

Economie & Finance

+2,5%

LA CROISSANCE DU PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB) DES ÉTATS-UNIS S'EST ACCÉLÉRÉE EN 2023 et a augmenté de 2,5% contre 1,9% l'année précédente, selon la première estimation du Département du commerce, publiée hier. Un sujet clé notamment dans la course à la Maison-Blanche.

MIKE WHITAKER
Responsable de la FAA

L'agence américaine de régulation de l'aviation civile a annoncé un programme d'inspection pour permettre aux Boeing 737 MAX 9 de reprendre les airs.



15,2 milliards

LE NUMÉRO UN MONDIAL DU LUXE LVMH A ANNONCÉ HIER DES RÉSULTATS RECORD POUR L'ANNÉE 2023 malgré un ralentissement du marché, avec des ventes de 86,2 milliards d'euros (+9%) et un bénéfice net de 15,2 milliards d'euros (+8%).

SMI 11 209,02 +0,11%	↑	Dollar/franc	0,8674	↑
Euro Stoxx 50 4582,26 +0,40%	↑	Euro/franc	0,9409	↑
FTSE 100 7529,73 +0,03%	↑	Euro/dollar	1,0846	↓
		Livre st./franc	1,1017	↑
		Baïl Brent/dollar	81,62	↑
		Once d'or/dollar	2016,36	↑

Le marché immobilier sort de sa léthargie

LOGEMENT Après une année hautement riche en turbulences, les transactions retrouvent un certain dynamisme grâce à la détente des taux hypothécaires. Toutefois, les acteurs de la branche se gardent de toute euphorie

ALEXANDRE BEUCHAT
X @beuchat_a

Crise énergétique, débâcle de Credit Suisse, mais surtout une hausse importante des taux hypothécaires en réponse à l'inflation: les courtiers ont affronté l'an dernier de forts vents contraires. La morosité ambiante et le climat anxieux ont nettement freiné les ventes immobilières.

Les prix n'ont certes pas subi de correction marquée, mais les ventes ont sensiblement diminué. En 2023, le marché suisse a enregistré une baisse continue du nombre de transactions, se situant 25% en dessous de la moyenne des dix dernières années et 38% en dessous du pic de 2021, selon le baromètre de la plateforme RealAdvisor. Un recul qu'elle explique en grande partie par la hausse du coût du crédit. Depuis 2022, les taux hypothécaires fixes à dix ans ont fortement augmenté, passant de moins de 1% à plus de 3% à leur apogée, avant de se stabiliser autour de 2% fin 2023.

«Le coût pour l'acheteur potentiel d'une maison a presque doublé par rapport à il y a quelques années, ce qui réduit l'intérêt pour les nouveaux crédits immobiliers, relève le cofondateur de RealAdvisor, Jonas Wiesel. En outre, l'incertitude économique et l'anticipation d'une éventuelle baisse des prix de l'immobilier ont probablement dissuadé de nombreux acheteurs potentiels de passer à l'acte en 2023.»

-38%

C'est la baisse du nombre de transactions immobilières en 2023 par rapport à 2021.

Un constat partagé par Roxane Montagner, responsable pour la Suisse romande du Centre d'information et de formation immobilières (CIFI). «Le nombre de transactions a baissé en 2023 entre 20 et 40% selon les régions. Le recul est le plus prononcé en Valais, qui avait bénéficié auparavant d'un attrait pour la montagne post-covid.» Mais la baisse est à nuancer. «Les années entre 2020 et 2022 ont été particulièrement fastes», fait-elle remarquer.

Moins d'attentisme

Deux phénomènes peuvent expliquer la tendance à la hausse des transactions, analyse David Michaud, économiste immobilier à la Banque cantonale vaudoise (BCV). D'une part, les taux hypothécaires longs ont connu un recul de près de 0,5 point de pourcentage entre mai et novembre 2023, tant sur le taux à cinq ans que sur celui à dix ans. Cette situation a permis d'affaiblir le coût de la propriété.

De plus, selon l'expert, qui évoque la situation dans le canton de Vaud, la progression des prix des logements s'est globalement poursuivie, mais à un rythme plus modéré. «Ainsi, des ménages qui étaient devenus plus attentistes durant la période de hausse des taux ont pu prendre plus facilement une décision d'achat.»

Tous les professionnels de la branche contactés confirment un regain de dynamisme depuis quelques mois. «Le marché s'anime à nouveau depuis fin août 2023, se réjouit Mathieu Maillard, directeur de l'agence Maillard Immobilier à Lausanne. Nous avons réalisé 39% de notre chiffre d'affaires au dernier trimestre 2023, ce qui montre une reprise significative.»

Cependant, l'année écoulée n'a pas été de tout repos. «Nous avons quasiment vécu un arrêt des transactions début 2023. Le printemps a été aussi compliqué, car nous faisons très peu de visites et nous n'avions plus de demande. La situation était assez inquiétante.» A ses yeux, cette période moins faste a au moins permis de rappeler «quelle plus-value

un courtier peut apporter dans une affaire grâce à sa capacité de négociation, son savoir-faire et le réseau de spécialistes qui l'entoure.»

La commercialisation de projets neufs a été particulièrement difficile en 2023, relève pour sa part Jacques Emery, directeur des ventes de Naef Immobilier, une des principales entreprises de la branche en Suisse romande. «Nous observons cependant un redémarrage dans quasiment tous les segments de marché depuis quelques mois et la détente des taux d'intérêt. Mais les clients restent précautionneux et négocient.»

«Nous observons un redémarrage dans quasiment tous les segments de marché depuis quelques mois. Mais les clients sont précautionneux et négocient»

MATHIEU MAILLARD,
DIRECTEUR DE MAILLARD IMMOBILIER

«Les clients analysent en détail la situation et réfléchissent plus longtemps avant de se décider», confirme Laurent Pannatier, directeur de l'agence Proximo, qui estime que le marché est revenu à la normale. «Nous sommes parvenus à augmenter notre chiffre d'affaires l'an dernier, mais chaque transaction prend désormais plus de temps. Les années 2020 et 2021 étaient complètement folles. Des achats se faisaient en l'espace de 24 heures. Cette situation n'était pas viable à long terme», admet-il.

Le redémarrage observé l'automne dernier semble se confirmer en début d'année. «Nous avons déjà signé sept transactions depuis le 8 janvier, indique Alberto Fernandez, responsable du service des ventes au sein de

l'agence de Rham. Nous sommes très sollicités pour des estimations et des mises en vente.»

Le moment d'acheter?

Si les dernières transactions incitent à un certain optimisme, «les choses peuvent rapidement tourner dans un sens ou dans l'autre. Il ne faut pas s'enflammer. Nous tirerons un premier bilan à fin avril.» L'année 2023 a été «clairement mauvaise, reconnaît-il. Nous avons ressenti beaucoup de nervosité aussi bien chez les acheteurs que les vendeurs. Des clients ont renoncé à leur achat un jour ou deux avant le rendez-vous chez le notaire, ce qui est rare.»

La période est propice à l'achat, estime Patrice Choffat, directeur général de Bestag, une société qui propose aux propriétaires une sélection de courtiers. «Il y a une fenêtre d'opportunité. Les taux d'intérêt sont actuellement avantageux et ne reflètent pas les incertitudes à moyen et long terme.»

A ses yeux, quiconque envisage de déménager d'ici à cinq ans a intérêt à acheter maintenant. D'autant plus que les loyers sont en forte augmentation et que la pénurie de logements est partie pour durer.

«Les biens immobiliers restent sur le marché plus longtemps, les prix stagnent, mais l'inflation continue d'éroder la valeur réelle des propriétés, analyse le patron de Bestag. Cela entraîne un rabais réel pour les propriétaires, et donc une opportunité d'achat intéressante si l'objet est en vente depuis quelque temps.»

A l'issue d'une année mouvementée, le marché immobilier résidentiel a confirmé sa solidité. Le resserrement monétaire n'a pas provoqué de chute des prix en raison de l'offre limitée. Reste que, selon RealAdvisor, les prix ont enregistré en 2023 leur plus faible hausse annuelle depuis quinze ans avec une augmentation de 0,9% pour les appartements et de seulement 0,7% pour les maisons. Il est peu probable que le marché enregistre une baisse brutale ou une diminution sur le long terme. ■

Statu quo de la Banque centrale européenne

POLITIQUE MONÉTAIRE La BCE a laissé, comme attendu, ses taux d'intérêt inchangés hier, optant pour la prudence face à l'inflation

ATS

Pour la troisième fois d'affilée depuis octobre, l'institution de Francfort a maintenu ses taux à un niveau record, celui rémunérant les dépôts, référence pour le crédit en zone euro, continuant ainsi de camper à un niveau historiquement haut de 4%.

Le moment que choisiront les gardiens de l'euro pour une première baisse des taux directeurs est au cœur de toutes les spéculations, car la dynamique de ralentissement de l'inflation est bien enclenchée: l'inflation de décembre en zone euro s'est affichée à 2,9% sur un an, bien loin du sommet de 10,6% d'octobre 2022. Mais pas encore à l'objectif de 2% poursuivi par la BCE.

Christine Lagarde, la présidente de la BCE, a reconnu que l'hypothèse d'une première baisse en été «était probable», mais en adoptant un langage prudent pour tempérer les espoirs des marchés qui misent sur un assouplissement dès avril. Elle a déjà prévenu que l'inflation reculerait plus lentement en 2024 en raison de la fin des subventions publiques à l'énergie. La BCE prévoit une inflation à 2,7% cette année en moyenne et à 2,1% en 2025.

Un «risque» géopolitique

Les tensions actuelles au Moyen-Orient constituent un «risque» pour l'inflation en zone euro, a prévenu hier Christine Lagarde qui surveille les répercussions possibles sur les prix de l'énergie et le coût du transport maritime. «Les risques inflationnistes comprennent l'intensification des tensions géopolitiques, en particulier au Moyen-Orient, qui pourraient faire grimper les prix de l'énergie et les coûts du fret à court terme et entraver le commerce mondial.» ■

PUBLICITÉ

7 consommateurs IQOS sur 10 ne fument plus de cigarettes.*

IQOS ILUMA

Débutez avec un essai gratuit de 2 semaines sur IQOS.com

TEREA

for IQOS ILUMA

Dieses Tabakerzeugnis kann Ihre Gesundheit schädigen und macht abhängig.
Ce produit du tabac peut nuire à votre santé et crée une dépendance.
Questo prodotto del tabacco può nuocere alla tua salute e provoca dipendenza.

for IQOS ILUMA

SIENNA

for IQOS ILUMA

MAUVE WAVE

Destiné uniquement aux fumeurs adultes.
* Source: données financières ou estimations PMI, panels utilisateurs IQOS et étude de marché PMI. État: septembre 2022. Consommateurs IQOS ayant complètement arrêté la cigarette et pour lesquels les sticks de tabac PMI représentant au moins 70% de la consommation de tabac au cours des sept derniers jours. Ne pas ingérer ou désassembler les SMARTCORE STICKS™. Ce produit contient une pièce métallique tranchante qui peut provoquer de graves blessures si avalée. Tenir hors de portée des enfants. Plus d'informations sur iqos.com.

Dieses Tabakerzeugnis kann Ihre Gesundheit schädigen und macht abhängig. Ce produit du tabac peut nuire à votre santé et crée une dépendance. Questo prodotto del tabacco può nuocere alla tua salute e provoca dipendenza.