

# Tout est affaire d'opportunité



L'avenir de l'immobilier, en cette période de récession, est incertain. Mais le choix entre la rénovation et le neuf ne dépend guère de la conjoncture économique. Le prix des terrains, la démographie, les économies d'énergie et la protection des locataires sont devenus des facteurs déterminants.

*Etienne Oppliger*

La conjoncture immobilière se porte encore bien, merci pour elle. Pour combien de temps? C'est le dilemme du verre à moitié plein et du verre à moitié vide. Les optimistes relèvent que malgré la récession économique et la crise

boursière, les fondamentaux du marché restent sains. Les pessimistes, eux, redoutent que la Suisse ne demeure plus très longtemps un îlot de stabilité, à l'abri de la crise qui frappe l'ensemble du monde industrialisé. Quant aux réalistes, ils se tiennent prêts à réduire la voilure et s'abstiennent de faire des prévisions

au-delà du court terme, tant cet exercice est devenu aléatoire.

Aujourd'hui comme hier, l'appréciation du marché immobilier par les professionnels (promoteurs, courtiers, investisseurs privés, institutionnels) et les banquiers varie sensiblement selon la catégorie des objets, leur qualité et leur situation. La majorité des acteurs du marché

L'aspect énergétique est aujourd'hui primordial: les nouveaux commerces, logements et locaux administratifs du centre de Blonay bénéficient du chauffage à bois à distance.



particulièrement bien situées, sur la Côte lémanique en particulier, demeure tangible.

### La garde est restée serrée

Les immeubles de rendement réservés au logement? Là aussi, impossible d'en tirer une image uniforme. «Au niveau des transactions immobilières, la demande est toujours là, résume Thierry Barbier-Muller, président et administrateur-délégué de la Société privée de gérance (Genève). Les taux de l'intérêt hypothécaire sont bas. Le crédit bancaire est disponible en suffisance, à la différence des pays anglo-saxons où les banques sont devenues très restrictives même pour d'excellentes affaires. Les professionnels et les banquiers suisses ont retenu la leçon de la crise du début des années 90. Ils ont établi des règles saines en matière de financement et de crédits et ils les ont respectées lorsque les affaires sont reparties. En maintenant leur garde serrée, ils ont évité les excès des marchés britanniques ou espagnols qui avaient connu 25 à 30 ans de croissance ininterrompue. Aucune bulle spéculative ne s'est créée sur le marché suisse».

Faisant écho aux propos de Thierry Barbier-Muller, Emmanuel Mettraux, directeur adjoint d'UBS et responsable de la clientèle entreprises liée à l'immobilier pour la Suisse romande, est d'avis que le ralentissement de l'activité touche surtout, à l'heure actuelle, l'immobilier commercial. Avec la récession économique, des entreprises laissent des locaux vides, ce qui entraîne une baisse des prix sur le marché de l'immobilier de deuxième main. «Mais les locaux neufs souvent réalisés pour le locataire trouvé d'avance et les immeubles d'habitation, en particulier sur l'arc lémanique, n'ont pour l'heure pas trop de soucis à se faire, affirme le banquier. La demande n'est pas prête de tarir». Emmanuel Mettraux est plus réservé à l'égard des investisseurs étrangers,

s'accordent à dire que ce sont les immeubles administratifs, commerciaux et artisanaux, situés en périphérie et d'une conception obsolète, qui vont souffrir les premiers de la récession économique; s'ils ne sont pas déjà plongés dedans. A l'opposé, le pouvoir d'attraction des logements en PPE et de certaines maisons individuelles,



**«La demande est toujours là.»**

(Thierry Barbier-Muller)

«en particulier ceux qui étaient financés par des banques étrangères dont les conditions étaient moins strictes que les nôtres». Les banques étrangères établies en Suisse ayant fortement réduit leur activité sur le marché hypothécaire, «ces investisseurs reviennent nous voir. Mais nous n'arrivons pas à entrer en matière car leurs demandes diffèrent trop de nos critères d'octroi, notamment en terme de fonds propres».

Photos: iph-daulte-photo.com



L'ancien Hôtel National à Montreux: une rénovation luxueuse.

**«Les prix de l'immobilier de rendement demeurent encore trop élevés.»**

(Bruno de Siebenthal)



### Spéculation cassée

Ainsi, la plupart des financiers qui achetaient ces dernières années des immeubles pour les revendre deux-trois ans plus tard en spéculant avant tout sur une plus-value de leur capital ont disparu, en même temps que la hausse des prix marquait un temps d'arrêt. Le marché de l'immobilier de rendement n'est pas tari pour autant mais c'est l'offre qui fait défaut.

Immeubles neufs ou immeubles à rénover, lesquels intéressent le plus l'investisseur? Là encore, la situation est loin d'être uniforme. Elle ne permet pas de tirer une tendance générale. Emmanuel Mettraux: «L'immobilier de rendement est surtout recherché par les investisseurs institutionnels, qui ne spéculent pas sur une plus-value rapide et pour qui l'évolution du taux de l'intérêt hypo-

thécaire joue un rôle moindre. Avec la chute des bourses, la clientèle privée est elle aussi plus nombreuse sur le marché. UBS ne modifie pas sa politique d'affaires avec le retournement de la conjoncture. Elle intègre l'évolution du marché dans son analyse du dossier qui accompagne la demande de crédit à la construction. Elle y ajoute la qualité de l'emprunteur et celle de l'entrepreneur chargé de la construction de l'immeuble. Notre établissement entend maintenir une politique de crédit à la construction, et hypothécaire, souple et adaptée aux conditions du marché car la concurrence demeure vive dans ce domaine.»

Reste que le problème principal réside dans la grande difficulté de trouver du terrain disponible pour la construction d'immeubles de rendement, s'agissant bien sûr de terrain bien situé et d'un prix encore raisonnable. Pour les immeubles neufs à vendre, le principal obstacle se situe également, aujourd'hui, au niveau du prix. «L'investisseur ne

doit pas être trop exigeant en matière de rendement, poursuit le banquier lausannois. Un rendement brut supérieur à 6% pour un immeuble récent est très difficile à obtenir dans la région de l'arc lémanique. Certains investisseurs, en particulier du côté des institutionnels, se contentent d'un rendement moindre et calculent à long terme, en tenant compte de la qualité de l'objet, de sa situation et d'autres paramètres qui en soutiennent le prix. Les autres sont tentés de se tourner vers le marché de l'ancien, celui des immeubles à rénover.»

### Programme ambitieux du FIR

Directeur général du Fonds immobilier romand (FIR), à Lausanne, Bruno de Siebenthal ne tient pas un langage très différent de celui du banquier. Lui aussi voit un tassement de l'activité et même une tendance à la baisse des loyers dans les immeubles locatifs situés dans les



Avant de construire, le plus difficile est souvent de trouver un terrain.

régions excentriques et pour les logements au confort réduit. Par contre, la région lémanique surfera encore sur la vague d'une bonne conjoncture. «On pourrait trouver davantage d'immeubles locatifs sur le marché; des promoteurs seront tentés de s'en dessaisir, quitte à gagner moins qu'espéré. Les prix des immeubles de rendement demeurent encore trop élevés. Nous préférons construire nous-mêmes plutôt qu'acheter, même si nous estimons que les terrains sont eux aussi trop chers.»

Le FIR est engagé dans un vaste programme de construction de logements, en particulier à Rolle (145 logements tous occupés, investissement de 50 millions de francs), Aubonne (70 logements pour la fin de l'année, 33 millions), Sierre (60 logements pour 2010, 18 millions) et Estavayer (20 logements pour la fin de l'année, 2,7 millions). «Ces dernières années, nous avons dû investir nous-mêmes parce que nous ne trouvons rien sur le

marché. La PPE prenait tout!». Le fonds est également très actif dans la rénovation des immeubles. Il a mis au point un standard Minergie pour ses propres investissements. L'âge moyen de son parc immobilier se situe entre 33 et 34 ans et les travaux de rénovation concernent essentiellement les immeubles construits dans les années cinquante-soixante, qui sont généralement les plus mal isolés. «Nous achetons également des immeubles anciens lorsque des opportunités intéressantes se présentent. Il faut, entre autres, qu'ils soient bien situés, donc, dans la majorité des cas, au centre-ville.»

#### Gros potentiel de rénovation à Genève

Bruno de Siebenthal est d'avis qu'il est vain d'opposer, dans la conjoncture actuelle, la construction d'immeubles de rendement à la rénovation d'anciens. «Il faut faire les deux en parallèle. Nous rajeunissons notre parc en investissant dans

du neuf et nous rénovons en même temps les immeubles anciens qui offrent de bonnes perspectives de rendement, à condition qu'ils soient achetés à des prix raisonnables.» Si la difficulté de trouver du terrain constructible freine la mise sur le marché de logements neufs, la rénovation a elle aussi ses propres obstacles à surmonter. «Bien sûr, poursuit Bruno de Siebenthal, le retour des locataires des régions excentriques dans les centres-villes



«Avec la chute des bourses, la clientèle privée est plus nombreuse.»

(Emmanuel Mettraux)

#### Prêt rénovation écologique

Depuis la fin de l'hiver dernier, la Banque cantonale vaudoise (BCV) propose un «prêt rénovation écologique». Les avantages de ce produit sont les suivants: taux abaissé d'un quart de point sur le montant de la nouvelle hypothèque ainsi que sur toute sa durée initiale, aucun amortissement exigé pendant les cinq premières années du prêt ainsi que prise en charge, le cas échéant, des frais liés à la certification Minergie de l'immeuble rénové. Sachant que plus de 80% des appartements vaudois sont âgés de 30 ans et plus, selon une étude menée par le même établissement bancaire, l'initiative de la BCV ne devrait pas laisser indifférents les propriétaires d'habitations individuelles et d'immeubles locatifs en pays de Vaud.

offre de belles perspectives aux travaux de rénovation. La demande de logements va augmenter. Mais les travaux de rénovation se heurtent à des contraintes légales et administratives souvent très strictes, surtout s'il s'agit de rénovations lourdes. Elles risquent de soulever des oppositions qui peuvent considérablement retarder l'ouverture des chantiers. Ceux-ci vont inévitablement entraîner des désagrèments pour les locataires en place. Les loyers renchériront et ils induiront une augmentation du contentieux, surtout en cette période de récession économique.»

Fervent partisan des énergies douces, Thierry Barbier-Muller est lui aussi convaincu que la rénovation des immeubles, en particulier leur assainissement énergétique, recèle un potentiel de travaux considérable. La Société privée de gérance adhère d'ailleurs pleinement au principe du label vert de l'Union suisse des propriétaires immobiliers (USPI) Genève que celle-ci décerne à ceux de ses membres qui se dotent d'un programme d'économies d'énergie. Le label concerne essentiellement les économies d'électricité. A ce jour, trois quarts des membres de la société l'ont adopté. «Avec les impératifs de la protection de l'environnement, l'explosion des prix de l'huile de chauffage, les subventions publiques et les contraintes légales, tout ce qui tourne autour de l'énergie est devenu un puissant aiguillon en faveur de la rénovation des immeubles. La prise de conscience est générale. Mais si les besoins d'assainissement sont considérables, il est faux de vouloir opposer les travaux de rénovation et la construction de logements neufs. Car la demande demeure aussi forte pour le logement social et le haut de gamme.»

#### Désamorcer les conflits

Directeur adjoint et juriste auprès de la Chambre vaudoise immobilière, Jacques Ansermet est bien placé

pour constater que les travaux de rénovation sont une des principales sources de conflits entre bailleurs et locataires. «Le code des obligations protège le locataire en place, lorsque de gros travaux sont envisagés dans son immeuble, note en préambule Jacques Ansermet. Les cantons de Genève et de Vaud sont aussi les plus stricts dans la protection des locataires, avec leurs lois sur la démolition, la transformation et la rénovation des immeubles. Les rénovations lourdes ne sont en tous cas pas le fait du prince. Elles ne

peuvent pas être exécutées lorsque les baux ont été résiliés, pour préparer une hausse de loyer par exemple. Le propriétaire ne doit pas profiter de travaux «raisonnablement imposables», comme le changement des canalisations et la réfection des sanitaires et des cuisines, pour remettre à neuf les logements.

Les travaux à plus-value peuvent entraîner théoriquement une hausse des loyers. «Mais attention aux autres critères intervenant dans une modification des loyers, avertit Jacques Ansermet. Il faut surtout être attentif à l'évolution de taux hypothécaire; il est tout à fait possible qu'une baisse du taux compense les travaux à plus-value». Le bailleur doit donc se montrer très prudent - et il est souhaitable que le banquier attire son attention sur ce point- s'il anticipe une hausse des loyers lorsqu'il demande un crédit pour financer ses travaux. Résilier les baux pour en proposer de nouveaux avec des loyers majorés? «Là encore: attention! Une seule opposition peut bloquer l'ensemble des travaux!»

Finalement, rares sont les locataires qui font opposition à des programmes de rénovation. Il faut toutefois être conscient qu'ils peuvent être sources de problèmes pour les gens qui ont des revenus faibles à moyens et se contentent de logements modestes pour des loyers modérés. D'autre part, l'information donnée aux locataires est primordiale. Elle doit porter, en particulier, sur l'ampleur des travaux, leur durée, les mesures prises pour limiter les nuisances, les réductions de loyers dont les occupants bénéficieront durant les travaux et les hausses auxquelles ils doivent s'attendre par la suite. «En discutant avec les locataires, en leur donnant toutes les indications possibles avant et pendant les travaux, bien des sources de conflits seront désamorçées» conclut Jacques Ansermet. Et il parle d'expérience. ■

#### Pantalonnades vaudoises

*Sous le titre les «pantalonnades du Grand Conseil», la lettre d'information de la Chambre vaudoise immobilière s'insurge contre le sort réservé à la motion du député Armand Rod. Cette motion, déposée en 2005, vise à abroger deux «spécialités» que seuls les cantons de Vaud et de Genève connaissent, la loi sur la démolition, la transformation et la rénovation d'immeubles (LDTR) et la loi sur l'aliénation d'appartements précédemment loués (LAAL). Ces deux dispositifs compliquent la rénovation des bâtiments, notamment sur le plan énergétique, entrent en contradiction avec certaines règles du droit du bail et alourdissent les procédures imposées aux propriétaires. Le 20 janvier dernier, le Grand Conseil vaudois a voté l'abrogation pure et simple des deux lois et enterré le contre-projet du Conseil d'Etat. Une semaine plus tard, il est revenu sur sa décision et a maintenu le statu quo. Deux motions ont alors été déposées, dont les contenus sont contradictoires puisque l'une demande un allègement des deux dispositifs et l'autre un renforcement des droits des locataires dans la LDTR actuelle. Près de quatre ans après le dépôt de la motion du député Armand Rod, on est ainsi revenu à la case départ.*

#### Bonus genevois

*Au début de cette année, le conseiller d'Etat genevois Mark Muller a annoncé sa décision de réactiver le bonus à la rénovation. Un fonds de dix millions doit permettre de verser des subsides représentant 10% du montant des travaux. Ce bonus n'est pas nouveau. Il a déjà été offert à deux reprises depuis sa création en 1996 et il est inscrit dans la LDTR genevoise. Une mesure saluée par la Fédération des métiers du bâtiment car elle permet de générer un montant global de 100 millions de travaux. Et lorsqu'on imagine le potentiel que représentent les travaux de rénovation dans le canton de Genève, notamment pour l'assainissement énergétique de son parc immobilier, on partage volontiers cette satisfaction.*