L'avis de l'expert

Retournement de tendance en vue

Donato Scognamiglio

Directeur du CIFI

CIFI a analysé le marché immobilier suisse des vingt dernières années. Ceux qui ont investi dans l'immobilier durant cette période ont vu la valeur de leur patrimoine se multiplier par trois. Les prix des logements en propriété à Genève ont ainsi augmenté de 207% durant cette même période. Plus de 2000 milliards de francs sont actuellement investis dans des immeubles de rapport, des villas, des appartements en PPE, alors que de plus en plus de signes indiquent que ce long cycle de croissance a aujourd'hui atteint son apogée. En base annuelle, les prix des appartements en propriété sont en recul ou en stagnation dans 25% des régions, tandis que, dans le segment des maisons individuelles, la pression à la hausse domine encore. Les investissements dans la pierre, valeur refuge en ces temps de taux d'intérêt négatifs, restent soutenus, ce qui génère toutefois plusieurs incertitudes pour l'avenir du marché des immeubles de rapport.

Depuis vingt ans, la valeur des investissements dans la pierre a été multipliée par trois en moyenne. KEYSTONE

Les investisseurs concernés sont particulièrement sensibles à l'évolution des prix de location. C'est pourquoi CIFI a choisi une approche très différenciée. D'après l'Office fédéral de la statistique (OFS), les loyers semblent avoir vigoureusement grimpé ces dernières années, puisque l'indice OFS des loyers affiche une croissance de 20% depuis 2004. Par contre, l'indice du CIFI «Netto Rent» (loyers nets) n'indique qu'une hausse de 13% sur la même période. En même temps, les locataires fidèles ont eu droit à un rabais de 8% sur leur loyer. C'est le chiffre auquel parvient l'indice CIFI «Rent Fidelity», indice qui suit l'évolution des loyers pour ceux qui n'ont pas déménagé dans l'année.

Le taux de vacance croissant est le deuxième facteur clé pesant sur le segment des immeubles de rapport. L'évolution est particulièrement critique dans les cantons alémaniques situés à la périphérie de la grande région métropolitaine zurichoise. C'est ainsi que le taux de vacance atteint 2,7 et 3% respectivement dans les cantons d'Argovie et de Soleure. Les cantons de montagne que sont le Valais et le Tessin affichent aussi des taux de vacance respectifs de 2,4 et 2%.

Durant deux décennies, l'évolution des prix a été positive tant pour les appartements en PPE, les villas que pour les immeubles de rapport, même s'il y a eu un fléchissement dernièrement. Et la bulle immobilière, si souvent évoquée, n'a toujours pas éclaté. Malgré ces signaux réjouissants, on doit se demander si cette tendance peut se poursuivre. Contrairement aux États-Unis, à la zone euro et à la Grande-Bretagne, la Suisse persiste en effet dans un régime de taux négatifs. La question est dès lors de savoir combien de temps la Banque nationale suisse pourra encore contrecarrer ces politiques monétaires expansives.

www.iazicifi.ch

Chronique

Par Erika Ingold, responsable RH Sourcing, Recruiting, Talents CFF, membre du comité de wipswiss

Répondre aux besoins variés des clients

Dans les grandes entreprises, les unités avec des désignations telles que «sourcing», «recruiting» ou «talenting» s'assurent que les spécialistes et les managers adéquats sont disponibles au bon endroit et au bon moment dans l'entreprise. Ce faisant, la «diversity», ou diversité en français, prend de plus en plus d'importance. Cela signifie, d'une part, une répartition égale des collaborateurs hommes et femmes, y compris en ce qui concerne les rôles de direction, et, d'autre part, une représentation adéquate des collaborateurs qui parlent différentes langues et issus de différentes générations. L'objectif est d'assurer l'égalité des chances en matière de carrière pour tous les collaborateurs, quels que soient leur sexe, leur langue, leur âge, leur origine ou leur mode de vie. En outre, la grande variété des besoins des clients peut ainsi être mieux comprise si cette diversité se reflète également dans l'entreprise.

Cette compréhension est également nécessaire aux CFF, en particulier pour les grands projets de construction en Suisse romande. Le développement des gares de Lausanne et de Renens, par exemple, vise à tenir compte de l'augmentation constante du trafic et à rendre les installations accessibles à tous les voyageurs et résidents de manière sûre et confortable. La réalisation de grands projets est certes importante pour les clients, mais la modernisation des petites gares ferroviaires l'est tout autant.

> «La grande variété des besoins des clients peut être mieux comprise si cette diversité se reflète également dans l'entreprise»

L'hétérogénéité des grandes entreprises suisses reflète non seulement le caractère multiculturel de la société suisse, mais symbolise également son interaction, son fonctionnement et donc sa qualité résolument enrichissante.

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier
Supplément paraissant le mercredi
Rédacteur en chef responsable
Claude Ansermoz
Rédaction Laurent Buschini, tél. 021 349 43 82
laurent.buschini@24heures.ch
Courriel Immo@24heures.ch
Annonces immobilières
Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54
melanie.cornaz@tamedia.ch
Marché immobilier
Didier Schütz, tél. 021 349 50 65
Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny
Editeur: Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne; tél. 021 349 44 44; directeur Serge Reymond, une publication de Tamedia AG. Indication de participations importantes selon article 322 CPS: Actua Immobilier SA, CIL Centre d'Impression Lausanne SA, ImmoStreet.ch SA, Homegate AG, LC Lausanne-Cités SA, Société de Publications Nouvelles SPN SA