

SELON LA BANQUE CANTONALE

L'avenir de l'immobilier est encourageant

La Banque cantonale de Genève exprime son optimisme dans ses «perspectives conjoncturelles» présentées dans le cadre des Rencontres du fonds immobilier La Foncière. L'occasion aussi d'assister à un coup de projecteur sur la maison du futur, fruit de la collaboration entre quatre Hautes Ecoles romandes.



Le secteur de la construction connaît une reprise.

L'économiste en chef de la BCGE, Valérie Lemaigre, voit en rose les perspectives de l'économie suisse, et avec elles la conjoncture immobilière. Elle l'a exprimé lors des traditionnelles Rencontres du fonds de placement immobilier La Foncière, qui a récemment convié ses amis et ses relations d'affaires au Royal Savoy, à Lausanne.

Investir dans les technologies
Certes, les signes de la reprise et le retour à un certain équilibre ne sont pas encore généralisés, les taux négatifs et le niveau particulièrement bas des intérêts hypothécaires vont perdurer un certain temps, mais les raisons de se montrer optimiste se renforcent. Ainsi les exportations sont-elles reparties; toutefois, le phénomène est surtout sensible en Suisse alémanique, grâce notamment à la chimie et aux pharmaceutiques, alors que la Suisse romande souffre encore des faiblesses de son horlogerie. Cette tendance à la reprise des affaires incite les entreprises à investir, ce qui donne un élan supplémentaire à la croissance économique. Valérie Lemaigre souligne l'importance (44%) des investissements réalisés par les entreprises dans les technologies et dans tout le domaine de la recherche et du développement; ils sont indispensables à l'augmentation de leur productivité et par là de leur compétitivité sur le plan mondial.

Prix stabilisés

De son côté, le secteur de la construction connaît également une reprise en termes d'activité et les perspectives sont là encore favorables. Dans l'immobilier, on assiste à une stabilisation des prix, avec des différences d'un segment et d'une région



Valérie Lemaigre.



Maryline Andersen.

à l'autre. Quelques baisses sont toujours enregistrées çà et là, en particulier dans la catégorie des objets haut de gamme sur le bassin lémanique. Là, l'économiste en chef de la BCGE rejoint, ses confrères du Crédit Suisse, qui constatent qu'après une hausse ininterrompue durant 14 ans, les prix se sont avérés, à fin 2016, pour la première fois inférieurs à ceux de l'année précédente.

Macroéconomie	PIB		Inflation		Taux de chômage		2016		
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	PIB	Infl	Tx Chômm
Suisse	1.3%	1.6%	0.6%	0.5%	3.4%	3.3%	1.3%	-0.4%	3.3%
Genève	0.9%	1.7%	0.6%	0.5%	5.5%	5.4%	0.8%	-0.2%	5.5%
Zone euro	1.9%	1.8%	1.8%	1.8%	8.8%	7.8%	1.7%	0.2%	9.60
Etats-Unis	2.2%	2.6%	2.4%	2.7%	4.6%	4.6%	1.6%	1.3%	5.0%
Taux directeurs	05/06/17	3 mois	12 mois		18 mois		31.12.2016		
Suisse	NA	-0.75%	-0.75%		-0.75%		NA		
Zone euro	0.00%	0.00%	0.00%		0.00%		0.0%		
Etats-Unis	1.00%	1.25%	1.50%		1.75%		1.0%		
Taux à 10 ans	05/06/17	3 mois	12 mois		18 mois		31.12.2016		
Suisse	-0.2%	0.0%	0.1%		0.4%		-0.2%		
Zone euro	0.3%	0.4%	0.7%		1.1%		0.3%		
Etats-Unis	2.2%	2.5%	2.9%		2.7%		2.2%		
Devises et pétrole	05/06/17	3 mois	12 mois		18 mois		31.12.2016		
EUR/CHF	0.97	1.10	1.08		1.15		0.97		
USD/CHF	1.09	1.00	0.98		1.00		1.09		
EUR/USD	1.12	1.10	1.10		1.15		1.12		
Pétrole-Brent (USD/baril)	49	50	60		60		49		

Source: Thomson Reuters & BCGE

Tableau de synthèse des prévisions de la BCGE.



A la fin 2016, les prix ont été pour la première fois inférieurs à l'année précédente.



La stagnation va se poursuivre au cours des prochains trimestres, prévoit également le Crédit Suisse qui note, de surcroît, que l'octroi de crédits hypothécaires marque un ralentissement.

Retour à la normale

«On construit toujours, le besoin de logement demeure, c'est en fait un retour à la normale auquel nous assistons», se réjouit Valérie Lemaigre. Elle écarte l'hypothèse d'une crise sur le marché qui serait provoquée par une explosion des taux d'intérêt et du chômage, un double risque dont elle ne voit pas les prémices à l'heure actuelle. Mais elle insiste, simultanément, sur l'importance qui doit être accordée au maintien de conditions-cadres favorables à la croissance de l'économie en général et du secteur immobilier en particulier (fiscalité, immigration, etc.). Le recul de l'augmentation de la population suisse peut être préjudiciable à cet égard. Les besoins de la nouvelle génération qui entre dans la tranche d'âge susceptible d'investir dans l'immobilier doivent être soigneusement pris en considération. Dans bien des domaines - l'environnement, l'écologie, le confort de l'emplacement de travail, etc. -, ils diffèrent de ceux de la génération précédente. Une conclusion qui a fait le lien avec les propos de l'autre intervenante des Rencontres de La Foncière, le professeur Marilyne Andersen (voir Gros Plan page 7). ■

Etienne Oppliger