

CRISE ÉCONOMIQUE HISTORIQUE, MARCHÉ IMMOBILIER STABLE

Au premier semestre 2020, les valeurs immobilières ont à peine bougé.

Les immeubles résidentiels et commerciaux maintiennent leur niveau; les bâtiments à usage mixte ont un peu progressé. Pour l'instant, aucun mouvement financier n'est à constater vers le marché immobilier.

Texte: Felix Thurnheer

0,0

% de fluctuation

3,0

% de rendement initial net

passée de CHF 5.92 millions fin 2020 à CHF 5.95 millions au premier semestre 2020, soit une fluctuation insignifiante. Même situation pour les autres repères individuels: les produits, la structure des coûts et les rendements initiaux sont identiques par rapport au semestre précédent. Le rendement initial net actuel atteint tout juste 3,0%. La crise économique n'a donc provoqué aucun boom pour l'instant.

ments sont à peine perceptibles. La valeur de l'immeuble de référence de la SIV a légèrement augmenté de CHF 11.2 à 12.1 millions, ce qui s'explique par les flux de capitaux: le rendement initial net a timidement diminué de 3,1% à 2,8%. Les indices produits et coûts n'ont pratiquement pas changé.

L'effet TINA va-t-il finalement apparaître sur le marché immobilier? Les locataires privilégient les baux à plus longue durée, car foyers et entreprises planifient à plus long terme. Le marché immobilier est donc touché par une version atténuée, brève et retardée de la crise, et les marchés financiers semblent toujours se focaliser sur la bourse. Il est trop tôt pour chiffrer ou pronostiquer les conséquences du confinement.

L'effet TINA va-t-il finalement se produire?

Il faut du temps à la crise économique pour atteindre le marché immobilier. Les pronostics voient une baisse pour la demande et les produits, et une hausse pour les pertes de rendement. Il ne serait pas étonnant que les valeurs immobilières prennent un tout autre chemin. En période de crise, les capitaux affluent souvent vers le marché immobilier, faisant ainsi monter les prix. La raison: l'actuel effet TINA¹ observé aussi à la bourse. Il est jusqu'ici absent du marché immobilier suisse. Les produits, la structure des coûts et les rendements attendus n'ont pratiquement pas changé au premier semestre 2020.

La valeur de l'immeuble résidentiel de référence de la SIV est

Les biens immobiliers commerciaux maintiennent aussi leur niveau. L'immeuble de bureaux de référence de la SIV (CHF 16.7 millions) n'a pas évolué du tout par rapport à fin 2019 et le taux de rendement à peine. On observe une légère tendance à la hausse dans les grands centres. Dans les nouveaux contrats, la valeur moyenne passe de CHF 379 à CHF 400 par m². Les charges, elles, sont un peu plus basses que l'année précédente: les coûts d'exploitation et d'investissement sont à peu près similaires, les frais d'entretien ont baissé de 25%. L'effet modérément positif côté produits côtoie une hausse frêle attendue pour les rendements. Le rendement initial net actuel atteint tout juste 2,9%.

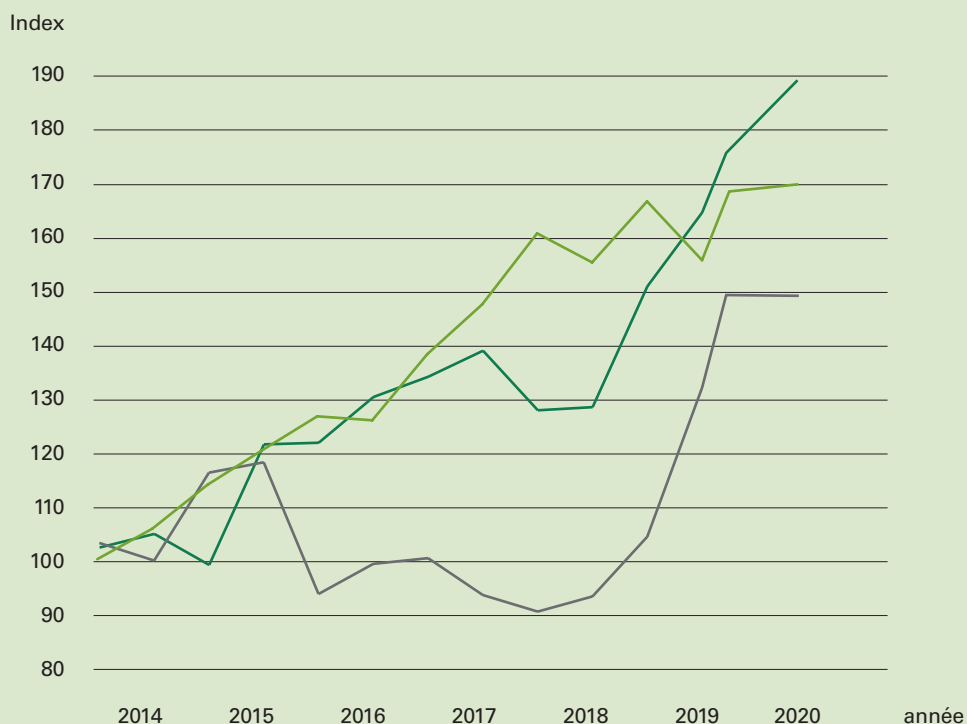
Chez les immeubles à usage mixte dans les centres, les mouve-



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

¹ TINA = There Is No Alternative

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	231 000 CHF/a
Loyer brut	225 000 CHF/a
– Coûts d’exploitation	15 000 CHF/a
– Coûts d’entretien	27 000 CHF/a
– Investissements	7 000 CHF/a
Revenu de location net	177 000 CHF/a
Rendements nets initiaux	2,96 %
Valeur de marché	5 964 000 CHF
Evolution de la valeur	2,40 %
Taux de pertes	0,73 %



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	2 800 m ²
Places de parking	20 places

Loyer théorique brut	741 000 CHF/a
Loyer brut	682 000 CHF/a
– Coûts d’exploitation	80 000 CHF/a
– Coûts d’entretien	98 000 CHF/a
– Investissements	23 000 CHF/a
Revenu de location net	481 000 CHF/a
Rendements nets initiaux	2,88 %
Valeur de marché	16 710 000 CHF
Evolution de la valeur	8,02 %
Taux de pertes	33,68 %

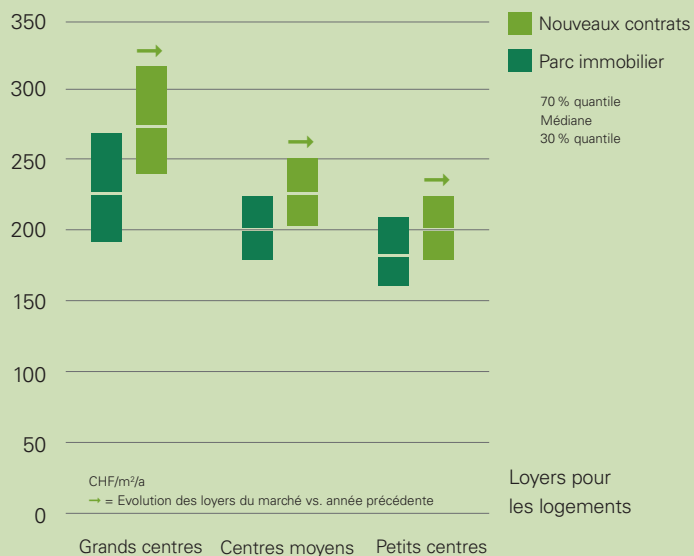


MIXTE

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	1 610 m ²
Places de parking	20 places

Loyer théorique brut	448 000 CHF/a
Loyer brut	435 000 CHF/a
– Coûts d’exploitation	35 000 CHF/a
– Coûts d’entretien	54 000 CHF/a
– Investissements	12 000 CHF/a
Revenu de location net	334 000 CHF/a
Rendements nets initiaux	2,76 %
Valeur de marché	12 094 000 CHF
Evolution de la valeur	2,93 %
Taux de pertes	8,25 %

REVENUS DE LOCATION



RENDEMENTS

Rendements continus

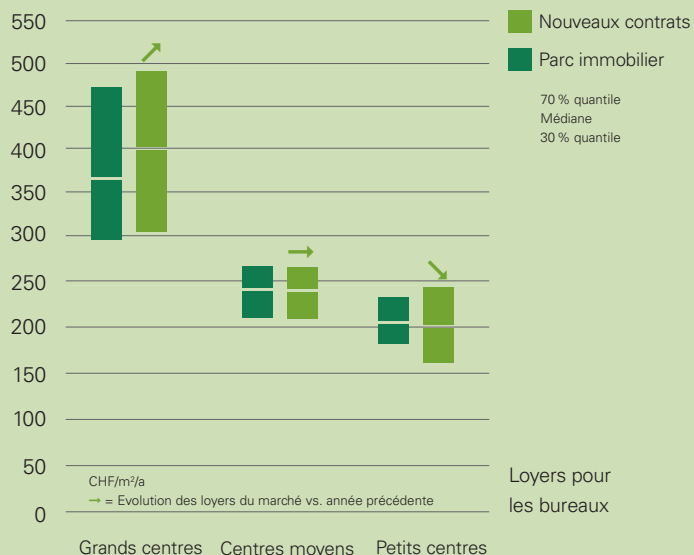
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,0	4,4	5,0
Net	3,2	3,6	4,0
Cash flow	3,2	3,5	3,9
Evolution de la valeur	1,8	3,1	4,6

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,4	3,9	4,3
Rendement net	2,6	3,0	3,5

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	21.–	10%	22.–
Entretien	18.–	9%	17.–
Remise en état	11.–	5%	11.–



Rendements continus

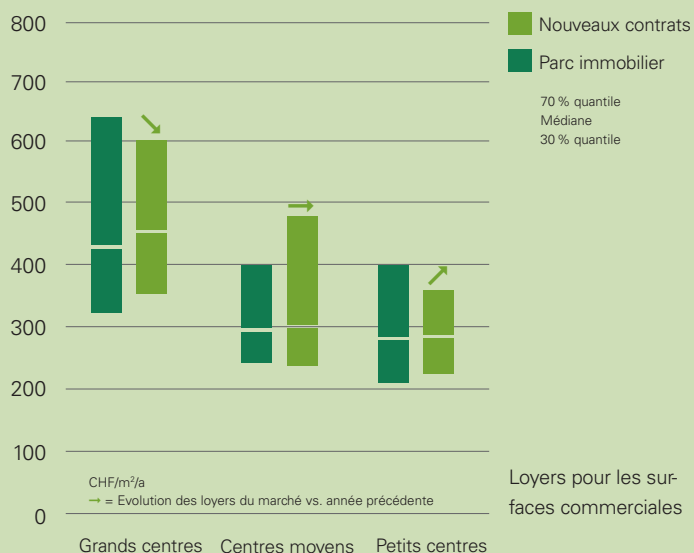
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,1	4,4	5,3
Net	3,6	3,8	4,2
Cash flow	3,5	3,8	4,5
Evolution de la valeur	-1,0	1,1	2,4

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	2,9	3,5	4,7
Rendement net	2,6	2,9	4,0

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	30.–	11%	32.–
Entretien	10.–	4%	11.–
Remise en état	7.–	3%	15.–



Rendements continus

	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,1	4,6	5,1
Net	3,4	3,8	4,2
Cash flow	3,3	3,7	4,2
Evolution de la valeur	1,3	2,8	4,5

Rendements initiaux

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

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	25.–	10%	25.–
Entretien	16.–	6%	16.–
Remise en état	10.–	4%	13.–