

Immo-Monitoring

2016 | 2

Édition de printemps



Wüest & Partner

Pour longue que soit la route,
elle conduit toujours en un lieu habité.

Massa Makan Diabaté
(Écrivain malien, 1938 – 1988)

Éditorial

L'immobilier – que ce soit la propriété du logement ou les immeubles de rendement – peut-il encore être conseillé comme placement à l'heure actuelle? Compte tenu de la phase de boom constante avec des hausses de prix observées depuis 15 ans, cette question est plus que pertinente. Tout porte à penser que la prudence des acteurs du marché va augmenter. En outre, dans un avenir pas si lointain, l'immigration – un facteur ayant joué un rôle central lors de la précédente reprise – pourrait perdre de la vigueur suite à la mise en œuvre de la nouvelle politique migratoire. Faut-il alors éviter les placements immobiliers?

À court et moyen terme, prendre les bonnes décisions de placement sur les marchés immobiliers ne sera, certes, plus une mince affaire. Mais l'immobilier peut encore être considéré comme attractif en tant que placement. À condition de disposer de larges connaissances sur le fonctionnement de ce marché. Des risques inutiles peuvent par exemple être évités lorsque l'importance des facteurs d'emplacements classiques – toujours omniprésents et pourtant souvent sous-estimés – est évaluée de manière adéquate. Ainsi, le cumul de la connaissance et de l'expérience aide à reconnaître les tendances prometteuses et à saisir les nouvelles opportunités qui se présentent.

L'objectif principal de cet «Immo-Monitoring®» est d'informer sur les faits immobiliers de première importance et d'offrir des bases de décision essentielles dans le contexte actuel. La revue permet de visualiser et d'interpréter de manière simple et pertinente les liens entre les différents facteurs du marché. En plus des traditionnelles analyses immobilières, un accent spécial est mis sur deux facteurs d'emplacement classiques qui se trouvent en évolution permanente: l'accessibilité et le marché du travail. L'analyse de ces facteurs permet d'anticiper l'évolution de l'attractivité des régions suisses dans une perspective à long terme.

Table des matières

Management summary	9
1 Contexte économique	15
2 Perspectives: habitat	23
Prévisions	32
3 Perspectives: surfaces commerciales	35
La réforme de l'imposition des entreprises III	42
Prévisions	46
4 Accessibilité: la nouvelle mobilité transforme le marché immobilier	49
5 Places de parc: changement de paradigme?	59
6 Évolution de l'emploi: quelles régions ont-elles de belles perspectives?	69
7 Les placements immobiliers directs et indirects	81
8 Portrait d'une région: Berne	89
9 Marché de la construction	97
Prévisions	99
10 Composants de la construction	105
11 Atlas immobilier	
Atlas immobiliers régionaux	116
Atlas des prix et de la liquidité selon le segment	148
Atlas des prix des terrains à bâtir selon le segment	158
12 Données régionales et du marché	
Le marché immobilier suisse en bref	164
Logements en location: prix et rating	166
Logements en propriété: prix et rating	174
Surfaces commerciales: prix et rating	184
Prix dans les centres moyens	192
Prix des terrains à bâtir selon le segment	194
Grands projets immobiliers et de génie civil	196
Sources des données et glossaire	203

Management summary

À première vue, le marché immobilier suisse se porte bien. Les faibles variations de prix dans le segment des logements locatifs et en propriété en témoignent. La solide demande de logement rencontre une offre plus abondante. Certes, les risques de surfaces vacantes ont augmenté, mais les placements immobiliers restent très prisés. Ainsi, le marché de la construction se ravive en 2016. Le marché des surfaces commerciales reste au contraire fortement sous pression.

Les loyers des logements locatifs n'augmentent plus

Pour la première fois depuis la fin des années nonante, les loyers de l'offre n'ont plus augmenté. Au 4^e trimestre 2015, la croissance a été nulle par rapport au 4^e trimestre 2014. Les baisses de loyer dans les régions de Zurich et de l'arc lémanique, où le niveau des prix est élevé, ont particulièrement contribué à cette évolution globale suisse. Ces prochains trimestres, il faut s'attendre à ce que peu de régions connaissent une croissance des loyers puisque l'offre a continué à augmenter au début de l'année 2016.

Ce changement dans la dynamique des prix est en grande partie dû à la production constante de nouveaux logements locatifs observée récemment. En conséquence, la demande excédentaire constatée ces dernières années a pu être satisfaite. La demande supplémentaire – provenant de la croissance démographique et de l'augmentation de l'utilisation des surfaces par la population locale – a également pu être plus que satisfaite. En conséquence, l'offre augmente et la hausse de prix ralentit dans la plupart des communes de Suisse.

La hausse de l'offre dans de nombreuses régions périphériques doit être analysée de manière critique. Sur le long terme, la demande de logements locatifs est toujours la plus forte là où les perspectives d'emploi sont les meilleures. Il apparaît également que de nombreuses régions faisant encore officiellement partie de la catégorie «périphérie» sont maintenant mieux accessibles que par le passé grâce à l'amélioration des infrastructures de transport (voir également le chapitre 4). Il n'est donc pas surprenant que dans ces régions, l'offre et le nombre d'abonnements de recherche de logements en ligne aient tous les deux augmenté.

➔ [Pages 26 et 27](#)

➔ Prévisions

Loyers des logements: – 0,3 %

Plus d'informations: pages 32 et 33

Propriété du logement: grandes disparités

Contrairement au segment des logements locatifs, la hausse des prix de la propriété du logement se poursuit. Le fait que le prix de l'offre moyen pour un appartement en PPE en Suisse ait à nouveau augmenté de 1,6% l'année passée surprend. Certes, cette valeur est nettement inférieure au taux de croissance observé ces dernières années mais, à l'exception des régions lémanique et du Valais, des évolutions de prix globalement positives ont été constatées. L'offre a été étonnamment bien absorbée.

Pour la PPE, la demande se concentre sur deux segments du marché: le moins cher et le segment moyen pour lesquels les prix de transaction ont augmenté respectivement de 3,3% et 0,9% l'année dernière. Les prix des objets du haut de gamme baissent au contraire. Les développeurs sont bien conscients de cette évolution puisque l'offre de PPE les plus chères diminue depuis deux ans.

Aucun autre segment du marché résidentiel ne connaît actuellement d'aussi fortes hausses de prix que celui des maisons individuelles. Les raisons de cette hausse ne sont plus un secret. En effet, le nombre de demandes de permis de construire a baissé de 43% de 2005 à 2015. L'offre de maisons individuelles se compose avant tout d'objets d'occasion anciens. Cela ne va pas changer cette année. Cette évolution a restreint le nombre de maisons individuelles disponibles et augmenté la pression sur les prix. Cette rareté compense le manque d'acheteurs potentiels dû aux prix élevés et au durcissement des mesures réglementaires. L'offre dans les bassins de population des grandes villes reste spécialement faible par rapport aux autres régions.

➔ [Pages 28 à 31](#)

➔ Prévisions

Prix des PPE: +0,4 %

Prix des villas: +0,5 %

Plus d'informations: pages 32 et 33

Les surfaces commerciales accablées de toutes parts

La demande de surfaces commerciales supplémentaires est toujours sous pression. L'année passée, le nombre d'actifs occupés a augmenté de 0,9%. Mesurée en équivalents plein temps, cette hausse a été de 0,35% seulement. Ces deux valeurs sont nettement inférieures à la moyenne annuelle des dix dernières années. Pour les surfaces industrielles, de bureaux et de vente, le ralentissement de la demande pose certes problème, mais les changements structurels rendent également la situation difficile pour les propriétaires. La croissance restante se concentre toujours plus sur les entreprises proches de l'État et déclenche ainsi une demande peu liée au marché libre des surfaces commerciales locatives. Avec le numérique et l'automatisation, le besoin en termes de surfaces est plus faible et les exigences des locataires quant aux surfaces souhaitées changent.

Au vu de la liquidité élevée et de la demande modérée, la commercialisation des objets reste généralement difficile. Les loyers des nouveaux baux conclus ont récemment arrêté de baisser et se sont stabilisés. Cette stabilisation est essentiellement due au fait que le marché n'est plus autant approvisionné en surfaces de bureaux neuves. À l'avenir, il faut s'attendre à ce que la baisse des prix se poursuive.

L'accroissement de la liquidité du marché des surfaces de vente aggrave les difficultés liées aux changements structurels pour le commerce de détail. Dans toutes les grandes villes, le loyer de l'offre moyen pour une surface de vente a baissé. Toutefois, les différents segments du commerce de détail évoluent de manière très diverse dans les grands centres. Les loyers «prime» ont baissé dans toutes les grandes villes à l'exception de Zurich. Toutefois, les sites enregistrant le plus de passage restent très recherchés et évitent dans bien des cas une baisse de prix.

→ Pages 36 à 41

→ Prévisions

Loyers des bureaux: – 2,2 %

Loyers des surfaces de vente: – 4,0 %

Plus d'informations: pages 46 et 47

Marché de la construction: le retour de la confiance?

Après une année 2015 difficile, le marché de la construction devrait se stabiliser. Wüest & Partner s'attend à ce que le taux de croissance annuel de la totalité des investissements dans le neuf atteigne 0,2%. Ainsi, en 2016, l'évolution devrait être plus positive que ce qui avait été prédit en octobre 2015. En effet, le nombre de demandes de permis de construire tout comme celui des autorisations délivrées a évolué de manière plutôt positive ces derniers mois. La pression sur les investissements en Suisse, dans un contexte où les taux d'intérêt sont faibles et où la croissance démographique est élevée, vont favoriser la construction d'immeubles multifamiliaux (prévisions: croissance de 1,2%).

Toutefois, les signes ne sont pas positifs dans tous les segments: pour la construction de surfaces commerciales neuves (bureaux, vente et gastronomie), le ralentissement constaté devrait se poursuivre en 2016. Les surcapacités actuelles débouchent sur l'abandon de certains investissements dans ce segment et les impulsions sur le marché de l'emploi manquent. On ne s'attend donc pas à une hausse notable de la demande de surfaces commerciales ces prochains temps.

Il est possible de se demander si les activités de construction vont se maintenir à ce niveau à long terme. Avec l'introduction de l'initiative sur les résidences secondaires, des perspectives de croissance de l'emploi plutôt modérées et un essoufflement de la croissance démographique, la demande de nouveaux logements pourrait reculer à moyen terme. Les investisseurs immobiliers ainsi que les développeurs de projets devraient s'habituer à ce changement de situation. Alors que les marges sont déjà faibles aujourd'hui, ils seraient encore plus exposés à la concurrence dans de nombreuses régions.

→ Pages 98 à 103

→ Prévisions

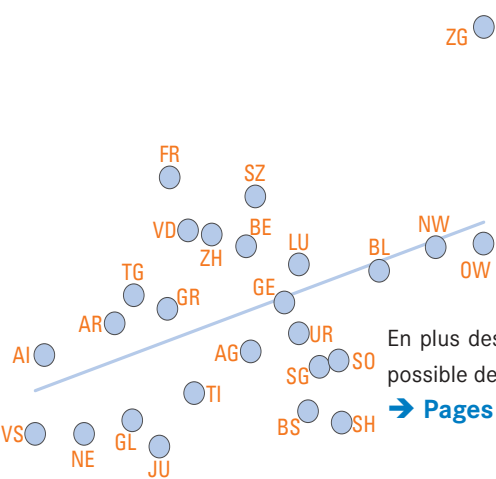
Investissements dans le bâtiment: + 0,2 %

Plus d'informations: page 99

Thèmes spéciaux

Accessibilité: la nouvelle mobilité transforme le marché immobilier

La hausse constante du nombre de pendulaires a contribué à ce que l'accessibilité en tant que facteur d'emplacement gagne constamment de l'importance. La question cruciale de l'accessibilité et de ses conséquences sur le marché immobilier doit sans cesse être reposée. Et les réponses évoluent avec le temps. L'importance de cette thématique va encore se renforcer à l'avenir. Près de deux tiers des communes suisses sont aujourd'hui plus accessibles en transports publics qu'il y a dix ans. Cela est particulièrement vrai pour les cantons de Zoug, Bâle-Campagne, Schaffhouse et Soleure.



Les analyses de Wüest & Partner montrent qu'il existe une relation entre la tension moyenne du marché actuelle d'un canton (qui est mesurée par le rapport entre la demande et l'offre de logements) et le nombre de communes qui ont connu une amélioration plus importante de l'accessibilité par rapport aux autres. Si l'accessibilité augmente, la demande augmente plus vite que l'offre supplémentaire de logement, il en résulte une demande excédentaire. En se basant sur les projets de transports prévus dans toute la Suisse, des estimations des communes dont l'accessibilité va nettement s'améliorer dans un futur proche ont pu être réalisées.

En plus des analyses quantitatives, le chapitre présente quatre thèses sur l'évolution possible de la mobilité à moyen ou long terme et leur impact sur le marché immobilier.

→ Pages 50 à 57

Places de parc: changement de paradigme?

Les discussions sur les places de parc dans les immeubles résidentiels et commerciaux vont bon train. Les lois sur la construction et la planification sont remises en question: prescrivent-elles une quantité trop élevée de places de parc par logement lors de nouvelles constructions? Une analyse de la

situation actuelle reposant sur des données empiriques offre de nouvelles pistes de réflexion. En plus des statistiques publiques, les baux de 21 000 immeubles ont été passés sous la loupe. Les analyses montrent les résultats suivants: premièrement, il apparaît que dans les grandes villes, plus de la moitié des ménages renoncent à avoir une voiture et n'ont ainsi pas besoin de places de parc. En moyenne suisse, la densité de véhicules par personne continue au contraire à augmenter. Deuxièmement, les pertes de loyer de places de parc pour les immeubles récents sont nettement plus élevées que pour les logements plus anciens. Cependant, la plupart des nouveaux projets de construction prévoient des places de parc. Et troisièmement, les concepts de logements «pauvres en voitures» ou «sans voitures» sont de plus en plus considérés dans le développement de projets. Pour que ces projets alternatifs réussissent et que la commercialisation soit possible, six facteurs doivent être pris en compte (voir page 64). Compte tenu de la hausse des surfaces vacantes et des changements économiques et sociétaux, des règlements fixes sur le nombre de places de parc à réaliser ne sont pas efficaces pour promouvoir un nombre de places adapté aux besoins. Après une analyse rétrospective de la situation, quatre thèses sur les besoins futurs en places de parc sont présentées.

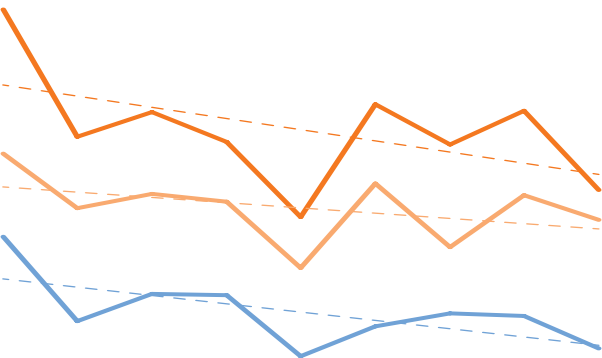
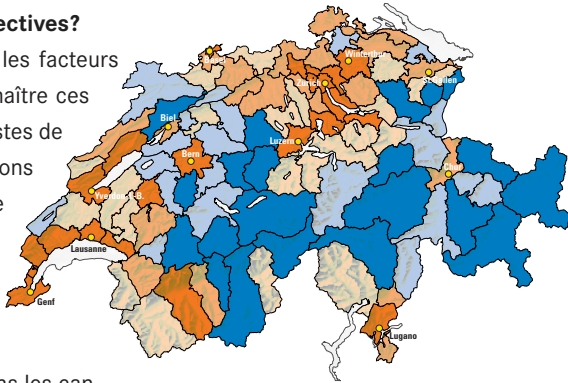
→ Pages 60 à 67

Évolution de l'emploi: quelles régions ont-elles de belles perspectives?

Les régions qui disposent d'importantes forces de travail et dont les facteurs d'emplacement sont attractifs pour les entreprises pourraient connaître ces prochaines années une importante croissance de l'emploi et des postes de travail. Des changements marquants en lien avec les transformations sectorielles et l'automatisation vont également avoir lieu dans de nombreuses branches économiques.

Avec le radar de l'emploi, un modèle prenant en compte de nombreux facteurs a été développé. Il permet d'estimer les perspectives futures des différentes régions de Suisse en ce qui concerne l'évolution de l'emploi. Les résultats montrent, par exemple, que dans les cantons urbains tels que Bâle-Ville et Genève, le nombre de postes de travail devrait évoluer de manière particulièrement positive.

→ Pages 70 à 79



Placements immobiliers directs et indirects

En janvier 2015, la Banque nationale suisse (BNS) a introduit pour la deuxième fois de son histoire des taux d'intérêt négatifs en Suisse. Cette situation a généré dans un premier temps de nombreuses incertitudes. Mais assez rapidement, on constate que les investisseurs privés et institutionnels se tournent vers l'immobilier pour placer leurs avoirs. En effet, les alternatives de placement continuent à manquer. Les bonnes performances des placements immobiliers directs et

indirects l'année dernière ont favorisé l'allocation de ce type d'investissements dans les portefeuilles. Une analyse détaillée montre également que le nombre de placements à risque augmente dans les portefeuilles, sans que les rendements récompensent nécessairement les prises de risque.

→ Pages 82 à 87

Portrait d'une région: Berne

Le marché immobilier bernois ne s'est jusqu'à présent pas démarqué par une évolution spectaculaire. Cette évolution modérée lui permet d'être aujourd'hui dans une position confortable. Ses fondations sont restées stables. Et, en regardant de plus près, on y aperçoit une récente hausse de dynamique. Il semble que le tempo du marché bernois s'accélère. Ce changement des conditions-cadres a incité Wüest & Partner à analyser plus en détail les dessous du marché immobilier bernois et à s'interroger sur les légendes de ce marché.

→ Pages 90 à 95

