

Abo **Marché de la pierre**

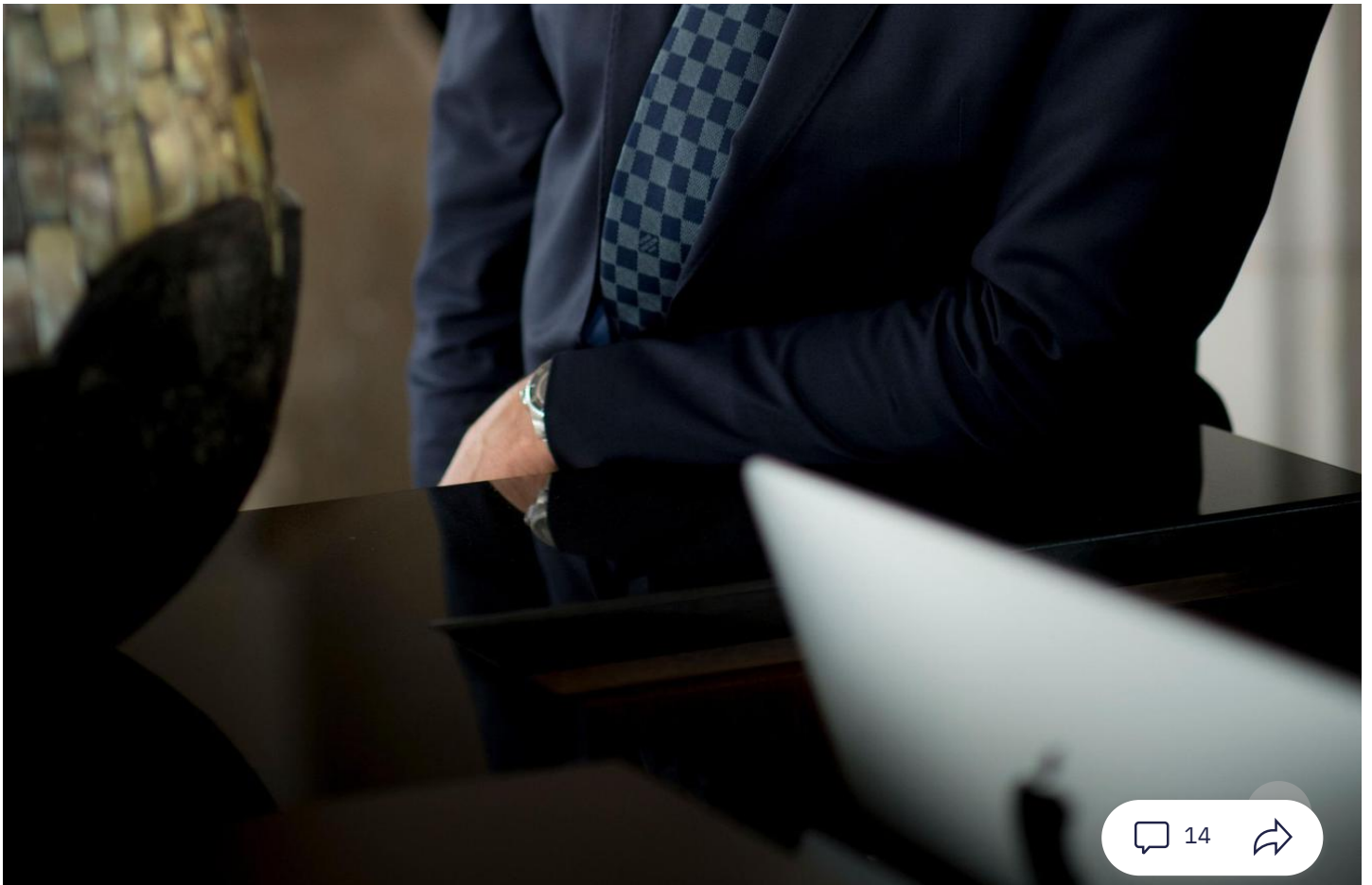
# «Certains Suisses habitant en France voisine sont candidats au retour»

Les transactions immobilières semblent repartir sur l'arc lémanique après le coronavirus.

Nicolas Pinguely

🔄 Mis à jour: 28.05.2020, 13h29





Jacques Émery, directeur des ventes de Naef Prestige, note que les surfaces vacantes sont nombreuses dans l'immobilier commercial en Suisse et que le prix de ce dernier pourrait baisser.  
DR

Pas facile d'imaginer s'offrir un appartement ou une villa. Avec la pandémie, les gens craignent de perdre leur emploi et les prix de l'immobilier ont atteint des sommets ces dernières années. Depuis deux mois, les transactions se sont faites rares sur l'arc lémanique. Faut-il pour autant renoncer à acheter? Le point avec Jacques Émery, directeur des ventes de Naef Prestige/Knight Frank, à Genève.

### **Qu'observez-vous quant à l'immobilier privé avec le coronavirus sur l'arc lémanique?**

Je note avec soulagement que les affaires reprennent bien depuis deux semaines. La dynamique paraît de nouveau solide, en termes tant de visites que de ventes. Si l'activité s'était presque arrêtée depuis le début de la pandémie, la situation s'est inversée.

### **Vous arrivez à écouler de nouveau des maisons et des appartements?**

Oui, nous venons de boucler une transaction pour un bien à 12 millions à Genève, et nous sommes à bout touchant pour une autre vente à 14 millions. Ce regain d'ac-

tivité ne concerne pas que le segment du luxe, il touche aussi le résidentiel dans son ensemble.

### **Comment l'expliquez-vous?**

Il se passe un phénomène étonnant. Avec le coronavirus, les gens semblent être revenus à l'essentiel. Ils ont constaté qu'ils réalisaient beaucoup d'économie en allant moins au restaurant ou en week-end aux quatre coins de l'Europe. Les gens semblent apprécier de confectionner des repas, de travailler depuis leur domicile. Il faut être bien dans son logement. Ce retour à la proximité sera positif pour l'immobilier résidentiel.

### **Vraiment?**

Oui, il y a comme un retour au vert. En prenant leur vélo ou en se baladant pendant le confinement, les gens ont découvert qu'il y avait beaucoup de jolis coins par ici. Cela va donner des idées aux acheteurs potentiels. Pour preuve, les appartements rez-de-jardin, qui avaient peu la cote auparavant, et les petites villas avec jardin sont très demandés actuellement.

### **Les Suisses qui habitent en France voisine songent-ils à revenir dans leur pays?**

Oui, il y a des candidats au retour. Avec le confinement, les Suisses qui habitaient en France voisine, sans y être déclarés, n'ont pas toujours été en mesure de rejoindre leur logement le soir ni même parfois d'entrer en Suisse pour travailler. Certains cherchent actuellement à racheter un logement ici.

### **Les prix de l'immobilier ne baisseraient donc pas malgré la pandémie?**

Pas vraiment, non. Avec des taux hypothécaires qui restent très bas et le faible niveau du nombre de propriétaires caractérisant le marché genevois et l'arc lémanique, il reste encore de la marge en termes de nouveaux acquéreurs, ce qui soutient les prix. Au bout du lac, seuls 18% des gens possèdent leur logement, contre 57% en Valais par exemple. En plus, le haut niveau des loyers dans les grandes agglomérations contribue à pousser les locataires à acheter leur logement.

### **Certains s'inquiètent pourtant d'une possible brusque chute des prix...**

Ce n'est pas ce que j'observe actuellement. Mais il est difficile de se prononcer sur ce que sera la situation dans six ou huit mois, si les gens venaient à perdre massivement leur emploi. Dans ce cas, les familles et les proches seraient tentés de se regrouper, ce qui ferait grimper le nombre de logements vides. Un tel scénario pèserait sur les prix de l'immobilier. Mais ce n'est pas évident à prévoir.

**Ne pensez-vous pas qu'avec le ralentissement économique lié au coronavirus, la demande de logements ne va pas automatiquement baisser sur l'arc lémanique, comme cela a été le cas dans les années 1990 en raison du départ des travailleurs étrangers?**

À l'heure actuelle, la seule baisse qui a été observée concerne les logements meublés dans les grandes villes, pour lesquels la demande a reculé de 50%. Mais ces derniers ne représentent que 2% du parc immobilier total. À Genève, nous restons en pénurie de logements locatifs, avec un taux de vacances de 0,6%, car ce ratio doit dépasser 1% pour que le marché soit considéré comme suffisamment liquide. Il est toutefois vrai que le nombre de logements vides progresse depuis deux ou trois ans partout en Suisse romande, car on a beaucoup construit.

**Ne craignez-vous pas qu'avec le télétravail et la fermeture de magasins ou d'arcades, la demande en mètres carrés de bureaux va diminuer structurellement. Ne risque-t-on pas de voir un recul important des prix dans l'immobilier commercial?**

C'est un risque, oui. Le nombre de surfaces vacantes, qui atteint 10 à 15% du parc immobilier commercial, est déjà important. À cet égard, le coronavirus ne va pas aider. Cela concerne aujourd'hui aussi les immeubles neufs dans les centres urbains, ce qui est nouveau. Avant, les locaux libres étaient généralement anciens et situés en périphérie.

**À votre avis, le télétravail, qui permet aux entreprises de réduire les coûts fixes, va-t-il perdurer?**

Il est probable que le télétravail restera la norme pour 10 à 15% des employés, ce qui va réduire d'autant les besoins en bureaux. Mais ce n'est pas tout. Les consommateurs ont beaucoup acheté sur internet pendant le confinement. On peut imaginer qu'ils y aient pris goût, ce qui va peser sur les recettes du commerce de détail et des grands magasins. Cela contribuera à faire baisser l'état locatif des immeubles dans les centres-villes, donc les prix.