

INVERSION DE TENDANCE – VALEURS EN BAISSE

La valeur des immeubles de référence de la SIV connaît une inversion de tendance et diminue dans toutes les catégories. Les répercussions du coronavirus sont évidentes pour les bureaux, en particulier à cause des rendements initiaux élevés.

Texte: Felix Thurnheer

3,1

% taux de chômage

4,9

% de recul

Les mesures mises en place contre le coronavirus ont provoqué une hausse du taux de chômage moyen de 2,3% en 2019 à 3,1% en 2020. Parallèlement, le nombre de postes à pourvoir publiés a chuté de 15%. À cela s'ajoute un déclin de la demande pour les bureaux en raison du télétravail: beaucoup de grandes entreprises ont annoncé une réduction massive de leurs besoins en bureaux. L'évolution négative constatée sur le marché du travail va également avoir des répercussions sur les rendements de l'immobilier commercial. C'est pourquoi le risque auquel sont exposés ces immeubles est considéré comme maximal. Le rendement initial pour les immeubles de bureaux est nettement en hausse par rapport au premier semestre 2020: il est passé de 2,9% à 3,4%. Ainsi, la valeur de l'im-

meuble de bureaux de référence de la SIV a diminué de 14,3% par rapport au premier semestre 2020 en passant de CHF 16,7 millions à CHF 14,3 millions. En raison de la faible demande, les loyers des nouveaux contrats dans les centres petits et moyens chutent déjà. Aucun effet n'est encore perceptible dans les grands centres, mais ce n'est qu'une question de temps.

Pour les immeubles à usage mixte, la tendance est légèrement descendante. La valeur de l'immeuble de référence de la SIV a baissé de CHF 12,1 millions à CHF 11,8 millions, soit de 2,2%, tandis que les rendements nets initiaux restent stables. Dans leur ensemble, les loyers du marché n'ont pratiquement pas évolué: par rapport à l'année précédente, les loyers des nouveaux contrats sont plus hauts dans les grands centres, stables dans les centres moyens et ils ont un peu diminué dans les petits centres.

Les immeubles d'habitation également touchés par la baisse des valeurs

La valeur de l'immeuble résidentiel de référence de la SIV a diminué de 4,9% par rapport au premier semestre 2020 en passant de CHF 6,0 millions à CHF 5,7 millions. L'explication tient, ici aussi, à un risque considéré comme plus élevé. Le rendement initial net actuel est un peu plus haut. La crise du

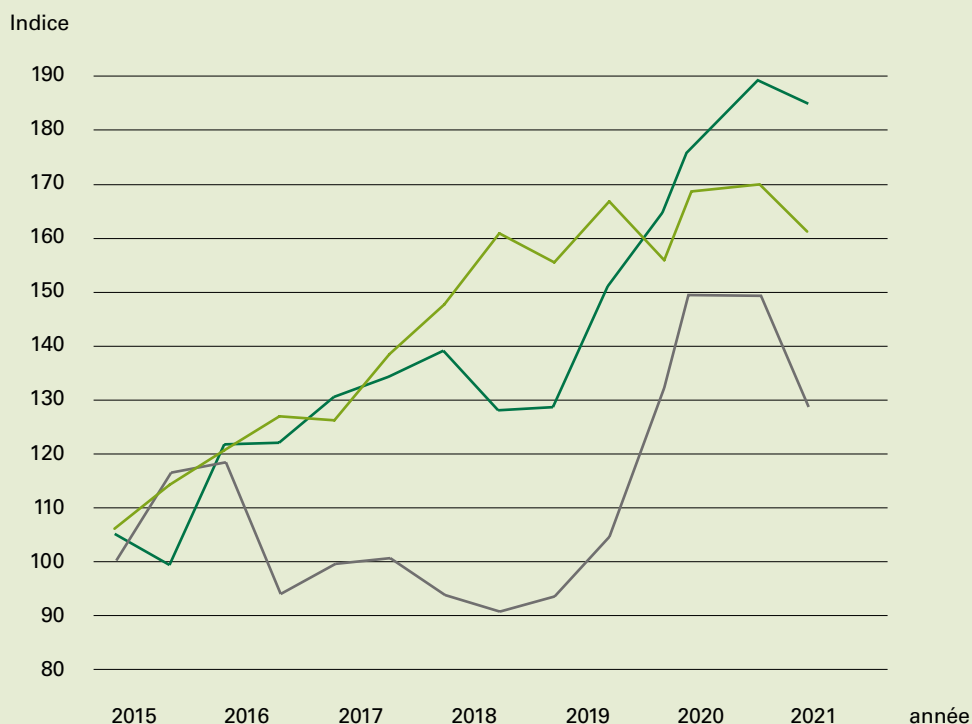
coronavirus a stimulé la demande pour les appartements en propriété dont les prix se sont envolés. À l'inverse, aucun effet n'est identifiable pour les nouveaux contrats de location; les loyers campent au même niveau que précédemment.

Selon le magazine Baublatt, le budget prévu pour la construction a perdu 4,0%, une tendance descendante qui se poursuit depuis 2018. Parallèlement, le solde migratoire a progressé par rapport à l'année précédente en passant de 55 000 à 61 000, ce qui s'explique par l'absence d'expatriations due au coronavirus. L'association d'une demande en légère hausse et d'une baisse de l'activité de construction devrait stabiliser les prix qui ne vont que très peu augmenter.



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

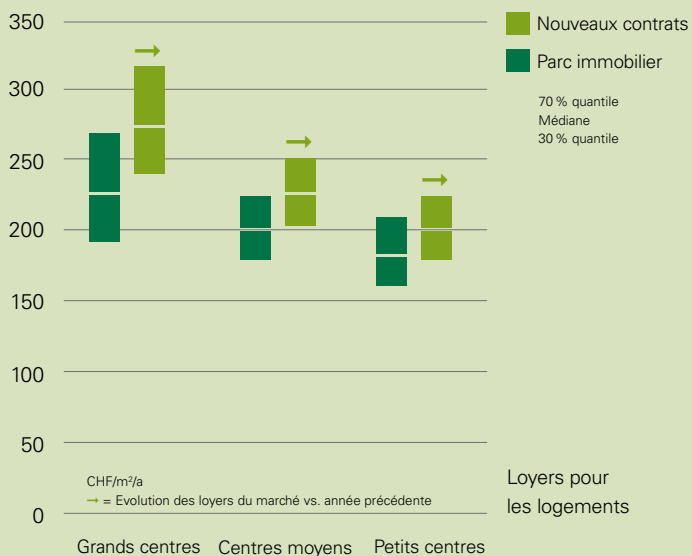
méthode du manuel de l'estimateur de la SIV, pages 196–198. La représentation des valeurs marchandes et de son calcul fait appel à un quantile 30 pourcent (= à partir de), à la médiane et au quantile 70 pourcent (= jusqu'à), **les valeurs extrêmes** ayant été supprimées.

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
 <p>IMMEUBLES RÉSIDENTIELS</p> <p>1.5 pièce 3 × 30 m² 2.5 pièces 3 × 50 m² 3.5 pièces 3 × 80 m² 4.5 pièces 3 × 110 m² Surface totale 810 m² Places de parking 12 places</p>	<p>Loyer théorique brut 230 000 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 176 000 CHF/a Rendements nets initiaux 3,10 % Valeur de marché 5 675 000 CHF Evolution de la valeur 2,40 % Taux de pertes –4,85 %</p>
 <p>BUREAUX</p> <p>Bureaux 4 × 200 m² Bureaux 2 × 400 m² Bureaux 1 × 800 m² Dépôt 1 × 400 m² Surface totale 2 800 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 746 000 CHF/a Loyer brut 686 000 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 486 000 CHF/a Rendements nets initiaux 3,39 % Valeur de marché 14 327 000 CHF Evolution de la valeur 8,02 % Taux de pertes –14,26 %</p>
 <p>MIXTE</p> <p>Vente / Bureau chacun 2 × 200 m² 1.5 pièce 3 × 30 m² 2.5 pièces 3 × 50 m² 3.5 pièces 3 × 80 m² 4.5 pièces 3 × 110 m² Surface totale 1 610 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 446 000 CHF/a Loyer brut 433 000 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 331 000 CHF/a Rendements nets initiaux 2,80 % Valeur de marché 11 835 000 CHF Evolution de la valeur 2,93 % Taux de pertes –2,15 %</p>

REVENUS DE LOCATION



RENDEMENTS

Rendements continus

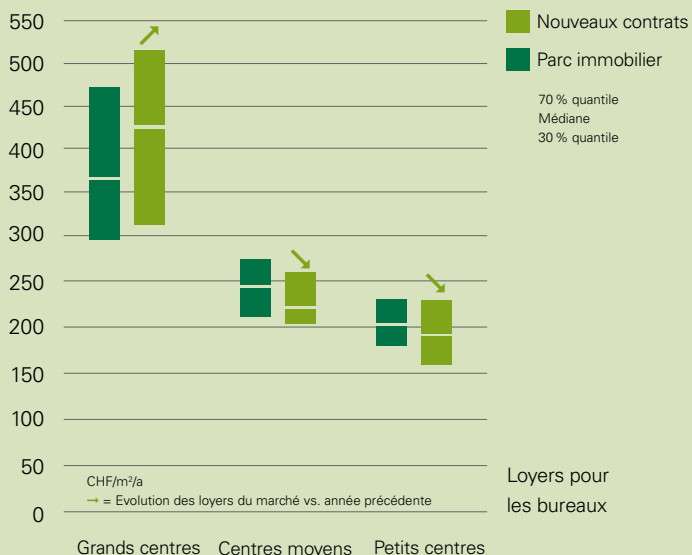
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,0	4,4	5,0
Net	3,2	3,6	4,0
Cash flow	3,2	3,5	3,9
Evolution de la valeur	1,8	3,1	4,6

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,5	4,0	4,3
Rendement net	2,7	3,1	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

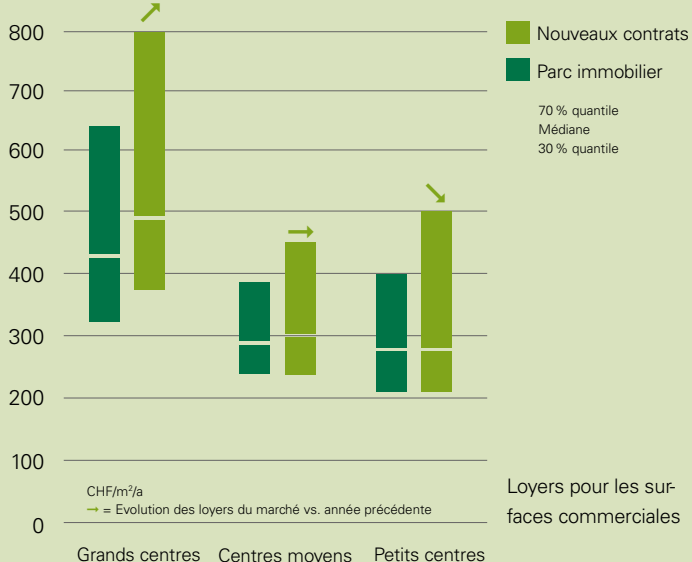
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,1	4,4	5,3
Net	3,6	3,8	4,2
Cash flow	3,5	3,8	4,5
Evolution de la valeur	-1,0	1,1	2,4

Rendements initiaux

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

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	3,1	3,5	4,1
Rendement net	2,4	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.–