

# L'immobilier demeure une **valeur** refuge

Texte **Frédéric Rein**

Si les biens fonciers ont été très prisés l'an dernier, il est fort probable que cet engouement persiste cette année. Retour sur cette tendance grâce à deux études qui viennent de paraître.

**L**e secteur immobilier résiste contre vents et marrées. Ses solides fondations lui ont permis de ne pas vaciller face à la bulle internet du début des années 2000, face à la crise financière qu'a connu le monde en 2007, face à la crise européenne de la dette dès 2010 et, plus récemment, face à la pandémie. Selon une étude de Naef Investissement et Commercial, 2021 a même été «l'année de tous les records» pour le marché de l'investissement romand. La Cité de Calvin, par exemple, affiche un volume annuel échangé qui dépasse la barre des 4 milliards

de francs. «A Genève, autant pour les immeubles d'affectation résidentielle que commerciale, le montant des transactions est de plus en plus élevé, peut-on y lire. Un immeuble s'échange aujourd'hui, en moyenne, autour de 29 millions de francs contre 15 millions en 2017.» Une activité soutenue de l'immobilier de rendement que l'on retrouve notamment aussi dans le canton de Vaud, et tout particulièrement dans les grandes agglomérations.

Wüest Partner, au travers de son Immo-Monitoring 2022, rappelle qu'«au-delà des défis posés

par l'économie réelle, les marchés immobiliers seront affectés par les interactions entre l'inflation et la politique des taux d'intérêt. L'inflation devrait être supérieure aux prévisions, sans toutefois atteindre le même niveau que dans d'autres pays. Les taux dépendront, quant à eux, d'un équilibre fragile entre les efforts pour atténuer l'inflation et les mesures de protection de la croissance conjoncturelle. Mais il est probable que leur niveau n'évolue que peu dans l'immédiat, et l'immobilier devrait rester prisé grâce à sa fonction de valeur refuge.» D'après cette étude, les perspectives que laissent entrevoir les sciences de la vie (chimie, biotechnologie, domaine pharmaceutique...) devraient en outre conduire à une augmentation des besoins de surfaces et donc être un segment prometteur pour les investisseurs immobiliers. Mais passons en revue les tendances dans les différents secteurs immobiliers...

## Historique des ventes d'immeubles

Source : Marché de l'investissement immobilier romand 2022, Naef/Acanthe

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de ventes	122	134	131	161	146
Volume d'investissement (mios CHF)	1 829	2 745	1 823	3 513	4 177
Prix moyen des transactions (mios CHF)	15	20	14	22	29
Plus grosse transaction (mios CHF)	197	229	301	359	615
Cumul des trois plus grosses transactions (mios CHF)	426	607	463	881	1105
Transactions supérieures à 10 mios CHF	46	60	52	78	78
Transactions inférieures à 10 mios CHF	76	74	79	83	68
<b>INVESTISSEMENT EN « LOCATIF COMMERCIAL »</b>					
Nombre de transactions commerciales	32	32	41	46	27
Volume d'investissement commercial (mios CHF)	989	1 259	751	1 644	1 924
Volume bureaux (mios CHF)	709	1 114	524	1 194	1 583
Bureaux en %	39%	41%	29%	34%	38%
Volume autres commerciaux (mios CHF)	280	145	227	450	341
Autres commerciaux en %	15%	5%	12%	13%	8%
<b>INVESTISSEMENT EN « LOCATIF RESIDENTIEL »</b>					
Nombre de transactions résidentielles	90	102	90	115	119
Volume d'investissement résidentiel (mios CHF)	840	1 486	1 072	1 869	2 179
Résidentiel en %	46%	54%	59%	53%	52%

## Le marché locatif

2021 est une année à marquer d'une pierre blanche: pour la première fois depuis près de 10 ans, l'offre de logements locatifs a connu un recul d'une ampleur inédite. Son taux a baissé de 0,7 point >

d'une meilleure préparation en matière d'interventions (formations spécifiques, achats d'équipements et matériel de lutte permettant de limiter les dégâts). En outre, en cas de catastrophe importante, l'ECA peut compter sur la solidarité intercantonale au travers de la Communauté intercantonale de risques éléments naturels (CIREN). Enfin, nous disposons de provisions permettant de faire face à des événements de grande ampleur.

L'ECA peut compter sur la solidarité intercantonale au travers de la Communauté intercantonale de risques éléments naturels (CIREN)



**AIMÉ ACHARD**

Vice-président du conseil d'administration de l'ECA-Vaud

### **Avec le réchauffement climatique, va-t-on voir apparaître en Suisse de nouveaux types de sinistres ?**

Les feux de forêts sont dans le radar de l'ECA, car ils ne sont actuellement pas assurés. Nous sommes en train d'élaborer une stratégie de concert avec les milieux concernés. Le phénomène de lave torrentielle est aussi en augmentation, mais concerne moins directement le canton de Vaud.

### **Votre canton est-il moins confronté aux dangers naturels que les autres cantons romands ?**

Non. Le changement climatique, l'urbanisation galopante et l'utilisation de matériaux de construction moins résistants font que nous sommes tout autant exposés que les cantons voisins. Tous les bâtiments vaudois sont concernés par les dangers météorologiques non cartographiés (tempête, ruissellement, grêle, poids de la neige), alors que 28% d'entre eux se trouvent en plus dans des zones de dangers cartographiées.

### **L'ECA Vaud met-elle en place de nouvelles stratégies pour y faire face ?**

En 2020, nous avons lancé une prestation d'incitation inédite en Suisse: un fonds d'encouragement à la prévention éléments naturels. Doté de 5 millions de francs, il permet une participation financière aux projets de protection de bâtiments allant jusqu'à 50%.

### **Comment les assurés peuvent-ils agir pour ne pas voir leurs primes exploser ?**

En interférant dans le choix des matériaux de construction, par exemple grâce à des panneaux solaires résistants à la grêle; en adoptant des comportements adéquats lorsque l'événement survient (nettoyer régulièrement les chéneaux et grilles d'écoulement); ou encore en prenant des mesures de construction préventives (édification de murets de protection, etc.). Les ingénieurs, architectes et professionnels de la construction peuvent être de véritables ambassadeurs en matière de mesures de protection. ■

## **A quand une assurance suisse contre les tremblements de terre ?**

Y aura-t-il une assurance suisse contre les tremblements de terre ? C'est la question qui se pose suite à une motion déposée en 2020. Le Conseil fédéral doit désormais élaborer un avant-projet de loi d'ici le mois de septembre 2023, qui précèdera une consultation publique, voire, le cas échéant, une votation populaire en 2025.

Concrètement ? En cas de tremblement de terre uniquement, les propriétaires d'immeubles seraient tenus de verser, dans un fonds commun ou une assurance, une contribution correspondant à un pourcentage de la valeur d'assurance de leur bâtiment sous la forme d'une prime unique. Affaire à suivre.

## Appartements en PPE : aperçu des chiffres-clés

(état, sauf indication contraire : 4<sup>e</sup> trimestre)

Source : OFS ; Wüest Partner

Parc immobilier	2011	2021
Nombre de logements	950'000	1'030'600 (2019)
Surface brute de plancher (en mio de m <sup>2</sup> )	126	141 (2019)
Valeur de marché (en mio de CHF)	612	1'100
Prix du marché (médiane, en CHF par m <sup>2</sup> )	5'800	8'000
Prix du marché (médiane, en CHF, 4 pièces)	670'000	897'000
<b>Liquidité</b>	<b>2011</b>	<b>2021</b>
Permis de construire (somme des 4 derniers trim.)*	19'000	12'400
Demande de permis (somme des 4 derniers trim.)*	19'500	16'300
Nombre de PPE proposées à la vente	52'000	40'800
Taux de l'offre	5,5 %	4,0 %
Durée d'insertion (médiane, en jours)	63	67
Nombre d'appartements vacants (au 1 <sup>er</sup> juin)	3'500	5'200
Taux de vacants (au 1 <sup>er</sup> juin)	0,4 %	0,5 %
<b>Objet de transaction typique (médiane)</b>	<b>2011</b>	<b>2021</b>
Surface nette habitable (m <sup>2</sup> )	—	101
Nombre de pièces	—	4,5
Année de construction	—	2008

\* Nombre de logements

de pourcentage sur un an pour s'établir actuellement à 5,8%. Quant au niveau des loyers, l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) fait état d'une augmentation de 0,9% en 2021. «Une hausse identique à 2020, alors même que les tendances actuelles semblent indiquer le contraire pour de nombreuses régions, y compris sur l'Arc lémanique», affirme l'étude de Naef Investissement et Commercial. Wüest Partner qualifie, pour sa part, ce marché de très dynamique. «La nécessité d'espace de logement liée à la pandémie et l'augmentation ces dernières années des petits ménages ont stimulé ce besoin de logements», soulignent les experts, qui rappellent que les activités de construction ont stagné, voire ralenti. La pandémie est également responsable de la forte progression des loyers dans les régions de montagne et de campagne.

L'avenir? Cette année, ce marché devrait rester marqué par une demande soutenue de logements, prévoit Wüest Partner. Les activités de construction devraient toutefois afficher une dynamique in-

férieure à celle des dernières années, avec pour conséquence une légère baisse du nombre de logements neufs. En revanche, il faudra vraisemblablement s'attendre à une baisse de 0,5% des loyers de l'offre, car celle-ci comporte une part croissante d'anciens logements.

### Le marché en propriété

D'après Wüest Partner, l'offre a encore reculé de près de 15% ces douze derniers mois. Concrètement, sur le segment des appartements en PPE, seuls 4% des objets existants sont encore proposés à la vente, alors que le taux de l'offre des maisons individuelles se porte à 2,3%. «Des tendances comme celles favorisant les ventes directes, les cessions au sein d'une famille et les héritages ont probablement contribué, dans de nombreuses régions de Suisse, à la nette diminution de l'offre globale proposée sur les plateformes immobilières et dans la presse écrite.» A quoi s'ajoute certainement le recul de l'activité de construction de logements en propriété. Bref, même si la demande reste forte, le taux de loge-

ments en propriété diminue – il a chuté de 7% depuis 2015.

Dans le futur? L'Immo-Monitoring 2022 projette que, «malgré des incertitudes plus fortes, la remontée attendue des taux et le recul des revenus réels, il faut s'attendre à de nouvelles hausses des prix cette année, tant la demande domine l'offre, mais toutefois d'un niveau plus modéré que l'évolution observée en 2021.»

### Le marché des surfaces commerciales

Ce marché bénéficie d'une croissance active de l'emploi, qui lui permet d'avoir une évolution globalement stable. Cela dit, avec la pandémie, les durées des nouveaux baux conclus sont plus courtes – plus que 5,3 ans en moyenne l'an dernier. «Cela s'explique en partie par l'augmentation de la part des nouveaux baux portant sur des surfaces plus petites, lesquelles sont généralement louées pour moins de temps», lit-on dans l'étude de Wüest Partner. A Genève, par exemple, la demande se concentre sur des espaces modernes, modulables et proches de toutes commodités, selon Naef Investissement et Commercial.

Que se passera-t-il dans quelques mois? «Pour l'année en cours, compte tenu du grand nombre de surfaces proposées, nous prévoyons de nouvelles baisses des loyers de l'offre, mais d'une ampleur moins prononcée que l'an passé, soit à -0,9%, notamment en raison du volume plus faible de nouvelles constructions. L'e-commerce joue également un rôle, occasionnant une libération des surfaces par le commerce de détail en faveur de prestataires personnels (fitness, etc.). Cela devrait se refléter à l'avenir dans des taux de vacants en légère hausse, de sorte qu'il faut s'attendre à de nouvelles baisses des loyers de l'offre cette année.» ■