

Mais où est donc passée la bulle immobilière?

**Flavio
Brisotto**
Président
de l'USPI Genève



Il y a quelque temps, nos grandes banques nationales annonçaient dans la presse un risque élevé de bulle immobilière. Cette peur de l'effondrement du marché immobilier a justifié la mise en place de mesures pour restreindre le crédit hypothécaire. Début mars, ces mêmes banques nous annoncent que la bulle est derrière nous. Mais que s'est-il passé? La mise en place de ces mesures était-elle nécessaire?

Les professionnels de l'immobilier observent, depuis près de deux ans, une autorégulation du marché et des prix de la pierre. Par exemple, les loyers élevés (entre 4000 et 5000 francs), sont très souvent revus à la baisse, à hauteur de 10% ou 15%, selon les critères du bien. Nous constatons également qu'une certaine catégorie de biens, jusque-là loués facil

ement, demande d'avantage d'efforts afin de conclure à une location. Il s'agit d'appartements standards concernant surtout les 4 et 5 pièces en campagne genevoise et pouvant dépasser les 2500 francs par mois. Pour le segment du luxe, après une chute importante de la demande dans cette catégo-

rie, la situation à tendance à se stabiliser. La demande est toujours présente, même si les budgets des locataires (entreprises internationales, missions, ambassades ou personnes physiques) ont baissé. Il y a passablement d'objets présents sur le marché pour cette catégorie. En outre, dans le cadre de la relocation, il y a souvent lieu de réajuster le loyer selon la qualité et la situation du bien.

La bulle immobilière n'est pas derrière nous: elle n'a simplement, à notre avis, jamais été là... Le marché immobilier se régule de lui-même depuis plusieurs années, et c'est tant mieux. Les prix se corrigent petit à petit et il n'y a pas, en l'état actuel des choses, de risque de voir le marché s'effondrer. Les

restrictions de crédits hypothécaires ont contribué à faire diminuer la demande, mais n'ont-elles pas été mises en place trop rapidement? Peut-être aurait-il fallu attendre un peu car l'autorégulation du marché ne se fait pas en un jour. La diminution de la demande permet de corriger les prix, mais une diminution trop forte accélérera la chute des valeurs immobilières.

Seul l'avenir nous dira si les mesures imposées aux banques par les autorités (Conseil fédéral, BNS, FINMA) en vue de prévenir un effondrement du marché n'auront pas, en réalité, entraîné sa chute.