

Perspectives

La pierre reste un secteur recherché

Malgré l'abondance de nouveaux objets dans certaines régions et une rentabilité en baisse, la construction va encore attirer les investisseurs

Laurent Buschini

«La construction reste un secteur attractif. Même si la pression à la baisse sur les prix va se poursuivre, car, dans nombre de régions de Suisse, il y a déjà assez de logements neufs pour répondre à la demande à long terme, en particulier dans le segment des appartements de grande dimension». C'est en résumé le constat qu'a dressé Stefan Fahrländer, directeur général et associé de Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) lors de sa présentation des pronostics et des perspectives du marché immobilier suisse devant une cinquantaine de membres de l'association Fiabci (*lire ci-contre*) présents à Neuchâtel pour son «Kick-off 2019». Par la même occasion, les participants ont reçu le nouvel «Immobilier Almanach Schweiz 2019» édité par FPRE.

Les conditions cadres favorables au secteur de l'immobilier sont toujours au rendez-vous et la conjoncture est positive, poursuit Stefan Fahrländer. Le chômage est à des niveaux très faibles - moins de 3% dans la plupart des cantons. Le marché du travail est donc très actif mais peine à trouver dans notre pays les personnes qui ont les compétences recherchées. Ce qui entraîne continuellement une demande de main-d'œuvre en provenance de l'étranger.

Toutefois, l'immigration en Suisse est moins importante qu'il y a quelques années. Alors qu'elle avoisinait les 80 000 personnes, elle devrait s'élever à 50 000 entrées à la fin de 2018. L'arc lémanique est la région la plus touchée par cette diminution.

«Comme l'immigration représente le moteur principal de la croissance du secteur immobilier, l'excédent de logements va se poursuivre, car les nouveaux arrivants, en moins grand nombre, ne suffiront pas à occuper tous les logements neufs», estime Stefan Fahrländer.

Car la construction surfe sur une belle prospérité depuis une vingtaine d'années. Nombre de nouveaux bâtiments sont sortis de terre durant cette période florissante. En 2019, quelque 50 000 nouveaux logements devraient arriver sur le marché. L'arc



Stefan Fahrländer

directeur général
Fahrländer Partner
Raumentwicklung

lémanique et le nord-est de la Suisse, avec l'agglomération de Zurich, sont les régions qui connaissent la croissance la plus élevée. L'activité de construction est particulièrement forte dans la région lausannoise. «Une forte hausse qui, pour ce qui concerne la Suisse romande, a des effets non seulement sur le bassin lémanique, mais s'étend jusqu'au Bas-Valais et d'autres parties des cantons de Vaud et de Fribourg, précise le directeur

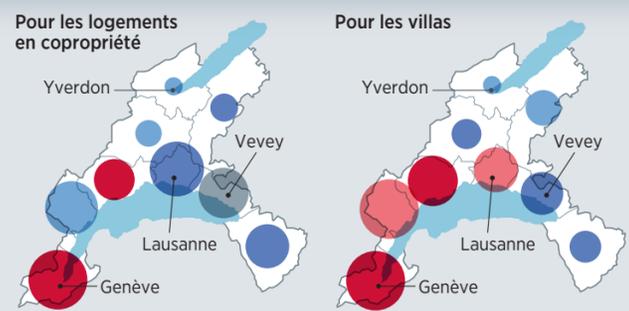
général de FPRE. Dans les grands centres urbains, la demande de logements, en particulier ceux à loyer abordables va se poursuivre car l'offre n'est pas assez abondante pour y répondre. Mais dans d'autres parties du pays, il y a déjà assez d'appartements à louer pour satisfaire la demande à long terme. En particulier les logements de grande dimension, que le secteur a trop construits ces dernières années, alors que le besoin d'appartements de petite taille se fait toujours plus sentir, notamment en raison du vieillissement de la population.»

Un excédent d'offre qui devrait entraîner une augmentation de la vacance et une diminution du rendement. «La demande de terrain à bâtir reste toutefois forte, assure Stefan Fahrländer. Ce qui signifie que les acheteurs pensent que les prix vont encore croître.» La demande est toujours forte car les acteurs institutionnels, entre autres les caisses de pension, ont beaucoup d'argent à disposition et la pierre constitue toujours un placement rentable. Ce qui va encore renforcer la pression sur les prix de l'immobilier. La situation pourrait changer si les taux d'intérêt, extrêmement bas, venaient à être relevés. Ce qui ne devrait pas être le cas en Suisse ces prochains mois. «Qui vivra verra», lance l'orateur.



Le niveau élevé de construction de nouveaux logements devrait se maintenir dans notre pays en 2019. KEYSTONE

Pronostic de l'évolution du cours du marché



Évolution prévue de la valeur marchande en comparaison régionale. Le rayon des cercles est en rapport avec le volume des transactions estimées (nouvelles constructions) en millions de francs, en 2013.

I. CAUDULLO. SOURCE: FAHRLÄNDER PARTNER

Association faîtière de l'immobilier peu connue

● L'association FIABCI (Fédération internationale des administrateurs de biens - conseils immobiliers) a été fondée à Paris en 1951. À l'origine, elle regroupait des participants venant de cinq pays: Allemagne, Autriche, Belgique, États-Unis et France. La Suisse y a adhéré peu après. De nos jours, la FIABCI est présente dans 71 pays. Depuis 1971, elle a un statut d'observateur au Conseil économique et social des Nations Unies.

«Au niveau suisse, la FIABCI est l'organisation faîtière des associations immobilières comme l'Union suisse des professionnels de

l'immobilier (USPI) ou le SVIT, précise Daniel Bürdel, secrétaire général. Elle représente ce milieu au niveau suisse et international.»

Avant tout, la FIABCI-SUISSE permet aux professionnels de l'immobilier suisses de se rencontrer et d'échanger au-delà de leur région linguistique. «Pour une entreprise de quelques employés, par exemple, nos événements sont les seules opportunités de connaître des collègues venant d'autres horizons, d'apprendre comment on travaille ailleurs en Suisse ou dans le monde», indique Thomas Henle, président de la FIABCI-SUISSE.

Président mondial, Assen Makedonov était présent à Neuchâtel. «La Suisse est bien positionnée sur le marché de l'immobilier international grâce à sa monnaie forte mais aussi grâce à son approche conservatrice de l'immobilier. Elle sait faire l'équilibre entre la prise de risque et l'innovation.»

Un congrès mondial, qui regroupe plus d'un millier de participants, se tient chaque année. Celui de 2019 aura lieu à Moscou en mai. Il aura pour thème l'impact des technologies sur le secteur de l'immobilier. **L.B.**

Pour KPMG aussi, le secteur de la pierre reste attractif

● Alors que Fahrländer Partner Raumentwicklung présentait ses prévisions lors d'un événement de la Fiabci, association faîtière suisse de l'immobilier (*lire ci-contre*), KPMG a aussi sorti cette semaine son étude «Swiss Real Snapshot!» pour le semestre d'automne-hiver 2018-2019. Dans les grandes lignes, les deux analyses concordent. La société de conseil constate aussi que les fondamentaux de l'économie suisse sont dans le vert. Le produit intérieur brut devrait être un point plus haut qu'anticipé en début d'année. Il devrait augmenter de 2,9% pour l'année écoulée. L'inflation devrait se situer à 1% et devrait continuer sur cette base en 2019.

Et pour l'immobilier? Le secteur reste attractif pour les investisseurs malgré la baisse de l'immigration, indique KPMG. Pour preuve, quelque 29 000 demandes de permis de construction ont été accordées en 2018, avoisinant le niveau le plus élevé qui avait été atteint en 2016. Les permis ont avant tout été accordés dans les localités périphériques. La pression à la baisse sur les loyers des nouveaux logements devrait se poursuivre. C'est particulièrement le cas dans l'espace Mittelland, qui

regroupe les cantons du plateau suisse autour de Berne: Soleure possède d'ailleurs le taux de vacance le plus élevé de Suisse (quasi 3%). La situation est similaire au Tessin, où le taux de vacance dépasse les 2%.

Le taux de rendement des investissements dans les nouvelles constructions s'est réduit. Dans le segment résidentiel, il a atteint 3% durant l'année écoulée. Dans le segment à usage mixte, il s'est élevé à 3,6%.

KPMG a par ailleurs pointé son analyse sur le canton de Vaud. Un canton qui surperforme par rapport à la moyenne suisse. La population vaudoise a crû de 16% en dix ans. De ce fait la demande de logements y est élevée. Le canton reste sous-équipé de ce point de vue, le taux de vacance 1,1% n'étant plus bas qu'à Genève, pour ce qui concerne la Suisse romande.

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est entrée en vigueur en 2018. Il est encore trop tôt pour savoir si elle aura les mêmes désavantages pour les investisseurs que la loi sur les démolitions, transformations et rénovation de maison d'habitation (LDTR) qui existe à Genève depuis plus de vingt ans. **L.B.**

La bonne conjoncture redynamise les bureaux

● Après plusieurs années de conjoncture défavorable, le segment des bureaux connaît un regain d'intérêt en Suisse, peut-on lire dans «Immobilier Almanach Schweiz 2019» que vient de publier Fahrländer Partner Raumentwicklung (*lire ci-contre*).

L'augmentation des places de travail dans les services, en particulier dans le secteur informatique, explique en bonne partie la demande croissante en espaces de bureaux. Ce qui n'empêche pas que les locations d'espaces de travail sont toujours au plus bas en raison de l'offre abondante. Les prix de location semblent cependant avoir trouvé leur plancher.

En 2019 déjà, davantage de

surfaces de bureaux arriveront sur le marché dans les régions de Zurich et sur l'arc lémanique. La demande croissante ne suffira toutefois pas à changer la donne sur l'arc lémanique. Tout au plus l'absorption des espaces vides sera stabilisée, voire légèrement améliorée. Une hausse de la valeur des surfaces de bureaux est à prévoir déjà cette année.

L'étude Swiss Real Snapshot de KPMG (*lire ci-dessus*) va dans le même sens. Mis à part à Genève, les surfaces vacantes ont diminué dans les grandes villes, notamment à Zurich (-20,7%). Mais aucun signe de décrispation significative du marché n'est encore en vue. Les loyers devraient donc rester sous pression. **L.B.**