

**Dans les stations, les prix chutent.** Signe avant-coureur d'une crise qui va s'étendre à toute la Suisse? Le patron de la plus importante régie romande se veut rassurant.

## Immobilier

# La crise de 1989 va-t-elle se répéter?

OUVIER TOUBLAN

**L**a crise va-t-elle aussi toucher l'immobilier, provoquant un effondrement des prix? Pour l'instant, ils restent stables, malgré des transactions en diminution dans certaines régions. Pas de quoi s'inquiéter. Vraiment? Un scénario identique avait entraîné la grande crise immobilière des années 90: d'abord une baisse des transactions, suivie un an plus tard d'un effondrement des prix de 30%, quand les propriétaires, étonnés, avaient dû se défaire à n'importe quelle condition de leurs biens. Ce scénario pourrait-il se répéter demain? Thierry Barbier-Mueller, président de la Société privée de gérance, la plus grosse régie romande, se veut rassurant: «Il y a une crise économique, certes et, superficiellement, la situation peut paraître semblable. Mais, en réalité, elle est très différente sur deux points essentiels: les taux d'intérêt hypothécaires et la démographie.»

**Taux d'intérêt bas.** «Lors de la crise du début des années 90, les taux d'intérêt avaient asphyxié le secteur, approchant même les 9% pour les crédits de construction. Ils sont trois fois moins élevés aujourd'hui.» Autre changement, les taux hypothécaires (deux fois plus bas aujourd'hui) sont désormais majoritairement

fixes, avec des échéances pouvant aller jusqu'à vingt ans. A moins de perdre son revenu, le propriétaire ne sera donc pas contraint de vendre, comme il y a vingt ans, quand les taux avaient doublé en quelques mois.

**Le facteur démographique.** Deuxième différence importante, la démographie. Au début des années 90, la population d'un canton comme Genève stagnait, ou presque. Depuis 2000, elle augmente de près de 5000 personnes par an, ce qui soutient la demande immobilière. Un risque quand même: la crise. Si

elle se prolonge, elle peut faire craindre un départ des grandes entreprises internationales, provoquant une chute brutale de la demande, et donc des prix immobiliers. Thierry Barbier-Mueller est sceptique: «Pour l'heure, ce scénario n'est pas d'actualité ni vraisemblable, les entreprises étrangères continuant de s'installer dans la région.»

**Le cas des stations.** Mais alors, si tout va aussi bien, pourquoi assiste-t-on à une forte baisse des transactions et des prix dans les stations les plus réputées, dont Verbier? N'est-ce pas un

signe avant-coureur d'une crise nationale? «Pas vraiment, explique Thierry Barbier-Mueller. Ces stations sont très tournées vers l'exportation, vers un marché anglo-saxon qui, lui, est effectivement en crise. Les prix étaient aussi montés beaucoup plus haut dans les stations, alors que, en plaine, ils sont restés raisonnables, grosso modo au même niveau qu'en 1989, avant la crise. Autrement dit, en vingt ans, malgré la croissance économique, malgré l'augmentation du niveau de vie, les prix immobiliers n'ont pas bougé. Un facteur qui explique aussi la résistance du marché suisse.»

### PROFIL

#### THIERRY BARBIER-MUELLER

Dirige le groupe SPG (Société privée de gérance et Rytz & C<sup>e</sup>) fondé par son père, Jean-Paul, en 1960. Il emploie environ 200 personnes, gère plus de 33 000 objets, avec des états locatifs dépassant les 450 millions de francs, essentiellement dans les cantons de Genève et de Vaud, ce qui en fait la plus grosse entreprise de gérance de Suisse romande.



JEAN-PAUL MULLER

**Acheter ou attendre?** S'il n'y a pas de crise à prévoir, cela signifie aussi qu'il ne faut donc pas attendre pour acquérir une maison ou un appartement. «Effectivement, confirme Thierry Barbier-Mueller, mieux vaut immédiatement profiter de taux qui n'ont jamais été aussi bas, les bloquer sur le très long terme, plutôt que d'attendre une éventuelle baisse des prix. La règle d'or reste toujours: achetez ce qui vous plaît et ce que vous pouvez vous permettre (avec les taux actuels, un loyer équivalent de 2000 francs par mois correspond grosso modo à un bien de 800 000 francs). Et n'oubliez jamais qu'on n'acquiert pas une maison pour faire de la spéculation, mais pour y vivre.»