

L'analyse économique

Effet ciseau sur l'économie d'entreprise en Suisse

Pierre Jacquot
Président
du SVIT Romandie

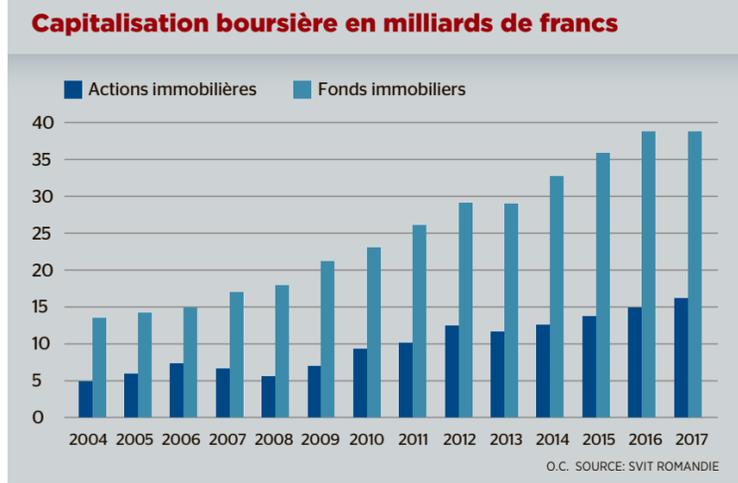


D'une part, la forte demande de biens immobiliers entraîne une hausse persistante des prix et une baisse des rendements pour les immeubles de rendement. D'autre part, le nombre de logements vacants n'a jamais été aussi élevé dans le pays ces dix dernières années. Les investisseurs doivent donc faire face à de nouveaux risques.

Forte demande de biens immobiliers de rendement

Depuis plusieurs années, les placements immobiliers sont privilégiés par de nombreux investisseurs en réponse à des taux d'intérêt historiquement bas. Alors que d'autres véhicules de placement, comme les obligations, génèrent peu de revenus, l'immobilier reste attractif. Bien que les prix soient élevés sur ce marché, les investisseurs peuvent compter sur des flux de trésorerie locatifs relativement bons.

Mais attention, dans son dernier rapport sur la stabilité financière, la Banque nationale suisse (BNS) a une nouvelle fois attiré l'attention sur les déséquilibres dans le secteur immobilier en général et hypothécaire en particulier. En cas de hausse des taux d'intérêt, il existe un risque de



correction substantielle des prix dans le segment des immeubles de placement.

Avec environ 1 milliard de francs d'argent frais par semestre, le volume des capitaux investis dans de nouveaux produits ou dans des augmentations de capital de placements collectifs immobiliers reste très élevé. Les investisseurs privés et institutionnels continuent d'investir via, notamment, des fonds ou sociétés immobilières, cotées en bourse ou pas. Ainsi, la masse de capital investi dans ce secteur est passée en treize ans de 18 à 55 milliards de francs. Dans ce contexte de forte de-

mande, les performances boursières de ces titres ont été très positives sur la période avec une progression de l'indice SXI Real Estate Index (fonds et sociétés cotées) de +95%!

Placements des capitaux investis

Afin d'absorber cette abondance de capitaux, les professionnels de l'investissement immobilier ont progressivement accepté et pris de plus en plus de risques dans un marché où les immeubles de qualité à vendre se sont faits de plus en plus

rars. Cette tendance a aussi été amplifiée par le souhait implicite de compenser la baisse des rendements initiaux causée par la hausse des prix.

Dans certains cas, une des stratégies a consisté à entrer beaucoup plus tôt dans le cycle de vie des biens immobiliers. L'investisseur acquiert des terrains et devient développeur de ses propres projets. L'acte de construire est certes noble. Mais il induit évidemment des risques différents de ceux liés à la détention simple d'un bien locatif. A titre d'exemple, des recours sur un permis de construire ou une période de mise en location plus longue que prévue peuvent mettre à mal les espérances de rendement sur les capitaux investis.

Dans d'autres cas, on a aussi constaté des investissements dans des domaines de plus en plus spécifiques, tels que l'hôtellerie, la santé, les maisons de retraite ou encore la logistique, les infrastructures ou même les data centers. Alors que le propriétaire d'appartements s'adresse à un large public cible, le cercle des locataires potentiels est très étroit pour des usages plus «alternatifs». En s'engageant dans de tels projets, l'investisseur devient dans une certaine mesure un entrepreneur de ce secteur. Il ne s'agit plus d'un investissement purement immobilier.

Enfin, la tendance la plus récente a été l'élargissement des zones géographiques d'acquisition. Face à la rarefaction des biens et des projets, et au renchérissement des prix des immeubles et des terrains, les investisseurs ont progressivement accepté de s'éloigner des centres urbains

pour aller vers des zones périphériques avec une démographie et un dynamisme économique plus faibles, ainsi que des infrastructures de transport de moins bonne qualité. Cette approche tient dans un contexte de forte demande locative, mais elle peut montrer ses limites à moyen terme.

Essoufflement de la demande locative

Le principal carburant de l'immobilier de rendement est la demande locative. Or, on constate un ralentissement de cette dernière et une surabondance de l'offre. Dans sa récente publication *Immo Monitoring*, Wüest Partner note presque 65 000 objets vacants dans le pays. L'étude rappelle que «c'est un record absolu. Et la hausse devrait se poursuivre l'année prochaine». Les disparités régionales sont importantes et les taux de vacance sont supérieurs à 10% dans les zones les plus impactées.

La situation tourne donc à l'avantage du locataire. Davantage de choix, meilleurs emplacements et même baisse des loyers (-2,5% sur l'arc lémanique). Côté propriétaire de biens locatifs, il est donc nécessaire d'apporter une vigilance accrue à l'attractivité des objets proposés et à l'adéquation des niveaux de loyers avec la demande et la localisation. En outre, il faudra déployer des efforts plus conséquents pour commercialiser les biens à la location.

www.svit-romandie.ch

PUBLICITÉ

IMMOLOGIC
SWISS REAL ESTATE DEVELOPER

APPARTEMENT PPE À CONFIGNON

LE HAMEAU DE CONFIGNON

Magnifique appartement de 174 m² sur 2 niveaux situé au Chemin de Sur-Beauvent 6 à Confignon

- Un rez-de-chaussée comprenant un spacieux séjour, une belle cuisine, une terrasse et un jardin
- Deux chambres, dont une avec salle de bains attenante
- Salle de douche indépendante
- Un rez inférieur très spacieux avec belles finitions et équipé d'une salle de douche
- 2 places de parking comprises en sous-sol

LIVRAISON PRÉVUE
POUR L'AUTOMNE 2017

**PRIX DE VENTE :
DÈS CHF 1'590'000.-**

VOTRE CONTACT :

NADIA PHILIP
+41 (0)79 210 10 05
np@immologic.ch

IMMOLOGIC Sàrl
Avenue Louis-Casaï 86A
1216 Cointrin
+41 (0)22 823 15 11

www.immologic.ch

APPLICATION IMMOLOGIC
Suivez la construction de votre bien

Disponible sur

SHOWROOM
Choisissez vos finitions en 2 rendez-vous

L'agence Félix - Crédits photos : immologic - Photos non contractuelles