

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2018)  
**Heft:** 2228

**Artikel:** Il n'y a pas de risque de bulle dans le marché de l'immobilier suisse : le point avant la discussion de l'initiative de l'Asloca  
**Autor:** Rey, Michel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1023333>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

[commission](#) elle-même, 0,17% seulement des assurés agissent ainsi. On attend de cette mesure une économie annuelle d'environ 5 millions de francs seulement. Une économie que devraient assumer les assurés, notamment ceux qui, soudainement atteints d'une maladie chronique, resteraient liés à une franchise élevée durant trois ans. Ou à défaut les cantons en cas d'insolvabilité de l'assuré.

Paradoxe: les mêmes qui ne jureraient que par la concurrence

et le libre choix de la caisse maladie pour contrer le projet de caisse unique proposent maintenant de restreindre drastiquement cette possibilité pour plus de la moitié de la population. Le Conseil national a même refusé l'obligation de la part des assurances d'informer les assurés avant le renouvellement automatique à la fin du délai de 3 ans.

Ajoutés à la réduction des subsides aux primes décidées par de nombreux cantons, ces

deux projets vont encore alourdir la charge financière des assurés. Si les autorités et les acteurs de la santé se montrent largement incapables de maîtriser la croissance continue des coûts de la santé, au moins pourraient-ils accroître la part de financement des pouvoirs publics.

A voir maintenant ce que le Conseil des Etats fait de ces propositions. S'il les approuve, un référendum semble inévitable.

## Il n'y a pas de risque de bulle dans le marché de l'immobilier suisse

Le point avant la discussion de l'initiative de l'Asloca

Michel Rey - 02 décembre 2018 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/34080>

Le marché immobilier suisse est entré dans une zone de turbulence. En 2017, on a construit un nombre de logements supérieur à celui des logements vacants. Peut-on escompter une baisse des loyers et des prix de l'immobilier? Va-t-on vers une crise dans le secteur de la construction? Des ajustements s'opèrent mais, selon les spécialistes, aucune bulle ne menace le marché immobilier suisse dans les prochaines années.

Les [dernières statistiques](#) de l'Office fédéral du logement (OFL) confirment cette appréciation. Entre 2002 et

2016, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29'000 unités à plus de 53'000. Pour 2017 et 2018, elle sera restée de l'ordre de 50'000. Idem pour 2019, même si les entrées de commandes ont enregistré une très légère diminution.

Le 1er juin 2018, la Suisse comptait [selon l'OFS](#) 72'300 logements vacants, dont 12'600 destinés à la vente et 59'700 mis en location. L'augmentation est de 8'000 unités en une année. Un logement à louer sur 40 est donc inoccupé actuellement en Suisse.

### De bonnes perspectives pour le marché du logement

L'OFL juge positivement la situation du marché du logement en Suisse. La pression démographique connaît un tassement, mais il prévoit une forte progression du nombre des petits ménages privés dans les décennies à venir. Cette appréciation est confirmée par la récente [étude](#) de l'EPFZ menée pour le compte de Comparis: aucun élément ne permet de prévoir la formation d'une bulle dans l'immobilier.

L'investissement immobilier continue d'être favorisé par la

faiblesse des taux d'intérêt qui découragent les placements financiers. Sa rentabilité – même à la baisse – reste intéressante pour des investisseurs institutionnels (caisses de pension, fonds d'investissement, assurances). La faiblesse des taux hypothécaires encourage à l'acquisition de son logement.

Les prix de l'immobilier résidentiel ont fortement augmenté au cours des dernières années, une évolution qui devrait s'atténuer, notamment pour les appartements mis en location dans les régions où le taux de vacance est élevé. On s'attend plutôt à une légère baisse.

Il faut rappeler la volatilité des prix des immeubles et des loyers. Sur un marché en continu déséquilibre, les prix ne varient pas durablement dans le même sens. La qualité des emplacements, le potentiel de la demande ainsi que la disponibilité de l'offre expliquent en grande partie cette volatilité.

Ce [constat](#) est partagé par Credit Suisse, qui continue à voir dans l'immobilier de bonnes opportunités d'investissement.

Dans son [analyse](#) de juin 2018, UBS livre un constat intéressant sur l'évolution du marché. Selon la banque, les investisseurs intéressés par l'achat ou la location d'immobilier résidentiel en Suisse devraient prendre en compte six tendances. Premièrement, il sera toujours moins cher d'être propriétaire

que locataire. Deuxièmement, la propriété par étages devrait reculer par rapport aux maisons individuelles. Troisièmement, la densification demandée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire n'est pas une fatalité: à peu près partout en Suisse (sauf dans la région de Zurich), les surfaces résidentielles non bâties des agglomérations sont censées suffire à absorber sans densification la croissance démographique des dix prochaines années, même à Genève et Bâle. Quatrièmement, le vieillissement de la population devrait limiter la demande de maisons individuelles. Cinquièmement, avec la diminution de l'immigration, le taux de vacance devrait atteindre un nouveau record d'ici 2019 au plus tard. Enfin, la baisse des loyers est censée s'accélérer.

### **Des situations régionales spécifiques**

Il y a manifestement un excédent d'offres dans le segment des logements à louer dans des régions périphériques, éloignées des centres urbains auxquels elles sont mal reliées par les transports publics. C'est là que le taux de vacance est élevé. Mais selon les prévisions de l'EPFZ/Comparis, aucun district ni même commune n'affiche une situation critique. Ces marchés immobiliers régionaux devraient se stabiliser progressivement après une baisse des prix de vente et des loyers.

La situation des régions fribourgeoises (Sarine et Gruyère) est révélatrice de ce paradoxe. Leur [taux de vacance](#) est quasi identique à la moyenne suisse (2,6%). Et pourtant ces deux régions connaissent le taux d'augmentation des autorisations de construire parmi le plus élevé des régions suisses.

Dans son [rapport](#) sur la situation du marché immobilier fribourgeois du printemps 2018, la Banque cantonale avait déjà mis en évidence leurs bonnes perspectives.

Dans les agglomérations urbaines par contre, même si les zones à bâtir ne sont pas épuisées, on peut toujours parler de pénurie de logements. Il est quasi impossible pour une famille d'acquérir un logement, et la construction de locatifs est insuffisante pour répondre à la demande. La pénurie de logements à loyer abordable conduit de nombreuses jeunes familles avec enfants à prendre domicile dans des régions offrant de meilleures conditions pour se loger.

Dans ce contexte, l'initiative [«Davantage de logements abordables»](#) prend toute sa signification. Le Conseil fédéral s'y oppose, tout comme la majorité des membres de la Commission du Conseil national en charge de son examen. Cette commission s'oppose également au projet d'arrêté fédéral relatif à un [crédit-cadre](#) de 250 millions destiné à augmenter la dotation

du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique, essentiellement par les coopérative d'habitation, importantes actrices sur le

marché immobilier dans les grandes villes. Cet arrêté devrait entrer en vigueur dès que l'initiative populaire aura été retirée ou rejetée.

Le Conseil national discutera

de cette initiative dans la dernière semaine de la session en cours. Ce sera l'occasion de vérifier les rapports de force en matière de politique du logement.

## Credit Suisse au Mozambique: ne pas relâcher la pression

La grande banque joue l'usure sans prendre ses responsabilités

Jean-Daniel Delley - 29 novembre 2018 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/34066>

Les lecteurs de DP ont pu suivre le développement des affaires douteuses de Credit Suisse au Mozambique (DP [2145](#) et [2179](#)) tout comme ils ont pris connaissance du silence dans lequel s'est muré cette banque (DP [2164](#) et [2204](#)).

Bref rappel. En 2013, Credit Suisse Londres et une banque russe octroient un crédit de plus de 2 milliards de dollars à trois sociétés mozambicaines contrôlées par de hauts responsables publics du pays. Selon les emprunteurs, il s'agit de constituer une flotte de pêche et d'acquérir des vedettes rapides pour protéger cette flotte. Credit Suisse exige que ce crédit soit avalisé par la banque centrale du pays, examiné par la justice, annoncé au Fonds monétaire international et garanti par l'Etat du Mozambique.

Aucune de ces conditions n'a

été respectée, ce qui pourtant n'a pas empêché la banque d'accorder le crédit. Une entorse caractérisée à son devoir de diligence.

Quant à l'utilisation de la somme prêtée, les bateaux sont à quai et rouillent sans n'avoir jamais servi. Et 500 millions de dollars ont disparu dans la nature. On soupçonne l'achat d'armement par le régime de Maputo dans le cadre de la guerre civile qui éclate à nouveau.

Lorsque l'affaire est rendue publique en 2015, les pays donateurs qui financent le budget du Mozambique suspendent leur aide, tout comme le Fonds monétaire international. Le pays, dont la moitié de la population vit au-dessous du seuil de pauvreté, se déclare alors en cessation de paiement et opère des coupes drastiques dans ses dépenses

de santé et de formation.

Un [audit](#) financé par la Suède confirme les nombreuses irrégularités entourant cette opération financière, malgré le refus des autorités locales de faire toute la transparence sur cette affaire.

Selon un [communiqué](#) de quatre organisations non gouvernementales mozambicaines, l'autorité britannique de surveillance des banques (FCA) vient de renoncer à des poursuites pénales à l'encontre de Credit Suisse au profit d'une procédure administrative. Ce qui réduit sensiblement les pénalités financières potentielles auxquelles la banque pourrait être condamnée.

Quant à la Finma, l'autorité helvétique compétente, on attend toujours de ses nouvelles.