

# Infoarcid

chambre suisse des diplômés de l'immobilier

## Sommaire:

|   |             |
|---|-------------|
| Tableau des tendances   | page 2      |
| Billet du Président   | pages 3-4   |
| Admissions - démissions   | page 5      |
| Activités 2007-2008 – AG et séminaires –<br>Nouvelles de la formation | pages 5-7   |
| 20 <sup>ème</sup> anniversaire  | pages 8-9   |
| Rénovations et isolations   | page 9      |
| Immobilier en France – situation                                      | pages 9-12  |
| Immobilier commercial en Europe                                       | page 12     |
| Deux piliers de l'immobilier américain                                | pages 12-14 |
| Le marché immobilier romand   | pages 14-15 |
| Agenda  | page 16     |

# Tendance actuelle du marché immobilier

Tendance au 20 août 2008

|    |              | Location  |         |         |         | Vente     |        |
|----|--------------|-----------|---------|---------|---------|-----------|--------|
|    |              | Studio 2P | 3P et + | Arcades | Bureaux | Appartem. | Villas |
| FR | centre ville | ■ ■ ■     | ■ ■ ■   | ■ ■     | ■ ■     | ■ ■ ■     | ■ ■ ■  |
|    | périphérie   | ■ ■ ■     | ■ ■ ■   | ■       | ■       | ■ ■       | ■ ■ ■  |
| GE | centre ville | ■ ■ ■     | ■ ■ ■   | ■ ■ ■   | ■ ■ ■   | ■ ■ ■     | ■ ■ ■  |
|    | périphérie   | ■ ■ ■     | ■ ■ ■   | ■ ■     | ■ ■     | ■ ■ ■     | ■ ■ ■  |
| NE | centre ville | ■ ■ ■     | ■ ■ ■   | ■ ■ ■   | ■ ■     | ■ ■ ■     | ■ ■ ■  |
|    | périphérie   | ■ ■ ■     | ■ ■ ■   | ■ ■     | ■       | ■ ■       | ■ ■    |
| VS | centre ville | ■ ■ ■     | ■ ■ ■   | ■ ■ ■   | ■ ■     | ■ ■ ■     | ■ ■ ■  |
|    | périphérie   | ■ ■       | ■ ■     | ■ ■     | ■       | ■ ■ ■     | ■ ■ ■  |
| VD | centre ville | ■ ■ ■     | ■ ■ ■   | ■ ■ ■   | ■ ■     | ■ ■ ■     | ■ ■ ■  |
|    | périphérie   | ■ ■ ■     | ■ ■ ■   | ■ ■     | ■ ■     | ■ ■       | ■ ■    |

bon: ■ ■ ■

moyen: ■ ■

mauvais: ■

1 = marché soutenu

2 = marché peu actif

3 = marché déprimé

**Pour les nostalgiques, il est rappelé que le secrétariat tient encore à disposition de tous les membres des casquettes et des bobs aux anciennes couleurs de l'ARCID.**

## Billet du président

**Chères Amies, Chers Amis,  
Chers Membres,**

Après avoir épuisé trois présidents au cours de ces quelques années passées au comité, il m'aurait été difficile de refuser la demande de mon prédécesseur Pierre Aguet, à savoir lui succéder à la tête de votre comité. Et c'est courant mai 2008, lors de la dernière assemblée générale qui d'est déroulée au centre des Congrès de Martigny, que la passation de «pouvoir» a eu lieu.

Je profite de l'occasion pour vous remercier de la confiance témoignée, et je veillerai à répondre à vos attentes, aidé dans cette entreprise par des personnes de qualité, qui tout comme votre serviteur, sont motivées à œuvrer au sein de votre comité et à y insuffler une nouvelle dynamique.

Mes remerciements vont également à mon camarade Pierre Aguet qui, durant ces trois années, et ce malgré une charge professionnelle et familiale conséquentes, a su représenter notre Chambre au mieux de ses intérêts, et mener à bien les différents projets. Qu'il en soit ici chaleureusement remercié.

Un merci particulier également à la dernière représentante de la gente féminine au sein du comité, Myriam

Rong, qui a également remis son mandat lors de cette assemblée générale. Je lui souhaite beaucoup de bonheur dans son nouveau rôle, à elle et à toute sa petite famille. Quant à son remplaçant, M. Gabriel Winkler, de Neuchâtel, j'espère qu'il trouvera dans sa nouvelle activité le même plaisir.

Il ne vous aura pas échappé que votre Chambre fêtera cet automne ses 20 ans d'activités. Outre un changement de nom, une professionnalisation de son secrétariat et un rapprochement de notre organisme faîtière, toute association doit évoluer et s'adapter aux réalités de notre société actuelle. Conscient de cet état de fait, votre comité désire poursuivre la réflexion initiée il y a de cela déjà plusieurs années, quant aux buts à atteindre, et surtout la définition des moyens à mettre en œuvre.

A cet effet, une première commission s'est d'ores et déjà réunie, et cette dernière devrait être à même de vous présenter dès la rentrée une série de mesures et de propositions. Nul doute que celles-ci devraient répondre aux attentes de chacun.

En parallèle, je vous rappelle de réserver la date du 7 novembre 2008, et surtout de vous inscrire à notre soirée de gala, tant le cadre que le spectacle prévus seront de qualité. J'espère très

sincèrement vous y rencontrer nombreux, et pour celles et ceux qui hésiteraient encore, je vous invite à prendre connaissance de la présentation de la soirée citée plus après dans votre Info-Arcid.

S'agissant de formation professionnelle, c'est avec plaisir que j'ai appris que le nombre de participants au cours de base était en constante augmentation. A une époque où la transmission de l'information est vitale et surtout la compréhension de cette dernière indispensable, la formation reste l'un des moyens les plus efficaces pour promouvoir nos métiers et surtout, répondre de manière professionnelle aux exigences de nos clients. Si certains acteurs du marché immobilier romand semblent l'oublier, il appartient à chacun de nous de garder à l'esprit qu'un

personnel qualifié et formé de manière reconnue reste un gage de succès pour toute entreprise responsable.

Enfin, je profite de l'occasion pour rappeler aux titulaires du diplôme qu'il reste encore quelques places pour les prochains cours de préparation au Master en gestion immobilière, qui devraient débiter cet automne. Je vous engage vivement à vous y intéresser, et à contacter dans les meilleurs délais notre secrétaire, M. Antoine Chappuis.

Dans tous les cas, j'espère que vous avez passé un très bel été, et me réjouis de pouvoir compter sur votre participation active, et ce dès la prochaine rentrée.

Bien amicalement

*Stéphane Holzer, président*

---

## **Le comité**

### **ARCID – Chambre suisse des diplômés de l'immobilier**

Président: Stéphane HOLZER

Vice-Président: Alberto FERNANDEZ

Membres: Pierre Aguet

Patrick BOURQUIN

Yves CACHEMAILLE

Patrick CANTIN

Michel NARBEL

Italo TRIACCA

Gabriel WINKLER

## **Admissions**

Winkler Gabriel

Anthoine Didier

Clerbout Mary-Laure

Romero Marisa

Sblandano Hugo

Thomas Montserrat

Gavillet Nathalie

## **Démissions**

Cornuz Marc-André (décédé)

Ferrara Jean-Pierre

Schmidt Yvan

Braun Philippe

Pittet Marc-Henri (décédé)

Jenny Edgar

Wolhauser François

---

## **ACTIVITÉS 2007 - 2008**

### **20<sup>ème</sup> ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2008**

L'assemblée générale 2008 a eu lieu **le 8 mai** dernier dans les locaux de l'Hôtel du Parc à Martigny. Le choix du canton du Valais comme hôte s'est fait conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale qui a confirmé à une quasi unanimité un état de fait datant des origines de l'ARCID s'agissant de la localisation de la dite assemblée, à savoir, le tournus cantonal annuel. De plus, une fois n'étant pas coutume, cette assemblée était couplée avec le séminaire de printemps. Le pourquoi de cette façon de

faire tient au calendrier des festivités du 20<sup>ème</sup> anniversaire de votre association que vous concoctez votre comité.

A cette occasion, Monsieur Pierre Aguet, président de notre chambre depuis 2005, a annoncé qu'il souhaitait se retirer. Il a proposé à l'assemblée Monsieur Stéphane Holzer en tant que candidat à sa succession. Monsieur Holzer, membre du comité depuis 2001 et représentant du canton du Valais, a été élu à l'unanimité. Belle journée pour un Valaisan sur ses terres! Après les points statutaires de l'ordre du jour, le 20<sup>ème</sup> anniversaire de notre chambre a également été évoqué et des

détails sur la soirée qui aura lieu le 7 novembre prochain ont été communiqués à l'assemblée (voir ci-après).

## SÉMINAIRE DE PRINTEMPS 08

L'assemblée a donc été suivie de notre séminaire dont le thème était «*Comment intégrer l'écologie dans les réalités économiques du milieu immobilier*». Trois orateurs se sont succédés, à savoir tout d'abord Madame Isabelle Chevalley, présidente d'Ecologie Libérale, suivie de Madame Sahar Pasche, fondatrice de la société Ecost-Energy Consulting and Studies et enfin en dernière partie du séminaire, Monsieur Alex Von Graffenried, Conseiller National Vert pour le canton de Berne, mais également responsable dans l'entreprise Losinger du développement durable. Il a été intéressant de constater qu'au delà des points de vue de chacun, les trois orateurs étaient d'accord sur un élément majeur: notre pays est en retard par rapport à la plupart de ses voisins tant sur les moyens mis à disposition pour la promotion des énergies renouvelables que sur l'utilisation des technologies liées à ce domaine. L'exposé de Madame Pasche nous a appris qu'il existe un nombre important d'organismes ou de programmes

permettant aux intéressés qui en font la demande de bénéficier de subsides ou de participations pour la réalisation de travaux d'améliorations permettant de réduire la consommation d'énergie ou encore pour l'installation de panneaux solaires et systèmes de chauffage écologiquement meilleurs.

Malheureusement, comme souvent dans notre pays, il n'existe pas d'organe central unique où s'adresser, mais une multitude de fondations ou de services auxquels on peut faire appel. Une personne dans l'auditoire a relevé que cela semblait être bien compliqué et long pour pouvoir obtenir une aide lors de la réalisation de travaux. Madame Pasche s'est alors proposée d'assister les intéressés dans leurs démarches.

Cette proposition prend tout son sens lorsque l'on rentre dans le vif du sujet: dès son retour au bureau, intéressé et motivé par cet exposé, un membre du comité a tenté avec un cas bien concret (pose de panneaux solaires) de faire par lui-même le tour de ces organismes.

Las, il a dû constater que ceci relève du vrai parcours du combattant: entre les informations contradictoires données par les uns et les très nombreuses restrictions d'octroi imposées par

les autres, ceci sans oublier que d'aucuns ne subventionnent que certaines parties bien précises du bâtiment (façades par exemple) et encore sous de multiples réserves ... , l'enthousiasme initial se transforme rapidement en une cruelle désillusion: tout n'est donc pas simple dans notre belle Helvétie!

Voici toutefois deux liens vous permettant de vous renseigner plus amplement sur le sujet:

- Fondation du Centime Climatique: [www.stiftungsklimarappen.ch](http://www.stiftungsklimarappen.ch)
- Service de l'Energie (SEVEN): [www.vd.ch/fr/themes/environnement/energie/subventions/](http://www.vd.ch/fr/themes/environnement/energie/subventions/)

## SÉMINAIRE D'AUTOMNE 08

Le sujet du 2<sup>ème</sup> séminaire de l'année 2008 est également connu et celui-ci traitera des fonds de placements et de l'immobilier indirect. Le sujet sera traité par M. Philippe Truan, directeur du Solvalor Fund Management. La date est fixée au jeudi **9 octobre 2008** à 17h00 au Centre Patronal à Paudex. Une invitation suivra en temps voulu.

Il y sera donc évoqué toutes les questions liées aux conditions spécifiques de cette activité propre, à savoir:

Pourquoi un tel engouements pour les fonds de placement immobiliers de droit suisse?

Comment vont-ils se développer?

Les segments des fonds immobiliers ont énormément bougé ces dernières années, et cette évolution positive devrait perdurer.

Le sujet est en parfaite adéquation avec l'actualité, puisque le thème de l'investissement immobilier est quelque peu chaud depuis quelques mois.

## Nouvelles de la formation

Dès la mi octobre de cette année, il est proposé à toutes les personnes intéressées un cours de formation préparant aux examens du **Brevet fédéral option courtier en immeubles**. Les examens se dérouleront au mois de juin 2009.

Au printemps 2009, outre le cours de formation préparant à la première étape des brevets, à savoir l'**option connaissances générales**, débutera également un cours préparant aux examens du **Brevet fédéral de gérant d'immeubles** dont les épreuves se dérouleront en novembre 2009.

Pour tout renseignement:

021 796 33 51

## 1988 – 2008: 20<sup>ème</sup> ANNIVERSAIRE

Afin de célébrer dignement ce 20<sup>ème</sup> anniversaire, le comité vous propose une grande soirée festive qui se déroulera à la fin de l'automne 2008, soit le **vendredi 7 novembre 2008**. Vous pouvez d'ores et déjà réserver cette date et les invitations vous parviendront courant septembre. Le choix du jour s'est porté sur un vendredi afin de laisser à tout un chacun la possibilité de prolonger la soirée sans arrière pensée quant à un lendemain de travail. Le lieu, à savoir le **Lausanne Palace**, a aussi donné lieu à un choix déterminé en fonction de sa centralisation par rapport à la Suisse romande, de ses possibilités aisées de parking et de ses accès tout proches via les transports publics pour ceux qui préféreraient ceux-ci.

La soirée commencera dès 19h00 par un grand apéro permettant à chacun d'arriver sans stress, de profiter de «réseauter» et de fournir à son estomac de quoi patienter jusqu'au repas de gala.

Puis, vers 20h00, une fois que tous nos invités prestigieux seront arrivés, à savoir M. le Président de la

Confédération Pascal Couchepin accompagné de l'ensemble des ses collègues du Conseil Fédéral, du Syndic de Lausanne, M. Daniel Bréaz et d'un certain nombre d'autres personnalités, nous pourrons alors nous détendre et nous divertir au cours du spectacle spécialement présenté pour nous par Yann Lambiel, l'humoriste bien connu. Sa vision personnelle de la politique étant infiniment plus drôle que celle que nous concoctent nos dirigeants.

Vers 21h00, nous passerons alors à table pour faire un sort digne de ce nom aux différentes saveurs que les Chefs du Palace nous auront concoctées. Enfin en dernier acte, chacun pourra profiter à sa guise des différentes possibilités qu'offrent les nuits lausannoises.

Grâce à certaines réserves et à nos sponsors, à savoir la Banque Coop, les Retraites Populaires et la maison Zug, que nous profitons ici de remercier, la participation financière qui vous sera demandée sera relativement modeste par rapport à l'ensemble des prestations, ceci afin d'encourager le maximum d'entre vous à nous rejoindre à cette occasion.

## Un grand merci à nos sponsors du 20<sup>ème</sup> anniversaire



## L'association des locataires exige des rénovations et isolations

L'Association suisse des locataires exige que les immeubles mal isolés soient assainis, ceci sans augmentation de loyers. En raison de l'envolée du prix du mazout, les locataires doivent actuellement payer soit des charges plus élevées soit des hausses de loyers.

Le décompte annuel qui atterrira dans les boîtes aux lettres des locataires à la fin juin devrait afficher une augmentation jusqu'à 40% des charges annexes, indique l'Association suisse des locataires. Pour éviter de telles haus-

ses, 40% de tous les appartements de Suisse, soit environ 1,4 million, devraient être assainis, estime-t-elle.

Il s'agit avant tout de procéder à l'isolation des immeubles construits dans les années 1960 et 1970 et jamais rénovés depuis, sans que les loyers augmentent en conséquence, exige l'association des locataires, qui propose la mise en place de programmes d'encouragement spécifiques. Selon elle, il faut compter au moins 70'000 francs de travaux par appartement pour atteindre le niveau minimal du standard Minergie.

## France: Immobilier: coup de frein sur les prix, coup de froid sur les ventes

Stabilisation des prix dans tout l'Hexagone, baisse importante en Ile-de-France du nombre de ventes selon les divers acteurs du secteur concerné: le marché immobilier français subit depuis le début de l'année 2008 un coup de frein sur les prix et un coup de froid sur les ventes.

«Le marché immobilier marque le pas car les acheteurs ont le pied sur le frein et ont tiré le frein à main», a affirmé le président de la commission conjoncture de la chambre des Notaires de

Paris. C'est la première fois que cela freine comme cela depuis 10 ans».

De même sur toute la France, les prix des logements anciens ont baissé de 0,8% au premier trimestre 2008, après avoir progressé de 0,4% lors du trimestre précédent, selon l'Indice national Notaires/Insee.

En Ile-de-France, les prix des logements se sont stabilisés (+0,4%) pendant les trois premiers mois de 2008 alors que le nombre de ventes a connu une baisse de 8,8% par rapport au trimestre correspondant de 2007.

Les prix des appartements anciens ont ralenti leur course à Paris (+1,1% contre +2% un an plus tôt) et en Seine-et-Marne (+0,6% contre +0,8%). Ils ont même baissé dans les Hauts-de-Seine (-0,7%), en Seine-Saint-Denis (-0,1%) et dans le Val d'Oise (-1,0%). Pour les maisons individuelles, la hausse annuelle des prix a été divisée par plus de deux, voire par plus de trois selon les régions.

La baisse est surtout spectaculaire sur le nombre de ventes en Ile-de-France. Le volume des ventes, pour l'ancien et le neuf, est passé de 44'228 transactions à 40'315, soit une baisse de 8,8%, entre les premiers trimestres des années 2007 et 2008.

Mais la réelle inversion s'est produite, selon des chiffres provisoires, au mois de mai avec une chute, par rapport au mois correspondant de 2007, du nombre des ventes de 17% et même de 21% à Paris. Les agents immobiliers font le même constat pour la France entière. Le prix moyen d'acquisition se monte à 2'554 euros/m<sup>2</sup>, soit une faible progression de +0,72% par rapport aux six derniers mois de 2007.

Mais les variations des prix recouvrent de grandes disparités entre les régions et à l'intérieur de celles-ci entre les centre-villes, où les prix sont souvent encore à la hausse, et les banlieues et les grandes banlieues où les prix accusent des baisses atteignant jusqu'à 10%. Trois éléments peuvent expliquer cette situation: resserrement des critères d'octroi des prêts par les banques, hausse des taux de crédit (+1% en un an) et renchérissement du prix des carburants qui fait hésiter les éventuels acheteurs à s'éloigner des villes.

Certains prédisent même le pire pour les prix. Ainsi certains professionnels envisagent même que les prix des transactions sur les logements anciens en France vont baisser d'environ 15% sur 2 ans.

Pour le gouverneur de la Banque de France, «le coup d'arrêt du marché

constitue une bonne nouvelle» car «le marché de l'immobilier a connu dans plusieurs pays une croissance trop rapide et trop forte».

### **La France se dirige donc vers une crise immobilière mais pas forcément vers un krach**

Ce n'est plus seulement une crise de financement mais une crise de l'immobilier, estime-t-on après l'annonce d'une chute des ventes de logements neufs de 33,9% au deuxième trimestre par rapport à la même période de 2007, pour s'établir à 21'500 unités.

Sur l'ensemble du premier semestre, la baisse est de 30% par rapport à l'année dernière. La chute dépasse même les 50% dans cinq régions: Aquitaine, Lorraine, Midi-Pyrénées, Bourgogne, Limousin. Seule la Champagne-Ardenne échappe à la baisse en France métropolitaine.

Aussi le nombre de logements neufs proposés à la vente a atteint, avec 110'500 logements, un sommet qui n'avait plus été atteint depuis 30 ans (134'000 en 1978). Les logements terminés représentent 3,4% de ce total, la plupart des programmes n'étant pas terminés ou pas mis en œuvre.

Les nuages noirs qui assombrissent

l'avenir de l'immobilier (hausse des taux d'intérêt, accès plus difficile aux crédits accordés par les banques) conduisent les spécialistes à réviser drastiquement à la baisse leurs prévisions pour l'ensemble de l'année 2008.

Ils prévoient même que le nombre de logements neufs construits ne sera compris qu'entre 90'000 à 95'000 contre 110'000 envisagés en début d'année et 127'000 en 2007".

Conséquence de ce fort ralentissement: le nombre de mises en chantier de logement a encore reculé au cours de la période allant de mai à juillet, pour atteindre 107'238 soit 11,8% de moins qu'un an plus tôt. Au cours des 12 derniers mois (août 2007 à juillet 2008), le nombre de mises en chantier est en repli de 6,6% à 401'623 unités et le nombre de permis de construire de 12,6% à 494'791 unités. Mais, il semblerait qu'il ne faille pourtant pas trop noircir le tableau car le scénario noir du début des années 90, marqué par une explosion des stocks et l'effondrement des prix, n'est pas d'actualité.

Pour les économistes, contrairement aux Etats-Unis, au Royaume-Uni et à l'Espagne, la situation financière des ménages français reste saine, car il n'y

a pas eu de dérives excessives s'agissant de l'endettement.

La bulle immobilière se dégonfle et les prix vont baisser mais il ne devrait pas y avoir de krach, même si ce dégonflement touche aussi désormais l'Ile-de-France, la région la plus riche du pays. Ainsi, les prix des appartements anciens ont baissé (entre -0,2% et -1,4%) dans tous les départements franciliens, exception faite de Paris (+1,5%), sur la période mars-mai par rapport à la même période de 2007, selon les derniers chiffres publiés.

### **Immobilier commercial: la baisse des prix commence en Europe**

A l'instar de la Grande-Bretagne, l'Europe dans sa globalité a connu au cours de la première moitié de l'année 2008 une importante diminution des prix qui pourrait avoisiner les 15%. Ce changement radical de la tendance des marchés n'est pas qu'une conséquence de la crise américaine des crédits. Elle dépend également et peut-être surtout des exagérations régulières portées sur les prix de vente et de location en général et plus particulièrement sur les immeubles commerciaux. Une autre explication tend vers

le recours excessif à l'endettement systématique dont les conséquences sont accentuées par une hausse des taux hypothécaires.

Cette évolution négative ne sera probablement pas ressentie de manière uniforme dans tout le territoire européen, ceci en fonction de l'évolution du taux de chômage local. Ceci est notamment le cas, du moins pour le moment, dans la région lémanique.

### **Les deux piliers de l'immobilier américain un peu moins fragiles**

Le cours des actions de Freddie Mac et Fannie Mae, les deux piliers de l'immobilier américain, redresse la tête par le fait que les deux institutions ont renforcé leur bilan. La possibilité d'une intervention étatique n'est pourtant pas totalement écartée.

### **Protéger le capital à tout prix**

Engagées dans une course contre la montre, ces deux entités réduisent massivement leur position sur le marché exsangue des créances hypothécaires titrisées. En juillet, les deux géants se sont ainsi engagés à ne racheter que pour 16 milliards de dollars de tels titres, alors qu'ils en ac-

quéraient encore 55 milliards le mois précédent. Ce qui diminue un peu leurs besoins en fonds propres.

### **Retour des profits financiers**

Ce qui est étonnant, c'est qu'il semblerait que Fannie et Freddie commencent à augmenter leurs rendements de leurs gigantesques portefeuilles de créances hypothécaires titrisées. A tel point, d'ailleurs, que les rendements sur leurs nouveaux investissements dépasseraient maintenant les taux d'intérêt qu'ils ont du accepter de verser pour continuer de financer leur activité par emprunt. Les profits sur intérêts réalisés auraient ainsi doublé au deuxième trimestre pour atteindre les 1,5 milliard de dollars.

### **Vers une nationalisation?**

Est-ce là un signe que les deux géants peuvent sortir du gouffre par leurs propres moyens ? Rien n'est moins sûr. Car ces opérations ne représentent qu'une partie du problème et la crise immobilière maintient leurs comptes dans le rouge: des experts esquissent des pertes se rapprochant des 10 milliards de dollars pour Freddie sur 2008 et 2009 avant un retour aux profits en 2010. Pour Fannie, les pertes nettes avoisineraient encore les 16 milliards de dollars sur ces deux dernières an-

nées. Ces déficits continueront donc de creuser leurs fonds propres et imposent la nécessité d'une recapitalisation, qui reste très difficilement réalisable sur les marchés actuels où, en dépit de leur récent rebond, le cours de leurs actions respectives reste inférieur de 90% à ce qu'il était il y a un an. Ce qui laisse ouverte l'option d'un renflouement par les pouvoirs publics.

Cependant, de nombreux experts ne sont pas convaincus que le Trésor doive intervenir à court terme. D'autres options existeraient: les régulateurs pourraient, par exemple, abaisser le niveau minimal de fonds propres des deux institutions, ou accepter l'échange d'une partie des titres grevant leur bilan contre des bons du Trésor. Mais l'important est, avant tout, de marquer un «coup d'arrêt» dans la panique ayant empêché les deux institutions de continuer à se financer par emprunt. Ce qui commence à marcher. Fannie vient d'annoncer avoir réussi à emprunter – certes à des taux élevés – 2 milliards de dollars sur les marchés.

Pourtant, après près de deux mois de spéculations, le Trésor américain a choisi d'annoncer officiellement, ceci après les conventions des partis démocrate et républicain, la reprise en mains des deux géants du

refinancement hypothécaire aux Etats-Unis, Freddie Mac et Fannie Mae. La direction est remerciée, un organisme créé récemment, la Federal Housing Finance Agency, sera chargée de prendre les deux entités sous sa tutelle et de restaurer leur crédibilité.

Cette façon de faire ne représente pas à proprement parler une nationalisation de ces établissements que certains observateurs jugeaient indispensable face à l'ampleur de la crise du crédit. Mais cependant, avec la reprise de leurs passifs, elle pourrait coûter des dizaines de milliards de dollars aux contribuables américains. La bourse semble avoir accueilli la nouvelle avec un certain enthousiasme.

### **Le marché immobilier romand**

Lors de la 5<sup>e</sup> Journée de l'économie de la propriété, organisée entre autres par la Faculté des sciences économiques et sociales de l'Université de Genève, un certain nombre d'éléments de réponses ont pu être apportés aux professionnels actifs sur le marché romand. Il était en effet important de définir si les maux reprochés à la crise des «subprime» étaient réellement imputables à ce phénomène pour expliquer des problèmes conjoncturels ou simplement de mauvais résultats.

Une analyse comparative du prix des maisons individuelles aux Etats-Unis et en Suisse est impérative pour comprendre la situation réelle. Celle-ci démontre clairement, par l'ampleur de la variation, que la correction des prix de l'immobilier américain intervenue en 2007 est la conséquence directe de la crise liée aux «subprime», alors que les prix de l'immobilier américain avaient plus que doublé, en moyenne, durant la période de 2000 à 2006, ceci sur tous les types de biens immobiliers, des plus onéreux au plus abordables, quelle que soit leur localisation sur le territoire américain. Cette correction a permis de revenir à la situation 2005

En comparaison et durant la même période, le marché helvétique a très bien traversé ce début de crise. En effet, la croissance des indices suisses, tant celui de Wüest & Partner que celui du Cifi, a continué et s'est même renforcée. Bien que, semble-t-il, les prix, après avoir atteint un pic, commencent à redescendre, notamment pour les objets de 1 à 2,5 millions dont la baisse pourrait approcher les 5%. Les candidats à l'achat perdent de l'argent à la bourse et les banques resserrent la vis dans l'octroi des prêts hypothécaires. Dès lors, les fonds propres sont plus difficiles à réu-

nir et l'acheteur se raréfie. De plus l'inflation commence à gagner du terrain. Pourtant un krach n'est pas à l'ordre du jour, même si les prix pourraient refluer de 5 à 20%.

S'agissant de la comparaison de l'évolution du volume des hypothèques sur les deux marchés en question, il est intéressant de constater que l'américain a triplé au cours des quinze dernières années alors qu'il n'a fait que doubler sur la même période en Suisse. Cela démontre que le marché en question a été nettement plus largement ouvert outre Atlantique, notamment à une clientèle qui n'offrait pas ou peu de garanties sérieuses en matière de solvabilité. Des crédits par trop généreux ont ainsi été accordés à des foyers manifestement dans l'incapacité d'assumer de telles charges. De plus, la proportion par rapport aux nouveaux emprunts est respectivement passée de 10% en juillet 2003 à 35% en juillet 2004, pour finalement dépasser 50% en juillet 2005. C'est là une des principales raisons de la crise en question. Celle-ci met aussi en avant les conséquences de la déréglementation financière internationale, la globalisation des marchés et leur volatilité, éléments en opposition avec toute politique rationnelle du logement.

Contrairement à la situation américaine, le marché immobilier helvétique a mieux su résister au crédit à des conditions de financement trop lâches. Les garanties exigées sont globalement restées élevées et le marché romand est resté relativement sain. Mais celui-ci a aussi été soutenu par une très forte demande à laquelle l'offre de nouveaux biens immobiliers ne parvient pas à répondre. Dès lors, il est possible de conclure que la crise des «subprime» ne touche qu'indirectement le marché immobilier romand, notamment à cause du ralentissement de l'économie mondiale. Toutefois, des difficultés sérieuses et continues de l'économie en général pourraient être susceptibles d'aboutir à un resserrement du marché en question.

## Agenda:

- 25 septembre 2008 17h00 Paudex CEI Séminaire d'automne  
*«Normes comptables nationales et internationales  
applicables à l'évaluation immobilière»*
- 9 octobre 2008 17h00 Paudex ARCID Séminaire d'automne  
*«Les Fonds de placement et l'immobilier indirect»*
- 7 novembre 2008 19h00 Lausanne-Palace  
Soirée Gala 20<sup>ème</sup> anniversaire
- 21 novembre 2008 15h15 Paudex USPI – Assemblée générale  
des délégués

Rédacteur responsable: Antoine Chappuis, secrétaire de l'ARCID  
Ont participé à ce numéro: MM. Alberto Fernandez et Yves Cachemaille