

# Immobilier: situation actuelle et tendances

La hausse de l'activité de construction sur le marché résidentiel suisse intensifie la pression pour une correction des loyers. Les investisseurs adaptent leurs attentes de rendement.



**MARIE SEILER**  
Membre de wipswiss et Head Advisory Real Estate PwC

L'excédent de l'offre grevant les attentes de rendement, les investisseurs sont en quête d'alternatives. L'augmentation de l'activité de construction sur le marché résidentiel suisse intensifie la pression pour une correction des loyers. Les investisseurs réagissent en adaptant leurs attentes de rendement, mais recherchent en même temps d'autres opportunités, notamment dans les immeubles de bureaux et de vente.

## Marché résidentiel

L'offre excédentaire fait baisser les rendements escomptés. En raison de la pression continue sur les investissements en 2017, l'offre d'appartements locatifs s'est presque totalement dissociée de la demande. L'excédent de l'offre de logements et la baisse de l'immigration ont entraîné une hausse des taux d'occupation et une baisse des loyers – une tendance qui devrait se poursuivre

aussi en 2018. Le segment supérieur du marché du logement a été le premier frappé par les corrections des loyers. Aujourd'hui, les diminutions s'observent principalement dans les régions périphériques, mais à long terme, elles s'étendent également aux centres. Si la pléthore de nouvelles constructions a d'abord vidé les bâtiments anciens, la conception de nombreux projets de construction, mal adaptée aux besoins, est également responsable de logements inoccupés dans ces immeubles neufs.

À un horizon éloigné, la demande devrait s'accroître en moyenne de 17.400 logements par an, implantés en particulier dans les centres et les agglomérations bénéficiant de bonnes liaisons de transport. Dans les endroits où les prix sont plus élevés, on s'attend à une baisse des loyers du marché pour les nouveaux bâtiments et à une hausse des loyers pour les vieux bâtiments abordables. Dans les ré-

gions périphériques où les loyers sont faibles, on suppose un scénario inverse.

Bien que la conjoncture soit de plus en plus difficile dans le secteur résidentiel, une hausse des prix reste prévisible pour les immeubles de placement. Elle ne peut s'expliquer à l'heure actuelle que par l'effondrement des attentes de rendement dans le chef des investisseurs. Certaines opportunités se dessinent néanmoins grâce à la demande supplémentaire anticipée de logements et à l'attention accordée par les pouvoirs publics à la densification du milieu bâti. Ces deux facteurs peuvent être mis à profit par l'acquisition d'immeubles sous-utilisés d'un certain âge, ainsi que par d'éventuels changements d'affectation de zones.

## Immobilier de bureau: la situation demeure tendue

Si l'état du marché de l'immobilier de bureaux s'est légèrement amélioré en 2017, la tension persiste. Dans les centres-villes, en particulier, les taux d'occupa-

tion ont été réduits, mais les prix ont parfois dû être bradés pour parvenir à ce résultat et, bien que les espaces inoccupés restent malgré tout nombreux, les investisseurs sont circonspects à l'idée de solutions alternatives comme les changements d'usage. Après que divers incitants, tels qu'une période de gratuité, des subventions

## DANS LES CENTRES-VILLES, EN PARTICULIER, LES TAUX D'INOCUPATION ONT ÉTÉ RÉDUITS.

au développement ou des durées de contrat raccourcies, ont longtemps réussi à maintenir la stabilité des loyers, il s'est produit un dérapage il y a environ deux ans et, depuis lors, la courbe s'oriente vers le bas. Nonobstant la croissance économique annoncée, les perspectives ne sont que modérément positives pour le marché des espaces de bureaux. La croissance ininterrompue de l'emploi n'implique pas non plus nécessairement une hausse des loyers, d'autant que le

besoin de surface par personne diminue et que l'excédent de surface subsiste.

## Immobilier de vente: chiffres d'affaires en berne

En 2017, le déclin du chiffre d'affaires du commerce de détail a quelque peu marqué le pas, mais l'érosion se poursuit et le volume de l'emploi s'est également comprimé. Grâce à l'affaiblissement du franc suisse, les prix de vente se sont au moins stabilisés. Eu égard aux perspectives économiques internationales, un nouveau fléchissement de la monnaie nationale peut être anticipé, qui en conjonction avec les prévisions positives pour l'économie suisse, pourrait donner lieu à un accroissement de la consommation pour autant que le taux d'épargne ne progresse pas davantage. A longue échéance, l'expansion démographique attendue alimentera l'activité dans le commerce de détail. De nouvelles hausses devraient s'y ajouter dans les rangs des vendeurs de services. La demande de surfaces commerciales dans ce créneau pourrait par

conséquent grimper, les surfaces situées dans les centres ayant toujours bien plus de chances qu'en périphérie.

## Immobilier de bureau et de vente: tendances du marché

Même si les loyers des immeubles de bureaux et de commerce de détail sont sous pression depuis un certain temps, aucun effondrement des prix n'a encore été observé. La raison en est que les investisseurs maintiennent des prix élevés dans leur recherche de personnes âgées sur le marché du logement. Les principaux immeubles de bureaux situés dans des emplacements de premier plan sont négociés à des rendements inférieurs à 3%. Outre la diversification spatiale, les investisseurs sont confrontés à des défis majeurs, principalement en raison de l'évolution des formes de travail. De nouveaux concepts tels que le partage de bureaux, l'espace de travail en commun ou les magasins pop-up pourraient changer fondamentalement les méthodes de travail traditionnelles. ■

## L'ANALYSE TECHNIQUE

**Les rendez-vous de la semaine**

**LUNDI** Taux

**MARDI** Matières premières

**MERCREDI** Forex

**JEUDI** Marché suisse: grandes capitalisations

**VENDREDI** Indices actions

### GOLD SPOT (USD/OZ)

Last Update: 11:06:18 | Previous day closing: USD 1300.494\* | Day performance: +0.00\* (+0.00%)

### BRENT

Last Update: 11:06:18 | Previous day closing: USD 76.39\* | Day performance: +0.00\* (+0.00%)

Weekly - Long Term Investors

Daily - Medium Term Investors

Hourly - Short Term Investors

Weekly - Long Term Investors

Daily - Medium Term Investors

Hourly - Short Term Investors

Copyright © 2012 - Management Joint Trust SA - www.FinGraphs.com

**Lire et interpréter les graphiques:**

- Prendre une décision**  
Fingraphs vous propose 3 horizons d'investissement (long, moyen et court terme) afin de percevoir l'environnement dans lequel évolue le marché.
- Tendance**  
Les deux enveloppes présentes sur les graphiques ci-dessus représentent la tendance suivie. Une tendance haussière est illustrée par un Bull et une tendance baissière par un Bear.
- Objectifs**  
Un objectif probable en temps et en prix est automatiquement calculé en permanence. Cet objectif est illustré par un faisceau vert ou rouge selon la tendance et par une ellipse, qui représente la projection dans le temps pour atteindre cet objectif.
- Indicateur de risques**  
Un indicateur représentant le risque oscille entre une zone Overbought (rouge: risque élevé) et Oversold (vert: risque faible). Un retournement de la tendance est probable lorsque l'indicateur sort de ces zones.
- Exagération du prix**  
Lorsque la petite enveloppe vient rencontrer la grande enveloppe, ceci représente une exagération du prix, et un mouvement contraire est probable.

coaching sur [www.fingraphs.com](http://www.fingraphs.com)

**Avertissement:** Les analyses réalisées par la société Management Joint Trust SA depuis 1969, contributrice de cette page au travers de son site [fingraphs.com](http://www.fingraphs.com), n'ont aucune valeur contractuelle et ne constituent en aucun cas une offre de vente ou une sollicitation d'achat de valeurs mobilières ou autre produit financier. La responsabilité de la société Management Joint Trust SA ainsi que ses dirigeants et salariés ne saurait être engagée en cas d'erreur, d'omission ou d'investissement inopportun. Les informations, graphiques, chiffres, opinions indicatives présentés sur cette page s'adressent à des investisseurs disposant des connaissances et expériences nécessaires pour comprendre et apprécier les informations qui y sont développées. Ces dernières sont diffusées à titre purement indicatif. Management Joint Trust SA ne peut en garantir l'exactitude ou la fiabilité.