

L'IMMOBILIER RÉSIDEN- TIEL DÉCLINE TOUJOURS, LES BUREAUX ONT LE VENT EN POUPE

Loyers usuels, rendements de trésorerie ou pertes sur loyers dues aux logements vacants: les indicateurs du marché résidentiel sont de mauvais augure pour les propriétaires. En revanche, l'immobilier de bureaux réserve de bonnes surprises. Certes, leurs loyers sont, eux aussi, sous pression et les coûts augmentent, mais le taux de vacance s'améliore; estimateurs comme investisseurs sont confiants pour ce qui est de l'évolution de la valeur.

Texte: Felix Thurnheer

2,9

% Rendement sur l'évolution
de la valeur logements

2,2

% Rendement sur l'évolution
de la valeur bureaux

Les loyers résidentiels usuels ont continué de baisser au 1^{er} semestre 2019. Dans les grandes villes, la médiane a chuté de CHF 288 à CHF 265 en un an à peine. La demande due à l'immigration reste basse et on construit, parallèlement, encore trop de logements. De même, les loyers des bureaux diminuent: dans les grands centres, leur médiane a plongé en un an de CHF 409 à CHF 371.

L'économie est en pleine forme. En comparaison, l'accroissement de la demande de bureaux est relativement faible. On peut se demander si la popularité du lieu de travail traditionnel est en déclin et/ou si l'emploi se délocalise de plus en plus vers les villes plus petites. C'est bien possible puisque les loyers y restent stables.

Dans les grands centres, les changements structurels dans le commerce de détail semblent avoir un effet positif sur les loyers: la médiane a augmenté ici de CHF 450 à CHF 480 sur les douze derniers mois.

Du côté des frais, rien n'a changé sur le marché résidentiel. Comme l'année passée, les coûts immobiliers tournent autour de CHF 50 par m² et par an. La situation est toute autre pour les bureaux et les immeubles à usage mixte: les coûts ont augmenté de CHF 45 à CHF 58 pour les premiers et de CHF 49 à CHF 53 pour les seconds.

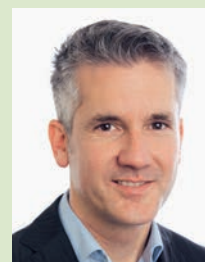
Les estimateurs sont plus confiants

L'évolution toujours aussi négative sur le marché résidentiel pèse aussi sur les estimations: les rendements de trésorerie ont baissé de 0,2 point. Le rendement sur l'évolution de la valeur reste positif à 2,9%, quoique bien en-dessous de la croissance de ces dernières années. Les investisseurs aussi se montrent plus prudents: les achats d'immeubles d'habitation ont légèrement reculé sur un an. Le rendement net attendu à l'achat a augmenté de 2,9 à 3,1%; cela fait ainsi environ 18 mois que l'appréciation des logements a interrompu sa course folle. L'alliance d'une tendance baissière pour les recettes et d'une hausse substantielle des coûts immobiliers fait que les chiffres-

clés du rendement se sont également corrigés à la baisse pour les bureaux, dont les rendements de trésorerie restent tout de même autour de 4,1%.

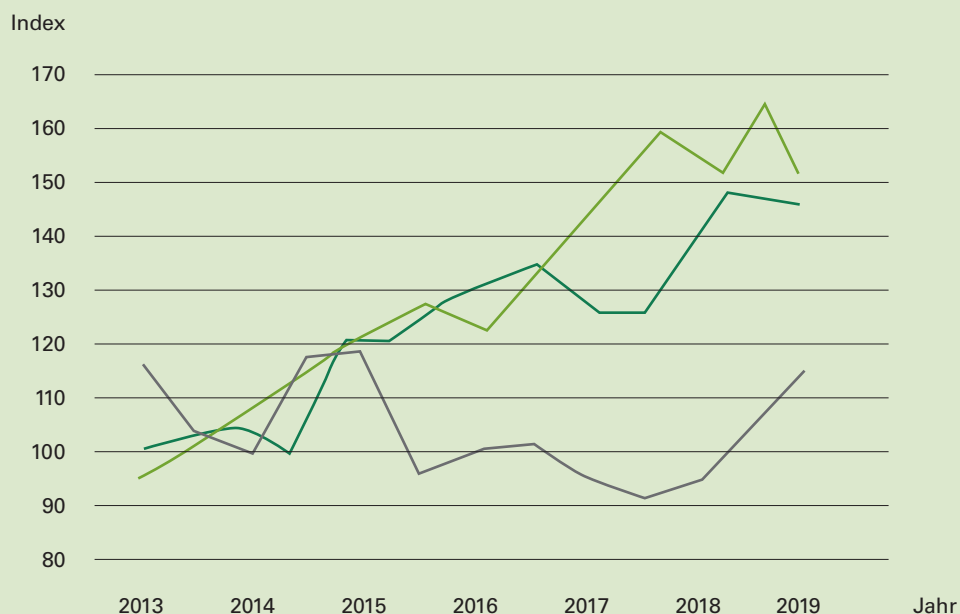
Les estimateurs sont dorénavant plus confiants: pour la première fois depuis longtemps, on observe une appréciation de 2,2%. Récemment, des transactions ont abouti à des rendements attendus étonnamment bas, inférieurs à 2% nets. La médiane pour les achats est ainsi tombée de 4,2 à 3,7% nets au 1^{er} semestre 2019, ce qui, pour la première fois depuis 2015, se traduit par une nette hausse de l'indice de valeur.

Si l'on considère l'évolution des pertes sur les loyers dues au taux de vacance, il apparaît que le marché du logement va rester sous l'influence de la demande, tandis que les bureaux et les immeubles à usage mixte vont continuer d'évoluer en faveur des propriétaires. Pour l'immobilier résidentiel, le taux de pertes sur les loyers est passé de 3,35 à 3,80%, tandis qu'il a reculé de 6,74 à 6,14% pour les bureaux.



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

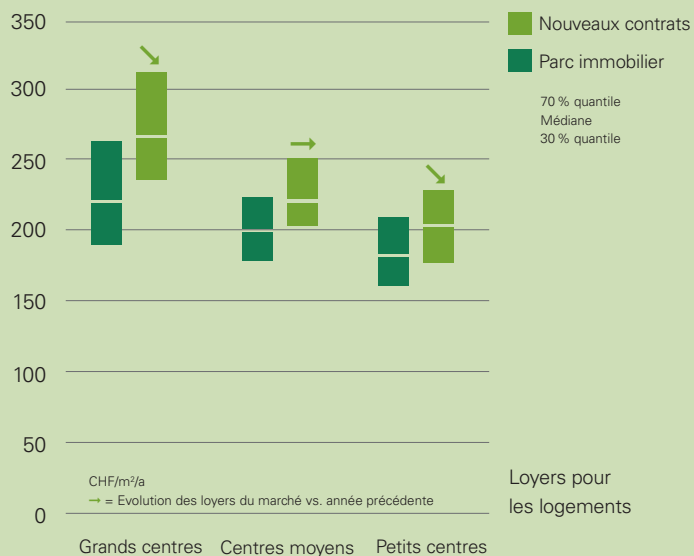
Le décompte des biens fonciers et les chiffres des rendements correspondent aux Swiss Valuation Standards sur lesquels se base également la banque de données REIDA. Dans la mesure du possible, **toutes les valeurs** sont normalisées au m² locatif conformément à la norme SIA d_0165.

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	VALEUR
 <p>IMMEUBLES RÉSIDENTIELS</p> <p>1.5 pièce 3 x 30 m² 2.5 pièces 3 x 50 m² 3.5 pièces 3 x 80 m² 4.5 pièces 3 x 110 m² Surface totale 810 m² Places de parking 12 places</p>	<p>Loyer théorique brut 223000 CHF/a Loyer brut 215000 CHF/a – Coûts d’exploitation 15000 CHF/a – Coûts d’entretien 24000 CHF/a – Investissements 7000 CHF/a Revenu de location net 168000 CHF/a Rendements nets initiaux 3,14 % Valeur de marché 5400000 CHF Evolution de la valeur 3,80 % Taux de pertes –6,46 %</p>
 <p>BUREAUX</p> <p>Bureaux 4 x 200 m² Bureaux 2 x 400 m² Bureaux 1 x 800 m² Dépôt 1 x 400 m² Surface totale 2800 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 743000 CHF/a Loyer brut 698000 CHF/a – Coûts d’exploitation 75000 CHF/a – Coûts d’entretien 130000 CHF/a – Investissements 23000 CHF/a Revenu de location net 470000 CHF/a Rendements nets initiaux 3,69 % Valeur de marché 12734000 CHF Evolution de la valeur 6,14 % Taux de pertes 8,94 %</p>
 <p>MIXTE</p> <p>Vente / Bureau chacun 2 x 200 m² 1.5 pièce 3 x 30 m² 2.5 pièces 3 x 50 m² 3.5 pièces 3 x 80 m² 4.5 pièces 3 x 110 m² Surface totale 1610 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 439000 CHF/a Loyer brut 420000 CHF/a – Coûts d’exploitation 36000 CHF/a – Coûts d’entretien 49000 CHF/a – Investissements 12000 CHF/a Revenu de location net 323000 CHF/a Rendements nets initiaux 3,40 % Valeur de marché 9495000 CHF Evolution de la valeur 4,20 % Taux de pertes –0,54 %</p>

REVENUS DE LOCATION



RENDEMENTS

Rendements continus

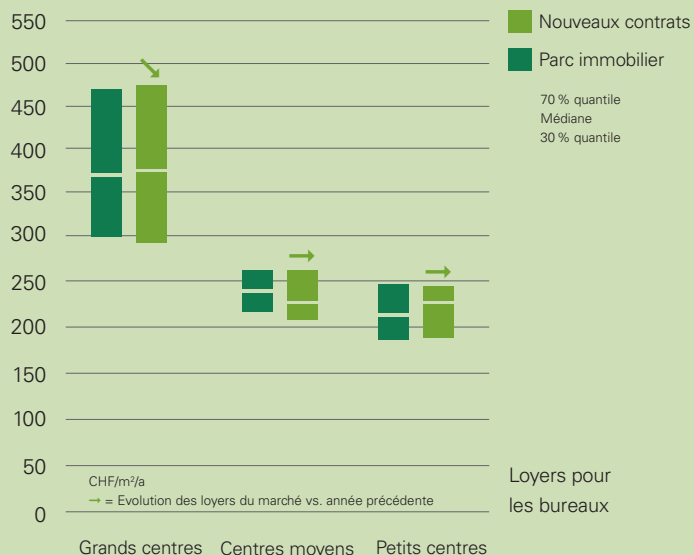
	30 % Q	Médiane	70 % Q
Brut	4,1	4,5	5,0
Net	3,3	3,7	4,0
Cash flow	3,3	3,6	4,0
Evolution de la valeur	1,7	2,9	4,3

Rendements initiaux

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

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	22.–	9 %	19.–
Entretien	17.–	8 %	17.–
Remise en état	11.–	7 %	13.–



Rendements continus

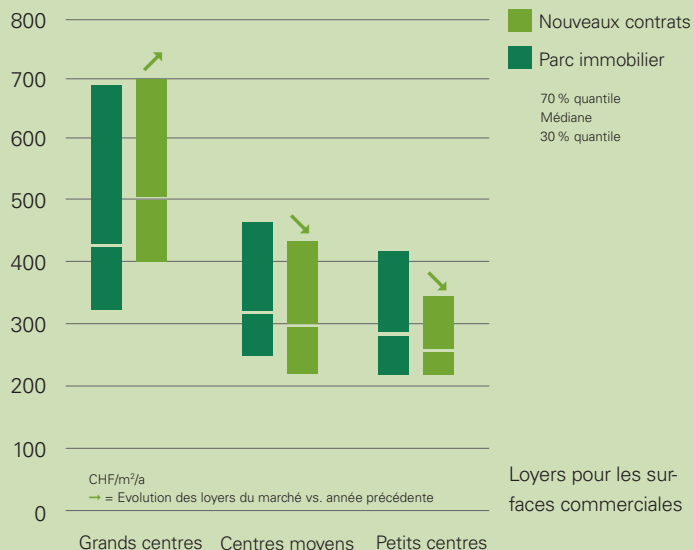
	30 % Q	Médiane	70 % Q
Brut	4,3	4,8	5,3
Net	3,9	4,1	4,6
Cash flow	3,9	4,1	4,3
Evolution de la valeur	0,2	2,2	3,3

Rendements initiaux

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

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	32.–	11 %	28.–
Entretien	11.–	3 %	9.–
Remise en état	15.–	2 %	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	3,8	4,7
Rendement net	2,5	3,4	4,1

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	25.–	7 %	20.–
Entretien	16.–	6 %	17.–
Remise en état	13.–	5 %	14.–