

Agéfi magazine  
1002 Lausanne  
021/ 331 41 41  
www.agefi.com

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 15'000  
Erscheinungsweise: 6x jährlich

Themen-Nr.: 818.6  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 44  
Fläche: 39'721 mm<sup>2</sup>

## La pression constante sur le marché suisse

Le segment de l'immobilier assorti d'offres de services profitera de la forte demande des célibataires urbains et des seniors actifs.



IVO BRACHER

Président du conseil d'administration de Bonainvest Holding

**E**ntre 2010 et 2030, la population suisse augmentera de presque un million. C'est ce que prévoit l'Office fédéral de la statistique dans son scénario intermédiaire. Cela signifie que chaque année 50.000 personnes auront besoin d'espaces d'habitation supplémentaires. La pression sur le marché immobilier et le mitage du paysage consécutif aux constructions de logements qui en découlent, provoquent l'intervention des autorités. Des initiatives pour la protection des paysages et pour la planification de l'aménagement du territoire ont été lancées. Densification et urbanisation, tels sont les mots d'ordre actuels.

**Demande.** Cela influence aussi la tendance en matière de demande. Car ceux qui croient que le ménage suisse moyen se compose d'une famille de quatre personnes avec enfants se trompent de cible. En fin 2010, sur les 3,4 millions de ménages que compte la Suisse, 1,3 million se composaient d'une seule personne. Cela correspond à une part de 37,5%. En 2005, dans les cantons-villes, tels que Bâle-Ville, cette proportion atteignait même les 50%. Fin 2010, 70% des ménages suisses comprenaient une ou deux personnes, une part qui devrait augmenter à 77% d'ici 2030. Et le nombre de ménages composés d'une seule personne devrait atteindre les 300.000 d'ici 2030.

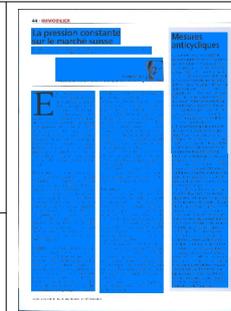
**Cibles.** C'est essentiellement l'immi-

gration étrangère qui est à l'origine de cette croissance de la population. Ces immigrants s'installent principalement dans les agglomérations urbaines, là où ils trouvent des emplois. Ils sont généralement jeunes, sans attaches familiales et urbains. Ces groupes cibles sont indépendants, très demandés professionnellement et leur style de vie exige de plus en plus de services externes. C'est pourquoi les concepts d'habitat avec offres de service intégrées répondent à leurs besoins.

Dans ce cadre, des concierges donnent des coups de main ou organisent des prestations via des tiers, comme l'arrosage des plantes, l'alimentation des chats en cas d'absence, la lessive et le repassage ou le nettoyage de l'appartement. Mais cela ne signifie pas que le concierge soit présent en permanence. Zurich, Bâle ou Genève ne sont pas Manhattan. La plupart du temps, le concierge est à disposition via le téléphone, le smartphone ou Internet, aux heures d'ouverture des bureaux.

En 2007, le fonds de placement Sima d'UBS a lancé une offre de logements avec services, baptisée James, qui comprend désormais trois immeubles à Zurich, Winterthur et Lausanne. Toutefois, ces immeubles d'habitation avec prestations de service ne représentent qu'une petite partie du fonds lui-même.

**Influence.** A côté de ce singulier concept, les investisseurs de l'immobilier d'habitation doivent prendre en compte une tendance encore plus forte. Ces prochaines années, le vieillissement de la po-



Agéfi magazine  
1002 Lausanne  
021/ 331 41 41  
www.agefi.com

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 15'000  
Erscheinungsweise: 6x jährlich

Themen-Nr.: 818.6  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 44  
Fläche: 39'721 mm<sup>2</sup>

pulation marquera profondément de son empreinte le marché immobilier : si, en fin 2011, les plus de 65 ans formaient 17,1% de la population globale, ils seront déjà 24,2% fin 2030, et même 28,3% en 2060. Quant à la part des plus de 80 ans, elle augmentera de moins de 5% aujourd'hui à quelque 8% d'ici 2030.

Les seniors souhaitent vivre le plus longtemps possible dans leurs propres murs. Pour ce faire, ils doivent disposer de l'infrastructure appropriée. Mais actuellement, on construit trop peu de logements spécifiques pour cette population âgée. En outre, le besoin en aménagements intérieurs adaptés au quatrième âge augmentera fortement.

Les investisseurs souhaitant tirer profit de cette tendance trouvent peu d'opportunités de placement. ///

## Mesures anticycliques

Le gouvernement suisse a annoncé des mesures pour lutter contre la surchauffe du marché immobilier en imposant aux banques d'augmenter leurs fonds propres afin de renchérir les coûts de crédit. Le Conseil fédéral suit ainsi une recommandation de la BNS en activant cette mesure dite «volant de fonds propres anticyclique». Utilisée pour la première fois, cette mesure entrera en vigueur le 30 septembre, a précisé le conseil fédéral dans un communiqué. A compter de cette date, les banques devront détenir des fonds propres additionnels à hauteur de 1% des positions pondérées en fonction des risques et garanties directement ou indirectement par des gages immobiliers, a précisé le gouvernement suisse.

La BNS avait déposé une demande en ce sens au Conseil Fédéral le 5 février dernier, estimant que l'activation de ce volant anticyclique était devenue indispensable face aux risques croissants de bulle immobilière en Suisse. Selon la BNS, une telle mesure doit permettre de protéger le secteur

bancaire des conséquences d'une croissance excessive du crédit en renforçant sa capacité à absorber des pertes et en augmentant le coût d'octroi des crédits. Cette mesure s'appliquera aux banques helvétiques ainsi qu'aux filiales suisses des établissements étrangers. Elle s'ajoute aux autres exigences en matière de fonds propres.

Le Conseil fédéral estime que cette mesure est justifiée dans la mesure où les crédits immobiliers ont affiché une croissance nettement plus rapide que l'ensemble de l'économie nationale. «Les hypothèques ont atteint, par rapport aux revenus, un niveau qui est jugé risqué aussi bien du point de vue historique qu'en comparaison internationale», a précisé le Conseil fédéral. De plus, les prix de l'immobilier ont enregistré une progression plus forte que celle que peuvent justifier les indicateurs fondamentaux alors même que la marge de manœuvre de la banque centrale pour augmenter les taux d'intérêt est limitée en raison de la surévaluation du franc suisse, a pointé le Conseil fédéral. En septembre 2011, la BNS a mis en œuvre une série de mesures exceptionnelles pour lutter contre la surévaluation du franc, ramenant notamment les taux d'intérêt à des plus bas historiques. Ces mesures ont toutefois eu pour effets d'encourager les ménages à contracter davantage de crédits et de faire flamber les prix de l'immobilier. ///