

UN SECTEUR DE LA CONSTRUCTION QUI S'ESSOUFFLE, DES PRIX QUI RESTENT ÉLEVÉS

Les présages sont favorables pour les marchés immobiliers: la construction est en légère baisse, la demande reste stable et les rendements locatifs augmentent partout. Le marché des transactions connaît de nouvelles hausses de prix importantes, paradoxalement surtout pour les immeubles commerciaux.

Texte: Felix Thurnheer

3,8

% de perte de revenus institutionnels

2,8

% de rendement net escompté

Avec un solde migratoire de 55 000 personnes en 2019, la demande due à l'immigration est égale à 2018, tandis que le budget prévu pour les nouveaux immeubles de placement a baissé de 2,3% selon le magazine Baublatt. La construction diminue ainsi depuis 2018 et le solde migratoire reste identique: le niveau de rendement devrait donc de nouveau se stabiliser. Le taux de pertes sur les loyers a atteint un record de 3,8% pour le portefeuille institutionnel, alors que les loyers du marché résidentiel ont arrêté leur chute fin 2019, affichant même une légère hausse par rapport à l'année précédente, et ce dans les petits, les moyens et les grands centres. Dans cette dernière catégorie, elle s'élève à environ

1,3% pour les contrats existants et 3,1% pour les nouveaux.

Une situation paradoxale

Dans l'ensemble, les prévisions pour la construction sont à la baisse pour 2019. D'après le magazine Baublatt, le budget correspondant est inférieur de 9,1% à celui de 2018. Dans le même temps, le nombre d'employés a probablement encore augmenté. C'est du moins ce que suggèrent les chiffres du SECO qui dévoilent une diminution du chômage et une hausse des postes vacants fin 2019 par rapport à l'année précédente, une évolution positive installée depuis 2017. Ce contexte devrait être également favorable aux rendements sur les marchés de l'immobilier commercial. Pour le portefeuille institutionnel, le taux de pertes sur les loyers atteint 8% fin 2019, un niveau élevé qui se maintient depuis 2015. À l'inverse, les revenus locatifs ont sensiblement augmenté en 2019 avec une hausse, dans les grands centres, de 4,4% pour les contrats existants et de 3,8% pour les nouveaux. Les petits et moyens centres connaissent, eux aussi, un rebond des loyers pour les immeubles de bureaux.

Paradoxalement, le marché des transactions ne reflète aucunement cette relation entre offre et demande. Le nombre de transactions disponibles auprès de REIDA est certes très faible

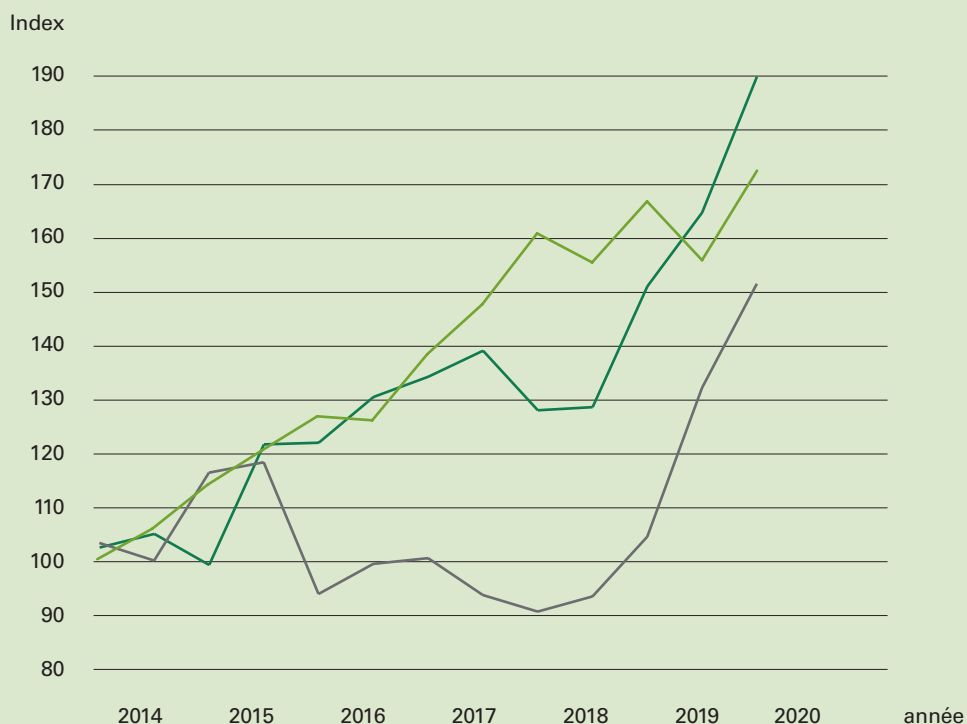
et doit donc être pris avec des pincettes. Néanmoins, la tendance est très claire: les prix augmentent et les prévisions de rendements continuent de baisser. Le niveau faible des taux d'intérêt, les fortes sommes d'argent censées entrer sur le marché immobilier et la rareté de l'offre déterminent les prix au lieu des raisonnements sur ce marché fondamental. Fin 2019, le rendement net attendu atteignait ainsi 2,9% pour le résidentiel, 2,7% pour les immeubles à usage mixte et 2,8% pour les immeubles commerciaux, soit trois taux très similaires, comme si le risque était le même dans toutes les catégories et comme si un bien à usage commercial était même plus sûr que le résidentiel. En six mois, les prix auraient donc augmenté de 10 à 18%.



Felix Thurnheer

MSc en géographie;
MBA, gestion internationale de l'immobilier,
directeur de Immo-Compass AG, Zurich

ÉVOLUTION DES VALEURS



**IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS**



BUREAUX



MIXTE

RAPPORT DE MARCHÉ

Le rapport de marché fournit une analyse actualisée du marché des immeubles de bureaux, résidentiels et à usage mixte; il est structuré en grands, moyens et petits centres et repose sur des biens immobiliers de référence. Logique, clair et transparent, il présente des facteurs pertinents, dont les bénéfices, les coûts et les rendements attendus. Il permet ainsi de profiter d'une comparaison de meilleure qualité, plus efficace et surtout plus objective. Pour les estimateurs, mais aussi pour un large public. Ce rapport s'appuie sur les données de l'association indépendante REIDA, complétées par des informations locales.

GLOSSAIRE

Le décompte des biens fonciers et les chiffres des rendements correspondent aux «Swiss Valuation Standard» sur lesquels se base également la banque de données REIDA. Dans la mesure du possible, **toutes les valeurs** sont normalisées au m² locatif conformément à la norme SIA d_0165.

L'imposition à la TVA n'est pas prise en compte. **Le calcul de la valeur de rendement** s'appuie sur la méthode du manuel de l'estimateur de la SIV, pages 196–198. La représentation des valeurs marchandes et de son calcul fait appel à un quantile 30 pourcent (= à partir de), à la médiane et au quantile 70 pourcent (= jusqu'à), **les valeurs extrêmes** ayant été supprimées.

Les valeurs marchandes reflètent les caractéristiques de la propriété SIV concernée, la zone de référence étant la région respective. **Les catégories grand, moyen et petit centre** ont été définies sur la base d'une évaluation géographique nationale. **Les données** proviennent de REIDA.

OBJET / IMMEUBLE DE RÉFÉRENCE

VALEUR



**IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS**

1.5 pièce	3 x 30 m ²
2.5 pièces	3 x 50 m ²
3.5 pièces	3 x 80 m ²
4.5 pièces	3 x 110 m ²
Surface totale	810 m ²
Places de parking	12 places

Loyer théorique brut	226000 CHF/a
Loyer brut	217000 CHF/a
– Coûts d’exploitation	15000 CHF/a
– Coûts d’entretien	24000 CHF/a
– Investissements	7000 CHF/a
Revenu de location net	172000 CHF/a
Rendements nets initiaux	2,89 %
Valeur de marché	5958000 CHF
Evolution de la valeur	3,80 %
Taux de pertes	10,34 %



BUREAUX

Bureaux	4 x 200 m ²
Bureaux	2 x 400 m ²
Bureaux	1 x 800 m ²
Dépôt	1 x 400 m ²
Surface totale	2800 m ²
Places de parking	20 places

Loyer théorique brut	757000 CHF/a
Loyer brut	696000 CHF/a
– Coûts d’exploitation	75000 CHF/a
– Coûts d’entretien	130000 CHF/a
– Investissements	23000 CHF/a
Revenu de location net	469000 CHF/a
Rendements nets initiaux	2,80 %
Valeur de marché	16762000 CHF
Evolution de la valeur	8,04 %
Taux de pertes	18,70 %

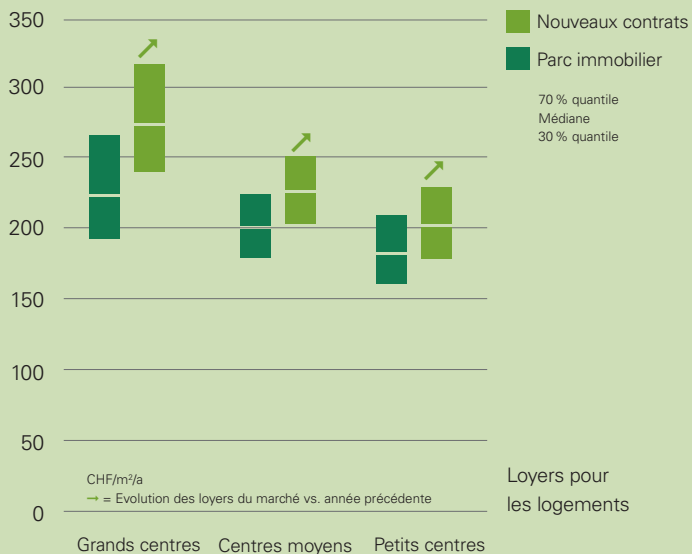


MIXTE

Vente / Bureau	chacun 2 x 200 m ²
1.5 pièce	3 x 30 m ²
2.5 pièces	3 x 50 m ²
3.5 pièces	3 x 80 m ²
4.5 pièces	3 x 110 m ²
Surface totale	1610 m ²
Places de parking	20 places

Loyer théorique brut	441000 CHF/a
Loyer brut	423000 CHF/a
– Coûts d’exploitation	36000 CHF/a
– Coûts d’entretien	49000 CHF/a
– Investissements	12000 CHF/a
Revenu de location net	325000 CHF/a
Rendements nets initiaux	2,72 %
Valeur de marché	11971000 CHF
Evolution de la valeur	4,20 %
Taux de pertes	13,19 %

REVENUS DE LOCATION



RENDEMENTS

Rendements continus

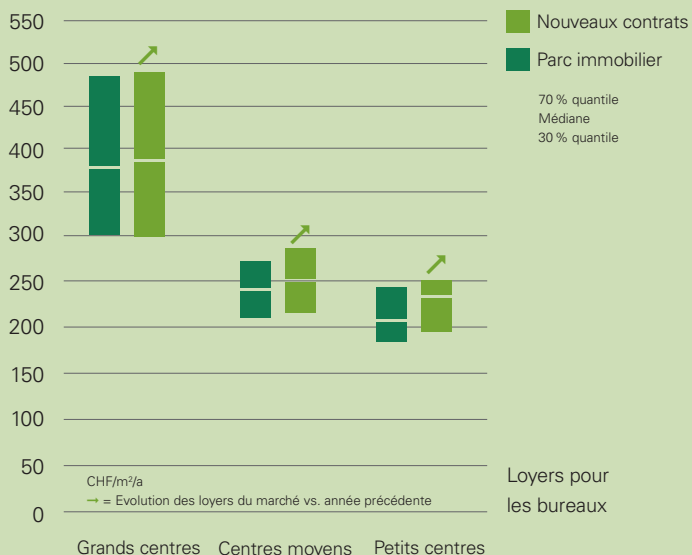
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,1	4,5	5,0
Net	3,3	3,7	4,0
Cash flow	3,3	3,6	4,0
Evolution de la valeur	1,7	2,9	4,3

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,4	3,7	4,2
Rendement net	2,6	2,9	3,4

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	22.–	11 %	19.–
Entretien	17.–	8 %	17.–
Remise en état	11.–	5 %	13.–



Rendements continus

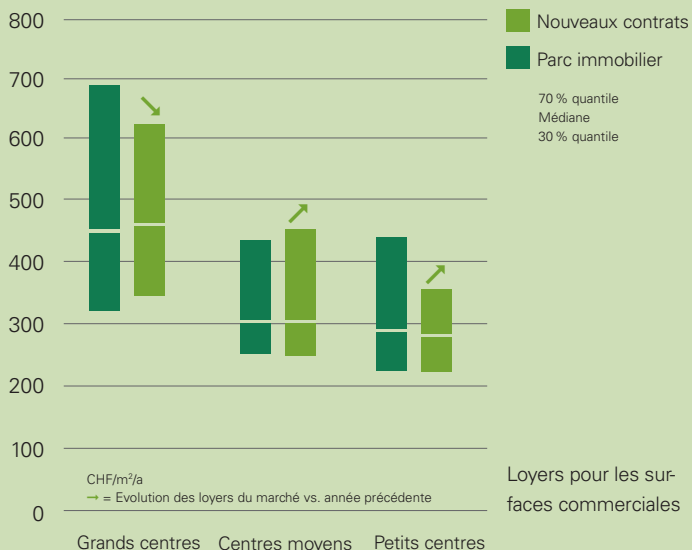
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,3	4,8	5,3
Net	3,9	4,1	4,6
Cash flow	3,9	4,1	4,3
Evolution de la valeur	0,2	2,2	3,3

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	2,9	3,3	4,0
Rendement net	2,7	2,8	3,5

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	32.–	12 %	28.–
Entretien	11.–	4 %	9.–
Remise en état	15.–	6 %	6.–



Rendements continus

	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,2	4,7	5,2
Net	3,5	3,6	4,2
Cash flow	3,3	3,7	4,2
Evolution de la valeur	1,3	2,5	3,6

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,0	3,3	4,0
Rendement net	2,3	2,7	3,3

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	25.–	9 %	20.–
Entretien	16.–	6 %	17.–
Remise en état	13.–	5 %	14.–