

MALGRÉ LA CRISE,

L'IMMOBILIER TIENT LE CHOC



LAURENT PANNATIER,
directeur de l'agence immobilière
Proximo

LE PREMIER SEMESTRE 2020 A ÉTÉ ENTACHÉ PAR LA PANDÉMIE. TOUS LES SECTEURS ÉCONOMIQUES EN SUISSE ET DANS LE MONDE ONT ÉTÉ IMPACTÉS. AU PLUS FORT DE LA CRISE, CERTAINS OBSERVATEURS ANNONÇAIENT DES PRÉDICTIONS CATASTROPHIQUES POUR L'ÉCONOMIE ALORS QUE D'AUTRES SE VOULAIENT CONFIANTS.

Le marché immobilier est évidemment central dans l'économie suisse et les incidences de la crise sanitaire semblent finalement moins importantes qu'envisagées. En effet, si l'immobilier commercial a été touché de plein fouet notamment avec le chamboulement lié au confinement et au télétravail, l'immobilier résidentiel quant à lui est resté stable et a même subi une montée des prix dans certains secteurs. Les investisseurs quant à eux semblent également avoir gardé confiance et être plus que jamais présents sur le marché. L'impact que les marchés boursiers ont subi en début d'année a sûrement amené beaucoup d'investisseurs à se rabattre sur la pierre et un marché immobilier souvent perçu comme sécurisé et porteur.

Nous constatons aussi cette tendance dans le cadre de nos activités. En effet, nous sentons une augmentation de la demande de manière générale pour l'acquisition de biens immobiliers depuis mai dernier. La reprise y est sans doute pour beaucoup, avec une concentration des projets d'achat en cette période, alors qu'ils avaient été mis en stand-by en mars-avril. Nous avons toutefois enregistré une augmentation des transactions en comparaison avec les années précédentes, et ce malgré la période de confinement où les opérations de vente

et d'achat furent alors très limitées. Cependant, les acheteurs étrangers semblent moins présents qu'habituellement ce qui, au vu des législations en vigueur, porte également un coup supplémentaire au secteur commercial qui subit bien entendu directement aussi les conséquences de la crise sanitaire. À l'inverse, l'immobilier d'investissement pour des objets résidentiels semble plus que jamais recherché par les investisseurs.

Considéré comme porteur, sécurisé et pérenne, l'immobilier résidentiel semble en effet particulièrement plaire aux investisseurs privés de plus en plus actifs sur le marché. Si les particuliers se concentraient alors souvent plus sur l'acquisition de lots ou de petits immeubles, nous remarquons depuis peu que ces mêmes investisseurs se dirigent de plus en plus sur l'acquisition d'actifs plus conséquents en se mettant ainsi en concurrence directe avec les investisseurs professionnels et autres institutionnels déjà très présents dans le secteur. Les immeubles de rendement sont donc très recherchés avec des exigences plus réduites de la part des acheteurs notamment en matière de rendement où l'on enregistre des ventes en dessous des 3 % de rentabilité alors qu'il était encore rare de constater des rendements inférieurs à 4,5-5 % il y a encore quelques années. Si cette tendance est constatée depuis plusieurs années, ces derniers mois semblent avoir clairement conduit à une augmentation de la demande alors que l'offre en objets de rendement reste très limitée notamment en ville et périphérie directe où les solutions à l'achat se font rares. L'impact que la bourse a subi et la chute des marchés enregistrée en début d'année ont

Laurent Pannatier

aussi amené certains investisseurs à revoir leur stratégie d'investissement et le positionnement de leurs actifs. Si la bourse peut s'avérer très volatile, le marché immobilier suisse quant à lui est reconnu pour sa stabilité et ce, même en période de crise. Investir dans la pierre reste en effet perçu comme sécurisé et propice. Les fortes variations des marchés boursiers ont ainsi poussé certains à repositionner leurs actifs dans l'immobilier et la tendance s'est vite fait sentir avec une augmentation de la demande enregistrée dans le secteur au premier semestre 2020 et ce, malgré la crise ayant mis le marché immobilier en latence avec une diminution des transactions durant environ deux mois.

Les biens de rendement et tout particulièrement les immeubles locatifs sont une denrée rare notamment en agglomération. La plupart des transactions se font hors marché, tendance accentuée par une demande bien supérieure à l'offre. Le positionnement des fonds de pension accentue aussi ceci car ces derniers sont très demandeurs et disposent de moyens presque illimités.

Les taux négatifs jouent également un rôle prépondérant. En effet, acheter un actif immobilier permet de créer de la dette et de placer des fonds qui autrement coûtent. Il devient dès lors possible d'acquérir des immeubles avec des rendements moindres, compensés par les taux négatifs dans le calcul global de l'investissement. Si les institutionnels et caisses de pensions disposent de fonds importants et que les taux négatifs constituent un problème prépondérant pour eux, nous constatons que les particuliers sont de plus en plus nombreux à être touchés par le phénomène, notamment pour les investisseurs ayant réduit leur positionnement sur les marchés. Ces derniers adoptent donc la même stratégie et se montrent tout aussi preneurs de biens de rendement créant ainsi une concurrence d'autant plus intense sur un marché où l'offre est déjà fortement limitée.

Par conséquent, le secteur de l'immobilier reste fort et ce, malgré la crise que nous traversons actuellement. La pierre constitue pour certains une valeur refuge et le marché immobilier suisse a déjà prouvé par le passé sa solidité.

L'IMPACT QUE LA BOURSE A SUBI ET LA CHUTE DES MARCHÉS ENREGISTRÉE EN DÉBUT D'ANNÉE ONT AUSSI AMENÉ CERTAINS INVESTISSEURS À REVOIR LEUR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET LE POSITIONNEMENT DE LEURS ACTIFS.

Investir dans le secteur apparaît donc toujours comme une stratégie payante et sécurisée. En outre, les perspectives étant favorables et les possibilités de plus-values à moyen et long terme semblent toujours au beau fixe. Il est donc fort probable que la tendance se confirme encore ces prochains mois pour le secteur de l'investissement immobilier et que le marché confirme une fois de plus sa solidité. ■

INVESTISSEZ DANS
LE NOUVEAU MARKET.
LE MÉDIA SUISSE DES HIGH NET
WORTH INDIVIDUALS



ABONNEZ-VOUS SUR MARKET.CH
1 an/8 éditions pour 109 CHF
2 ans/16 éditions pour 188 CHF

