières années une période de hausse