Le marché immobilier risque de souffrir

LOGEMENTS Les taux hypothécaires ont commencé à remonter avec le retour de l'inflation. Après des années de hausse, le marché de la pierre pourrait voir ses prix baisser.

La pierre est chère en Suisse. Un phénomène qui inquiète la Banque nationale suisse (BNS), dont les mises en garde contre la surchauffe immobilière ne font pourtant guère broncher. Car le prix des appartements et villas a continué de s'envoler ces dernières années. Des voyants commencent cependant à alerter les spécialistes. L'inflation qui affole les compteurs en Europe et aux États-Unis fait craindre des hausses de taux hypothécaires, ce qui ne serait pas une bonne nouvelle. La Suisse est-elle aussi concernée?

Une certaine inquiétude

Certains acteurs du secteur sont inquiets. «Les taux interbancaires à long terme remontent avec le retour de l'inflation», observe un investisseur soucieux d'anonymat. Ce dernier constate que les hypothèques à dix ans ont commencé à grimper. «On est passé de 1% à 1,6% en moyenne depuis le début de la pandémie, relève-t-il. Je pense que l'on se dirige vers 2,5% d'ici à l'automne prochain.»

Ce qui laisse la Suisse encore loin des taux d'intérêt de 4% ou 5% qui étaient souvent la norme sur les hypothèques au début des années 2000. Une forte hausse des taux constituerait une mauvaise nouvelle. «Les prix de l'immobilier ne pourraient alors que baisser, d'autant plus que les particuliers peinent de plus en plus à disposer des fonds propres pour acheter au vu de la cherté des objets, estime-t-il. Seules les caisses de pension pourront acheter si les taux grimpent davantage.»

Le risque du renouvellement

Ce phénomène toucherait aussi les propriétaires devant renouveler leur hypothèque. Et ils sont nombreux. Au cours des dix dernières années, une grande majorité d'emprunts hypothécaires ont été bloqués à un taux fixe sur une longue durée. «Une partie de ces emprunts obtenus à des taux très bas vont arriver à échéance et devront être renouvelés, assure l'investisseur. Cela risque d'obliger les gens à vendre s'ils se sont coincés financièrement.»

Le marché de la pierre a enregistré des hausses spectaculaires depuis le début des années 2000. «Les prix ont souvent été multipliés par deux au cours des dix ou quinze dernières années», souligne Roland Bron, directeur du conseiller financier VZ pour la Suisse romande. Un appartement en ville de Genève ou de Lausanne se négocie à respectivement 12'000 et 10'000 francs le mètre carré, en moyenne. À Sion et Fribourg, c'est près de 6000 francs par mètre carré qu'il vous faudra débourser. Cela étant, Roland Bron n'est pas particulièrement inquiet: «Oui, ça vaut encore la peine d'acheter, mais à long terme, avec des vues à dix ou quinze ans, car le coût d'acquisition est effectivement élevé.»

Inflation mesurée en Suisse

En fait, la percée inflationniste menacerait moins notre pays que le reste du monde. «L'inflation en Suisse est très faible, car le prix des importations est freiné par la force du franc, relève-t-il. Dès lors, les taux vont rester bas et je ne prévois pas de fortes hausses sur les hypothèques en 2022 ou 2023.» UBS va dans le même sens, s'attendant «à ce que les hypothèques restent stables au cours des prochains mois».

Notre inflation demeure donc contenue. Alors que le renchérissement a atteint 7% aux États-Unis et 5% en Europe en décembre, il s'est monté à 1,5% dans le pays. «Les loyers – importante composante de l'indice des prix à la consommation – sont largement réglementés, analyse Maxime Botteron, économiste de Credit Suisse. Il y a aussi un aspect structurel avec un réalignement à la baisse des prix avec nos voisins, par exemple dans le domaine des médicaments ou des biens des ménages, qui va freiner l'inflation.» Cela devrait contribuer encore au soutien du marché immobilier. Pas forcément suffisant, semble-t-il, pour rassurer la BNS.

NICOLAS PINGUELY

> **«Je pense que l'on se dirige vers 2,5% d'ici à l'automne prochain.»**
>
> Un investisseur actif dans l'immobilier

Un appartement à Genève se négocie en moyenne à 12'000 francs le mètre carré. *Pierre Albouy*

Johnny Duarte, dans sa Swiss Vertical Farm, à Charrat (VS), ne s'attendait pas à un tel succès auprès des restaurateurs et des particuliers. *DR*

Les fermes verticales sortent de terre pour séduire les urbains

AGRICULTURE Ce modèle en vogue, économe en eau et proche des lieux de vente, arrive en Suisse. Un complément de niche aux méthodes traditionnelles, taillé pour les herbes aromatiques, les baies et les légumes à feuilles.

IVAN RADJA
ivan.radja@lematindimanche.ch

Et si, comme les humains, les végétaux comestibles passaient sous les fourches Caudines de la densification? De l'espace des champs à la promiscuité des HLM? Le concept, déjà bien implanté en Asie et aux États-Unis, porte le nom de «fermes verticales» et pointe désormais le bout de son nez en Suisse. Les légumes y sont cultivés en intérieur, sur plusieurs étages, et hors sol dans la mesure où leurs racines baignent dans de l'eau enrichie en nutriments (hydroponie) ou sont arrosées de microgouttelettes (aéroponie). Gain de surface donc, et productivité accrue grâce à des récoltes continues sur toute l'année.

La start-up Growcer a joué les pionnières en 2020 à Bâle, avec la culture robotisée de légumes à feuilles. C'est aujourd'hui du côté de Zurich qu'est tentée une nouvelle expérience, à l'enseigne de Yasai («légumes» en japonais). Cette jeune pousse de l'EPFZ, en partenariat avec la coopérative agricole Fenaco, vient de mettre sur le marché ses premiers pots de basilic. «Environ 9600 plants poussent actuellement au premier niveau de la ferme pilote, et les zones récoltées sont continuellement replantées», précise Eldrid Funck, responsable du marketing chez Yasai.

Les particuliers se lancent

La ferme pilote de Yasai sert aussi à sonder le marché, explique Daniel Schwab, responsable du secteur légumes chez Fenaco et chef du projet «Vertical Farming»: «Nous voulons savoir dans quelle mesure l'agriculture verticale convient aux agriculteurs suisses en complément de la culture existante, et nous partagerons nos expériences afin qu'ils puissent décider si investir dans une ferme verticale a du sens pour eux. Il s'agira aussi de déterminer si les produits d'une ferme verticale sont acceptés par les consommateurs.»

Le concept fait florès et des particuliers se lancent dans l'aventure, à l'image de Johnny Duarte, gérant de garage à Charrat (VS), qui a mûri son projet de Swiss Vertical Farm durant trois ans avant de passer à la production de basilic début 2021. Il s'appuie sur la technologie d'une start-up française, GreenPonik, qui utilise des tours où les plantes poussent en hydroponie.

Ses premiers clients sont d'abord des restaurateurs de la région, mais il est bien vite dépassé par la demande: «J'ai actuellement 250 tours qui produisent entre 5 et 6 tonnes de basilic, sur deux parcelles de 30 m² seulement, raconte Johnny Duarte, mais je livre aussi des garden centers et de nombreux particuliers m'en achètent, ce qui m'a contraint à m'équiper de tours plus grandes.» Il s'en est mis à concevoir des systèmes pour les particuliers et les professionnels qui souhaitent cultiver leurs propres plants. «Mes clients sont très sensibles aux arguments écologiques», observe-t-il. Prochaine étape, les petits fruits, fraises et framboises, pour lesquels des essais sont en cours. Yasai, de son côté, planche également sur la culture de baies et d'autres herbes aromatiques.

Ce type de culture consomme 90% d'eau en moins qu'en pleine terre, un point crucial, rappelle Cédric Camps, responsable de l'agriculture sous serre à l'Agroscope: «Les changements climatiques vont rendre la ressource en eau de plus en plus rare, donc chère, rareté d'autant plus forte dans les pays qui nous approvisionnent. Cette forme d'agriculture pourrait être un des moyens d'assurer l'autonomie alimentaire du pays pour les produits frais.» L'Agroscope collabore avec Yasai et Fenaco, notamment en testant des espèces de plantes potentiellement intéressantes pour les fermes verticales.

> **«Nous voulons savoir dans quelle mesure l'agriculture verticale convient aux agriculteurs suisses en complément de la culture existante.»**
>
> Daniel Schwab, Fenaco

Un modèle par ailleurs exempt de tout traitement phytosanitaire, et qui émet peu de CO_2 en raison de la proximité des fermes, installées en milieu urbain, avec les points de vente. L'éclairage aux LED, parfois qualifié d'énergivore, «est à mettre en regard avec les forts rendements de ce type de production, argumente Cédric Camps. Et il faut imaginer ces fermes avec une source d'énergie la plus renouvelable possible.»

«Cet exercice a ses limites»

DR

JOËLLE SALOMON CAVIN
Géographe spécialiste de l'agriculture urbaine à l'Université de Lausanne

Ces fermes sont-elles l'avenir de l'agriculture?

Non. Un complément, peut-être. Les immeubles transformés en fermes verticales, au Japon ou à Singapour, sont inscrits dans des contextes très particuliers. Mais en Suisse, elles risquent de faire écran aux vrais enjeux de l'agriculture des régions urbaines.

Qui sont?

Protéger l'espace agricole du grignotage par les constructions. Rapprocher la ville de l'agriculture en général, en favorisant la consommation des produits de l'agriculture locale. L'exemple de Lausanne qui vise à privilégier les fruits et légumes de la région dans les cantines scolaires est représentatif d'une politique agricole urbaine bien menée.

Et l'aspect écologique?

Ces fermes verticales présentent de nombreuses avancées technologiques et sont innovantes en termes d'intégration de l'agriculture dans la ville et d'agronomie. Et, bien sûr, l'économie en eau et de moindres rejets de CO_2 sont à porter à leur crédit. Mais cet exercice a ses limites, car les coûts de production sont encore élevés, et elles resteront à mon sens une activité de niche.

Contrôle qualité