

## Vente

# EXPLOSION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES VAUDOISES

Six grandes régies réagissent au boom des transactions: Barnes, De Rham, Naef, Proximo, Comptoir Immobilier et Publiaz. Avec des biens qui partent parfois en quelques jours à peine et font l'objet de surenchères.

**L**es professionnels sont unanimes: les ventes interviennent dans des délais plus courts et leur nombre n'a cessé d'augmenter. En revanche, Jean-Jacques Morard, directeur général chez de Rham, regrette que «l'année 2021 ait connu une réduction du rythme de croissance, principalement dû à la lenteur coupable des autorités communales dans le cadre de la délivrance de permis de construire». Effectivement, les agences qui sont actives dans les promotions immobilières sont fortement impactées, comme le prouve les témoignages chez Naef de Valérie Prélaz, sous-directrice à Lausanne du département vente de biens immobiliers, et Fabien Risse, sous-directeur responsable courtage pour La Côte: «La progression sur le canton de Vaud a été très forte, 200% entre 2019 et 2021. Les ventes sur plan ont été un moteur de cette progression, l'agence de Lausanne, par exemple, a commercialisé une importante promotion à Crissier en 2021, ce qui a représenté une part importante de son chiffre d'affaires. L'agence de Vevey a égale-

ment connu une forte croissance de ses ventes, notamment grâce à une promotion d'une centaine d'appartements à la Tour-de-Peilz réalisée en 2021.»

## Délais toujours plus courts

Chez Proximo, le directeur Laurent Pannatier parle d'une augmentation de 30% en 2020 et de 45% en 2021: «Outre l'augmentation des transactions, nous relevons la vitesse à laquelle les ventes se font dans des délais toujours plus courts. Si nous annonçons à nos mandants vouloir relever le défi de vendre leur bien en moins de six mois il y a dix ans, ce délai s'est facilement réduit à trois mois ces dernières années. Et, depuis deux ans, je constate que plus de 85% de nos transactions se vendent en deux mois dont 60% en moins d'un mois.» Une des explications mentionnées: «L'objectif de profiter d'un logement agréable à vivre tant au niveau de son aménagement intérieur que d'un environnement privilégié a dopé la demande», comme le mentionne Christophe Lager, administrateur directeur de Publiaz Immobilier. «Certains



Une propriété à Vich. Cogestim



Une importante promotion à Crissier. Naef



Une résidence située à Bougy-Villars, avec vue imprenable. Publiaz Immobilier



Une résidence à Mont-sur-Rolle. Publiaz





**Le château de Gingins a été vendu en octobre 2021.** DR

biens qui ne trouvaient pas leurs marchés en 2019 et 2020 ont trouvé preneur en 2021», relate Hervé Ruffieux, directeur adjoint chez Cogestim.

Parmi les exemples de belles transactions intervenues, Barnes Suisse cite le château de Gingins vendu en octobre 2021, mais aussi une très belle propriété à Morges pour plus de 20 millions. «Avec l'ouverture de notre succursale à Rolle,

notre régie a pu profiter de la croissance de la vente des biens immobiliers de prestige avec plusieurs propriétés à près de 5 millions», observe Christophe Lager de Publiaz.

Naef annonce avoir vendu notamment une magnifique propriété à Prangins pour 23 millions et «différentes propriétés d'architecte sur la Riviera, à Corseaux et Chardonne notamment». Laurent Pannatier relève pour sa part qu'il assiste à un phénomène rare: la surenchère. «Nous avons vécu un phénomène jusqu'alors rare avec plusieurs ventes ayant fait l'objet de surenchères, soit du fait que plusieurs acheteurs se positionnent en même temps au prix sur le même bien, soit par le fait que des acheteurs proposent délibérément des offres plus hautes que le prix demandé.»

Enfin du côté du Comptoir Immobilier, Paul Vezin, responsable de l'agence de Nyon, constate «un impact significatif sur le marché de la promotion avec des projets toujours plus tournés vers le haut de gamme et sur des valorisations importantes. L'attractivité de ces projets n'est plus à démontrer et connaît une progression de la demande en constante hausse. Nous avons bénéficié en 2021 d'une promotion exceptionnelle de 49 appartements du Domaine du Lac. En position dominante face au Léman, le projet est développé et réalisé par Halter Developments. Ce fut un succès commercial mené par notre agence de Nyon puisque tous les lots ont trouvé preneur dans un délai très court.»

#### **Tous les lots vendus le même jour**

Même tonalité chez Proximo: «Nous avons connu une véritable embellie sur plusieurs promotions immobilières, dont un projet de 21 appartements en ville de Lausanne entièrement vendu en novembre 2020 et signé chez le notaire en six semaines seulement ou une seconde promotion dans laquelle près de 40 lots ont trouvé preneurs en moins d'un mois en juin 2021. Dernièrement nous venons de lancer une promotion sous gare à Lausanne de trois appartements de haut standing sur laquelle nous avons reçu près de 600 contacts clients en vingt-quatre heures et vendu tous les lots le jour même.»

**Serge Guertchakoff**

## **Communes les plus recherchées**

Comme on peut s'y attendre, deux régions sortent du lot: la Terre Sainte (de Mies à Nyon), mais également plus près de Lausanne (notamment Buchillon et Saint-Prex). Cela étant, l'est du chef-lieu reste toujours recherché. «Nous pouvons citer Pully ou Saint-Sulpice, mais aussi Lutry et Cully dans le Lavaux», ajoute Jean-Jacques Morard, directeur général chez de Rham. La proximité des commodités et des transports publics est également un atout. «Les lignes de transport sont en plein développement à Lausanne, notamment avec les travaux du LEB et l'arrivée du tram qui s'inscrit dans un développement conséquent de l'Ouest lausannois et un boum des constructions attendues dans ce sec-



**Cully dans le Lavaux.** Garcia Marengo/Unsplash

teur pour ces prochaines années qui en font une région très recherchée», analyse Laurent Pannatier, directeur chez Proximo. Son de cloche légèrement différent chez Publiaz: «Avec les incertitudes liées à la pandémie, nous constatons un changement dans les critères de choix des acquéreurs d'objets résidentiels, explique son administrateur directeur Christophe Lager. Alors qu'avant la crise sanitaire, la proximité des transports publics était très demandée, les personnes veulent désormais avant tout un espace extérieur et un logement plus grand pour pouvoir, le cas échéant, travailler. De ce fait, les villas sont très recherchées dans des communes bénéficiant d'un environnement calme qui devient le critère prioritaire avec un taux d'imposition attractif».

*«Nous avons pu profiter de la croissance de la vente des biens immobiliers de prestige avec plusieurs propriétés à près de 5 millions»*

**Christophe Lager, administrateur directeur de Publiaz Immobilier**