



OBSERVATOIRE 2020

acanthe.ch



acanthe

EXPERTISE IMMOBILIERE





OBSERVATOIRE 2020

L'année 2020 restera gravée dans les annales. Avec l'arrivée de la pandémie, le monde a été forcé de prendre un virage brutal et de se réinventer. Au printemps, toutes les économies ont été ralenties, voire totalement stoppées. La bonne nouvelle pour Acanthe, c'est que le confinement nous a permis de nous replonger dans l'écriture de l'Observatoire.

Bien entendu, le ralentissement conjoncturel induit par le COVID-19 pose la question des répercussions sur le marché immobilier suisse.

L'immobilier à usage commercial se retrouve en première ligne suite aux difficultés rencontrées par les entreprises. Des exonérations et baisses de loyers ont été accordées et les cantons, ainsi que la Confédération sont intervenus pour soutenir le secteur. Les incidences de la crise sont loin d'être derrière nous et des efforts concertés sont encore nécessaires pour consolider les intérêts communs des propriétaires et locataires.

L'impact sur les prix de l'immobilier résidentiel n'est pas visible à ce stade et demeure incertain. Si la crise a dans l'immédiat stabilisé le niveau de taux bas, l'attrait pour la propriété demeure intact et pourrait même se renforcer sur des segments de marché tels que la montagne ou les régions plus rurales.

Par ailleurs, les transactions de biens de rendement restent peu nombreuses. Les alternatives de placement sont limitées, réduisant les exigences de rentabilité des investisseurs et augmentant sensiblement les prix pour ce type d'objets. Or, le niveau des loyers résidentiels marque le pas en Suisse, même si certaines régions sont moins touchées. Quant à la titrisation immobilière, elle se porte bien, profitant notamment de l'attractivité de l'immobilier dans un portefeuille diversifié.

ACANTHE, VOS EXPERTS FONCIÈREMENT ROMANDS

Présents depuis bientôt 20 ans sur l'arc lémanique avec aujourd'hui des bureaux à Genève et Lausanne, nous avons le plaisir de vous annoncer le rachat de la société Expertop, un bureau d'expertise et de conseil immobilier indépendant basé à St-Aubin, dans le canton de Neuchâtel.

Par cette acquisition, nous renforçons notre présence en Suisse romande tout en étendant notre dimension géographique à travers un partage étroit de connaissances et d'informations.

Ce rapprochement marque un jalon dans l'expansion de notre activité, tout en préservant l'ancrage neuchâtelois d'Expertop, essentiel à nos yeux. Il résulte d'ailleurs d'une longue et étroite collaboration entre nos deux sociétés.

Fondée en 2014 par Stéphane Picci et Stéphanie Osler, Expertop jouit d'une excellente notoriété régionale grâce aux solides compétences de ses fondateurs et à leur expérience confirmée dans la détermination de valeurs et le conseil en immobilier. L'entreprise s'est toujours distinguée par son indépendance et son éthique, des valeurs clés que partage Acanthe.

Nous sommes ravis de pouvoir étendre notre réseau au canton de Neuchâtel et d'offrir ainsi à nos clients un service d'expertise de qualité sur l'ensemble de la Suisse romande. Cette acquisition permet avant tout d'unir les forces de sociétés à taille humaine, se distinguant par leur fort ancrage régional et leurs compétences spécifiques.

Nous sommes convaincus que la force d'un expert réside dans la proximité avec son marché et sa parfaite connaissance de ses particularités locales.



acanthé
EXPERTISE IMMOBILIERE

1 LES FONDAMENTAUX DU MARCHÉ IMMOBILIER .. 5

CONJONCTURE	6
Contexte conjoncturel mondial	6
La conjoncture suisse	6
La conjoncture en Suisse romande	7
Les taux hypothécaires	8
DÉMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION	10
Suisse	10
Genève	12
Vaud	13
Neuchâtel	14
Fribourg	15
MODIFICATIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER	18
Suisse: RFFA	18
Vaud: LPPPL	18
Genève: Moratoire sur la zone villas	20
LQIF Limited Qualified Investor Fund	21

2 IMMOBILIER RÉSIDENTIEL 23 |

PRIX ET TRANSACTIONS	24
Aperçu en Suisse	24
Genève	26
Vaud	29
Neuchâtel	29
Fribourg	30
Perspectives 2020-2021	30
IMMOBILIER DE PRESTIGE	32
Évolution du marché en Suisse en comparaison avec l'internationale	32
Immobilier de prestige en Suisse	33
Région de Genève et communes en montagne les plus chères	33
Marché de montagne	34
Transactions prestige sur l'arc lémanique	35
Prestige post-Covid	37

3 IMMOBILIER COMMERCIAL 39 |

SITUATION LIÉE AU COVID-19	40
MARCHÉ COMMERCIAL PAR CANTON	42
Genève	42
Vaud	43
Neuchâtel	45

4 IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT 49

TRANSACTIONS IMMEUBLES	50
Dynamisme et blocage du marché immobilier direct	50
Évolution des transactions sur les dernières années	50
Rendement moyen	51
INVESTISSEMENT ALTERNATIF	54
Les principaux acteurs	54
Les types d'investissements selon les acteurs	54
Un nouvel acteur – le crowdfunding	54
Perspectives	55
MARCHÉ LOCATIF	56
Les loyers en Suisse	56
Taux de référence	56
Construction et impact sur les loyers	57
Genève	57
Neuchâtel	58
Vaud	59
Fribourg	59
IMMOBILIER INDIRECT	60
Les placements immobiliers ne cessent de s'envoler	60
Fonds immobiliers	60
Fondations immobilières	62
Sociétés immobilières	64

5 IMMOBILIER DURABLE 67

AVANTAGES DE LA CONSTRUCTION DURABLE	68
Évolution de la part des énergies renouvelables	68
Obligations pour les propriétaires	68
Incitations en faveur des constructions/rénovations durables	69
Rappel de quelques normes et certifications	70
Valorisation des constructions durables	72
INVENTAIRE DE QUELQUES PROJETS DURABLES HORS DU COMMUN EN SUISSE	74
Le Vortex	74
Le Projet PI	74
La Tour Cèdres	74
Yond	75
Sortera	75
Projet Green Village	75





1

LES FONDAMENTAUX DU MARCHÉ IMMOBILIER

CONTEXTE CONJONCTUREL MONDIAL

Croissance et inflation mondiales

	2015	2016	2017	2018	2019	2020P	2021P
Suisse	1.33	1.72	1.80	2.75	0.93	-7.71	5.68
UEM							
Allemagne	1.74	2.23	2.47	1.53	0.56	-6.60	5.77
France	1.11	1.10	2.29	1.79	1.51	-11.38	7.70
Italie	0.78	1.29	1.67	0.80	0.30	-11.28	7.72
Espagne	3.84	3.03	2.89	2.35	1.98	-11.14	7.49
Royaume-Uni	2.36	1.92	1.89	1.34	1.41	11.50	9.00
États-Unis	2.88	1.57	2.22	3.18	2.33	-7.30	4.06
Japon	1.22	0.52	2.17	0.32	0.65	-6.05	2.07
Chine	7.04	6.85	6.95	6.75	6.11	-2.63	6.79
Amérique latine/Caraiibes	0.05	-0.34	1.86	1.67	0.82		
Monde	2.88	2.59	3.26	3.10	2.47	-5.98	5.22

Sources : OECD.Stat, Banque Mondiale

La pandémie de Covid-19 a frappé l'économie mondiale aussi brutalement qu'un puissant coup de massue, la plongeant dans une profonde récession en raison des mesures drastiques de confinement.

À la lecture des prévisions de croissance du produit intérieur brut (PIB), nul ne peut ignorer qu'une récession mondiale est en marche et qu'elle s'inscrira dans les annales comme la plus importante depuis la dernière guerre mondiale.

EN REGARD DES PRÉVISIONS DE L'ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES (OECD), NOS VOISINS EUROPÉENS DEVRAIENT ÊTRE IMPACTÉS PLUS SÉVÈREMENT QUE L'ASIE OU LES ÉTATS-UNIS.

S'agissant des principaux marchés d'exportation des produits suisses, notre reprise économique dépendra très largement de leur faculté à se relever de la crise.

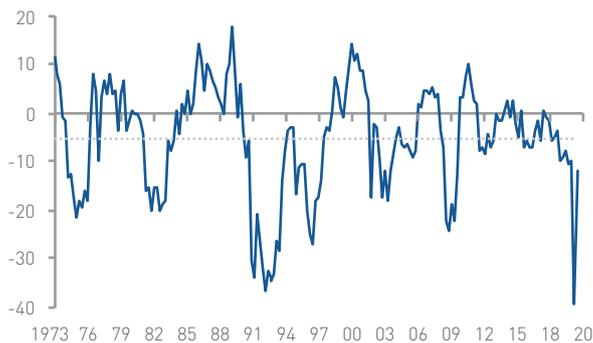
LA CONJONCTURE SUISSE

Croissance et inflation en Suisse

	PIB		Inflation	
	2020	2021	2020	2021
SECO	-6.2	5.3	-0.9	-0.3
KOF	-5.1	5.4	-0.6	0.1
BAK	-5.3	5.6	-0.7	0.1
CS	-4.0	3.5	-0.7	0.3
UBS	-5.5	4.4	-0.6	0.2
Valeurs moyennes	-5.2	4.8	-0.7	0.1

Le produit intérieur brut de la Suisse devrait se contracter de -5% à -6% en 2020 selon les différentes prévisions des experts. Comparées à celles évoquées par l'OECD qui affichent une chute de l'ordre de -8%, les perspectives restent plutôt optimistes malgré la seconde vague pandémique.

Indice suisse du climat de consommation depuis 1973



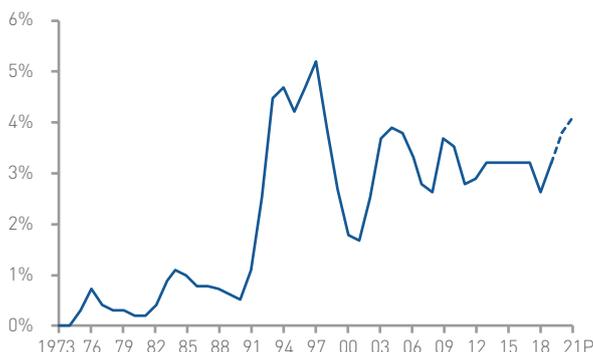
Source : SECO

Le climat de consommation vient d'atteindre un plancher historique au mois d'avril 2020 (-39%). Pour retrouver un niveau aussi bas, il faut remonter aux années 90 lorsque la bulle immobilière avait plongé l'économie dans une récession relativement longue, couplée à une flambée du chômage. Or, depuis ce printemps, les consommateurs ont repris confiance, comme en témoigne la remontée de l'indice de consommation à -12 points en juillet. L'indice reste toutefois inférieur à la moyenne sur les 50 dernières années (-5 points).

Les anticipations relatives à l'évolution du marché de l'emploi demeurent très sombres. L'indice du chômage a fortement progressé et reste pour l'instant relativement proche des niveaux record enregistrés lors de la crise économique et financière de 2008.

En juillet, le nombre de chômeurs a augmenté de 51'292 personnes (+52.6%) par rapport au mois correspondant de l'année précédente. À noter également que le chômage partiel a littéralement explosé. En avril, plus d'un tiers de la population active suisse était concernée, en particulier dans le secteur des services jusqu'alors très solide et normalement plus résistant en période de crise.

Évolution du chômage en Suisse



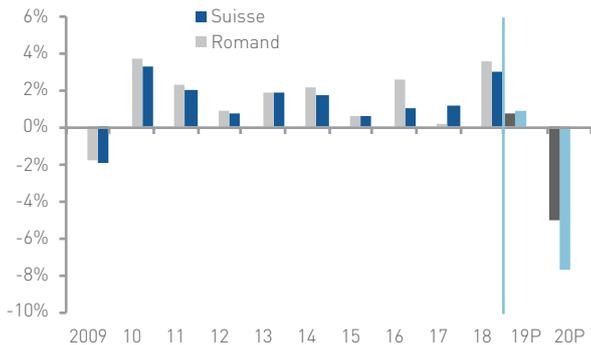
Sources : OFS, SECO

L'écrasant ralentissement de la consommation fait ainsi reculer les prix. À court terme, le risque de déflation subsiste, même si les économistes préfèrent parler de désinflation (ralentissement de l'inflation) et tablent sur une reprise timide en 2022, selon la BNS.

La capacité de résistance de l'économie suisse dans un environnement européen morose n'est plus à démontrer. Néanmoins, la récession qui nous assaille ne ressemble à nulle autre. Tout le pays espère que les mesures prises par la Confédération et les cantons permettent d'atténuer l'impact du Covid mais, soyons réalistes, la reprise sera très lente.

LA CONJONCTURE EN SUISSE ROMANDE

Évolution du PIB

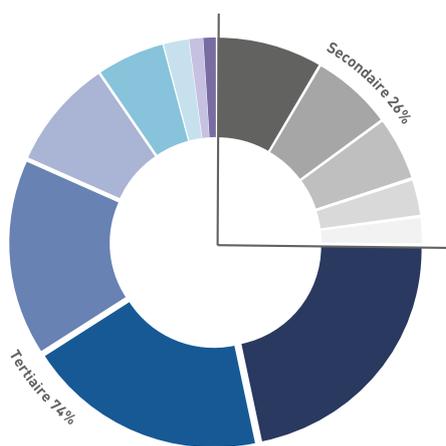


Sources: OFS, OECD

Le rôle de la Suisse romande dans l'économie helvétique ne cesse de croître et représente aujourd'hui 25% environ du PIB suisse. Sa bonne santé reposant largement sur une immigration supérieure à la moyenne suisse, les perspectives 2020 ne peuvent être positives en présence d'une immigration quasiment à l'arrêt. Le PIB romand devrait, par conséquent, essayer un recul plus marqué que le PIB national.

SI SA DIVERSITÉ D'ACTIVITÉS A ÉTÉ UN ATOUT À CE JOUR, LA PONDÉRATION LARGEMENT MAJORITAIRE DU SECTEUR TERTIAIRE (74% DU PIB) POURRAIT PLOMBER LES RÉSULTATS. EN EFFET, CONTRAIREMENT À TOUTES LES CRISES PASSÉES, C'EST LE SECTEUR LE PLUS EN SOUFFRANCE.

Décomposition du PIB romand



Sources: CREA, SECO

S'ajoute un autre volet d'incertitudes pouvant fortement influencer les perspectives de reprise de la croissance.

Les modifications réglementaires intervenues au niveau de la fiscalité des entreprises pourraient bien dynamiser l'économie romande, voire contenir partiellement les impacts du Covid dans le temps. En effet, les incidences de la réforme fiscale sur l'imposition des entreprises (RFFA), entrée en vigueur en grande partie au 1^{er} janvier 2020, ont été stoppées dans leur élan. L'introduction d'un taux cantonal unique d'imposition du bénéfice des sociétés (13.99% à GE, 13.79% sur VD et 13.60% à NE) sera de nature à favoriser l'attrait de la Suisse romande à un niveau international, déjà siège de nombreuses entreprises multinationales.

Trois branches économiques parmi les plus importantes de Suisse romande, à savoir les activités immobilières, le commerce de gros/détail et la pharma, rencontrent des défis structurels majeurs post-Covid pour s'adapter aux contraintes sanitaires et surmonter au mieux l'environnement bouleversé. La manière dont ces secteurs d'activité négocieront le virage déterminera grandement la reprise de l'économie romande pour 2021-2022.



LES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les grandes banques centrales ont acheté massivement des emprunts dans le but d'éviter une forte hausse des frais de financement sur le marché des capitaux. Aux États-Unis comme en Europe, les taux directeurs sont tous proches du 0.

Dans ses dernières décisions de politique monétaire, la BNS a apporté le meilleur soutien possible à l'économie dans la crise liée au coronavirus en ne touchant pas aux taux d'intérêt. L'Association suisse des banquiers (ASB) s'est prononcée sur les risques induits par des taux d'intérêt négatifs et a signalé les conséquences néfastes que pourrait provoquer une nouvelle baisse des taux directeurs pour la Suisse.

Évolution du taux directeur de la BNS, des taux longs et du taux hypothécaire de référence



Source: BNS

Depuis la baisse du Libor en dessous de 0 en 2014, l'objectif de la BNS est de rendre les placements en francs moins attractifs et donc d'éviter un renchérissement trop important de la monnaie. Toutefois, cette démarche désavantage les banques suisses au niveau international, souligne l'ASB. Soucieuse de préserver le taux de change, la BNS s'est néanmoins prononcée à ce jour contre un abandon des taux d'intérêt négatifs.

Toutes échéances confondues, les taux hypothécaires suisses demeurent par conséquent proches des planchers historiques. La légère hausse des taux pour les hypothèques fixes à long terme observée au 2^{ème} trimestre, s'expliquant par l'effondrement conjoncturel et la forte augmentation des risques de défaillance du crédit, ne semble pas se confirmer au 3^{ème} trimestre.

Après être resté inchangé depuis juin 2017 à hauteur de 1.50%,

LE TAUX D'INTÉRÊT DE RÉFÉRENCE POUR L'ADAPTATION DES LOYERS A PAR AILLEURS ÉTÉ ABAISSÉ EN MARS DERNIER À 1.25%.

Établi depuis 2008, ce taux est calculé sur la base du taux hypothécaire moyen des banques suisses et arrondi au quart de pour-cent.

In fine, la normalisation du niveau des taux, anticipée à maintes reprises avant la crise, est plus que jamais reportée.

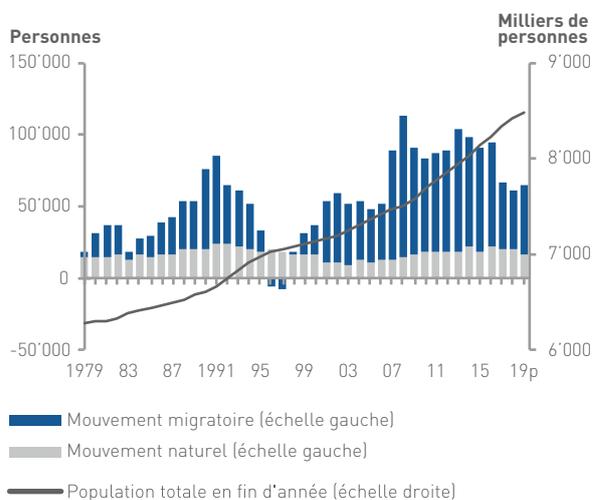


DÉMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION

SUISSE

CROISSANCE RALENTIE MAIS DYNAMIQUE

Évolution de la population suisse

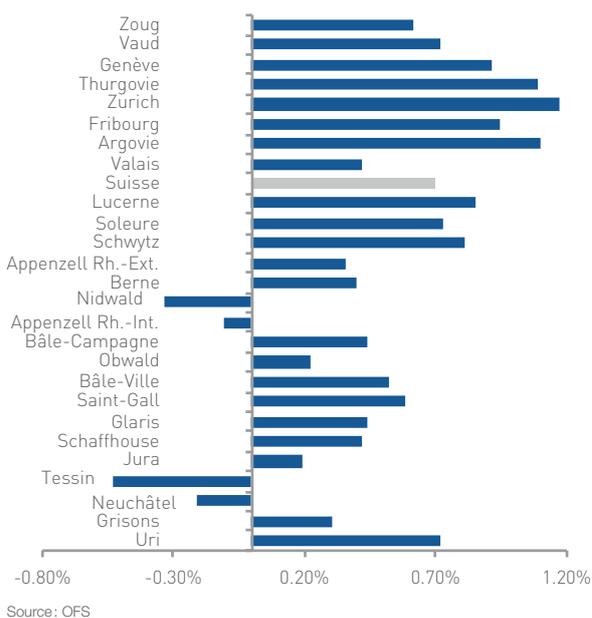


Source: OFS

À fin 2019, la population suisse globale s'élevait à 8'603'899 personnes.

La croissance démographique suisse en 2019 (+0.7%) a été la plus faible enregistrée au cours des 14 dernières années. Les cantons ayant vu leur population le plus varier sont Zurich (+1.2%), Argovie et Thurgovie (+1.1%), ainsi que Genève, Fribourg et Lucerne (+0.9%). Alors que les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures (-0.11%) et de Nidwald (-0.34%) enregistrent pour la première fois un recul du nombre de résidents, la tendance baissière se poursuit pour la troisième année consécutive dans les cantons du Tessin (-0.53%) et de Neuchâtel (-0.22%)¹.

Variation de la population suisse par canton en 2019 (p)



¹ Données provisoires OFS

² Tessin, Grisons, Bâle-Campagne, Nidwald, Schaffhouse, Bâle-Ville, Berne, Glaris, Soleure, Uri, Jura et Valais

EN COMPARAISON EUROPÉENNE, LA SUISSE RESTE L'UN DES PAYS LES PLUS DYNAMIQUES EN TERMES DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, PRINCIPALEMENT GRÂCE À UN NIVEAU D'IMMIGRATION IMPORTANT.

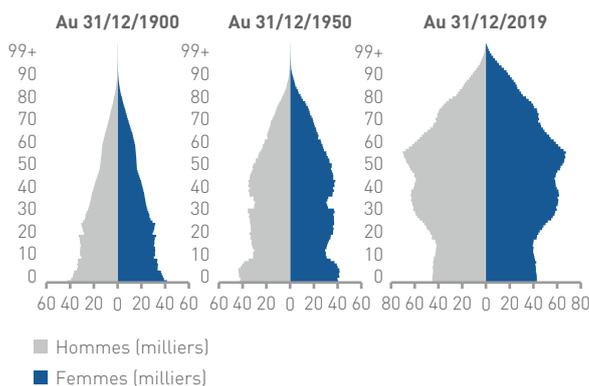
La part élevée d'étrangers en Suisse (25.3%) reflète l'attractivité du pays.

LES MIGRATIONS: MOTEUR DÉMOGRAPHIQUE

La croissance démographique réside pour plus de trois quarts dans les mouvements migratoires. Alors que le solde migratoire était en recul depuis 2014 – traduisant une évolution de l'émigration supérieure à l'évolution de l'immigration – il a connu un nouvel essor en 2019 (+19.4%). C'est principalement la baisse des émigrations (-5.4%) qui est à l'origine de cette reprise. Quant à l'immigration, elle évolue lentement (+0.4%) après avoir connu un net ralentissement en 2017 (-11%).

« POPY-BOOM »

Évolution de la pyramide des âges en Suisse



Source: OFS

Avec un faible taux de naissance et une espérance de vie toujours plus longue, la population des pays industrialisés ne cesse de vieillir. La Suisse s'inscrit dans cette tendance. Le nombre de seniors (personnes de plus de 65 ans) poursuit sa hausse jusqu'à atteindre 18.7% de la population en 2019 alors que cette même année, la part de jeunes de moins de 19 ans continue de baisser et ne représente que 19.9% de la population. Certains cantons comptent déjà plus de personnes âgées que de jeunes². L'entrée massive des baby-boomers à l'âge de la retraite ne fait qu'amplifier ce phénomène de vieillissement.

Cette mutation démographique n'est pas sans conséquence. Selon le SECO, le vieillissement des Suisses aurait un impact négatif sur la croissance économique du pays. Les études réalisées prévoient une chute du PIB de 11% d'ici à 2065, avec un effet particulièrement marqué durant les deux prochaines décennies.

Le vieillissement de la population affaiblit le potentiel de production, aussi bien le PIB par heure de travail (productivité) que le PIB par habitant, en raison d'un déséquilibre entre le nombre de personnes actives et la population totale.

L'immigration, le relèvement de l'âge de la retraite ou encore l'augmentation du taux d'activité des personnes à partir de 55 ans, sont des éléments qui permettraient d'atténuer, sans toutefois supprimer, les effets négatifs du vieillissement de la population sur la prospérité du pays.

PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

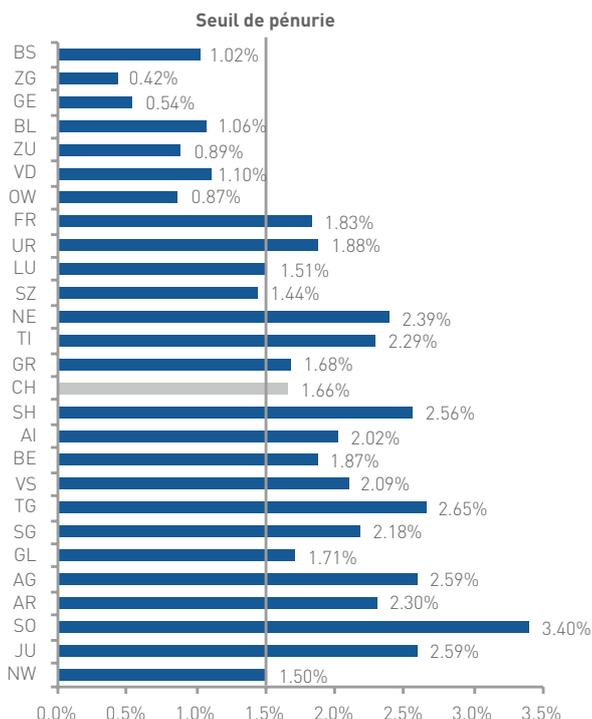
Selon les prévisions de l'OFS, la croissance démographique devrait légèrement s'accélérer au cours des dix prochaines années avec une progression annuelle moyenne de l'ordre de 0.8%. Le phénomène de vieillissement de la population sera, lui aussi, plus rapide entre 2020 et 2030 avec une croissance attendue des personnes âgées de 65 ans de plus de 30%.

Si les hypothèses du scénario de référence se réalisent, le cap des 10 millions d'habitants serait franchi en 2039³. Ces chiffres reposent pour 75% sur le niveau migratoire qui lui-même dépend de la conjoncture suisse.

Par ailleurs, l'accroissement démographique devrait principalement se concentrer autour de l'agglomération zurichoise et dans l'arc lémanique.

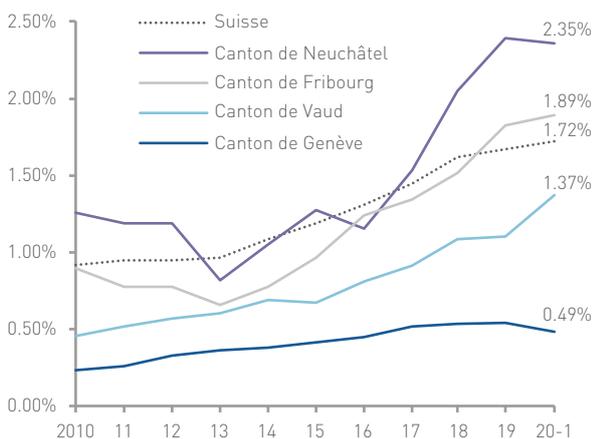
LOGEMENTS VACANTS

Taux de logements vacants par canton en 2019



Source : OFS

Évolution du taux de logements vacants



Source : OFS

En 2019, l'OFS dénombrait 75'383 logements vacants en Suisse, soit 1.7% de l'ensemble du parc national de logements. La hausse du taux de logements vacants, initiée il y a dix ans, s'est poursuivie cette année encore, avec une augmentation de 4.3% par rapport à 2018.

Alors que les régions du Tessin et de l'Espace Mittelland voient leur proportion de logements vacants augmenter plus fortement (+0.27% et +0.16%), les régions de Zurich et de l'arc lémanique connaissent le phénomène inverse (-0.1% et -0.07%).

Au niveau cantonal, Soleure reste, pour la deuxième année consécutive, le détenteur du taux de vacance le plus élevé. Avec 3.4%, il est également le seul canton à dépasser la barre des 3%. Loin derrière, les cantons de Thurgovie (2.65%), du Jura et d'Argovie (2.59%) présentent un niveau de vacance élevé. Il est intéressant de relever que plus de la moitié des cantons (18) sont considérés hors pénurie (seuil fixé à 1.5%). De l'autre côté du classement, ce sont les cantons de Zoug (0.42%), de Genève (0.54%), de Zurich (0.89%) et d'Obwald (0.87%) qui conservent un taux de logements vacants inférieur à 1%.

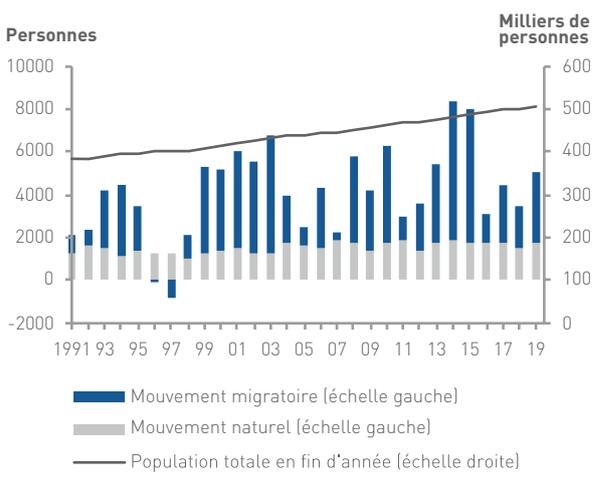
	Taux de logements vacants, 2019 (en %)				Logements autorisés, 2019 (en % du parc de logements)			
	Total	Centre	Milieu urbain	Milieu rural	Total	Centre	Milieu urbain	Milieu rural
Suisse	1.7	0.9	2.1	2.0	0.9	0.8	1.1	1.1
1 Zurich	1.0	0.5	1.5	1.9	1.0	0.9	1.1	1.6
2 Suisse orientale	2.3	2.4	2.3	2.0	1.0	0.5	1.0	1.2
3 Suisse centrale	1.3	1.5	1.2	1.5	1.2	1.4	1.1	1.0
4 Suisse du Nord-Ouest	2.2	1.1	2.7	2.2	1.0	0.8	1.1	1.4
5 Berne	1.9	1.1	2.7	2.0	0.8	0.6	1.0	0.7
6 Tessin	2.1	3.0	2.5	2.7	0.8	1.2	1.1	1.2
7 Arc lémanique	0.7	0.5	0.9	1.6	0.7	0.5	1.3	1.0
8 Espace Mittelland	2.0	-	2.1	2.1	0.9	-	0.8	1.1

Source : Raiffeisen Economic Research / Immobilier suisse 2Q20

³ Scénario de référence de l'OFS construit sur la base des évolutions observées au cours des dernières années.

GENÈVE

Évolution de la population, canton de Genève

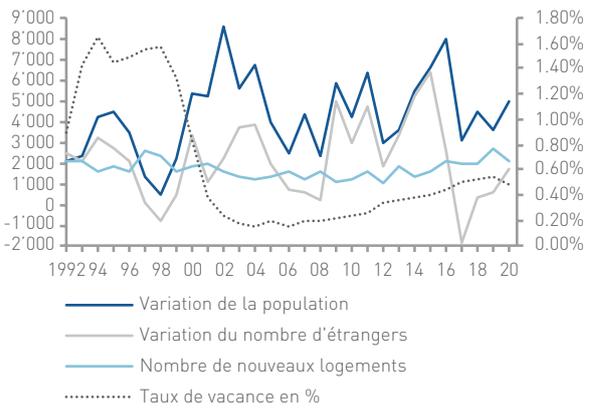


Source: OCSTAT

Mi-2018, le nombre d'habitants du canton de Genève franchissait le seuil du demi-million. Depuis, la population résidente n'a cessé de progresser, voire même de s'accélérer. L'année 2019 a enregistré une croissance démographique de +1%, une variation supérieure à celle des trois années précédentes. Le solde migratoire est le principal moteur de cette croissance.

Le canton comptait à fin 2019 506'765 habitants, dont 40% sont étrangers. La communauté portugaise, qui représentait depuis 1994 la communauté étrangère la plus importante du canton, s'est désormais fait devancer par la communauté française.

Variation annuelle de la population et nombre de logements construits, canton de Genève



Source: OCSTAT

Au niveau communal, la hausse démographique la plus forte est recensée en Ville de Genève (+2259), suivie de Lancy (+475), Meyrin (+462), Chêne-Bougeries (+310), Veyrier (+275) et Carouge (+251). À l'inverse, les communes d'Avully (-40), Plan-les-Ouates (-39) et Jussy (-34) ont vu leur population reculer.

Le nombre de Suisses à Genève a augmenté de 3'312 personnes au cours de l'année 2019 et s'établit à 304'053. Alors que les Suisses sont plus nombreux à quitter le canton qu'à s'y établir, cette progression s'explique essentiellement par les naturalisations.

Ces dernières sont toutefois plus faibles que sur la période 2015-2017 puisque l'obtention de la nationalité suisse est devenue plus contraignante depuis 2018 avec la révision de la loi sur la nationalité.

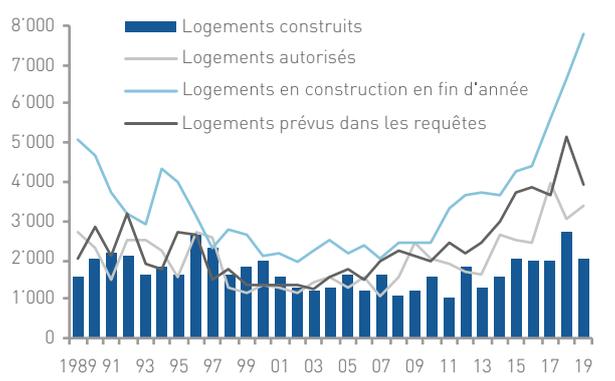
Au cours de ces dix dernières années, ce sont en moyenne 2'900 personnes qui quittent le canton pour s'installer dans le canton de Vaud. En effet, le niveau de prix ou des loyers, ainsi que l'accès à la propriété constituent les motivations principales à délaisser le bout du lac pour la côte vaudoise ou encore la France voisine.

Avec un taux de vacance des logements de 0.54% au 1^{er} juin 2019, Genève est bel et bien en situation de pénurie, et ce depuis une vingtaine d'années. C'est pourquoi le canton redouble d'efforts pour rattraper la demande et l'activité de construction bat des records.

POUR LA 5^{ÈME} ANNÉE CONSÉCUTIVE, LE NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS LIVRÉS SUR LE MARCHÉ A DÉPASSÉ LES 2'000 UNITÉS.

Et ce sont près de 8'000 logements qui sont en cours de construction (7'789 à fin 2019 contre 4'057 en moyenne annuelle entre 2009 et 2018).

Mouvement de la construction de logements, canton de Genève



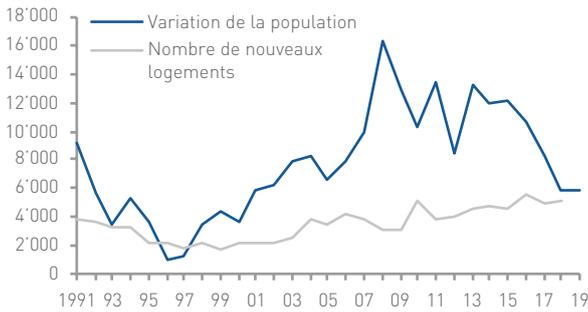
Source: OCSTAT

La plupart des logements en construction font partie de grands projets d'habitat collectif tels que le quartier de l'Étang à Vernier (1'164 logements), les Communaux d'Ambilly à Thônex (670 logements), Adret Pont-Rouge à Lancy (393 logements) et La Chapelle-Les Sciers à Plan-les-Ouates (614 logements). Le canton ne se satisfait pas seulement de construire en périphérie puisque la Ville de Genève attend 1'637 logements. La Ville compte bien profiter de cette année pour développer et valoriser les quartiers autour des nouvelles stations. C'est ainsi que les gares Genève-Eaux-Vives et Chêne-Bourg devraient accueillir respectivement 400 et 250 logements, en plus des surfaces d'activité et espaces publics projetés.

Les ressources engagées pour offrir davantage de logements portent gentiment leurs fruits puisque le taux de vacance enregistre malgré tout une constante hausse depuis environ 2006 (+0.15%).

VAUD

Variation annuelle de la population et nombre de logements construits, canton de Vaud

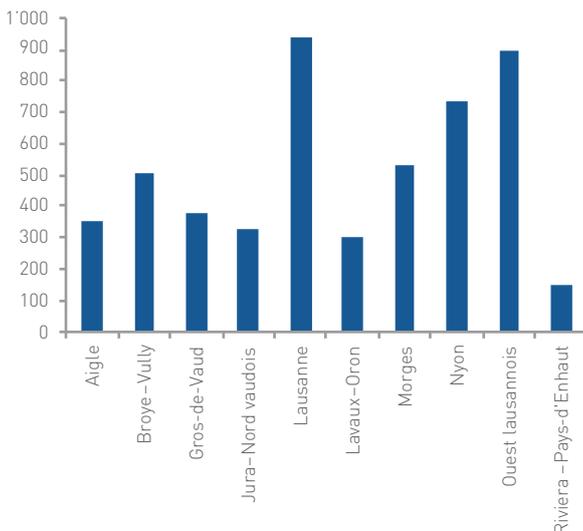


Sources : OFS, StatVD

Après une période marquée par des pics de croissance, la progression démographique vaudoise a nettement ralenti au cours des trois dernières années et enregistre en 2019 une hausse similaire à la moyenne nationale (+0.7%). Cette évolution est principalement générée par l'immigration, un tiers de la population vaudoise étant étrangère.

Le canton de Vaud est particulièrement attractif en raison de son dynamisme économique et des perspectives d'emploi qu'il laisse entrevoir. En plus de ses besoins en main-d'œuvre sur le marché du travail, la région déploie également une offre attrayante en matière de formation supérieure. Ses établissements de renom national et international, tels que l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL), l'École Hôtelière de Lausanne (EHL) ou encore l'Université de Lausanne (UNIL), accueillent un panel d'étudiants venus du monde entier. Une personne sur trois venant en Suisse pour poursuivre une formation réside dans le canton.

Nouveaux logements construits par district, canton de Vaud, 2018



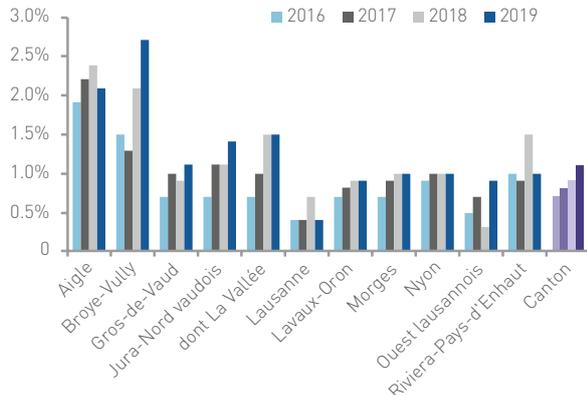
Sources : OFS, StatVD

DE PAR L'ARRIVÉE D'UNE POPULATION ESTUDIANTINE ET D'UNE MAIN-D'ŒUVRE EN ÂGE DE TRAVAILLER, LA POPULATION VAUDOISE VOIT L'ÂGE MOYEN DE SES RÉSIDENTS RECULER CONTRAIREMENT À LA TENDANCE NATIONALE.

Les ménages du canton de Vaud sont majoritairement composés de personnes seules qui représentent un tiers des ménages en 2017 (36%) (30% de couples avec enfants, 24% de couples sans enfants, 8% de ménages monoparentaux).

Avec ses 806'088 habitants en 2019, le canton de Vaud reste le troisième canton le plus peuplé de Suisse, après Zurich et Berne. Selon le scénario moyen établi par Statistique Vaud en 2016, la population devrait poursuivre sa croissance pour atteindre 980'000 habitants en 2040.

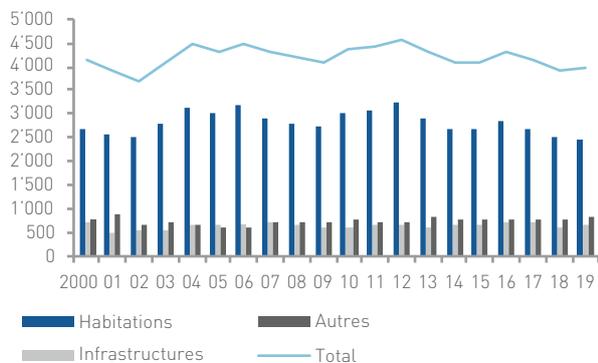
Taux de logements vacants, canton de Vaud



Sources : StatVD, OFS, Statistique annuelle des logements vacants

Face à une demande croissante de logements, l'activité de construction s'adapte petit à petit, avec une détente lente mais régulière du taux de vacance passant de 0.4% en 2009 à 1.1% dix ans plus tard. Le canton reste toutefois en-dessous du seuil d'équilibre du marché. Ce sont 5'117 logements qui ont vu le jour sur le territoire vaudois en 2018, soit +5% par rapport à l'année précédente. Sans grande surprise, les nouveaux logements se sont principalement construits en Ville de Lausanne et dans sa périphérie (1'841 logements), soit au sein des régions urbaines où la population est la plus dense (30% de la population vaudoise) et où se concentrent les pôles pourvoyeurs d'emplois et de formations. Le district de Nyon a également accueilli 14% de nouveaux logements.

Évolution des demandes de permis de construire selon l'ouvrage, canton de Vaud



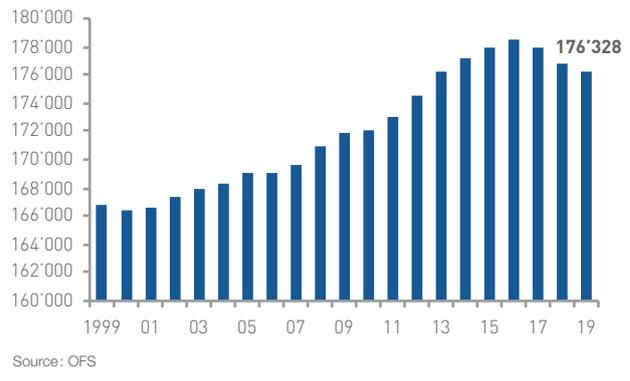
Sources : StatVD, CAMAC

L'arrivée de nouvelles constructions sur le territoire vaudois devrait toutefois ralentir puisque les demandes de permis de construire, après avoir connu un pic en 2012, diminuent progressivement. En effet, les régions de Lausanne, Nyon et Vevey présentent un recul des réquisitions d'autorisation de construire.



NEUCHÂTEL

Évolution de la population résidente, canton de Neuchâtel

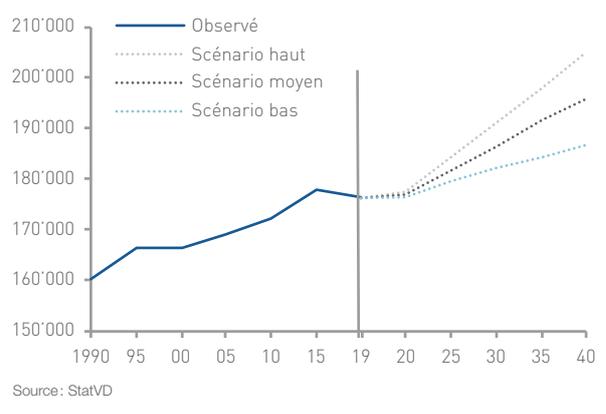


Pour la troisième année consécutive, le canton de Neuchâtel enregistre une baisse de sa population. À fin 2019, il compte 392 résidents de moins qu'en début d'année, correspondant à un recul de -0.22%. La même année, La Chaux-de-Fonds perdait à elle seule plus de 450 habitants, cédant ainsi sa place à la ville de Fribourg sur le podium des trois plus grandes villes de Suisse romande, après Genève et Lausanne.

Un solde migratoire négatif en est la source principale: les arrivées dans le canton ont certes diminué mais c'est plus particulièrement l'augmentation des départs du canton qui contribue à ce résultat mitigé.

Bien que cette baisse soit peu réjouissante, elle est à relativiser puisqu'elle est trois fois moins importante que l'année précédente.

Prévisions démographiques, canton de Neuchâtel



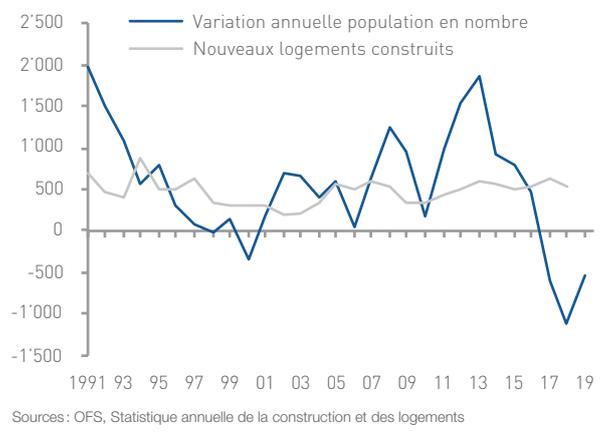
C'est surtout la région Montagnes qui se voit dépeuplée: les communes de La Chaux-de-Fonds et Le Locle ont perdu respectivement 469 et 118 habitants. Cependant, on note les premiers signes d'une amélioration puisque la majorité des communes (19 sur 31) présente une progression démographique positive, bien que modeste. Ainsi, la région Littoral a tout de même accueilli 200 nouvelles personnes.

Les citoyens quittent le canton principalement au profit des communes vaudoises, bernoises et fribourgeoises en raison d'une imposition plus attractive.

Face à une pénurie de compétences dans un nombre croissant de secteurs d'activité, le canton de Neuchâtel reste confiant et ne devrait pas tarder à bénéficier des effets des grandes décisions politiques prises au cours de l'année 2019. En effet, le Conseil d'État entend bien relancer l'attractivité du canton et inverser ainsi la tendance. Plusieurs réformes devraient contribuer à cette cause:

- la baisse des impôts entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020, suivie d'une seconde étape en 2021
- les grands projets d'infrastructures tels que les contournements autoroutiers du Locle et de La Chaux-de-Fonds suivis de la ligne ferroviaire reliant Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds
- le nouveau plan d'aménagement du territoire valorisant le potentiel de développement tout en préservant les espaces naturels.

Variation annuelle de la population et nombre de logements construits, canton de Neuchâtel

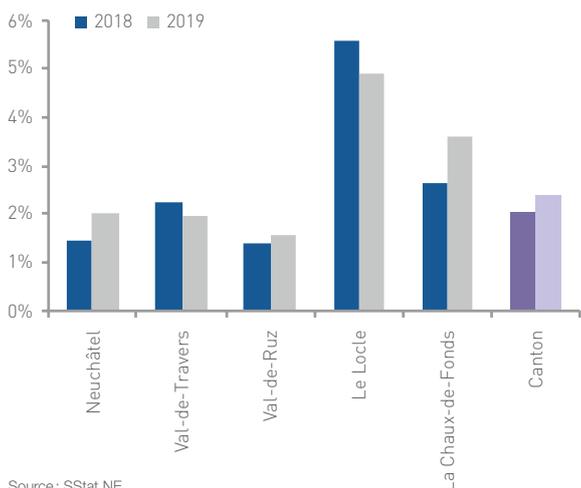


Selon les récentes perspectives démographiques du service statistique (étude octobre 2019), la population neuchâteloise devrait connaître une période de croissance régulière et continue au cours des 20 prochaines années pour atteindre 196'000 personnes en 2040 (scénario moyen).

Le taux de croissance annuel de la population se situerait en moyenne à +0.5% entre 2021-2030 puis passerait à +0.4% en 2040, ce qui est légèrement supérieur à la croissance moyenne de la période 1990-2016.

La pyramide des âges s'élargirait encore davantage entre 65 et 84 ans avec une croissance accélérée de +43% d'ici 2040. D'après ces projections, l'effectif des personnes âgées de 65 ans et plus représenterait 25% de la population en 2040 (contre 19% en 2018).

Taux de logements vacants des communes de plus de 10'000 habitants, canton de Neuchâtel



En écho au recul de la population neuchâteloise, de plus en plus de logements se vident et demeurent inoccupés sur le territoire cantonal. Le taux de logements vacants cantonal est passé de 2.04% en 2018 à 2.39% en 2019. Désormais, plus aucune des quatre régions ne se trouve en situation de pénurie (taux admis de 1.5%). À l'exception de la région Val-de-Travers et du Locle, toutes les régions ont vu leur nombre de logements vacants augmenter durant l'année écoulée. La région des Montagnes présente le taux de vacance le plus élevé (3.79%). Elle est notamment composée des communes du Locle et de La Chaux-de-Fonds dont les effectifs de logements vacants frôlent des sommets (4.91% pour Le Locle et 3.58% pour La Chaux-de-Fonds).

Par ailleurs, la durée de relocation s'allonge et peut s'étendre jusqu'à un an pour un tiers des appartements vacants situés dans la région Val-de-Travers.

L'augmentation du taux de vacance est à nuancer avec l'arrivée d'un grand nombre de nouveaux logements sur le marché locatif. Rien qu'en 2018, ce sont près de 700 nouveaux logements qui ont vu le jour. Les régions de Neuchâtel et Val-de-Ruz sont celles qui construisent le plus. Une centaine de villas ont également été bâties cette même année.

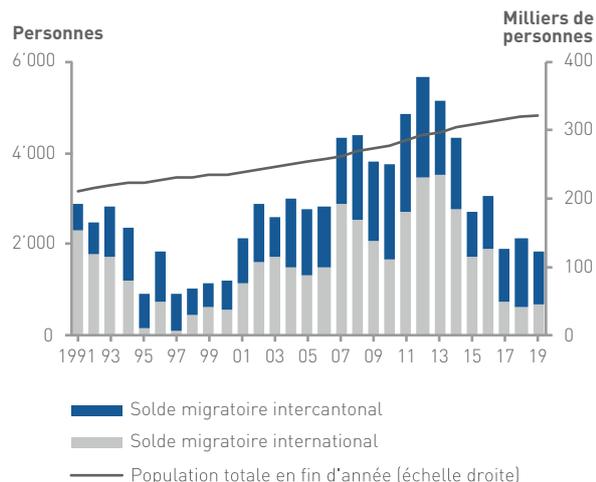
Le nombre de permis de construire de villas est globalement stable dans le canton de Neuchâtel. On relève de nombreux projets d'habitat groupé sur la région Littoral. L'activité de construction des appartements est plus volatile et modérée et tend au ralentissement ces prochaines années.

L'ABSENCE D'IMPULSION DÉMOGRAPHIQUE COUPLÉE À UNE ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION CONSTANTE ACCENTUÉE L'EXCÉDENT D'OFFRES SUR LE MARCHÉ ACTUEL.

Les prix subissent donc naturellement une pression à la baisse. Il faudra compter sur l'attrait du neuf et le pouvoir d'achat pour espérer soutenir la demande.

FRIBOURG

Évolution de la population, canton de Fribourg



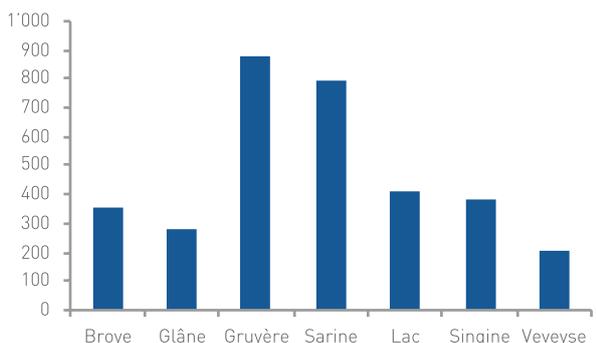
Depuis une vingtaine d'années, le canton de Fribourg connaît un réel essor démographique: sa population a augmenté de 36% depuis 2000, de 16% entre 2010 et aujourd'hui. Bien que la croissance ait nettement ralenti ces trois à cinq dernières années, le canton comptait 321'717 résidents au 31.12.2019.

Situé entre les deux grands pôles urbains que sont l'arc lémanique et Berne, le canton de Fribourg présente une démographie alimentée par les migrations intercantionales. Celles-ci représentent 60% des arrivées dans le canton.

Cette structure démographique singulière procure au canton de Fribourg une croissance à deux vitesses. En effet, une pression plus forte du côté de la région lémanique est constatée puisque les districts francophones situés au Sud-Ouest, à savoir Gruyère (+2.38%), Veveyse (+2.35%) et Broye (+2.01%), concentrent les plus fortes augmentations de population. Les districts de Singine et Sarine sont, quant à eux, en retrait avec une variation annuelle de 0.68% et 0.19% en 2018.

Sur les 3'003 nouveaux habitants enregistrés en 2019, 1'062 sont de nationalité étrangère (soit 35%). Près de 4 étrangers sur 10 proviennent d'un autre canton (Vaud principalement) et pas directement d'un autre pays.

Nouveaux logements construits par district, canton de Fribourg, 2018





LA POUSSÉE DÉMOGRAPHIQUE, ÉTALÉE SUR PLUS D'UNE DIZAINE D'ANNÉES (DE 2002 À 2014), N'A PAS SEULEMENT EU UN IMPACT SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT, ELLE A RÉELLEMENT DOPÉ L'ÉCONOMIE DU CANTON.

Le PIB fribourgeois a atteint une croissance annuelle moyenne de 2.5% entre 2010 et 2018, une variation supérieure à la moyenne nationale.

Le district de la Gruyère (Bulle) a particulièrement performé ces dix dernières années, en doublant sa croissance grâce à une économie diversifiée et une construction de logements particulièrement intense. Toutefois, le district de la Sarine (Fribourg et son agglomération) reste le cœur économique en participant pour près de la moitié à la richesse produite au niveau cantonal (47% du PIB).

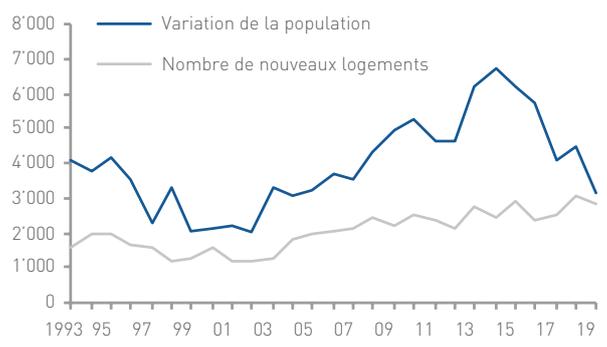
Le tissu économique fribourgeois a également connu de grandes transformations depuis une dizaine d'années.

Le secteur secondaire, jusqu'ici mené par les branches des machines et de l'électrotechnique, s'est vu dernièrement dépassé par la construction.

On assiste également à une tertiarisation du canton. Le secteur public, en particulier le domaine de la santé, s'est développé au rythme de l'augmentation de la population.

Face à ce nouveau portrait économique, la part relative du secteur primaire s'amoindrit.

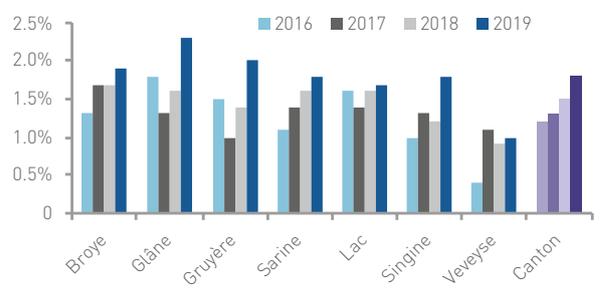
Variation annuelle de la population et nombre de logements construits, canton de Fribourg



Source: SStat Fribourg

Toutefois, il semblerait que nous assistions à un déséquilibre du marché immobilier fribourgeois. Peinant à s'adapter à la demande, l'offre est aujourd'hui trop importante par rapport à la croissance démographique plus raisonnée. Le volume des constructions a fait grimper le taux de vacance à 1.83% en 2019. Il s'agit du taux de vacance le plus élevé depuis 2000. Tous les districts ont observé un nombre de logements vacants en hausse entre 2018 et 2019. Au niveau des communes, elles se divisent en deux groupes quasi équivalents: 72 communes ont un taux de logements vacants au-dessous de 1.5%, 64 se situent au-dessus du point d'équilibre entre offre et demande.

Taux de logements vacants, canton de Fribourg



Source: SStat Fribourg

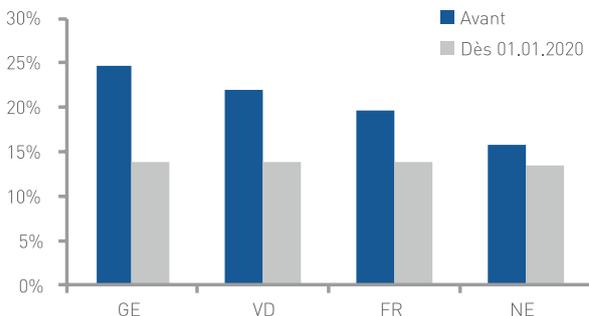
En écho à l'accroissement de la population, la construction de logements s'est accélérée. 3'300 nouveaux logements ont vu le jour sur le territoire fribourgeois avec une concentration en Gruyère (875 logements dont 497 à Bulle) et dans la Sarine (795 logements répartis principalement entre les communes de Gibloux, Granges-Paccots et Villars-sur-Glâne).



MODIFICATIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER

SUISSE : RFFA

Mise en œuvre de la RFFA dans les cantons



Sources : République et canton de Genève, État de Vaud, État de Fribourg, République et canton de Neuchâtel

Ces deux dernières années, la fiscalité de l'imposition des entreprises a constitué une des principales modifications législatives sur le plan fédéral. Le système fiscal suisse est particulièrement attractif, ce qui a favorisé l'implantation de nouvelles sociétés sur les dernières décennies. En acceptant le 19 mai 2019 la réforme fiscale sur l'imposition des entreprises (RFFA) avec une entrée en vigueur en grande partie au 1^{er} janvier 2020, la Suisse s'est mise en conformité avec la réglementation internationale tout en préservant la compétitivité de son économie. La mise en œuvre cantonale de cette loi fédérale s'articule, entre autres, autour d'un taux cantonal unique d'imposition du bénéfice des sociétés fixé par exemple à 13.99% à Genève et à 13.79% dans le canton de Vaud.

Une des conséquences de cette réforme pour l'immobilier est un regain certain de l'attractivité des sociétés immobilières (SI). Si elles ont toujours été un outil intéressant pour les promoteurs de grands projets immobiliers, cette modification contribue également à l'attrait des SI pour le développement de projets de petite taille. Les SI deviennent aussi un argument de vente, ce qui n'était plus le cas depuis de nombreuses années. Sur le plan des successions, les SI sont à nouveau considérées comme un véhicule permettant une transmission facilitée d'un parc immobilier à la génération suivante tout en allégeant l'impact fiscal au niveau successoral.

Le nouveau paquet de mesures dans le cadre de la réforme de l'imposition des entreprises influence également le marché de l'immobilier commercial, notamment au niveau du choix stratégique d'implantation à la fois pour les entreprises internationales et suisses. Les critères de sélection ne dépendent ainsi plus seulement du volet fiscal, mais d'autres facteurs comme l'accessibilité, la mobilité, la proximité avec la clientèle ou encore la modularité des surfaces à disposition. Il est encore trop tôt pour mesurer l'impact fiscal réel résultant de cette baisse d'imposition, notamment pour les entreprises locales. Ceci dit, un effet concret est déjà visible. Les PME investissent davantage dans l'innovation, en particulier dans la recherche et le développement, la formation et les technologies du futur contribuant à la compétitivité de la Suisse.

VAUD : LPPPL

LOI SUR LA PRÉSERVATION ET LA PROMOTION DU PARC LOCATIF (LPPPL)

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018, a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant des logements loués sur le marché qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif), ainsi que de promouvoir la construction de nouveaux logements qui répondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).

PRÉSERVATION DU PARC LOCATIF

L'application concerne tout propriétaire qui entreprend des travaux de rénovation ou de transformation qui ne relèvent pas de l'entretien courant, dans un logement ou un immeuble loué. Certaines exceptions sont à noter entre autres pour les districts considérés comme hors pénurie de logement, les appartements de plus de 150 m² ou une valeur ECA indexée <CHF 750 le m³ (indice 117.1 = 1990).

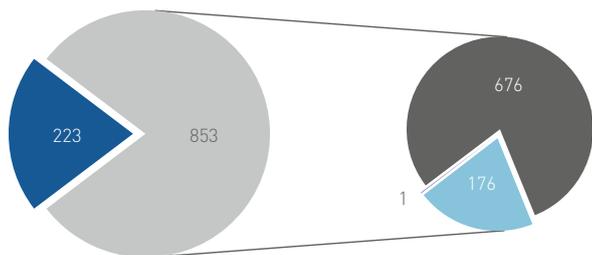
Les travaux de rénovation comprennent ceux générant une plus-value pour l'immeuble ou le logement loué, sans en modifier la distribution mais en améliorant son confort. Les travaux de pur entretien ne sont pas inclus dans cette notion. La transformation consiste en tous travaux ayant pour conséquence de modifier l'architecture, la surface, le volume, la distribution de la totalité ou d'une partie d'un immeuble ou d'un logement loué ou d'y aménager de nouvelles installations techniques (chauffage, ascenseur, etc.).

Le logement ainsi rénové ou transformé est soumis à un contrôle du loyer en principe sur 3 ans mais pouvant aller jusqu'à 5 ou 10 ans selon l'ampleur des travaux, en termes de coût par rapport à la valeur ECA, de restructurations éventuelles, de hausses de loyers et de la situation de pénurie qui sévit dans la commune concernée.

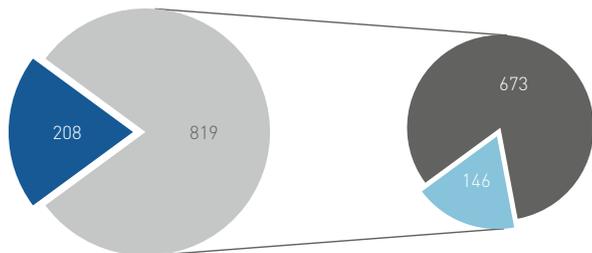
Le renforcement des procédures et des délais associés engendrera, si ce n'est pas déjà le cas, un ralentissement des investissements de rénovation. En effet, le prolongement des durées de vacance dû au délai de traitement des demandes et à la fixation des loyers après travaux au-delà du marché influant directement sur les rendements, n'encourage pas les bailleurs à entreprendre des travaux de cette envergure, malgré le fait qu'ils soient indispensables pour maintenir les parcs immobiliers à niveau. Cette situation aura une incidence directe sur la valeur des biens dans les années à venir.

Nombre de requêtes reçues par la Division Logement

en 2018



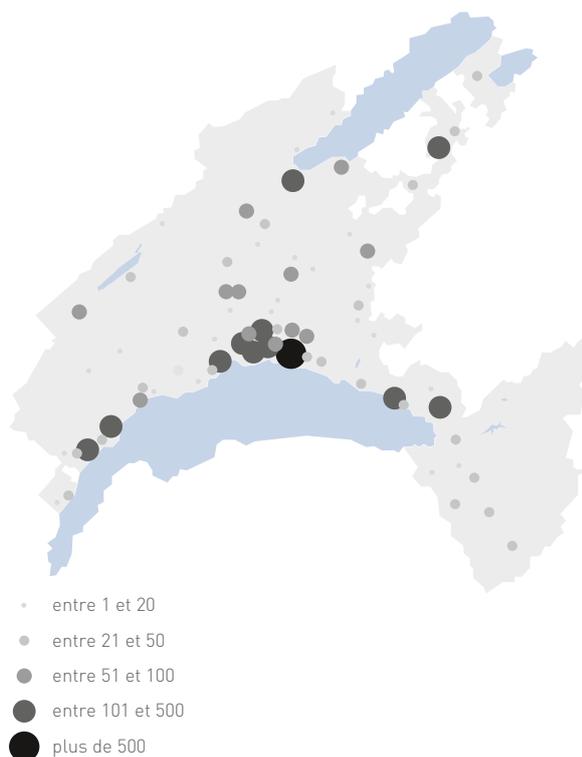
en 2019



- Non soumises LPPPL
- Décisions sans conditions
- Décisions assorties de conditions
- Refusées

Source : DGTL – Division logement du canton de Vaud

Répartition géographique des LUP



Source : Vaud

PROMOTION DU PARC LOCATIF

Les plans directeurs définissent la stratégie d'aménagement du territoire pour le canton de Vaud pour les 15 à 25 prochaines années, ainsi que les mesures de mise en œuvre. Ils assurent la coordination des politiques publiques ayant un effet sur le territoire.

Le but est d'offrir aux communes des outils de promotion du parc locatif et de définir les catégories de logements d'utilité publique (LUP) avec désormais quatre catégories distinctes :

- Les logements à loyers modérés (logements subventionnés) LLM.
- Les logements protégés pour les personnes âgées (LP)
- Les logements étudiants (LE)
- Les logements à loyers abordables (LLA)

Les communes peuvent fixer un quota de logements d'utilité publique et, en cas de pénurie, bénéficient d'un droit de préemption pour acquérir un bien dans le but exclusif de construire des LUP.

Le propriétaire peut bénéficier d'un bonus de 10% s'il attribue au moins 15% de la surface brute de plancher (SBP) habitable de sa construction à des LUP, pour autant que la construction soit réalisée sur un terrain légalisé avant le 1^{er} janvier 2018. Passé cette date, cette possibilité doit figurer dans le plan et le règlement d'affectation de la commune.

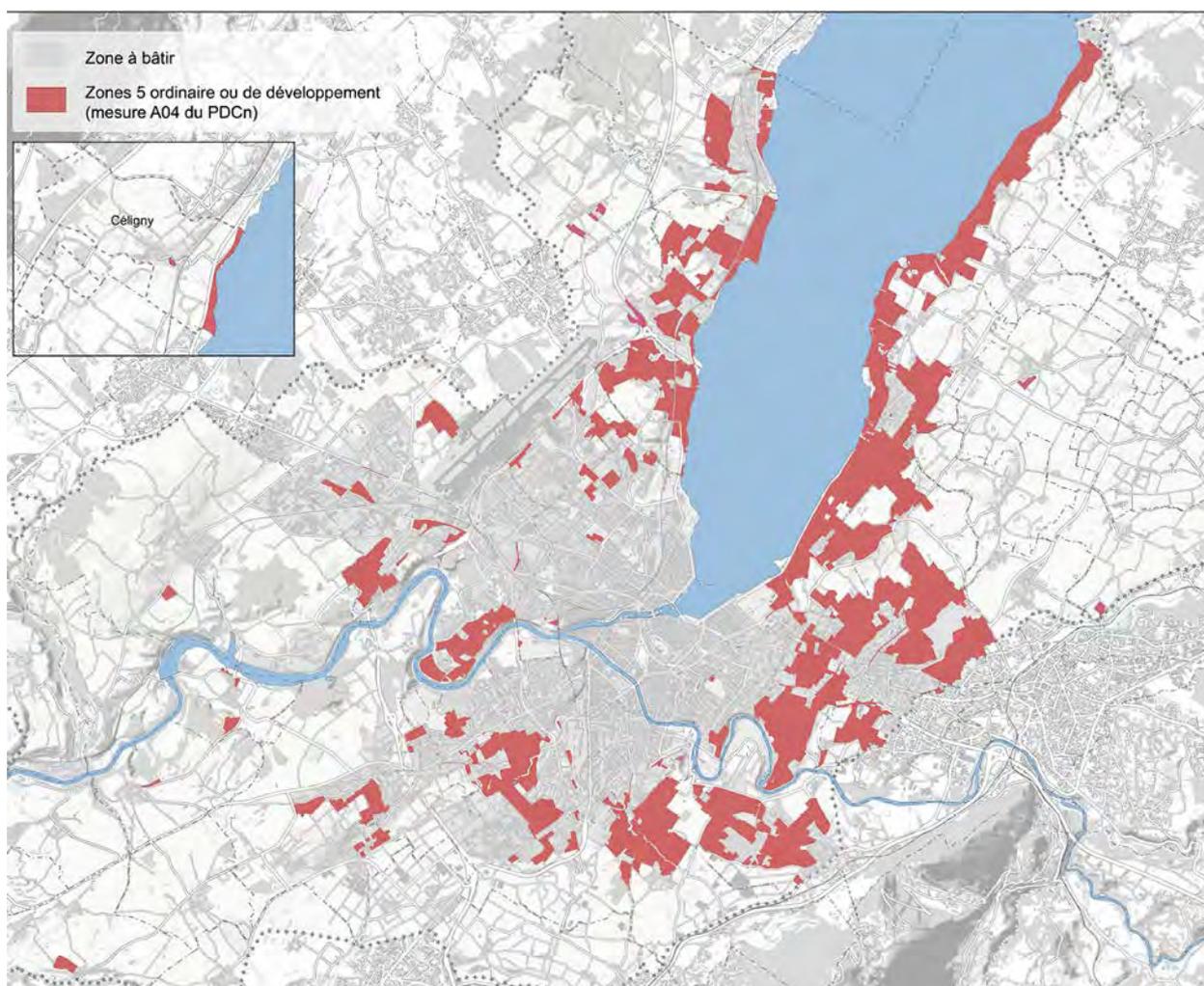


GENÈVE : MORATOIRE SUR LA ZONE VILLAS

La densité est devenue l'enjeu majeur pour une utilisation optimale du sol. Suite à la modification de l'article 59 alinéa 4 de la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) en janvier 2013, la zone villas a subi une densification accrue par le biais de dérogations. Une dérogation pouvait être accordée jusqu'à une fourchette pouvant atteindre 40% à 60% en fonction de la surface de la parcelle concernée et du standard de performance énergétique retenu. L'objectif initial visait à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en zone villas.

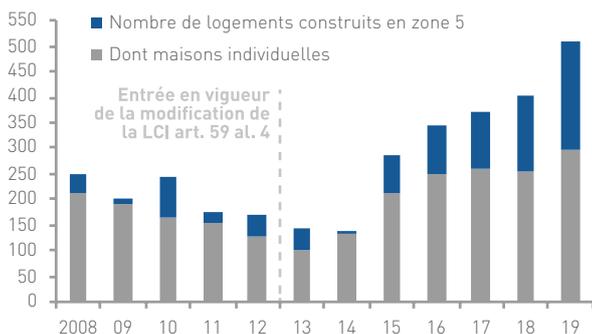
Cette modification législative a entraîné ces dernières années une multiplication frénétique de logements par dérogation de la zone villas. Cela a eu pour effet d'augmenter la circulation automobile dans les quartiers concernés, tout en soulevant des questions écologiques au niveau des espaces bétonnés, de la diminution des espaces verts et de l'utilisation excessive du sol. La péjoration de la qualité de vie, le morcellement accru du territoire, ainsi que la conception architecturale souvent inadaptée sur le plan esthétique (notion d'immeuble horizontal) ont également poussé le gouvernement à réagir. De plus, tout ce développement a été mené sans vision d'ensemble de la zone villas et sans aucune coordination. Les communes les plus concernées ont été Thônex, Vandoeuvres, Collonge-Bellerive, Chêne-Bougeries, Troinex et Veyrier.

Carte zone 5 concernée par le gel des dérogations de densité



Source : République et canton de Genève

Nombre de logements construits dans le canton de Genève en zone 5



Source : OCSTAT

Le Département du territoire (DT) a donc décidé avec effet immédiat dès le 28 novembre 2019 de refuser toute nouvelle demande de dérogation sur les projets d'habitat groupé et de villas mitoyennes afin d'assurer un meilleur encadrement de cette densification. Depuis ce moratoire, un consensus a été trouvé.

Le Grand Conseil a adopté de nouvelles dispositions en date du 1^{er} octobre 2020 afin de définir une planification des développements futurs. Le but est d'assurer une évolution harmonieuse et respectueuse de l'environnement au sein de la zone villa, notamment à travers une mise à jour des Plans directeurs communaux (PDCoM). Il en ressort que des dérogations seront envisageables dans des périmètres de densification accrue définis par le PDCoM et approuvés par le Conseil d'Etat sous réserve de critères qualitatifs à définir. Un délai est accordé jusqu'au 31 décembre 2022 aux communes pour mettre à jour leur PDCoM. Jusqu'à ce terme, le préavis favorable des communes est désormais une condition à l'obtention des autorisations de construire. Par ailleurs, ces projets de densification en zone villa seront également soumis à l'avenir à la taxe d'équipement visant entre autres à financer la réalisation de la modification ou l'adaptation des voies de communication publiques. La nouvelle disposition dans la LCI prévoit à présent qu'une surface de pleine terre, soit une surface dénuée de toute construction, tant sur sol qu'en sous-sol et sans revêtement, soit préservée dans chaque projet.

Ce moratoire a provoqué une baisse significative de requêtes en autorisation de construire pour l'habitat groupé. En effet, certains propriétaires ont décidé de repousser toute décision de développement immobilier et d'attendre que le moratoire soit levé pour pouvoir maximiser à nouveau leur densité. D'autres ont été amenés à revoir leur plan financier prenant en compte la densité usuelle en zone villas. Cette nouvelle loi du 1^{er} octobre 2020 entrera vraisemblablement en vigueur avant la fin de l'année, soit à l'échéance du délai référendaire. Grâce à ces nouvelles dispositions, nous pourrions avoir un possible retour à des maisons jumelées avec des jardins de pleine terre plus conséquents que ce nous avons pu observer au cours de cette dernière décennie.

LQIF LIMITED QUALIFIED INVESTOR FUND

Le 26 juin 2019, le Conseil fédéral a ouvert la consultation relative à une modification de la loi sur les placements collectifs (LPCC), dans l'idée de créer un nouveau type de fonds, le L-QIF (Limited Qualified Investor Fund). La procédure de consultation s'est terminée le 17 octobre 2019 et les résultats sont très positifs.

Le L-QIF est un fonds de placement collectif flexible selon le droit suisse, qui pourrait être instauré beaucoup plus rapidement et à moindre coût grâce à la suppression de l'autorisation de la FINMA. Ce produit, qui ne sera accessible qu'aux investisseurs qualifiés au sens de la LPCC, offrira toutefois les garanties de qualité et de sécurité usuelles. En effet, l'établissement financier proposant ce placement devra être agréé FINMA et sera donc soumis à sa surveillance. Le L-QIF constituera une option supplémentaire pour les investisseurs qualifiés qui souhaitent éviter la double surveillance (institut et produit).

Si les milieux financiers attendent depuis longtemps la mise en place d'un tel produit, c'est que les avantages sont nombreux. Tout d'abord, une mise sur le marché plus rapide et à moindre coût qui permettra de concurrencer certains produits étrangers similaires, proposés notamment au Luxembourg. De plus, il n'y aura plus de prescriptions de placement définies par la LPCC, ce qui entraînera la création de produits innovants et flexibles. In fine, cela permettra de renforcer la compétitivité du marché suisse des fonds de placement sur la place internationale.

En focalisant sur l'immobilier, les fonds L-QIF ne seront plus limités par les ratios imposés par la LPCC au niveau de l'endettement (33% de la valeur vénale des immeubles), mais aussi de la proportion des terrains à bâtir et des droits de superficie composant le portefeuille d'un fonds. Pour le moment, les nouveaux fonds traditionnels peuvent déroger temporairement aux règles, soit uniquement pendant les 2 premières années après leur lancement. L'autorisation de la FINMA sera ensuite requise pour une durée maximale de 5 ans.

Cette motion a reçu l'approbation des politiques et des professionnels du secteur, ainsi que le soutien de la SFAMA et du centre patronal. Le projet L-QIF a donc démarré rapidement et si tout se passe comme prévu, les premiers L-QIF pourront être commercialisés dès 2021.





2

IMMOBILIER
RÉSIDENTIEL

PRIX ET TRANSACTIONS

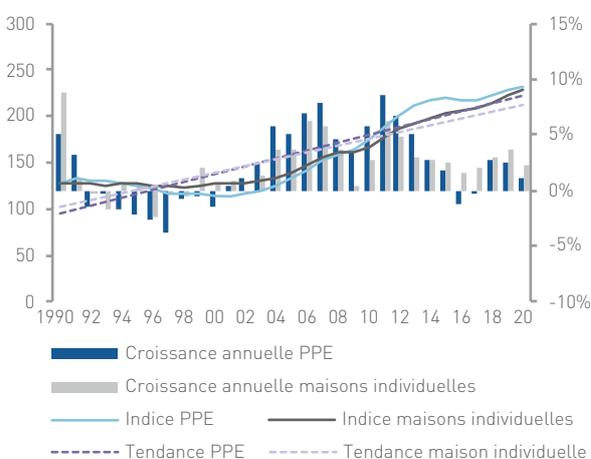
APERÇU EN SUISSE

Après une décennie de flambée des prix (2003-2013) induite par des hausses annuelles supérieures à 5%, le marché suisse a débuté un nouveau cycle plus modéré en 2014.

Depuis, les progressions annuelles ont fortement ralenti et se maintiennent entre 1.5% et 3.0%. Une légère correction des prix des appartements PPE est même intervenue entre 2015-2017.

Les prix des PPE ont progressé de 2.4%, et ceux des villas de 3.6% en 2019, respectivement de 1.1% et de 2.3% au premier semestre 2020, confirmant ainsi la tendance amorcée.

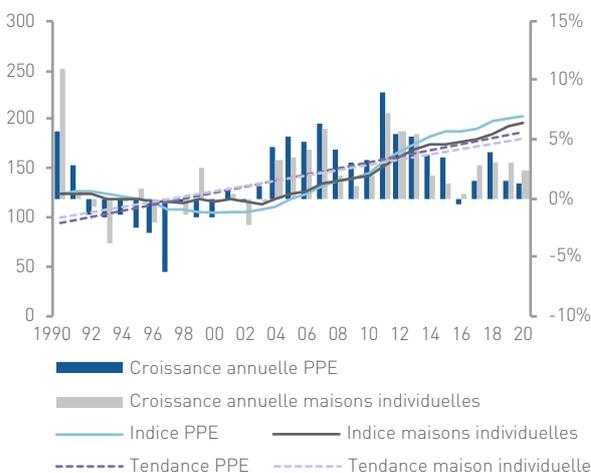
Indice des prix des transactions en Suisse



Sources : W&P, Acanthe

En **Suisse romande**, la hausse des prix en 2019 a été plus modérée, 1.6% pour les PPE et 3.1% pour les villas. Les résultats du premier semestre 2020 ne laissent pas présager de ralentissement (+1.3% pour les PPE, +2.3% pour les villas) à l'heure actuelle.

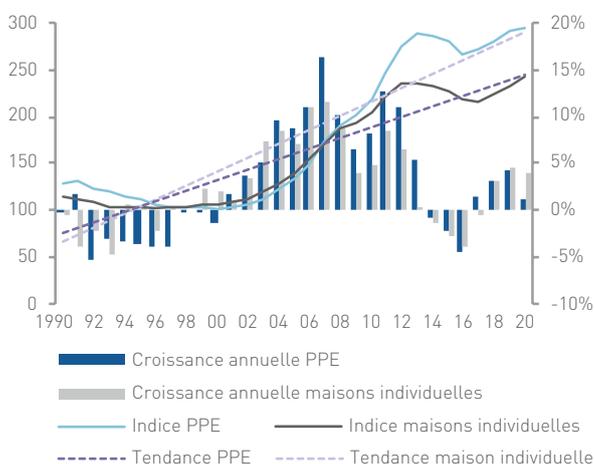
Indice des prix de transaction en Suisse romande



Sources : W&P, Acanthe

Sur l'**arc lémanique**, après une franche correction entre 2014 et 2017 (-7% à -8%), les baisses antérieures ont été entièrement absorbées et les prix ont retrouvé leurs sommets. Depuis 2018, les appartements en PPE se sont en effet appréciés de 8.7%, les villas de 12.3%.

Indice des prix de transaction dans l'arc lémanique



Sources : W&P, Acanthe

ÉTONNANMENT, ET MALGRÉ LE CONTEXTE D'INCERTITUDES ÉCONOMIQUES, UNE ÉVENTUELLE BAISSÉ DES PRIX DE L'IMMOBILIER SUR LE SEGMENT DE LA PROPRIÉTÉ N'EST PAS PERCEPTIBLE.

La stabilisation, observée depuis deux ans, se confirme. Ce constat est d'autant plus marqué sur le segment des PPE.

Indice des prix réels des transactions dans le bassin lémanique

		Prix nominaux	par an	Prix réels	par an
Depuis 1990	PPE	128%	2.9%	65%	1.7%
	Maisons	102%	2.5%	46%	1.3%
Depuis 2000	PPE	188%	5.7%	161%	5.2%
	Maisons	119%	4.2%	98%	3.7%
2019	PPE		4.2%		3.8%
	Maisons		4.7%		4.2%
2020 - 1	PPE		1.1%		1.7%
	Maisons		4.0%		4.6%

Sources : W&P, Acanthe





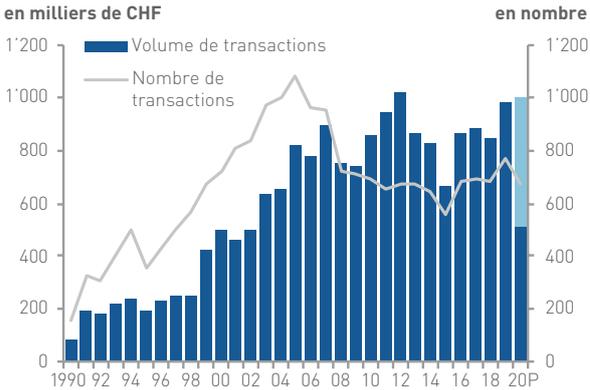
GENÈVE

LES APPARTEMENTS

En 2019, le volume de transactions des appartements en PPE a quasiment atteint son plus haut niveau. Or, le nombre de ventes est nettement supérieur, attestant d'une certaine correction des prix entre 2012 et 2018.

Au premier semestre 2020, le volume a toutefois baissé de -10%, ce qui semble peu au regard du gel des activités durant le 2^{ème} trimestre. En revanche, le nombre de transactions a chuté de 23%.

Évolution des transactions sur appartements revente à Genève

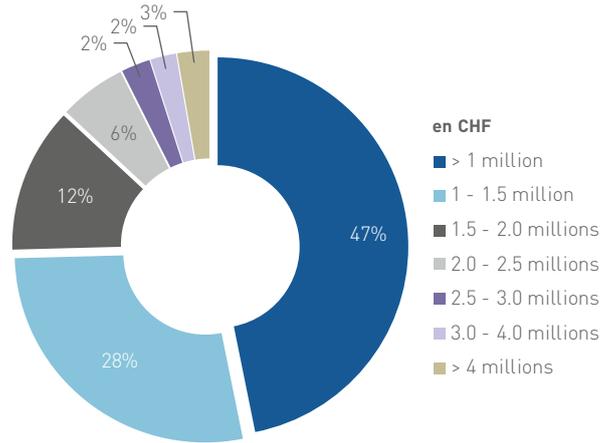


Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

Le segment des appartements inférieurs à CHF 1.5 million a gagné du terrain ces cinq dernières années, passant d'une proportion de 69% à 75%, au détriment de la tranche de prix CHF 2.5 – 4.0 millions qui ne représente plus que 4% en 2019. Ceci s'explique en partie par une dégradation des revenus des potentiels acquéreurs de ce segment, surreprésentés par les employés du secteur bancaire privé. En effet, les bonus de ces derniers ont chuté ces dernières années et les licenciements n'ont cessé d'augmenter, appauvrissant leur pouvoir d'achat pour un bien immobilier.

Ce phénomène de « glissement » de la demande est d'ailleurs renforcé par les mesures de restriction de l'utilisation des apports LPP mis en place depuis 2012 (max. 10% de fonds propres).

Répartition des transactions sur appartements à Genève, selon le montant, en 2019



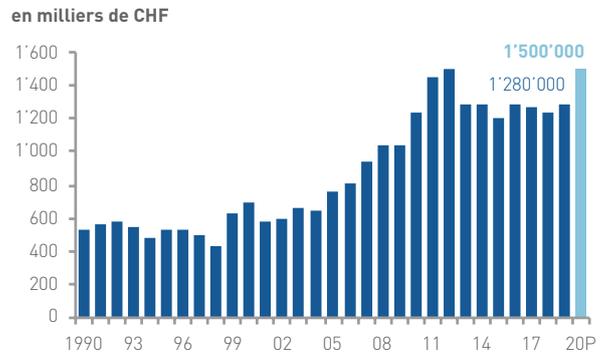
Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

LE PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT À GENÈVE, À LA REVENTE, S'ÉTABLIT À CHF 1'280'000 EN 2019, SOIT UNE HAUSSE ANNUELLE DE 3.2%.

Au premier semestre 2020, il atteint déjà CHF 1'500'000, ce qui constitue un niveau exceptionnel.

La stabilisation affichée depuis 5 ans semble remise en cause à ce stade de l'année. Contre toute attente, il se pourrait que les prix PPE connaissent une reprise et poursuivent leur croissance d'ici la fin de l'année.

Évolution des prix moyens des appartements à Genève

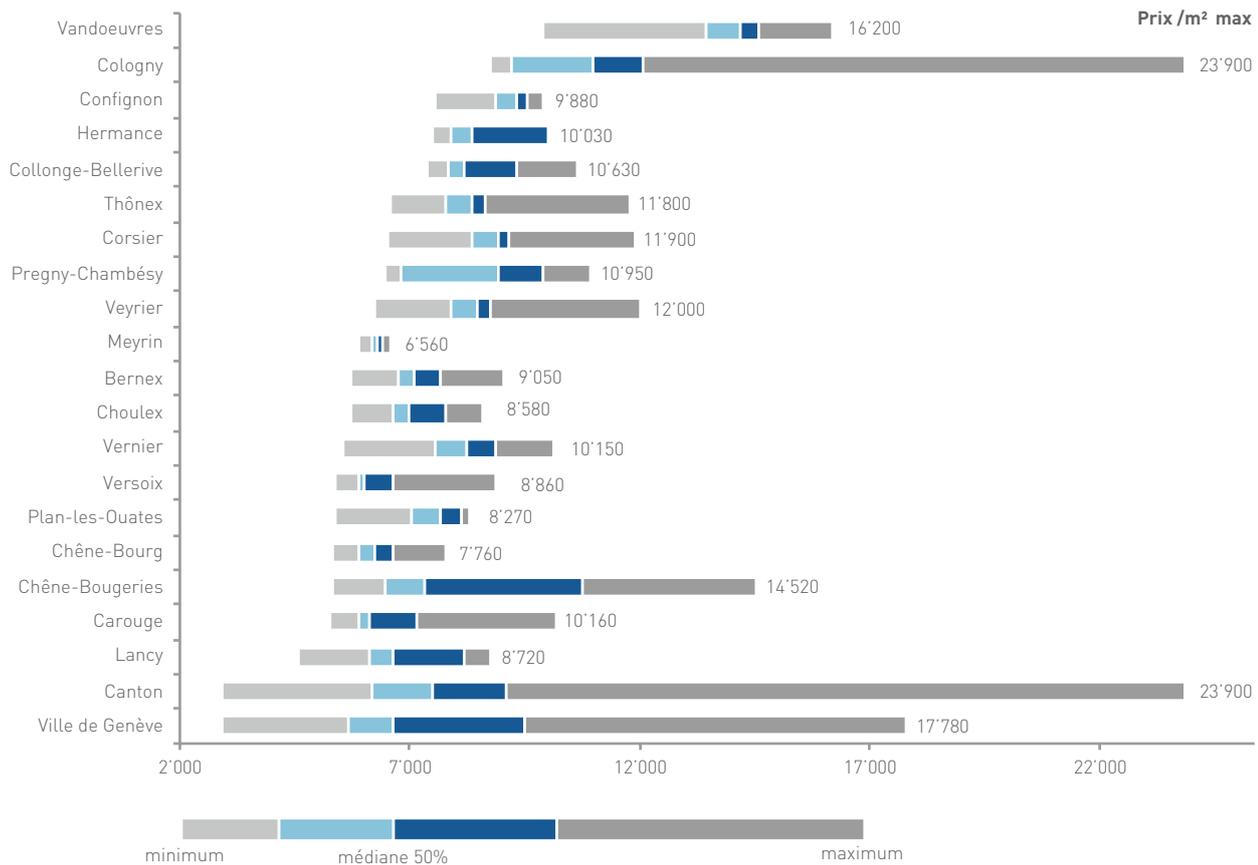


Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

Le prix moyen d'un objet neuf avoisine le million de francs, soit 50% de moins que les appartements à la revente en raison du contrôle des prix exercé en zone de développement (LGZD).

Les appartements neufs représentent environ 40% du marché, une part plutôt faible puisqu'elle dépassait le seuil des 50% de 2014 à 2016.

Distribution des prix par m² des appartements neufs en propriété par étage (PPE) vendus, par commune, en 2018



Source : OCSTAT

La forte disparité des prix/m² entre les communes genevoises s'explique largement par les spécificités du contrôle des prix par l'État en zone de développement (ZD). En effet, les communes avec les prix les plus attractifs possèdent un territoire majoritairement situé en ZD et présentent donc des prix médians inférieurs à CHF 7'000/m² (Carouge, Ville de Genève, Lancy, Meyrin).

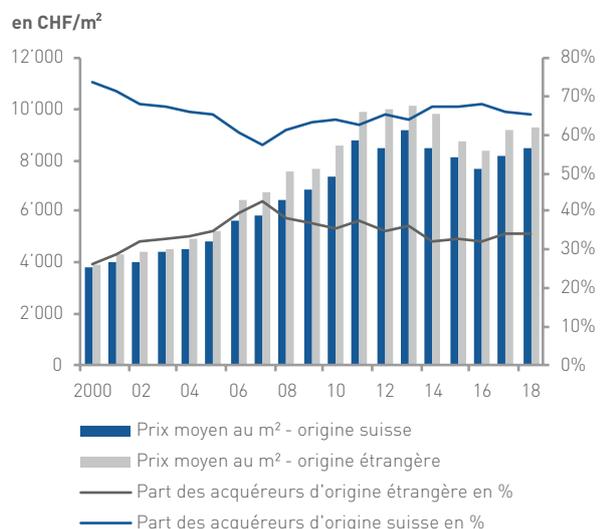
La Ville de Genève concentre 29% des transactions de logements «neufs», dont une quarantaine liées au projet de Riant-Parc, à Saconnex. Carouge et Chêne-Bougeries en concentrent respectivement 11% et 8%.

En 2018, environ 50% des transactions parmi les appartements neufs ont eu lieu en zone 5 (zone villas). Cela s'explique par le fait que des dérogations à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) ont été octroyées. Le prix médian atteint CHF 8'556/m².

L'autre moitié des nouvelles constructions est localisée en zone de développement, plus spécifiquement la ZD3, où les prix des appartements en PPE sont contrôlés par l'État pendant 10 ans.

Les statistiques démontrent que les étrangers achètent toujours des biens immobiliers plus chers que les Suisses. Plus élevée, leur capacité financière leur permet d'acquérir des appartements à des prix supérieurs. À noter une diminution significative de cet écart, qui était de 12% en moyenne de 2003 à 2013 et qui s'est établi ces cinq dernières années autour de 9%. Toutefois, la proportion des appartements acquis par des étrangers demeure nettement inférieure à celle des Suisses, et a même baissé de 37% à 33% depuis 2014.

Transactions sur appartements à Genève, selon l'origine de l'acquéreur



Source : OCSTAT



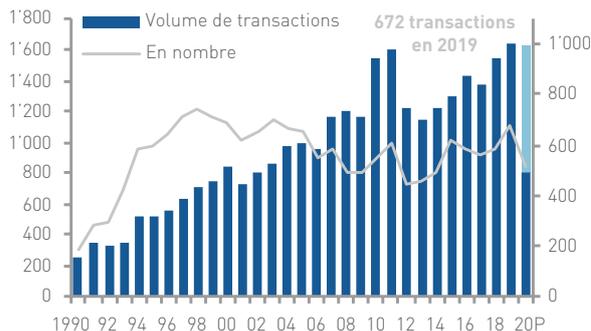
LES VILLAS

2019 a été une année record avec une progression du nombre de transactions de +16% et une augmentation du volume de +6%. Il en résulte une baisse du prix moyen des villas entre 2018 et 2019 de 8%. À relever que ce prix moyen a chuté de CHF 2.8 millions à CHF 2.4 millions depuis le pic de 2012.

Corrigée des transactions sur objets de « prestige » (supérieures à CHF 4.0 millions), le prix moyen d'une villa s'établit à CHF 1'750'000 et affiche une baisse plus marquée que sur la statistique globale, soit -14% depuis 2012.

Transactions sur villas à Genève

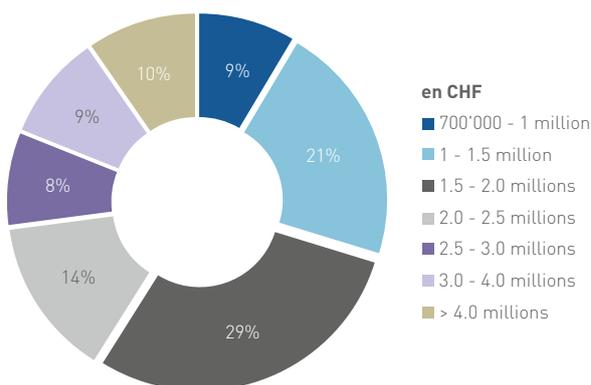
en milliers de CHF



Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Naef et cie, Acanthe

La part des transactions inférieures à CHF 2 millions reste stable dans l'évolution et représente 60% du marché. Dans le détail, la proportion de villas inférieures à CHF 1 million a chuté de 15% à 9% au cours des cinq dernières années au profit du segment CHF 1.5-2 millions qui est passé de 24% à 30%. Le marché dit « de prestige » (transactions supérieures à CHF 4.0 millions) représente 10% de manière constante.

Répartition des transactions sur villas à Genève, selon le montant, en 2019



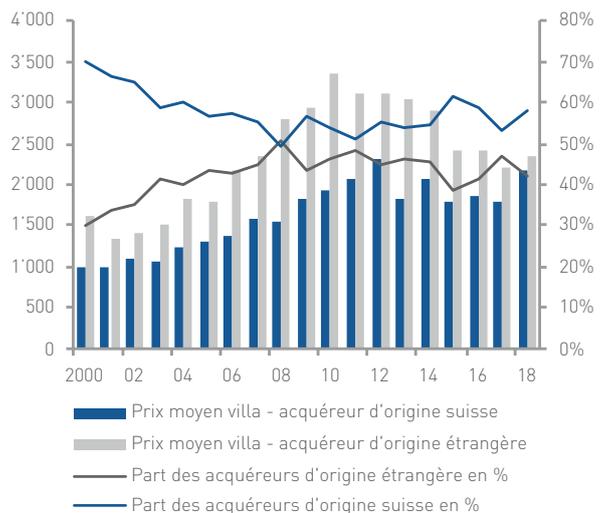
Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

Pour l'année en cours, le constat est similaire à celui des PPE. Le ralentissement est observé, encore plus marqué pour les villas que pour les PPE, avec un recul du nombre de transactions de -25% au premier semestre 2020. En revanche, le prix moyen est en hausse et ne permet donc pas de valider les prévisions de baisse des prix.

Les acquéreurs d'origine étrangère préfèrent les villas aux appartements. La proportion de villas acquises par des étrangers n'a cessé d'augmenter entre 2003 et 2013, passant de 35% à 46%, puis la tendance s'est inversée depuis 2014 pour s'établir à une part de 42% en 2018. L'écart entre le prix moyen des villas acquises par les étrangers était supérieur de 50% par rapport aux acquisitions faites par les Suisses (55% en moyenne 2003-2013). Au cours des cinq dernières années, ce différentiel a continué de baisser pour se réduire à 8% en 2018 (25% en moyenne 2014-2018).

Transactions sur villas à Genève, selon l'origine de l'acquéreur

en milliers de CHF



Source : OCSTAT

Néanmoins, la révision du régime fiscal des entreprises pourrait relancer l'engouement des étrangers pour l'accession à la propriété et exercer une pression sur la hausse des prix.

Indicateurs Courtiers Partenaires 2019, canton de Genève

Canton Région	Appartements reventes prix moyen/ m ²	Appartements neufs prix moyen/ m ²	Écart prix offert et transaction effective	Vitesse de réalisation nb de jours
GENÈVE	9'610	10'430	-4.6%	73
Nombre de transactions	179	84	95	
Centre	9'650	n/d	-4.7%	139
Rive gauche	11'220	10'970	-3.6%	60
Rive droite	8'840	10'750	-5.1%	110
Rhône Arve	9'080	9'640	-4.8%	24

Sources : Courtiers Partenaires, Acanthe

Le réseau Courtiers Partenaires regroupe les activités de 6 régions romandes reconnues (Bory, Broliet, Comptoir Immobilier, Grange, Naef, Pilet & Renaud). Les indicateurs annuels sont calculés sur la base des transactions effectives de l'année 2019 et couvrent principalement le marché de l'arc lémanique, plus particulièrement de la métropole lémanique élargie.

À Genève, la baisse du prix moyen des appartements à la revente est uniquement due à une correction des prix au centre-ville. Ceux-ci ont en effet progressé sur les trois autres secteurs.

LE PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS NEUFS, QUI N'A CESSÉ DE GRIMPER CES TROIS DERNIÈRES ANNÉES, ATTEINT CHF 10'430/M².

Il correspond au prix sur le marché libre qui couvre principalement la zone 5 et la zone 4B (hors prix contrôlés en zone de développement).

La vitesse de réalisation s'est fortement accélérée ces trois dernières années, passant de près de 6 mois à 3 mois en 2019, et témoigne de l'engouement grandissant de la population à accéder à la propriété.

L'écart de prix de -7% entre offre et transaction effective demeure stable. À noter qu'il évolue plutôt autour de -5% et que la Rive gauche tire la statistique moyenne vers le haut avec une différence de -12%, reflétant l'opportunisme d'un secteur prisé.

VAUD

Indicateurs Courtiers Partenaires 2019, canton de Vaud

Canton	Apparte- ments reventes prix moyen/ m ²	Apparte- ments neufs prix moyen/ m ²	Villas prix moyen	Écart prix offert et transaction effective	Vitesse de réalisation nombre de jours
VAUD	9'070	9'280	1'690'000	-4.2%	159
Nombre de transactions	228	54	102	72	7
La Côte	8'550	9'060	1'800'000	-3.1%	135
Lausanne	8'670	9'500	1'850'000	-1.9%	74
Riviera	9'680	12'500	1'800'000	-8.7%	227
Hors arc lémanique	6'500	6'800	840'000	-1.4%	254
Chablais	n/d	n/d	n/d		

Sources : Courtiers Partenaires, Acanthe

Le volume ainsi que le nombre de transactions immobilières provenant du réseau Courtiers Partenaires ont fortement augmenté en 2019, preuve d'une belle dynamique sur le canton. On relèvera que 85% de l'activité en terres vaudoises s'opère sur l'arc lémanique.

Les ventes d'appartements neufs ont été très importantes en 2019 (102), avec une majorité de nouvelles constructions enregistrées sur la région de la Côte (commune de Nyon). Le prix moyen des objets neufs sur l'arc lémanique vaudois a progressé de près de 10%. Le prix moyen des reventes s'est également apprécié, mais de manière moins spectaculaire avec une hausse de +4%.

À contrario, les appartements neufs sur les communes «hors arc lémanique» subissent une baisse d'environ 10%.

AVEC DES PRIX AUSSI ATTRACTIFS (CHF 5'890/M²), LES RÉGIONS EN RETRAIT DU LAC LÉMAN POURRAIENT BIEN TIRER LEUR ÉPINGLE DU JEU POUR LES PROCHAINES ANNÉES.

La demande pourrait se déplacer vers les régions du Gros-de-Vaud et d'Yverdon-les-Bains, rapidement accessibles depuis les grands centres et de mieux en mieux desservies. Le télétravail à temps partiel devenant la nouvelle norme, l'éloignement des centres d'activité devrait moins peser dans la balance quant au choix du lieu de vie.

Le prix moyen des villas continue de grimper et atteint CHF 1'690'000 en 2019 (+5%). À noter qu'il repose sur des transactions très disparates entre les districts éloignés des rives du lac (Gros-de-Vaud, La Broye et Jura-Nord vaudois) et ceux de l'arc lémanique où les prix moyens se situent à CHF 1'800'000.

Sur la Riviera, on relève une forte hausse de l'écart entre prix offert et transaction effective, couplée à une augmentation du délai de réalisation. Cela n'a rien d'étonnant puisque cette région a enregistré ces trois dernières années la plus forte progression des prix. Par conséquent, les données observées laissent présager d'une légère correction en 2020 sur cette portion de territoire.

NEUCHÂTEL

Indicateurs Courtiers Partenaires 2019, canton de Neuchâtel

Canton	Apparte- ments reventes prix moyen/ m ²	Apparte- ments neufs prix moyen/ m ²	Villas prix moyen	Écart prix offert et transaction effective	Vitesse de réalisation nombre de jours
NEUCHÂTEL	4'890	6'300	1'000'000	-5.3%	153
Nombre de transactions	43	15	7	21	137
Littoral	5'220	6'300	1'110'000	-5.2%	137
Hors littoral	3'530	n/d	660'000	-5.5%	227

Sources : Courtiers Partenaires, Acanthe

Le canton de Neuchâtel a longtemps été pénalisé par un taux d'imposition supérieur à ses voisins limitrophes, Vaud et Fribourg. La réforme fiscale votée par le Grand Conseil en 2019 entérine des changements importants en matière de fiscalité, en gestation depuis 2012. Cette réforme vise notamment à renforcer l'attrait du canton en allégeant la charge fiscale pour toutes les catégories de revenu.

Une situation qui profite en particulier aux familles actives de la classe moyenne qui réaliseront des économies d'impôt considérables.

Concrètement, pour une famille avec deux enfants résidant à Neuchâtel, dont les revenus cumulés atteignent CHF 100'000 et qui est propriétaire d'un logement d'une valeur de CHF 500'000, la baisse d'impôt correspondrait à -31.6% (source : Service de statistique de Neuchâtel).

Concernant les personnes morales, le taux net aux trois niveaux institutionnels (Confédération, cantons, communes) est abaissé de 15.6% à 13.6%.

PARALLÈLEMENT À CES NOUVEAUX AVANTAGES FISCAUX, ON OBSERVE UNE DIMINUTION DU TAUX DE CHÔMAGE DE -20% DEPUIS 2016 (6.3% À 4.9% EN 2020).



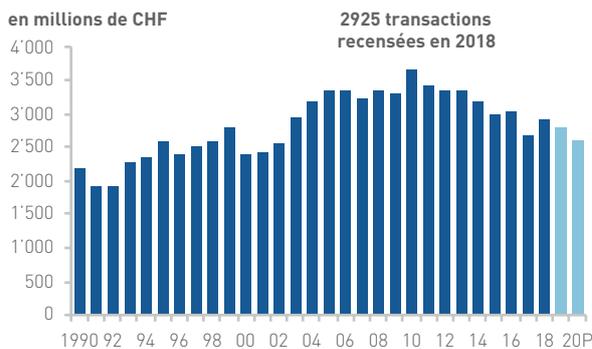
Sur les rives du lac, le prix/m² des appartements neufs se situe entre CHF 5'700 et CHF 7'300, entre CHF 5'000 et CHF 6'500 pour la revente. Sur le haut du canton et ses régions montagnardes, le prix/m² des appartements, neufs et anciens confondus, reste stable et varie entre CHF 3'000 et CHF 4'300.

Les prix de l'immobilier résidentiel neuchâtelois demeurent très attractifs en comparaison romande et pourraient subir une nouvelle correction sous l'impulsion des répercussions d'une augmentation du taux de chômage, tout particulièrement dans le secteur de l'industrie, fortement représenté par l'horlogerie.

FRIBOURG

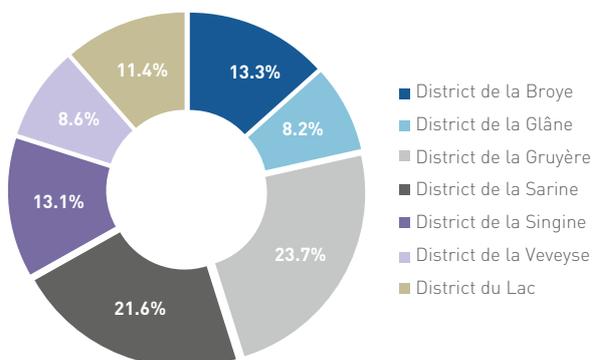
Parallèlement à son évolution démographique, le canton de Fribourg enregistre une baisse sensible de son volume de transactions réalisées depuis 2010 (près de 20% sur 10 ans). Faute de données publiées, il est dès lors difficile de se faire une idée précise par segment d'objet, mais la tendance risque certainement de se poursuivre.

Volume des transactions immobilières sur le canton de Fribourg, tous types d'objets confondus



Bien que le domaine de la construction soit resté performant, les projets de construction destinés à la vente en PPE ou les villas mitoyennes ont réduit la voilure ces dernières années. Avec des revenus qui peinent à progresser dans de nombreuses régions fribourgeoises, les prix sont contraints de s'adapter pour trouver preneurs.

Répartition des transactions immobilières par district fribourgeois en 2018



Il n'est pas rare de trouver des villas neuves inférieures à CHF 1 million.

Elles seront davantage mitoyennes proches des centres d'intérêt et individuelles plus on s'éloigne. Concernant les appartements, la fourchette moyenne évolue entre CHF 5'000.-/m² et CHF 6'000.-/m². Les prix des grands appartements excentrés peuvent descendre jusqu'à CHF 4'000.-/m², alors qu'en ville de Fribourg, ils s'élèvent parfois à CHF 8'000.-/m².

Quant à la répartition, la région de Bulle (district de la Gruyère) et l'agglomération de Fribourg (district de la Sarine) concentrent à elles seules quasiment 50% du volume des transactions.

PERSPECTIVES 2020-2021

Malgré des prévisions de baisse de prix sur le marché de la propriété en Suisse, estimées entre -1% et -5% selon les différents experts, il est prématuré de se prononcer sur les résultats 2020 puisque les prix et l'offre de l'immobilier résidentiel sont restés à ce jour stables, malgré la période mouvementée.

Les incertitudes conjoncturelles et les retombées négatives sur l'économie en lien avec la pandémie devraient pousser acquéreurs et établissements de crédits hypothécaires à agir avec davantage de prudence et une certaine retenue. Une baisse du nombre de transactions est donc attendue à fin 2020. Néanmoins, le nombre de transactions, fortement péjoré en avril et mai, est reparti à la hausse depuis le mois de juin, attestant d'un certain retour à la normalité.

L'année particulière que nous traversons aura pour conséquence que la catégorie d'acquéreurs potentiels subira vraisemblablement des pertes de revenus ce qui pourrait faire diminuer la demande.

À l'inverse, devenir propriétaire plutôt que rester locataire présente des avantages financiers qui continueront à soutenir les prix en raison des taux d'intérêt hypothécaires historiquement au plancher et le déséquilibre entre l'offre et la demande.

À cela vient s'ajouter un nouveau paramètre susceptible d'impacter fortement la demande. Le télétravail, qui a pris une nouvelle place dans l'équation, s'inscrit dans la durée. Ce phénomène a mis l'accent sur l'importance du bien-être à domicile, où la plupart des personnes actives passeront nettement plus de temps et aménageront sans doute un espace de travail. Les craintes à l'égard de nouveaux épisodes épidémiologiques pourraient renforcer la demande en villas au détriment des PPE, car profiter d'un espace extérieur privatif devient un luxe en temps de confinement.

MALGRÉ LA HAUSSE DU CHÔMAGE, NOUS ESTIMONS AINSI QUE LA DEMANDE RESTERA SOUTENUE ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ UNE PRIORITÉ ABSOLUE. IL EST TOUTEFOIS FORT PROBABLE QUE LES EXIGENCES DES ACQUÉREURS ÉVOLUENT SUITE À LA PÉRIODE DE PANDÉMIE.

En raison du maintien des taux hypothécaires à un niveau assez bas et de la relative rareté des biens, nous ne prévoyons pas de correction significative des prix, même si le nombre de transactions devrait se réduire.



IMMOBILIER DE PRESTIGE

En tant que marché qui obéit à ses propres règles, l'immobilier de prestige n'a dernièrement pas failli à ce trait caractéristique. Dédié à une clientèle fortunée, exigeante et mobile, ce segment de marché évolue de manière relativement disparate à travers le monde. Dans le contexte actuel particulièrement incertain, il est sujet à de brusques revirements.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ EN SUISSE EN COMPARAISON AVEC L'INTERNATIONALE

L'IMMOBILIER DE PRESTIGE NE PROGRESSE PAS DE MANIÈRE HOMOGÈNE DANS TOUS LES PAYS ET REFLÈTE UN CERTAIN NOMBRE DE FACTEURS POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES QUI POUSSENT LES GRANDES FORTUNES DE CE MONDE À ÊTRE ACTIVES SUR CE SEGMENT DE MARCHÉ PARTICULIER.

Knight Frank, société britannique spécialisée dans la vente, la location et la gestion de patrimoine dans le monde entier, publie régulièrement l'évolution de l'indice PIRI 100 (Prime International Residential Index) qui mesure l'évolution du prix de l'immobilier de luxe dans les différentes villes et régions du monde.

Une ville qui se démarque particulièrement par sa progression à deux chiffres est Manille (14.4% entre juin 2019 et juin 2020). Ce résultat s'explique notamment par une croissance soutenue faisant face à une demande excédentaire pour des biens de luxe et une offre qui peine à suivre. La capitale philippine a vu le nombre de ses habitants augmenter de 17% et son économie a progressé en moyenne de 6.4% par an selon les chiffres de la Banque mondiale.

En 2019, Francfort figurait en tête du classement avec une progression de 10.3% par rapport à 2018 et Lisbonne était en 2^{ème} position avec 9.6%. Toutes deux ont cédé leur place à d'autres villes, une situation qui pourrait s'expliquer par les incertitudes en Europe, notamment quant à l'avenir de la place financière londonienne suite au Brexit et à la volonté de déplacer ce centre économique en Europe continentale.

VILLES LES PLUS CHÈRES DU MONDE

Dans le classement « Worldwide Cost of Living survey » (WCOL index) 2020 des villes où le coût de la vie est le plus élevé, publié par *The Economist Intelligence Unit*, le podium est actuellement occupé par des villes asiatiques. Paris, Zurich et Genève, qui sont les villes européennes présentes dans ce classement, réculent dans leur évolution mais demeurent néanmoins dans le top 10, reconfirmant leur attrait pour les personnes fortunées grâce à la qualité de vie et aux infrastructures offertes.

Sur un horizon moyen terme, les professionnels de l'immobilier de luxe (publication de *Christies Real Estate*) s'accordent pour qualifier les effets de la crise sanitaire sur le marché comme un temps d'arrêt, avec une activité réduite tant du côté des acheteurs que des vendeurs. Il apparaît néanmoins, sur le marché américain notamment, que désormais les clients ont redéfini leurs attentes, avec une hausse des demandes pour des biens dotés d'espaces extérieurs et aussi un regain d'intérêt pour les résidences secondaires en dehors des villes.

The Knight Frank Prime Global Cities Index, Q2 2019 – Q2 2020

	Ville	Continent	Croissance [%]	3 mois Q1-Q2
1	Manille	Asie	14.4%	0.0%
2	Tokyo	Asie	8.6%	-0.3%
3	Stockholm	Europe	4.4%	-3.3%
4	Moscou	Russie & CIS	1.8%	1.8%
5	Genève	Europe	4.1%	1.5%
6	Séoul	Asie	4.1%	0.0%
7	Paris	Europe	3.6%	-1.2%
8	Vancouver	Amérique du Nord	3.5%	3.2%
9	Miami	Amérique du Nord	3.5%	0.4%
10	Gold Coast	Australasie	3.4%	1.2%
11	Sydney	Australasie	3.0%	0.3%
12	Perth	Australasie	3.0%	2.3%
13	Toronto	Amérique du Nord	3.0%	0.1%
14	Shanghai	Asie	2.9%	1.1%
15	Edimbourg	Europe	2.6%	0.0%
16	Brisbane	Australasie	2.5%	0.3%
17	Cape Town	Afrique	2.3%	3.7%
18	Los Angeles	Amérique du Nord	2.1%	0.8%
19	Taipei	Asie	2.1%	0.7%
20	Francfort	Europe	2.0%	-1.5%
21	Guangzhou	Asie	1.7%	-1.3%
22	San Francisco	Amérique du Nord	1.5%	1.0%
23	Vienne	Europe	1.5%	0.1%
24	Melbourne	Australasie	1.2%	-1.0%
25	Zurich	Europe	1.1%	-3.6%
26	Bengalore	Asie	0.6%	0.0%
27	Delhi	Asie	0.3%	0.0%
28	Jakarta	Asie	0.3%	0.0%
29	Bucarest	Europe	0.2%	0.0%
30	Monaco	Europe	0.0%	-1.0%
31	Berlin	Europe	-0.5%	-3.0%
32	Mumbai	Asie	-0.6%	-0.5%
33	Auckland	Australasie	-0.7%	-2.7%
34	Madrid	Europe	-0.9%	-1.5%
35	New York	Amérique du Nord	-1.3%	0.9%
36	Saint-Petersbourg	Russie & CIS	-1.4%	0.8%
37	Kuala Lumpur	Asie	-2.3%	-0.5%
38	Beijing	Asie	-2.3%	0.7%
39	Dubai	Moyen-Orient	-2.4%	-1.5%
40	Singapour	Asie	-3.1%	-0.1%
41	Dublin	Europe	-3.8%	-0.6%
42	Hong Kong	Asie	-4.4%	-1.8%
43	Londres	Europe	-5.0%	-3.7%
44	Nairobi	Afrique	-5.1%	-1.9%
45	Bangkok	Asie	-5.8%	-1.4%

Source : Knight Frank Research

Classement EIU du coût de la vie

	Pays	Ville	Indice WCOL	Évolution
1	Singapour	Singapour	102	0
1	Chine	Hong Kong	102	0
1	Japon	Osaka	102	4
4	États-Unis	New York	100	3
5	France	Paris	99	-4
5	Suisse	Zurich	99	-1
7	Israël	Tel Aviv	97	3
8	États-Unis	Los Angeles	96	2
8	Japon	Tokyo	96	5
10	Suisse	Genève	95	-5

Sources : The Economist Intelligence Unit, chiffres 2020
Indice WCOL : New York=100

IMMOBILIER DE PRESTIGE EN SUISSE

Le marché de l'immobilier de luxe se porte bien en Suisse. Elle reste une destination de choix, notamment en raison de la beauté de ses paysages et d'une fiscalité attractive. Sa stabilité politique et économique est également un atout. Genève se place au 6^{ème} rang dans l'étude du Wealth Report 2019 éditée par Knight Frank. Celle-ci compare le niveau du prix de l'immobilier des différentes villes mondiales sur la base du nombre de mètres carrés que l'on peut acheter avec l'équivalent d'un million de dollars.

Nombre de m² pour US\$1M

Ville	FIN 2019 m ² /US\$1M	FIN 2016 m ² /US\$1M
1 Monaco	16	17
2 Hong Kong	21	20
3 Londres	30	30
4 New York	32	26
5 Singapour	35	43
6 Genève	38	42
7 Los Angeles	39	61
8 Paris	45	55
9 Sydney	50	59
10 Shanghai	58	46
11 Tokyo	65	91
12 Beijing	68	58
13 Berlin	77	87
14 Miami	90	79
15 Mumbai	102	99

Sources : Knight Frank Research, Douglas Elliman, Ken Corporation

Par ailleurs, Zurich figurait à la 9^{ème} place du classement 2019 des villes européennes où vivent le plus grand nombre de personnes possédant un patrimoine supérieur à 30 millions de francs.

LA SUISSE COMPTE PRÈS DE 4'800 « SUPER-RICHES » À CE JOUR. EN 2023, ELLE POURRAIT EN AVOIR 1'000 DE PLUS SELON LES PRÉVISIONS.

Le plus souvent, ce sont des personnes expatriées ou étrangères qui cherchent à acquérir un logement luxueux sur le sol helvétique, que ce soit une villa de prestige, un chalet haut de gamme ou une résidence secondaire. Pour rappel, toute personne étrangère en Suisse est libre d'acquérir un bien immobilier à affectation commerciale. Lorsqu'il s'agit d'acheter un bien résidentiel, il convient néanmoins de tenir compte de certaines contraintes juridiques :

LFAIE (également connue sous le nom de Lex Koller) : la Loi Fédérale sur l'Acquisition d'Immeubles par des personnes à l'Étranger limite l'acquisition d'immeubles à affectation résidentielle par des personnes physiques ou morales dont la résidence principale se situe hors de nos frontières. Elles sont toutefois libres d'acquérir des biens à affectation commerciale ou une résidence secondaire sous certaines conditions.

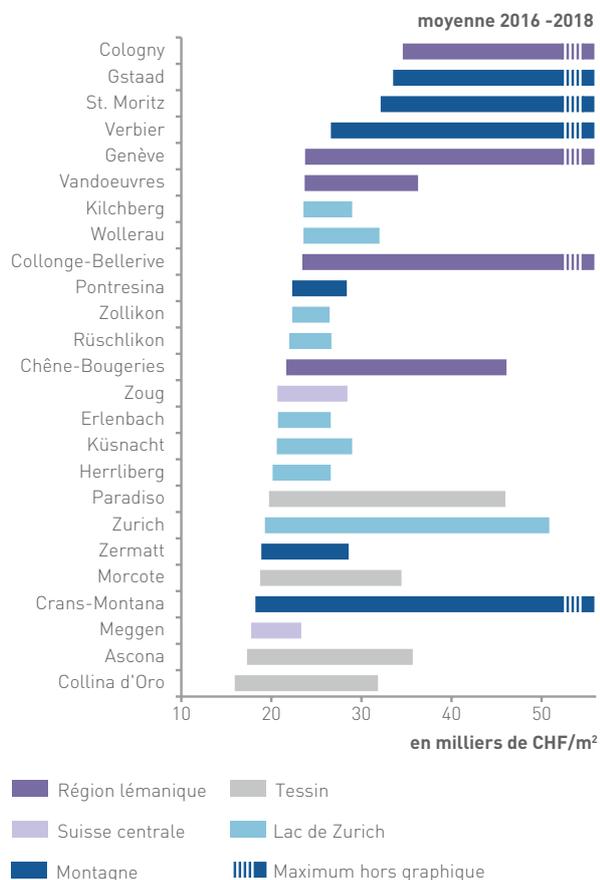
LEX WEBER : l'initiative populaire suisse vise à limiter la part de résidences secondaires à 20% du parc de logements d'une commune, et l'octroi d'autorisations à celles qui dépassent déjà ce quota. Certains critères, notamment touristiques, régissent cette nouvelle règle-

mentation entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Celle-ci concerne les régions permettant l'acquisition de résidences secondaires – telles que la ville de Montreux, les rives du lac Léman, ou encore les nombreuses stations de ski des Alpes suisses.

RÉGION DE GENÈVE ET COMMUNES EN MONTAGNE LES PLUS CHÈRES

Selon une étude réalisée par l'UBS en 2019, les prix de l'immobilier de prestige ont progressé de 7% sur l'année 2019, contre 3% en 2018. En moyenne, les biens autour du lac de Zurich sont proposés à la vente à 20'000 CHF/m², alors que la commune qui tient le haut du classement est Cologny avec des offres jusqu'à 35'000 CHF/m² entre 2016 et 2018. Aujourd'hui, le prix plafond se situe plutôt autour de 25'000 CHF/m². Quant au Tessin, il voit son niveau de prix baisser pour la troisième année consécutive.

Niveau de prix dans une sélection de communes suisses



Sources : CBRE, UBS

Les analystes estiment que le franc fort a probablement incité les particuliers à investir dans les biens de luxe, ce qui pourrait également expliquer la hausse des prix. D'un autre côté, cette situation a probablement créé une opportunité intéressante de diversification pour la clientèle étrangère.

LA CHERTÉ DU FRANC SUISSE POURRAIT ÉGALEMENT AMENER CETTE CLIENTÈLE FORTUNÉE À S'ORIENTER VERS DES PAYS PLUS ATTRACTIFS SUR LE PLAN FINANCIER.



MARCHÉ DE MONTAGNE

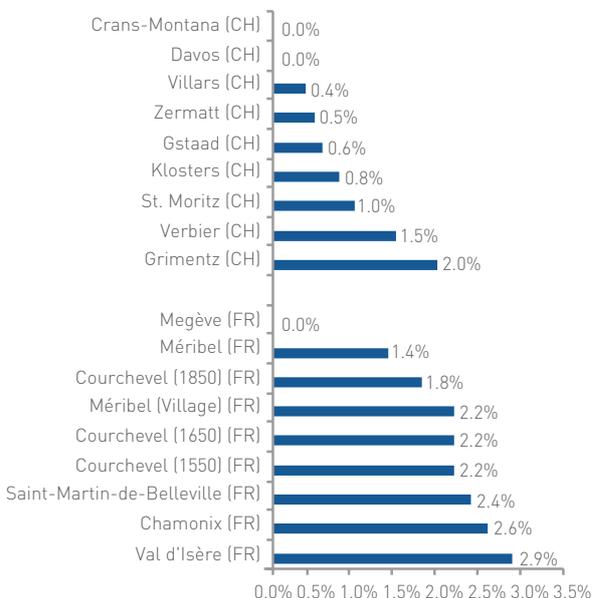
Le marché immobilier de montagne présente la particularité d'être majoritairement orienté vers la résidence secondaire. Il constitue un bon indicateur du niveau général des prix de l'immobilier. Malgré les contraintes légales en Suisse, le secteur a dans l'ensemble progressé en 2019.

L'ATTRAIT POUR DES BIENS DE LOISIRS EST RESTÉ IMPORTANT POUR LA CLIENTÈLE NATIONALE ET ÉTRANGÈRE.

Dans le *Ski Report 2020* réalisé par Naef Prestige Knight Frank, Grimentz était la station suisse affichant la meilleure performance avec un taux de progression de 2% par rapport à l'année 2018. En effet, la station a vu un grand nombre de nouvelles résidences proposant des services hôteliers se construire. Etant donné que la Lex Weber et la Lex Koller visent à limiter la construction de nouvelles résidences secondaires, ces nouveaux projets n'entrent pas dans le champ d'application et n'y sont donc pas soumis en raison des services complémentaires qu'ils proposent (conciergerie, locations saisonnières, etc.) L'autre avantage de ces résidences hôtelières est que les services de location promettent également une rentabilité intéressante, permettant ainsi de réduire les coûts inhérents à ce type de propriété.

Au niveau des stations françaises, le taux de progression moyen est plus élevé, la plus forte augmentation sur l'année étant à Val d'Isère avec 2.9%.

Évolution des prix de l'immobilier de luxe dans les Alpes, 2019



Sources: Ski Report 2019, Knight Frank

Les prix au m² de ces stations sont restés particulièrement élevés, tant en Suisse qu'en France. Gstaad tient la tête du classement helvétique avec en moyenne 31'500 CHF/m² et en France, Courchevel avec 26'000 EUR/m².

Indice KF des prix de l'immobilier de luxe alpin (2019)

SUISSE	Station	CHF/m ²
	Gstaad	31 500
	Zermatt	20 700
	Verbier	20 400
	St. Moritz	18 900
	Villars	11 800
	Crans-Montana	11 400
	Klosters	10 900
	Davos	10 900
FRANCE	Station	EUR/m ²
	Courchevel (1850m altitude)	26 000
	Val d'Isère	19 500
	Courchevel (1650m altitude)	15 800
	Courchevel (1550m altitude)	15 500
	Méribel	15 500
	Méribel (Village)	14 100
	Megève	13 700
	Saint-Martin-de-Belleville	12 500
	Chamonix	11 500

Source KF: prix moyens basés sur des chalets de 4 chambres à coucher idéalement situés au centre de la station

La crise du Covid-19, entraînant une interdiction d'entrer sur le territoire pour certains étrangers, a fortement freiné les visites de biens. Le marché du luxe a dès lors subi un fort ralentissement.

Guinard Real Estate & Tourism, agence active à Verbier, a publié une évolution des prix en 2020 faisant état d'une baisse du prix au m² pour les biens à la revente, ainsi que du stock de biens à la revente et de biens neufs. Seul le prix au m² des biens neufs semble rester stable. En effet, ce niveau de prix se base sur des projets actuellement proposés à la vente et dont le prix tient notamment compte de la rentabilité attendue des promoteurs. Un ajustement sur ces biens est attendu dans le futur.

Verbier : Évolution des prix par m² et du stock à vendre



Source: Guinard Real Estate & Tourism

TRANSACTIONS PRESTIGE SUR L'ARC LÉMANIQUE

L'immobilier de luxe reste dynamique dans la région lémanique, comme en témoigne le nombre de transactions.

L'indicateur Acanthe des prix des transactions des biens de prestige montre une évolution rapide jusqu'en 2008/2009 pour atteindre un pic en 2012/2013. Depuis, la région a vu les prix des biens d'exception chuter de près de 40% entre 2012 et 2017 avant de retrouver le niveau de 2008. Après une légère reprise en 2018, la stagnation des prix devrait se poursuivre.

L'indice des transactions de villas, toutes catégories confondues, a suivi à peu près la même tendance mais sans chuter autant pour se relever rapidement et reprendre le chemin de la croissance.

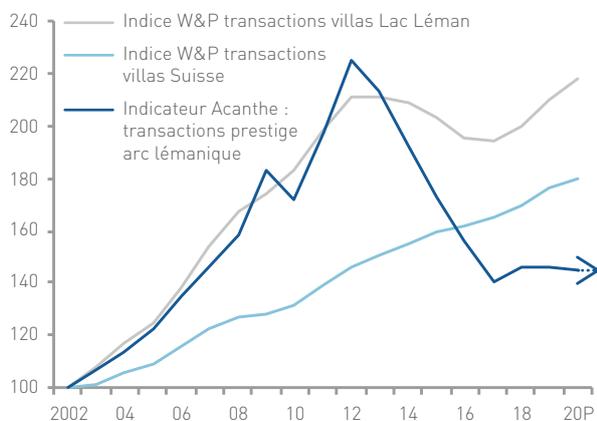
En s'intéressant de plus près aux différentes régions qui dynamisent l'arc lémanique, on observe que leur évolution est relativement hétérogène. En 2019, une propriété pieds dans l'eau s'est vendue sur la Côte pour 23 millions de francs suisses et une seconde du même type devrait être négociée à 28 millions d'ici la fin de l'année. En comparaison avec l'an passé, 2020 semble être tout à fait en ligne, les super-riches continuant à booster l'immobilier local.

Sur Lausanne, la situation semble être moins florissante avec des clients particulièrement exigeants qui n'hésitent pas à challenger les prix des biens de prestige dont le stock reste important dans la région. Les mois passés ont aussi vu l'arrivée de clients d'origine française attirés par la qualité de vie offerte dans la région de Lavaux.

La situation est relativement analogue dans la Riviera, bien que des propriétés entre 2.8 et 6 millions continuent à être transigées. Cette région voit se construire des projets qui peuvent être acquis par des étrangers de toute origine à l'instar des Terrasses du Lavaux. Il apparaît néanmoins que la clientèle demeure principalement européenne, ce qui peut notamment s'expliquer par les facilités de déplacement au sein de Schengen qui renforcent l'attrait des lieux.

Dans le reste de la Suisse romande, bien que les prix des biens de prestige ne rivalisent pas avec ceux pratiqués dans l'arc lémanique, le marché immobilier régional compte de nombreux domaines et châteaux qui n'ont rien à envier aux propriétés du lac Léman. Sur cette dernière année, que ce soit à Neuchâtel ou Fribourg, le marché de l'immobilier de prestige reste peu touché et constant; la vente récente d'un château aux abords de Fribourg en est le parfait exemple.

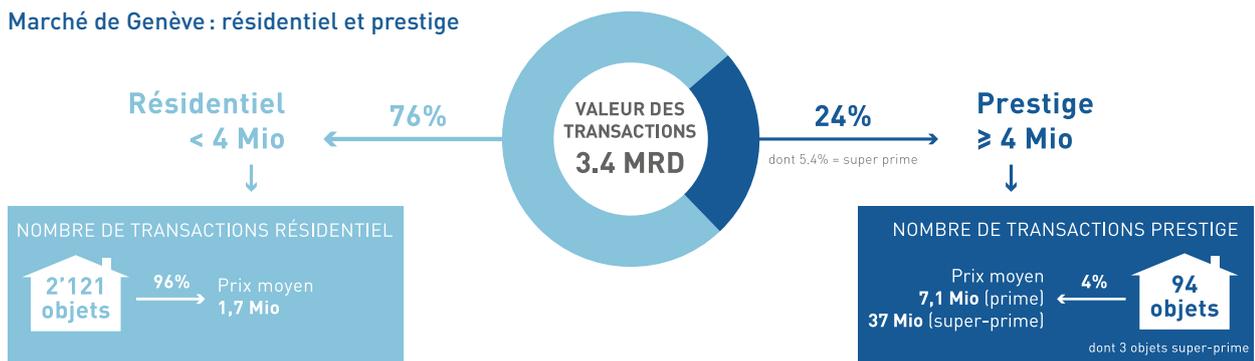
Évolution de l'indice global des prix des transactions résidentielles depuis 2002



Sources : Indice global des prix de transaction (nominaux, villas Lac Léman et Suisse), Wüest&Partner, Indicateur Acanthe

IMMOBILIER DE LUXE À GENÈVE

Marché de Genève : résidentiel et prestige



Sources : Acanthe – FAO

En 2019, le volume des transactions prestige représentait environ un quart des ventes résidentielles à Genève, contre un tiers en 2018. Parmi les 2'217 objets vendus, comprenant uniquement les habitations, 4% appartenaient à la catégorie des plus de 4 millions.

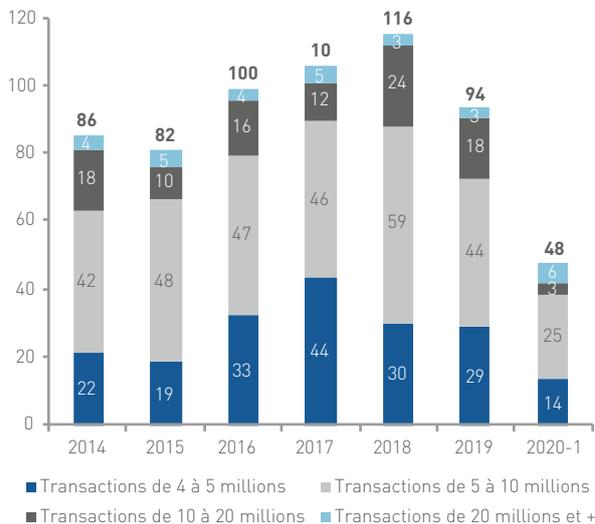
Le prix prime (entre 4 et 20 millions) s'établit en moyenne à 7,1 millions et reste au même niveau que les années précédentes.



LE CANTON DE GENÈVE A CONNU UNE CROISSANCE CONSTANTE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE PRESTIGE RÉALISÉES CES DERNIÈRES ANNÉES.

Si 2019 a enregistré un ralentissement (-20%), un nombre de transactions important a été opéré au 1^{er} semestre 2020, avec déjà 48 transactions de plus de CHF 4 millions, dont 6 considérées comme «super-prime» (CHF 20 millions et plus).

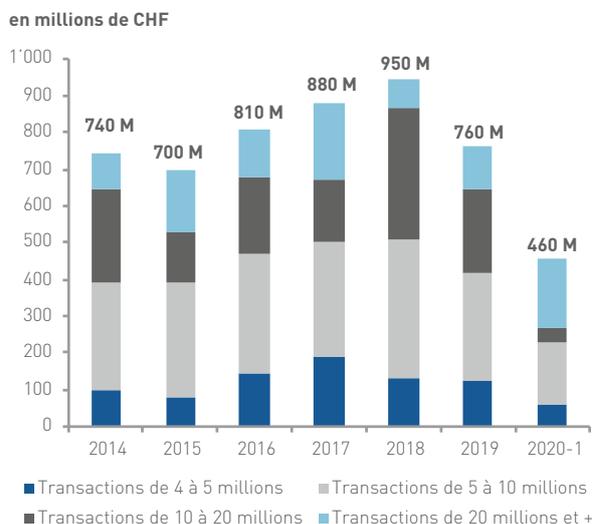
Nombre de transactions prestige par segment



Sources : FAO – Acanthe

Le volume investi dans les propriétés de luxe a également progressé jusqu'en 2018 avant de subir une baisse en 2019, surtout dans les segments de 5-10 millions et 10-20 millions. Les transactions publiées en 2020 affichent au 30 juin un montant de CHF 460 millions investis dans le prestige résidentiel. Il est ainsi fort probable que l'année se termine aux alentours de CHF 900 millions, puisque la fin d'année est généralement propice à ce type de transactions. Ce pronostic très encourageant reste bien entendu réservé au cas où la seconde vague de pandémie venait à imposer de nouvelles restrictions sanitaires.

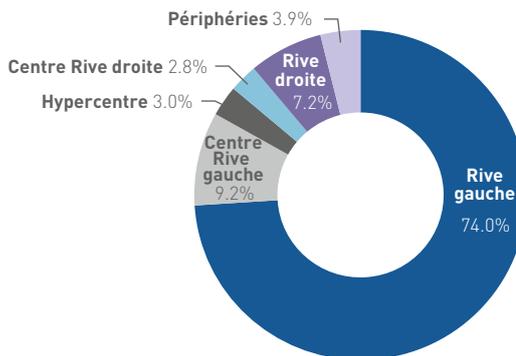
Volume de transactions prestige par segment



Sources : FAO – Acanthe

Par ailleurs, plus de trois quarts des transactions prestige s'opèrent sur la Rive gauche (centre-ville compris).

Répartition géographique des transactions prestige 2019 (en volume)



Sources : FAO – Acanthe

SANS SURPRISE, LA MAJEURE PARTIE DES TRANSACTIONS PORTANT SUR DES PROPRIÉTÉS D'EXCEPTION SE CONCENTRE SUR UN NOMBRE TRÈS RESTREINT DE COMMUNES GENEVOISES.

On y retrouve Cologny bien entendu, Vandœuvres, Chêne-Bougeries, essentiellement le périmètre de Conches, qui n'offre certes aucune vue sur le lac mais qui reste très apprécié des personnes actives pour son excellente centralité et son écrin de tranquillité. Viennent ensuite Collonge-Bellerive, y compris Vézenaz, et Anières. Ces cinq communes représentent plus de la moitié du nombre de transactions (58%).

Sur la ville de Genève, les transactions de biens d'exception s'opèrent surtout dans le centre historique de la vieille-ville et sur les quais donnant sur la rade et le Rhône.

Top 6 des communes les plus prestigieuses à Genève en 2019

94 transactions < 4 millions

Commune	en millions	en % du nombre total	Détails
Genève	124	20%	13 appartements Vieille-ville Florissant Malagnou Quai Gustave-Ador
Chêne-Bougeries	112	18%	
Cologny	163	16%	
Vandœuvres	61	10%	
Collonge-Bellerive	99	8%	5 villas
Anières	64	6%	Centre-ville
Total		78%	1 terrain

Sources : FAO – Acanthe

Le plus gros volume de transactions prestige reste toujours sur la commune de Cologny et varie ces dernières années entre CHF 140 et 240 millions par an.

Transactions "prestige" sur appartements, villas et terrains à Genève en 2019



Sources: FAO – Acanthe

Le prix médian des transactions pour les villas et appartements de prestige se situe entre CHF 5 et 6 millions. Ces chiffres restent dans la même fourchette que ces dernières années. Les top ventes se concentrent sur la Rive gauche, notamment sur les communes du bord du lac.

Vendu fin 2019, le Château de Bellerive est la transaction la plus importante des 10 dernières années avec un prix de CHF 62 millions. Cette vente est tout à fait représentative de l'attrait des propriétés pieds dans l'eau. À Genève, ce type de bien séduit une clientèle fortunée à la recherche d'intimité, de discrétion, d'un accès privé et d'une vue imprenable sur le lac Léman.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS PRESTIGE À GENÈVE

Les dernières années ont connu le développement d'une nouvelle référence en matière de constructions neuves dans la promotion de luxe. À l'instar de la résidence Port-Blanc à Cologny et de la résidence Gevray aux Pâquis pour ne citer que deux exemples emblématiques, de nombreux développements immobiliers de standing ont vu le jour. Le temps de la villa individuelle entourée d'un grand terrain privatif semble révolu. Aujourd'hui, ce sont principalement des villas contiguës ou des appartements en PPE qui deviennent la norme au sein des quartiers résidentiels privilégiés. Ce type de développement se concentre particulièrement sur la Rive gauche et se négocie en général entre CHF 15'000 et 25'000 le m², selon le niveau de standing offert.

PRESTIGE POST-COVID

Avec la suspension du trafic aérien au printemps 2020, les acheteurs pourraient avoir tendance à privilégier les marchés de résidences secondaires plus proches de chez eux et accessibles par la route ou le rail. Paris et Milan sont à quelques heures de train de Genève. Il en est de même pour le Valais et la Suisse alémanique. A cet égard, le réseau ferroviaire suisse est particulièrement performant en comparaison internationale et facilite ainsi les déplacements. Les avantages de l'accessibilité de Genève joueront sans nul doute en faveur du marché prestige.

Etant donné que les taux d'intérêt doivent rester à des niveaux historiquement bas et que le franc suisse continue à s'apprécier, certains devraient en tirer profit en refinançant ou en libérant des fonds propres pour acheter un nouveau bien immobilier.

Deux tendances pourraient se dessiner : ville et/ou montagne. La première s'applique aux personnes fortunées qui ont été confinées dans des villes comme Paris, Rome, Milan, Madrid ou New York. Pour elles, être domiciliées en territoire helvétique représente une sécurité dans la perspective d'éventuelles nouvelles vagues de pandémie. Un argument qui s'ajoute à la qualité de vie, la stabilité, les écoles et les infrastructures suisses. La vue sur le lac et les montagnes est également très recherchée dans tout l'arc lémanique.

LA SUISSE A VRAISEMBLABLEMENT GAGNÉ EN ATTRACTIVITÉ SUITE AU COVID-19, PUISQUE LA CRISE SANITAIRE A ÉTÉ RELATIVEMENT BIEN GÉRÉE.

Elle dispose par ailleurs de villes à taille humaine avec passablement d'espaces verts et sans densité excessive.

Selon certains spécialistes, les prix des biens de prestige risquent cependant de baisser légèrement, mais les transactions devraient se poursuivre dans ce segment.

La seconde tendance est celle qui porte sur l'investissement immobilier de standing en montagne, avec Verbier en première ligne. Les Suisses seront intéressés à acquérir des résidences secondaires en montagne (biens existants uniquement selon les restrictions de la Lex Weber), ce d'autant plus si la tendance du télétravail se développe. Investir à la montagne permet alors d'allier placement immobilier et jouissance du bien.

Mais cette tendance concerne aussi les étrangers qui souhaitent conserver leur lieu de vie principal et profiter de la possibilité d'acheter (sous réserve des réglementations) une résidence secondaire dans les zones touristiques où ils pourront se réfugier en cas de problème sanitaire. La distance jusqu'à un aéroport ou un aérodrome aura notamment son importance afin de réduire au maximum les déplacements.

Dans cette optique, les prix dans les stations de montagne pourraient bien se maintenir au niveau actuel, voire même légèrement augmenter dans certains lieux très prisés, en raison d'une demande accrue suite à la pandémie alors que l'offre en nouvelles constructions reste limitée.





3

**IMMOBILIER
COMMERCIAL**

SITUATION LIÉE AU COVID-19

Le Covid-19, qui a fait son apparition fin 2019, a plongé l'économie mondiale dans l'incertitude. En Suisse, le virus a particulièrement impacté les marchés financiers et immobiliers.

LA FERMETURE DES MAGASINS QUI NE SONT PAS DE PREMIÈRE NECESSITÉ A ENTRAÎNÉ DE GRANDES DISCUSSIONS ENTRE LES PROPRIÉTAIRES ET LEURS LOCATAIRES SUR L'OBLIGATION DE S'ACQUITTER DU LOYER.

Très rapidement, de nombreux propriétaires ont décidé de soutenir leurs locataires en suspendant le paiement des loyers, et en proposant des arrangements de paiement, voire même en accordant des exonérations ou des réductions de loyer.

Aujourd'hui, cette aide a été précisée dans la plupart des cantons à travers des accords tripartites (État, propriétaires et locataires) qui ont imposé des réductions de loyer pour tous les locataires commerciaux dont le loyer est inférieur à un certain montant annuel (CHF 3'500.– par mois pour Genève et Vaud par exemple) et dont l'activité figure sur la liste des professions visées. À Genève, une partie des loyers (25%) est prise en charge par le canton, 50% des pertes sont supportées par le propriétaire et le solde par le locataire. Or, nous observons que les critères d'éligibilité pour une exonération sont loin d'être harmonisés entre cantons. En effet, la Confédération a décidé de déléguer la mise en place des mesures d'aide.

Cependant, les chambres fédérales ont adopté en parallèle une motion visant à modifier l'ordonnance COVID-19 afin de lutter efficacement contre l'épidémie. Un projet de loi a ainsi été soumis au Parlement cet été pour reconduire et adapter les mesures déjà prises. La phase de consultation étant terminée, le Parlement devrait voter sur ce document au cours de la session d'automne. Il s'agit d'une démarche prioritaire afin que la nouvelle loi puisse entrer en vigueur dans les meilleurs délais. Succinctement, la loi prévoirait une exonération de l'ordre de 60% du loyer à charge du bailleur sur la durée de fermeture ou de restriction d'activité et ce pour des loyers jusqu'à CHF 20'000.– par mois. Certaines professions médicales sont particulièrement concernées car elles n'ont pas été retenues dans les accords cantonaux. Cette aide fédérale, qui pourrait apparaître comme plus avantageuse, ne pourra toutefois pas être obtenue si une exonération a déjà été octroyée par le canton.

L'IMPACT DU COVID-19 S'EST NOTAMMENT FAIT RESSENTIR SUR LES PORTEFEUILLES MAJORITAIREMENT COMMERCIAUX.

Cependant, celui-ci reste très limité. Pour un portefeuille mixte (20% de commerciaux), environ la moitié des locataires ont demandé une exonération de loyer sur deux mois ou moins, soit une perte d'environ 0.5% sur l'ensemble de l'état locatif annuel.

Bien entendu, l'impact sur l'immobilier ne se limite pas à la Suisse. Certains spécialistes estiment que les fonds européens (REIT's) perdront entre 5% et 25% de leur valeur selon la concentration de surfaces commerciales. Sur notre territoire, il est difficile d'imaginer une dévalorisation des immeubles résidentiels tant ceux-ci font office de valeur refuge en termes de placement.

Malgré l'amélioration actuelle en Europe, les incertitudes demeurent, notamment face au maintien de l'ouverture des frontières et à la propagation du Covid-19 en période hivernale. De nombreux pays établissent des listes de régions à risque qui nécessitent obligatoirement une mise en quarantaine lors du retour de voyage. Il faut espérer que cette seconde vague n'entraînera pas des restrictions aussi importantes que la première, auquel cas les impacts à long terme seraient encore plus marqués.

Néanmoins, on peut déjà constater les répercussions du Covid-19 sur le changement des mentalités. En effet, le télétravail pourrait progressivement devenir une norme avec pour conséquence une baisse de 10 à 15% des besoins en surfaces de bureaux. Ce nouveau mode de travail correspond à une tendance actuelle de satisfaction et de bien-être de l'employé, améliorant d'après certaines études la productivité. La réduction des temps de trajet s'inscrit également dans une conscience écologique.

L'ÉPIDÉMIE OFFRE UN REGAIN D'INTÉRÊT POUR LA CAMPAGNE ET/OU LA MONTAGNE QUI DÉCOULE D'UN BESOIN PLUS PRONONCÉ POUR LES GRANDS ESPACES.

Depuis l'arrivée de la pandémie ce printemps, on constate une augmentation des ventes de résidences secondaires. Après plusieurs mois de « confinement » et malgré les mesures moins strictes en Suisse que dans d'autres pays, posséder un extérieur est en effet devenu très prisé. Cette tendance risque de modifier les critères de recherche pour toute nouvelle acquisition, que ce soit en ville ou en périphérie. On peut s'attendre à une augmentation des demandes pour des biens dans des villages périphériques. Cette tendance s'inscrit aussi dans une recherche accrue de bien-être associée au besoin de grand air, d'espace et à une volonté d'échapper au côté anxigène des villes.

Dans les points plus négatifs, il ne nous est pas encore possible de réellement mesurer l'accroissement du nombre de faillites. Les soutiens financiers, via l'octroi de prêts par les banques notamment, ont été importants et les délais de remboursement sont longs (environ 5 ans). Cependant, les mises en faillite devraient se préciser fin 2020-début 2021, ce qui permettra de tirer un premier bilan suite à la période de pandémie. Une situation qui impactera probablement la demande de location de surfaces commerciales et augmentera la mise à disposition de petites surfaces en ville, actuellement louées par des indépendants.





MARCHÉ COMMERCIAL PAR CANTON

Touché de plein fouet par l'épidémie de coronavirus, le marché immobilier commercial est globalement marqué pour plusieurs mois, voire années, par les restrictions imposées, qu'il s'agisse d'arrêt ou de ralentissement des activités.

Le marché subira certainement une forte pression à la baisse avec une augmentation des vacants due au changement de stratégie des entreprises.

LA CRISE DU CORONAVIRUS A ACCÉLÉRÉ LE CHANGEMENT STRUCTUREL DES SOCIÉTÉS AVEC LE RECOURS FORCÉ AU TÉLÉTRAVAIL.

Force est de constater que ce système a parfaitement fonctionné durant la période de ralentissement et que de nombreuses sociétés ont identifié les potentielles économies à réaliser sur le long terme.

Une réduction des surfaces de bureaux louées sera certainement observée dans les années à venir, suite aux expériences faites durant la pandémie.

Pour les arcades et surfaces de vente, plusieurs effets de la pandémie cohabitent à nouveau. Les mesures de distanciation et la capacité d'accueil restreinte engendrent une baisse du nombre de consommateurs. De plus, la diminution des perspectives conjoncturelles et les changements structurels favorisent la progression des ventes en ligne.

Ces divers facteurs auront irrémédiablement un impact sur les surfaces louées et les stratégies des commerçants.

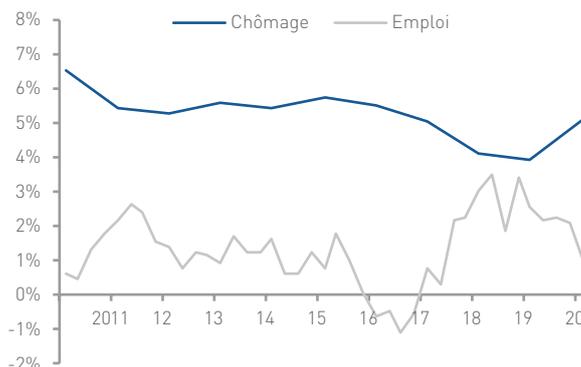
MALGRÉ LES AIDES, DE NOMBREUX LOCATAIRES DE SURFACES COMMERCIALES NE SE REMETTRONT CERTAINEMENT PAS DE CETTE CRISE.

Il est à prévoir que les faillites ne seront pas immédiates mais s'échelonneront sur plusieurs années et interviendront au moment du remboursement des prêts.

GENÈVE

La location des surfaces commerciales genevoises est sous pression. Bien que le taux de croissance du nombre d'emplois à plein temps reste positif, les perspectives ne sont guère optimistes. Ce même constat s'applique d'ailleurs à la courbe du chômage à Genève, en sensible augmentation par rapport à la même période l'année dernière. Les plus fortes hausses sont enregistrées dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques, dans l'hôtellerie et la restauration, la construction ainsi que les activités de services administratifs et de soutien.

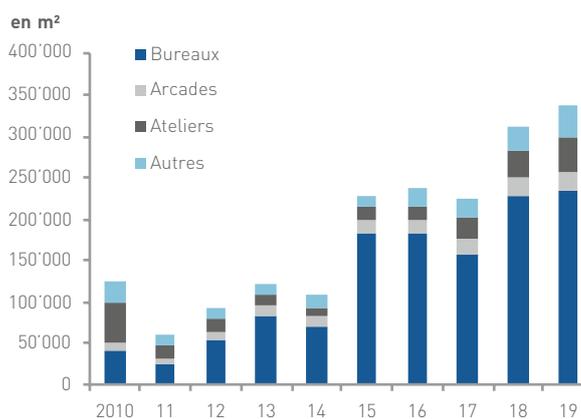
Évolution du taux de chômage et du nombre d'emplois dans le canton de Genève



Sources : OFS, OCSTAT

Le segment est soumis à une forte concurrence et les locataires sont devenus plus exigeants. L'offre déjà excédentaire (330'000 m² de surfaces d'activités étaient vacantes au 1^{er} juin 2019 dont 70% de bureaux, soit un taux de vacance de 5%) est accentuée par une livraison importante de nouvelles surfaces commerciales sur le marché à travers de multiples projets d'une certaine ampleur (485'000 m² de surfaces commerciales attendues). Or, la création d'emploi ne bénéficie malheureusement pas d'une dynamique aussi soutenue. Par conséquent et comme le montre le graphique ci-dessous, la vacance ne cesse de progresser depuis 2011, même s'il faut toutefois nuancer quelque peu ce résultat, puisque le nombre total de locaux augmente également dans le canton. Ce phénomène devrait largement s'accroître suite à la pandémie de Covid-19. Or, il est à relever que ce sont principalement les activités industrielles et artisanales (dépôts, ateliers...) qui contribuent en bonne partie à la hausse.

Surfaces commerciales vacantes dans le canton de Genève par affectation



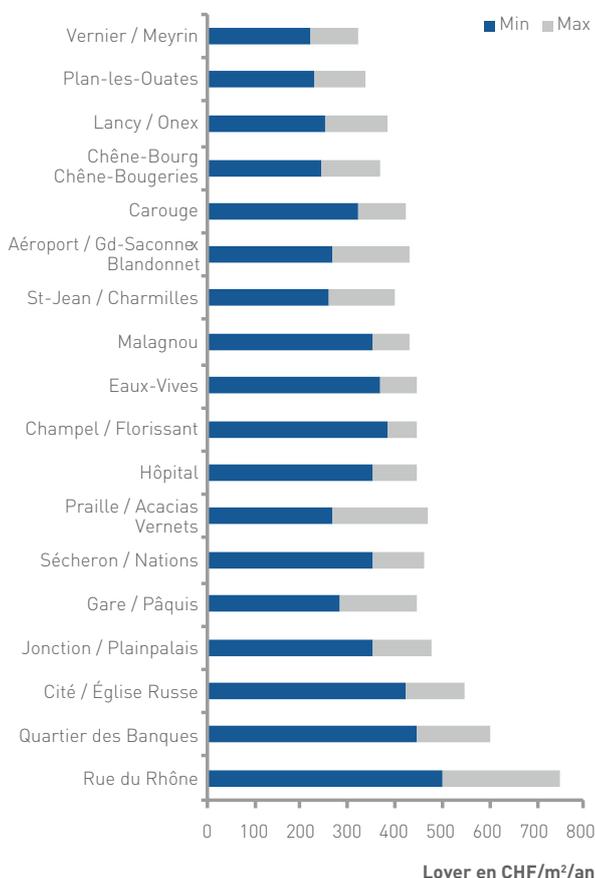
Source : OCSTAT

GENÈVE RESTE UNE DESTINATION ATTRAYANTE POUR LES NOUVELLES ENTREPRISES ÉTRANGÈRES, MAIS À PLUS PETITE ÉCHELLE QUÉ PAR LE PASSÉ.

De nombreuses start-ups se sont installées dans la région. Le déplacement du centre économique et financier en direction du quartier du PAV (Praille-Acacias-Vernets) se poursuit, alors que les rues basses et la vieille-ville centralisent les boutiques de mode, les bijouteries et autres magasins nécessitant une fréquence de passage élevée. Quant aux entreprises ayant une logistique plus conséquente, elles privilégieront les zones industrielles à proximité de l'autoroute et du rail.

L'arrivée du Léman Express et de ses différentes gares (re)dynamise de nouveaux quartiers comme par exemple Pont-Rouge à Lancy et O-Vives à Genève. Ces secteurs ont vu leurs surfaces à louer diminuer. Avec des loyers annuels aux alentours de CHF 400-450.-/m², elles ont tendance à aspirer une bonne partie de la demande à Genève au détriment d'autres localisations. Ce nouveau réseau ferroviaire améliore la mobilité, permettant notamment de réduire les durées de déplacement et élargissant ainsi le bassin de population et de lieux de résidence.

Loyers des surfaces de bureaux à Genève en 2020



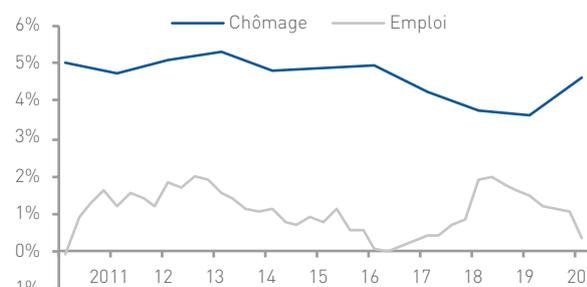
Source : Acanthe

De manière générale, les loyers sont restés plutôt stables à Genève et dans son agglomération. Seuls les loyers « prime » (rue du Rhône et quartier des banques) tendent encore à se contracter. En 2020, la réforme fiscale devrait bénéficier à terme aux PME et avoir un impact positif sur la demande pour le segment des surfaces de petite taille. C'était sans compter l'arrivée du coronavirus et de son lot d'incertitudes qui risquent de chambouler ces prévisions.

VAUD

Le canton de Vaud tire mieux son épingle du jeu que ses voisins romands sur le segment commercial, même si le chômage a nettement progressé. L'attractivité de la région lémanique n'y est certainement pas pour rien, puisqu'elle concentre à elle seule près de 60% des surfaces commerciales. Le canton possède d'ailleurs une multitude de micromarchés disparates qui font qu'une vision globale ne reflétera certainement pas l'ensemble des districts.

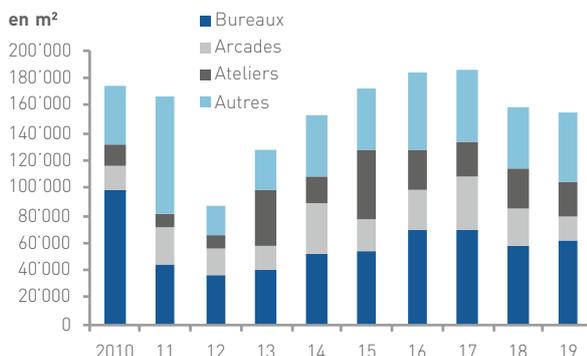
Évolution du taux de chômage et du nombre d'emplois dans le canton de Vaud



Sources : OFS, Service cantonal de la statistique

À noter que le canton a dévoilé sa politique d'appui au développement économique du canton (PADE) pour la période 2020-2025. Sa priorité est d'encourager les entreprises innovantes et durables. Dès lors, trois hubs axés sur l'alimentation, le sport et la cybersécurité verront le jour. En parallèle, le pôle de compétences de l'EPFL cherche constamment à attirer de nouvelles start-ups à la pointe dans les domaines des sciences et de la technologie.

Surfaces des locaux industriels et commerciaux vacants selon le type, Vaud, au 1^{er} juin



Source : StatVD

Selon les chiffres du Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) au 1^{er} juin 2019, 155'000 m² (630 locaux) sont disponibles à la vente ou à la location dans le canton, soit une baisse de 2.4% depuis 2018.

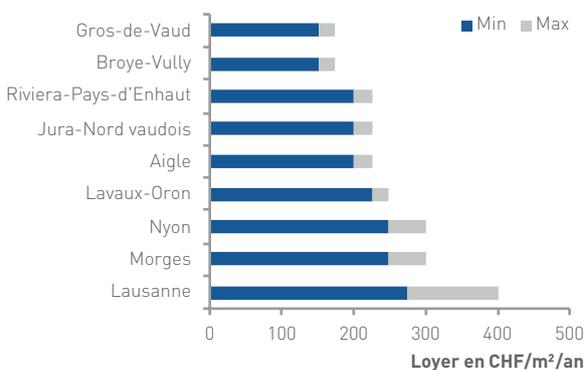


On constate plus particulièrement une diminution notable des surfaces vacantes dans les districts de l'Ouest lausannois et d'Aigle. À contrario, une augmentation est observée dans le Jura-Nord Vaudois et à Lausanne. Toutefois, les surfaces vacantes à Lausanne restent faibles en comparaison avec les autres villes suisses. Au niveau des affectations, la vacance des arcades et des ateliers semble en forte diminution alors que les bureaux progressent légèrement. L'année 2020 risque malheureusement d'inverser la tendance pour les surfaces de vente, puisqu'un certain nombre d'entre elles verront leurs locataires se retirer en raison du coronavirus.

MÊME SI LA DEMANDE TEND À S'AFFAIBLIR, LE PARC DES SURFACES À DISPOSITION S'AGRANDIRA DANS LE CANTON.

Dans un avenir proche, le développement du quartier de la gare de Lausanne permettra d'accueillir 50'000 m² de bureaux supplémentaires. L'Ouest lausannois poursuit également sa croissance avec de gros projets de construction, tels que notamment la zone industrielle de Crissier, l'éco-quartier des Plaines-du-Loup et le centre d'affaires de la Tuilière. À cela s'ajoute l'aménagement des gares CFF de Renens et de Morges dont la densité s'intensifie. Ces projets offrent des bâtiments administratifs répondant aux besoins de surfaces flexibles et utilisables immédiatement, tout en bénéficiant d'une localisation centrale et accessible. Le canton devrait également profiter de l'essor du secteur de la logistique. En effet, plusieurs entreprises de taille moyenne choisiront des zones industrielles périphériques pour profiter de la desserte assurée par les accès autoroutiers et de la centralité par rapport aux centres régionaux romands, optimisant ainsi les déplacements.

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Vaud en 2020



Source: Acanthe

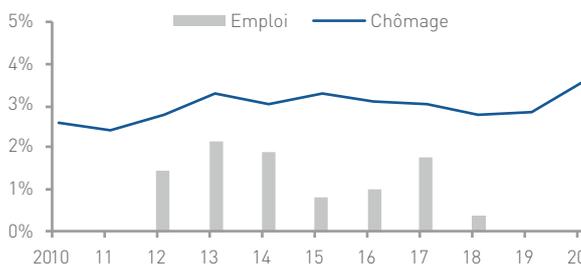
Au niveau location, seul l'arc lémanique dépasse le seuil de CHF 250.-/m²/an. Les localisations « prime » se concentrent essentiellement à Lausanne sur les bords de lac avec vue (quai d'Ouchy) ou les rues commerçantes du centre-ville (rue du Bourg). Les villes de Nyon et Morges restent très attractives au niveau des loyers pratiqués de par leur proximité respective avec Genève et la région lausannoise.

FRIBOURG

À Fribourg comme ailleurs, on constate un changement structurel tendant à vider le centre-ville et ses arcades au profit de la périphérie. Plusieurs centres d'activités intégrant des surfaces de bureaux sont actuellement en développement dans des zones industrielles ou artisanales. Le poids du secteur primaire, qui reste fortement ancré dans le canton et la ville de Bulle, poursuit son expansion en raison notamment de la proximité avec l'arc lémanique.

LE CANTON DE FRIBOURG BÉNÉFICIE EN OUTRE D'UNE CENTRALITÉ PARTICULIÈREMENT ATTRACTIVE EN SUISSE.

Évolution du taux de chômage et du nombre d'emplois dans le canton de Fribourg



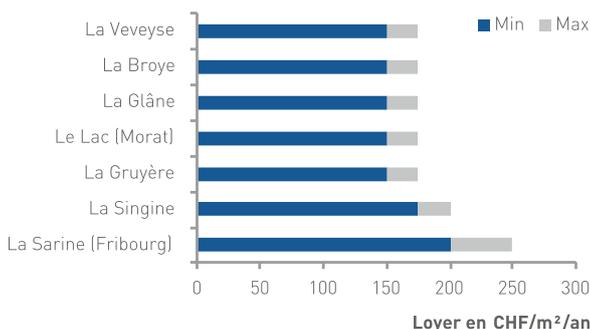
Source: OFS

Il n'y a jamais eu autant de demandeurs d'emploi dans le canton. Bon nombre de chômeurs proviennent des secteurs durement impactés par la crise tels que la vente, la construction et la restauration. Les temporaires et les 20-30 ans sont particulièrement touchés.

En matière de fiscalité, on peut noter que la loi fédérale sur la réforme fiscale prévoit entre autres l'abandon des statuts fiscaux spéciaux d'entreprises internationales pour répondre à un impératif de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). L'acceptation au 1^{er} janvier 2020 de la baisse de taux découlant de cette réforme fiscale sur l'imposition des entreprises (RFFA) permet au canton de Fribourg de rester concurrentiel par rapport à ses voisins.

Au niveau des mouvements d'entreprises, nous relèverons le regroupement des activités d'Agroscope (centre de compétences fédérales pour la recherche agricole) à Posieux dans les prochaines années. Cette entité doit réunir tous ses chercheurs sous un seul toit. Une somme de plus de CHF 150 millions a été débloquée pour construire le nouveau bâtiment abritant des laboratoires, financé par le canton de Fribourg puis loué à la Confédération. Nespresso prévoit également un investissement à hauteur de près de CHF 160 millions afin d'étendre son site de Romont et ainsi créer quelque 300 nouveaux emplois. Sans oublier le développement de la gare de Fribourg par les CFF dès 2021 avec notamment la Tour de l'Esplanade offrant une mixité d'affectation dont plus de 4'000 m² de bureaux. Le quartier BlueFACTORY (site regroupant chercheurs, entrepreneurs et startuppeurs) n'est pas en reste avec l'entrée en force du plan d'affectation qui donne le feu vert aux grands chantiers (construction de 2 nouveaux édifices).

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Fribourg en 2020



Source : Acanthe

Parallèlement, les centres commerciaux se développent. Citons par exemple le chantier d'envergure d'Avry-Centre qui intégrera entre autres un centre commercial et une nouvelle halte ferroviaire. Du côté de Marly, la livraison de la première étape du futur quartier écoresponsable de l'Ancienne-Papeterie, qui regroupera logements et surfaces d'activités, est prévue en 2021-2022.

La mobilité et l'accessibilité tendent à fortement orienter la localisation des surfaces commerciales au niveau cantonal.

L'AXE AUTOROUTIER BERNE-FRIBOURG-BULLE-VEVEY SEMBLE ÊTRE UN ÉLÉMENT PRIVILÉGIÉ DANS LES STRATÉGIES D'IMPLANTATION DES ENTREPRISES.

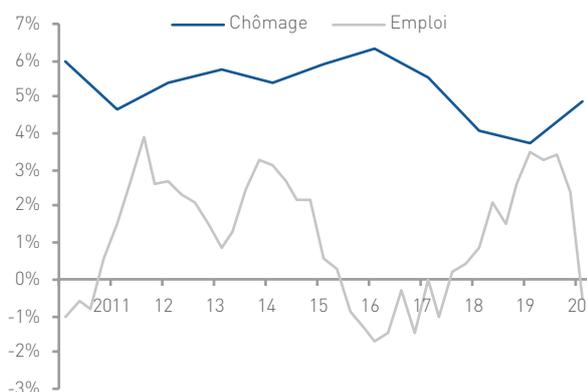
En effet, hormis le secteur tertiaire qui pourrait nécessiter une centralité urbaine, les autres secteurs mettront davantage l'accent sur la réduction des déplacements. Avec un accès à l'autoroute A12, Berne se situe ainsi à moins de 30 min et Lausanne à moins d'une heure.

À propos des loyers, le marché est scindé en deux parties. D'une part, la ville de Fribourg qui concentre les loyers supérieurs à CHF 200.-/m²/an, autant pour les bureaux que les arcades, et qui regroupe une grande partie de l'offre. D'autre part, les districts limitrophes dont la densité est inférieure et les loyers accessibles (env. CHF 150.-/m²/an).

NEUCHÂTEL

Avec une dynamique maîtrisée, les surfaces commerciales ne sont pas en surabondance sur le marché neuchâtelois, permettant ainsi de limiter la vacance. Très orienté sur le savoir-faire industriel, le bassin d'activités relève davantage du secteur secondaire. Avec l'horlogerie et la microtechnique, le canton est particulièrement touché par la pandémie et s'attend logiquement à des répercussions sur l'emploi.

Évolution du taux de chômage et du nombre d'emplois dans le canton de Neuchâtel



Sources : OFS, Service cantonal de la statistique

Depuis 2017, le canton a amorcé une baisse significative de son taux de chômage et semblait vouloir poursuivre sur cette même lancée. La réforme du Service de l'Emploi, qui mise sur l'accompagnement des demandeurs et sur le partenariat avec les employeurs, n'est pas étrangère à cette tendance baissière. Comme attendu, Neuchâtel a cependant fait face à une brutale remontée du taux au 1^{er} juin 2020 (4.9%).

À l'avenir, le programme de promotion économique mis en place devrait continuer à porter ses fruits et soutenir le mouvement de reprise de la région.

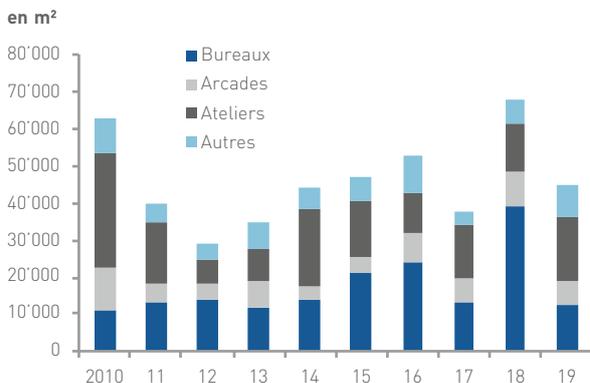
LE CANTON DE NEUCHÂTEL RESTE ATTRAYANT EN CE QUI CONCERNE L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES ÉTRANGÈRES, PUISQUE 47 Y ONT ÉLU DOMICILE DEPUIS 2015.

Parallèlement, les entreprises locales sont également soutenues par le Service de l'Économie. Les actuelles réformes majeures en matière de fiscalité, d'aménagement du territoire, de mobilité et de formation, ainsi que le crédit d'impulsion devraient créer les conditions propices à l'accélération du développement économique et au renforcement de l'attractivité du canton.



Avec une imposition des entreprises qui reste attrayante, la région se dote actuellement d'un savoir-faire technologique grâce à l'installation d'une densité de sociétés actives dans les nouvelles technologies. À ce titre, le canton mise par exemple sur le développement de panneaux photovoltaïques, de la blockchain et des crypto-monnaies avec plusieurs projets en collaboration avec l'Université notamment, et dans le but de conserver un avantage concurrentiel dans ces domaines.

Surfaces commerciales vacantes dans le canton de Neuchâtel par affectation



Source : Service de la statistique Neuchâtel

En 2019, une légère détente de la surface vacante totale est observée, qui reste toutefois relativement faible.

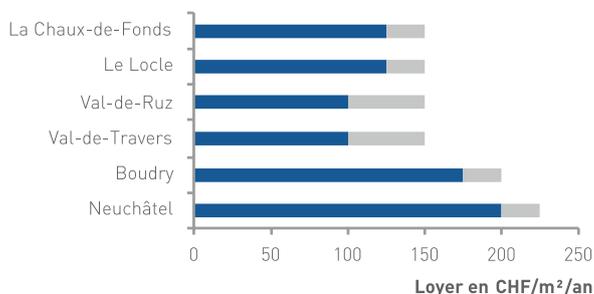
LA RÉGION DU LITTORAL RECENSE À ELLE SEULE UN PEU PLUS DE LA MOITIÉ DES SURFACES DISPONIBLES (25'493 M²).

La vacance dans la région des Montagnes reste, quant à elle, relativement stable (de 17'680 m² en 2018 à 16'464 m² en 2019).

Un nouveau quartier offrant de nombreuses surfaces administratives devrait prochainement voir le jour du côté de la zone d'activités de Marin-Epagnier en direction de Bienne. La mobilité devrait également être facilitée d'ici à 2035 entre le haut et le bas du canton avec la construction d'une ligne de chemin de fer directe entre La Chaux-de-Fonds et Neuchâtel (suite au rejet par la population du projet Transrun en 2012).

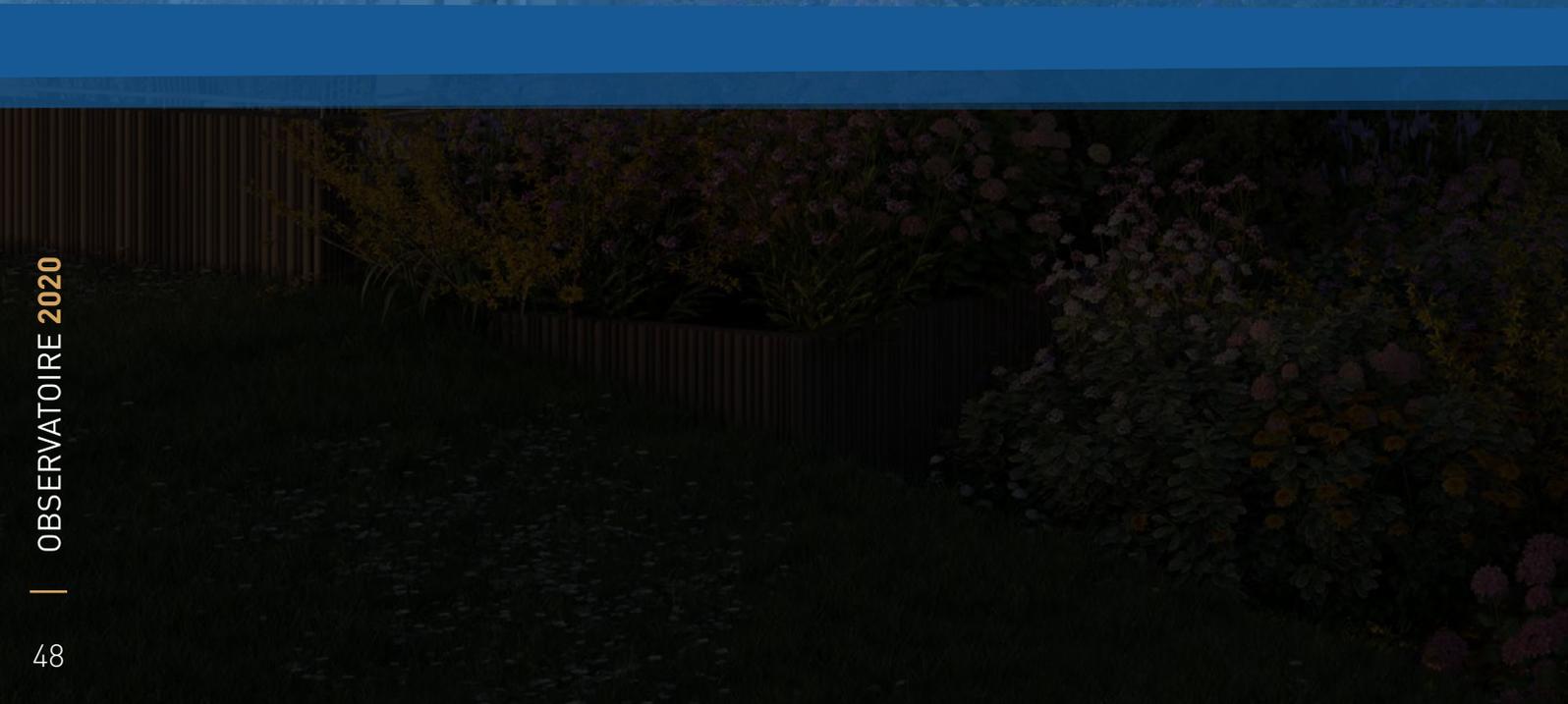
Au niveau des loyers, seul le centre de Neuchâtel dépasse la barre des CHF 200.-/m², principalement en raison de la forte concentration d'activités tertiaires. Pour les autres régions, le milieu plus industriel et rural des différentes vallées de montagne ne permet pas d'atteindre ce niveau, d'où une fourchette comprise entre CHF 100.-/m² et CHF 150.-/m².

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Neuchâtel en 2020



Source : Acanthe







4

IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT



TRANSACTIONS IMMEUBLES

DYNAMISME ET BLOCAGE DU MARCHÉ IMMOBILIER DIRECT

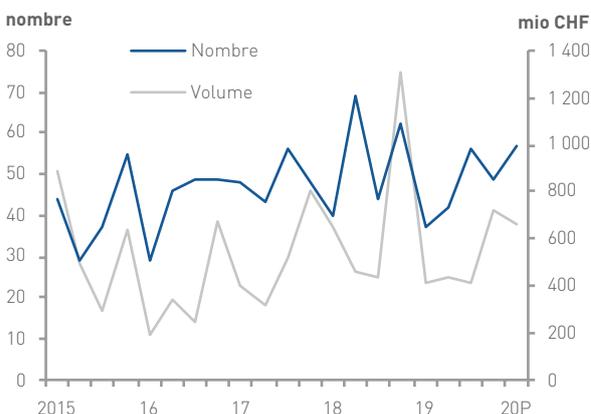
L'immobilier de rendement reste un investissement privilégié par les privés et les investisseurs institutionnels, d'autant plus en ce contexte d'intérêts négatifs. Il représente une alternative attractive en termes de placement et dont le rendement pourrait être qualifié de sûr à court, moyen et long terme et supérieur à ceux du marché obligataire. De plus, il offre un flux permanent de liquidités grâce aux loyers et un potentiel de plus-value à la revente. Enfin, la volatilité est limitée due à une faible corrélation avec les marchés boursiers et les autres classes d'actifs.

L'immobilier en Suisse romande est particulièrement attractif avec de nombreux investisseurs locaux mais aussi suisses alémaniques grâce à son dynamisme économique et une croissance démographique soutenue par l'immigration.

Cependant, l'investissement immobilier direct fait face à un certain nombre de blocages qui limitent l'accès au marché et le rendent inefficace. Tout d'abord, les offres proposant un rendement attractif se raréfient notamment sur les actifs core, présentant des situations optimales. Les réglementations et la fiscalité sont pour les investisseurs le second blocage le plus important avec, par exemple, la multitude d'impôts. Enfin, l'apport de fonds propres nécessaires impacte principalement les privés et les entreprises.

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS SUR LES DERNIÈRES ANNÉES

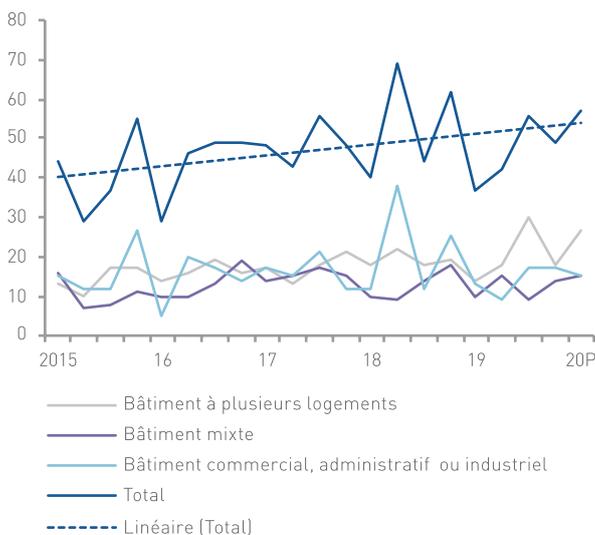
Genève : nombre et volume des transactions



Source: OCSTAT

À Genève, le nombre de transactions n'a cessé d'augmenter depuis 2015, avec un minimum de 30 transactions par trimestre. Cette tendance s'est accentuée depuis le 2^{ème} trimestre 2018 avec un minimum de 40 transactions et un niveau maximum de 70. Cette augmentation démontre l'attractivité de l'immobilier en tant que placement. Le volume de transactions suit la même tendance avec un pic très important au 4^{ème} trimestre 2018 dû à des ventes majeures pour des bâtiments mixtes et commerciaux en centre-ville.

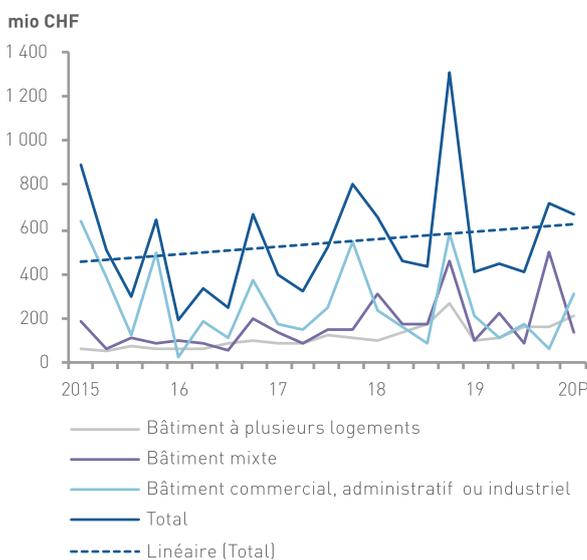
Genève : nombre de transactions selon affectation



Source: OCSTAT

En classifiant les transactions par type d'actifs, on constate que l'immobilier résidentiel reste le plus dynamique avec une hausse constante. Par ailleurs, l'investissement dans des immeubles industriels est bien plus volatil car il s'agit d'un marché plus spécifique sur lequel se positionnent quelques rares acteurs.

Genève : volume des transactions selon affectation



Source: OCSTAT

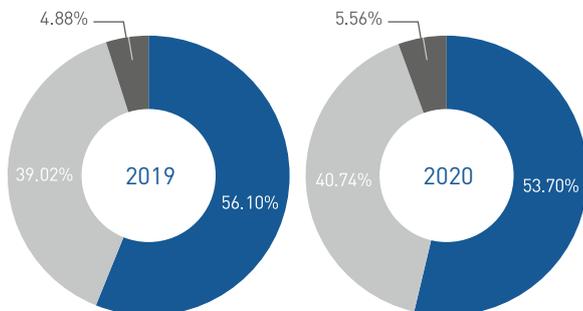
Les données ci-dessus se rapportent uniquement au canton de Genève mais elles permettent de constater que la majorité des transactions sont inférieures à CHF 10 millions. En effet, ce segment est prisé par tous les acteurs, surtout depuis que les offres diminuent. Pour les actifs supérieurs à CHF 50 millions, les principaux acteurs sont les fonds et les caisses de pensions.

RENDEMENT MOYEN

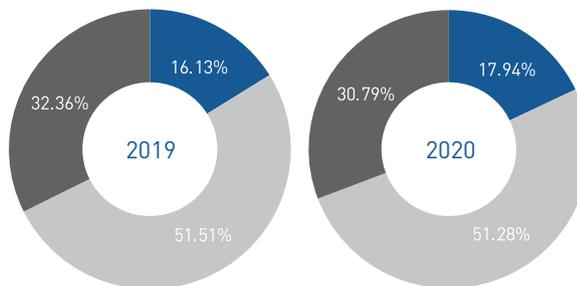
En Suisse romande, le rendement annuel moyen d'un immeuble locatif s'est élevé à environ 6% ces 15 dernières années; cependant, de fortes disparités sont observées à l'intérieur même des cantons, notamment entre les centres urbains et les régions rurales.

Genève : le montant des transactions

Nombre de transactions (en %)



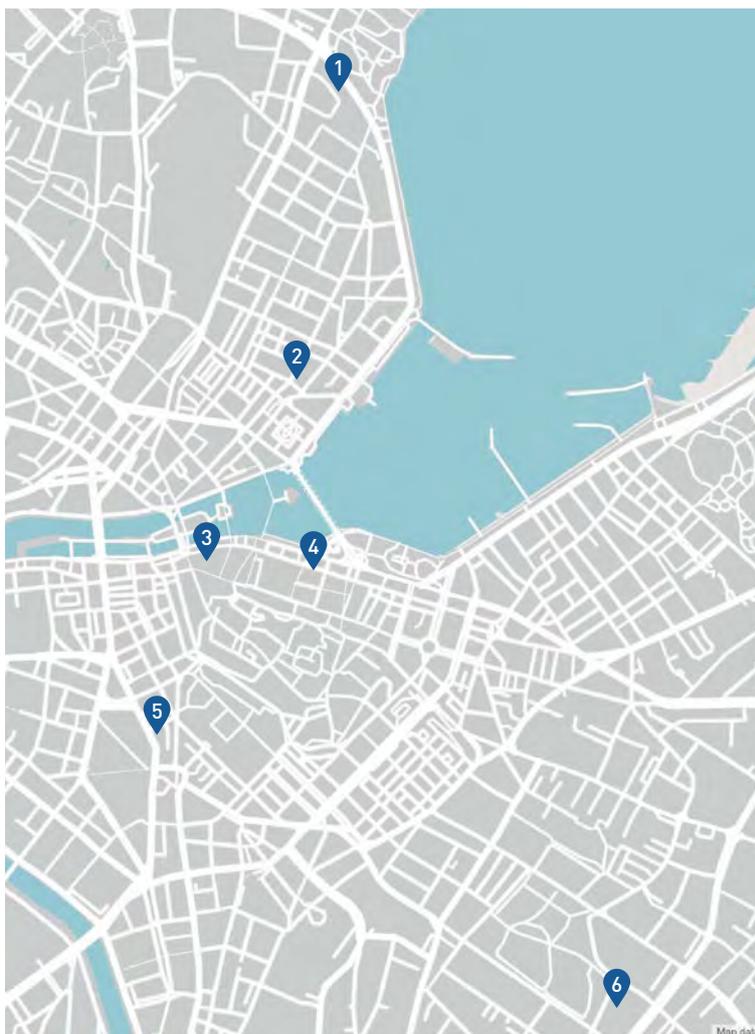
Volume des transactions (en %)



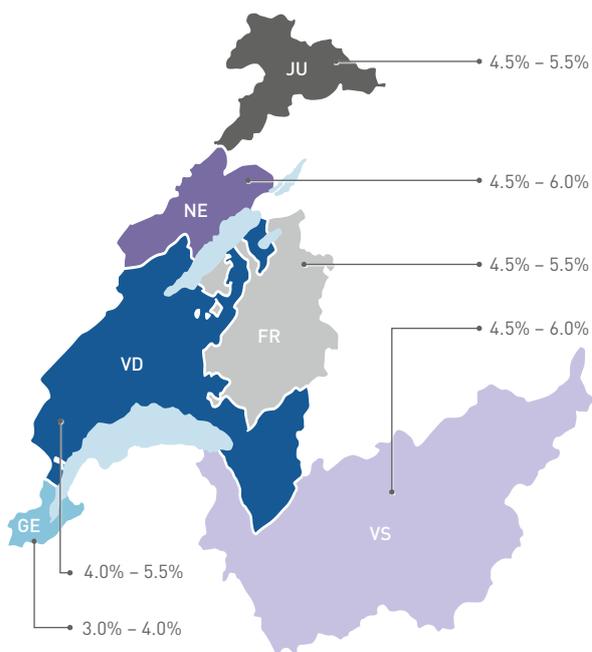
■ < 10 millions ■ entre 10 et 50 millions ■ > 50 millions

Genève : les principales transactions

- 1 Parc du Château-Banquet 16**
 Acheteur Swisscanto
 Vendeur Swiss RE Investments AG
 Prix 229'220'000
 Type d'actif Résidentiel
 Date acquisition 12.2018
- 2 Passage des Alpes 2**
 Acheteur Igimo AG
 Vendeur Credit Suisse
 Prix 300'500'000
 Type d'actif Mixte
 Date acquisition 12.2019
- 3 Passage des Lions 4**
 Acheteur LP1 Rhône SA
 Vendeur Famille Aeschbach
 Prix 100'200'000
 Type d'actif Bureaux
 Date acquisition 01.2019
- 4 Rue du Rhône 70**
 Acheteur Lemanus SA
 Vendeur Safra Sarasin
 Prix 125'000'000
 Type d'actif Bureaux
 Date acquisition 01.2020
- 5 Rue Horace-Bénédict-De-Saussure 4**
 Acheteur AXA
 Vendeur Banque Lombard Odier
 Prix 218'120'000
 Type d'actif Mixte
 Date acquisition 01.2018
- 6 Rue Eugène-Pittard 14-16**
 Acheteur MSC
 Vendeur Genevoise compagnie immobilière SA
 Prix 160'000'000
 Type d'actif Bureaux
 Date acquisition 12.2018



Suisse romande : rendement annuel moyen



Les cantons de Vaud et de Neuchâtel restent attractifs malgré des disparités régionales importantes. À Lausanne, on peut atteindre un taux inférieur à 4% pour un immeuble core, sa périphérie oscillant entre 4.3% et 4.7%. Plus on s'éloigne des centres attractifs, plus les taux remontent pour atteindre des taux supérieurs à 5% à Lucens ou à Bulle.

Dans le canton de Neuchâtel, c'est la ville du même nom qui présente les taux les plus bas malgré une vacance croissante qui aura certainement un impact à moyen terme sur le marché des immeubles de rendement.



INVESTISSEMENT ALTERNATIF

Au vu des rendements de plus en plus faibles, dus notamment à une pression plus forte sur le marché locatif, les investisseurs se tournent vers des actifs jusqu'alors délaissés et plus spécifiques tels que la logistique, les datacenters mais aussi les résidences étudiantes et les résidences seniors.

L'essor du marché des surfaces logistiques résulte de l'explosion du e-commerce. Les entreprises, anciennement propriétaires de leurs locaux, concentrent à nouveau leurs investissements sur leur cœur de métier et abandonnent la détention directe au profit de la location. Ce secteur extrêmement porteur propose des rendements attractifs entre 6% et 8% mais avec des risques supérieurs à ceux du marché des immeubles locatifs.

LES LOGEMENTS ÉTUDIANTS SONT AUSSI UNE NICHE D'INVESTISSEMENT EN PLEINE CROISSANCE.

Le nombre d'étudiants augmente de 1% par an avec l'afflux d'élèves étrangers, alors que les places disponibles restent limitées (une place pour seulement 9% des étudiants des hautes écoles). Un marché très intéressant proposant des rendements supérieurs à ceux du résidentiel et qui ne se localise pas uniquement dans les grandes villes.

Enfin, les résidences seniors ont un avenir très prometteur avec l'allongement de l'espérance de vie et l'arrivée de la génération des papy-boomers.

LES PRINCIPAUX ACTEURS

Le marché immobilier suisse compte un nombre restreint d'acteurs dont les principaux sont les privés, les fonds immobiliers, les assurances, les caisses de pensions et les fondations.

Actuellement, les plus actifs sont les assurances et les caisses de pensions d'une certaine taille (investissement supérieur à CHF 1 milliard). Ces dernières disposant d'importantes liquidités, leur placement à tout prix implique dès lors une stratégie faisant parfois abstraction du sous-jacent, l'immeuble en l'occurrence. Cette tendance devrait se poursuivre ces prochaines années.

LES TYPES D'INVESTISSEMENTS SELON LES ACTEURS

Tous ces acteurs ont des critères d'investissement plutôt similaires. Malgré cela, il nous est possible de détailler ci-après certaines spécificités, notamment quant à la prise de risques, au volume d'investissement et aux types d'actifs.

Types d'investissements selon les acteurs

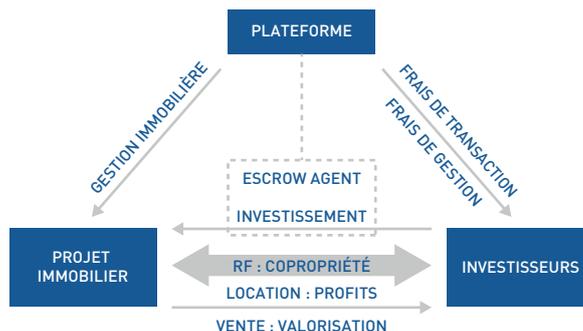
	Volume d'investissement	Ouverture aux risques	Types d'actifs	Ouverture aux actifs alternatifs
Privés	Moins de 10 millions	Faible	Résidentiel / Commercial	Non
Fondations	Moins de 50 millions	Faible	Résidentiel / Mixte	Oui
Fonds de placement	Pas de limite	Élevée	Tout	Oui
Caisses de pensions	Moins de 100 millions	Moyenne	Résidentiel / Mixte	Non
Assurances	Pas de limite	Élevée	Tout	Oui

UN NOUVEL ACTEUR – LE CROWDFUNDING

Fonctionnement :

Le crowdfunding immobilier ou financement participatif est une nouvelle forme de collecte de fonds. Il permet à de petits épargnants d'accéder à l'investissement immobilier direct et d'obtenir en retour des revenus locatifs. Avec ce modèle, l'investisseur choisit l'immeuble et participe aux prises de décision lors d'assemblées, par exemple pour d'éventuels travaux ou pour la conservation / revente de l'immeuble. À titre d'exemple, Foxstone, principal acteur du crowdfunding immobilier en Suisse romande, préconise à ses copropriétaires de revendre l'immeuble après sept ans.

Parties prenantes et leurs relations dans le crowdfunding



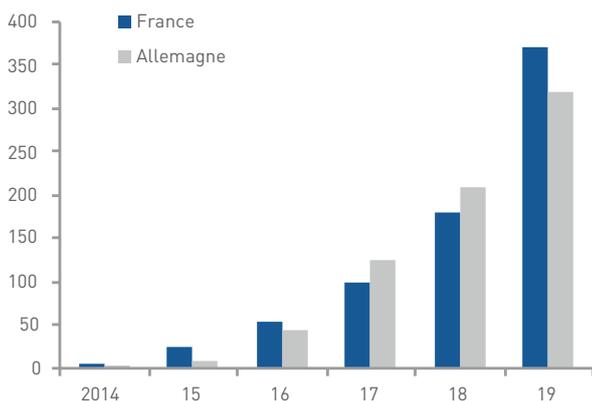
Source : Thèse de Master de André De Oliveira – Université de Zurich

Le crowdfunding immobilier est né aux États-Unis en 2010, où il connaît un grand succès puisqu'en 2016, ce sont près de 3.5 milliards de dollars qui ont été investis.

En Europe, le Royaume-Uni est leader dans le domaine, avec des acteurs majeurs comme House Crowd ou encore Property Partner. Le pays a collecté plus de deux milliards de livres sterling, soit 2.6 milliards de dollars en 2016.

La France et l'Allemagne sont deux pays où le crowdfunding immobilier est en pleine expansion et enregistre une croissance fulgurante. Il voit le jour en 2013 en France et connaît un succès immédiat. En 2019, les fonds investis sont estimés à 373 millions d'euros avec 544 projets financés, soit 60% de projets de plus qu'en 2018 selon le baromètre Fundimmo. En moyenne, les investisseurs ont pu bénéficier d'un rendement annuel de 9.2%. Actuellement, il existe 28 plateformes dont cinq représentent les deux tiers du marché. En Allemagne, les premières opérations ont eu lieu en 2012. Selon le rapport de Crowdfundinvest, 321.5 millions d'euros ont été récoltés en 2019, soit 52.6% de plus qu'en 2018. Il existe 21 plateformes différentes et les rendements espérés évoluent en moyenne entre 4% et 8%.

Évolution des investissements en crowdfunding en France et en Allemagne



En Suisse allemande, Crowdhouse est certainement l'acteur principal du crowdinvesting, avec plus de 160 immeubles gérés et CHF 330 millions de volume d'investissement.

En Suisse romande, Foxstone propose un service clé en main pour investir dès CHF 25'000.– et les rendements attendus se situent entre 4.5% et 6.5% selon l'immeuble et sa localisation. La première acquisition d'un immeuble par crowdfunding en Suisse romande a eu lieu récemment, en avril 2019. Cet immeuble résidentiel situé à Concise (VD) a été acquis par 55 investisseurs par tranches de CHF 50'000.– et complété par un prêt hypothécaire à hauteur d'environ 60% de la valeur de l'objet. Depuis, d'autres acquisitions ont eu lieu à Lausanne, Avenches ou encore Genève.

MALGRÉ SES ATOUTS, LE CROWDFUNDING PRÉSENTE QUELQUES RISQUES INHÉRENTS À TOUT INVESTISSEMENT, TELS QUE CELUI DE LA VACANCE LOCATIVE.

Cependant, à l'inverse de l'achat d'un appartement à titre privé, le risque locatif est dilué sur plusieurs unités locatives. Autre risque, la revente des parts ; celles-ci peuvent être échangées à tout moment au prix fixé par le vendeur. Pour le moment, c'est généralement la société qui s'occupe du marché secondaire. En l'état, ce dernier fonctionne de manière efficiente de par la forte demande actuelle des investisseurs pour le crowdfunding. Autre élément à prendre en compte, le vieillissement de l'immeuble qui nécessitera des travaux d'entretien. À ce stade, de grosses sommes doivent être déboursées pour maintenir la valeur de l'immeuble. Foxstone se prémunit en expertisant chaque immeuble et en provisionnant les futurs travaux dans un fonds de rénovation. Enfin, si les placements immobiliers sont considérés comme sûrs, personne n'est à l'abri d'un retournement du marché et d'une hausse des taux.

Malgré l'engouement pour ce type de placement, le crowdfunding restera probablement un marché de niche en Suisse. De plus, son statut étant encore mal défini, une clarification juridique aurait été la bienvenue notamment concernant la concurrence faite aux fonds par l'admission d'un taux d'endettement supérieur. Le 1^{er} juillet 2020, la FINMA a cependant informé qu'il n'y aurait aucune disposition spécifique en matière de surveillance du crowdfunding dans le droit suisse. Les lois en vigueur sont donc les mêmes que celles qui s'appliquent aux marchés financiers.

	Crowdfunding	Fonds immobiliers
Investissement minimum	20'000.–	100.–
Investissement	Direct	Indirect
Risque structurel	Moyen	Faible
Liquidité	Limitée	Forte
Acteur	Faible	Fort
Horizon temps	Long terme	Moyen-long terme
Capacité de décision	Fort	Inexistant
Agio	Inexistant	Impactant
Dividende	Moyen	Faible

Le crowdfunding représente une nouvelle forme de placement immobilier répondant, comme les fonds immobiliers, à un principe de « démocratisation » de l'investissement. Cependant, il se différencie des fonds qui ressemblent davantage aux placements financiers. À l'heure actuelle, le marché du crowdfunding en Suisse ne présente pas le même type de maturité que celui des fonds immobiliers. La taille de capitalisation représente un rapport de 1 à 50 et il est difficile de se prononcer sur la pérennité de ce nouveau véhicule de placement. Toutefois, nous pouvons supposer une croissance à l'avenir par analogie à l'évolution dans les pays limitrophes.

En marge du crowdfunding, on constate le développement du crowdlending qui consiste à financer un prêt destiné à un promoteur dans le cadre d'un projet de développement immobilier ou à un propriétaire pour refinancer son bien immobilier. Cette forme de participation financière est plus risquée. Le projet n'étant pas encore développé au moment du prêt, les rendements dégagés sont supérieurs et la durée plus courte, en moyenne 3 ans.

PERSPECTIVES

Aujourd'hui, le marché immobilier suisse conserve la confiance des investisseurs. Selon de récents sondages, 96% des acteurs le jugent attractif à très attractif. Cependant, certains secteurs sont plus porteurs que d'autres. La Suisse romande conserve un attrait indéniable mais selon les investisseurs :

LES RENDEMENTS INTÉRESSANTS S'OBTIENDRONT À L'AVENIR EN SUISSE ALÉMANIQUE ET SURTOUT HORS DU PAYS.

Le marché international est pour le moment peu considéré par les grands acteurs de l'immobilier suisse. Par exemple, les caisses de pensions y consacrent seulement 10% de leur allocation immobilière. Les L-QIF (Limited Qualified Investor Fund) pourraient inverser cette tendance, pourtant bien établie, et permettre d'accéder à de nouveaux marchés au rendement bien plus attractif (cf. chapitre immobilier international). Les effets sur le marché intérieur devraient être perceptibles à travers une possible détente des prix. Un résultat pour le moment impossible en raison du quasi-monopole d'une catégorie d'investisseurs spécifiques sur les transactions immobilières, ce qui a entraîné le blocage du marché. La fin de cette domination permettrait d'avoir une compatibilité et une concurrence plus saines entre une multitude d'acteurs. L'international semble donc une alternative économiquement intéressante qui accentuera la diversification et permettra peut-être de retrouver une certaine efficacité sur le marché domestique.

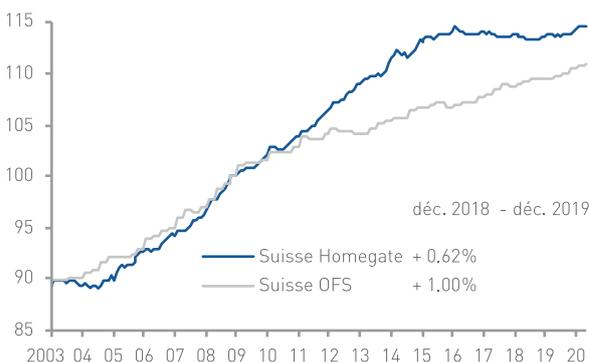
MARCHÉ LOCATIF

LES LOYERS EN SUISSE

La Suisse est bel et bien une nation de locataires avec un taux avoisinant les 60%. En proportion de sa population, elle se place dans le top 5 des pays européens comptant une minorité de propriétaires. Étant donné que 80% de la croissance provient de l'immigration, le marché locatif suisse dépend fortement des arrivées sur le territoire helvétique.

Côté chiffres, les loyers suisses ont augmenté d'environ 1% entre 2018 et 2019 selon l'Office fédéral de la statistique (OFS). Cette progression est toutefois plus modeste selon les sites spécialisés se basant sur les loyers offerts. De manière générale, on note une discordance depuis quelques années entre les chiffres de l'OFS et ceux des plateformes immobilières en ligne, ce qui s'explique par les méthodes de calcul différentes. En effet, l'indice OFS se base sur les loyers moyens observés, alors que l'indice des sites spécialisés relève les loyers offerts. Il n'est donc pas surprenant que les indices des loyers offerts soient supérieurs dans la mesure où ils ne correspondent pas toujours aux loyers pratiqués à la signature.

Évolution des loyers en Suisse



Sources : Homegate, OFS

Comme le démontrent les statistiques fédérales, la Suisse enregistre une hausse de loyer continue depuis plus de 20 ans. Selon l'OFS, la progression a été stable puisque depuis 2009, les loyers augmentent en moyenne de 1% par an. En comparaison, les sites spécialisés ont enregistré une hausse plus importante depuis 2009 jusqu'à atteindre un pic en 2016. Les loyers se sont ensuite stabilisés.

Hausse des loyers

	OFS	Homegate				
	Suisse	Suisse	Genève	Bâle	Berne	Zurich
2017	0.93%	-0.09%	3.46%	-1.07%	0.27%	0.26%
2018	0.50%	-0.35%	-1.35%	-0.54%	0.00%	0.59%
2019	1.00%	0.62%	1.13%	0.54%	1.08%	0.93%
Janv. 2020 – mai 2020	0.41%	0.09%	2.54%	-0.09%	0.18%	0.58%

OFS

- Loyers moyens
- L'indice est établi sur la base d'un échantillon d'environ 5'000 ménages répartis dans toute la Suisse.
- Pour éliminer le biais induit par le vieillissement des logements et l'usure conséquente, l'échantillon est distribué par classes d'âge et renouvelé à raison d'un huitième chaque trimestre.

DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE 2020 ET EN RAISON DE LA CRISE SANITAIRE, LA PROGRESSION DES LOYERS EST RALENTIE.

En effet, les dispositions prises par le Conseil fédéral concernant les restrictions d'entrée sur le territoire suisse ont conduit à une baisse de la demande, qui s'est traduite par une hausse de la vacance, et donc à une stabilisation, voire une diminution des loyers dans certaines régions. Les zones les plus touchées sont la Suisse centrale et le Tessin.

TAUX DE RÉFÉRENCE

Depuis septembre 2008, un taux d'intérêt de référence est établi en vue de l'adaptation des loyers sur la base de l'évolution du taux hypothécaire. Ce taux est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré en fonction du volume de toutes les créances hypothécaires nationales des banques suisses. Inchangé depuis le 2 juin 2017 (1.5%), celui-ci a connu une nouvelle baisse le 3 mars 2020 pour se fixer à 1.25%. Par conséquent, le locataire ayant conclu un bail à 1.5% peut demander l'ajustement de son loyer à hauteur d'une diminution de 2.91%. Le calcul de l'ajustement du loyer tient également compte de l'ISPC, ainsi que de l'évolution des charges de l'immeuble et ne peut se faire que lors d'une échéance/d'un renouvellement de bail. Une partie des foyers ont donc profité de la baisse du taux d'intérêt de référence début mars pour solliciter une baisse de loyer.

À titre de comparaison et pour un logement similaire, les charges courantes annuelles d'un propriétaire seront environ 15% inférieures à celles d'un locataire. L'écart s'explique principalement par les taux d'intérêts extrêmement faibles depuis plusieurs années.

Homegate

- Loyers offerts
- L'indice des loyers homegate.ch est établi selon la méthode dite hédoniste.
- Il est épuré des variations relatives à la qualité : si un grand nombre de logements chers, très bien situés et de très haut niveau qualitatif est soudain proposé, cela ne signifie pas que les loyers ont progressé en général. L'augmentation effective des loyers des appartements locatifs standards n'aura pas d'incidence sur le niveau global des loyers.

CONSTRUCTION ET IMPACT SUR LES LOYERS

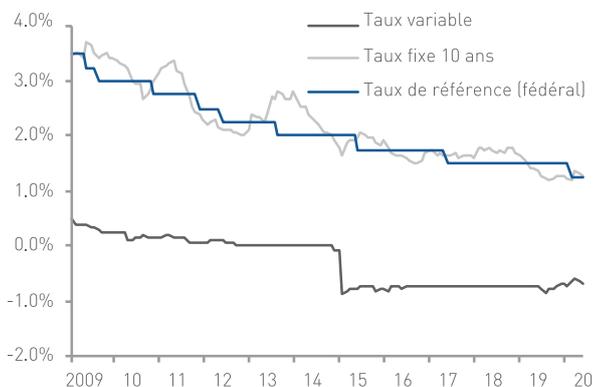
Bien que l'activité de construction était déjà en baisse avant la pandémie, les demandes de permis de construire enregistrent un recul en 2020. Une situation résultant notamment de la hausse des vacants observés ces dernières années. Cette diminution de logements neufs, qui interviendra dans les années à venir en raison de la durée d'obtention des permis et de la construction, devrait compenser en partie la baisse prévisible de la demande de logements locatifs.

La formation de petits ménages a fortement augmenté cette dernière décennie, notamment en raison de l'augmentation des divorces et du nombre accru d'étudiants/nouveaux professionnels, ces derniers étant davantage intéressés par des appartements de type 1 à 3 pièces. Cette demande pourrait être freinée par la crise sanitaire et économique. L'impact de ce ralentissement se traduirait par une demande moins élevée de nouveaux logements et pourrait compenser la réduction de nouvelles constructions.

AVEC UNE RÉGULATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE, UNE STABILISATION DU NIVEAU DES LOYERS SUISSES DEVRAIT DONC APPARAÎTRE CES PROCHAINES ANNÉES.

En raison des conséquences de la crise sur l'économie mondiale, les logements les plus touchés sont sans aucun doute ceux aux loyers élevés, ainsi que les logements meublés ou proposant des services hôteliers. Une reprise des activités est prévisible à moyen-long terme. Celle-ci dépendra de la fin de la récession et de l'évolution favorable de la conjoncture.

Évolution des taux en Suisse



Sources: BNS, OFL

Genève : loyer mensuel moyen des logements à loyer libre ayant subi une rotation au cours des 12 derniers mois, en 2019 (cuisine comprise)

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7+ pièces	Ensemble
Logements non neufs	1'000	1'172	1'521	1'862	2'361	3'025	-	1'643
Logements neufs	-	985	1'383	1'836	2'425	-	-	1'841
Ensemble	1'000	1'168	1'513	1'860	2'371	3'022	-	1'654

GENÈVE

À Genève, les loyers continuent de progresser avec une croissance de plus de 0.9% en une année pour la période de mai 2019 à mai 2020 (source OCSTAT).

Cette évolution des loyers s'explique entre autres par de nombreuses rénovations d'immeubles construits avant les années '80 et l'adaptation à la hausse des loyers associée. En effet, l'OCSTAT relève que les loyers des appartements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois ont augmenté de 8.5%. Cette variation, en baisse depuis 2012, est notamment liée à la régularisation des travaux de rénovation des appartements locatifs. À savoir que la loi genevoise LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) visant à protéger le marché locatif genevois, bloque le niveau des loyers après rénovation durant 3 ou 5 ans selon la nature des travaux.

Genève dépasse pour la cinquième année consécutive la barre des 2'000 logements neufs sur le canton. De plus, le nombre de logements en construction à la fin de l'année 2019 s'élevait à plus de 7'000. C'est la première fois que ce seuil est dépassé depuis plus de 40 ans.

EN MOYENNE, LES LOYERS DES NOUVEAUX BAUX CONCLUS SONT SUPÉRIEURS DE 15% À 30% À LA MOYENNE CANTONALE.

Ce delta explique aussi pourquoi Genève continue d'enregistrer une progression depuis le début de l'année 2020, grâce notamment à l'arrivée de nouvelles constructions sur le marché.

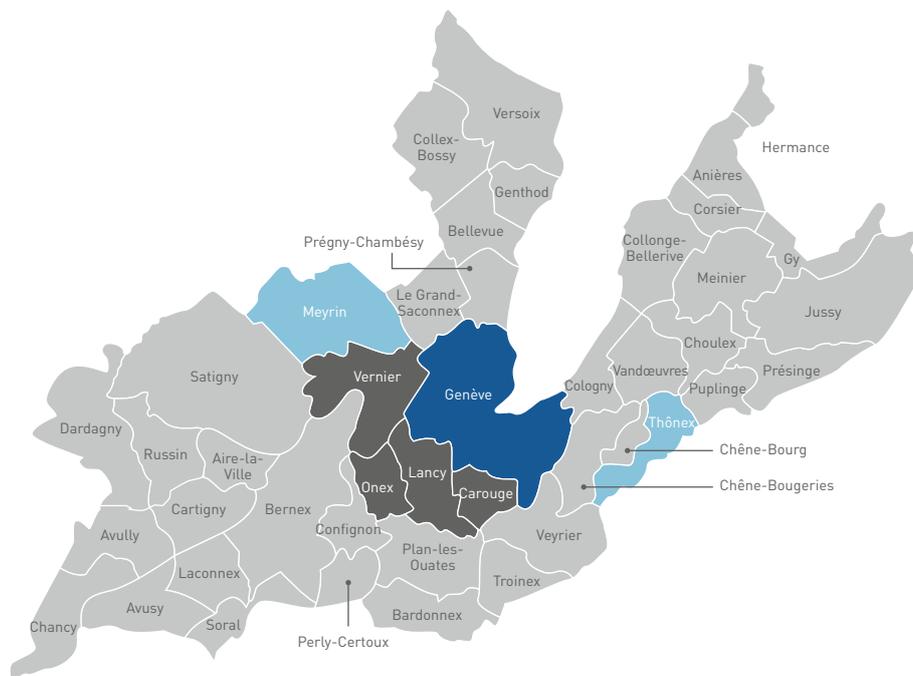
La Ville de Genève, ainsi que le quartier de Carouge restent les zones où les loyers sont les plus élevés. Au centre-ville, les quartiers aux loyers les plus abordables sont Charmilles/Châtelaine et Grand-Pré/Vermont. Les loyers des autres villes de la périphérie genevoise sont nettement inférieurs à la moyenne. À titre de comparaison, les loyers du centre-ville sont 15.5% plus chers qu'en périphérie.



Loyers des logements ayant subi une rotation au cours des 12 derniers mois

Statistique au m²

	2019
Ville de Genève	344
Délices – Grottes	338
Pâquis – Navigation	367
Champel – Roseraie	339
Cluse – Philosophes	358
Jonction – Plainpalais	343
Eaux-Vives – Lac	371
Florissant – Malagnou	352
Grand-Pré – Vermont	282
Bouchet – Moillebeau	363
Charmilles – Châtelaine	310
Saint-Jean – Aire	277
Suburbain 1^{re} couronne	290
Carouge	338
Lancy	265
Onex	295
Vernier	260
Suburbain 2^e couronne	291
Meyrin	296
Thônex	296
Autres communes	données insuffisantes



Source : OCSTAT

NEUCHÂTEL

Depuis plus de 5 ans, l'indice du marché des loyers a peu fluctué dans le canton de Neuchâtel, +0.9% depuis 2015. Un nombre élevé de nouvelles constructions couplé à une immigration en baisse contribuent à la poursuite de la détente du marché locatif neuchâtelois. Le taux de logements vacants en est la preuve puisqu'il atteint son niveau historique le plus élevé. Les communes les plus désertées sont le Val-de-Travers, Le Locle, La Chaux-de-Fonds et Neuchâtel.

Comme le veut la mécanique économique, l'excédent de logements offerts exerce une forte pression sur le niveau des loyers. Les appartements peinent à se relouer et restent vacants en moyenne plusieurs mois. Les logements anciens sont délaissés au profit de logements neufs.

En effet, les appartements fraîchement construits sont parfois capables de s'aligner aux prix de l'ancien. Avec cette constante de poids, le choix des locataires est donc vite fait !

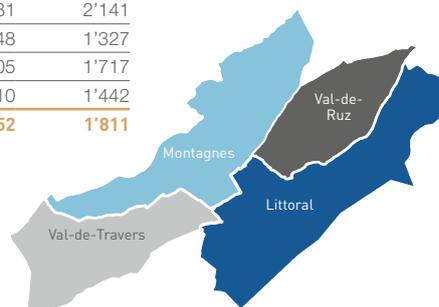
Les bailleurs se retrouvent dans une situation délicate lors d'une résiliation de bail. Deux solutions s'offrent généralement à eux. La première est celle de rénover l'appartement afin de pouvoir le relouer au prix du marché. La seconde, qui s'applique de plus en plus sur le territoire neuchâtelois, est celle d'offrir des gratuités de loyer pour attirer de nouveaux locataires ou encore de baisser le prix de la location. La première option est souvent coûteuse avec une rentabilité faible en regard du montant investi dans les travaux de rénovation. La deuxième permet un investissement moindre mais réduit le rendement du bailleur.

Le nombre important de résiliations est sans doute à attribuer en partie à la fiscalité. Neuchâtel est le canton avec la charge fiscale la plus élevée du pays. Les Neuchâtelois n'hésitent donc plus à quitter le territoire pour un autre canton où, pour un loyer similaire, les impôts sont les plus faibles. Pour les mêmes raisons fiscales, les entreprises ne sont pas incitées à venir s'implanter sur le canton, ce qui crée des difficultés liées à l'emploi.

Neuchâtel : loyer mensuel moyen, selon le nombre de pièces par région, en 2017, en CHF (cuisine non comprise)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Littoral	599	839	1'011	1'274	1'681	2'141
Montagnes	455	607	732	959	1'148	1'327
Val-de-Ruz	532	765	906	1'176	1'505	1'717
Val-de-Travers	400	603	726	932	1'110	1'442
Total canton	555	745	889	1'153	1'452	1'811

Source : Neuchâtel statistique



VAUD

Les loyers vaudois sont restés relativement stables entre 2019 et 2020 avec une augmentation de 0.65% (source Homegate).

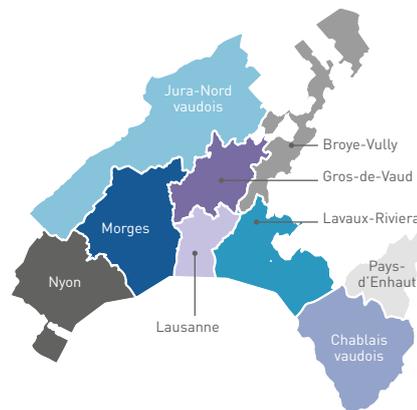
La faible variation observée depuis quelques années s'explique en partie par le nombre élevé de logements disponibles à la location, ainsi que par un repli de l'immigration dans le canton. Des disparités assez importantes apparaissent entre les différentes zones géographiques du canton.

La région lémanique reste naturellement la plus recherchée du fait de la localisation idéale aux abords du lac, d'un secteur de l'emploi dynamique, d'un réseau de transport étoffé, ainsi que d'une offre culturelle variée.

Les régions du Jura-Nord vaudois, de la Broye-Vully ainsi que du Pays-d'Enhaut et d'Aigle restent des localisations moins attirantes en termes d'habitat, malgré des loyers plus avantageux. Pour un appartement similaire, les loyers peuvent aller jusqu'à doubler entre certaines régions.

Vaud : loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires en 2019, en CHF (cuisine non comprise)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Vaud (Côte et Riviera)						
Nyon	1'000	1'550	2'070	2'490	2'950	6'140
Morges	940	1'460	1'920	2'330	2'760	4'780
Lausanne	930	1'410	1'880	2'270	2'770	4'800
Lavaux-Riviera	860	1'320	1'760	2'100	2'550	5'510
Pays-d'Enhaut	680	1'100	1'400	1'750	2'200	4'260
Vaud (hors Côte et Riviera)						
Gros-de-Vaud	670	1'090	1'430	1'730	2'170	2'920
Chablais vaudois (Villeneuve-Aigle)	670	1'040	1'350	1'680	1'990	2'670
Broye-Vully	610	950	1'250	1'530	1'910	2'610
Jura-Nord vaudois	520	840	1'070	1'310	1'650	2'540



FRIBOURG

La courbe des loyers du canton de Fribourg suit de près celle du canton de Neuchâtel. Depuis 2015, l'indice du marché des loyers est resté stable avec une légère hausse de 0.2% (source Homegate). Ceci s'explique par une construction abondante de nouveaux logements durant cette même période. En effet, Fribourg est l'un des cantons de Suisse à avoir le plus construit ces dernières années.

Il s'est même placé dans le trio de tête des cantons avec le plus de logements construits par habitant.

CETTE SURPRODUCTION DE LOGEMENTS DÉPASSE LA CROISSANCE DU NOMBRE DE MÉNAGES, CE QUI SE TRADUIT INÉLUCTABLEMENT PAR UNE HAUSSE DU TAUX DE VACANCE.

Cet indice, associé à un ralentissement démographique du canton, a été multiplié par trois depuis 2013 et dépasse même le seuil de pénurie de logement fixé à 1.5% par l'État.

À l'instar du canton de Neuchâtel, les bailleurs fribourgeois se doivent d'être inventifs pour attirer de nouveaux locataires. Les offres de gratuité de loyer sont monnaie courante.

Avec un nombre élevé de logements neufs, les bailleurs d'anciens immeubles ajustent leurs loyers et, par conséquent, leur rendement baisse. Certains propriétaires gourmands voient leurs appartements rester vacants des semaines voire des mois avant de retrouver un locataire. Face à des logements neufs et de qualité supérieure pour un loyer identique, les locataires sont très souvent tentés de déménager.

Malgré une offre déjà très étoffée, certaines régions poursuivent une stratégie de développement agressive avec quelques gros chantiers en prévision. Selon une enquête de la Banque Cantonale de Zurich, les autorités fribourgeoises auraient délivré pas loin de 1'000 permis de construire entre juin 2018 et début 2020. Le nombre de logements neufs ne devrait donc pas diminuer d'ici 2021.

Une solution judicieuse serait d'échelonner ces constructions en fonction des scénarios d'évolution démographique, afin d'éviter une suroffre et donc une hausse du taux de vacance. Dans un monde idéal, il conviendrait que les acteurs immobiliers se coordonnent, même s'il est difficile d'imaginer qu'ils acceptent de bloquer des terrains constructibles sur plusieurs années.

Le tableau ci-dessous compare l'offre des loyers dans les cantons de Genève, Vaud et Neuchâtel. Genève et la région de l'arc lémanique présentent les loyers les plus élevés pour chaque catégorie.

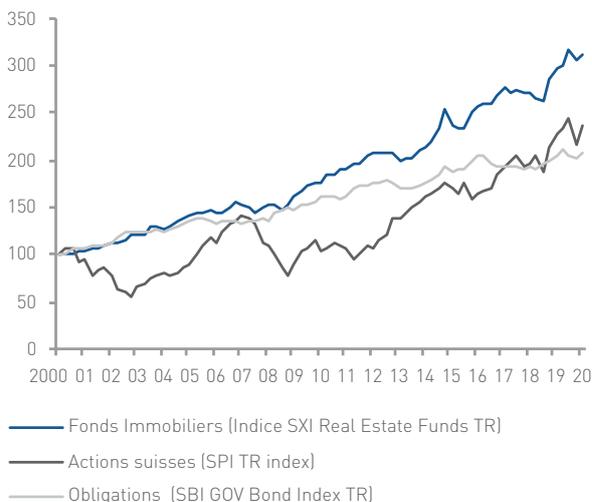
Loyers offerts dans les grandes villes romandes en 2020 (cuisine non-comprise)

	Genève	m ² /an	Lausanne	m ² /an	Neuchâtel	m ² /an	Fribourg	m ² /an
Studio	950	456	830	398	600	288	620	298
1 pièce	1'330	420	1'010	319	750	237	770	243
2 pièces	1'870	399	1'560	333	1'100	235	1'150	245
3 pièces	2'470	387	2'080	326	1'380	216	1'360	213
4 pièces	2'880	356	2'510	310	1'700	210	1'680	208
5 pièces	3'580	353	2'970	293	2'100	207	2'050	202
6 pièces et +	4'250	315	4'100	304	2'800	208	2'780	206

Sources : Acanthe, Naef Immobilier

IMMOBILIER INDIRECT

Indice de performance des fonds de placement immobiliers, actions et obligations depuis 2000 (base 100 = 30.06.2000)



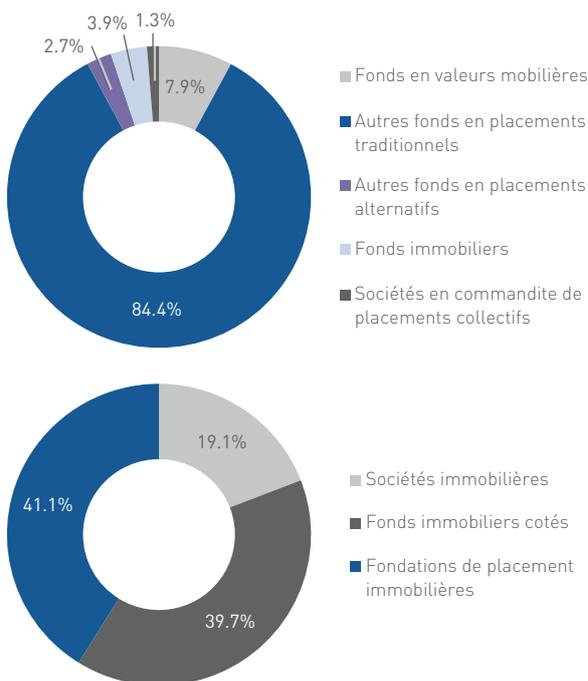
Sources: SIX Swiss Exchange

Évolution du rendement des obligations de la Confédération à 10 ans vs fonds immobiliers cotés

	2015	2020	Évolution p/b
Obligations CHF 10 ans	0.10%	-0.44%	↘ -54
Fonds immobiliers	2.77%	2.66%	↘ -10

Sources: BNS, SIX Swiss Exchange

Répartition des fonds de placement immobiliers suisses en 2020



Sources: FINMA, Acanthe

LES PLACEMENTS IMMOBILIERS NE CESSENT DE S'ENVOLER

Suite à l'abandon du taux plancher par la BNS en 2015, puis par crainte d'une remontée des taux directeurs en lien avec les incertitudes économiques en 2018, les fonds immobiliers suisses ont repris leur rythme de progression. L'agio moyen (différence entre la valeur d'inventaire et la valeur boursière d'un fonds qui mesure l'attractivité du placement selon l'appréciation des investisseurs) se situe actuellement aux alentours de 23%. Preuve que l'intérêt reste présent, mais que le risque est moindre que lorsqu'il dépassait le seuil de 30%.

En effet, les marchés financiers restent volatils en raison de l'instabilité des politiques monétaires. Bien entendu, cet effet est amplifié par la pandémie même si les répercussions ne sont pas encore réellement perceptibles à travers les indices. Cependant, l'anticipation des variations s'avère moins précipitée et s'inscrit davantage dans la durée. Les perspectives à moyen terme restent moins imprévisibles (notamment pour les taux hypothécaires), renforçant ainsi la position de l'immobilier en tant que valeur refuge.

En comparant les indices des différentes catégories d'actifs, les évolutions entre les obligations et l'immobilier ne suivent pas la même croissance et tendent à s'écarter depuis 2009. Les valeurs immobilières restent donc un placement recherché offrant l'assurance d'une rentabilité à long terme. Même si les exigences de rendement attendues ont baissé par rapport à 2015.

La capitalisation de la titrisation immobilière a fortement augmenté, puisqu'elle représente près de CHF 114 milliards sur l'ensemble des fonds référencés dans notre étude (+ 42% en 5 ans). La taille des investissements est équivalente entre les fonds cotés et les fondations de placement, alors que les sociétés immobilières, moins nombreuses, se situent en-deçà.

FONDS IMMOBILIERS

Dans son rapport 2019, la FINMA recensait pas moins de 67 fonds immobiliers, soit 3.9% du total des fonds de placement collectifs suisses et seulement une unité de plus qu'en 2018. Ces 10 dernières années, ce ne sont pas moins de 3 fonds qui ont vu le jour en moyenne par année.

Les fonds immobiliers tels que nous l'entendons dans ce chapitre, comprennent les fonds ouverts, cotés à la bourse suisse, soumis à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) ainsi qu'à la surveillance de la FINMA.

Les lourdeurs administratives pour la création de fonds et les restrictions imposées au niveau de la stratégie de placement (limite de l'endettement à hauteur de 1/3 de la valeur marchande du portefeuille par exemple) n'ont, semble-t-il, pas freiné la motivation des professionnels désireux de développer des produits immobiliers. Par ailleurs, les nouvelles exigences à l'égard des gestionnaires et des banques dépositaires ont eu pour effet de rassurer l'investisseur avec un cadre de placement efficace.

Évolution du nombre de véhicules de placement collectif autorisés dans l'immobilier



Source : FINMA

En pratique, les fonds immobiliers passent par un cycle de vie en deux phases. Premièrement, une phase de croissance (env. 5-10 ans) durant laquelle l'objectif prioritaire est d'acquérir de nouveaux immeubles pour alimenter le portefeuille existant. Puis vient la phase de maturité qui permet d'optimiser et de valoriser le portefeuille à long terme. À ce jour, la taille critique se situe dans une fourchette comprise entre CHF 800 millions et CHF 1 milliard. En effet, en-deçà de ce seuil, il est par exemple difficilement envisageable d'atteindre un TERGAV inférieur à 0.8%.

LA CAPITALISATION DES 29 FONDS RÉFÉRENCÉS DEPUIS PLUS D'UNE ANNÉE À LA BOURSE SUISSE S'ÉLÈVE À PLUS DE 45 MILLIARDS DE FRANCS.

Depuis notre dernière parution, la capitalisation boursière des fonds a progressé de 37% en 5 ans. Ce chiffre s'explique par l'acquisition de nouveaux immeubles d'une part, et la valorisation du portefeuille existant d'autre part. L'intégration de 5 nouveaux fonds à l'échantillon n'a que peu d'incidence (+2%). Les 2 grandes banques suisses (CS et UBS) s'accaparent une part de marché très importante avec pas moins de 11 fonds enregistrés dont les 5 plus grosses capitalisations, soit 45.9%. À relever que le fonds Swiss Sima d'UBS représente à lui seul près de 20%.

Au niveau de l'échantillon des fonds, il convient de noter la fusion chez Credit Suisse du Real Estate Fund Green Property avec la reprise du Real Estate Fund PropertyPlus depuis le 1^{er} juillet 2016. Avec ce transfert, la banque renforce sa position dans le domaine des placements immobiliers durables.

Son principal concurrent dans ce domaine est le fonds SF Sustainable Property Fund, apparu en bourse en novembre 2014 et dont la stratégie cible les immeubles sur les critères de durabilité et d'efficacité énergétique. Le portefeuille comprend 91 immeubles dont la valorisation a dépassé CHF 1 milliard.

Nous citons également, dans les entrants depuis 5 ans, le fonds Polymen, actif sur l'immobilier résidentiel et négocié depuis mai 2015, et le fonds Direct Urban d'UBS dont les investissements privilégient la zone urbaine avec une entrée sur le marché boursier en novembre 2015. À cela s'ajoutent encore deux fonds dédiés à l'investissement commercial et industriel, à savoir le Swisscanto REF Swiss Commercial et Streetbox REF.

Lors du bouclage annuel, chaque fonds est tenu de publier une série d'indicateurs (directives SFA) dont les résultats mesurent en quelque sorte la qualité du placement ainsi que la performance de la stratégie mise en place. Vous trouverez ci-dessous un top 5 des ratios les plus pertinents à notre sens. Étonnamment, les fonds avec la capitalisation la plus élevée ne sont pas forcément les plus performants. Les synergies ne sont donc pas déterminantes. À ce titre, la politique de coûts joue un rôle non négligeable. Nous mentionnerons également la forte présence des fonds romands dans le classement des pertes sur loyers, signe que les investissements réalisés répondent parfaitement à la demande, que ce soit en termes de niveau de loyer, de typologie et de localisation.

TOP 5 des fonds immobiliers (données fin juin 2020)

CAPITALISATION BOURSIÈRE (CHF mio)	Juin 20	Juin 15	Progression	Part.
UBS Swiss Sima	8'677	6'872	26%	19.2%
CS REF Living Plus	3'220	2'503	29%	7.1%
CS REF Siat	3'211	2'352	37%	7.1%
CS REF Green Property	2'886	1'206	139%	6.4%
UBS Swiss Anfos	2'766	2'248	23%	6.1%
Total 29 fonds cotés	45'245	33'003	37%	100.0%

MEILLEURE DISTRIBUTION (en % NAV)	2020	MEILLEUR AGIO (en % NAV)	2020
CS Interswiss	3.92%	La Foncière	41.09%
Streetbox REF	3.70%	FIR	38.10%
Procimmo	3.35%	Solvalor 61	37.80%
UBS Swissreal	3.30%	CS REF Living Plus	36.87%
CS REF Hospitality	3.22%	Immofonds	36.60%
Moyenne 29 fonds cotés	2.66%	Moyenne 29 fonds cotés	23.59%

MEILLEUR TAUX DE PERTE SUR LOYERS (en %)	2020	MEILLEUR RENDEMENT PLACEMENT (en %)	2020
CS REF Hospitality	0.52%	SF Sustainable Property Fund	13.70%
La Foncière	0.78%	UBS Foncipars	10.30%
Solvalor 61	1.57%	Streetbox REF	9.78%
Bonhote Immobilier	2.04%	La Foncière	7.73%
FIR	2.28%	Immofonds	7.70%
Moyenne 29 fonds cotés	5.80%	Moyenne 29 fonds cotés	5.82%

MEILLEUR RATIO D'ENDETTEMENT (en %)	2020	MEILLEUR TER _{GAV} (en %)	2020
Solvalor 61	5.8%	CS REF Hospitality	0.37%
FIR	10.9%	Immo Helvetic	0.60%
SwissInvest Real	15.9%	SwissInvest Real	0.64%
UBS Swiss Anfos	16.8%	CS REF Green Property	0.65%
Schroder ImmoPLUS	17.7%	Immofonds	0.66%
Moyenne 29 fonds cotés	23.4%	Moyenne 29 fonds cotés	0.75%

Remarque : les fonds immobiliers référencés dans notre échantillon sont soumis au négoce boursier depuis minimum 1 année.
Sources : Wuest & Partner (WUPIX-F), Rapports annuels des fonds

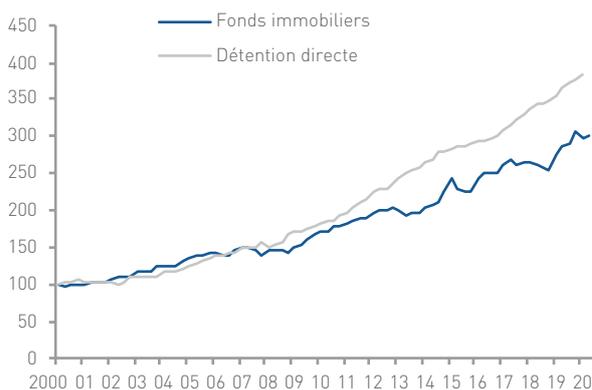
SUR LA BASE DES VALEURS VÉNALES, LE RENDEMENT BRUT MOYEN DES PORTEFEUILLES IMMOBILIERS DÉTENUS PAR LES FONDS S'ÉLÈVE À 4.75%.

Les fonds représentent une alternative de placement pour les investisseurs ne souhaitant pas s'occuper de la gestion d'immeubles. Comme l'illustre le graphique, la détention directe a connu une évolution de performance plus conséquente depuis 2011. Cet écart croissant se traduit principalement par l'accélération des prix des immeubles qui atteignent actuellement des sommets. Parallèlement, les fonds réalisent moins d'acquisitions par rapport à la concurrence accrue et le peu d'opportunités. La performance s'avère donc moindre et dépend davantage des appréciations faites par les investisseurs.



Cet effet est également visible en considérant les rendements des portefeuilles immobiliers sous gestion. En 5 ans, la moyenne a baissé de plus d'1%. Alors qu'elle était de l'ordre de 6%, elle s'inscrit en dessous de 5% bruts actuellement. Cette incidence résulte bien entendu des valeurs établies par les experts. Bien qu'une certaine prudence soit observée en général dans les évaluations en regard des transactions, il n'est pas rare de voir des taux d'escompte (ou d'actualisation) avoisiner les 2.5%. Naturellement, certains fonds auront tendance à être plus agressifs, notamment les fonds récemment créés et qui sont tributaires des prix d'acquisition élevés. Toutefois, cet élément influence grandement l'appréciation de la qualité du produit par l'investisseur. Les fonds qui possèdent de probables réserves latentes en termes de valorisation sont théoriquement ceux dont les agios sont élevés, comme nous pouvons l'observer pour les fonds romands. Un autre facteur à prendre en considération est la prise de risque liée au type d'objets. Les fonds investis majoritairement, voire uniquement, sur le segment des biens commerciaux offrent des perspectives de rendement supérieures, mais pour un niveau de risque et une volatilité plus importants. Les répercussions du Covid-19 seront d'ailleurs certainement plus marquées pour ce type d'investissement.

Comparaison entre l'évolution de la performance des fonds et de l'investissement direct dans les biens de rendement



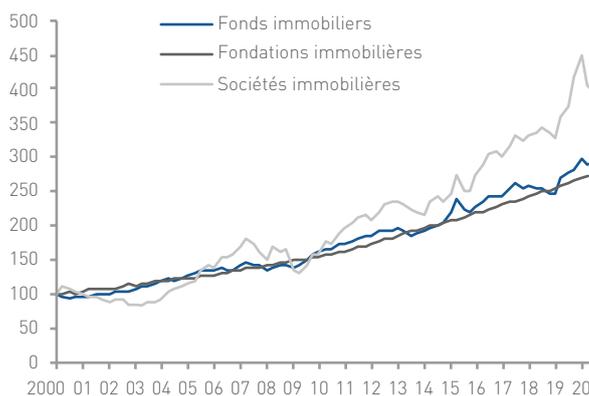
Sources : CIFI, SIX Swiss Exchange

FONDATIONS IMMOBILIÈRES

Les fondations restent le placement immobilier privilégié pour les institutions de prévoyance suisses. Soumises à la Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CHS PP), elles offrent des rendements distribués supérieurs aux fonds, principalement grâce au bénéfice dégagé par l'exonération d'impôt sur le bénéfice et le capital. En effet, on estime le gain additionnel sur le dividende entre 0.6% et 1%. De plus, elles évitent aux petites entités de devoir gérer un portefeuille immobilier en détention directe et proposent une alternative de placement aux entités de taille plus conséquente qui possèdent des immeubles.

Malgré une performance qui peut sembler moindre en comparant les indices dans le graphique ci-dessous, nous rappelons que les fondations sont non cotées. Elles sont par conséquent peu influencées par les fluctuations boursières. Par ailleurs, leur objectif est en adéquation avec les attentes de la prévoyance, à savoir une rentabilité stable et pérenne à long terme, d'où une croissance plus linéaire. Les besoins de liquidités des investisseurs institutionnels variant selon le niveau de couverture des rentes, il n'est pas rare d'observer que certaines fondations réinvestissent la totalité de leurs dividendes dans de nouvelles acquisitions.

Indice de performance des fondations de placement, des fonds cotés et des sociétés immobilières (base 100 = 2000)



Sources : SIX Swiss Exchange, KGAST

La CHS recense actuellement 62 fondations sous surveillance, pour près de 500 groupes de placement. Dans son rapport d'activité pour l'année 2019, elle mentionne que les taux hypothécaires bas favorisent la création de groupes de placement immobilier. De plus, les critères EGS (Environnement, Social et Gouvernance) sont de plus en plus pris en compte dans les stratégies d'investissement. Depuis 2015, l'attractivité de ce type de placement demeure soutenue, puisqu'en moyenne on dénombre quatre nouvelles fondations par année.

DANS LES FONDATIONS, LA FORTUNE LIÉE AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS DÉPASSE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE DES FONDS DE PLUS D'UN MILLIARD DE FRANCS SUISSES.

Notre échantillon se compose de 40 fondations ou groupes de placement de fondations investis en immobilier dont 35 sont membres de la CAFPP/KGAST (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement). La fortune totale cumulée dépasse ainsi CHF 46 milliards, soit une progression de quasiment 50% sur 5 ans. Malgré cela, la CHS PP estime que la croissance est plus lente qu'attendue. En effet, bien que l'engouement soit présent, les prix élevés freinent la hausse. Les fondations sont ainsi parfois limitées par leurs objectifs de rendement minimum à atteindre, au même titre que les institutions de prévoyance qu'elles représentent.

À l'instar des fonds, nous avons établi un classement (top 5) des fondations sur certains ratios ainsi que sur la base du rendement brut des portefeuilles avec les informations publiées dans les derniers rapports annuels. Bien que les 5 plus grosses fortunes atteignent 46.8% du marché, les résultats ci-contre mettent en évidence que la taille des placements n'est pas un facteur déterminant en termes de

performance ou de distribution. À ce titre, nous rappelons que plusieurs fondations limitent leur nombre d'investisseurs. Nous relèverons également qu'en 2020, 14 fondations possèdent des fortunes supérieures à CHF 1 milliard (contre seulement 8 en 2015). Cette croissance démontre la capacité de ces produits à rester actifs et attractifs au niveau des acquisitions. Les marchés de niche, et plus particulièrement le secteur de la santé, commencent à se faire une place dans la diversification immobilière. Les coûts de gestion et d'administration (TER) restent stables dans le temps sur ces dernières années et dépendent beaucoup de la politique de gestion du fonds. Si les honoraires de régies sont régulièrement renégociés et sous pression, ce sont surtout les commissions perçues par les sociétés de direction ou les directions déléguées qui font la différence. Les méthodes de calcul de ces dernières sont multiples et la présence de frais à l'entrée n'est pas rare pour ce type de placement. Finalement, nous avons comptabilisé 8 fondations n'ayant aucune dette, alors que le coefficient d'endettement moyen s'élève à un peu plus de 12%.

TOP 5 des fondations immobilières (données fin juin 2020)

FORTUNE (CHF mio)	Jun 20	Jun 15	Progression	Part.
Swisscanto Immobilien Schweiz	7'178	5'479	31%	15.6%
CSA Real Estate Switzerland	5'840	4'783	22%	12.7%
Turidomus Casareal	3'476	2'764	26%	7.5%
SwissLife Immobilien Schweiz	2'645	1'568	69%	5.7%
Avadis Immobilien Schweiz Wohnen	2'422	2'001	21%	5.3%
Total 35 fondations CAFF/KGAST	46'045	31'170	48%	100%

MEILLEURE PERFORMANCE DE PLACEMENT (en %)	2020	MEILLEUR TER _{GAV} (en %)	2020
DAI – Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	12.30%	Turidomus Proreal Commercial	0.15%
Lithos Fondation de Placement Immobilier	8.62%	Pensimo Proreal Commercial	0.20%
Turidomus Proreal Commercial	8.27%	Turidomus Casareal Habitation	0.23%
Zürich Immobilien – Traditionell Schweiz	7.76%	Pensimo Casareal Habitation	0.24%
Patrimonium Gesundheitsimmobilien	6.81%	Adimora Omega Habitation	0.27%
Moyenne 39 fondations immobilières	5.37%	Moyenne 39 fondations immobilières	0.52%

MEILLEURE DISTRIBUTION (en %)	2020	MEILLEUR TAUX DE PERTE SUR LOYERS (en %)	2020
HIG Immobilien Schweiz	4.90%	DAI – Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	0.00%
Akriba Immobilien Anlagestiftung	4.72%	Patrimonium Gesundheitsimmobilien	0.29%
Lithos Fondation de placement immobilier	4.01%	IST Immobilien Schweiz Focus	0.96%
Constivita Immobilien Anlagestiftung	3.87%	SwissLife Alter und Gesundheit Schweiz	1.23%
Patrimonium Gesundheitsimmobilien	3.82%	Turidomus Proreal Commercial	2.18%
Moyenne 19 fondations immobilières	3.35%	Moyenne 39 fondations immobilières	5.56%

MEILLEUR RENDEMENT DE PORTEFEUILLE (en %)	2020
Ecoreal Suisseselect	6.55%
Constivita	5.59%
Lithos Fondation de placement immobilier	5.28%
HIG Immobilien Schweiz	5.26%
UBS Kommerzielle Immobilien Schweiz	5.04%
Moyenne 37 fondations immobilières	4.24%

Sources : KGAST, Wuest & Partner, rapports annuels

ÉTONNANMENT, LES FONDATIONS POSSÈDENT DES VALORISATIONS D'IMMEUBLES PLUS AGRESSIVES, PROBABLEMENT EN RAISON DE LA RELATIVE JEUNESSE DE CE TYPE DE PLACEMENT.

On dénombre 7 nouvelles entités affiliées à la CAFF/KGAST. Si certaines comme Greenbrix ou Ecoreal ont rejoint l'association quelques années après leur création, d'autres ont vu le jour récemment :

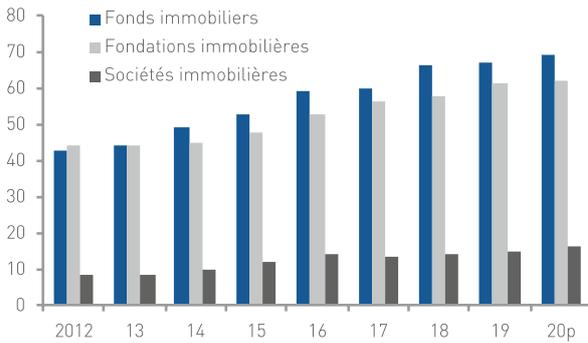
- Créée en avril 2015, la fondation de Swiss Prime avec son groupe de placement SPA Immobilien Schweiz possède actuellement une valeur de portefeuille de CHF 2'265 millions répartis sur 25 immeubles. Principalement investie dans le canton de Zurich, elle a connu une croissance fulgurante entre 2018 et 2019. Les investissements sont équilibrés avec 51.5% de logements. 5 chantiers sont actuellement en cours et 3 en développement.
- En 2017, IST reprend FIDIP avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2016, soit un portefeuille résidentiel d'environ CHF 350 millions. Les immeubles sont répartis entre les 2 groupes de placement que comptent déjà la fondation.
- 2 nouveaux groupes de placement sont apparus en lien avec une stratégie d'investissement ciblant les biens immobiliers dans le domaine de la santé. Le premier en août 2015, lorsque la fondation Patrimonium lance son fonds Immobilier de la Santé Suisse avec un objectif de fortune à CHF 500 millions et un rendement distribué de l'ordre de 4%. Actuellement, le fonds détient 7 bâtiments et travaille sur 2 projets en cours pour une valorisation d'environ CHF 275 millions. Le second est lancé par SwissLife en décembre 2017, mais ce n'est qu'au printemps 2019 qu'il voit sa première ouverture. Fin 2019, le fonds comptait 8 immeubles de standing évalués à près de CHF 230 millions. Début 2020, une nouvelle période de souscription a été effectuée qui sera échelonnée en plusieurs étapes jusqu'en 2022.

Entrée en vigueur le 1^{er} août 2019, la nouvelle version de l'Ordonnance sur les Fondations de Placement (OFP) reprend certaines dispositions quant à la gouvernance de la fondation. Les pouvoirs des fondateurs sont réduits, notamment en limitant leur présence au sein du Conseil qui représente l'organe décisionnaire. Les opérations de swap (ou apports en nature) voient également leur processus d'évaluation mieux défini, même si le cadre fixé laisse passablement de souplesse. Des propositions telles que de relever le taux d'endettement à 50% ou d'augmenter à 25% (au lieu de 15% actuellement) la valeur limite d'un immeuble dans le portefeuille ont été abordées, mais pas retenues.

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Bien que le contexte actuel ne leur soit pas favorable, les sociétés immobilières ont connu une progression de plus de 50% sur ces 5 dernières années. Leur nombre évolue à peine puisque seule une nouvelle société voit le jour en moyenne par an. Plus volatiles et corrélées aux marchés boursiers, elles recourent davantage à l'endettement que les autres placements en immobilier. Cette stratégie permet d'offrir des perspectives de dividendes similaires à celles des fondations.

Évolution du nombre de fonds, fondations et sociétés immobilières



Sources : FINMA, CHS PP

LA CAPITALISATION BOURSIÈRE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES A BORDI DE 56% EN 5 ANS.

La pandémie a stoppé abruptement la dynamique enclenchée. Depuis fin 2019, l'indice a déjà perdu 12%. Avec les retombées économiques, le risque sur le segment commercial y contribue fortement. À terme, les sociétés devront être particulièrement attentives à leurs locataires avec un risque de faillite omniprésent sur un horizon-temps d'environ 5 ans. Leur capitalisation continuera probablement à se résorber. Il faut s'attendre à des pertes de l'ordre de 20% en Suisse (contre 25%, voire 30% dans les pays européens).

LA DÉVALORISATION DES ACTIONS DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES SERA FORTEMENT MARQUÉE PAR LA PANDÉMIE AVEC DES PORTEFEUILLES À PRÉPONDÉRANCE COMMERCIALE.

Le nombre de sociétés cotées à la bourse suisse s'élève à 17 entités. Avec une capitalisation boursière de près de CHF 20 milliards, ce type de placement est moins développé, probablement en lien avec le niveau de risque plus élevé qu'il implique. Le segment est largement dominé par 4 structures (Top 3 + Mobimo Holding AG) qui, à elles seules, représentent pas moins de 76% du marché. Le classement lié au dividende n'a que peu évolué depuis 2015. En revanche, celui de la rentabilité des fonds propres est totalement bouleversé et les premières places sont trustées par des sociétés de moyenne, voire de petite taille.

TOP 3 des sociétés immobilières (données fin juin 2020)

CAPITALISATION BOURSIÈRE (CHF mio)

	Jun 20	Jun 15	Progression	Part.
Swiss Prime Site AG	6'792	4'942	37%	31.2%
PSP Swiss Property AG	5'004	3'669	36%	23.0%
Alreal Holding AG	2'969	2'057	44%	13.6%
Total 13 sociétés cotées	21'796	13'961	56%	100.0%

MEILLEURE RENTABILITÉ DES FONDS INVESTIS (ROE) (en %)

	2020	MEILLEUR DIVIDENDE (en %)	2020
Intershop Holding AG	18.27%	Swiss Prime Site AG	4.52%
BFW Liegenschaften AG	11.81%	Intershop Holding AG	4.44%
Investis Holding SA	9.41%	SF Urban Properties AG	4.00%

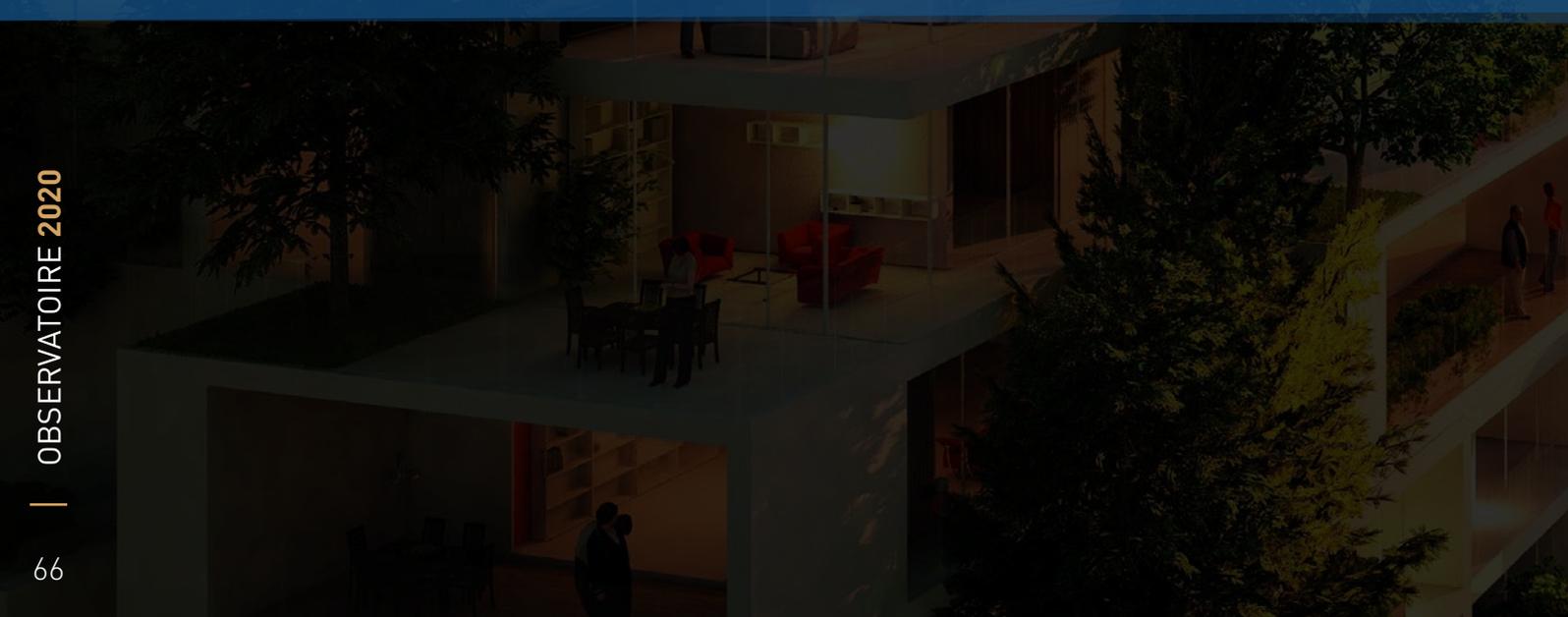
Moyenne 13 sociétés cotées 7.53% Moyenne 13 sociétés cotées 3.41%

Sources : SIX Swiss Exchange, Wuest & Partner (WUPIX-A)

Seul fait notable de ces dernières, les actions de la société Pax Anlage ont été rachetées par la Bâloise (fin du rachat avril 2020) et avaient préalablement été décotées de la bourse suisse en octobre 2017. Sinon, les nouvelles venues restent de taille modeste avec une capitalisation généralement inférieure à CHF 1 milliard.

Lors de notre dernière parution, nous évoquions la fiscalité moins avantageuse des sociétés. Aujourd'hui, force est de constater que la donne a changé. En effet, avec la réforme de l'imposition des entreprises entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020 (voir chapitre sur ce sujet), les impôts sur le capital et le bénéfice ont été fortement réduits, augmentant ainsi l'attractivité du placement. Il ne serait pas étonnant que les sociétés immobilières deviennent à nouveau très recherchées et que, grâce à une plus grande facilité de création, certains entrepreneurs se lancent sur ce marché, d'autant plus que des opportunités d'acquisition pourraient se présenter au vu de la période que nous vivons.







5

**IMMOBILIER
DURABLE**

AVANTAGES DE LA CONSTRUCTION DURABLE

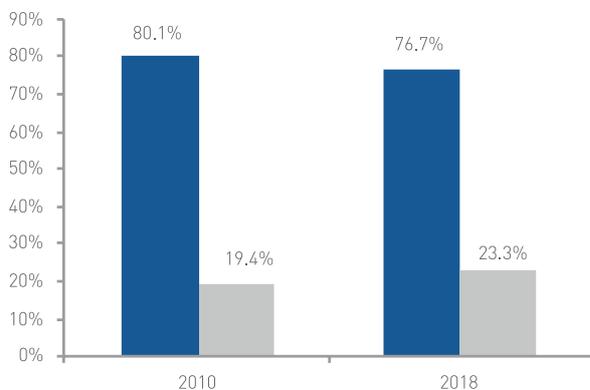
L'un des enjeux majeurs de la société actuelle est la réduction des émissions de gaz à effet de serre afin de lutter contre le réchauffement climatique. Cette thématique fait l'objet de nombreux débats politiques et médiatiques à l'échelle internationale. Des mesures ont été mises en place par de nombreux pays, notamment la Suisse. La Confédération a fixé « l'objectif climat 2050 » visant à réduire à zéro l'émission nette de gaz à effet de serre. Trois secteurs sont principalement touchés et concernés par cette réduction, soit ceux des transports, de l'industrie et du bâtiment.

LES BÂTIMENTS GÉNÈRENT, À EUX SEULS, PRÈS D'UN QUART DES ÉMISSIONS AVEC UNE CONSOMMATION DE 40% DE L'ÉNERGIE TOTALE DU PAYS.

Au vu de ces chiffres, le marché immobilier suisse doit se conformer à de nouveaux standards de construction et de rénovation afin de pouvoir atteindre l'objectif fixé. Au vu de ce qui précède, la question se pose évidemment de savoir comment valoriser ce type de bâtiment par rapport à des constructions plus anciennes.

ÉVOLUTION DE LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Évolution de la part des énergies renouvelables en Suisse

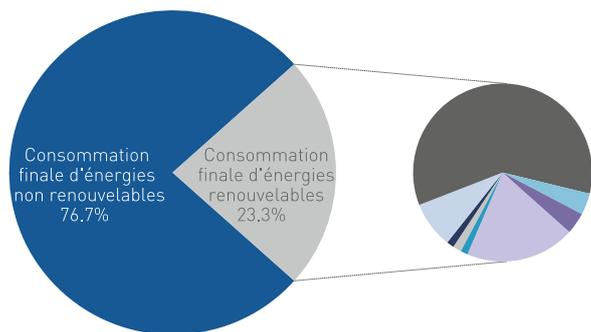


■ Consommation finale non renouvelable
■ Consommation finale renouvelable

Source: OFEN

Selon l'Office fédéral de l'Énergie, la part des énergies renouvelables a progressé de près de 22% entre 2010 et 2018, soit une consommation de l'ordre de 193'321 TJ (térajoule). L'augmentation la plus élevée concerne le carburant biogène liquide, passant de 0.05% en 2010 à 0.90% en 2018. Quant au secteur solaire, il a également progressé de plus de 50% sur la période étudiée. Sur les dix dernières années, l'Office fédéral de l'Énergie a par ailleurs observé une nette hausse de la quantité d'électricité produite par les technologies exploitant les énergies renouvelables.

Parts des énergies renouvelables dans la consommation totale 2018 en Suisse



■ 13.90% Electricité* ■ 0.30% Part renouvelable des déchets**
■ 0.91% Chauffage à distance** ■ 0.36% Biogaz**
■ 0.90% Carburants biogènes liquides ■ 0.31% Solaire**
■ 4.61% Bois** ■ 1.97% Chaleur ambiante**

* Consommation finale totale de courant issu d'énergies renouvelables

** Consommation finale de la production de chaleur au moyen d'énergies renouvelables

Sources: BFE

OBLIGATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES

La révision de la Loi fédérale sur l'Énergie (LEne) à fin septembre 2016 a eu pour principales modifications d'intégrer la fixation des valeurs indicatives en vue d'atteindre les objectifs en matière de réduction de consommation et de développement des énergies renouvelables à l'horizon 2050. Le double objectif vise ainsi à obtenir une meilleure efficacité énergétique, tout en réduisant le recours aux énergies fossiles.

Dans ce contexte, de nombreuses réglementations cantonales ont été mises en place vis-à-vis des propriétaires. Par exemple, l'installation de panneaux solaires thermiques est devenue obligatoire pour toutes les nouvelles constructions et lors de rénovations des toitures dans plusieurs régions.

A Genève, ces panneaux solaires doivent couvrir au minimum 30% des besoins de chaleur pour l'eau chaude. L'indice de dépense de chaleur (IDC), qui correspond à la quantité annuelle d'énergie consommée pour la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire, doit être calculé par les propriétaires. Ce calcul annuel est obligatoire et doit être remis à l'administration cantonale compétente (service de l'énergie). Le seuil de cet indice varie selon le type de bâtiment. Pour les immeubles dont l'IDC dépasse les seuils admis (actuellement 800 MJ/m²/an, mais volonté de l'abaisser dans un futur proche), il est obligatoire de réaliser un audit énergétique ainsi que de prendre des mesures d'assainissement appropriées afin de descendre l'IDC en dessous de 600 MJ.

Par ailleurs, dans un certain nombre de cantons, l'établissement d'un certificat énergétique (type CECB) est obligatoire, notamment en cas de revente, d'octroi de subvention, de changement de l'installation de chauffage ou lors d'une conclusion de bail.

Dans le canton de Vaud, les nouvelles constructions doivent couvrir 20% de leurs besoins en électricité par une énergie renouvelable.

Sur le territoire neuchâtelois, les systèmes de chauffage électriques à résistance seront interdits dès 2030.

Tableau récapitulatif des subventions pour certains cantons romands

	Genève	Vaud	Fribourg	Neuchâtel
Certificat énergétique (CECB+)	CHF 1'500.-	CHF 1'500.-	n.c.	n.c.
Toiture	CHF 70.-/m ² <U 0.20	CHF 60.-/m ² <U 0.20	CHF 60.-/m ² <U 0.20	CHF 60.-/m ² <U 0.20
Isolation périphérique	CHF 70.-/m ² <U 0.20	CHF 30.-/m ² <U 0.15	CHF 60.-/m ² <U 0.20	CHF 60.-/m ² <U 0.20
Pompe à chaleur (sol-eau)	CHF 3'000.- + CHF 800.-/kW (≤50kW)	CHF 6'000.- + CHF 300.-/kW	CHF 5'000.- + CHF 300.-/kW	CHF 5'000.- + CHF 250.-/kW
Capteurs solaires thermiques	CHF 1'200.- + CHF 500.-/kW	CHF 2'500.- + CHF 500.-/kW	CHF 1'200.- + CHF 500.-/kW	CHF 1'200.- + CHF 500.-/kW
Eclairage	Jusqu'à 50% de l'investissement	-	-	-
Ventilation (double flux)	CHF 30.-/m ² * SRE concernée	-	-	-
Buanderie	Jusqu'à 50% de l'investissement	-	-	-
Rénovation Minergie	CHF 105.-/m ² * SRE concernée	CHF 60.-/m ²	CHF 100.-/m ²	CHF 65.-/m ²
Rénovation Minergie-P	CHF 135.-/m ² * SRE concernée + bonus Eco CHF 10.-/m ²	CHF 90.-/m ² + bonus Eco CHF 10.-/m ²	CHF 150.-/m ² + bonus Eco CHF 10.-/m ²	CHF 95.-/m ² + bonus CHF 5.-/m ²

Sources : Genève, Vaud, Fribourg, Neuchâtel

Afin d'encourager les propriétaires/investisseurs à répondre aux nouvelles exigences en matière de construction durable/écoresponsable, certaines incitations financières sont proposées :

- Le Programme Bâtiments intervient dans le cadre de travaux de rénovation ou d'assainissement énergétique. En collaboration avec les services cantonaux, il encourage des décisions énergétiques telles que l'isolation de toits et de façades, l'utilisation de rejets de chaleur, l'optimisation de la technique du bâtiment, ainsi que l'utilisation d'énergies renouvelables. Grâce au Programme Bâtiments, la Confédération et les cantons cherchent à réduire significativement la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ du parc immobilier suisse. Afin de pouvoir mettre en place des mesures efficaces sur le plan énergétique, le Programme Bâtiments propose des subventions selon les travaux engagés. Intégrées aux politiques énergétiques cantonales, ces dernières peuvent différer selon les objectifs fixés par les cantons. Elles sont résumées (pour certains cantons romands) dans le tableau ci-dessus.
- Plusieurs législations cantonales donnent la possibilité au propriétaire ayant effectué des travaux liés à l'amélioration énergétique des bâtiments, de répercuter une partie des coûts sur les loyers. En raison des travaux d'amélioration énergétique, le propriétaire peut en outre reporter sur le loyer l'équivalent de la baisse prévisible des frais de chauffage. À Genève par exemple, une contribution du locataire de CHF 10.- maximum par pièce et par mois est admise. Dans le canton de Vaud, il est autorisé de répercuter les coûts à 100% sur les loyers au taux brut de rendement admis par la Division logement (3.25% actuellement).

- L'indice d'utilisation du sol (IUS), rapport entre la surface brute de plancher et la surface totale du terrain, favorise également les constructions et rénovations répondant à des standards énergétiques. Cet indice permet de déterminer les droits à bâtir et donc l'utilisation du sol. À Genève, pour la zone 5 (zone villas), cet indice ne doit pas dépasser 25% de la surface de la parcelle. Les constructions et rénovations conformes à un standard de haute performance (HPE) ou très haute performance énergétique (THPE) voient l'indice augmenté en leur faveur, généralement de 10% pour le HPE et 15% pour le THPE. Cette demande peut également être perçue comme une forme de compensation en raison des épaisseurs d'isolation plus importantes. En Valais, c'est sous la forme d'un décret qu'un bonus de 10% est accordé pour tout bâtiment respectant les exigences en matière de durabilité.
- Finalement, afin d'encourager la transition énergétique, les bâtiments construits ou rénovés qui respectent les critères HPE/THPE peuvent bénéficier d'incitations fiscales, comme c'est le cas à Genève avec l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire genevois (IIC) pour une durée de 20 ans et la déduction à 100% des frais engagés en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables.

Effet énergétique et effet CO₂ en 2018

	Effet énergétique			Effet sur le CO ₂		
	Mio. kWh	Subventions versées en kWh/Fr.		1000 t CO ₂	Subventions versées en kg de CO ₂ /Fr.	
Isolation thermique	2500	47%	24	450	35%	4.2
Technique du bâtiment	1600	29%	43	490	38%	13
Rénovation du système	230	4%	6.6	65	5%	1.8
Nouvelle construction	190	4%	12	39	3%	2.4
Approv. en chal. centr.	870	16%	120	240	19%	33
Total	5400	100%	26	1300	100%	6.1

Sources : OFEN



RAPPEL DE QUELQUES NORMES ET CERTIFICATIONS

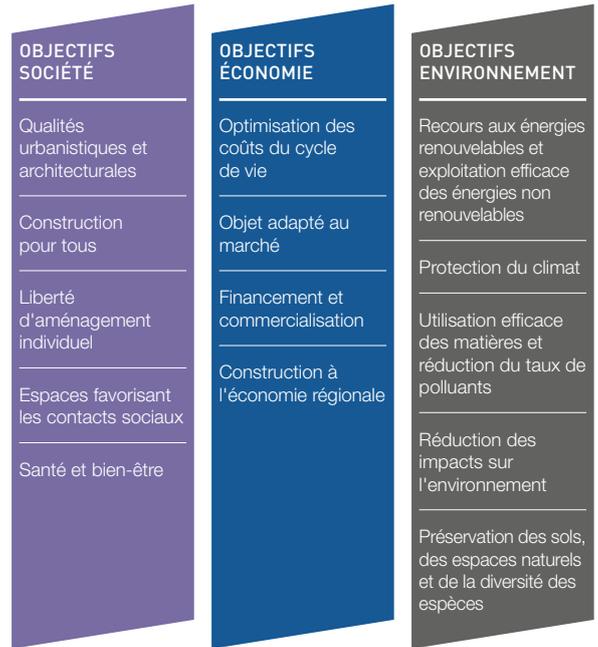
1 LE STANDARD DE CONSTRUCTION DURABLE SUISSE (SNBS)

Le Standard de Construction Durable Suisse (SNBS) prend en considération non seulement le bâtiment, mais également sa localisation, ainsi que son environnement. Le standard SNBS tient compte de façon équilibrée, mais également de la manière la plus complète possible, des trois piliers du développement durable, soit la société, l'économie et l'environnement (voir schéma ci-contre). Ces trois dimensions sont prises en compte dans les phases de planification, de construction et d'exploitation d'un bâtiment.

2 LES STANDARDS ÉNERGÉTIQUES (HPE/THPE)

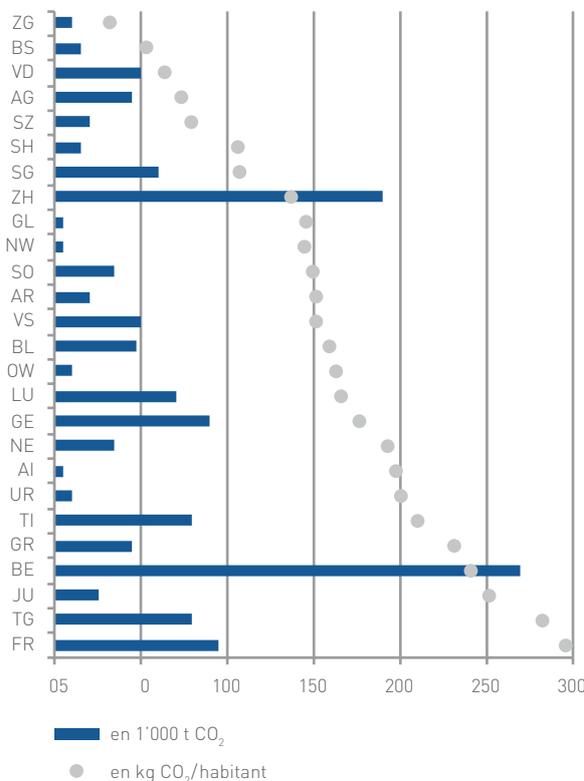
Le canton de Genève met tout en œuvre pour réduire le plus possible l'utilisation des énergies fossiles. Pour atteindre son objectif, le canton a introduit des standards de haute performance énergétique (HPE) et de très haute performance énergétique (THPE). Ces standards permettent de respecter les normes de construction et de rénovation des bâtiments dans le but d'éliminer tout recours aux énergies fossiles. Ces certifications genevoises sont assimilables aux labels Minergie et Minergie-P quant à leur finalité.

Piliers du développement durable



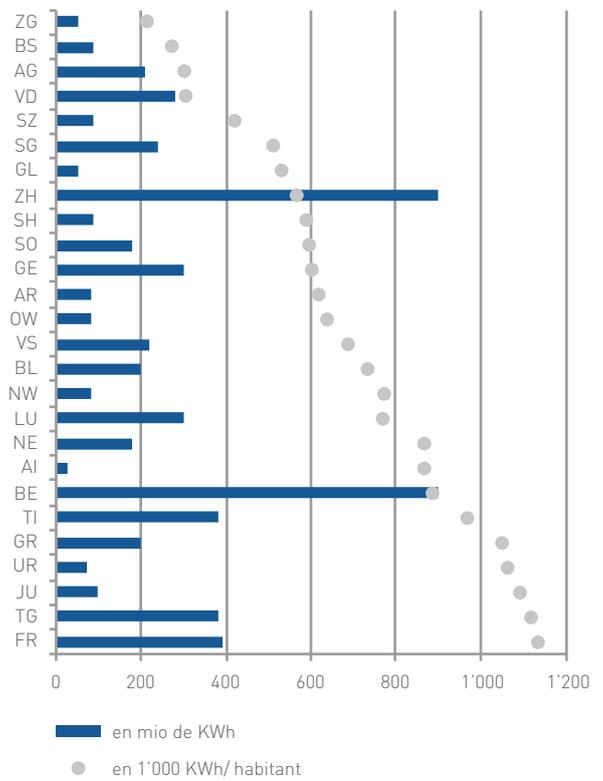
Sources : SNBS, Standard Construction durable Suisse

Sur la durée de vie des mesures, classement selon l'effet CO₂ par habitant



Source : OFEN

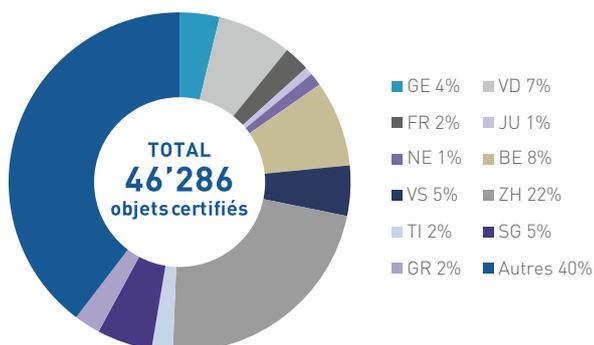
Sur la durée de vie des mesures, classement selon l'effet énergétique par habitant



Source : OFEN

3 LES CERTIFICATS DURABLES – MINERGIE

Répartition des labels Minergie en Suisse selon le canton

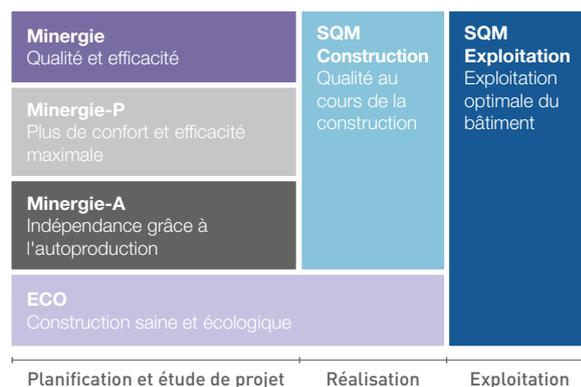


Source : Minergie

Minergie est le label de référence en Suisse. Créé en 1998, il est soutenu par le monde économique, les cantons et la Confédération. Il s'agit d'un label de construction durable et de performance énergétique suisse pour les bâtiments neufs et rénovés. Le confort des bâtiments, leur efficacité énergétique et le maintien de leur valeur restent la priorité du label. Les bâtiments labellisés sont caractérisés par leurs besoins très faibles en énergie, ainsi que leur utilisation d'énergies renouvelables non fossiles. De nos jours, plus de 45'000 bâtiments sont certifiés Minergie en Suisse. Comme le SNBS, cette certification tient compte des trois phases du cycle de vie d'un bâtiment, soit la planification, la construction et l'exploitation. Il existe différentes certifications possibles, à savoir :

- **Minergie** : Le niveau d'exigence de construction est supérieur à la moyenne en termes de qualité, de confort et d'énergie. Il est souvent assimilé à la base minimale pour toute nouvelle construction en Suisse.
- **Minergie-P** : Constructions ayant une très basse consommation d'énergie et répondant à un niveau d'exigence maximal en termes de qualité, de confort et d'énergie grâce à une excellente enveloppe de bâtiment.
- **Minergie-A** : Certifie l'indépendance énergétique grâce à une autoproduction et une autoconsommation du bâtiment.
- **Complément ECO** : Propose un complément aux trois labels ci-dessus en y incluant des aspects liés à une construction saine et écologique.
- **Attestation SQM construction** : Assurance de qualité supérieure de la phase de construction.
- **Attestation SQM exploitation** : Optimisations envisageables sur le plan de l'efficacité énergétique et des aspects liés au confort, lors de la phase d'exploitation.

Certifications selon la phase du cycle de vie d'un bâtiment



Source : Minergie, 2020

4 LE CERTIFICAT INTERNATIONAL LEED

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) est un label américain créé par le Conseil Américain du Bâtiment Durable (USGBC). LEED est une certification valorisant la performance environnementale des constructions pour les bâtiments neufs ou rénovés. Quatre types de certification LEED sont proposés selon un système de crédit : agréé (40-49 crédits), argent (50-59 crédits), or (60-79 crédits) et platine (+ de 80 crédits). Cette certification est reconnue à l'échelle internationale et adaptée selon les pays qui l'utilisent. Aujourd'hui, ce label fait son apparition en Suisse et est similaire au label Minergie-ECO.

5 ONE PLANET LIVING, LA CERTIFICATION D'UN QUARTIER

Contrairement aux labels précédemment évoqués, le label One Planet Living ne se focalise pas uniquement sur la qualité de construction. En effet, il s'applique sur un périmètre, type éco-quartier. Pour rappel, un éco-quartier est un aménagement urbain à l'échelle d'un quartier qui prend en compte les enjeux et piliers du développement durable, soit l'environnement, l'économie et l'aspect social. Ce type de quartier favorise la mobilité durable, la consommation d'énergies renouvelables, ainsi que la mixité intergénérationnelle et sociale. Le label One Planet Living repose sur 10 principes fondamentaux (voir ci-dessous) et répond aux objectifs des Nations Unies, de la Société 2000 Watts et aux fondamentaux WWF international pour ce qui concerne la protection de l'environnement, la préservation de la biodiversité et les écosystèmes.

Les 10 principes fondamentaux de One Planet Living

- 1 Zéro carbone
- 2 Zéro déchets
- 3 Transport durable
- 4 Matériaux locaux et durables
- 5 Alimentation locale et durable
- 6 Gestion durable de l'eau
- 7 Habitats naturels et diversité
- 8 Culture et patrimoine
- 9 Equité et partenariats locaux
- 10 Qualité de vie et bien-être



VALORISATION DES CONSTRUCTIONS DURABLES

L'impact de la durabilité sur un bien suscite à ce jour beaucoup d'interrogations dans le domaine immobilier, notamment en raison de l'importance du développement durable dans ce secteur. Nous pouvons à présent nous demander si les constructions durables sont réellement valorisées sur le plan financier? Pouvons-nous considérer qu'elles possèdent une valeur plus élevée qu'un bien traditionnel? Cela se matérialise-t-il à travers les transactions observées sur le marché? Pour y répondre, il serait nécessaire de pouvoir mesurer l'appréciation sur le marché, à l'instar d'un agio en bourse. Or, il est très difficile de déterminer un quelconque différentiel à travers cette démarche en raison du manque de transparence (hormis Genève) et de la rareté des transactions.

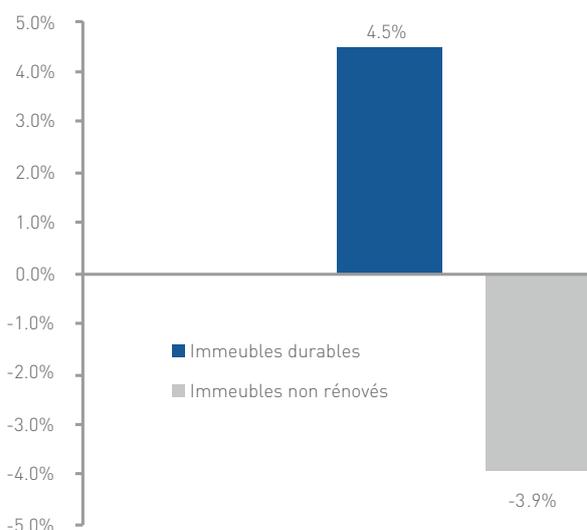
Par conséquent, il a été privilégié d'intégrer la notion de durabilité lors de l'évaluation d'un bien immobilier et de le comparer à un bien standard.

NOUS SOMMES CONVAINCUS QUE LES BÂTIMENTS DURABLES, OU LES BÂTIMENTS AVEC DES LABELS DE DURABILITÉ, PEUVENT APPORTER DES BÉNÉFICES SUR LE LONG TERME.

C'est-à-dire qu'avec des biens écoresponsables, l'investisseur ou le propriétaire aura, sur le long terme, moins de coûts (exonération de l'impôt immobilier complémentaire genevois, moins de charges d'exploitation à payer, etc.), voire pourrait appliquer des loyers plus élevés que la moyenne.

Dans le but d'identifier et de quantifier la répercussion de la durabilité sur l'évaluation d'un bien de rendement, nous avons effectué diverses analyses et recherches ces derniers mois afin d'intégrer ce paramètre dans l'évaluation immobilière et d'identifier les différents critères à prendre en considération.

Moyenne des variations observées à travers la valorisation DCF



Source : Acanthe

Dans le cadre de cette démarche, nous sommes partis de l'idée d'inclure cette notion dans la prime de risque permettant de déterminer le taux d'actualisation de l'immeuble. Ce dernier tiendra donc compte de la notion de durabilité qui, elle, agira en conséquence sur la valeur de l'immeuble par le biais de la méthode d'actualisation des cash-flows (DCF).

SUR LA BASE D'UN ÉCHANTILLON D'IMMEUBLES TESTÉS, NOUS POUVONS DÉDUIRE AUJOURD'HUI DES VALORISATIONS POSITIVES POUR LES IMMEUBLES DITS DURABLES (NEUFS OU RÉNOVÉS) POUVANT ATTEINDRE JUSQU'À 7%.

À contrario, pour les immeubles non rénovés et ne répondant à aucun critère énergétique, une baisse de valeur d'environ 4% en moyenne a été observée (uniquement basée sur le rating des notations de l'immeuble et sans tenir compte des éventuels travaux à investir), soit un écart-type moyen de l'ordre de 8-9%. Nous pouvons également démontrer qu'avec ces résultats, l'immeuble durable s'avère être moins risqué que l'immeuble non durable.

Dans le but de plausibiliser nos résultats, nous poursuivons ces recherches et continuons de tester le nouvel outil. Cette continuité permettra d'avoir un plus grand échantillon représentatif afin de valider la version finale de l'outil et de rendre son utilisation fiable. À terme, l'objectif sous-jacent est de pouvoir distinguer la part de valorisation dédiée aux qualités intrinsèques du bâtiment de celle liée aux paramètres financiers (hausse de revenus, baisse de charges).



INVENTAIRE DE QUELQUES PROJETS DURABLES HORS DU COMMUN EN SUISSE

LE VORTEX

Le Vortex a été le lieu emblématique des Jeux Olympiques de la Jeunesse 2020 à Lausanne, puisqu'il a servi de village olympique pour quelque 1'800 athlètes et accompagnateurs. Aujourd'hui, il est réaffecté en résidence étudiante et accueille depuis juillet 2020 près d'un millier d'étudiants et d'hôtes académiques.

Le bâtiment a été développé sur la base d'une coursière en colimaçon de 2.8 km desservant l'ensemble des appartements du complexe.

Le projet livré en octobre 2019 a été construit grâce à un partenariat entre l'État de Vaud, les Retraites Populaires, l'architecte zurichois Jean-Pierre Dürig et l'entreprise Losinger Marazzi.



LE PROJET PI

La construction du Projet Pi à Zoug débutera en 2021 grâce à la collaboration entre V-Zug, Duplex Architekten et Implenia. Cet édifice de 80 mètres deviendra en 2024

LA PLUS HAUTE TOUR RÉALISÉE EN BOIS DE SUISSE.

Pour ce projet, une attention particulière a été accordée aux matériaux de construction utilisés afin de limiter la consommation de CO₂ (par exemple, plafonds composites bois-béton ou modules photovoltaïques intégrés dans les façades).



LA TOUR CÈDRES

LA TOUR CÈDRES DEVRAIT ÊTRE LA PREMIÈRE TOUR VÉGÉTALISÉE DE SUISSE.

Le projet est porté par l'architecte Stefano Boeri à l'origine du concept avec sa réalisation Bosco Verticale (traduit littéralement par bois vertical) à Milan. Validée par les habitants de Chavannes près Renens, la construction de cette tour est pour le moment en stand-by du fait d'un désaccord entre les promoteurs.

Elle devrait accueillir 180 appartements et sera habillée de 80 arbres et 3'000 m² d'arbustes.



YOND

L'immeuble Yond à Zurich s'inscrit dans le contexte actuel de flexibilité accrue au travail tant au niveau des horaires que des espaces.

EN EFFET, TOUS LES ÉTAGES PROPOSENT UNE DOUBLE HAUTEUR BRUTE DE 5.5 MÈTRES QUE LES LOCATAIRES PEUVENT AMÉNAGER À LEUR GUISE GRÂCE NOTAMMENT À L'INTÉGRATION DE MEZZANINES.

Cette double hauteur a l'avantage de réduire les coûts de construction du promoteur et d'offrir une plus grande liberté aux entrepreneurs, puisque les surfaces peuvent s'adapter à tous types d'usage.

Le projet développé par Slik Architekten et SPS a été récompensé de la médaille d'or des Best Architects 21 Award dans la catégorie bâtiment commercial et industriel.



SORTERA

Le projet Sortera, livré en 2019 sur la commune de Satigny (GE), est un centre de tri à la pointe de l'innovation technologique et entièrement automatisé grâce au « Recycler » de la société ZenRobotics. Ses 20'000 m² de surface permettent de trier annuellement 70'000 tonnes de déchets issus des industries, chantiers et entreprises de la région. Il prend place au sein du premier Écopôle de Suisse, site multi-spécialiste permettant de réceptionner, trier et conditionner toutes les typologies de déchets dans les meilleures conditions, tout en étant relié au rail.

Ce centre de tri atteint un taux de triage de 80% contre 30% habituellement. Il possède par ailleurs un taux de valorisation/transformation supérieur à 70%, soit environ 25'000 tonnes de nouvelles matières premières créées par an. De ce fait, les volumes à incinérer passent de 70% à 20% de matière.



PROJET GREEN VILLAGE

Le projet Green Village au Grand-Saconnex se compose de 6 bâtiments offrant une mixité d'affectation : administratif, habitation et hôtellerie, ainsi qu'un centre œcuménique. Les bâtiments sont développés autour d'espaces verts prédominants et de deux places majeures. La maîtrise des énergies et les enjeux environnementaux ont figuré au centre des préoccupations de conception du projet. De ce fait, les bâtiments respecteront le label THPE (très haute performance énergétique) et seront alimentés par des énergies 100% renouvelables.

GREEN VILLAGE EST LA PREMIÈRE PROMOTION À RESPECTER LES DIX PRINCIPES DE DURABILITÉ DU LABEL ONE PLANET LIVING LANCÉ PAR LE WWF POUR LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ.

Le site, uniquement piéton, préservera la flore et la faune indigènes.







IMPRESSUM

Éditeur

Acanthe sa

Rédaction

Alexandre Baettig
Aurélie Sommer
Camille Pasquali
Caroline Dunst
Margot Perros
Marianne Salib
Maxime Volery
Michèle de Candolle
Pauline Burdet
Steven Damal

Relecture

Sonja Funk-Schuler
The Team communication

Graphisme

s agence

Impression

Atar Roto Presse SA

Remerciements

Pour leur aimable collaboration :
Olivier Ragonesi (Gerama SA)
Eric Bron (Division Logement Vaud)
Service de la statistique Fribourg

Commande

info@acanthé.ch
Directement sur notre site internet
www.acanthé.ch

Copyright

Acanthe sa, octobre 2020
Des extraits de la publication
peuvent être cités, avec mention de
la source.

*Les informations et opinions,
figurant dans cette étude, émanent
de sources dignes de foi.
Cependant, nous déclinons toute
responsabilité dans le cas où ces
informations se révéleraient fausses
ou incomplètes.*



ACANTHE SA
Agence de Genève
Avenue Eugène Pittard 14-16
Case postale 6195
1211 Genève 6

T +41 22 839 37 77

info@acanthe.ch

acanthe.ch

ACANTHE VAUD SA
Agence de Lausanne
Chemin du Viaduc 1
Case postale 155
1000 Lausanne 16

T +41 21 318 77 53

EXPERTOP SA
Agence de Neuchâtel
Rue de la Gare 18
2024 St-Aubin

T +41 32 838 10 10

info@expertop.ch

expertop.ch