



OBSERVATOIRE 2022

acanthech.ch



acanthhe





OBSERVATOIRE 2022

À peine sortis de la pandémie et après la courte période de reprise début 2022, le monde doit déjà faire face à une nouvelle dégradation de la stabilité économique mondiale suite à l'éclatement de la guerre en Ukraine.

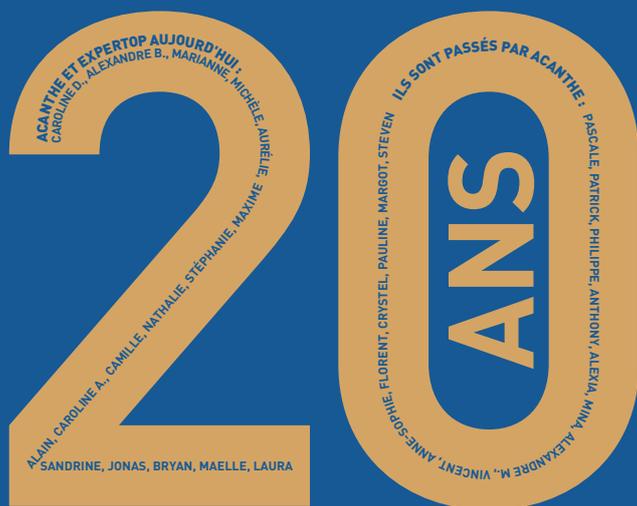
À l'échelle internationale, l'inflation atteint actuellement des niveaux hors norme de près de 9% qui n'avaient plus été observés depuis les années 90. Les pressions à la hausse exercées sur les prix représentent la menace la plus immédiate sur la prospérité actuelle et future, notamment la compression des revenus et par conséquent du pouvoir d'achat.

La fin du cycle haussier de l'immobilier suisse semble inévitable même si elle peine à être totalement perceptible sur un marché toujours dynamique. Les perspectives s'accompagnent d'ailleurs d'incertitudes conjoncturelles qui ont rarement été aussi importantes.

Dans cette édition, nous reviendrons sur la récente suppression des taux directeurs négatifs de la Banque Nationale Suisse (BNS) et leurs incidences sur la remontée des taux hypothécaires. Nous évoquerons également l'évolution démographique, les changements des modes de vie en termes d'espaces recherchés, l'immobilier virtuel, sans oublier la durabilité et la consommation d'énergie, actuellement au cœur de notre actualité.

La forte attractivité de la Suisse et sa qualité de vie permettront-elles à l'immobilier de résister? Notre analyse du niveau des prix et des loyers, par segment et par région, vous fournira certainement quelques éléments de réponse.

NOUS VOUS SOUHAITONS UNE AGRÉABLE LECTURE.



ACANTHE FÊTE SES 20 ANS !

Née en 2001 d'une idée lumineuse de notre administrateur, Étienne Nagy, la société a bien grandi...

Aujourd'hui, l'équipe est active dans l'expertise immobilière ainsi que l'asset management et se répartit sur trois entités à taille humaine : Acanthe, Acanthe Vaud et Expertop.

Cette évolution réjouissante n'aurait toutefois pas été possible sans la confiance de nos clients que nous profitons de remercier ici sincèrement pour leur fidélité.

Caroline & Alexandre



acanthé

 1 LES FONDAMENTAUX DU MARCHÉ IMMOBILIER ... 5	CONJONCTURE 6 Dans le monde 6 En Suisse 6 Marché hypothécaire 7 DÉMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION 10 Suisse 10 Genève 12 Vaud 15 Neuchâtel 16 Fribourg 18
--	--

 2 IMMOBILIER RÉSIDENTIEL 21	IMMOBILIER DE JOUISSANCE 22 Suisse 22 Genève 23 Vaud 26 Neuchâtel 26 Fribourg 26 À l'avenir... 27 IMMOBILIER DE PRESTIGE 28 Marché suisse en comparaison avec l'international ... 28 Suisse 29 Marché de montagne 29 Prix et transactions sur l'Arc lémanique 30 Prix et transactions à Genève 31
--	---

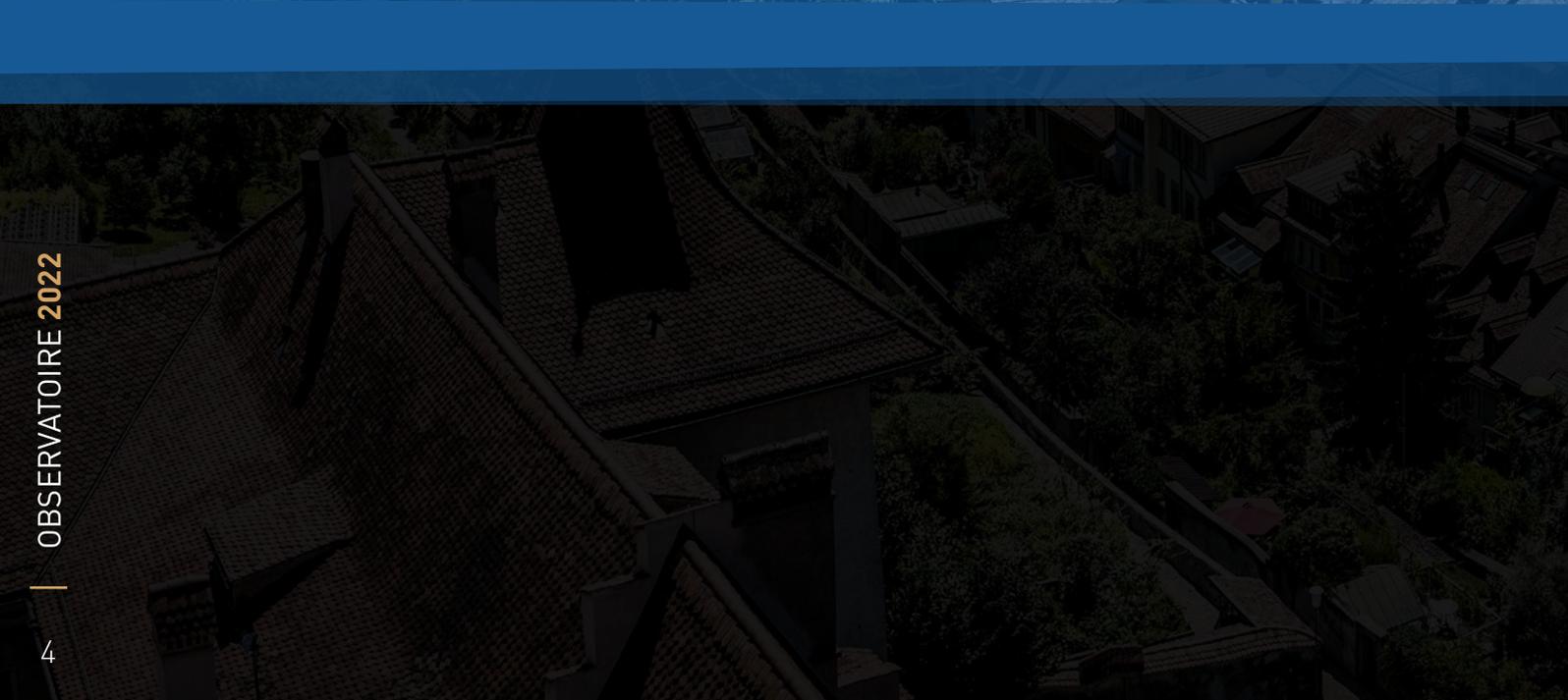
 3 IMMOBILIER COMMERCIAL 35	MARCHÉ COMMERCIAL 36 Suisse 36 Genève 37 Vaud 39 Fribourg 40 Neuchâtel 41
---	---

4 IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT 45

TRANSACTIONS IMMEUBLES	46
Le marché immobilier direct	46
MARCHÉ LOCATIF	50
Les loyers en Suisse	50
Taux hypothécaire de référence	51
Changement de la jurisprudence en matière de rendement net admissible des loyers	51
Hausse des coûts de construction	51
Genève	51
Vaud	53
Neuchâtel	54
Fribourg	54
IMMOBILIER INDIRECT	56
Fonds immobiliers	57
Fondations immobilières	58
Sociétés immobilières	60
INVESTISSEMENTS ALTERNATIFS DANS L'IMMOBILIER	62
Crowdfunding immobilier	62
Tokenisation	63
Immobilier virtuel	64

5 IMMOBILIER DURABLE 65

TOUR D'HORIZON EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS DURABLES	68
Évolution de la part des énergies renouvelables	68
Impact de la Loi sur l'énergie sur les propriétaires	68
Incitations légales en faveur de la production d'énergie de source renouvelable	69
Rappel de quelques normes et certifications	70
TENDANCES ACTUELLES EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS DURABLES	74
Maison à hydrogène	74
Homsphere	74
VALORISATION DES CONSTRUCTIONS DURABLES	76
Perspectives	76
QUELQUES PROJETS DURABLES OU HORS DU COMMUN EN SUISSE	77
Nouveautés en termes d'équipements durables	79





1

LES FONDAMENTAUX DU MARCHÉ IMMOBILIER

Croissance mondiale

	2001	2015	2016	2017	2018	2019	2020P	2020	2021P	2021	2022P	2023P
Suisse	1.58	2.62	1.99	1.65	2.94	1.24	-7.71	-2.50	5.68	3.74	2.51	1.33
UEM												
Allemagne	1.68	1.24	2.14	2.99	1.10	1.09	-6.60	-4.93	5.77	2.87	1.87	1.71
France	1.98	1.06	0.98	2.45	1.82	1.88	-11.38	-7.90	7.70	6.76	2.36	1.36
Italie	1.95	0.66	1.40	1.74	0.81	0.50	-11.28	-9.09	7.72	6.62	2.53	1.15
Espagne	3.93	1.64	3.03	2.97	2.29	2.09	-11.14	-10.82	7.49	5.13	4.06	2.16
Royaume-Uni	2.07	2.71	2.26	2.13	1.65	1.67	11.50	-9.27	9.00	7.44	3.64	0.02
États-Unis	0.95	2.52	1.67	2.26	2.92	2.29	-7.30	-3.40	4.06	5.67	2.46	1.22
Japon	0.39	3.84	0.75	1.68	0.58	-0.24	-6.05	-4.53	2.07	1.65	1.70	1.83
Chine	8.34	7.00	6.80	6.90	6.70	5.95	-2.63	2.20	6.79	8.10	4.40	4.92
Monde	2.00	7.00	3.14	3.65	3.54	2.77	-5.98	-3.36	5.22	5.82	3.02	2.77

Sources : OECD.Stat, Banque Mondiale

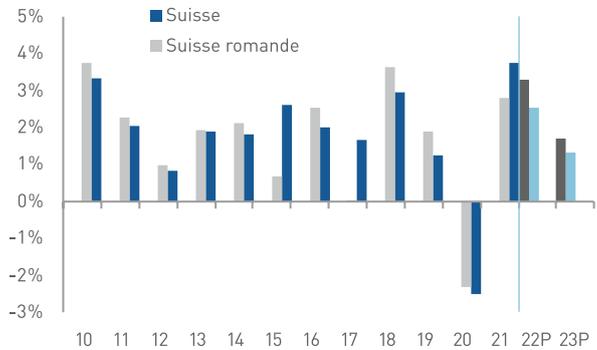
Le recul du PIB en 2020 s'est avéré moins élevé que les prévisions catastrophiques établies au début de la crise du Covid-19, tout particulièrement pour la Suisse (-2.5% vs -7.71%). Cependant, la reprise est également moins prononcée que les perspectives très optimistes initialement dressées, ceci en raison du renforcement des mesures visant à endiguer le coronavirus au dernier trimestre 2021.

À relever que la Chine se distingue avec une progression de +8.1% en 2021 grâce à son secteur industriel et à une forte reprise de la production. Cet excellent résultat repose aussi sur le durcissement des mesures sanitaires contrairement aux pays occidentaux qui ont très vite abandonné toutes les restrictions.

Pour nos voisins européens, la reprise de 2021 a été freinée par la persistance de goulets d'étranglement dans les canaux d'approvisionnement et par les répercussions des mesures sanitaires déployées.

En raison de l'inquiétude face à la guerre en Ukraine et de l'incertitude liée aux impacts sur l'économie mondiale, toutes les prévisions 2022 et 2023 ont été revues à la baisse.

Évolution du PIB



Sources : OFS, OECD

Associées à un ralentissement économique généralisé, de trop fortes insuffisances dans l'approvisionnement d'énergie en provenance de Russie exerceraient davantage de pression sur les prix en Suisse comme dans le reste de l'Europe.

De ce fait, les prévisions relatives à l'inflation ont été portées à 2.5% par les experts du SECO avec des potentiels effets négatifs sur la consommation privée.

EN SUISSE

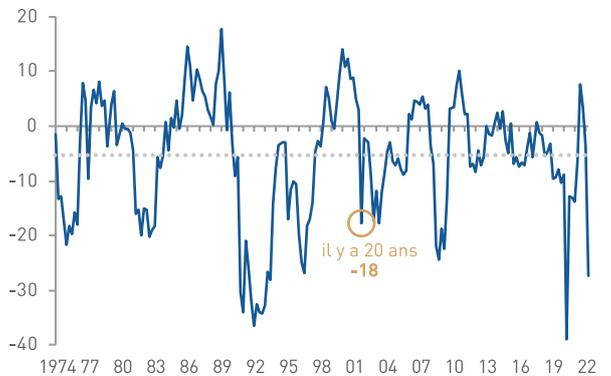
Si l'économie suisse poursuit sa reprise post-Covid au 1^{er} semestre 2022, les prévisions de croissance du PIB ont récemment été ramenées à +2.6% pour 2022 et +1.5% pour 2023. On peut raisonnablement s'attendre à ce que notre économie continue sa reprise avec une croissance du PIB supérieure à la moyenne (+1.5%), mais de manière moins soutenue que prévu avant le début de la guerre en Ukraine. En effet, la dynamique de croissance pourra uniquement se poursuivre si nos principaux partenaires commerciaux ne subissent pas un fort ralentissement économique et, plus spécifiquement, à condition que l'Europe ne soit pas trop pénalisée par la pénurie d'énergie et de matières premières.

Croissance et inflation en Suisse

	PIB		Inflation	
	2022	2023	2022	2023
SECO	2.8	1.6	2.5	1.4
KOF	2.8	1.3	2.6	1.5
BAK	2.5	1.4	2.5	0.9
CS	2.5	1.6	2.3	1.0
UBS	2.5	1.5	2.2	0.7
Valeurs moyennes	2.6	1.5	2.4	1.1

Source : FER

Indice suisse du climat de consommation depuis 1974



Source : SECO

Après avoir atteint son plancher historique au mois d'avril 2020 (-39) en début de pandémie, l'indice du climat de consommation était progressivement remonté, témoignant du regain de confiance des consommateurs. Depuis le début de l'année, une importante dégradation de l'indice

a été observée en avril (jusqu'à -27 points). Malgré ces perspectives globalement négatives, la situation sur le marché du travail demeure optimiste, avec des valeurs supérieures à la moyenne.

Évolution du chômage en Suisse



Sources: OFS, SECO

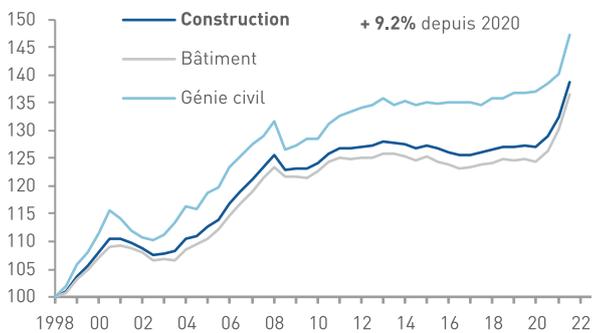
Entre 2020 et 2021, le chômage a fortement progressé mais est resté nettement inférieur aux niveaux records enregistrés lors de la crise économique et financière de 2008 (3% en 2021 vs 3.7% en 2009).

Selon les relevés positifs du Secrétariat d'État à l'économie (SECO) à fin juin 2022, 92'511 personnes étaient inscrites au chômage auprès des offices régionaux de placement (ORP), soit 5'493 de moins que le mois précédent. Le taux de chômage a baissé, passant de 2.1% en mai 2022 à 2% au mois de juin.

LE CHÔMAGE A DIMINUÉ DE 39'310 PERSONNES (-29.8%) PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE.

À relever que la pandémie a profondément impacté le secteur de la construction. Les prix des matériaux ont pris l'ascenseur en raison des perturbations subies par les chaînes d'approvisionnement, à la fois au niveau de la production et de la livraison. À ces goulots d'étranglement s'ajoute la hausse de la pénurie de main-d'œuvre qualifiée qui fait pression sur les salaires dans ce secteur.

Évolution des prix de la construction



Source: OCSTAT

Entre octobre 2021 et avril 2022, l'indice des prix de la construction a encore augmenté de 4.9%. En rythme annuel, les prix se sont appréciés de +7.7% et de près de +10% depuis 2020, avant la pandémie de Covid-19.

Dans le bâtiment, la hausse de l'indice des prix par rapport au semestre précédent s'explique principalement par une augmentation des prix dans le « Gros œuvre 1 » (béton et béton armé). Les « Installations sanitaires » (appareils sanitaires courants) et le « Gros œuvre 2 » (fenêtres, portes extérieures) ont subi une hausse plus mesurée.

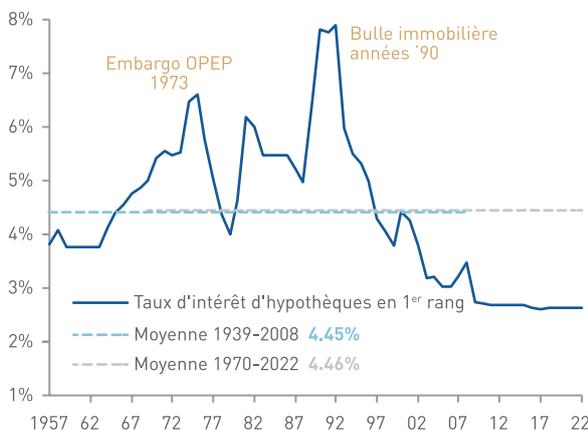
À relever enfin l'appréciation du franc suisse par rapport à l'euro. La BNS a changé de paradigme en précisant qu'elle ne considèrerait plus sa monnaie comme surévaluée, laissant même entendre qu'un franc plus fort permettrait de lutter contre l'inflation.

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Face au retour de l'inflation à des niveaux jamais observés depuis les années 80, les banques centrales n'ont pas d'autre choix que de réhausser leurs taux directeurs afin de lutter contre le renchérissement des prix. Évidemment, augmenter le coût de l'argent pénalisera la croissance. Dès lors, les banques centrales doivent trouver un subtil équilibre pour contenir l'inflation sans pour autant provoquer une récession.

Sous la pression inflationniste en Suisse, la BNS a devancé les autres banques centrales en étant la première à remonter de 50 points de base son principal taux directeur au 1^{er} semestre 2022 (-0.75% à -0.25%), ce qui a contribué à l'ascension des taux hypothécaires.

Taux d'intérêt des hypothèques en 1^{er} rang (moyenne des Banques cantonales)

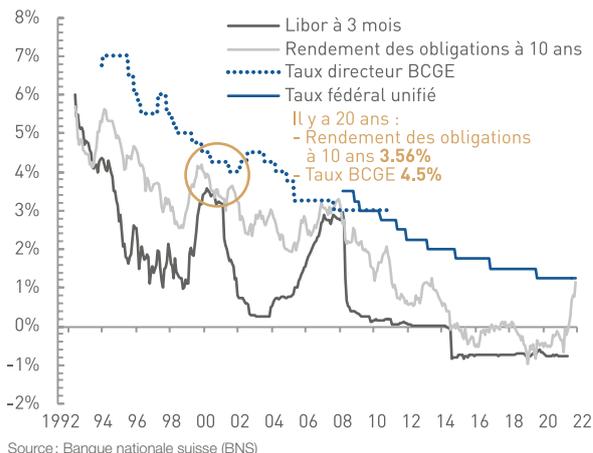


Source: Banque nationale suisse (BNS)

Le taux moyen des emprunts hypothécaires à cinq ans compilé par Moneyland est ainsi passé de 1.01% au début de l'année à 2.57% fin juin. Les hypothèques à long terme ont également fait un énorme bon, passant d'environ 1.4% à près de 3%.

MALGRÉ CE RETOURNEMENT DU MARCHÉ, LES TAUX HYPOTHÉCAIRES SUISSES DEMEURENT À UN PLANCHER HISTORIQUE DE 2.63%, TOUTES ÉCHÉANCES CONFONDUES.

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



Le Libor (London Interbank Offered Rate), référence internationale fixée à Londres, est le taux auquel les banques se prêtent de l'argent entre elles. Le Libor ne s'appuie pas sur des transactions réelles, mais simplement sur des accords conclus entre les banques. Ce manque de transparence est l'une des raisons pour lesquelles le Libor est jugé manipulable et sa légitimité a été mise à mal pendant la crise de 2008.

Le Saron (Swiss average rate overnight) est le taux de référence auquel les banques se prêtent de l'argent au jour le jour en Suisse, un taux à court terme. Il repose sur des transactions effectives et est donc nettement plus transparent. Si l'on considère les taux d'intérêt du Libor et du Saron, on s'aperçoit qu'ils n'ont pas affiché d'écarts significatifs par le passé. Il remplace le Libor depuis 2022.

Quant au taux d'intérêt de référence pour l'adaptation des loyers, il demeure inchangé à 1.25% depuis 2020. Établi en 2008, ce taux est calculé sur la base du taux hypothécaire moyen des banques suisses et arrondi au quart de pour-cent.

Resté négatif depuis fin 2018, le taux de rendement des obligations à 10 ans a passé la barre du zéro en janvier 2022 pour bondir à 1.15% au mois de juin 2022, avant de recorriger à un niveau plus modeste de +0.52% en juillet, puis de poursuivre sa progression en août à +0.79%.

La hausse du niveau des taux, anticipée à maintes reprises avant la crise, puis observée au 1^{er} semestre 2022, a semblé marquer une pause durant l'été. Si l'avenir reste difficile à pronostiquer, la BNS vient de relever pour la deuxième fois cette année ses taux directeurs pour contrer l'inflation. Ces derniers passent ainsi en territoire positif (+0.5%), une première depuis 2014.

Malgré la fin de l'ère des taux négatifs et en raison d'une dégradation des perspectives économiques, il est probable que les taux des hypothèques fixes aient atteint leur pic pour se stabiliser à leur niveau actuel et qu'à l'inverse, les hypothèques à taux variables suivant le marché monétaire continuent d'augmenter.

DEPUIS 20 ANS...

↘ -71% SUR LE TAUX HYPOTHÉCAIRE DE RÉFÉRENCE (BCGE 4.25% en 2001)

↘ -85% SUR LE RENDEMENT DES OBLIGATIONS À 10 ANS

↗ +76% DE CHÔMAGE

CHIFFRES CLÉS



NOMBRE D'HABITANTS EN 2021

SUISSE 8.7 MILLIONS
Variation annuelle +0.8%



NOMBRE DE LOGEMENTS

SUISSE (2020) 4.6 MILLIONS
Variation annuelle +1.2%



TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN 2022

SUISSE 1.3%
Variation annuelle -0.3 pt de %

GENÈVE 512'000
Variation annuelle +0.6%

GENÈVE (2021) 243'000
Variation annuelle +1.6%

GENÈVE 0.38%
Variation annuelle -0.2 pt de %

VAUD 824'000
Variation annuelle +1.1%

VAUD (2020) 423'000
Variation annuelle +1.7%

VAUD 1.11%
Variation annuelle -0.3 pt de %

NEUCHÂTEL 176'000
Variation annuelle +0.4%

NEUCHÂTEL (2022) 98'193
Variation annuelle +1.0%

NEUCHÂTEL 2.20%
Variation annuelle -0.2 pt de %

FRIBOURG 330'000
Variation annuelle +1.3%

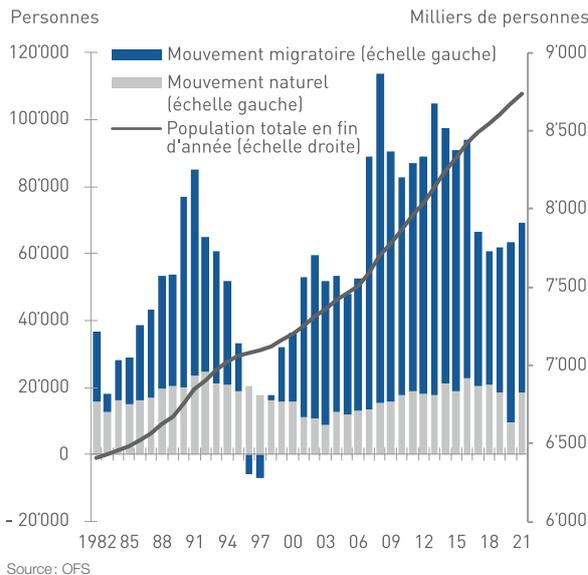
FRIBOURG (2020) 158'000
Variation annuelle +2.2%

FRIBOURG 1.77%
Variation annuelle -0.1 pt de %

SUISSE

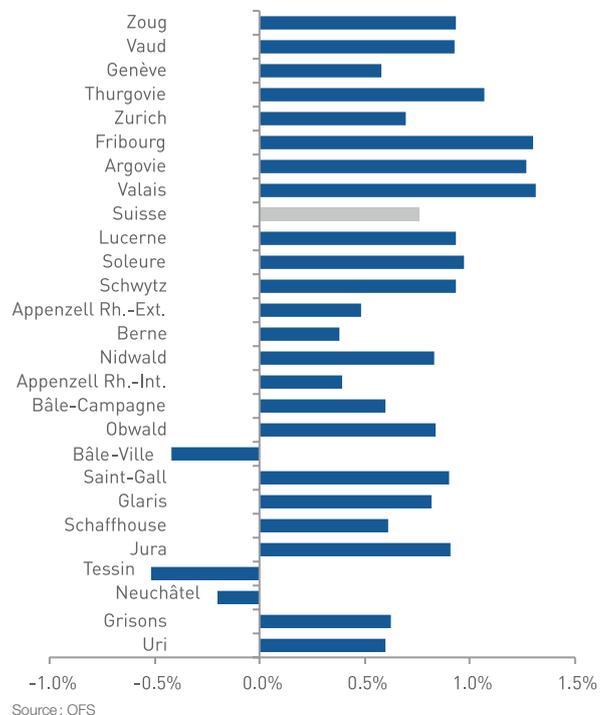
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE STABLE

Évolution de la population suisse



À fin 2021, la population suisse s'élève à 8'736'500 personnes, correspondant à une variation positive de +0.76% depuis l'année précédente.

Variation de la population suisse par canton en 2021



Plus de la moitié des cantons enregistrent une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale. Cette année, Bâle-Ville rejoint les cantons de Neuchâtel et du Tessin, puisqu'ils font tous trois face à un recul de leurs résidents. L'emploi, la politique fiscale et la localisation proche d'une frontière seraient des causes du départ de certaines personnes.

UN NOMBRE RECORD DE NAISSANCES EN 2021

La Suisse a enregistré près de 90'000 naissances au cours de l'année 2021, un chiffre inédit depuis 1972! Une hausse remarquable de +4.1% par rapport à l'année précédente, sans doute liée aux périodes de semi-confinement que nous avons traversées en 2020.

La pandémie a malheureusement aussi causé plus de décès: bien que l'année 2021 n'ait pas été aussi funeste que 2020 (-6.6%), les décès ont augmenté de +5% par rapport à 2019.

Fort de la hausse des naissances et du recul des décès, l'accroissement naturel s'est établi à 18'300 personnes en 2021.

SOLDE MIGRATOIRE EN BAISSÉ

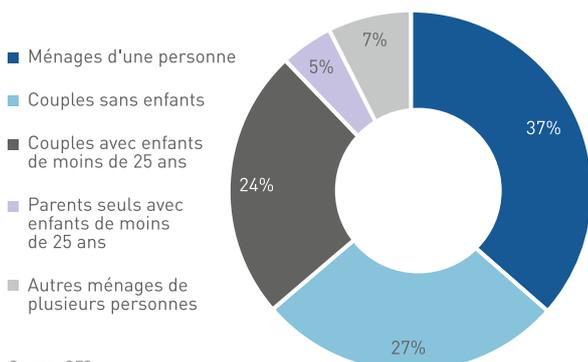
Si les immigrations (165'600) restent supérieures aux émigrations (114'600), le solde migratoire a toutefois baissé, passant de 53'800 en 2020 à 51'000 en 2021 (-5.3%).

LES SUISSSES TOUJOURS PLUS VIEUX...

En 2021, l'espérance de vie est repartie à la hausse pour atteindre 85.7 ans chez les femmes et 81.7 ans chez les hommes. Au sein de la population suisse, les personnes âgées de 65 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes (0-19 ans), ce qui cause un élargissement de la pyramide des âges par le haut. A contrario au sein de la population étrangère résidant en Suisse, les seniors sont trois fois moins nombreux que les jeunes: nombreuses sont les personnes de nationalité étrangère qui retournent dans leur pays d'origine à l'âge de la retraite alors que les jeunes s'installent en Suisse à des fins professionnelles ou de formation.

... ET TOUJOURS PLUS SEULS

Ménages privés selon le type de ménage en 2020



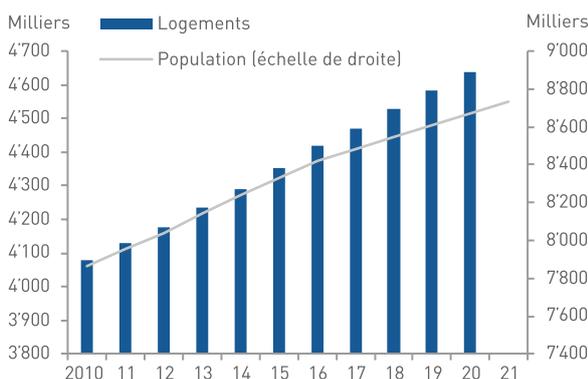
37% des ménages suisses sont composés d'une seule personne, la catégorie la plus importante devant les couples sans enfants (27%) et les couples avec enfants (24%). Depuis 10 ans déjà, les Suisses sont toujours plus nombreux à vivre seuls. La cause? Le vieillissement de la population d'une part (ménages composés de personnes veuves), et une fécondité faible d'autre part, elle-même liée à des formations plus longues ou à une mobilité professionnelle accrue (ménages composés de jeunes adultes). L'augmentation du nombre de divorces joue également un rôle dans l'éclatement des ménages. Rien qu'en 2021, 17'000 jugements de divorce ont été prononcés en Suisse, un effectif qui progresse plus rapidement que les unions

(divorces: +5.1%, mariages: +3% en l'espace d'une année). Si la tendance observée perdure, l'OFS estime provisoirement que deux mariages sur cinq se solderont à l'avenir par un divorce.

L'évolution de la structure des ménages et le phénomène de l'individualisation impactent indubitablement les besoins en logement, ce qui contribue directement à la hausse de la demande et à la modification des typologies d'appartements vers davantage de 2 et 3 pièces.

LE PARC DE LOGEMENTS CROÎT PLUS FORTEMENT QUE LA POPULATION

Évolution du parc de logements et de la population



Alors que la population ne cesse d'augmenter, le parc de logements doit s'adapter. Sur les 10 dernières années, la progression moyenne du nombre de logements (+1.3%) a dépassé celle des nouveaux habitants (+1%). Depuis 2015, le constat est encore plus marqué, bien que ce ne soit pas tant l'accélération du rythme de la construction – les procédures restent lourdes et longues – mais la croissance démographique qui a ralenti. Avec une proportion d'un logement pour deux habitants, les conditions d'habitation en Suisse sont confortables et donnent lieu à un marché plutôt équilibré, du moins au niveau national.

IL Y A 20 ANS...

+20% C'EST L'AUGMENTATION DE LA POPULATION SUISSE EN L'ESPACE DE 20 ANS;

la Suisse comptait environ 7.26 millions d'habitants en 2001.

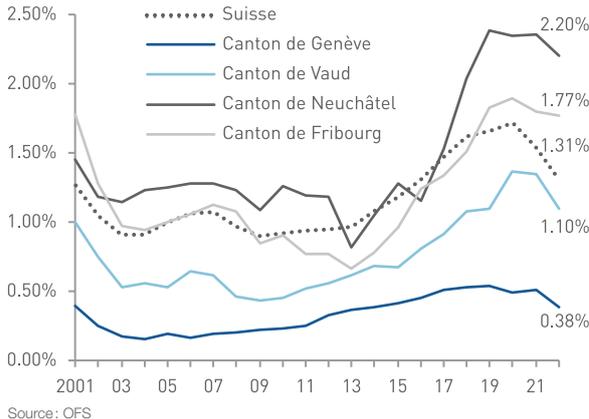
+30% C'EST LA HAUSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS DEPUIS 2001;

le parc de logements s'est agrandi de 1.07 million d'unités pour 1.5 million de personnes supplémentaires.

1.04% C'EST LE TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN SUISSE EN 2002;

-0.27 point de pourcentage par rapport au niveau actuel.

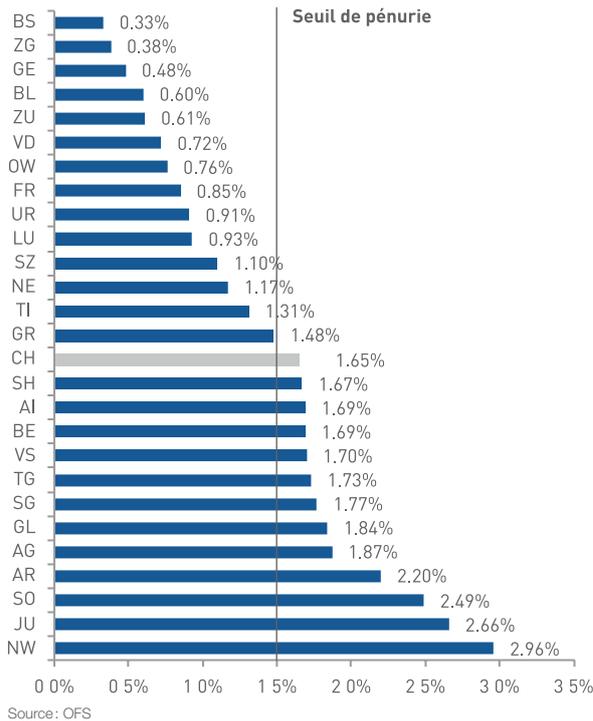
Évolution du taux de logements vacants



Source: OFS

En 2022, l'OFS dénombre 61'496 logements vacants en Suisse, soit 1.31% de l'ensemble du parc national. La baisse des logements vacants s'est poursuivie en 2022 (1.54% en 2021) pour la deuxième année consécutive après douze ans de hausse continue. Un tel repli (-0.23 point de pourcentage en un an) n'avait pas été observé depuis 20 ans.

Taux de logements vacants par canton en 2022



Source: OFS

Le recul le plus important a été constaté au Tessin, en Suisse centrale et en Suisse orientale et le plus faible dans l'Espace Mittelland et à Zurich.

Au niveau cantonal, le Jura devient le canton détenteur du taux de logement le plus élevé avec 2.96%. En revanche, plus aucun canton ne dépasse la barre des 3%. Ceux de Soleure (2.66%), du Tessin (2.49%) et de Neuchâtel (2.2%) enregistrent également un nombre important de logements vacants et sont les seuls à afficher un taux supérieur à 2%. Il est intéressant de relever que 13 cantons présentent encore une pénurie de logements, c'est-à-dire un taux de vacance en deçà du seuil légal fixé à 1.5%. Le nombre de cantons avec un taux de logements vacants inférieur

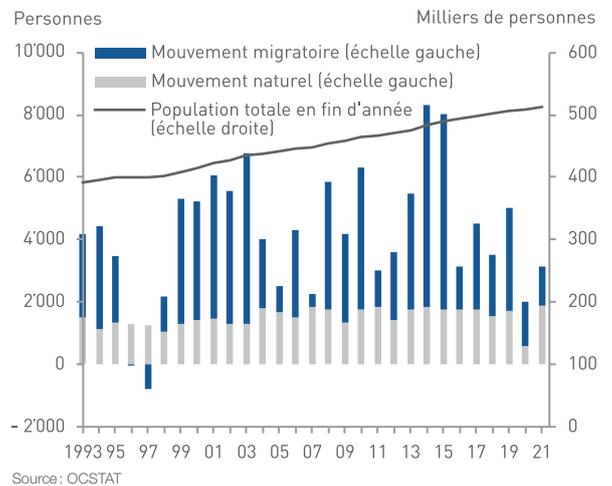
à 1% s'est étoffé: par ordre croissant, on recense Zoug (0.33%), Genève (0.38%), Obwald (0.48%), Zurich (0.6%), les Grisons (0.61%), Schwyz (0.72%), Nidwald (0.76%), Uri (0.85%), Lucerne (0.91%) et Bâle-Campagne (0.93%).

À noter que certains cantons comme Fribourg ont mis en place des observatoires du logement afin de refléter plus en détail la situation du marché à l'échelle cantonale. Des réflexions sont d'ailleurs en cours au niveau de la Confédération pour revoir la méthode de calcul des logements vacants. En effet, à l'heure actuelle, en plus des logements offerts à la location, l'OFS tient également compte des logements offerts à la vente dans son échantillon statistique.

À titre d'exemple, le taux de logements vacants obtenu par la Haute école de gestion de Fribourg au 1^{er} trimestre 2022 s'élevait à 4.2% contre 1.77% pour l'OFS.

GENÈVE

Évolution de la population, canton de Genève



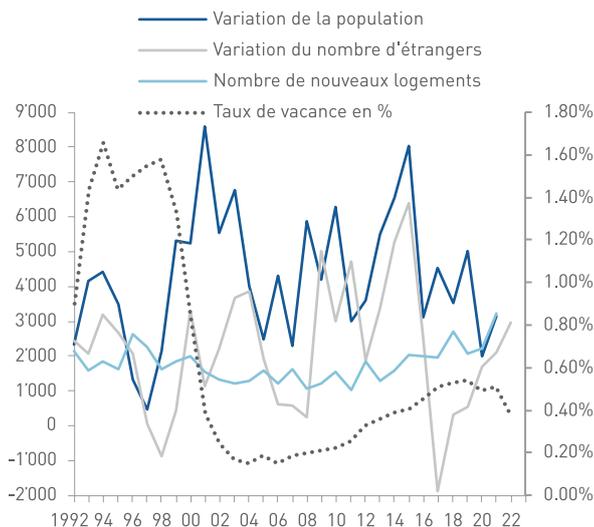
Source: OCSTAT

Avec ses 511'921 habitants à la fin de l'année 2021, le canton de Genève a vu sa population augmenter de +0.6%, une variation certes mesurée mais supérieure à 2020 (+0.4%), témoignant d'une certaine reprise à la suite de la pandémie de Covid-19. À titre de comparaison, la variation moyenne des années précédant la crise sanitaire (2016 à 2019) était de +0.8%.

L'incertitude quant à la situation économique et sanitaire n'a toutefois pas disparu si l'on se fie au recul des migrations. Le solde des arrivées à Genève a diminué, celui des départs s'est élevé à +1'264 personnes, presque deux fois moins qu'avant la pandémie (+2'336 en moyenne entre 2016 et 2019). L'immigration étrangère a été directement touchée par les restrictions sanitaires imposées à certains domaines d'activité comme l'hôtellerie, la restauration ou encore l'événementiel. À savoir que le motif n°1 du séjour des immigrés à Genève est l'exercice d'une activité lucrative.

Si le solde migratoire n'a pas généré de croissance démographique, c'est pour une fois le solde naturel qui en est la cause. Fait rare et réjouissant: les décès ont diminué pour retrouver leur niveau d'avant pandémie tandis que les naissances ont explosé. Alors que l'année 2020 battait un record de décès (4'279 contre 3'352 en 2021), l'année 2021 marque les esprits par son record de naissances!

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



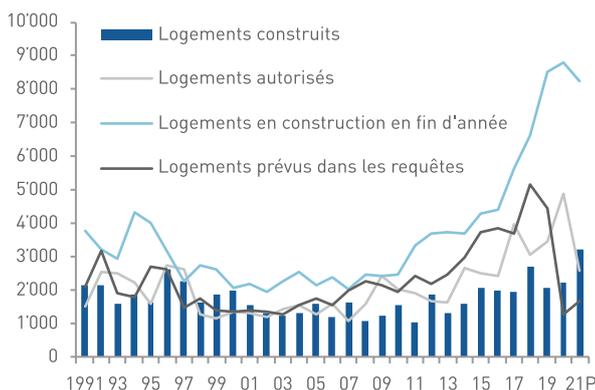
Source : OCSTAT

Alors que les Suisses sont toujours plus nombreux à quitter le canton, les étrangers sont de plus en plus nombreux à s'y installer; rappelons à ce sujet que 40.6% des résidents genevois sont des personnes de nationalité étrangère. En 2021, la hausse de la population résidente étrangère a été considérable et se chiffre à +1.4%. Pour la population suisse, ce sont les naturalisations qui ont compensé en grande partie les départs et qui ont généré une variation positive.

À Genève, 84% de la population se concentre dans 13 des 45 communes. En 2021, les hausses démographiques les plus élevées ont été recensées à Plan-les-Ouates (+1'144), Vernier (+627) et Chêne-Bougeries (+503). Ce gain d'habitants est sans doute lié à la livraison des premiers logements issus de grands projets immobiliers; on pense notamment au quartier Les Sciers à Plan-les-Ouates (+590 logements livrés en 2021) et au quartier de l'Étang pour Vernier (+474 logements livrés en 2021). Quant à la commune de Chêne-Bougeries, son attrait réside dans sa situation avantageuse et la disponibilité des terrains.

19 communes, dont font partie la Ville de Genève, Onex, Carouge et le Grand-Saconnex, ont en revanche perdu des habitants au cours de l'année 2021. Pour certaines, le déménagement dans une autre commune est le résultat de loyers trop élevés et de l'attractivité de projets neufs pour accéder à la propriété en périphérie. Pour d'autres, la cause ne serait autre que la recherche d'un meilleur environnement.

Mouvement de la construction de logements, canton de Genève



Source : OCSTAT

Au 1^{er} juin 2022, le taux de logements vacants à Genève s'élevait à 0.375% (contre 0.51% en 2021), un résultat paradoxal alors que le canton bat des records de construction! Durant les 5 années passées, le nombre de nouveaux logements était déjà particulièrement élevé, l'année 2021 fait encore mieux et franchit la barre des 3'000 logements neufs construits. Une situation qui ne s'était plus produite depuis 1975 avec la construction des Avanchets, du Lignon et de Cité-Nouvelle.

En tenant compte des logements issus de transformations, ainsi que des logements détruits, le canton enregistre un gain total de 3'238 nouveaux logements sur un parc totalisant, à fin 2021, 242'607 unités d'habitation.

406 bâtiments ont vu le jour sur le territoire cantonal: près de la moitié sont des villas. On dénombre toutefois 177 immeubles d'habitation ou mixtes avec en moyenne 17 logements par immeuble.

Outre les communes de Plan-les-Ouates et Vernier déjà évoquées plus haut, la Ville de Genève sort aussi son épingle du jeu avec 469 logements construits (principalement destinés aux étudiants) dans le cadre de la cité internationale du Grand-Morillon au Petit-Saconnex.

La palme de la commune la plus dynamique revient à Plan-les-Ouates avec un ratio de 13% de logements neufs par rapport à l'ensemble de son parc. S'ensuit Hermance avec un ratio de 5%.

Plus de 8'200 logements sont encore attendus à Genève. À nouveau, l'activité de construction est historiquement importante, d'autant plus en la comparant à la moyenne annuelle déjà élevée de 6'868 entre 2016 et 2020.

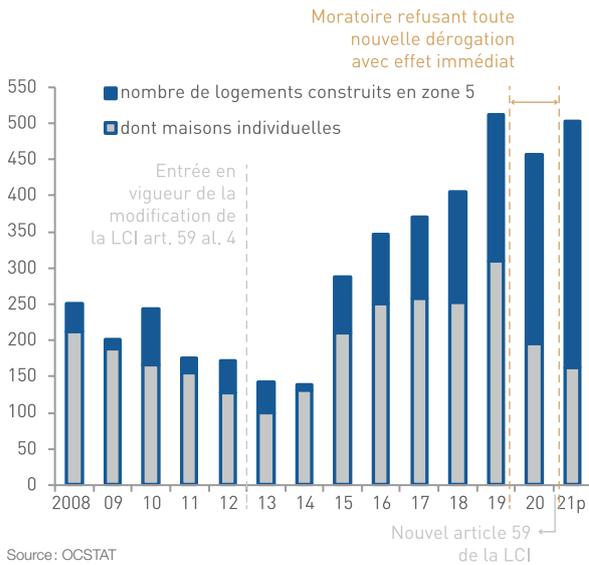
Ces habitations sortiront de terre à Lancy dans les quartiers du Bachet (+288) et d'Adret Pont-Rouge (+195), à Vernier avec la poursuite du quartier de l'Étang, en Ville de Genève, plus précisément aux Eaux-Vives avec le projet des Allières (+399), ainsi que dans le quartier de la Forêt (+232). La commune de Troinex fait aussi parler d'elle avec 372 logements en cours de construction dans le cadre du projet Le Parc des Crêts.

MALGRÉ LE RYTHME EFFRÉNÉ DE LA CONSTRUCTION, LES NOUVEAUX LOGEMENTS NE PERMETTENT PAS D'ABSORBER LA HAUSSE DÉMOGRAPHIQUE.

Conséquence: le taux de vacance flanche. Le canton serait bel et bien victime de son attractivité économique au regard des quelque 3'200 nouveaux frontaliers étrangers venant en moyenne travailler à Genève chaque année depuis 10 ans. Si les effets de la construction ne se font donc pas ressentir au bout du lac, c'est la France voisine qui profite d'une détente de son marché du logement.

MORATOIRE SUR LA ZONE VILLA, SUITE ET FIN

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



Source : OCSTAT

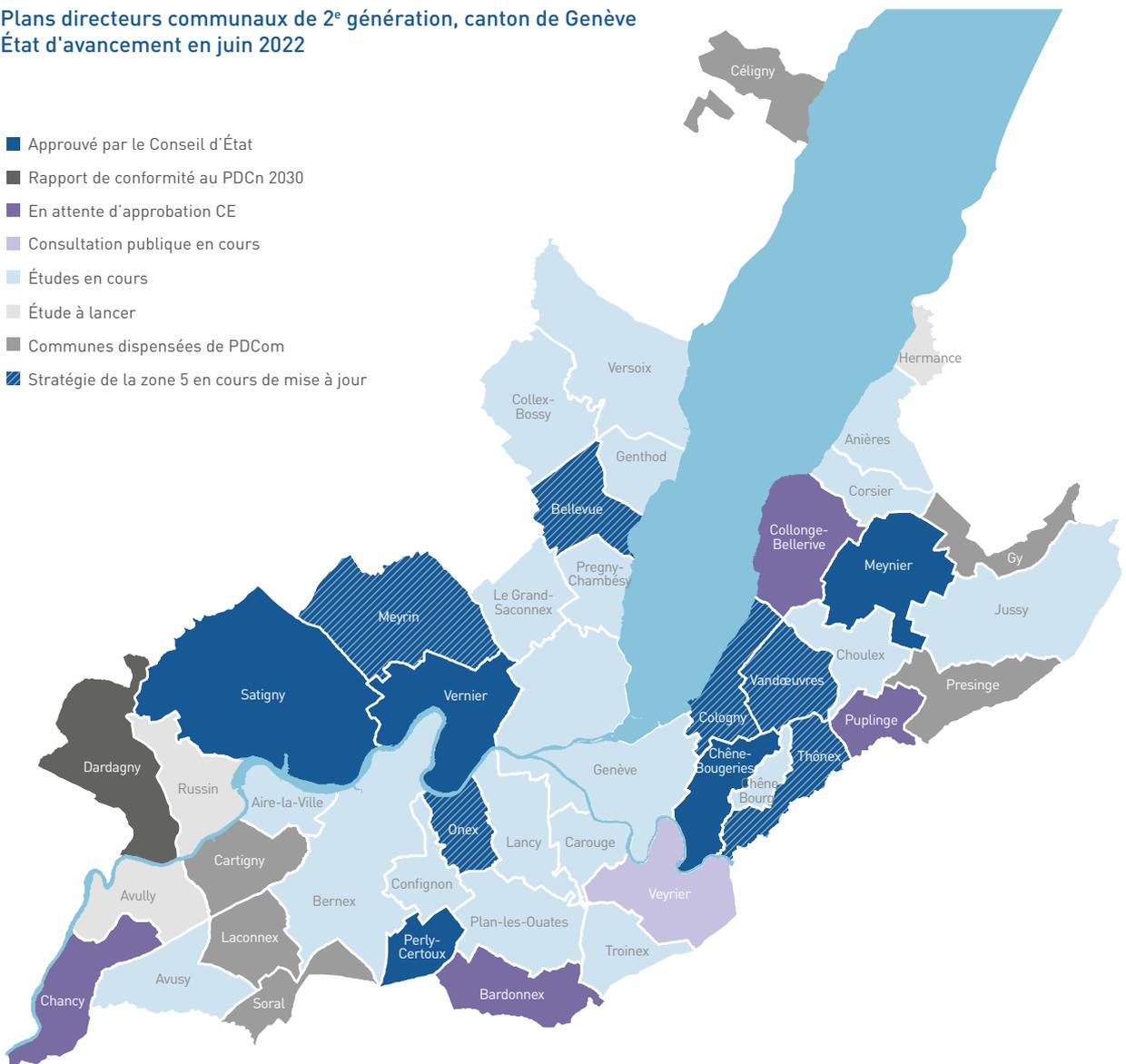
Fin 2019, le Département du territoire (DT) a levé le gel des dérogations, permettant ainsi une densification accrue en zone villa. Il a de ce fait fixé les diverses modalités d'application du nouvel article 59 de la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI), adopté par le Grand Conseil le 1^{er} octobre 2020 afin de définir une planification des futurs développements. 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).

La possibilité d'obtenir une dérogation est désormais soumise à l'identification, dans le plan directeur communal, des secteurs de densification accrue en zone 5. Un délai à fin 2022 est accordé aux communes pour mettre à jour leur PDCoM. D'ici là, le préavis favorable des communes reste une condition à l'obtention des autorisations de construire.

De plus, toute nouvelle demande d'autorisation de construire doit démontrer en quoi elle préserve la pleine terre, soit une surface dénuée de toute construction, tant sur sol qu'en sous-sol et sans revêtement. La pleine terre est l'une des composantes de l'indice de verdure (IVER) qui quantifie les effets induits par la construction et permet d'évaluer la compatibilité des projets avec les objectifs environnementaux. La loi ne dicte pas de surface minimale, mais laisse cet indice à l'appréciation du canton et des communes.

Plans directeur communaux de 2^e génération, canton de Genève État d'avancement en juin 2022

- Approuvé par le Conseil d'État
- Rapport de conformité au PDCn 2030
- En attente d'approbation CE
- Consultation publique en cours
- Études en cours
- Étude à lancer
- Communes dispensées de PDCoM
- Stratégie de la zone 5 en cours de mise à jour



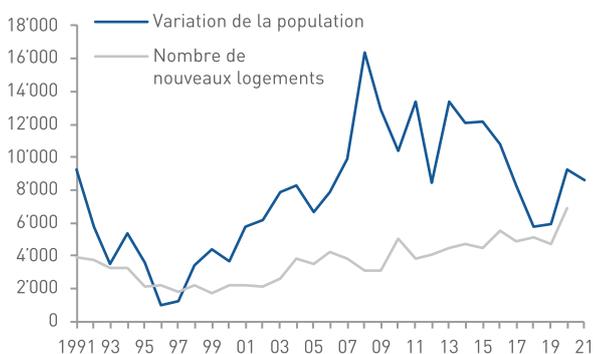
Source : République et canton de Genève

Enfin, la dernière nouveauté est l'introduction, dans la demande de permis de construire, d'un dossier qui décrit l'intégration des nouvelles constructions dans le quartier. Ce dossier devra spécifier le gabarit et l'implantation, le patrimoine paysager du site, le domaine public et voirie, ainsi que la gestion de l'espace dédié aux véhicules.

Ces nouvelles dispositions pourraient entraîner à terme une différence de prix du foncier entre les terrains de la zone 5 ordinaire et ceux situés dans des secteurs de densification accrue de la zone 5 permettant l'obtention d'une dérogation. En effet, une dérogation donne droit à une densification entre 0.4 et 0.6 en fonction de la surface de la parcelle concernée et du standard de performance énergétique retenu. Sinon, la densification ordinaire est de 0.25 respectivement 0.3 si la construction répond au standard de très haute performance énergétique (THPE). Précisons que la densité des périmètres de protection des rives du lac est limitée à 0.2.

VAUD

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



Après un net ralentissement entre 2017 et 2019, la démographie vaudoise a progressé de +1.1% (+8'581) à fin 2021 pour s'établir à 823'881 habitants. Si ce n'est le niveau de forte croissance démographique de 2008 à 2016 (+1.7% en moyenne annuelle), l'augmentation enregistrée témoigne d'une bonne santé économique du canton.

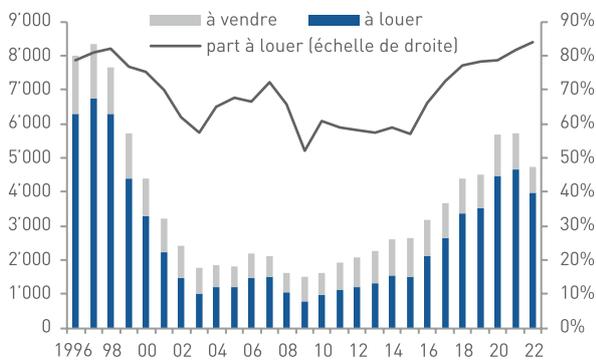
Le canton de Vaud génère une forte immigration, due notamment aux différents établissements de formation de renommée internationale situés sur son territoire. Pour rappel, la population vaudoise compte 33% de personnes étrangères. En 2021, le solde migratoire s'est légèrement tassé en raison de la conjoncture, mais reste toujours élevé avec +5'410 personnes.

Le solde naturel est bien moins fluctuant : la population s'est étoffée de +2'900 personnes en 2021 contre une moyenne annuelle de +2'800 ces cinq dernières années.

Si tous les districts observent une hausse de leur population en 2021, c'est celui d'Aigle qui recense la valeur la plus élevée (+1.9%), suivi de Morges (+1.7%), de Broye-Vully et de l'Ouest lausannois (+1.6% chacun). Le Gros-de-Vaud, souvent en tête ces dernières années, n'arrive qu'en 8^e position (sur 10). Riviera-Pays-d'Enhaut (+0.3%) ferme le peloton.

Au regard de l'immigration étrangère, Vaud s'avère être le canton le plus jeune. D'une part, la plupart des nouveaux arrivants sont de jeunes adultes en âge de travailler et de procréer et, d'autre part, les résidents étrangers sont nombreux à quitter la Suisse avant d'atteindre l'âge de la retraite. Par conséquent, le canton de Vaud vieillit mais moins vite que le reste de la Suisse! La moyenne d'âge est de 40.3 ans contre 42.1 au niveau national (données 2020).

Évolution des logements vacants, canton de Vaud



Alors que la population augmente, les habitations se raréfient, tel est le constat issu du fléchissement du taux de logements vacants, calculé au 1^{er} juin 2022. Selon Statistique Vaud, le taux de vacance cantonal s'élève à 1.1% (contre 1.35% en 2021). L'USPI Vaud annonce pour sa part 1.24% sur la base de son échantillon de 131'435 logements locatifs. Même si une partie de cette différence s'explique par les logements mis en vente, écartés de l'étude de terrain de l'USPI Vaud, le delta résulte aussi d'une divergence méthodologique. Selon l'USPI Vaud, le taux cantonal « ne reflète pas la réalité dès lors qu'il ne tient compte que de chiffres transmis par les communes portant sur une partie de leur parc de logements et qu'aucune extrapolation n'a été faite. Ainsi, les chiffres relatifs obtenus et communiqués par le canton se situent en deçà de la réalité. »

La problématique de cette divergence méthodologique est due au risque de déclarer injustement une situation de pénurie pour certains districts (< 1.5%), impliquant un contrôle des loyers à la suite de travaux de rénovation.

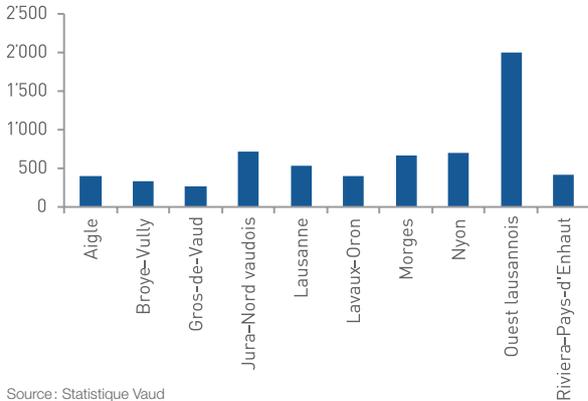
Logements vacants par district, canton de Vaud

	Logements vacants au 1 ^{er} juin 2022			Taux de vacance en %	
	Total	À louer	À vendre	2022	2021
Vaud	4 735	3 982	753	1.11%	1.35%
Aigle	527	383	144	1.62%	2.28%
Broye-Vully	422	365	57	1.84%	2.13%
Gros-de-Vaud	231	169	62	1.13%	1.20%
Jura-Nord vaudois	679	600	79	1.40%	1.64%
Lausanne	518	492	26	0.56%	0.82%
Lavaux-Oron	325	241	84	1.02%	1.39%
Morges	412	350	62	1.00%	1.05%
Nyon	538	396	142	1.12%	1.30%
Ouest lausannois	509	504	5	1.27%	1.49%
Riviera-Pays-d'Enhaut	574	482	92	1.17%	1.29%

Source: Statistique Vaud

Quelle que soit la méthode de calcul utilisée, le nombre de logements vacants est bel et bien en recul dans le canton de Vaud et ce, dans l'ensemble des districts. Cela s'expliquerait par le retard accumulé par de nombreux projets de construction, qui devraient être livrés fin 2022, voire début 2023.

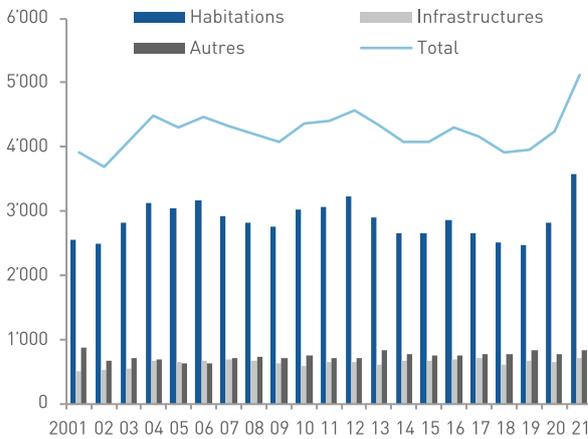
Nouveaux logements construits par district en 2020, canton de Vaud



Source: Statistique Vaud

Au bord du lac Léman, une pénurie de logements est toujours observée dans le district de Lausanne (Stat VD : 0.56%, USPI VD : 0.91%). Les districts périphériques, tels que Aigle (Stat VD : 1.62%, USPI VD : 2.24%) et Broye-Vully (1.84%) affichent un marché du logement plus équilibré. À noter qu'Aigle connaît une forte proportion de logements en propriété (32%).

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



Sources: Statistique Vaud, CAMAC

Le canton construit pourtant à un rythme soutenu : près de 6'500 logements ont été construits en 2020, du jamais vu! C'est dans l'Ouest lausannois que l'on bâtit le plus.

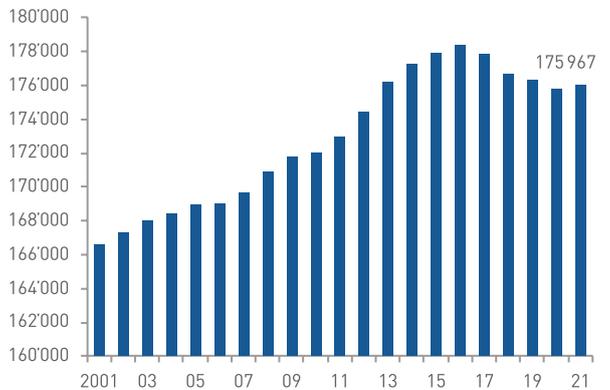
Et le nombre de nouvelles constructions devrait continuer à progresser les années à venir au regard des demandes de permis de construire en hausse de 20% en 2021. Elles s'élèvent à 5'116, le chiffre le plus élevé dans le Jura-Nord vaudois, ainsi qu'à Lausanne, Morges et Nyon.

Parmi les grands projets d'habitat collectif en cours, citons notamment :

- Malley Phare : 94 logements locatifs suite à une surélévation de 14 étages (2023)
- Central Malley : 150 appartements locatifs et PPE (2022-2024)
- Plaines-du-Loup (Lausanne) : 11'000 habitants et emplois (2020-2030)
- Arbora (Crissier) : 130 appartements en PPE, 3'000 m² de bureaux et 21 appartements locatifs
- Ley Outre Ouest (Crissier) : 450 logements
- Kindlimann (Bussigny) : 470 appartements locatifs, 2'940 m² de bureaux et 2'120 m² de commerces/ateliers (2022-2024)
- PPA Mochettaz « Les Fèvres » : centre d'affaires QoQa - 900 habitants et emplois (2023-2024)
- Morges-Gare-Sud (Morges) : 400 logements et 600 emplois
- Prairie-Nord – Églantine (Morges) : 450 logements et équipements publics
- Côtes de la Bourdonnette (Renens) : 2'500 habitants et emplois
- Schenk (Rolle) : quartier mixte de 97'363 m² SBP

NEUCHÂTEL

Évolution de la population résidente, canton de Neuchâtel

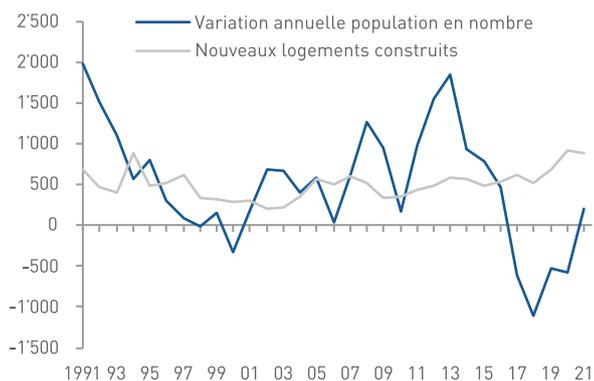


Source: OFS

Neuchâtel a gagné 210 nouveaux habitants en 2021, une augmentation certes modeste sur les 175'967 résidents permanents du canton, mais qui marque un retour aux chiffres positifs réjouissant. Rappelons que depuis 2017, Neuchâtel connaît un recul démographique de l'ordre de -0.4% en moyenne par an.

Alors que le canton met tout en œuvre pour redorer son blason, cette reprise est la bienvenue.

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



Sources : OFS, Statistique annuelle de la construction et des logements

Il semblerait que les efforts déployés en matière d'attractivité portent leurs premiers fruits. Pour y parvenir, Neuchâtel modernise ses infrastructures, facilite son accessibilité, réduit sa fiscalité, élabore une campagne de promotion de la région en partenariat avec des employeurs privés, imagine des incitations à l'accès à la propriété et améliore l'accueil des nouveaux arrivants par une administration exemplaire. La fidélisation des Neuchâtelois et la mise en valeur des nombreux atouts du canton figurent au cœur des objectifs du Conseil d'État.

Dans toutes les régions, l'année 2021 a été plus favorable que 2020 : les hausses démographiques se sont accélérées pour le Val-de-Ruz (+1.3%) et le Littoral (+0.4%) et les baisses se sont amenuisées pour la région Montagnes (-0.7%) et le Val-de-Travers (-0.5%).

Si le Val-de-Ruz se démarque par ses bons résultats, c'est en partie grâce à la construction et à la livraison de plusieurs projets immobiliers. La pandémie a peut-être aussi boosté l'attrait de la région avec le déplacement de personnes désireuses de s'installer au vert et au calme.

La Chaux-de-Fonds continue de perdre ses ressortissants suisses mais dans une moindre mesure (-200 personnes en 2021 contre -573 en 2020). La commune constate le nombre croissant de frontaliers français venant y travailler. Une situation qui serait aussi due à la conjoncture économique plutôt favorable à la métropole horlogère à la sortie de la crise sanitaire.

Au Locle, la situation semble plus préoccupante : proportionnellement à sa taille, la commune enregistre la baisse de population la plus marquée. Les autorités communales placent leurs espoirs dans la construction du tunnel de contournement de la ville (horizon 2024) et le RER (horizon 2035) pour améliorer la qualité de vie des habitants.

À Neuchâtel, les résidents sont en très légère baisse mais la ville met en lumière sa mobilité et son dynamisme en se référant à ses quelque 1'500 étudiants ou autres personnes établies en résidence secondaire qui n'entrent pas dans le recensement.

La ville est confiante puisqu'elle sera bientôt en mesure d'offrir près de 2'000 nouveaux logements. Parmi les projets immobiliers principalement résidentiels prévus dans un horizon-temps de 5 ans, on peut citer :

- Ensemble Gouttes d'or (Monruz-Sud) : 160 logements + ~1'000 m² de surface d'activité. La construction de ce quartier durable favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle devrait démarrer début 2023.
- Monruz-Nord : 100 logements
- Bella-Vista (La Coudre) : 300 logements labellisés Minergie situés face au lac et à la ville de Neuchâtel sont prévus courant 2023.
- Tivoli-Sud (Serrières) : ce quartier vert remplaçant la friche des anciennes usines Suchard proposera 260 logements dès 2026 (certification SEED visée).
- Beauregard-Dessus : 180 logements

D'autres communes accueillent de grands projets immobiliers résidentiels, notamment :

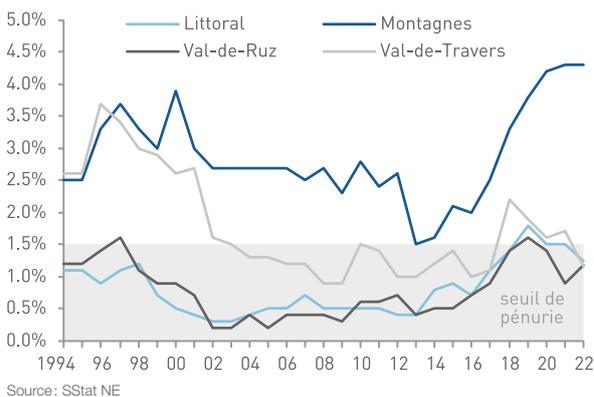
- Le projet Les Mosaïques à Marin offrira 95 nouveaux logements dont un tiers d'appartements avec encadrement pour personnes âgées (livraison à l'été 2023).
- Le projet Combamare à Gorgier livrera 200 appartements.
- À la Chaux-de-Fonds, 100 logements seront construits au terme du projet Spirale des Oiseaux et 180 autres dans le cadre du projet Étoile.

Parc de logements et logements vacants, canton de Neuchâtel

	Parc de logements au 1 ^{er} janvier 2022			Logements vacants au 1 ^{er} juin 2022			Taux de vacance au 1 ^{er} juin 2022		
	2021	2022	Variation	2021	2022	Variation	2021	2022	Variation
Canton	97 193	98 193	+1000	2 289	2 159	-130	2.36%	2.20%	-0.16%
Région									
Littoral	51 096	51 739	+643	783	649	-134	1.53%	1.25%	-0.28%
Montagnes	30 590	30 795	+205	1 307	1 327	+20	4.27%	4.31%	0.04%
Val-de-Ruz	8 455	8 527	+72	76	100	+24	0.90%	1.17%	0.27%
Val-de-Travers	7 052	7 132	+80	123	83	-40	1.74%	1.16%	-0.58%
Commune de plus de 10'000 habitants									
Neuchâtel	25 308	25 563	+255	408	334	-74	1.61%	1.31%	-0.30%
La Chaux-de-Fonds	21 678	21 830	+152	915	853	-62	4.22%	3.91%	-0.31%
Le Locle	6 591	6 631	+40	331	411	+80	5.02%	6.20%	1.18%
Val-de-Ruz	8 455	8 527	+72	76	100	+24	0.90%	1.17%	0.27%
Val-de-Travers	6 271	6 342	+71	117	82	-35	1.87%	1.29%	-0.58%

Source : SStat NE

Taux de logements vacants par région neuchâteloise



Malgré une augmentation du parc de logements cantonal, le taux de vacance a reculé de -0.16 point de base entre 2021 et 2022 pour s'établir à 2.2%. En chiffres absolus, 2'159 logements sont inoccupés sur un parc total de 98'193 objets. Toutes les régions enregistrent une hausse de leur parc, tandis que le constat est divisé en ce qui concerne les logements vacants : le Val-de-Ruz et les Montagnes neuchâteloises présentent un taux de vacance supérieur à ceux du Littoral et du Val-de-Travers (cf. tableau ci-dessus).

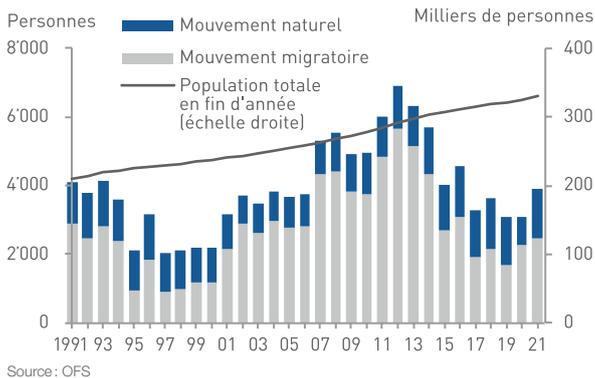
La situation s'aggrave pour les Montagnes : déjà très élevé en 2021 (4.27%), le taux de logements vacants passe à 4.31% en 2022. La baisse démographique joue indubitablement un rôle. De plus en plus d'appartements peinent à trouver preneur (plus d'un tiers des logements restent vacants plus d'un an dans cette région). Pourtant, de nouvelles constructions continuent de voir le jour et ce, pas uniquement dans les Montagnes neuchâteloises. En effet, une hausse du parc de logements est observée dans toutes les régions, ainsi que les communes de plus de 10'000 habitants. L'ensemble du canton totalise +1'000 nouveaux logements, un chiffre plus d'une fois et demie supérieur à la moyenne des 10 dernières années.

Résultat : certaines communes, comme La Chaux-de-Fonds, possèdent trop de logements par rapport au nombre d'habitants. Alors, pourquoi ne pas arrêter de construire ? Car la pierre reste un investissement tangible ! Les taux négatifs ont bien entendu renforcé l'intérêt pour l'immobilier en tant que placement et créé une distorsion du marché.

Finalement, c'est le Littoral qui présente la situation la plus équilibrée, sans pénurie ni suroffre : le taux de vacance de 1.53% permet d'équilibrer les intérêts des bailleurs et des locataires.

FRIBOURG

Évolution de la population, canton de Fribourg



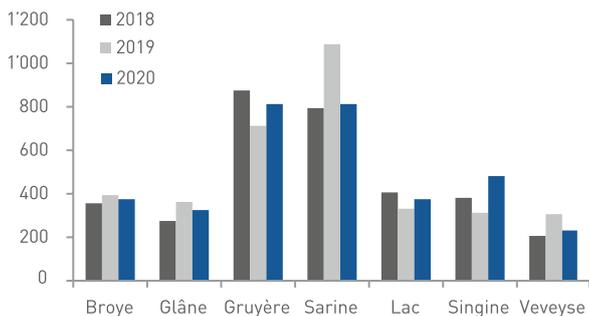
L'évolution démographique du canton de Fribourg s'est inscrite dans la tendance observée ces 3 dernières années. Sa population s'est agrandie d'environ 4'300 personnes au cours de l'année 2021, soit +1.3% en une année, pour s'établir à 329'809 habitants selon les données provisoires.

Le solde migratoire joue toujours un rôle aussi important dans cet essor, voire même plus que les années précédentes puisqu'il représente, à lui seul, 60% de la variation totale de la population résidente.

Le dynamisme du mouvement migratoire s'explique par la situation géographique du canton qui bénéficie des migrations intercantionales en provenance des deux grands pôles urbains limitrophes que sont l'Arc lémanique et Berne.

Cette structure démographique singulière assure au canton de Fribourg une croissance à deux vitesses. En effet, une pression plus forte est constatée du côté de la région lémanique, puisque les districts francophones situés au Sud-ouest, à savoir Veveyse (+2.79%), Broye (+2.1%) et Gruyère (+2.1%) présentent les plus fortes croissances de population. Les districts de la Sarine et Lac sont, quant à eux, en retrait avec une variation annuelle de +0.41% et +0.94% entre 2020 et 2021.

Nouveaux logements construits par district, dans le canton de Fribourg



Source : SStat Fribourg

Avec 3'500 nouveaux logements en 2020, l'évolution du parc de logements suit de près l'évolution démographique.

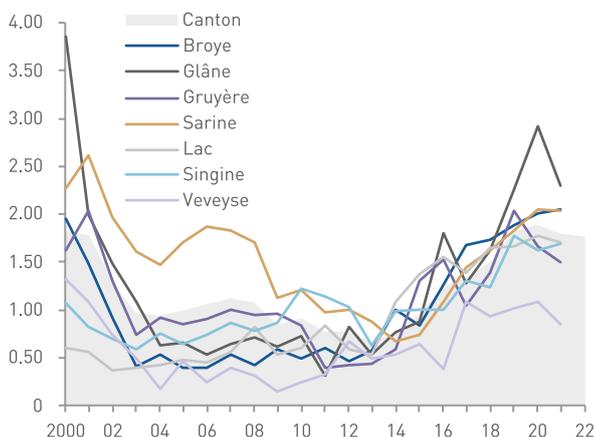
La Gruyère enregistre le plus grand nombre de constructions: +815 logements, correspondant à une augmentation du parc non négligeable de +2.9%.

Si, en chiffres absolus, la Sarine a fortement contribué à l'accroissement cantonal du nombre de logements (+810, +1.6%), son effort est proportionnellement moins marqué que Glâne (+2.9%, +325) ou Veveyse (+2.6%, +231).

Pour le district de la Glâne, l'écoquartier des Echerettes à Romont arrive à bout touchant et offrira au total 235 logements en plus des nombreuses surfaces d'activités prévues.

Quant à la Sarine, la phase 1 de l'écoquartier « Ancienne Papeterie » à Marly, projet certifié One Planet Living et SEED, a déjà accueilli ses premiers habitants (353 logements) fin 2021.

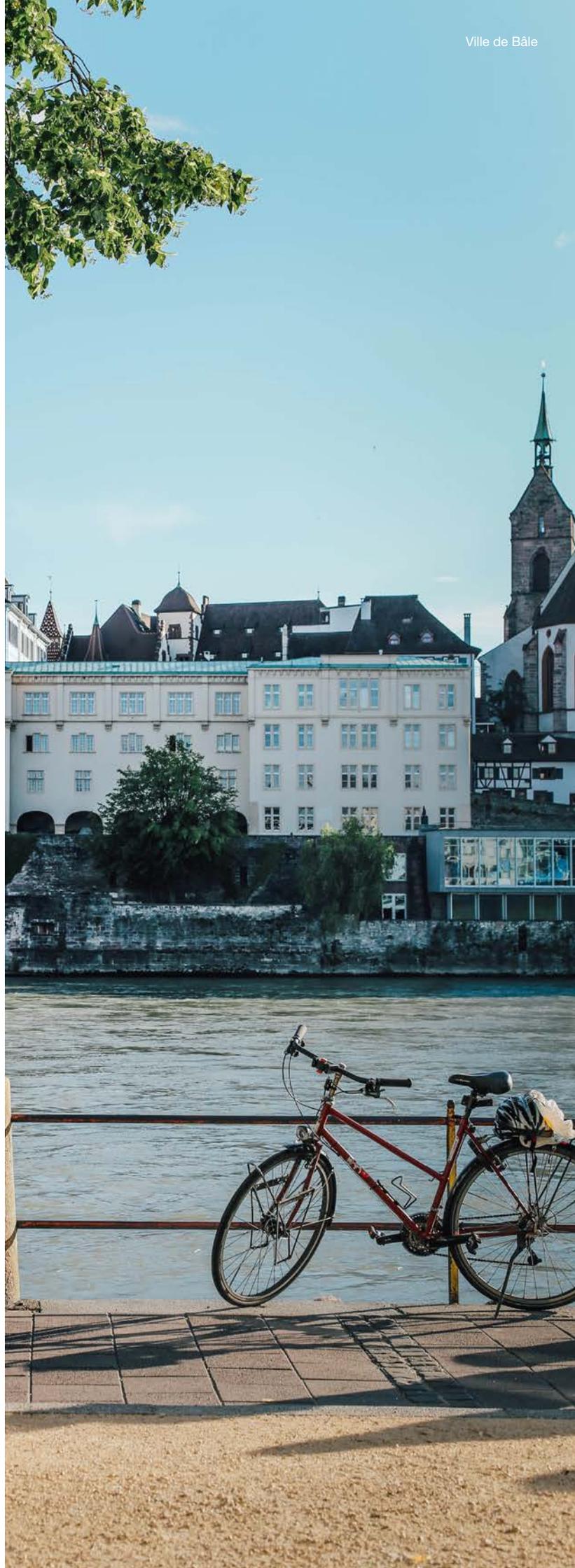
Taux de logements vacants, canton de Fribourg



Source : SStat Fribourg

Après 7 ans de hausse soutenue, le taux de vacance des logements fribourgeois s'est stabilisé à 1.77% en 2022 (contre 1.8% en 2021). Il faut remonter à l'année 2001 pour retrouver un niveau similaire.

Les situations les plus critiques, témoignant d'un excédent d'offres, sont relevées en 2021 dans les districts de la Glâne (2.3%), la Broye (2.05%) et la Sarine (2.03%). Les districts Lac (1.71%), Singine (1.69%) et Gruyère (1.5%) sont, pour leur part, proches du seuil d'équilibre du marché. Veveyse affiche un taux de logements vacants bien inférieur (0.85%), car son taux de construction est deux fois moins élevé.







2

IMMOBILIER
RÉSIDENTIEL

EN SUISSE, ENTRE 2020 ET 2021, LES PRIX ONT PROGRESSÉ DE

6% à 8%

À GENÈVE, LE PRIX MOYEN PPE REVENTE ATTEINT

CHF 12'000/m²

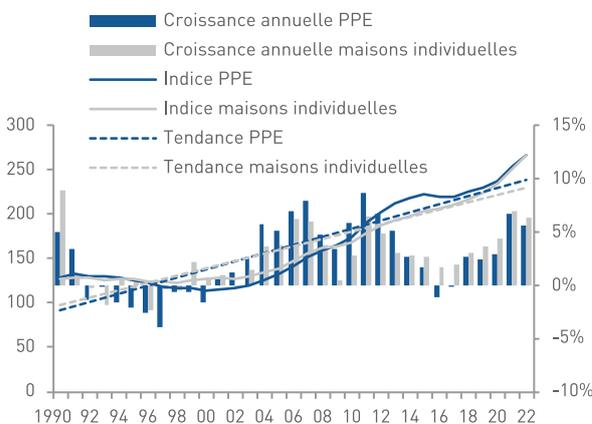
VS

CHF 6'000/m²

POUR LES RÉGIONS ÉLOIGNÉES DU LÉMAN COMME LA BROYE (VD ET FR) OU LE VAL-DE-RUZ (NE)

SUISSE

Indice des prix de transactions en Suisse



Sources : W&P, Acanthe

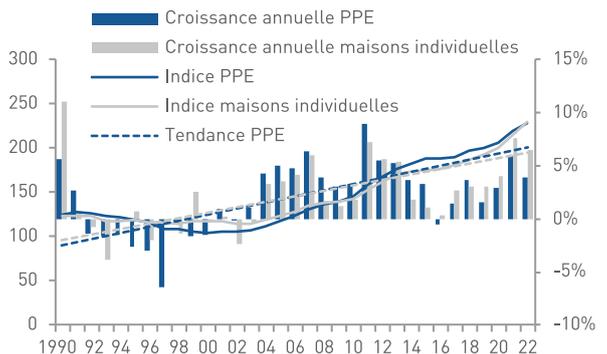
Contre toute attente, des niveaux de progression semblables à la flambée des prix de 2004-2013 sont observés depuis 2020, puisqu'ils présentent des hausses annuelles supérieures à 5%.

En 2021, les prix des logements ont atteint un sommet historique lié à la croissance de la demande induite par la pandémie, ainsi qu'à la stagnation de l'offre.

Cette situation devrait perdurer jusqu'à la fin de l'année pour autant que les prévisions de stabilisation des taux hypothécaires s'avèrent exactes. Le logement a gagné en importance pendant la crise et la nouvelle tendance du télétravail avec la réduction du rythme des trajets devrait maintenir l'attractivité des sites périphériques.

En Suisse, les prix des PPE ont progressé de 6.7% et ceux des villas de 6.9% en 2021, respectivement de 5.6% et de 6.3% au 1^{er} semestre 2022, et ce malgré la remontée des taux.

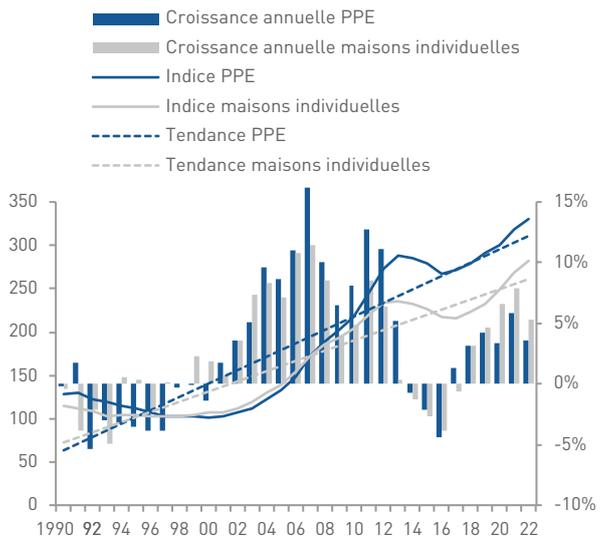
Indice des prix de transaction en Suisse romande



Sources : W&P, Acanthe

En Suisse romande, la hausse des prix des PPE de 6% suit la tendance nationale, tandis que la progression des prix des villas est nettement plus marquée à raison de +7.6%, niveau le plus élevé depuis 1990. Les résultats du 1^{er} semestre 2022 confirment d'ailleurs ce trend (+3.9% pour les PPE, +6.5% pour les villas).

Indice des prix de transaction dans le bassin lémanique



Sources : W&P, Acanthe

Contrairement au reste de la Suisse, la hausse des prix sur l'**Arc lémanique** en 2021 n'a pas atteint les mêmes pics d'il y a dix ans qui dépassaient alors largement +10% par an. Les appartements en PPE se sont en effet appréciés de 5.8%, les villas de 7.9%.

Indice des prix de transaction réels dans le bassin lémanique

		Prix nominaux		Prix réels	
		par an	par an	par an	par an
Depuis 1990	PPE	158%	3.0%	86%	2.0%
	Maisons	144%	2.8%	75%	1.8%
Depuis 2000	PPE	226%	5.5%	192%	5.0%
	Maisons	165%	4.5%	137%	4.0%
2020-2021	PPE		5.8%		5.5%
	Maisons		7.9%		7.5%
2022 1 ^{er} semestre	PPE		3.5%		2.1%
	Maisons		5.3%		3.8%

Sources : W&P, Acanthe

À noter néanmoins qu'au regard de la remontée de l'inflation, les progressions réelles du 1^{er} semestre 2022 (corrigées du renchérissement des prix) restent proches de la hausse moyenne depuis 2000.

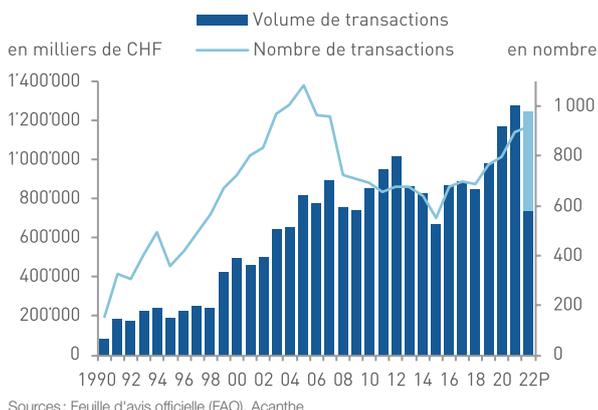
MALGRÉ LES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES PESSIMISTES ET UN CONTEXTE D'INCERTITUDE CROISSANTE, UNE BAISSÉ DES PRIX SUR LE SEGMENT DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE N'EST PAS PRÉVUE EN SUISSE À COURT TERME.

Nos perspectives s'orientent plutôt vers une stabilisation pour les 12 prochains mois avec certainement un léger ralentissement des transactions.

GENÈVE

LES APPARTEMENTS

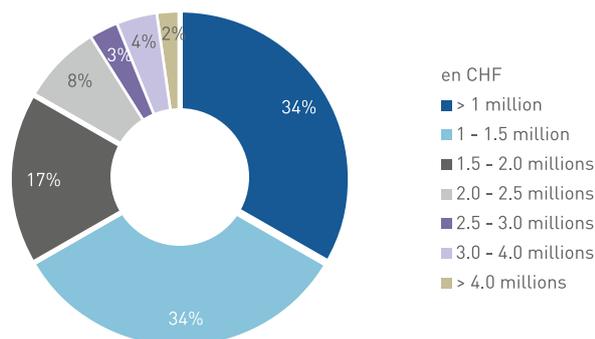
Évolution des transactions appartements à la revente à Genève



Le volume de transactions des appartements en PPE a atteint un record de CHF 1.27 milliard en 2021 et les prévisions 2022 laissent présager du maintien de ce niveau. Avec quelque 900 ventes, à savoir un chiffre en hausse de +13%, une certaine correction des prix se dessine.

Au 1^{er} semestre 2022, le volume a en effet légèrement augmenté et le nombre de transactions est resté stable.

Répartition des transactions appartements à Genève, selon le montant, en 2021

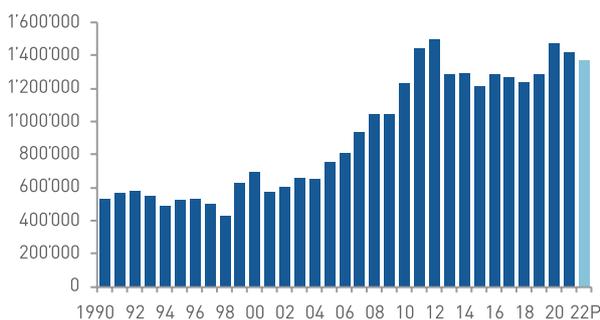


Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

Le segment des appartements inférieurs à CHF 1.5 million conserve sa part de marché de 75%. En forte baisse, les objets inférieurs à 1 million passent de 47% à 34%, au profit de la tranche de prix de 1-1.5 million et plus encore de celle de 1.5 - 2.5 millions qui progresse de 18% à 25%. Entre 2.5 et 4 millions, une remontée de 4% à 7% est observée, attestant d'une plus forte attractivité de Genève suite à la pandémie et à la reprise de l'immigration.

Ce phénomène de « glissement » de la demande est également renforcé par la baisse de l'offre.

Évolution des prix moyens des appartements à Genève



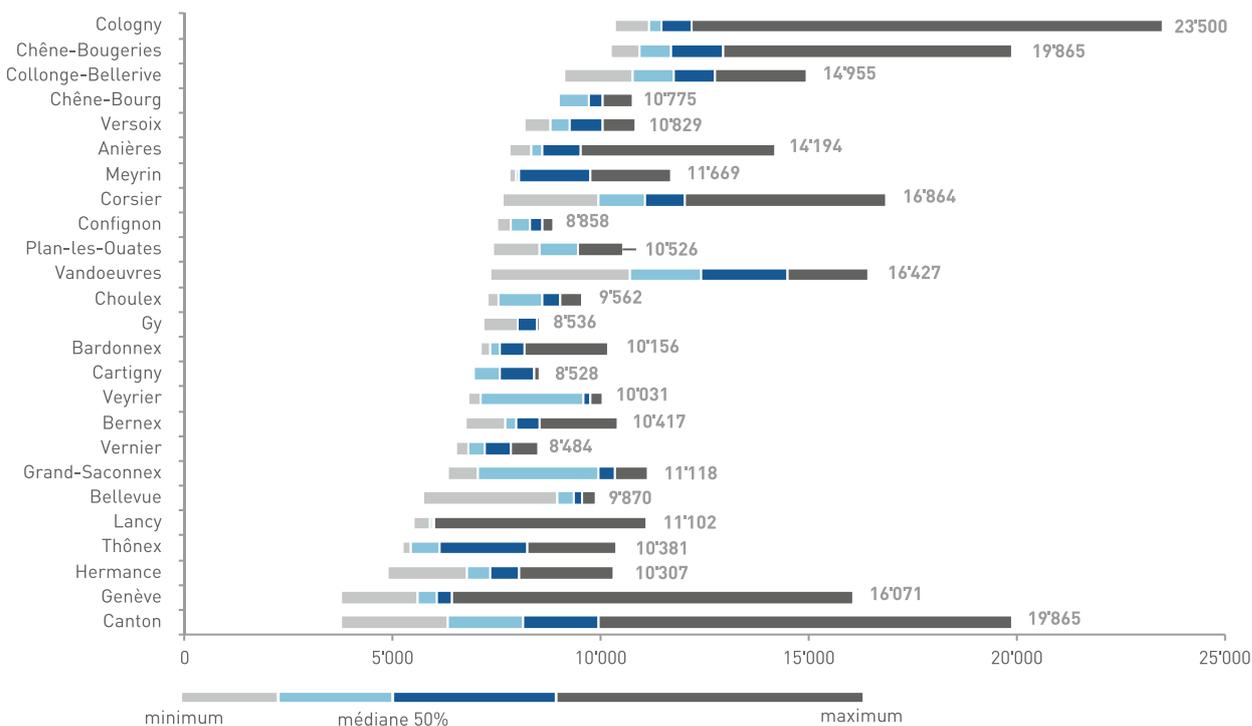
LE PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT À GENÈVE À LA REVENTE S'ÉTABLIT À CHF 1'420'000 EN 2021.

Au 1^{er} semestre 2022, il atteint CHF 1'370'000, soit -9% au-dessous du prix plafond de 2012.

Après le tassement et la stabilisation des prix entre 2013 et 2018, puis la hausse de 2020, l'évolution est freinée tant que le contexte conjoncturel reste flou et imprévisible.

L'écart entre le prix moyen d'un objet neuf (CHF 1.2 million), et celui d'un appartement à la revente a fondu entre 2020 et 2021, chutant de 50% à 20%. Ce phénomène résulte en grande partie de l'augmentation massive des constructions PPE en zone 5 sur les communes prisées de la Rive gauche (sans contrôle des prix de la zone de développement). Les appartements neufs représentent environ 35% des transactions PPE totales, une part plutôt faible face à la demande toujours plus soutenue.

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



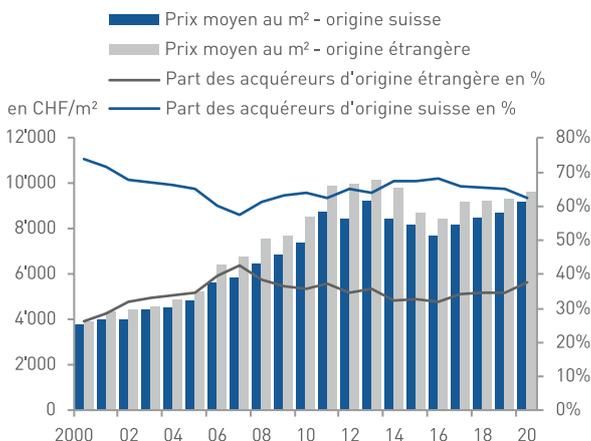
Source : OCSTAT

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). Sur le haut du graphique, les prix les plus élevés (CHF 14'955/m² à CHF 19'865/m²) sont observés dans les communes de Corsier, Collonge-Bellerive, Coligny, Vandoeuvres et Chêne-Bougeries. Les communes avec les prix les plus attractifs sur le bas du graphique possèdent un territoire majoritairement situé en ZD et affichent de ce fait des prix médians deux fois inférieurs à ceux des cinq communes précitées, à savoir entre CHF 6'000/m² et CHF 7'200/m² (Genève, Thônex, Lancy, Vernier). La Ville de Genève présente d'ailleurs la plus grande amplitude de prix liée à un marché à deux vitesses entre zone de développement et zone ordinaire. À noter que 13% des transactions de logements « neufs » se sont déroulées sur la commune de Thônex, avec le nouveau quartier de Belle-Terre, érigé aux Communaux d'Ambilly. En deuxième position, on retrouve la commune du Grand-Saconnex avec 11% des transactions, majoritairement concentrées sur les premiers bâtiments du périmètre Green Village.

En 2020, environ 45% des transactions sur appartements neufs ont eu lieu en zone 5 (zone villa) en raison des dérogations à la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) largement octroyées avant le moratoire.

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.

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

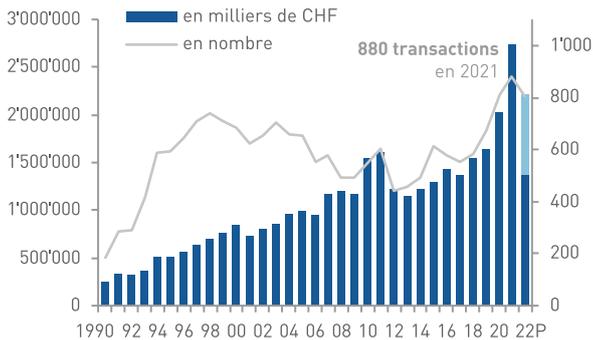


Source : OCSTAT

Même si les étrangers achètent toujours des biens immobiliers plus chers que les Suisses, l'écart n'a cessé de diminuer depuis 2015. De +15% en moyenne entre 2005 et 2014, il s'est tassé à 8% en moyenne sur les sept dernières années. Toutefois, la proportion d'appartements acquis par des étrangers demeure nettement inférieure à celle des Suisses, à savoir environ un tiers du marché PPE, les villas étant privilégiées.

LES VILLAS

Transactions villas à Genève

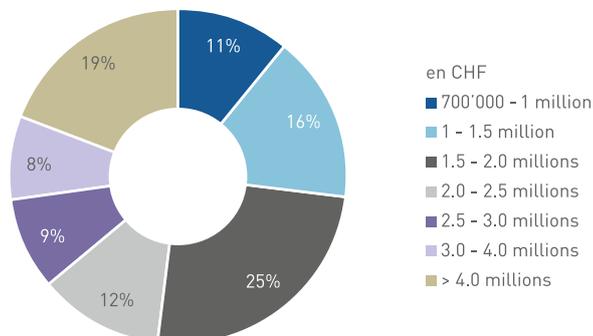


Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

L'année record 2021 est encore plus spectaculaire pour les villas que pour les PPE avec une progression du volume de transactions de +35% et de +9% en termes de nombre. Il en résulte une appréciation de prix de l'ordre de +25% après une baisse de -10% depuis le pic de 2010-2012. Le prix moyen d'une villa en 2021 dépasse ainsi pour la première fois la barre des CHF 3 millions, et ceci indubitablement sous l'effet du segment « prestige ».

Corrigé des transactions sur les objets de « prestige » (supérieures à CHF 4 millions), le prix moyen d'une villa s'établit ainsi à CHF 1'730'000, une hausse nettement plus raisonnable de +8% sur la période 2020-2021 et correspondant même à une baisse de -15% depuis 2012.

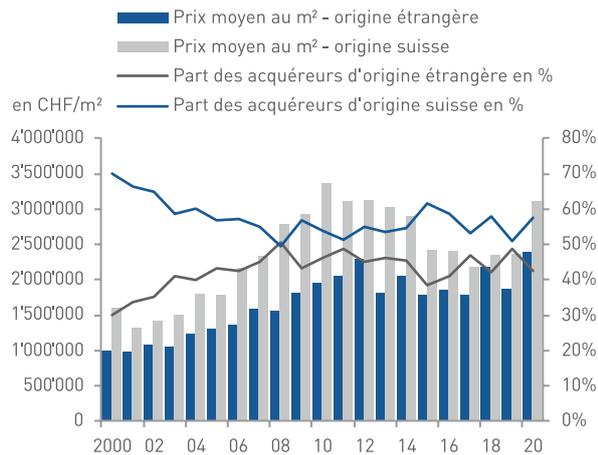
Répartition des transactions villas à Genève, selon le montant, en 2021



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

La part des transactions inférieures à CHF 2 millions a diminué et ne représente plus que 50% du marché, contre 60% avant la pandémie. Dans le détail, la proportion de villas inférieures à CHF 1 million est restée stable. La baisse concerne les segments CHF 1-1.5 million et CHF 1.5-2 millions, qui sont passés de 50% à 41% des transactions villas. Les tranches supérieures de CHF 2-4 millions demeurent stables. Aussi, c'est le marché dit « de prestige » (transactions supérieures à CHF 4 millions) qui se distingue en s'adjudant une part de marché de 19% en 2021, soit le double de son niveau habituel de 10%. Cette tendance se confirme en 2022 avec 18% pour le marché du luxe. Un ralentissement est toutefois constaté, plus marqué pour les villas que pour les PPE, avec un recul du nombre de transactions de -25% au 1^{er} semestre 2022. En revanche, le prix moyen reste en hausse et ne permet donc pas de valider les prévisions de baisse des prix.

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



Source : OCSTAT

Comme évoqué précédemment, les acquéreurs d'origine étrangère préfèrent les villas aux appartements. La proportion de villas acquises par des étrangers a graduellement augmenté entre 2001 et 2008, passant de 35% à 51%. Depuis lors, la tendance en dent de scie établit la moyenne à 45%.

Entre 2016 et 2020, le différentiel de prix entre villas acquises par les étrangers ou par les Suisses s'est contracté à 30% contre 55% en moyenne entre 2006-2015.

Néanmoins, le glissement entre les différents segments de prix, cités précédemment, notamment la forte progression de celui du prestige, devrait à nouveau creuser l'écart des prix entre acquéreurs étrangers et helvétiques.

Le réseau Courtiers Partenaires regroupe les activités de six régions romandes reconnues (Bory, Cogestim, Comptoir Immobilier, Grange, Naef, Pilet & Renaud). Les indicateurs annuels sont calculés sur la base des transactions effectives de l'année 2021 qui couvrent les cantons de Genève, Vaud mais également Neuchâtel et Fribourg.

Indicateurs 2021, canton de Genève

Canton	Appar-tements reventes	Appar-tements neufs	Villas	Écart prix offert et transaction effective	Vitesse de réalisation
Région	prix moyen/m ²	prix moyen/m ²	prix moyen	nb de jours	
GENÈVE	11'950	10'800	3'560'000	-8.0%	95
	↗	↗	↗	↗	↗
Centre	12'860	n/d	n/d	-6.4%	176
Rive gauche	12'040	13'060	4'830'000	-10.1%	117
Rive droite	10'030	10'520	2'660'000	-1.4%	62
Rhône-Arve	10'730	10'590	2'560'000	-8.4%	60

Sources : Courtiers Partenaires, Acanthe

À Genève, les prix sont en forte augmentation avec pour conséquence logique un ralentissement de la vitesse de réalisation et une accentuation de l'écart entre prix offert et prix effectif.

LE PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS À LA REVENTE, QUI N'A CESSÉ DE GRIMPER CES CINQ DERNIÈRES ANNÉES, ATTEINT CHF 11'950/M².

LA FORTE PROGRESSION DU MARCHÉ GENEVOIS REPOSE PRINCIPALEMENT SUR UNE REMONTÉE DES PRIX DANS LE CENTRE-VILLE.

La vitesse de réalisation a faibli ces deux dernières années, passant de 2.4 mois à un peu plus de 3 mois. Notons la forte disparité entre les différents secteurs, avec une moyenne de 2 mois sur la Rive droite et la région Rhône-Arve alors que la commercialisation avoisine 6 mois au centre-ville et sur la Rive gauche.

L'écart de prix de -8% entre offre et transaction effective a quasiment doublé en deux ans, car les vendeurs sont devenus plus gourmands au vu de l'attractivité du sol helvétique.

VAUD

Depuis cinq ans, les appartements neufs représentent la part la plus importante des transactions. En 2021, la majorité des nouvelles constructions sont enregistrées sur la Côte (commune de Nyon), dont la progression démographique est la deuxième plus importante du canton de Vaud, juste derrière le district d'Aigle.

Après avoir connu la plus forte hausse de prix ces quatre dernières années, la Riviera semble reprendre son souffle au niveau des nouvelles promotions. A contrario, l'annulation du plan général d'affectation (PGA) de Montreux en 2019 a exercé une forte pression sur les prix des appartements à la revente, en hausse de +9%.

Indicateurs 2021, canton de Vaud

Canton	Appar- tements reventes prix moyen/ m ²	Appar- tements neufs prix moyen/ m ²	Villas prix moyen	Écart prix offert et transaction effective	Vitesse de réalisation nb de jours
VAUD	8'500	9'000	2'200'000	-4.0%	165
La Côte	10'400	10'900	2'700'000		
Lausanne	9'500	10'500	2'370'000		
Riviera	9'000	9'500	2'340'000		
Jura-Nord vaudois / Broye	5'500	6'100	890'000		

Sources : Courtiers Partenaires, Acanthe, Département Vente Groupe Naef

Le prix moyen des villas vaudoises poursuit sa progression annuelle de +5% et s'établit à CHF 1'870'000 en 2021. Il dépasse largement les deux millions de francs sur les rives du lac, soit plus du double que sur les districts de La Broye et du Jura-Nord vaudois.

AVEC DES PRIX DEUX FOIS MOINS ÉLEVÉS QUE SUR LES RIVES DU LAC (CHF 6'100/M²) ET LA NORMALISATION DU TÉLÉTRAVAIL, LES RÉGIONS EN RETRAIT DE L'ARC LÉMANIQUE POURRAIENT ATTIRER UN NOMBRE CROISSANT D'ACQUÉREURS.

NEUCHÂTEL

Le canton de Neuchâtel a longtemps été pénalisé par un taux d'imposition supérieur à ses voisins limitrophes, Vaud et Fribourg. La réforme votée par le Grand Conseil en 2019, visant à alléger la charge fiscale pour toutes les catégories de revenus, semble enfin porter ses fruits. Après cinq années de recul démographique, 2021 affiche en effet une progression de la population, certes timide (+0.12%), mais bienvenue.

Indicateurs 2021, canton de Neuchâtel

Canton	Appar- tements reventes prix moyen/m ²	Appar- tements neufs prix moyen/m ²	Villas prix moyen	Écart prix offert et transaction effective	Vitesse de réalisation nb de jours
NEUCHÂTEL	5'500	5'800	990'000	-0.9%	77
Littoral	6'000	6'300	1'150'000	1'150'000	
Val-de- Travers	4'500	4'800	900'000	900'000	
Val-de-Ruz	5'800	6'000	1'000'000	1'000'000	
La Chaux- de-Fonds et Montagnes neuchâteloises	4'000	5'000	750'000	750'000	

Sources : Courtiers Partenaires, Acanthe, Département Vente Groupe Naef

À noter que le prix/m² des appartements neufs sur le haut du canton et ses régions montagnardes a nettement augmenté, ce qui réduit l'écart avec le Littoral et s'explique en partie par la volonté de se mettre « au vert ».

UNE FORTE RÉDUCTION DE L'ÉCART EST ÉGALEMENT OBSERVÉE ENTRE PRIX OFFERTS ET PRIX DE TRANSACTION EFFECTIFS, AINSI QU'UNE DIMINUTION DU TEMPS DE COMMERCIALISATION DE MOITIÉ, ATTESTANT DE LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ NEUCHÂTELOIS POST-PANDÉMIE.

Avec des prix de l'immobilier résidentiel très raisonnables en comparaison romande, couplés à la réduction du taux de chômage (-25% en 5 ans) et du taux d'imposition, une relance de la démographie neuchâteloise a débuté. Elle devrait induire une réduction du taux de vacance encore élevé en 2021 (2.36%), ainsi que soutenir la demande et la progression des prix.

Une meilleure accessibilité par train et route du haut du canton à l'horizon 2030 est également un argument de poids pour reconsidérer l'attrait du canton de Neuchâtel dans sa globalité.

FRIBOURG

La croissance des prix des appartements en PPE dans le canton de Fribourg a quasiment suivi la courbe nationale. Les prix des PPE se sont appréciés de +5% à +6%. La fourchette moyenne évolue entre CHF 4'500/m² et CHF 6'100/m². Les prix des grands appartements excentrés peuvent descendre jusqu'à CHF 4'000/m², alors qu'en ville de Fribourg, ils avoisinent parfois CHF 8'000/m².

LES PRIX DES VILLAS SONT EN HAUSSE (+6.5% EN 2021), TOUT PARTICULIÈREMENT DANS LES AGGLOMÉRATIONS À PROXIMITÉ D'UN CENTRE URBAIN AVEC FACILITÉ D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES.

Les communes proches d'Estavayer-le-Lac et Morat affichent les prix les plus élevés, généralement supérieurs à CHF 1 million, voire à CHF 1.2 million aux alentours de Fribourg. Néanmoins, il est encore aisé de trouver des villas inférieures à CHF 1 million.

Indicateurs 2021, canton de Fribourg

Canton	Appartements	Villas	Écart prix offert et transaction effective	Vitesse de réalisation
Région	prix moyen/m ²	prix moyen		nb de jours
FRIBOURG	5'700 ↗	1'030'000 ↗	-2.2% ↗	198 →
La Veveyse	6'130	1'150'000		
La Sarine	5'740	940'000		
La Gruyère	4'560	890'000		
La Broye	5'860	1'000'000		

Sources : CIFI pour PPE, Courtiers Partenaires, Acanthe, Département Vente Groupe Naef

Les écarts de prix entre les différentes régions fribourgeoises restent nettement plus limités que dans les autres cantons romands, au maximum + ou -15%, et la durée de commercialisation est plus longue.

Avec une dynamique démographique très positive depuis 3 ans (entre +1.2% et 1.3%) et une offre stagnante, voire en baisse dans certaines régions, les facteurs fondamentaux permettant le soutien des prix de l'immobilier sont réunis.

À L'AVENIR...

Les prévisions des différents experts durant la pandémie, annonçant une chute de prix sur le marché de la propriété en Suisse pour 2020-2021, se sont avérées totalement erronées. Contre toute attente, ils ont continué de progresser, atteignant des records pour certaines régions lémaniques. Quant au nombre de transactions, il n'a pas fléchi.

La hausse des taux directeurs au 1^{er} semestre 2022 a brièvement rendu l'achat d'un logement moins attrayant. Par rapport à la situation de locataire, l'accès à la propriété semblait faire perdre des avantages financiers. Or, de nombreux ménages attachent une grande importance à la propriété, ce qui a empêché la correction des prix.

Le télétravail faisant désormais partie de notre mode de vie, la demande s'est modifiée en termes de localisation et de typologie pour s'orienter vers des logements moins centrés et plus spacieux dans le but d'aménager un espace de travail à domicile. Nul doute que les régions aux prix attractifs comme le Jura, la Broye ou Neuchâtel sauront mettre en avant le rapport qualité de vie-prix qu'elles offrent.

Néanmoins, l'exode rural annoncé est resté limité et l'attrait de centres tels que Genève ou Lausanne reste très fort. En effet, si le télétravail a réduit les trajets, la proximité avec les centres d'activité, les commodités et la famille a gagné en importance durant les confinements et restrictions de la vie sociale.

Le paramètre susceptible de faire pencher la balance en faveur des régions éloignées est la hausse des températures, conséquence de la crise climatique que nous vivons. Selon les scénarios actuels, le réchauffement se poursuivra à l'avenir, les étés deviendront plus secs et les jours tropicaux ne cesseront d'augmenter (températures supérieures ou égales à 30°). Jusqu'au début des années 1980, on dénombrait au maximum 10 jours tropicaux par année, ce nombre ayant dépassé les 25 jours au cours des 15 dernières années (source OFS). Il est probable que cette évolution négative pousse encore davantage d'acquéreurs en quête de fraîcheur à s'installer en périphérie ou même en montagne au détriment des centres où les canicules sont difficiles à supporter.

Après la pandémie, la guerre a éclaté en Ukraine. Les incertitudes conjoncturelles sont devenues la norme depuis trois ans et tout pronostic sur l'évolution des taux et des prix s'avère illusoire.

Une éventuelle hausse ou baisse des prix étant complètement dépendante de l'évolution des taux d'intérêt et du chômage, l'unique prévision à laquelle nous nous risquons est un maintien des prix, basé sur la forte attractivité de la Suisse au milieu des tempêtes successives.

EN 20 ANS...

Les prix villas ont doublé en Suisse romande :

↗ +100% PRIX DES VILLAS

↗ +110% PRIX DES PPE

Les prix PPE ont triplé sur l'Arc lémanique :

↗ +150% PRIX DES VILLAS

↗ +200% PRIX DES PPE

La forte croissance du marché de l'immobilier de luxe observée depuis quelques années s'est non seulement maintenue, mais a fait un bond en 2021. Ce secteur a rapidement retrouvé son dynamisme d'avant-Covid. En 2021, le nombre de UHNWI (ultra high net work individuals avec une fortune de 30 millions ou plus) dans le monde a augmenté de 9.3%, contre 2.4% en 2020, selon l'étude de Knight Frank. Le seul continent qui a vu diminuer le nombre de UHNWI en 2021 est l'Afrique, à raison de -0.8%.

MARCHÉ SUISSE EN COMPARAISON AVEC L'INTERNATIONAL

Il n'est donc pas étonnant que la valeur du Prime International Residential Index (le PIRI établi par Knight Frank trace les variations de prix des résidences Prime dans 100 villes du monde) augmente en parallèle de 8.4% en 2021, contre 2% en 2020, pour atteindre un pic avec la plus importante hausse depuis la création de l'indice en 2008. Après sept ans de décroissance, c'est Dubaï qui enregistre cette année la plus forte hausse de prix des résidences prestige avec +44.4%, suivie de près par Moscou.

L'attrait pour la Suisse se confirme une fois de plus, notamment dans les stations de montagne St. Moritz et Verbier, mais aussi Zurich, Genève et Lausanne.

Dans l'ensemble, 35% des villes observées ont vu les prix des biens du secteur Prime augmenter de 10% et plus, ce qui confirme l'attrait du marché au lendemain de la pandémie.

VILLES LES PLUS CHÈRES DU MONDE

Dans le classement « Worldwide Cost of Living survey » (WCOL index) 2021 des villes avec le coût de la vie le plus élevé, publié par *The Economist Intelligence Unit*, le podium est occupé par des métropoles asiatiques, comme en 2020. Zurich vient en quatrième position, suivie de Paris, New York et Genève. Ces trois villes européennes figuraient déjà dans le Top 10 en 2020.

Classement EIU des 10 villes les plus chères au monde

Pays	Ville	Indice WCOL 2021	2020
1	Israël - Tel Aviv	106	97
5	Chine - Hong Kong	104	102
3	Singapour - Singapour	104	102
4	Suisse - Zurich	103	99
5	France - Paris	101	99
6	États-Unis - New York	100	100
7	Suisse - Genève	99	95
8	Danemark - Copenhague	97	-
9	États-Unis - Los Angeles	96	96
10	Japon - Osaka	94	102

Source: The Economist Intelligence Unit
Indice WCOL: New York=100

Copenhague fait pour la première fois son apparition. Ce résultat s'explique par deux facteurs: le niveau de salaire élevé et un taux de TVA de 25%, même sur les produits de première nécessité. Notons toutefois qu'un des éléments essentiels de la comparaison reste la devise: une monnaie forte (dollar, franc suisse, yen...) pousse mécaniquement certaines villes en tête de classement.

Indice international des résidences Prime

Ville	Variation 2020-2021
1 Dubaï	44.4%
2 Moscou	42.4%
3 San Diego	28.3%
4 Miami	28.2%
5 The Hamptons	21.3%
6 Séoul	21.0%
7 Toronto	20.3%
8 San Francisco	18.6%
9 Los Angeles	18.5%
10 Jersey	18.0%
11 Gold Coast	17.1%
12 Cayman Islands	17.0%
13 Aspen (station ski)	16.7%
14 St. Moritz	16.5%
15 Shanghai	16.5%
16 Sydney	16.2%
17 Boston	15.5%
18 Amsterdam	15.2%
19 Bahamas	15.0%
20 Majorque	12.0%
21 Vancouver	11.7%
22 Stockholm	10.8%
23 Verbier	10.2%
24 Ibiza	10.0%
25 Monaco	10.0%
26 Zurich	10.0%
27 Athènes	9.8%
28 Oslo	9.5%
29 Melbourne	9.4%
30 Genève	9.0%
31 Édimbourg	8.6%
32 Chamonix	8.0%
33 Hong Kong	7.2%
34 Paris	6.3%
35 Tokyo	6.3%
36 St-Tropez	6.2%
37 Lausanne	6.0%
38 Marbella	5.0%
39 Venise	5.0%
40 Berlin	4.7%
41 Megève	4.7%
42 Francfort	4.5%
43 Cannes	4.1%
44 Milan	4.0%
45 Gstaad	3.8%
46 Singapour	3.5%
47 Vienne	3.3%
48 Madrid	3.0%
49 Rome	3.0%
50 Val d'Isère	3.0%
51 New York	2.6%
52 Delhi	0.0%
53 Cape Town	-0.2%
54 Jakarta	-0.4%
55 Kuala Lumpur	-0.9%
56 Manille	-1.5%
57 Bangkok	-3.6%
58 Marrakech	-8.0%
58 Buenos Aires	-8.2%

Source: Prime International Residential Index, Knight Frank

Nombre de m² pour un 1M US\$

L'étude compare le niveau de prix des appartements en PPE 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.

Ville	Fin 2021 m ² /US\$1M	Fin 2019 m ² /US\$1M	Fin 2016 m ² /US\$1M
100 m ²			
1 Monaco	15	16	17
2 Hong Kong	21	21	20
3 Londres	31	30	30
4 New York	33	32	26
5 Singapour	35	35	43
6 Genève	37	38	42
7 Sydney	41	50	59
8 Shanghai	42	58	46
9 Los Angeles	42	39	61
10 Paris	42	45	55
11 Pékin	56	65	91
12 Tokyo	64	68	58
13 Berlin	73	77	87
14 Miami	77	90	79
15 Madrid	106	102	99

Source : Knight Frank

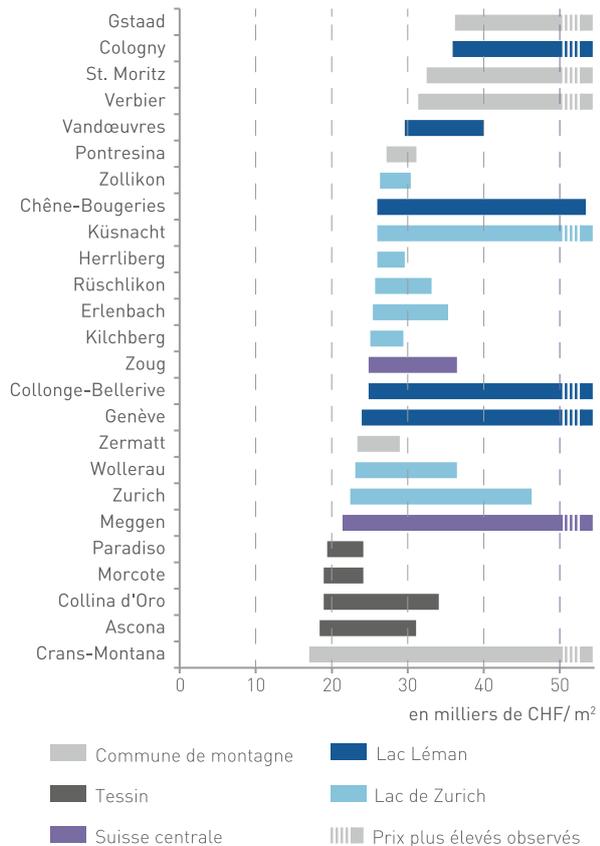
SUISSE

Les biens immobiliers implantés dans les endroits les plus luxueux de Suisse affichaient des prix environ 10% plus élevés que l'année précédente. Par rapport à l'ensemble du marché (7%), les prix de l'immobilier de luxe ont donc nettement plus augmenté.

Selon une étude de l'UBS, la forte hausse patrimoniale due à une excellente année sur les marchés boursiers a stimulé la demande pour des biens immobiliers de luxe et a donc été un moteur important de l'évolution dynamique du marché. Néanmoins, certains experts estiment que le secteur Prime devrait avoir passé son pic de croissance.

Les sites de luxe les plus chers en Suisse

Graphique ci-dessous : prix annoncés et négociés dans le segment du luxe, observés de 2019 à 2022, en milliers de CHF/m² dans une sélection de communes, à partir du 95^e centile des immeubles les plus chers.



Sources : FPPE, UBS

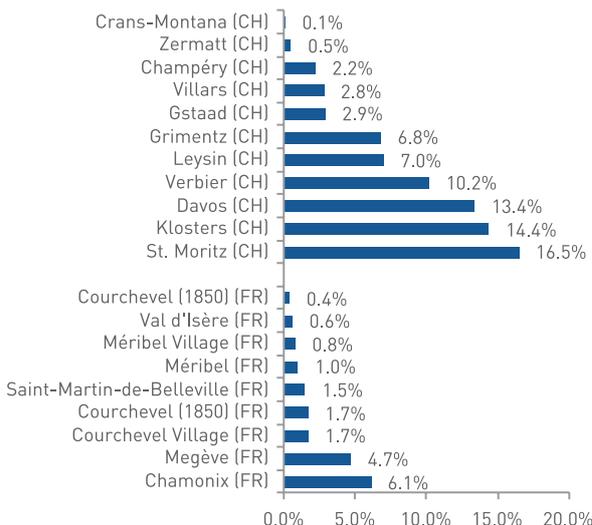
Ce sont surtout les appartements en copropriété de grand standing qui sont très recherchés par les acquéreurs, les prix des maisons individuelles s'étant moins appréciés.

MARCHÉ DE MONTAGNE

C'est encore une histoire de relation entre une offre limitée et une forte demande poussant les prix vers le haut, mais la pandémie a aussi mis en lumière les avantages d'une Suisse indépendante. La faculté de poser ses propres lois, sa décision en solitaire d'ouvrir les stations de ski, alors que tous ses voisins les avaient fermées, la gestion souple des restrictions sont autant d'éléments qui ont contribué à booster son attractivité.

La normalisation du télétravail a non seulement attiré plus d'étrangers mais a également poussé les Suisses à s'installer en résidence principale en montagne, préférant une qualité de vie loin de la ville pour profiter d'infrastructures haut de gamme, ainsi que d'écoles internationales de renommée mondiale.

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



Source : Ski Report 2022, Knight Frank

St. Moritz a connu la plus forte augmentation avec 17%. En juin 2020, on comptait encore 90 objets en vente, une année plus tard il n'y en avait plus que 20.

Indice KF des prix de l'immobilier de luxe alpin (2021)

SUISSE	Station	CHF/m ²
	Gstaad	32'800
	Verbier	23'500
	St. Moritz	22'700
	Zermatt	21'100
	Davos	13'000
	Klostera	12'800
	Villars-sur-Ollon	12'300
	Crans-Montana	10'900
	Grimentz	10'700
	Leysin	10'500
	Champéry	8'200

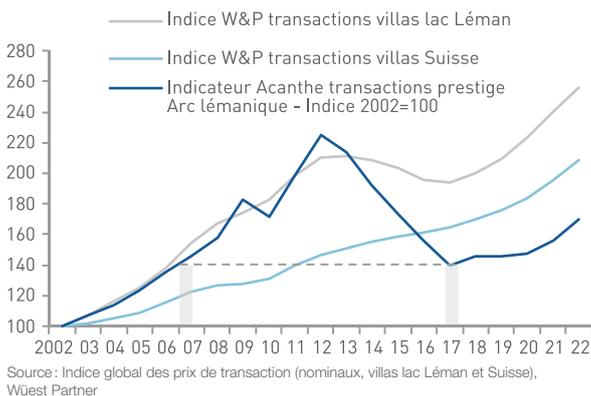
FRANCE	Station	EUR/m ²
	Courchevel 1850	26'800
	Val d'Isère	20'300
	Courchevel Moriond	16'500
	Courchevel Village	15'800
	Méribel	15'800
	Megève	14'500
	Méribel Village	14'500
	St-Martin-de-Belleville	13'100
	Chamonix	12'500

Source : Ski report Knight Frank 2022

Prix moyens basés sur des chalets de 4 chambres à coucher idéalement situés au centre de la station.

PRIX ET TRANSACTIONS SUR L'ARC LÉMANIQUE

Évolution de l'indice global des prix de transactions résidentielles



En 2020, tout prêtait à penser que la stagnation des prix du segment luxe allait se poursuivre, mais contre toute attente, une hausse de +15% a été observée en l'espace de deux ans. L'indicateur Acanthe montre une progression continue jusqu'en 2012, puis une baisse de près de 40% entre 2012 et 2017 avant d'enregistrer une légère reprise jusqu'en 2020. À Genève, la dynamique du marché laisse pressentir une poursuite de la hausse au vu du nombre restreint d'objets face à une demande qui reste soutenue dans ce canton.

Quant à la Côte vaudoise, elle attire toujours les grands fortunés ; cette année, nous recensons notamment la vente d'une grande propriété pieds dans l'eau pour 48 millions. Plusieurs objets sont actuellement proposés à la vente à plus de 10 millions, dont une maison de maître au bord du lac pour plus de 20 millions.

Dans la région lausannoise, le choix des biens de prestige est limité. Toutefois, quelques demeures d'exception ont changé de main dernièrement à des montants supérieurs à 10 millions. La tendance des prix semble plutôt stable.

La situation est relativement analogue sur la Riviera, où la reprise post-Covid se fait également ressentir. Quelques rares objets d'exception sont actuellement en vente, notamment une demeure hors pair de 10'000 m² pieds dans l'eau, proposée à 49 millions, ou une propriété de luxe sur les hauteurs avec vue panoramique pour 19 millions.

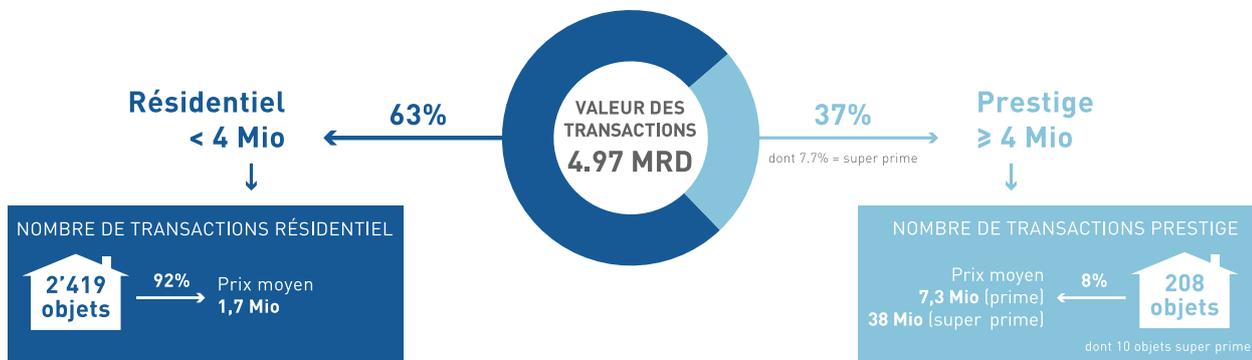
EN 20 ANS...

Les prix des villas autour du lac Léman ont progressé de

+150%

PRIX ET TRANSACTIONS À GENÈVE

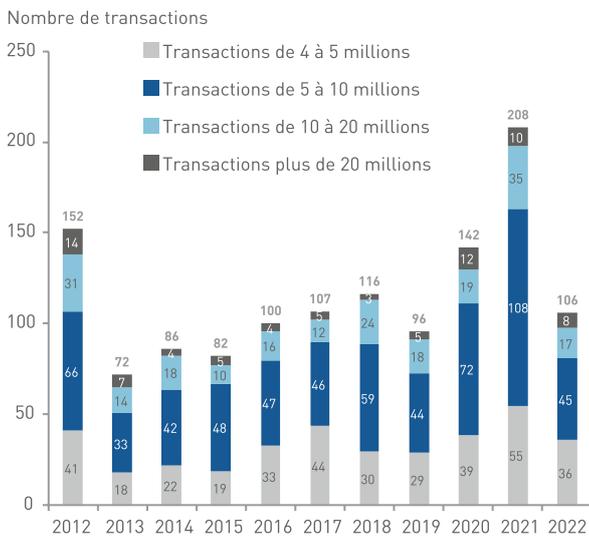
Entre 2020 et 2021, le volume total des transactions pour les résidences à un logement (villa ou copropriété) a augmenté de 20% dans le canton de Genève pour atteindre presque 5 milliards de francs. La part du segment prestige (valeurs excédant 4 millions) représente plus que 1.8 milliard pour 208 objets recensés.



À elle seule, la somme des 10 objets Super prime (plus de 20 millions) s'élève à 380 millions de francs suisses.

Il y a 20 ans, le prix du terrain le plus élevé sur les rives du lac ne dépassait pas les CHF 1'500/m², en 2012 il atteignait CHF 5'000/m². Après une baisse jusqu'en 2017, le mètre carré est remonté jusqu'à CHF 4'000/m².

Nombre de transactions prestige par segment

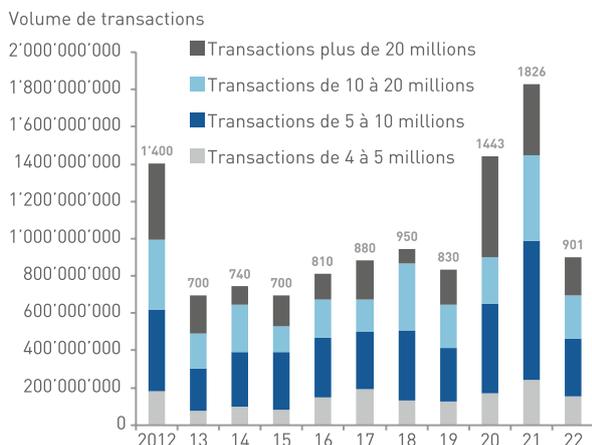


Sources : Acanthe, FAO

Le canton de Genève a enregistré un record de transactions dans le segment prestige en 2021. On observe la plus grande progression dans le secteur des 5 à 10 millions. Globalement, le nombre de transactions a augmenté de 46% depuis 2020, le volume seulement de 27%, ceci s'explique entre autres par les 10 transactions Super prime enregistrées en 2021 contre 12 en 2020.

IL Y A 10 ANS, LE MARCHÉ GENEVOIS AVAIT DÉJÀ CONNU UN RECORD AVANT D'ÊTRE PLOMBÉ PAR LA CRISE FINANCIÈRE.

Volume des transactions prestige par segment



Sources : Acanthe, FAO

Pour 2022, une tendance similaire à 2021 se profile avec plus de 100 transactions et un volume qui dépasse déjà les 900 milliards. La prudence est cependant de mise au regard de signes conjoncturels qui indiquent que le pic pourrait avoir été atteint pour nous diriger vers une potentielle stagnation des prix.

Si la hausse de l'inflation pousse d'autant plus à investir dans la pierre, nous relevons néanmoins une raréfaction des objets sur le marché. Compte tenu de la forte demande, nous estimons que certains segments, en particulier le haut de gamme, devraient résister à une récession. La valorisation du franc suisse par rapport à l'euro jouera certainement aussi un rôle important à cet égard.

Top 6 des communes les plus prestigieuses à Genève
Transactions < 4 millions

	en millions		en nombre	
Cologny	498	27%	21%	
Collonge-Bellerive	252	14%	11%	
Genève	192	11%	14%	
Vandoeuvres	185	10%	13%	
Chêne-Bougeries	178	10%	11%	
Anières	154	8%	9%	
Total	1826	80%	78%	

Sources : Acanthe, FAO

80% des ventes prestige ont eu lieu dans 6 communes de la Rive gauche. Comme d'habitude, Cologny reste en tête du classement, suivie de Collonge-Bellerive. Anières a connu une année record avec plus de 150 millions sur 18 transactions entre 4 et 20 millions.

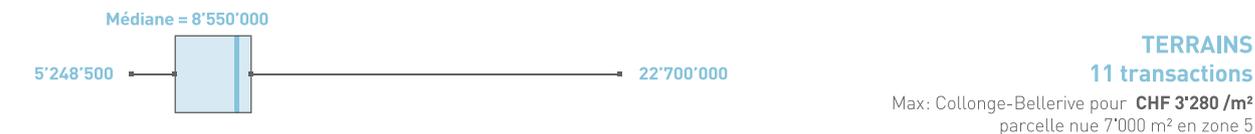
80% DES VENTES PRESTIGE ONT EU LIEU DANS 6 COMMUNES DE LA RIVE GAUCHE.

Fin juillet 2022, le secteur Super prime (>20 millions) enregistre déjà 8 transactions, dont 5 sur la commune de Cologny.

En 2021, on enregistre 7 transactions au-dessus des 30 millions, la transaction la plus élevée pour les appartements prestige se situant à 10 millions. Au niveau des terrains nus, une surface de 7'000 m² en zone 5 à Collonge-Bellerive, proche du lac, a trouvé preneur à 22.7 millions, soit CHF 3'280/m².

Dans la catégorie villas, une propriété sur la route de la Capite a été vendue pour 60.5 millions. Une autre sur les quais de Cologny a été échangée à plus de 58 millions, et au 1^{er} semestre de cette année deux transactions pour 20 et 40 millions ont eu lieu dans le même quartier. La vente d'une villa pieds dans l'eau à Chambésy pour 40 millions, également en 2022, témoigne de l'intérêt continu de la clientèle fortunée pour des grandes propriétés avec accès privé ou vue imprenable sur le lac Léman.

Transactions prestige appartements, villas et terrains à Genève en 2021



Sources : FAO – Acanthe

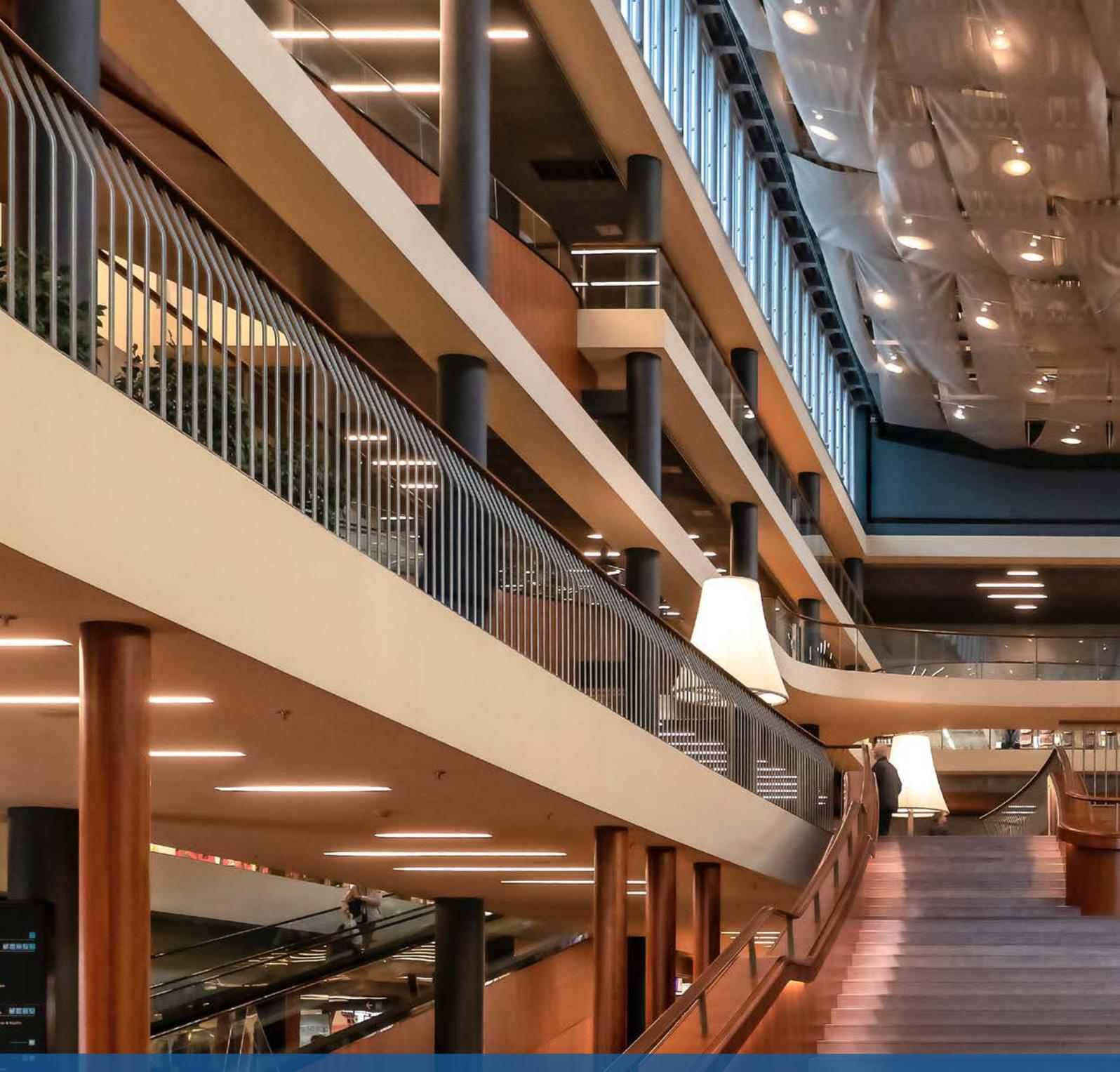
PARTICULARITÉS SUISSES CONCERNANT L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT PAR UNE PERSONNE VENANT DE L'ÉTRANGER

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







3

IMMOBILIER COMMERCIAL

SUISSE

Au terme d'une année 2021 encore perturbée par la pandémie, il était difficile d'évaluer avec certitude la demande du marché commercial en 2022. Depuis plus de 2 ans, nous observons une tendance à la stagnation, le taux de disponibilité était de 4.6% à fin 2021, mais les 5 plus grandes villes suisses (Genève, Lausanne, Berne, Zurich et Bâle) affichent des taux de disponibilité nettement plus faibles de 3.1% en ville, contre 8% en périphérie. La demande a fortement évolué, essentiellement en raison de la recherche de proximité avec les commodités et du choix d'environnements de travail plus au goût du jour. Le parc immobilier existant, souvent vétuste, doit également rivaliser avec des nouveaux bâtiments, plus modernes et flexibles, bien situés dans les centres-villes et répondant aux normes écologiques actuelles. Bien que les personnes actives préfèrent effectuer des trajets plus courts pour se rendre au travail, les secteurs industriels privilégient les zones suburbaines des grandes villes pour l'accessibilité des axes autoroutiers. De plus, de nombreux demandeurs se sont abstenus de louer de nouvelles surfaces en 2021, notamment en raison de l'incertitude liée à la durée de la pandémie et à la tendance du télétravail. Contrairement aux prévisions, les premiers indicateurs de l'année 2022 montrent que l'offre de bureaux a diminué, notamment grâce à la hausse de la demande dans les zones urbaines. Dans une vision à long terme, l'évolution du taux de vacance sera plutôt influencée par la croissance de l'économie en général, par la numérisation, ainsi que la construction de bureaux.

À NOTER QUE LE TÉLÉTRAVAIL A ÉTÉ ADOPTÉ PAR DE NOMBREUSES ENTREPRISES JUSQU'À DEUX JOURS PAR SEMAINE, IL EST À CE TITRE SURCOMPENSÉ PAR LA CROISSANCE DE L'EMPLOI.

Les modèles de travail ont dû être repensés, ce nouveau mode de vie contribuant au bien-être des employés, tout en améliorant leur productivité. La réduction des temps de trajet s'inscrit aussi dans une prise de conscience écologique. Durant la crise, les entreprises ont constaté que ce système fonctionne sans problème et qu'il leur permet de générer des espaces de réserve au sein de leurs locaux. En effet, le nombre d'employés ne cesse d'augmenter chaque année dans les entreprises, les jours de télétravail ont donc permis d'absorber cette croissance sans augmenter les surfaces de travail. De nombreuses sociétés ont ainsi tiré profit de cette nouvelle tendance. Toutefois, la réduction des surfaces en raison de l'optimisation des places de travail (mutualisation) n'a pas vraiment eu lieu. C'est davantage l'absorption de nouvelles surfaces par le marché qui a été plus difficile.

Surfaces de bureaux : variations des loyers de l'offre

RÉGION	2017-2022 Total	2017-2022 Annuel	2021-2022 Annuel
SUISSE	-4.1%	-0.8%	-2.6%
Région de Zurich	-2.9%	-0.6%	-3.1%
Ville de Zurich	+3.3%	+0.7%	-1.6%
Zurich centre	+1.2%	+0.2%	+1.2%
Région de Bâle	+3.2%	+0.6%	+1.3%
Région de Berne	+2.2%	+0.4%	+0.7%
Région lémanique	-11.1%	-2.3%	-5.9%
Ville de Genève	-2.8%	-0.6%	-1.4%
Genève centre	+4.8%	+0.9%	+1.1%
Reste de la Suisse	+3.8%	+0.7%	+1.4%

Base des variations des loyers : 2^e trimestre de chaque année.
Villes de Zurich et de Genève : loyers « prime » (état : 1^{er} trimestre 2022)
Source : Wüest Partner

Selon une étude du Credit Suisse, « le télétravail ne freine que temporairement la demande en surfaces de bureaux ».

Au contraire, les économistes du Credit Suisse prévoient une augmentation du besoin de surfaces de bureaux. Dans le même esprit, les sociétés de conseil telles qu'Écoplan ou encore KPMG prédisent aussi une hausse. Cette progression serait due à deux facteurs, à savoir la croissance de l'emploi et l'essor de la numérisation.

À notre avis, une réduction des surfaces de bureaux louées se profilera certainement dans les années à venir, au regard des expériences faites durant la crise. Il est cependant encore trop tôt pour se positionner quant à une potentielle hausse ou baisse de la tendance annoncée, qui serait davantage en lien avec l'évolution de l'emploi.

En effet, le marché de l'emploi est en pleine croissance. Au 1^{er} trimestre 2022, le nombre de personnes travaillant à temps plein a augmenté de 2.6% depuis l'année passée.

L'emploi n'avait plus connu une telle hausse depuis le 2^e trimestre 2008. Cette demande supplémentaire de bureaux devrait rester stable face aux nombreux postes à pourvoir. Elle n'est pas la seule responsable du recul de l'offre de surfaces, le marché de la construction y contribue également. En effet, le nombre de nouveaux projets a été relativement faible ces dernières années. Cela est dû en partie à une augmentation des coûts de construction induits par la hausse des prix des matières premières durant la pandémie de Covid-19. Beaucoup de projets de construction ont pris du retard et/ou ont été reportés.



Après une année de baisse, les loyers offerts en Suisse affichent en 2022 une hausse de 0.6% par rapport au trimestre précédent. Cette évolution positive est observée sur l'ensemble du territoire suisse, à l'exception de l'Arc lémanique qui reste en baisse.

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

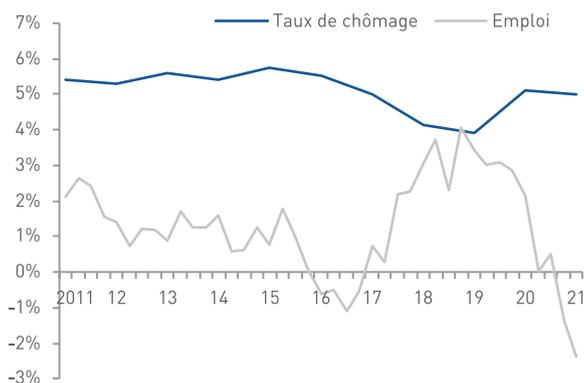
Il est à prévoir que les faillites ne soient pas immédiates mais étalées sur plusieurs années et interviendront au moment où les prêts accordés à des conditions avantageuses devront être remboursés.

Suite à la réduction des prestations d'aide publique aux entreprises durant la crise, le nombre de faillites a déjà augmenté de 40% au 1^{er} trimestre 2022 par rapport à la même période l'an dernier. Le secteur de la vente est également touché, ce qui entraîne une nouvelle hausse de l'offre de surfaces commerciales dédiées à la vente. Ces prochains mois, l'offre devrait retrouver un niveau similaire à celui relevé avant la pandémie. Néanmoins, les loyers des surfaces de vente devraient rester sous pression quelque temps.

GENÈVE

En termes d'offres, une grande différence est constatée entre les locaux situés au centre-ville et en périphérie. Le taux de vacance des surfaces commerciales en périphérie est le plus élevé parmi les grandes villes de Suisse, alors que ce taux est relativement faible au centre, soit d'environ 4%. En effet, le marché périphérique connaît un important taux de vacance de 11.73%, avec des périodes de relocation qui ne cessent de s'allonger, dépassant souvent les dix mois. Le centre-ville ne compte que peu de surfaces supérieures à 500 m² proposées à la location. C'est pourquoi, la demande pour ces grandes surfaces périphérie est forte. L'autre source de difficulté pour la location est la vétusté de ces surfaces commerciales qui ne répondent plus aux besoins actuels des grandes entreprises qui déménagent dans des locaux neufs ou rénovés.

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



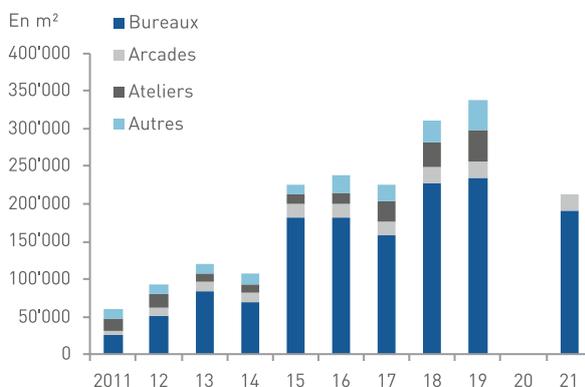
Sources : OFS, OCSTAT

À relever encore que la courbe du chômage à Genève enregistre une légère baisse par rapport à la même période l'année dernière. Les corps de métier les plus impactés sont actifs dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques, dans l'hôtellerie et la restauration, ainsi que dans la construction. Quant aux activités administratives et de soutien, la situation est en train de se stabiliser.

Durant l'année 2020, la collecte des données de l'OCSTAT a abouti à des résultats lacunaires et de qualité insuffisante. Elles ne peuvent donc pas être utilisées pour recenser les différentes surfaces commerciales. Par ailleurs, seules les surfaces vacantes destinées à accueillir des bureaux et magasins/arcades, ainsi que celles réservées à d'autres affectations sont relevées en 2021.

Dû à l'offre abondante de locaux commerciaux, le segment fait face à une forte concurrence et les locataires sont devenus très exigeants. Déjà excédentaire, l'offre devait être accentuée par la promesse d'une importante livraison de nouvelles constructions commerciales sur le marché. Comme le montre le graphique ci-après, la vacance baisse depuis 2021. Pour rappel, il convient de nuancer ce résultat, puisqu'aucun chiffre n'a été publié en 2020 comme évoqué précédemment. En analysant les chiffres de plus près, nous observons en effet que le nombre de m² disponibles augmente dans le canton.

Surfaces commerciales vacantes dans le canton de Genève



Source : Office cantonal de la statistique - OCSTAT

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

Les 183'884 m² de surfaces de bureaux disponibles dans le canton de Genève au 1^{er} juin 2022 sont répartis comme suit : 160'119 m² de bureaux et 23'765 m² de magasins ou d'arcades. La quasi-totalité (99.3%) de ces surfaces sont proposées à la location plutôt qu'à la vente.

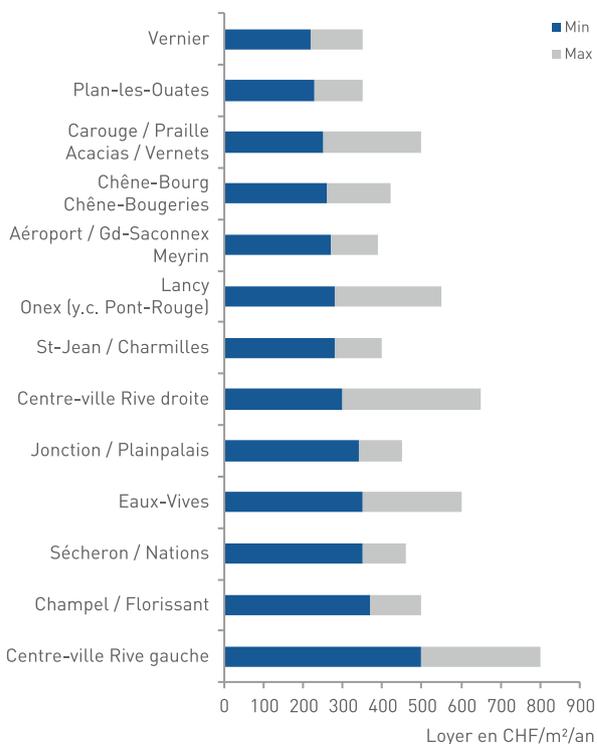
Avec un taux de vacance nettement plus élevé en périphérie du canton (11.7 %), la demande n'est pas assez élevée pour absorber la suroffre encore gonflée par les nombreux projets de développement. Les surfaces supérieures à 2'000 m² restent rares au centre-ville et la forte demande entraîne des loyers élevés. De nombreuses entreprises se sont installées dans la région. On constate le déplacement du centre économique et financier en direction du quartier du PAV (Praille-Acacias-Vernets) mais également vers la Tour Alto avec ses 28'000 m² de bureaux ou encore l'Esplanade 3 proposant 10'000 m² de bureaux, tous deux situés à Lancy Pont-Rouge. Les arcades des Rues-Basses et de la vieille-ville, nécessitant une fréquence de passage élevée, centralisent, quant à elles, les boutiques d'habillement, les bijouteries et autres magasins de luxe. La création du nouveau quartier de L'Étang en périphérie de la commune de Vernier accueillera également 153'290 m² de surfaces commerciales.

Offre surfaces commerciales et loyers à Genève

Zone de marché	Disponibilité		Loyers proposés	
	Absolue (en m²)	Part (en %)	10 ^e /90 ^e centile (en CHF/m²/an)	Médiane (en CHF/m²/an)
Centre-ville Rive gauche	27'000	3.80%	500-800	650
Centre-ville Rive droite	16'000	5.00%	300-650	475
Sécheron, Nations	20'000	3.20%	350-460	405
Eaux-Vives	11'000	7.10%	350-600	750
Champel, Florissant	10'000	4.90%	370-500	435
Jonction, Plainpalais	14'000	4.30%	340-450	395
St-Jean, Charmilles	10'000	4.70%	280-400	340
Carouge, Praille, Acacias	10'000	2.00%	250-500	375
Total de la ville de Genève	118'000	4.38%	343-545	478
Aéroport, Gd-Saconnex, Meyrin	48'000	9.70%	270-390	330
Vernier	44'000	14.90%	220-350	285
Lancy, Onex	21'000	8.50%	280-550	415
Plan-les-Ouates	43'000	13.80%	230-350	290
Total périphérie de Genève	156'000	11.73%	250-410	330

Source: Acanthe

Loyers des surfaces de bureaux à Genève en 2022 dans le canton de Genève



Source: Newsletter février 2020 Naef

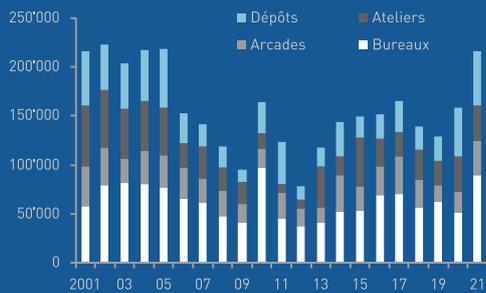
Selon l'Office cantonal de la statistique de Genève, le loyer annuel moyen par m² d'une surface de bureaux est de CHF 400. Pour une surface commerciale (magasin ou arcade), il atteint CHF 433. L'agrandissement des gares pour le Léman Express dynamise de nouveaux quartiers comme Pont-Rouge, Lancy, Bachet et Eaux-Vives. Ces secteurs ont vu leurs surfaces à louer diminuer. Avec des loyers aux alentours de CHF 400-450/m², ils tendent à récupérer une bonne partie de la demande à Genève au détriment d'autres localisations. Ce nouveau réseau ferroviaire améliore la mobilité, permettant notamment de réduire la durée des trajets, élargissant ainsi le bassin de population. Pour finir, les CFF ont augmenté la fréquence des trains sur ces axes pour favoriser la mobilité douce. Attention toutefois au choix des locataires dont les activités ne sont parfois pas propices à une clientèle uniquement de passage.

IL Y A 20 ANS...

VAUD

Le nombre de surfaces vacantes dans les différents secteurs d'activité du canton de Vaud était pratiquement identique à celui d'aujourd'hui. En 2001, le pic s'élevait à 222'247 m² tandis que de nos jours, il est à 240'213 m² malgré la croissance de la population en Suisse. Durant cette période, de fortes fluctuations ont été enregistrées, notamment liées à la crise du Covid-19 et au nombre de nouvelles surfaces construites et livrées. Ces dernières années, le canton de Vaud a connu l'un des taux de croissance de l'emploi le plus élevé de Suisse. Cette dynamique a soutenu la demande de nouveaux espaces de bureaux, en particulier de la part des PME et start-ups. Tous ces facteurs ont généré un besoin accru de nouvelles constructions. De plus, les grandes entreprises tendent à s'installer dans des immeubles fraîchement construits dans des zones centrales et proches des transports publics. Une situation qui a par exemple permis de stimuler une partie de l'activité locative de l'Ouest lausannois. L'année 2012 a battu des records avec moins de 100'000 m² de surfaces vacantes, plus précisément 86'706 m² toutes affectations confondues. En comparaison, les bureaux vacants totalisaient 57'950 m² de surface il y a 20 ans contre 89'509 m² en 2021, soit une augmentation de près de 40%.

Surfaces d'activité vacantes, selon l'affectation, dans le canton de Vaud

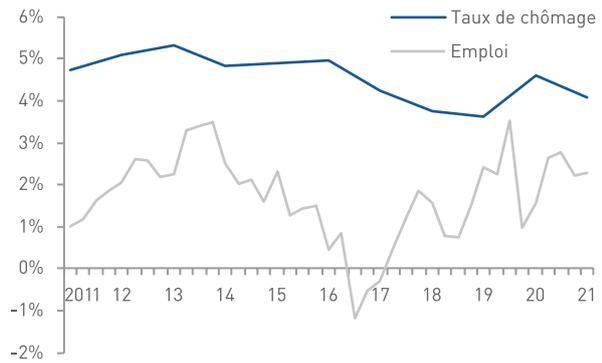


Source: StatVD

Le taux de vacance global des surfaces d'activité du canton de Vaud a significativement augmenté depuis 2021. Une situation qui s'explique par une forte activité de construction et la livraison de nouvelles surfaces. Même si le taux de chômage a légèrement baissé depuis une année et que l'offre de nouveaux emplois a sensiblement repris, les surfaces vacantes atteignaient les 240'213 m² en 2020 contre 183'628 m² en 2021.

Entre 2022 et 2026, le canton prévoit de délivrer 250'000 m² supplémentaires, ce qui n'améliora pas le taux de vacance des surfaces locatives commerciales.

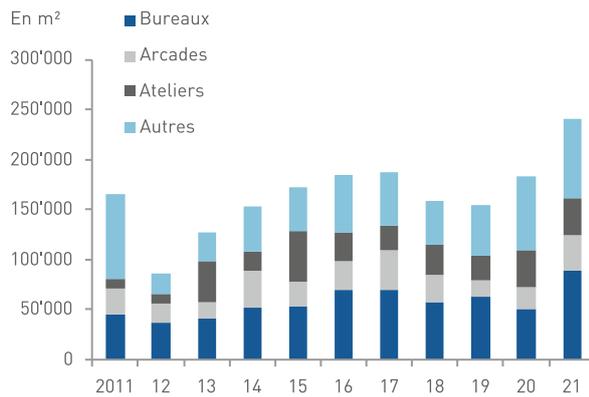
Évolution du taux de chômage et du nombre d'emplois dans le canton de Vaud



Sources: Statistique Vaud

À noter que le canton a dévoilé sa politique d'appui au développement économique de la région (PADE) pour la période 2020-2025. Sa priorité est d'encourager les entreprises innovantes et durables. Trois hubs axés sur l'alimentation, le sport et la cybersécurité vont voir 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 commerciales vacantes dans le canton de Vaud



Source: StatVD

Un recul notable des surfaces vacantes est en particulier observé dans les districts de l'Ouest lausannois et d'Aigle. A contrario, le taux de vacance des espaces de bureaux a augmenté fortement, passant de 50'852 m² à 89'509 m² en 2021. Une hausse est également constatée dans le Jura-Nord Vaudois et à Lausanne.

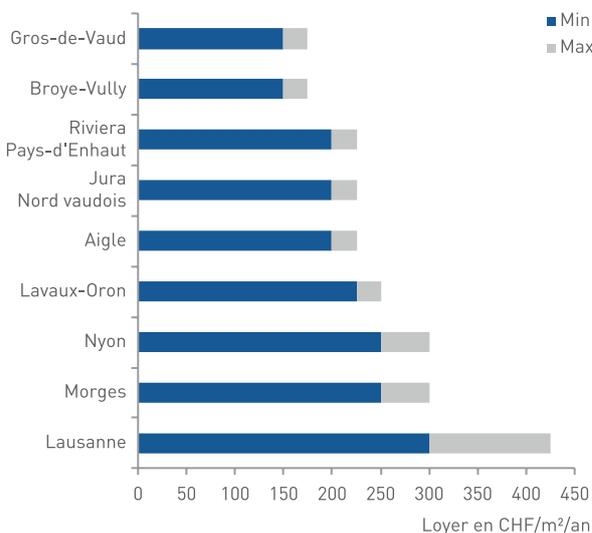
Actuellement, Lausanne compte plus de 100'000 m² de surfaces de bureaux vacantes. Toutefois, ce nombre reste faible en comparaison avec d'autres villes suisses. Au niveau des affectations, la vacance des arcades et ateliers semble en légère hausse. Ces prochaines années seront dédiées à l'absorption des nouvelles surfaces commerciales et bureaux dernièrement livrées. Citons, par exemple, Cocoon avec ses 38'000 m² situés dans l'Ouest lausannois. Un projet moderne, caractérisé par une architecture audacieuse et axée sur la durabilité. Ou encore le nouvel espace de vie et d'activités Arbora avec l'immeuble CONNEXION offrant 2'820 m² de surfaces de bureaux, qui répondra aux normes environnementales du label Minergie-ECO. Ces différents projets seront livrés d'ici 2024.

BIEN QUE LA DEMANDE TENDE À DIMINUER, LE PARC DES SURFACES DISPONIBLES CONTINUE DE S'AGRANDIR 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 aussi sa croissance avec de gros projets de construction, tels que la zone industrielle de Crissier, l'écoquartier des Plaines-du-Loup, OASSIS et le centre d'affaires de la Tuilière. À cela s'ajoute encore l'aménagement des gares CFF de Renens, de Prilly-Malley et de l'îlot Sud à Morges dont la densité s'intensifie. Ce dernier offre des bâtiments administratifs répondant aux besoins actuels avec des 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 en raison de la desserte proposée par les accès autoroutiers et de la proximité avec les centres régionaux romands, optimisant par la même occasion les déplacements.

Le Swiss Aeropole, situé dans la Broye, proche de Payerne, entre dans une nouvelle phase. Il accueillera en 2023 le nouveau bâtiment Envergure de 8'000 m², qui pourra héberger une vingtaine d'entreprises à la pointe de la technologie. Cet aéroport, devenu le fief du drone, projette en effet de créer un hub aéronautique et aérospatial afin de participer à la transition énergétique de l'aviation.

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Vaud en 2022



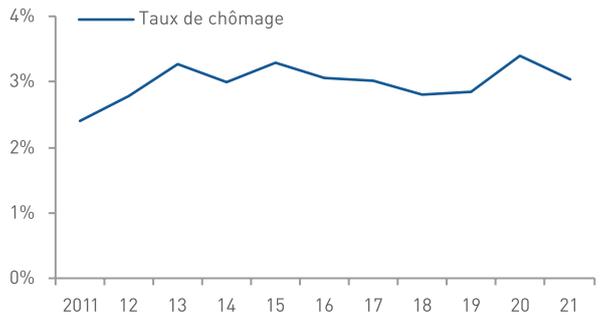
Source : StatVD

Au niveau prix, seul l'Arc lémanique dépasse le montant de CHF 250/m²/an. Les localisations Prime se concentrent essentiellement sur les bords du lac à Lausanne (quai d'Ouchy) ou les rues commerçantes du centre-ville (rue de Bourg). Les villes de Nyon et Morges restent très attractives au regard des loyers pratiqués, de leur proximité avec Genève, la région lausannoise et les rives du lac, ainsi que de leur atmosphère calme et paisible.

FRIBOURG

Un changement structurel se fait également ressentir dans le canton de Fribourg, dont le centre-ville et ses arcades ont tendance à se vider au profit de la périphérie. Plusieurs centres d'activité avec des surfaces de bureaux sont en cours de développement dans des zones industrielles ou artisanales plus proches des axes autoroutiers. Le poids du secteur primaire reste fortement ancré dans la région et la ville de Bulle poursuit son expansion grâce à sa proximité avec l'Arc lémanique.

Évolution du taux de chômage dans le canton de Fribourg



Source : OFS

PAR AILLEURS, LE CANTON DE FRIBOURG BÉNÉFICIE D'UNE CENTRALITÉ PARTICULIÈREMENT ATTRACTIVE AU NIVEAU SUISSE.

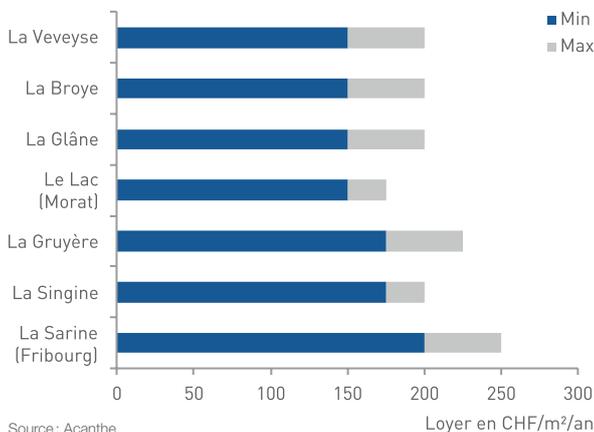
Le canton a essuyé un pic de chômage en 2020, surtout dans les secteurs de la vente, de la construction, de la restauration ou encore des métiers saisonniers. Étant donné que la plupart des activités commerciales ont repris leur cours, une baisse significative du taux de chômage a été constatée, passant de 3.4% en 2020 à 3.04% en 2021, soit environ 130 chômeurs de moins que l'année précédente. À noter que le canton de Fribourg bénéficie actuellement de l'un des taux de chômage parmi les plus faibles de Suisse.

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

Nous pouvons relever la volonté de regrouper les activités d'Agroscope à Posieux d'ici fin 2024. Ce centre fédéral spécialisé dans la recherche agronomique et agroalimentaire réunit parfois jusqu'à 200 chercheurs en un même lieu. Une somme de plus de CHF 240 millions a été débloquée pour créer ce nouveau bâtiment de laboratoires qui sera financé et construit 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 à l'horizon 2025 de la gare de Fribourg par les CFF dont les travaux ont débuté récemment, avec notamment la Tour de l'Esplanade offrant une mixité d'affectation (plus de 4'000 m² de bureaux). Parallèlement, les centres commerciaux se développent.

Citons par exemple le chantier d'envergure d'Avry-Centre qui, suite à diverses oppositions, a pris un retard colossal. Il intégrera notamment un centre commercial et une nouvelle halte ferroviaire. En construction du côté de Marly, la première étape du futur quartier écoresponsable de l'Ancienne-Papeterie regroupera logements et surfaces d'activité. Il s'agit du premier quartier à vocation écologique du canton.

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Fribourg en 2022



LES STRATÉGIES D'IMPLANTATION DES ENTREPRISES SEMBLENT PRIVILÉGIER L'AXE AUTOROUTIER BERNE-FRIBOURG-BULLE-VEVEY.

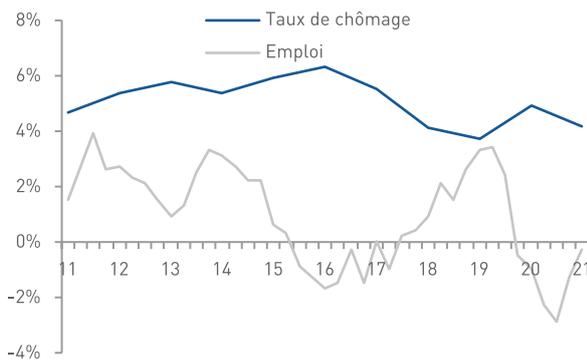
Hormis le secteur tertiaire qui nécessite une centralité urbaine, les autres secteurs mettront davantage l'accent sur la réduction des déplacements. Avec un accès à l'autoroute A12, Fribourg se situe ainsi à moins de 30 min de Berne et à moins d'une heure de Lausanne. De plus, l'agrandissement des voies ferroviaires a contribué à favoriser la mobilité douce.

En ce qui concerne les loyers, le marché est scindé en deux. D'une part, la ville de Fribourg (Sarine) qui concentre les loyers supérieurs à CHF 200/m² (bureaux et arcades) et qui rassemble une grande partie de l'offre. D'autre part, les districts limitrophes, dont la densité est moindre et les loyers plus accessibles à raison de CHF 150/m².

NEUCHÂTEL

Avec une dynamique maîtrisée, les surfaces commerciales ne sont pas surabondantes sur le marché neuchâtelois, permettant ainsi de limiter la vacance. Très orienté vers le savoir-faire industriel, le bassin d'activités appartient davantage au secteur secondaire, avec l'horlogerie et la microtechnique en première ligne. Sans surprise, la crise sanitaire des deux dernières années a eu un fort impact, plus particulièrement sur les petits commerces considérés comme non essentiels qui ont dû cesser partiellement voire totalement leurs activités. Grâce à la reprise récente, la courbe du taux de chômage a cependant diminué pour atteindre 4.1% en juin 2021, générant une hausse du taux d'emploi.

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Neuchâtel en 2022



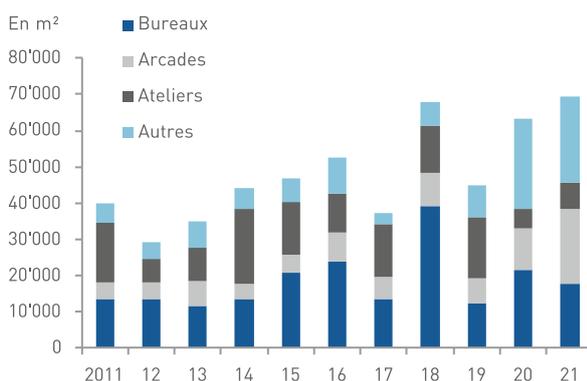
Sources : OFS, Service cantonal de la statistique

EN SEULEMENT 2 ANS, LA VACANCE DANS LA RÉGION DES MONTAGNES A DOUBLÉ (DE 16'464 M² EN 2019 À 35'457 M² EN 2021).

De plus, la région du Littoral recense à elle seule près de la moitié des surfaces disponibles (31'488 m²) du canton. Le taux de vacance des arcades a très fortement augmenté, notamment en raison de faillites en cascade dues à l'arrêt forcé des activités des petits commerçants durant la pandémie, parfois pour une durée de 2 ans.

Au 1^{er} juin 2021, le canton de Neuchâtel dénombre près de 70'000 m² de locaux vacants, soit une progression de 9% qui correspond à 6'000 m² de plus par rapport à l'année passée. Ce chiffre correspond à 320 locaux vacants, dont 95 surfaces de bureaux et 42 commerces, soit plus de la moitié de la vacance totale. Principalement concentrées dans les régions du Littoral et des Montagnes, les surfaces de bureaux vacantes ont reculé de 18%, à savoir 17'808 m² en une année.

Surfaces commerciales vacantes dans le canton de Neuchâtel



Source : Service cantonal de la statistique

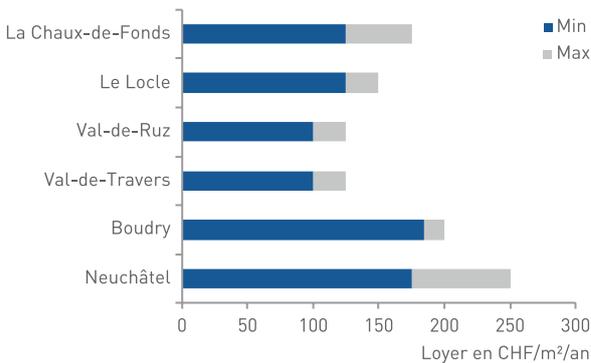
LE CANTON DE NEUCHÂTEL RESTE ATTRAYANT POUR L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES ÉTRANGÈRES, PUISQUE 47 SOCIÉTÉS Y ONT ÉLU DOMICILE DEPUIS 2015.

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

Avec une imposition des entreprises qui reste séduisante, la région attire actuellement un savoir-faire technologique qui se traduit par l'installation d'une densité de sociétés actives dans les nouvelles technologies. Dans ce contexte, le canton mise par exemple sur le développement de panneaux photovoltaïques, de la blockchain et des cryptomonnaies avec plusieurs projets réalisés en collaboration avec l'Université de Neuchâtel. Le but ultime est bien entendu de conserver un avantage concurrentiel dans ces domaines.

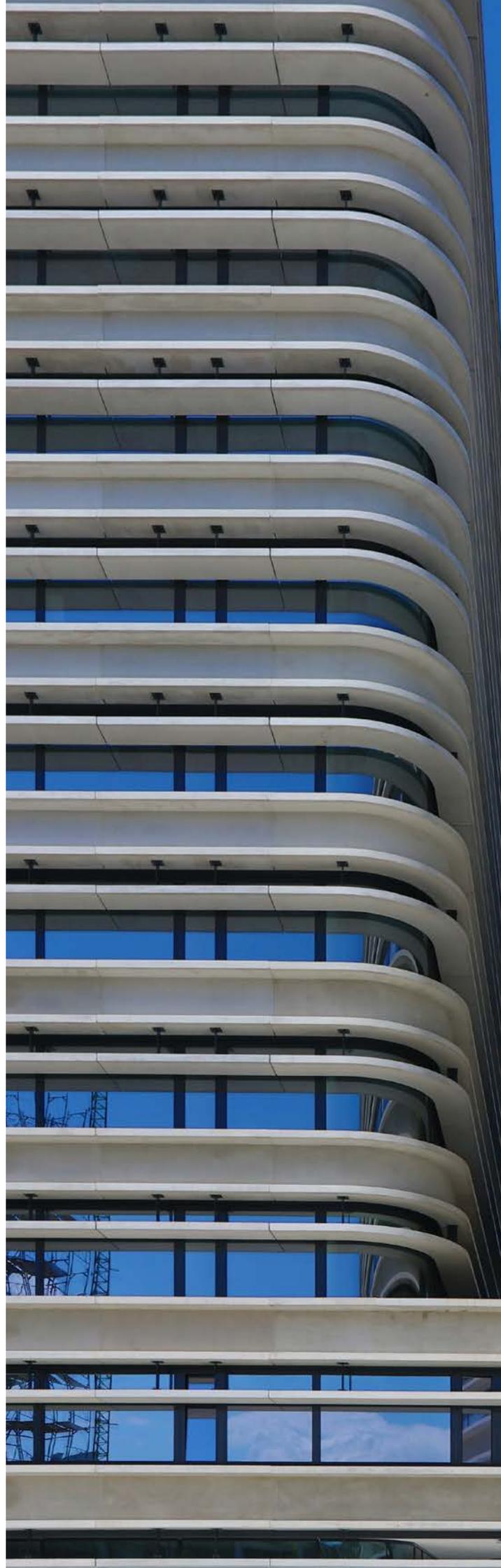
Prochainement, un nouveau quartier doté de nombreuses surfaces administratives devrait voir le jour du côté de la zone d'activité de Marin-Épagnier en direction de Bienne. La mobilité devrait également être facilitée d'ici à 2035 entre le haut et le bas du canton avec la construction d'une ligne de chemin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

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Neuchâtel en 2022

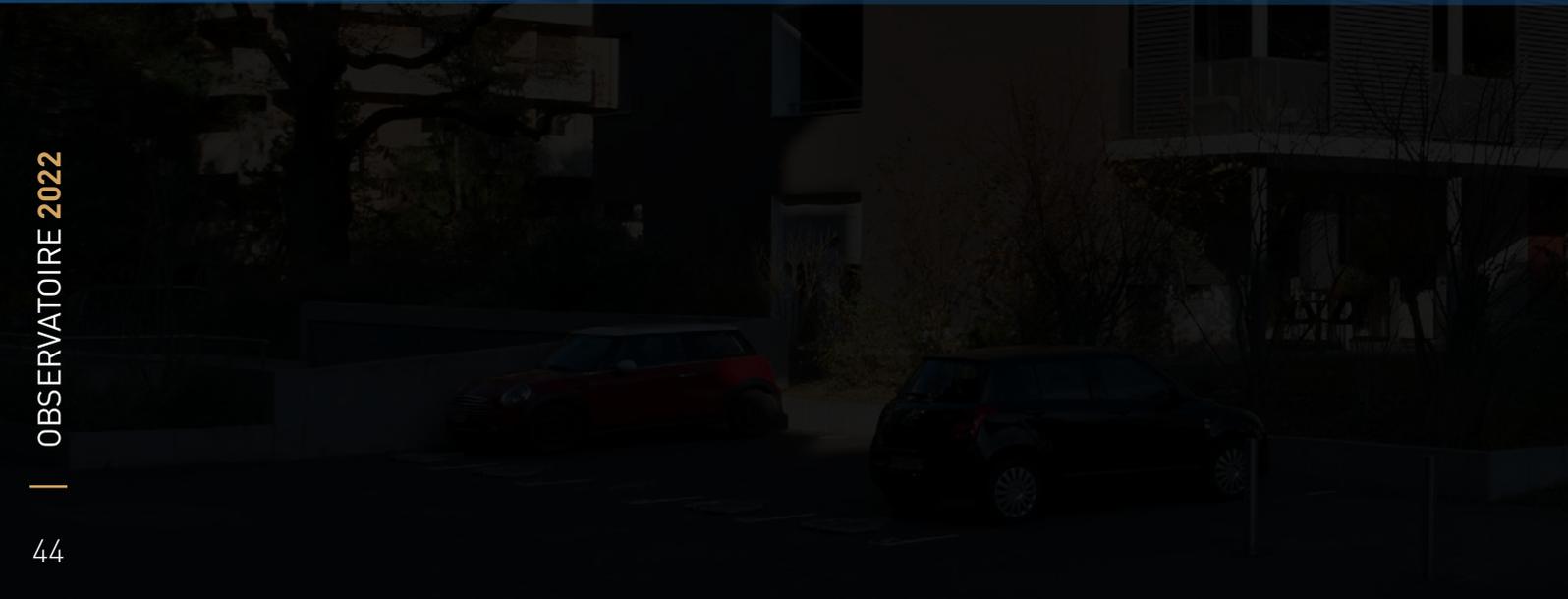


Source: Acanthe

Au niveau locatif, seuls les centres de Neuchâtel et Boudry dépassent la barre de CHF 175/m², principalement en raison de la forte concentration d'activités tertiaires. Pour les autres régions, la vocation plus industrielle et rurale des différentes vallées de montagne ne permet pas d'atteindre ce niveau, d'où une fourchette comprise entre CHF 100/m² et CHF 125/m². Ce sont les magasins et les arcades qui présentent le loyer moyen le plus élevé de CHF 230/m²/an. Celui-ci atteint quasiment CHF 300/m² par année en ville de Neuchâtel.









4

IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

LE MARCHÉ IMMOBILIER DIRECT

ATTRACTIVITÉ ET INCERTITUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER DIRECT

L'immobilier de rendement suisse reste très recherché par de nombreux investisseurs. En effet, les placements immobiliers ont toujours offert une rentabilité sereine et positive. Le niveau des loyers des immeubles résidentiels enregistre une hausse constante depuis plus d'une vingtaine d'années avec parfois des réserves locatives encore importantes sur certains immeubles.

Qualifié d'investissement sûr et durable, ce segment de marché n'a été affecté par aucune crise financière, pandémie ou décision des autorités.

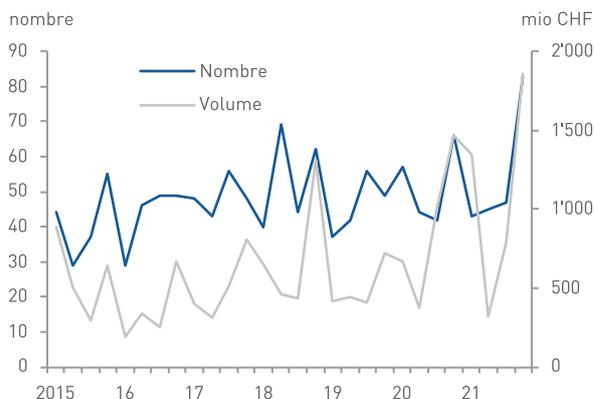
Or depuis fin février 2022, un événement inattendu vient perturber la situation et apporter une certaine insécurité, notamment sur le marché immobilier. Les conséquences imprévisibles et spécifiques de la guerre en Ukraine ne peuvent être comparées à nulle autre crise vécue par le passé.

Avec une remontée du taux directeur de la BNS à 0.5% mettant fin à l'ère des taux négatifs depuis 7 ans, l'immobilier direct pourrait dès lors ne plus être aussi attractif qu'auparavant ou néanmoins enregistrer un léger déclin des prix pratiqués ces dernières années. Seul l'avenir pourra nous confirmer si le marché immobilier suisse résistera une nouvelle fois à de tels ébranlements.

Malgré un futur incertain, nous présentons les chiffres 2021 de l'immobilier direct avec un focus sur les transactions genevoises. Comme le relèvent les graphiques ci-après, l'immobilier d'investissement se porte bien en 2021, battant encore de nouveaux records.

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS SUR LES DERNIÈRES ANNÉES

Genève : Nombre et volume d'investissement

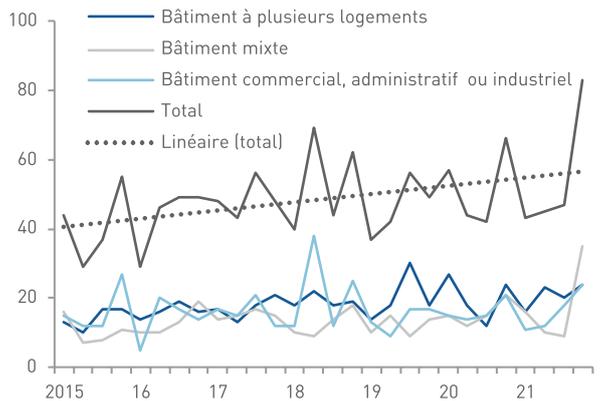


Source: OCSTAT

Depuis 2015, le nombre de transactions n'a cessé d'augmenter à Genève avec 32% de ventes supplémentaires en 6 ans. En ce qui concerne les montants des transactions, le volume a progressé de plus de 80% entre 2015 et 2021.

En 2020, le nombre de transactions par an était supérieur à 200 et cette tendance se confirme en 2021. Avec un volume relativement faible au deuxième trimestre 2021, les données provisoires annoncent un record en termes de nombre de ventes et de volume d'investissement pour fin 2021. Le seuil des 80 transactions a été atteint pour un volume d'investissement d'environ 1.8 milliard au 4^e trimestre.

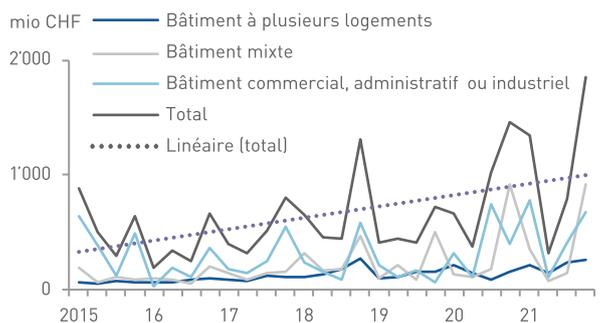
Genève : Nombre de transactions selon affectation



Source: OCSTAT

Ce graphique montre que le nombre total de transactions est resté très volatil selon les trimestres. En termes d'affectation, il est difficile d'identifier une certaine dynamique ces dernières années. Nous constatons toutefois que l'immobilier industriel est plus sujet à volatilité en raison du risque lié à ce type d'investissement. À relever que des fonds immobiliers se spécialisent sur ce marché, ce qui pourrait générer une nouvelle tendance ces prochaines années.

Genève : Volume des transactions selon affectation

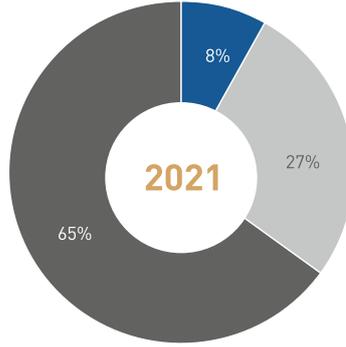
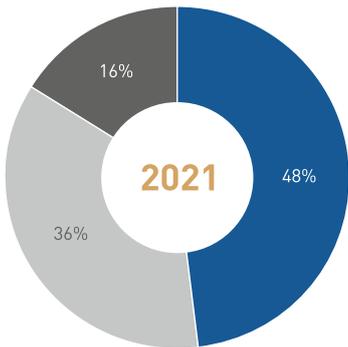
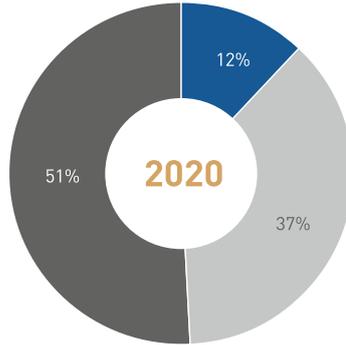
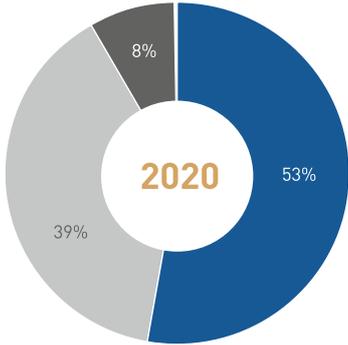
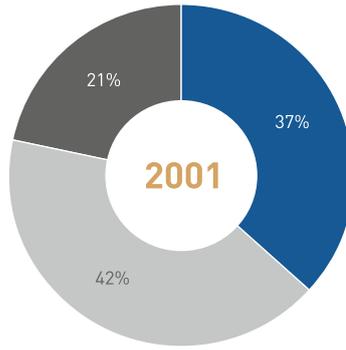
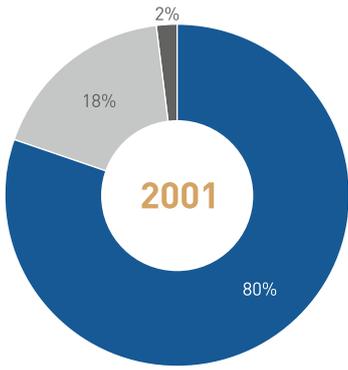


Source: OCSTAT

De son côté, le volume des transactions pour les bâtiments à plusieurs logements est resté relativement stable ces dernières années. Quant aux bâtiments mixtes ou commerciaux, le volume est nettement plus fluctuant en raison d'importantes ventes réalisées sur des immeubles de bureaux, notamment depuis le deuxième trimestre 2020.

Genève : Nombre de transactions

Volume des transactions



- < 10 millions
- entre 10 et 50 millions
- > 50 millions

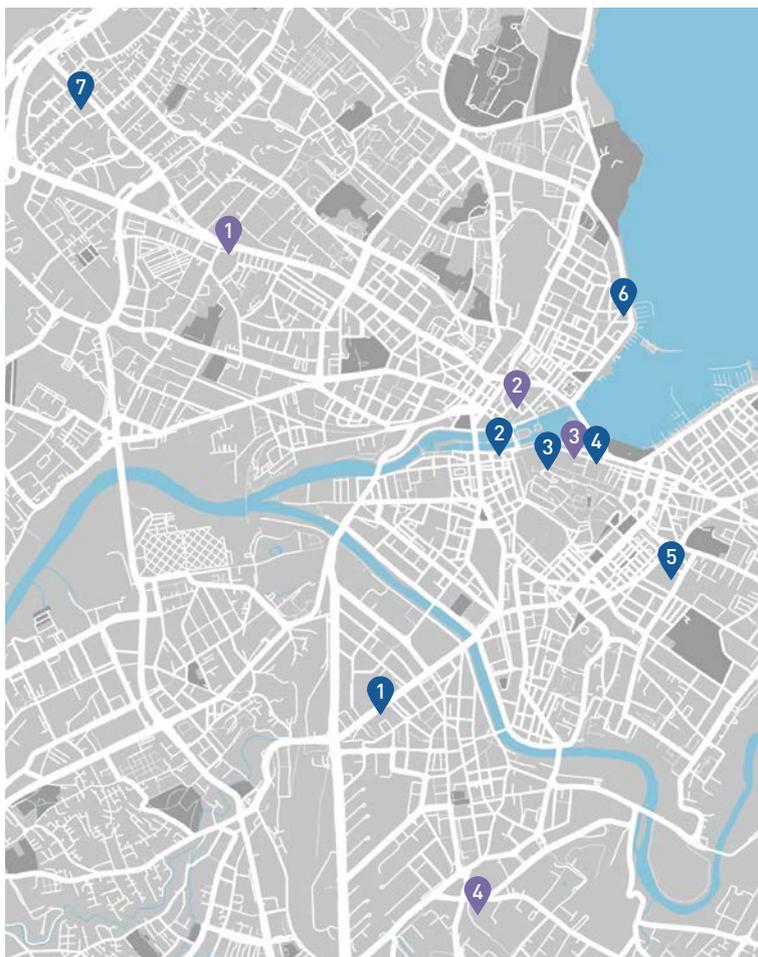
Les transactions à plus de 50 millions constituent une part élevée du volume total des transactions. En 2021, celle-ci représente 2/3 du total alors qu'elle ne correspond qu'à 16% du nombre de transactions.

IL Y A 20 ANS, LE NOMBRE DE TRANSACTIONS INFÉRIEURES À 10 MILLIONS REPRÉSENTE PLUS DE 80% DES VENTES. LE VOLUME, QUANT À LUI, REPRÉSENTE SEULEMENT 1/3 DU MONTANT TOTAL DES VENTES.

EN 20 ANS...

Le montant global d'une transaction a augmenté pour laisser place à des transactions plus élevées.

↗ +300 % PART DU VOLUME DES TRANSACTIONS SUPÉRIEURES À 50 MILLIONS CES 20 DERNIÈRES ANNÉES



2021-22

1 Route des Acacias 58, 60, 62
 Acheteur WIIS DIE Genf GmbH & Co. KG
 Vendeur Banque Pictet & Cie SA
Prix CHF 615'000'000
 Type d'actif Bureaux
 Date de transaction mars 2021

2 Place de Hollande 2
 Acheteur Place De Hollande SA
 Vendeur BNP Paribas (Suisse) SA
Prix CHF 270'255'555
 Type d'actif Bureaux
 Date de transaction octobre 2021

3 Rue du Marché 30 - 36
 Acheteur Immobilien-Anlagestiftung Turidomus
 Vendeur De Picciotto Anne-Marie
 Brunshawig Nicolas
 Brunshawig Pierre
 Brunshawig Jean-Marc
 Brunshawig Diane
Prix CHF 220'000'000
 Type d'actif Activité - Bureaux
 Date de transaction juillet 2021

4 Place de Longemalle 1
 Acheteur BVK Personalvorsorge Des Kantons Zurich
 Vendeur Allianz Suisse Société d'Assurances SA
Prix CHF 137'659'880
 Type d'actif Bureaux
 Date de transaction décembre 2021

5 Rue de Contamines 18
 Acheteur Swiss Prime Anlagestiftung Asga
 Vendeur Pensionskasse Genossenschaft Cohen Joyce
 Tamman Charles
Prix CHF 197'000'000
 Type d'actif Mixte
 Date de transaction juin 2022

6 Quai Wilson 37
 Acheteur The Woodward (Geneva) SARL
 Vendeur Crest Switzerland LTD, Îles Cayman
Prix CHF 153'500'000
 Type d'actif Hôtel
 Date de transaction mai 2022

7 Avenue Louis-Casai 71
 Acheteur Credit Suisse Anlagestiftung
 Vendeur Quadrima SA
Prix CHF 121'800'000
 Type d'actif Bureaux
 Date de transaction février 2022

2001

1 Route de Meyrin 47-49
 Acheteur SPS Immobilien AG
 Vendeur Swisscom Immobilien Invest AG
Prix CHF 54'470'000
 Type d'actif Activité - Bureaux
 Date de transaction avril 2001

2 Rue Kléberg 12
 Acheteur État de Zurich
 Vendeur Ergänzungskasse Novartis Bâle
Prix CHF 92'500'000
 Type d'actif Bureaux
 Date de transaction février 2001

3 Rue du Rhône 56 / Place Molard 2-4
 Acheteur Au Grand Passage Innovation SA
 Vendeur Banque Cantonale de Genève
Prix CHF 108'096'730
 Type d'actif Bureaux
 Date de transaction mars 2001

4 Route de Drize 7
 Acheteur État de Genève
 Vendeur Batelle Memorial Institute at Colombus
Prix CHF 112'485'000
 Type d'actif Université
 Date de transaction juillet 2001

RENDEMENT BRUT MOYEN

En **Suisse romande**, nous observons de fortes disparités entre les cantons et même à l'intérieur de ceux-ci entre centre-ville et régions rurales.

Comme mentionné précédemment, **Genève** enregistre une année record en termes de transactions et de volume, avec notamment la vente de bâtiments commerciaux emblématiques occupés par de grands instituts financiers de la place.

La plupart des acquéreurs restent des institutions de prévoyance, des fonds immobiliers, des assurances ou des sociétés immobilières. Rares sont les clients privés qui arrivent encore à acquérir des bâtiments résidentiels ou commerciaux.

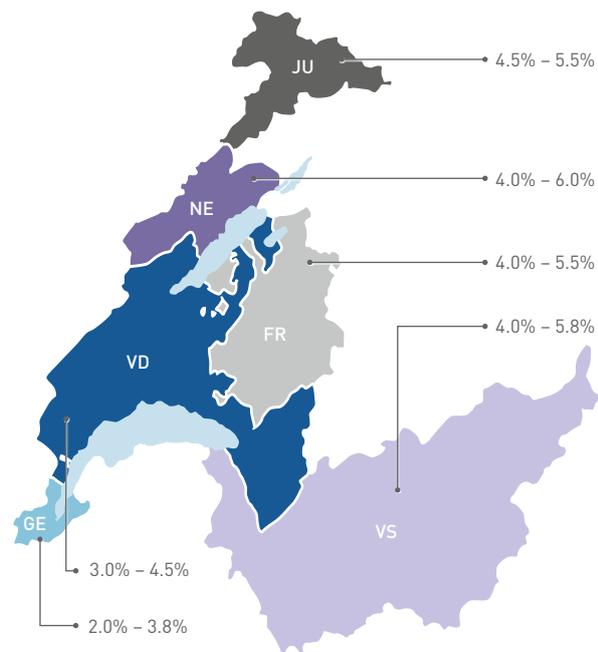
À l'inverse, près de deux tiers des immeubles sont vendus par des propriétaires privés.

Le canton de **Vaud** voit également les prix de ses immeubles s'envoler avec un rendement toujours plus bas. À la différence de Genève, les disparités de rendement sont plus marquées du fait de l'étendue du canton et du dynamisme marqué de la région de l'Arc lémanique sur le marché des transactions.

Depuis quelques années, **Neuchâtel** a perdu en attractivité face à son voisin, le canton de Vaud. En raison d'un nombre élevé de nouvelles constructions conjugué à un taux de vacance relativement important, le territoire neuchâtelois attire moins d'investisseurs que par le passé. Cette situation, associée à une démographie en déclin depuis 5 ans, a incité Neuchâtel à réagir pour redorer l'image de son territoire. Grâce notamment à des réformes fiscales, le canton enregistre ainsi un flux migratoire positif en 2021.

Fribourg suit la même tendance que Neuchâtel. Avec plusieurs projets de constructions d'envergure sur son territoire, ainsi qu'un taux de vacance le plus élevé depuis 20 ans, le canton ne réunit pas assez de conditions idéales pour attirer de nouveaux investisseurs ou promoteurs.

Suisse romande : rendement brut annuel moyen



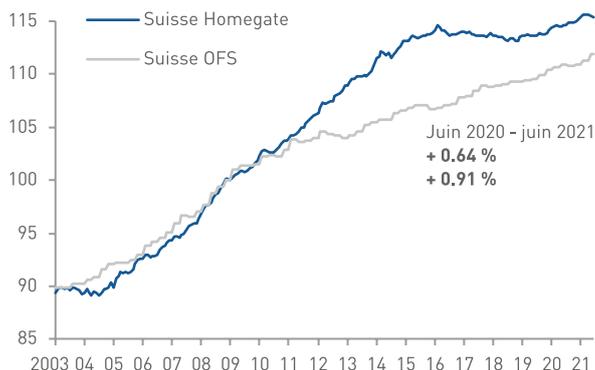
LES LOYERS EN SUISSE

Après plusieurs années de progression, le taux de vacance en Suisse rechute et se rapproche à nouveau du seuil de pénurie de 1.5%. La conséquence: l'offre de logements s'épuise face à une demande soutenue. Les nouvelles constructions peinent à suivre la tendance du marché, notamment en raison du manque de parcelles dédiées à l'habitation dans certains cantons ou encore des démarches administratives s'étalant parfois sur plusieurs années ralentissant ainsi la réalisation des projets. Sans parler de l'explosion des coûts dans le secteur de la construction qui force tous les projets d'ampleur à revoir leur plan financier.

L'évolution des loyers est en général liée à trois éléments contextuels. Le premier est le taux hypothécaire de référence. En l'absence de rotation dans un appartement, il est le premier élément à impacter le loyer. En raison d'une méthode de calcul et de relevés complexes, le taux hypothécaire de référence met toujours un certain temps à réagir aux variations. Deuxièmement, la situation du marché du logement est étroitement liée à la démographie et au niveau de revenu de la population. Enfin, l'évolution des prix à la construction aura toujours une incidence sur les logements neufs et rénovés.

Côté chiffres, les loyers suisses ont progressé d'environ 0.91% entre 2020 et 2021 selon l'Office fédéral de la statistique (OFS). Cette évolution est toutefois plus modeste selon les sites spécialisés se basant sur les loyers offerts. Depuis les années 2010, on note en général une discordance entre les chiffres de l'OFS et ceux des plateformes immobilières en ligne, qui s'explique par des méthodes de calcul différentes. En effet, l'indice OFS se base sur les loyers moyens observés, alors que l'indice des sites spécialisés retient les loyers offerts. Il n'est donc pas surprenant que les indices des loyers offerts soient supérieurs dans la mesure où il ne s'agit pas toujours des loyers pratiqués à la signature. À relever que depuis deux ans, l'écart entre l'OFS et les plateformes immobilières en ligne se resserre.

Évolution des loyers en Suisse



Sources : Homegate, OFS

Comme le démontrent les statistiques fédérales, la Suisse enregistre une hausse continue des loyers depuis plus de 20 ans. Selon l'OFS, la progression est restée stable depuis 2009, puisque 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 avec une légère augmentation depuis 2019.

DURANT LA CRISE SANITAIRE, PLUS DE 80% DES CANTONS SUISSES ONT VU LEURS OFFRES D'APPARTEMENTS LOCATIFS DIMINUER SUR LE MARCHÉ.

À la suite de la levée des restrictions d'entrée sur le territoire suisse, une croissance démographique plus soutenue est attendue pour l'année en cours. Le taux de vacance national devrait donc se stabiliser ou encore baisser et l'offre de logements rester insuffisante. Avec une telle pression sur l'offre de logements, les prix devraient poursuivre leur progression.

Il est intéressant de noter que les taux de vacance par typologie peuvent extrêmement varier. Ceux des petits appartements sont généralement plus élevés que ceux des logements plus généreux en nombre de pièces. La pandémie a peut-être joué un rôle dans ce contexte. En effet, nombreuses sont les personnes qui ont recherché

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	0.94%	0.62%	1.13%	0.54%	1.08%	0.93%
2020	0.41%	0.88%	2.56%	0.18%	1.06%	2.26%
Juin 2020 - juin 2021	0.91%	0.64%	-1.99%	0.73%	0.44%	0.75%

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.

Homegate

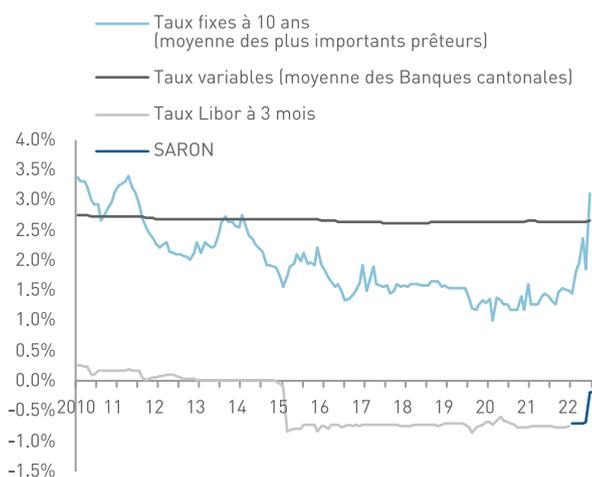
- ▶ Loyers offerts.
- ▶ L'indice des loyers homegate.ch est établi selon la méthode dite hédoniste.
- ▶ Il est épuré des variations relatives à la qualité: si un grand nombre de logements chers, très bien situés et de très haut niveau qualitatif est soudain proposé, cela ne signifie pas que les loyers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

des appartements plus grands dotés d'un espace propice au travail. Cependant, le nombre de grands logements étant plus limité que celui des petits objets sur le marché, l'offre diminue plus rapidement.

TAUX HYPOTHÉCAIRE DE RÉFÉRENCE

Depuis septembre 2008, un taux d'intérêt de référence est établi en vue de l'adaptation des loyers à 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 à 1.5%, celui-ci a connu une nouvelle baisse le 3 mars 2020 pour se fixer à 1.25% et ne plus enregistrer de hausse depuis lors. À titre d'exemple, un locataire ayant conclu un bail à 1.5% pourrait demander l'ajustement de son loyer à raison d'une réduction de 2.91%. Le calcul tient également compte de l'ISPC, ainsi que de l'évolution des charges de l'immeuble et ne peut se faire qu'au moment d'une échéance/d'un renouvellement de bail.

Évolution des taux hypothécaires suisses



Sources : BNS, OFL

CHANGEMENT DE LA JURISPRUDENCE EN MATIÈRE DE RENDEMENT NET ADMISSIBLE DES LOYERS

Le Tribunal fédéral a changé sa jurisprudence en matière de rendement net admissible des loyers qui permet d'adapter le droit du bail aux réalités du marché. Cet arrêt modifie deux paramètres pour déterminer le loyer initial autorisé pour les locaux d'habitation et les locaux commerciaux en fonction du rendement net. Le premier concerne les fonds propres. Ceux-ci devront dorénavant être revalorisés à 100% selon l'indice suisse des prix à la consommation afin d'être adapté à l'inflation. Le second concerne le rendement. Avant, le rendement net des fonds propres investis par le bailleur dans un immeuble ne pouvait pas dépasser de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence. Le taux de référence actuel s'élevant à 1.25%, le rendement net admissible était donc plafonné à 1.75%.

Suite à l'arrêt du 26 octobre 2020, le « supplément » qui peut être ajouté au taux hypothécaire de référence passe de 0.5% à 2%. Un rendement dépassant le taux d'intérêt de référence de 2% sera considéré comme admissible si le taux d'intérêt de référence est égal ou inférieur à 2%. Dès à présent, cela signifie que le rendement admissible se situe non plus à 1.75% mais à 3.25%.

Le Tribunal fédéral a tout de même introduit un seuil concernant le taux d'intérêt de référence fixé à 2%. Dépassé ce seuil, la prime ne sera plus que de 0.5%. Cela induira donc qu'à un taux d'intérêt de référence de 2.25%, le rendement autorisé reste de 2.75%, alors qu'à un taux d'intérêt de référence de 2%, il serait de 4%. Le Tribunal fédéral aura peut-être l'occasion de préciser ce cas de figure.

HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

À la suite des différents épisodes rencontrés ces deux dernières années tels que la pandémie ou encore la guerre en Ukraine, l'approvisionnement des matières premières et donc la production d'éléments de construction ont été largement impactés. La conséquence directe est une explosion des prix des matériaux de construction. Celle-ci est estimée à environ 7.5% entre avril 2021 et avril 2022. À titre de comparaison, l'évolution sur 20 ans s'élève à environ 20% (source : OFS).

DANS LE CONTEXTE CONJONCTUREL INFLATIONNISTE, CHAQUE PROJET D'INVESTISSEMENT DOIT ÊTRE MINUTIEUSEMENT ANALYSÉ AFIN DE TROUVER LE BON ÉQUILIBRE DANS SON PLAN FINANCIER.

En raison des retards de livraison conséquents et des prix d'approvisionnement, certains propriétaires verront leurs travaux planifiés prendre du retard. Dans un environnement où la durabilité joue un rôle primordial et alors que la législation impose des restrictions énergétiques croissantes, les objectifs 2050 de la stratégie climatique de la Confédération seront d'autant plus difficiles à atteindre dans ce laps de temps.

GENÈVE

À Genève, les loyers continuent de progresser avec une croissance de plus de 0.8% entre mai 2021 et mai 2022 (source : OCSTAT). L'évolution des loyers reste constante et positive depuis plus d'une vingtaine d'années.

L'OCSTAT relève également que les loyers des appartements avec un changement de locataire au cours des douze derniers mois ont augmenté dans une proportion de 17% à 34% selon la typologie. En effet, les logements plus petits offrent quasiment les mêmes équipements que les grands, à savoir une cuisine équipée et une salle d'eau. Le m² à la location est de facto plus cher pour les appartements de petite taille.

Genève : Loyers appartements moyens standards en 2021 (cuisine comprise)

Situation	Studio CHF/mois	2 pièces CHF/mois	3 pièces CHF/mois	4 pièces CHF/mois	5 pièces CHF/mois	6 pièces CHF/mois
Ville de Genève/Carouge	1'080	1'390	1'870	2'500	2'880	3'470
Vandoeuvres/Cologny/Chêne-Bougeries/Collonge-Bellerive	1'010	1'330	1'870	2'470	2'920	3'790
Chêne-Bourg/Thônex	860	1'110	1'670	2'200	2'580	2'930
Veyrier/Troinex	900	1'200	1'720	2'270	2'670	3'140
Choulex/Puplinge/Meinier	790	1'110	1'620	2'200	2'580	3'030
Jussy/Gy/Presinge	720	1'050	1'520	2'000	2'330	2'820
Hermance/Anières/Corsier	810	1'200	1'570	2'130	2'500	3'360
Grand-Saconnex/Pregny-Chambésy	830	1'080	1'620	2'130	2'420	2'930
Versoix/Genthod/Bellevue/Collex-Bossy/Céligny	790	1'050	1'570	2'070	2'420	2'820
Vernier/Meyrin/Satigny/Bernex/Confignon/Onex/Lancy/Plan-les-Ouates	810	1'110	1'620	2'000	2'420	3'030
Laconnex/Avusy/Chancy/Soral/Perly/Avully/Bardonnex/Cartigny/Aire-la-Ville/Russin/Dardagny	650	920	1'480	1'870	2'250	2'710
Taux de vacance	0.88%	0.88%	0.53%	0.42%	0.26%	0.41%

Les données loyers sont indiquées hors charges et parking

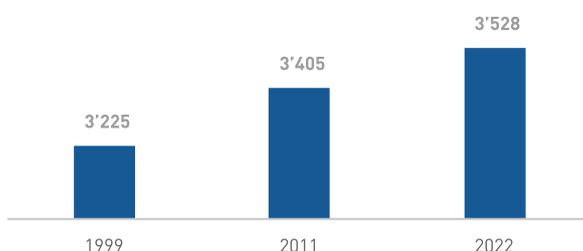
Un deuxième facteur qui explique le différentiel de loyer est la période de construction. Plus les appartements sont récents, plus les loyers sont élevés. À savoir que les locataires de constructions récentes changent environ 4 fois plus souvent que ceux logeant dans des immeubles plus anciens. En effet, les habitants d'anciens logements profitent souvent de loyers modestes liés à une durée d'occupation plus longue.

LOGEMENTS RÉPONDANT AUX BESOINS PRÉPONDÉRANTS DE LA POPULATION : ADAPTATION DES LOYERS

À Genève, la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) est entrée en vigueur en 1983. Celle-ci a pour but de minimiser l'impact sur les loyers à la suite de travaux de rénovation. Cependant, il est parfois compliqué pour l'administration de différencier entre les travaux de rénovation et d'entretien. La loi permet également de protéger les surfaces locatives d'habitation au détriment de surfaces commerciales. Au terme d'une rénovation, les loyers sont bloqués sur une période allant de 3 à 5 ans selon l'ampleur des travaux effectués. Pour certains propriétaires, ce blocage des loyers représente souvent un frein à la rénovation.

À Genève, le Conseil d'État a adapté le 12 janvier 2022 le niveau des loyers admissibles sous l'angle de la Loi sur les transformations, les démolitions et les rénovations (LDTR) pour tenir compte de l'évolution du revenu brut fiscal médian. Depuis 2011, le prix maximal à la pièce passe maintenant à CHF 3'528/pièce, soit une augmentation de 3.6%.

LDTR - évolution du prix plafond à la pièce autorisé après travaux



Source : Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

Comme le démontre le graphique des loyers moyens standards, les prix varient entre CHF 650 pour les studios situés en campagne et CHF 3'470 pour les 6 pièces au centre-ville ou Carouge, voir même CHF 3'790 pour les communes les plus huppées.

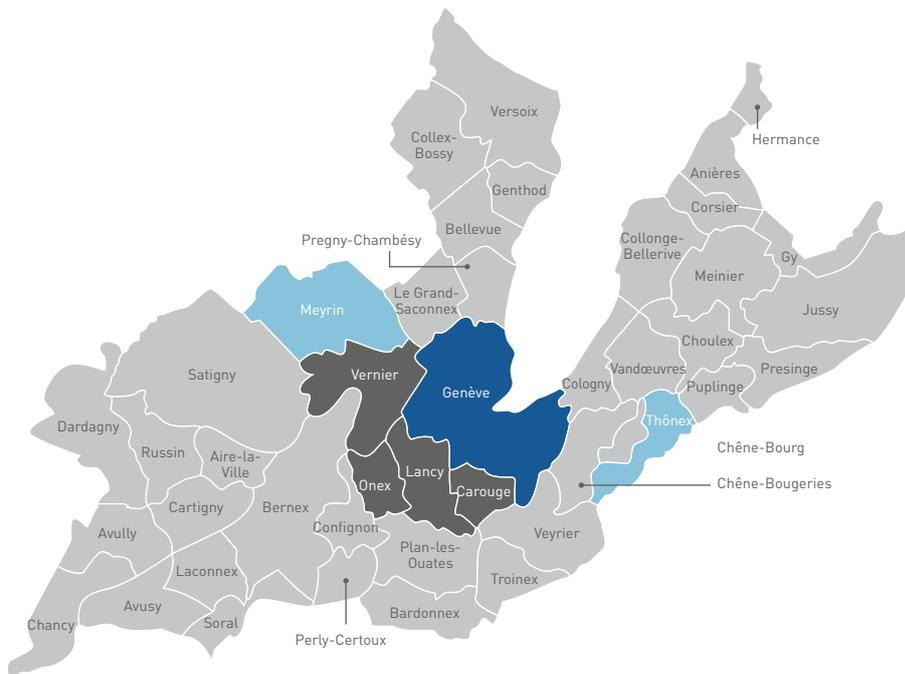
En comparaison, les loyers étaient environ 30% moins élevés à Genève il y a 20 ans. Les studios les plus abordables se louaient en moyenne en dessous des CHF 500 et les 6 pièces n'excédaient pas les CHF 2'500 par mois. Selon les statistiques genevoises, un 4 pièces rénové coûtait CHF 1'300 et un 5 pièces CHF 1'625 par mois au début des années 2000. À noter que le revenu brut médian mensuel d'un Genevois à cette époque était d'environ CHF 5'250. Vingt ans plus tard, ce revenu s'élève à environ CHF 6'700, soit une augmentation de 27%.

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

Statistique au m²

	2021
Ville de Genève	340
Cité-Centre	376
Délices - Grottes	331
Pâquis - Navigation	359
Champel - Roseraie	331
Cluse - Philosophes	350
Jonction - Plainpalais	341
Eaux-Vives - Lac	343
Florissant - Malagnou	353
Grand-Pré - Vermont	312
Bouchet - Moillebeau	340
Charmilles - Châtelaine	305
Saint-Jean - Aire	305
Suburbain 1^{re} couronne	292
Carouge	338
Lancy	262
Onex	283
Vernier	281
Suburbain 2^e couronne	282
Meyrin	295

Autre communes ; données insuffisantes
Source : OCSTAT

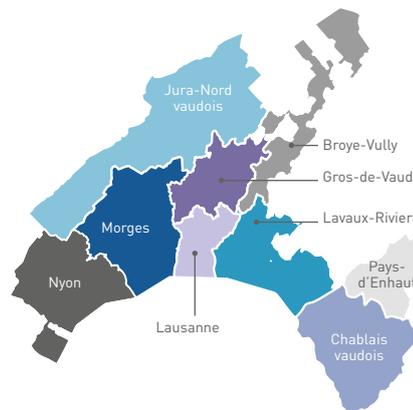


VAUD

Vaud : Loyers appartements moyens standards en 2021 (cuisine non comprise)

	1 pièce CHF/mois	2 pièces CHF/mois	3 pièces CHF/mois	4 pièces CHF/mois	5 pièces CHF/mois	6 pièces CHF/mois
Nyon	1'050	1'520	2'070	2'500	3'030	3'830
Morges	1'010	1'480	1'870	2'330	2'820	3'540
Lausanne	1'050	1'570	2'000	2'420	3'140	3'830
Lavaux - Riviera	860	1'330	2'000	2'250	2'820	3'680
Pays-d'Enhaut	630	1'030	1'400	1'670	2'170	2'550
Gros-de-Vaud	600	980	1'400	1'670	2'060	2'550
Chablais vaudois	700	1'130	1'470	1'830	2'170	2'690
Broye - Vully	600	980	1'330	1'580	1'950	2'410
Jura-Nord vaudois	540	910	1'200	1'420	1'840	2'270
Taux de vacance	2.00%	1.54%	1.53%	1.07%	0.95%	1.04%

Source : Acanthe



Les loyers vaudois sont restés relativement stables entre 2020 et 2021 avec une hausse de 1.19% (source : Homegate).

Même si une majorité de la population vaudoise rêve d'accéder à la propriété, selon une enquête réalisée par MIS Trend en mars 2022 pour le compte de l'USPI et de la Chambre vaudoise immobilière, plus du 85% des locataires jugent leurs conditions de logement, dont le loyer, corrects en regard du marché.

Selon cette même étude, les gênes les plus fréquentes chez les locataires seraient les nuisances sonores à l'intérieur du bâtiment, ainsi que le manque d'entretien de l'immeuble. En effet, il est toujours compliqué de remédier aux problèmes de nuisance dans des anciens bâtiments où les normes de construction et les matériaux étaient bien différents à l'époque, notamment en matière d'isolation.

APRÈS LA PANDÉMIE NOUS AYANT CONTRAINTS À RESTER DAVANTAGE CHEZ NOUS, LE MANQUE DE PLACE DANS LES APPARTEMENTS ET SURTOUT L'ABSENCE D'ESPACE EXTÉRIEUR SONT DEVENUS DES ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS DANS LA RECHERCHE DE LOCATAIRES.

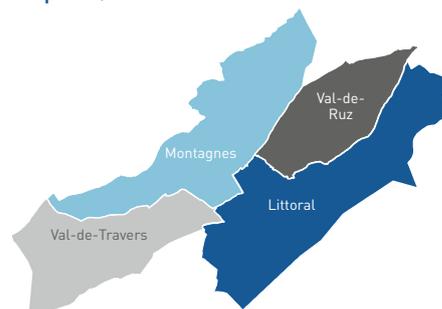
Environ 3'200 nouveaux logements ont vu le jour en 2021 sur le canton soit une moyenne des constructions similaire ces 5 dernières années.

NEUCHÂTEL

Neuchâtel : Loyers appartements moyens standards en 2021 (cuisine non comprise)

	1 pièce CHF/mois	2 pièces CHF/mois	3 pièces CHF/mois	4 pièces CHF/mois	5 pièces CHF/mois	6 pièces CHF/mois
Neuchâtel	826	986	1'137	1'487	1'950	3'337
Littoral	798	980	1'200	1'450	1'916	3'233
Montagnes	451	710	803	1'035	1'216	1'370
Val-de-Ruz	660	822	951	1'282	-	-
Val-de-Travers	483	584	751	908	1'100	1283
Taux de vacance	3.25%	2.97%	3.32%	2.10%	0.81%	0.51%

Source : Office cantonal de la statistique



En 2021, le taux de vacance reste quasiment identique à celui de l'an passé avec une augmentation de 0.01% pour atteindre 2.36%. Seule la région du Val-de-Ruz se situe encore sous le seuil de pénurie.

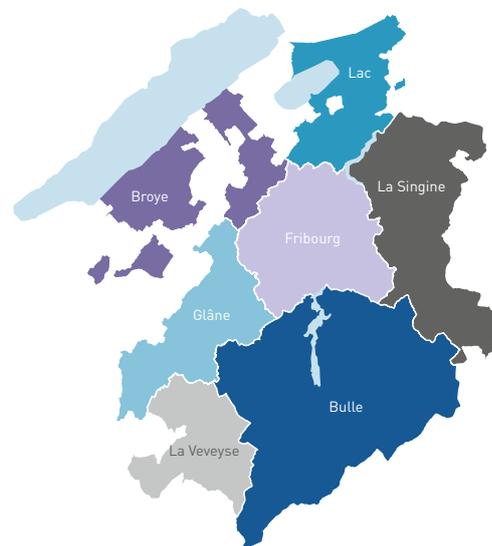
Avec une baisse de la démographie ces dernières années, le canton de Neuchâtel a perdu en attractivité. Grâce à l'amélioration de son accessibilité, ainsi qu'à une fiscalité revue en faveur des ménages, Neuchâtel enregistre un solde de locataires à nouveau positif. De plus, le canton mise sur les critères et atouts intrinsèques de son territoire tels que ses espaces naturels. Situé en grande partie au-dessus du plateau suisse, il devrait bénéficier d'une meilleure situation face au réchauffement climatique prévu ces prochaines décennies.

FRIBOURG

Fribourg : Loyers appartements moyens standards en 2021 (cuisine non comprise)

	1 pièce CHF/mois	2 pièces CHF/mois	3 pièces CHF/mois	4 pièces CHF/mois	5 pièces CHF/mois	6 pièces CHF/mois
La Broye	630	1'080	1'330	1'670	1'950	2'410
Glâne	650	1'030	1'330	1'580	1'840	2'130
Bulle (La Gruyère)	700	1'180	1'400	1'670	2'000	2'410
Fribourg (La Sarine)	820	1'280	1'600	1'920	2'380	2'550
Lac	700	1'080	1'400	1'670	2'170	2'410
La Singine	630	980	1'270	1'580	1'950	2'340
La Veveyse	700	1'180	1'470	1'830	2'170	2'410
Taux de vacance	3.36%	2.71%	2.35%	1.72%	0.70%	0.53%

Source : Acanthe



Dans le canton de Fribourg, la hausse du taux de vacance n'avait cessé de progresser depuis presque 10 ans. En 2021, ce taux baisse pour passer à 1.8%, néanmoins toujours au-dessus de la moyenne suisse. Le recul est notamment lié à la séparation des ménages dans le canton, ainsi qu'à l'envie toujours plus précoce des jeunes adultes de prendre leur indépendance. Malgré une baisse de l'offre sur le territoire fribourgeois, les loyers sont restés stables en 2021 avec un loyer médian s'élevant à CHF 200/m²/an.



LES INCERTITUDES PRÉDOMINENT MALGRÉ UN IMPORTANT VOLUME DE LIQUIDITÉS À PLACER

IL Y A 20 ANS...

Nous assistions à un effondrement des cours boursiers (actions principalement) suite à un retournement conjoncturel. Les investissements avaient massivement chuté, notamment en raison des exagérations attendues en termes de productivité et de rentabilité. Le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans dépassait toutefois encore le seuil des 3%. Déjà à contre-courant à cette époque, le marché immobilier indirect résistait à la crise. L'indice de performance des placements indirects de Wüest Partner (WUPIX-F) se situait à 130 (base 100=1997), alors qu'il est à 390 à l'heure actuelle. La capitalisation boursière des fonds cotés s'élevait à un peu plus de CHF 10 milliards, répartie sur 22 placements, soit 5x moins qu'aujourd'hui...

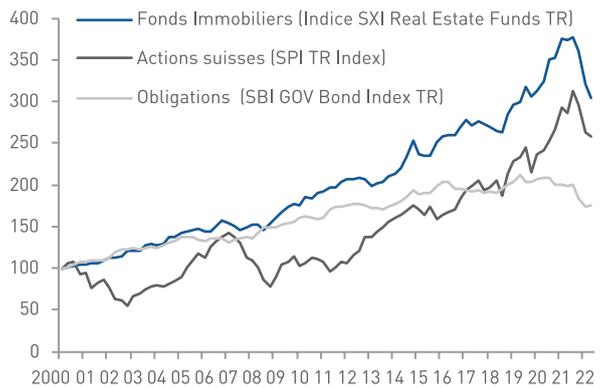
L'annonce de la BNS de remonter son taux directeur de 50 pds (de -0.75% à -0.25%) dans un premier temps en juin dernier, puis de 75 pds (de -0.25% à +0.5%) en septembre, a plongé l'économie dans une profonde incertitude. Ce changement de paradigme aura des répercussions sur certaines stratégies immobilières. 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) était encore supérieur au récent seuil de 30%, mais a subi une dégringolade au 3^e trimestre 2022. Des disagios sont déjà observées sur certains fonds, preuve que les perspectives ne sont plus aussi favorables qu'auparavant.

LA TITRISATION IMMOBILIÈRE TRAVERSE UNE PÉRIODE DE TRANSITION AVEC DE NOMBREUSES INCONNUES.

En effet, la volatilité des marchés financiers s'accroît en raison de l'instabilité du climat conjoncturel et des politiques monétaires. Déjà affaibli par la pandémie, l'économie mondiale est fortement ébranlée par la guerre en Ukraine qui génère passablement de dommages collatéraux en cascade. Sans oublier la transition énergétique qui représente un véritable défi pour l'immobilier de par les émissions de CO₂ qu'il génère (cf. chapitre immobilier durable). Les anticipations à moyen terme s'avèrent ainsi difficilement prévisibles. Si l'on perçoit toujours un attrait des institutionnels pour la pierre, le principe de prudence les amènera certainement à revoir à la hausse leurs exigences de rendement. De plus, le remboursement d'hypothèques arrivant à échéance pourrait redevenir une alternative à l'acquisition.

En comparant les indices des différentes catégories d'actifs (fig. ci-dessous), nous constatons que la correction a démarré en début d'année. Étonnamment, les fonds immobiliers auraient été davantage impactés, tandis que le regain d'intérêt pour le segment obligataire se fait pressentir avec une moindre répercussion.

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



Source: SIX Swiss Exchange

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

	2002	2022	Évolution pdb
Obligations CHF 10 ans	2.86%	0.79%	↘ -207
Fonds immobiliers	3.55%	2.53%	↘ -102

Sources: BNS, SIX Swiss Exchange

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation consolidée immobilier indirect :

CHF 160 MILLIARDS

Rendement de placement moyen :

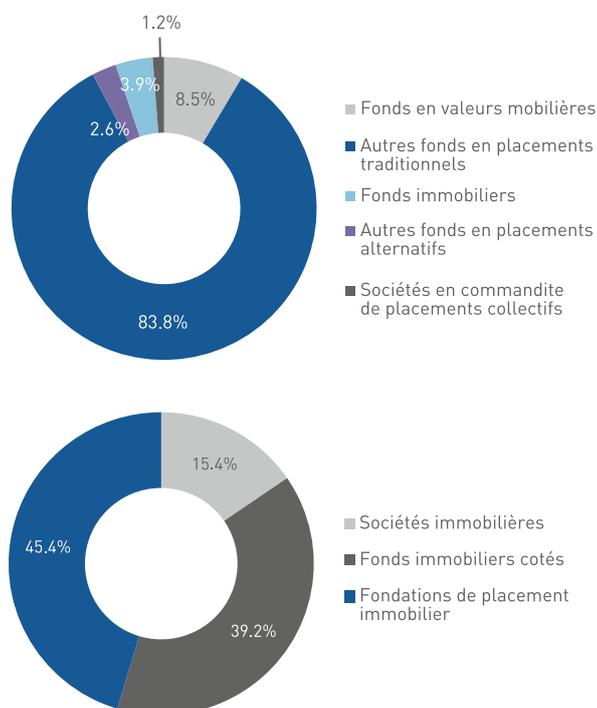
5.5% Fondations **5.8%** Fonds

Rendement brut moyen des portefeuilles :

4.0% Fondations **4.5%** Fonds

La capitalisation de la titrisation immobilière continue à s'accroître depuis notre dernière publication. Elle représente en effet près de CHF 144 milliards sur l'ensemble des fonds référencés dans notre étude (+20% en deux ans, hors fonds non-cotés qui totalisent environ CHF 15 milliards). Le volume des fondations de placement immobilier a pris l'ascendant sur les fonds immobiliers, signe que la clientèle institutionnelle demeure particulièrement active sur le marché, alors que les sociétés immobilières, moins nombreuses, restent toujours en-deçà.

Répartition des fonds de placement suisses en 2022

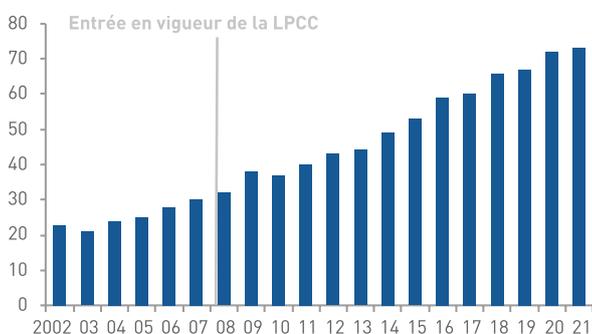


Sources : FINMA, Acanthe

FONDS IMMOBILIERS

Dans son rapport 2021, la FINMA recensait pas moins de 73 fonds immobiliers, soit environ 3.9% du total des fonds de placement collectifs suisses. six nouveaux véhicules ont été autorisés depuis 2020.

Évolution du nombre de véhicules de placements collectifs autorisés dans l'immobilier



Source : FINMA

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.

Force est de constater que l'activité des fonds immobiliers cotés ne s'est pas ralentie jusqu'à cet été, même si un changement semble s'opérer. Malgré des prix toujours élevés, résultant d'une concurrence acharnée et d'opportunités restreintes, le besoin d'investir dans l'immobilier n'a pas diminué. Avec un coût de financement au plus bas et des exigences de rendement en recul, certains professionnels ont estimé que la saturation n'était pas atteinte et ont bravé les lourdeurs administratives pour lancer de nouveaux produits.

Nous estimons que le marché se subdivise en 3 catégories. La première comprend les fonds en pleine croissance. La taille du portefeuille n'est pas encore optimale et l'objectif prioritaire est d'acquérir de nouveaux immeubles pour réduire le risque et optimiser les coûts de fonctionnement. Les offres formulées sont souvent agressives. La seconde catégorie englobe les fonds dont la taille permet d'absorber l'acquisition d'objets à un niveau de prix élevé. Ils offrent ainsi des augmentations de capital à leurs investisseurs sans impact notable sur les résultats. Et pour finir, notons que certains fonds sont devenus plus passifs, c'est-à-dire que malgré une taille suffisante, leur stratégie est davantage orientée vers la consolidation des acquis, notamment en ce qui concerne le dividende distribué. Selon les appréciations actuelles, le seuil critique pour un fonds immobilier est fixé à plus d'un milliard de francs. En-deçà de cette limite, il est en effet difficile d'envisager d'atteindre un TERGAV inférieur à 0.8%.

LA CAPITALISATION DES 40 FONDS RÉFÉRENCÉS À LA BOURSE SUISSE S'ÉLÈVE À PRÈS DE 56.5 MILLIARDS DE FRANCS.

Depuis notre dernière parution, la capitalisation boursière des fonds, à échantillon identique, a progressé de 9% en deux ans, en léger recul par rapport aux années précédentes. Ce chiffre s'explique à la fois par l'acquisition de nouveaux immeubles et la valorisation du portefeuille existant. Les deux grandes banques suisses (CS et UBS) s'adjugent une part de marché très importante avec pas moins de 12 fonds enregistrés dont les 5 plus grandes capitalisations, qui représentent à elles seules près de 38%. À noter que le plus gros fonds coté de Suisse, le Swiss Sima d'UBS, s'approche gentiment d'une valorisation à CHF 10 milliards, ce qui reste bien loin de certains mastodontes internationaux.

Au niveau de l'échantillon des fonds, il y a peu de changements notables à relever depuis 2018. Les fonds ayant récemment fait leur entrée sur le marché sont en général des placements privilégiant des niches de marché ou possédant des stratégies alternatives.

TOP 5 des fonds immobiliers (données fin juin 2022)

CAPITALISATION BOURSIÈRE (CHF mio)	Sept.22	Jun 20	Progression	Part.
UBS Swiss Sima	9 348	8 677	8%	16.5%
CS REF Siat	3 436	3 211	7%	6.1%
UBS Swiss Anfos	2 901	2 766	5%	5.1%
CS REF Living Plus	2 878	3 220	-11%	5.1%
CS REF Green Property	2 850	2 886	-1%	5.0%
Total 40 fonds cotés	56 498	45 245	25%	100.0%

MEILLEURE DISTRIBUTION (en % NAV) 2022	MEILLEUR AGIO (en % NAV) 2022
HSC Fund 4.61%	La Foncière 64.75%
SFC 4.59%	Immofonds 60.60%
Procimmo 3.80%	CS REF Living Plus 60.32%
Swisscanto Swiss Commercial 3.61%	FIR 58.25%
SWC (CH) RE SwCom 3.61%	CS REF SIAT 54.06%
Moyenne 40 fonds cotés 2.53%	Moyenne 40 fonds cotés 27.75%

MEILLEUR TAUX DE PERTE SUR LOYERS (en %) 2022	MEILLEUR RENDEMENT PLACEMENT (en %) 2022
La Foncière 1.07%	SwissInvest Real 10.83%
HSC Fund 1.13%	Streetbox REF 10.67%
CS REF Hospitality 1.29%	Suisse Romande Property Fund 8.90%
Rothschild Real Estate SICAV Swiss 2.25%	Immofonds 8.80%
UBS Foncipars 2.50%	UBS Swiss Sima 8.60%
Moyenne 40 fonds cotés 6.23%	Moyenne 40 fonds cotés 5.81%

MEILLEUR RATIO D'ENDETTEMENT (en %) 2022	MEILLEUR TER _{6AV} (en %) 2022
CS REF LogisticsPlus 8.5%	CS REF Hospitality 0.37%
Swiss Central City 11.1%	Immo Helvetic 0.59%
Solvalor 61 12.1%	CS REF LogisticsPlus 0.59%
FIR 12.8%	SwissInvest Real 0.61%
La Foncière 13.4%	Rothschild Real Estate SICAV Swiss 0.61%
Moyenne 40 fonds cotés 21.8%	Moyenne 40 fonds cotés 0.75%

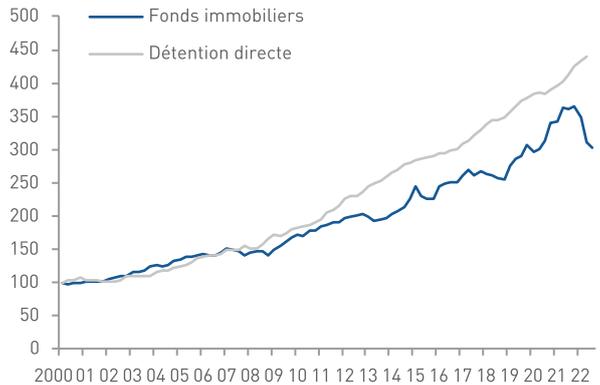
Remarque : les fonds immobiliers référencés dans notre échantillon sont soumis au négoce boursier depuis minimum 1 an.
Sources : SWX, Wüest Partner (WUPIX-F), rapports annuels des fonds

Lors du bouclage annuel, chaque fonds est tenu de publier une série d'indicateurs (directives ASAP, anciennement SFAMA) dont les résultats mesurent la qualité du placement, ainsi que la performance de la stratégie mise en place. Vous trouverez ci-dessus un Top 5 des ratios les plus pertinents à notre sens (état au 30.06.2022). Il ressort de cette analyse que les fonds avec la capitalisation la plus élevée ne sont pas forcément les plus performants. Au niveau de la distribution des dividendes directement corrélée au niveau de risque, les premières places sont sans surprise occupées par les placements à vocation commerciale. Il est également intéressant de constater que le rendement de placement résulte à plus de 50% de la prise de valeur en capital. Les fonds romands s'illustrent dans le classement des agios, témoignant de la qualité des portefeuilles, mais également dans celui des stratégies avec un endettement faible.

SUR LA BASE DES VALEURS VÉNALES, LE RENDEMENT BRUT MOYEN DES PORTEFEUILLES IMMOBILIERS DÉTENUS PAR LES FONDS S'ÉLÈVE À 4.5%.

Les fonds représentent une alternative de placement pour les investisseurs ne souhaitant pas assumer la gestion d'immeubles. Comme l'illustre le graphique (fig. ci-dessous), la détention directe connaît une évolution de performance plus conséquente depuis 2011. Cet écart est fortement corrélé au niveau des agios. Or, ce dernier a atteint son maximum au 1^{er} semestre 2022 et ne cesse à présent de baisser, ce qui pourrait mathématiquement améliorer la performance de l'immobilier indirect.

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



Sources : CIFI, SIX Swiss Exchange

La valorisation des valeurs d'immeubles se reflète dans les rendements des portefeuilles immobiliers sous gestion. En deux ans, la moyenne a chuté de 0.25%, passant de 4.75% à 4.5%. Cette tendance risque d'être sensiblement freinée ces prochaines années au vu de la récente évolution des taux et de la conjoncture actuelle.

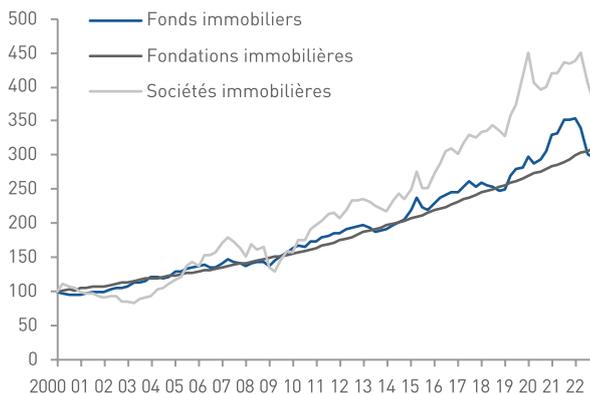
À l'avenir, l'investisseur aura besoin d'être rassuré quant à son placement immobilier titrisé. Dans ce contexte, l'image du fonds revêt une importance capitale. La capacité à affronter la transition énergétique, la politique en matière de critères ESG, la gestion des risques et la valorisation des immeubles constituent des enjeux majeurs pour les stratégies à venir avec des répercussions immédiates sur la qualité du produit. Aujourd'hui, 80% des fonds cotés ont adopté des politiques ESG. Il faudra donc être particulièrement attentifs aux actions entreprises et à la manière de les monitorer pour identifier les bons élèves.

FONDATIONS IMMOBILIÈRES

Les fondations ont été très dynamiques ces dernières années malgré le niveau de prix élevé des immeubles. Elles représentent le placement privilégié en matière d'immobilier indirect pour les institutions de prévoyance suisses et la parfaite alternative à la détention directe. Soumises à la Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CHS PP), elles offrent des rendements distribués en règle générale supérieurs aux fonds. Un différentiel qui peut atteindre près de 1%, principalement grâce à l'exonération de l'impôt sur le bénéfice et le capital. Les liquidités à investir dans l'immobilier par les institutionnels sont encore conséquentes. Pour éviter leur surabondance dans les caisses, il n'est d'ailleurs pas rare que bon nombre de fondations proposent de réinvestir la totalité de leurs dividendes.

À l'instar des fonds cotés, il existe des fondations très actives sur le marché qui privilégient l'investissement, et d'autres plus attentistes, qui se focalisent sur la préservation d'une rentabilité élevée. Comme l'illustre parfaitement le graphique ci-dessous, la performance des fondations est moins volatile que celle des fonds et des sociétés immobilières. Rappelons que les fondations sont non-cotées. Elles ne sont par conséquent que peu impactées par les fluctuations boursières. Par ailleurs, leur objectif est souvent calqué sur les attentes de la prévoyance, à savoir une rentabilité stable et pérenne à long terme, d'où une croissance plus linéaire et un temps d'adaptation plus long.

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 65 fondations sous surveillance (soit 2 de plus qu'en 2020), pour plus de 500 groupes de placement. La fortune globale cumulée atteindrait aujourd'hui plus de CHF 200 milliards. Dans son rapport d'activité pour l'année 2021, l'autorité mentionne que la création de groupes de placement s'est ralentie avec une priorité accordée aux placements alternatifs plutôt qu'immobiliers. Les stratégies s'orientent vers les placements « verts » tenant compte des aspects de durabilité et énergétiques à travers la mise en place de politiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance).

LES FONDATIONS DE PLACEMENT OFFRENT UNE PERFORMANCE MOINS VOLATILE QUE LES AUTRES PLACEMENTS IMMOBILIERS CAR ELLES NE SONT PAS PRÉSENTES SUR LE MARCHÉ BOURSIER.

Notre échantillon se compose de 45 entités immobilières (fondations ou groupes de placement) dont 41 sont membres de la CAFPA/KGAST (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement). La fortune totale dépasse ainsi CHF 65 milliards, soit une progression de quasiment 40% sur deux ans. À noter que la moitié de cette croissance s'explique par l'intégration du groupe de placement AXA Immobilier Habitation. Cette tendance pourrait toutefois avoir atteint son pic, d'une part en raison de la pression moins forte sur les liquidités détenues suite à la suppression des taux négatifs. D'autre part, la répartition des investissements des institutionnels risque d'être modifiée, notamment avec la reprise des obligations.

TOP 5 des fondations immobilières (données fin juin 2022)

FORTUNE (CHF mio)	Jun 22	Jun 20	Progression	Part.
AXA Immobilien Wohnen	8 097	7 178	13%	12.6%
Swisscanto Immobilien Schweiz	7 884	7 178	10%	12.2%
CSA Real Estate Switzerland	6 662	5 840	14%	10.3%
Turidomus Casareal	3 900	3 476	12%	6.0%
SwissLife Immobilien Schweiz	3 312	2 645	25%	5.1%

Total 41 fondations CAFPA/KGAST **64 473** **46 045** **40%** **100.0%**

MEILLEURE PERFORMANCE DE PLACEMENT (en %) 2022	MEILLEUR TER _{GAV} (en %) 2022
DAI - Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS 9.19%	Turidomus Proreal Commercial 0.13%
HIG Immobilien Schweiz 8.32%	Turidomus Urban and Mixte Use 0.13%
Zürich Immobilien - Traditionell Schweiz 8.13%	Pensimo Proreal Commercial 0.18%
Turidomus Casareal Habitation 7.59%	Turidomus Casareal Habitation 0.21%
Zürich Immobilien - Wohnen Schweiz 7.56%	Pensimo Casareal Habitation 0.22%

Moyenne 45 fondations immobilières **5.45%** **Moyenne 45 fondations immobilières** **0.48%**

MEILLEURE DISTRIBUTION (en %) 2022	MEILLEUR TAUX DE PERTE SUR LOYERS (en %) 2022
HIG Immobilien Schweiz 5.89%	SwissLife Alter und Gesundheit Schweiz 0.37%
Akriba Immobilien Anlagestiftung 4.74%	Patrimonium Gesundheitsimmobilien 1.62%
Patrimonium Gesundheitsimmobilien 4.03%	IST Immobilien Schweiz Focus 1.90%
Lithos Fondation de placement immobilier 3.76%	Akriba Immobilien Anlagestiftung 2.05%

Turidomus Proreal Commercial 3.46%
Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz 2.24%

Moyenne 21 fondations immobilières **2.87%** **Moyenne 45 fondations immobilières** **5.21%**

MEILLEUR RENDEMENT DE PORTEFEUILLE (en %) 2022
Ecoreal Suisselect 6.21%
Constivita 5.45%
Patrimonium Gesundheitsimmobilien 4.99%
Zürich Immobilien - Geschäft Schweiz 4.94%
Lithos Fondation de placement immobilier 4.93%
Moyenne 45 fondations immobilières 4.06%

Sources : KGAST, Wüest Partner, rapports annuels

Comme pour les fonds cotés, nous avons établi un classement (Top 5) des fondations sur la base de certains ratios, ainsi que du rendement brut des portefeuilles avec les informations publiées dans les derniers rapports annuels. À l'instar de notre dernière parution, les cinq plus grosses fortunes représentent pratiquement la moitié du marché à elles seules (46.3%). Nous relevons d'ailleurs que ce sont essentiellement les structures de grande taille qui ont augmenté leur capital puisque le nombre de fondations possédant une fortune supérieure à CHF 1 milliard est resté stable (16 actuellement contre 14 en 2020 sans AXA). La performance de placement est en moyenne inférieure à celle des fonds. Une situation qui s'explique par une valorisation du capital moins prononcée que celle du marché boursier, d'autant plus que la distribution est plus élevée. Les coûts de gestion et d'administration (TER) restent stables sur ces dernières années et dépendent beaucoup de la politique de gestion du fonds. À noter encore que deux entités en lien avec la santé présentent les meilleurs taux de perte sur loyers.

Le coefficient d'endettement moyen s'élève à 12.5%, soit nettement au-dessous de la limite de 1/3 autorisée par la loi, signe que la priorité est donnée à l'investissement. Selon notre analyse, 6 fondations ne possèdent pas d'endettement. Cette tendance à freiner le recours aux fonds étrangers devrait se poursuivre pour éviter une forte augmentation des frais hypothécaires.

L'APPORT DE LIQUIDITÉS AU SEIN DES FONDATIONS IMMOBILIÈRES POURRAIT ÊTRE FORTEMENT PÉJORÉ PAR LA SUPPRESSION DES TAUX NÉGATIFS ET LA REPRISE DU MARCHÉ OBLIGATAIRE.

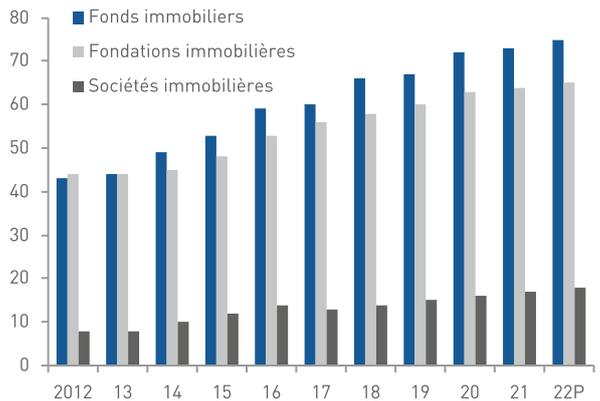
On dénombre 6 nouvelles entités affiliées à la CAFP/KGAST. Si certaines telles qu'Axa existaient déjà avant leur adhésion, d'autres ont vu le jour récemment :

- 2 nouveaux groupes de placement ont été créés par **1291 La Fondation de Placement Suisse** en lien avec des biens immobiliers. Le premier date de 2018 et possède une stratégie d'investissement globale nationale avec une prépondérance de minimum 60% d'immeubles d'habitation. Actuellement, le portefeuille est composé de 11 immeubles pour une fortune totale de près de CHF 1.4 milliard. Le second est plus récent (2022) et se concentre sur des projets de construction ou de développement durables. Le groupe de placement a acquis deux projets en Suisse alémanique pour un montant estimé à terme à CHF 175 millions.
- Le groupe de placement **Urban and Mixte Use** de la **Fondation de placement Turidomus** privilégie les investissements dans les centres-villes avec une affectation diversifiée. Le fonds compte 12 immeubles et 6 projets de construction en cours pour une valeur totale de CHF 1'135'000.
- **SFP Fondation de placement** a été créée en 2017 par Swiss Finance & Property SA. Lancé en 2018, le groupe de placement Swiss Real Estate offre l'opportunité aux caisses d'investir directement dans un portefeuille d'immeubles diversifiés dans toute la Suisse. Le nombre de bâtiments détenus se monte à 27, correspondant à une valeur totale de plus de CHF 384 millions.

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Alors que leur croissance était très forte, les sociétés immobilières ont marqué le pas depuis 2020, avec une croissance qui dépasse à peine 2% à échantillon comparable. Selon l'indice de performance (fig. page 59), elles enregistrent même une baisse de valeur car elles sont fortement impactées par le contexte économique international morose lié entre autres à la guerre en Ukraine. Leur nombre n'évolue guère, puisqu'une seule nouvelle société voit en moyenne le jour par année. Plus volatiles et corrélées aux marchés boursiers, elles recourent davantage à l'endettement que les autres placements immobiliers. 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 EST RESTÉE STABLE DEPUIS 2 ANS.

Alors qu'elles venaient de se remettre de la période de pandémie, la guerre en Ukraine avec son lot d'incertitudes a stoppé brutalement la reprise enclenchée. Depuis la fin du 3^e trimestre 2022, l'indice a déjà perdu pas moins de 16% (fig. page 59). Le risque porte sur le segment de l'immobilier commercial et plus particulièrement les locataires dont les activités sont destinées à l'international. De plus, les difficultés d'approvisionnement pour les entreprises, notamment au niveau des matériaux, seront difficiles à gérer. Il faut s'attendre à des faillites en Suisse, d'autant plus que certaines sociétés seront confrontées au remboursement des crédits octroyés durant la période du Covid et qui arriveront à échéance d'ici 2025.

APRÈS LA PANDÉMIE, LA GUERRE EN UKRAÏNE FRAPPE DE PLEIN FOUET LES ACTIONS DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES 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 plus de CHF 22 milliards, ce type de placement reste moins attractif, notamment pour les institutionnels, en raison du niveau de risque plus élevé associé. Le segment est largement dominé par trois structures qui, à elles seules, détiennent pas moins de 2/3 des parts de marché.

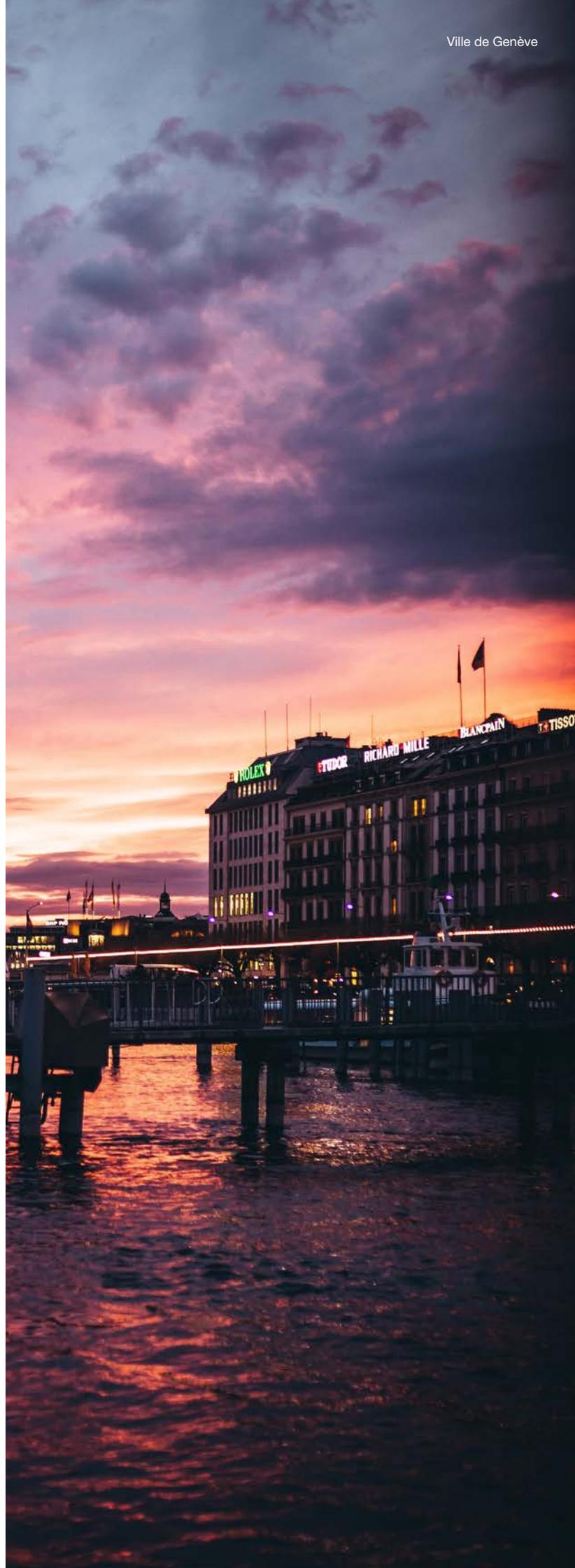
TOP 3 des sociétés immobilières (données fin juin 2022)

CAPITALISATION BOURSIÈRE (CHF mio)				
	Jun 22	Jun 20	Progression	Part.
Swiss Prime Site AG	6 640	6 792	-2%	29.8%
PSP Swiss Property AG	5 211	5 004	4%	23.4%
Allreal Hodling AG	2 605	2 969	-12%	11.7%
Total 13 sociétés cotées	22 246	21 796	2%	100.0%

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

Alors que la réforme fiscale de l'imposition des entreprises avait donné une impulsion positive, la hausse des taux hypothécaires depuis le début de l'année est particulièrement pénalisante. En effet, les sociétés immobilières s'endettent davantage que les fonds et fondations lors d'acquisitions. Ces charges financières viendront directement impacter les résultats des entreprises.

Bien que souvent actrices du développement d'infrastructures et de la construction de nouveaux bâtiments, les sociétés immobilières devront par ailleurs faire face à une concurrence qui s'est intensifiée, que ce soit au niveau de la mise à disposition de nouvelles surfaces d'activité ou du télétravail plébiscité par les collaborateurs, réduisant ainsi la demande. Le locataire aura donc le choix et sélectionnera avec minutie ses locaux pour répondre au mieux à ses besoins.



INVESTISSEMENTS ALTERNATIFS DANS L'IMMOBILIER

DES DOMAINES QUI NE CESSENT DE PRENDRE DE L'AMPLEUR

IL Y A 20 ANS...

Dans un monde en perpétuelle évolution, l'immobilier n'est pas en reste. Pour preuve, les alternatives de placement en immobilier évoquées ci-après n'existaient tout simplement pas il y a deux décennies.

CROWDFUNDING IMMOBILIER

Le crowdfunding immobilier, ou financement participatif, est une forme de collecte de fonds communautaires permettant à de petits épargnants d'accéder à l'investissement immobilier direct et d'obtenir en retour des revenus locatifs. À travers une plateforme dédiée, l'investisseur sélectionne l'immeuble pour lequel il envisage un placement commun. Il devient ainsi copropriétaire d'une partie dudit bâtiment et participe à ce titre aux prises de décision lors d'assemblées. Ces dernières peuvent porter sur la réalisation de travaux de rénovation/ d'assainissement ou encore la conservation/ revente de l'immeuble au terme de la durée de détention initiale.

CHIFFRES CLÉS

Volume annuel des investissements sur le marché du crowdfunding en Suisse :

CHF 792 MILLIONS
dont CHF 418 millions dans l'immobilier

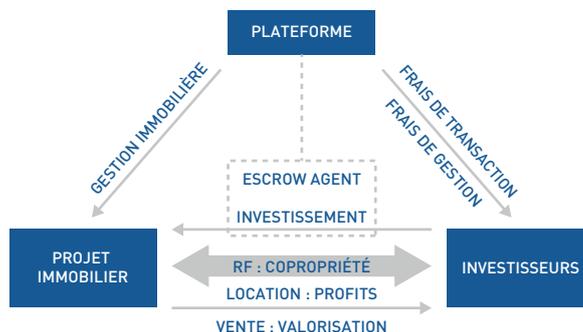
Part de la tokenisation mondiale :

10% DU PIB MONDIAL D'ICI 2027
SELON LES ÉTUDES WEF

Volume annuel des investissements dans l'immobilier virtuel :

USD 500 MILLIONS
EN 2021

Parties prenantes et leurs relations dans le crowdfunding



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

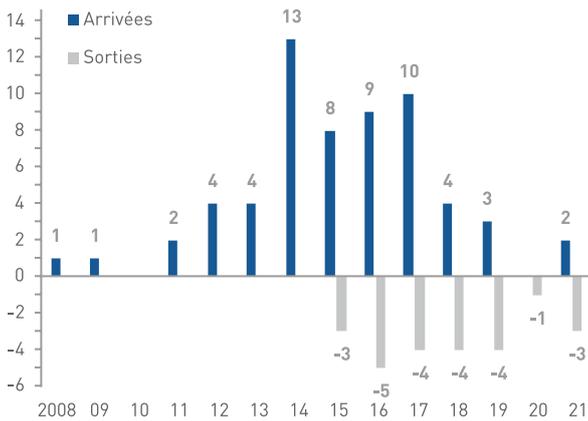
Né aux États-Unis, le crowdfunding immobilier s'est rapidement répandu en Europe, notamment au Royaume-Uni où ce marché pèse déjà plusieurs milliards de livres. Il est arrivé quelques années plus tard en Suisse (2008) mais il faudra attendre 2019 pour assister aux premières transactions en Suisse romande. Selon la dernière publication de la chaire d'économie de la Haute École spécialisée de Lucerne (Crowdfunding Monitor Schweiz 2022), près de CHF 800 millions ont été échangés en 2021, dont 2/3 attribués au secteur immobilier. Avec une forte croissance, le volume devrait avoisiner CHF 1 milliard en 2022.

Aujourd'hui, il est possible d'investir dès CHF 10'000 dans des plateformes de crowdfunding immobilier en Suisse. Les rendements attendus sont compris entre 4% et 7%. Bien que particulièrement attrayant en termes de rentabilité et de dilution du risque locatif, ce type de placement comporte naturellement certains risques. Contrairement aux fonds immobiliers limités au niveau de l'endettement, le crowdfunding offre la possibilité d'optimiser l'effet de levier, partant du principe que les propriétaires sont des personnes physiques. Il n'est donc pas rare d'observer un financement atteignant jusqu'à 70%. Or, la hausse des taux d'intérêt telle que nous la vivons actuellement aura certainement des répercussions non négligeables sur la rentabilité dégagée à l'avenir. De plus, l'engagement se fait généralement sur une durée de détention de 7 à 10 ans. Il convient dès lors d'accorder une attention particulière à la gestion du bien durant cette période afin de préserver sa valeur marchande. Si l'immeuble venait à se détériorer faute d'investissement, la liquidité en serait grandement affaiblie puisque le risque de revente augmenterait.

LE MARCHÉ TOTALISE PLUS DE CHF 3 MILLIARDS DEPUIS L'APPARITION DU CROWDFUNDING EN SUISSE.

Toujours selon le Crowdfunding Monitor Schweiz, il existe 37 plateformes implantées en Suisse à fin avril 2022. Un certain tassement est toutefois observé ces dernières années avec la disparition de plusieurs entités. Ce constat illustre bien la difficulté de se faire une place dans ce créneau de placement et la relative saturation actuelle.

Évolution du nombre de plateformes de crowdfunding en Suisse depuis 2008



Source : Crowdfunding Monitor Schweiz, HES Lucerne

Malgré sa croissance fulgurante et le but recherché de démocratiser l'investissement immobilier, le crowdfunding reste aujourd'hui un marché de niche pour les connaisseurs. Le fait qu'il ne soit pas régi par un cadre légal mieux défini ne rassure probablement pas le potentiel investisseur. Pour rappel, la FINMA a annoncé le 1^{er} juillet 2020 qu'aucune disposition spécifique en matière de surveillance du crowdfunding n'était prévue dans le droit suisse.

Lorsque des fonds sont investis de manière collective, il est primordial d'analyser la liquidité du produit. Dans le cas d'un achat immobilier, celle-ci dépendra à la fois du marché et de la facilité à se libérer de sa participation à l'échéance. La revente peut s'effectuer soit par l'intermédiaire d'une plateforme d'échange, soit par la société de crowdfunding elle-même. Si cette dernière s'engage initialement sur des conditions de rachat, elle offre une certaine sûreté à l'investisseur.

TOKENISATION

Beaucoup moins connue et répandue que le financement participatif, la tokenisation de l'immobilier peine encore à trouver sa place. Pour rappel, il s'agit d'un processus visant à dématérialiser un bien ou des données en les sécurisant à l'aide d'une technologie cryptographique, la blockchain. Le propriétaire obtient ainsi un jeton ou « token » qu'il peut ensuite échanger ou stocker comme n'importe quel autre actif. Les principaux avantages sont une meilleure liquidité, une plus grande transparence, davantage de sécurité, un gain de temps important mais surtout la possibilité de diviser la valeur d'un actif en une multitude de petites parts. Plusieurs études prédisent que près de 10% du PIB mondial pourrait être tokenisé d'ici 2027.

Même si certains spécialistes lui reconnaissent un potentiel considérable à l'avenir, le marché suisse devra certainement encore patienter pour voir les premières transactions immobilières sous forme de jetons. En effet, bien que le but soit de réduire les intermédiaires et ainsi de limiter les coûts par l'optimisation numérique des processus entre acheteurs et vendeurs, les obstacles, notamment légaux, sont nombreux.

QUELQUES NOTIONS EN BREF :

Métavers : contraction des termes « meta » et « universe ». Le terme désigne un réseau de mondes virtuels qui va au-delà de ce que nous connaissons et dans lequel des personnes peuvent interagir avec des objets numériques. Il est souvent assimilé à la réalité virtuelle ou à la vision d'un monde en 3D qui remplacera à terme Internet.

NFT : tiré de l'anglais « non fungible token » ou jeton non-fongible en français, ce terme désigne un objet sous forme de fichier numérique qui possède un certificat d'authentification qui lui est rattaché, le rendant unique et non interchangeable. Il est souvent présenté comme un titre de propriété exclusif, stocké dans un registre public numérique et décentralisé.

Avatar : représentation informatique d'un internaute à travers un personnage évoluant dans un environnement virtuel.

Blockchain : technologie de stockage des données et de transmission d'informations partagées entre tous les utilisateurs. Contrôlée à intervalles réguliers, elle forme des blocs en chaîne. Elle ne dépend pas d'une autorité centralisée et présente l'avantage d'être rapide et sécurisée.

IL SEMBLE PEU PROBABLE DE TOKENISER LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE DIRECTE À COURT TERME, PUISQU'IL FAUDRAIT NUMÉRISER LE REGISTRE FONCIER ET L'OUVRIR PUBLIQUEMENT.

En Suisse, dans le cadre de la détention directe, le code civil (CC) identifie le propriétaire d'un bien immobilier comme étant la personne inscrite au registre foncier. À ce jour, il n'est donc pas possible de transférer des biens en dehors de ce registre. Sa décentralisation sur une plateforme publique virtuelle n'est clairement pas prévue pour demain. Afin que le processus fonctionne, il conviendrait en outre d'ouvrir l'acquisition aux étrangers, une démarche fortement restreinte par la Lex Koller.

En revanche, la tokenisation a déjà été testée dans l'immobilier titrisé. En 2020, un immeuble commercial de la Bahnhofstrasse à Zurich a été acquis en partie par une société immobilière sous forme de jetons. Chacun d'entre eux représente une part de propriété donnant droit à une partie des revenus locatifs et à une participation sur l'évolution de la valeur du bien. Depuis 2018 déjà, la FINMA soutient cette technologie numérique en travaillant sur l'adaptation des lois actuelles.

Or, la tokenisation est certainement perçue comme une menace pour bon nombre d'activités. Des relations plus directes pourraient déboucher sur la suppression de pléthore d'emplois dans des métiers tels que le notariat, le courtage ou encore le secteur bancaire. Les partisans de la tokenisation immobilière devront donc très probablement faire face à la mobilisation des milieux politiques et aux fortes pressions des lobbies.

Au final, nous avons le sentiment que le public n'est pas encore prêt à s'approprier une telle technologie, d'autant plus dans le secteur de l'immobilier. Un constat qui peut s'expliquer par la difficulté de percevoir les réels avantages par rapport à la titrisation immobilière.

IMMOBILIER VIRTUEL

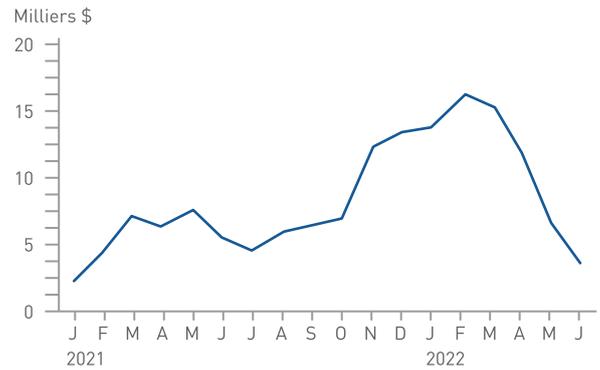
Et si finalement l'alternative à l'immobilier n'était autre que l'immobilier virtuel ? Au début des années 2000, des jeux vidéo tels que « Les Sims » ou « Second Life » proposaient les premières expériences de mondes virtuels. Ces environnements sont appelés métavers. À travers leurs avatars, les utilisateurs formaient des communautés qui se rencontraient dans des lieux divers et variés. Suite à l'organisation d'événements, les marques se sont ensuite rapidement intéressées à ce phénomène.

S'acheter une parcelle (appelée par exemple « land » dans « Decentraland ») dans un monde virtuel est parfaitement possible. Plusieurs métavers existent déjà depuis quelques années et proposent des environnements dans lesquels des terrains sont à acquérir. Les principaux se nomment « The Sandbox », « Decentraland » ou encore « Otherside », mais nombreux sont les concurrents à y voir une opportunité et à se lancer dans la création d'un métavers. Qu'il soit en cours de développement ou déjà construit, l'acquisition d'un terrain se fait en cryptomonnaie à travers l'achat de NFT (voir définition page 63). Cette technologie associée à la blockchain permet de sécuriser la transaction et de délivrer un titre de propriété personnel et authentifié. L'acheteur peut ensuite utiliser et aménager son bien immobilier numérique comme il l'entend, dans les limites techniques autorisées par le développeur. Il reste à savoir si les créateurs de ces métavers introduiront à l'avenir des concepts comme les zones d'affectation différenciées ou les coefficients de densité distincts. La localisation, au sens où nous l'entendons, n'est bien entendu pas aussi essentielle que dans l'immobilier réel, puisque les distances virtuelles sont souvent réduites à un système de téléportation. En revanche, la valeur d'un emplacement dépendra de sa capacité à générer du trafic et à rassembler des communautés afin de dégager des produits. Certains quartiers seront ainsi très prisés puisqu'ils concentrent des marques de renom ou des investisseurs fortunés. Les transactions sur des terrains virtuels fonctionnent selon le principe très simple de l'offre et de la demande. Les similitudes avec la réalité sont donc nombreuses.

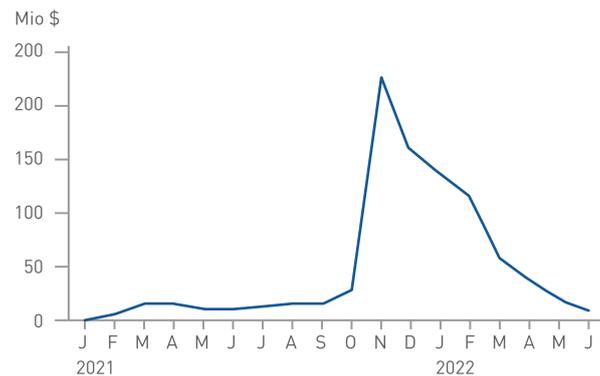
LE MARCHÉ IMMOBILIER VIRTUEL SUSCITE INTÉRÊT ET ENGOUEMENT, MAIS RESTE DIFFICILE D'ACCÈS POUR LES NÉOPHYTES ET COMPORTE DES RISQUES FINANCIERS IMPORTANTS.

En 2021, les investissements dans les marchés immobiliers virtuels totalisaient environ USD 500 millions. Les spécialistes s'attendent à ce que ce montant double en 2022.

Évolution du prix moyen d'un terrain virtuel sur le métavers Mettdown



Évolution du volume d'investissement basé sur 6 principales plateformes



Source : WeMeta

La pénurie n'existera probablement pas sur les marchés virtuels. Il est en effet possible de créer des nouveaux terrains en quelques lignes de codage avec des possibilités de création infinies. Pourtant, les prix des parcelles prennent l'ascenseur depuis début 2021. Selon un article publié par la banque Raiffeisen et à titre d'exemple, une parcelle de terrain moyenne dans « The Sandbox » se vendait à moins de USD 150 en janvier 2021 pour atteindre près de USD 16'000 un an plus tard. Par ailleurs, des transactions à plusieurs millions portant sur des lots de parcelles ont d'ores et déjà été observées. Depuis quelques mois et d'après une étude récente du site américain « The Information », les prix des terrains numériques dégringolent et le nombre de transactions s'est considérablement réduit comme l'illustre le graphique ci-dessus. Cette baisse s'expliquerait par le contexte économique mondial et la forte corrélation avec les cryptomonnaies. Il pourrait toutefois s'agir d'une période passagère pour mieux repartir à la hausse d'après les milieux financiers. Ces variations de prix démontrent la forte volatilité de ce type de placement.

En conclusion, l'immobilier virtuel reste un espace de jeu pour les investisseurs qui aiment spéculer. Au vu de l'évolution exponentielle des prix actuels, des bulles immobilières semblent également exister sur ce marché selon certains spécialistes du domaine. Par ailleurs, le risque de perdre la totalité de son investissement reste omniprésent. Étant donné que les métavers peuvent être amenés à disparaître aussi rapidement qu'ils sont apparus, il est d'autant plus important de bien choisir son marché, ou plutôt son environnement virtuel avant de se lancer. Nous sommes néanmoins persuadés que l'investissement dans la pierre n'est pas prêt à être remplacé par l'investissement « métavérique ». Ce monde demeure encore abstrait pour bon nombre de personnes et notamment les professionnels de l'immobilier.







20 ANS

5

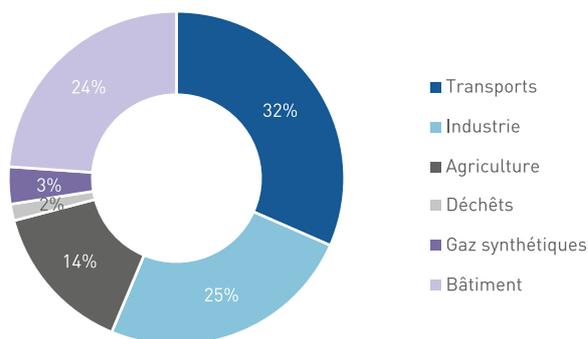
IMMOBILIER
DURABLE

Les bâtiments suisses, c'est :

40% DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE TOTALE

1/4 DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Émissions des gaz à effet de serre par secteur en 2020 selon l'OFEV



Source : Office fédéral de l'environnement (OFEV)

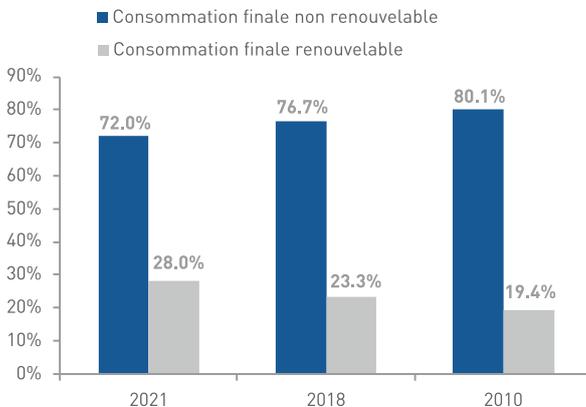
La concentration globale de CO₂ dans l'atmosphère ne cesse d'augmenter d'année en année, accélérant ainsi le réchauffement climatique. À travers sa politique énergétique, la Suisse s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre et à atteindre ainsi une émission nette nulle d'ici à 2050. Trois secteurs sont principalement impactés et concernés par cette réduction, soit ceux des transports, de l'industrie et du bâtiment. Ce dernier devra jouer un rôle clé dans la réalisation de cet objectif. Selon les chiffres publiés par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), les bâtiments généraient en effet, en 2020, près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre en Suisse et consommaient 40% de l'énergie totale du pays. D'ailleurs, près de 70% de la consommation énergétique des bâtiments sont dus au chauffage. L'activité est donc sujette à un durcissement des normes en matière de construction et de rénovation afin de respecter les engagements pris.

IL Y A 20 ANS...

La problématique de la durabilité n'était pas dans l'air du temps.

ÉVOLUTION DE LA PART DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Évolution de la part des énergies renouvelables en Suisse



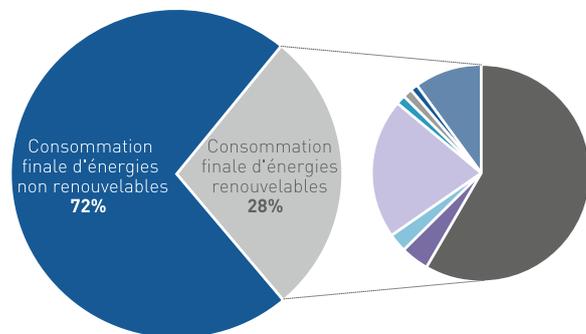
Source : OFEN

Selon l'Office fédéral de l'énergie, la part des énergies renouvelables a progressé de près de 20% entre 2018 et 2021, soit une consommation de l'ordre de 222'558 TJ. L'augmentation la plus marquée concerne la chaleur ambiante, passant de 1.97% en 2018 à 2.76% en 2021. 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, avec une progression d'environ 44% entre 2010 et 2021.

IMPACT DE LA LOI SUR L'ÉNERGIE SUR LES PROPRIÉTAIRES

La révision de la Loi fédérale sur l'énergie (LEne) à fin septembre 2016 a eu pour principale modification d'intégrer la fixation des valeurs indicatives en vue d'atteindre les objectifs de réduction de la 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.

Parts des énergies renouvelables dans la consommation totale 2021 en Suisse



- * 16.65% Électricité*
- 0.32% Part renouvelable des déchets**
- 1.17% Chauffage à distance**
- 0.41% Biogaz**
- 0.83% Carburants biogènes liquides
- 0.33% Solaire**
- 5.84% Bois**
- 2.76% Chaleur ambiante**

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

Source : OFEN

Dans ce contexte, de nombreuses réglementations cantonales ont été mises en place vis-à-vis des propriétaires. Dans le canton de Vaud, les nouvelles constructions doivent par exemple couvrir au minimum 30% de leurs besoins en eau chaude et 20% de leurs besoins en électricité par le biais d'énergies renouvelables. De plus, la loi prévoit l'obligation d'établir un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) lors de la vente d'un logement d'habitation et un remplacement des installations de chauffage à gaz, mazout ou charbon. Dans le canton de Neuchâtel, lors du remplacement d'une installation de production de chaleur dans un bâtiment d'habitation existant, la part d'énergies renouvelables doit représenter au minimum 20% des besoins thermiques. Dans la même ligne, l'installation de panneaux solaires thermiques est devenue obligatoire pour toutes les nouvelles constructions et lors de rénovations des toitures dans plusieurs régions. À 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, doit être calculé par les propriétaires. Ce calcul annuel est obligatoire et doit être remis à l'administration cantonale compétente (service de l'énergie). En avril 2022, le Conseil d'État a adopté une modification du règlement d'application sur l'énergie qui prévoit un abaissement du seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC), ainsi que l'utilisation de pompes à chaleur lors du changement de chaudières. Valable à partir du 1^{er} septembre 2022, le nouveau seuil de l'IDC est désormais fixé à 450 MJ/m²/an (125 kWh/m²). Dès cette date et au-dessus du seuil toléré, le bâtiment devra subir un assainissement énergétique. Pour les immeubles concernés, un audit énergétique et des mesures d'amélioration sont obligatoires, avec différents paliers et temporalités d'application. Si l'IDC d'un bâtiment se situe entre 450 et 550 MJ/m²/an (125 et 153 kWh/m²/an), l'audit énergétique n'est plus obligatoire, mais des mesures d'optimisation restent de mise. Enfin, si l'IDC dépasse largement le seuil ultime fixé, soit 800 MJ/m² par an (222 kWh/m²/an), il devient obligatoire de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans le but de ramener l'indice de dépense de chaleur (IDC) en dessous du seuil fixé. Ce dépassement significatif sera progressivement réduit jusqu'à atteindre 550 MJ/m²/an (153 kWh/m²/an) à partir du 1^{er} janvier 2031, afin d'assainir globalement le parc immobilier.

Le 15 septembre dernier, le Conseil des États a voté une loi urgente prévoyant plusieurs mesures visant à accélérer le développement des panneaux photovoltaïques. En effet, tous les nouveaux bâtiments d'une surface supérieure à 300 m² devront obligatoirement être munis d'une installation solaire, que ce soit sur les toits ou les façades. Des exceptions seront prévues, notamment s'il y a des obstacles techniques ou si les coûts sont trop élevés.

INCITATIONS LÉGALES EN FAVEUR DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE DE SOURCE RENOUVELABLE

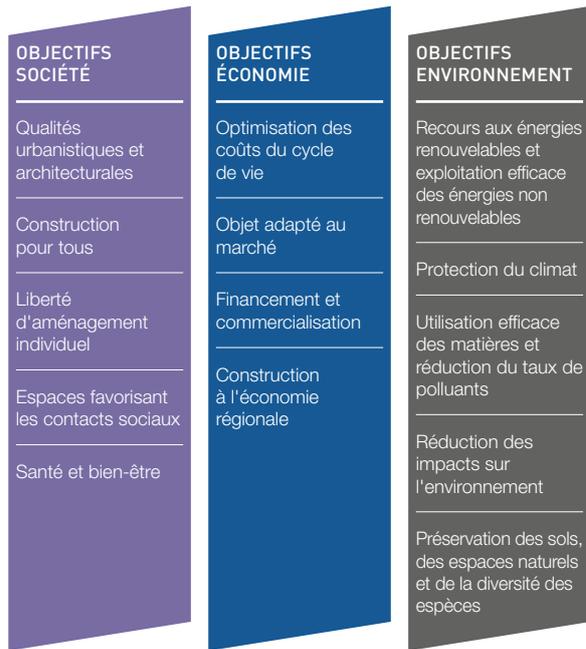
Depuis juin 2021, une modification du système légal relatif aux énergies renouvelables est mise en place par le Conseil fédéral, dans le but d'améliorer les instruments d'incitation de production de celles-ci.

En juin 2021, le Conseil fédéral a adopté la Loi fédérale relative à un approvisionnement en électricité sûr, reposant sur des énergies renouvelables. Ce projet regroupe la révision de la Loi sur l'énergie (LEne), ainsi que de la Loi sur l'approvisionnement en électricité (LApEL) afin de renforcer le développement des énergies renouvelables indigènes et la sécurité de l'approvisionnement de la Suisse, notamment durant l'hiver. Premièrement, le projet permet d'accélérer les procédures de planification et d'autorisation relatives aux installations hydroélectriques et éoliennes. Pour ce faire, des règles de planification et d'autorisation visant à améliorer l'efficacité et la coordination des procédures seront fournies aux cantons. Deuxièmement, il entend améliorer le développement des installations solaires par le biais d'incitations fiscales et par l'extension de la procédure d'annonce.

En juin dernier, le Conseil fédéral a également approuvé les modifications de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) proposées par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC). D'une part, la révision précitée concerne la mise en place d'installations solaires hors zone à bâtir. Selon le communiqué de presse du DETEC, la révision prévoit en effet de considérer d'importantes catégories d'installations solaires hors de la zone à bâtir comme des infrastructures dont l'implantation est imposée par leur destination. Il s'agit notamment de celles qui s'intègrent dans les façades, barrages ou murs anti-bruit ou dont la mise en place sur un lac de barrage en milieu alpin est mobile et flottante. Il sera ainsi plus simple de démontrer que les conditions d'autorisation sont réunies. Les autorisations pourront être octroyées plus rapidement et la charge de travail des autorités cantonales s'en trouvera allégée. D'autre part, selon le projet récemment approuvé, les installations solaires sur les toits plats situés en zone d'activité peuvent, dans certains cas, être exemptées de l'obligation de disposer d'une autorisation de construire.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les modifications de l'ordonnance sur l'énergie (OEne) et de l'ordonnance sur l'encouragement de la production d'électricité issue d'énergies renouvelables (OEneR) sont entrées en vigueur. La révision de l'OEne précise notamment que les installations hydroélectriques peuvent être autorisées malgré l'absence de désignation dans le plan directeur cantonal. Il est également indiqué que dorénavant, seuls les projets ayant une incidence sur le territoire et l'environnement doivent figurer dans le plan directeur. La modification de l'OEneR, quant à elle, encourage les installations de plus grande importance, ainsi que l'exploitation de toute la surface de toiture se prêtant à la production d'électricité.

Piliers du développement durable



Sources : SNBS, Standard Construction durable Suisse

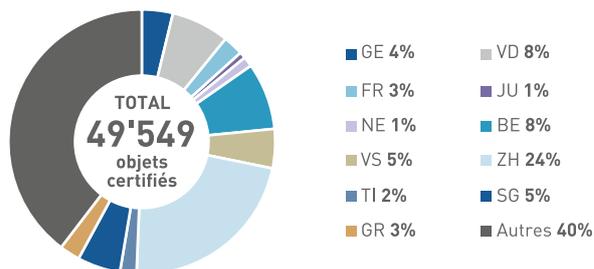
1 LE STANDARD DE CONSTRUCTION DURABLE SUISSE (SNBS)

Le Standard de Construction Durable Suisse (SNBS) prend en considération non seulement le bâtiment, mais également sa localisation et 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-dessus). 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)

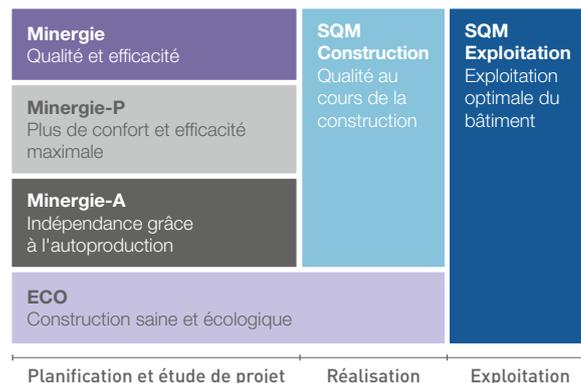
Le canton de Genève met tout en œuvre pour réduire le plus possible l'utilisation des énergies fossiles. Pour atteindre son objectif, il a introduit des standards de Haute Performance Énergétique (HPE) et de Très Haute Performance Énergétique (THPE). Ces standards permettent de respecter les normes de 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.

Répartition des labels Minergie en Suisse selon le canton



Source : Minergie

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



Source : Minergie, 2020

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 constructions, 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 49'000 immeubles sont certifiés Minergie en Suisse. À l'image du 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 faible 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 du 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.

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 : agrée (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.

5 LA CERTIFICATION D'UN QUARTIER

5.1 ONE PLANET LIVING

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	Équité et partenariats locaux
10	Qualité de vie et bien-être

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 à un périmètre, type éco-quartier. Pour rappel, un éco-quartier est un aménagement urbain à l'échelle d'un quartier qui tient compte des 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-dessus) et répond aux objectifs des Nations Unies, de la Société à 2000 watts et aux fondamentaux du WWF international en ce qui concerne la protection de l'environnement, la préservation de la biodiversité et les écosystèmes.

5.2. SEED NEXT GENERATION LIVING

Les 6 principes fondateurs de la certification SEED

1	Qualité de vie attractive
2	Climat préservé
3	Biodiversité régénérée
4	Gouvernance partagée
5	Culture valorisée
6	Économie circulaire

Dans la continuité de la démarche One Planet Living précitée, l'Association suisse pour les quartiers durables, fondée en 2018 par le WWF Suisse et Implenia Suisse SA, a élaboré la certification SEED. L'association a pour but de réduire l'empreinte écologique des habitants en diminuant les émissions de CO₂, en favorisant la biodiversité, ainsi qu'en préservant un cadre harmonieux et une bonne qualité de vie. La certification SEED repose sur 6 principes fondateurs (voir ci-dessus). Tout en concevant des quartiers durables, elle a pour but de réduire l'empreinte écologique en milieu urbain en privilégiant le bien-être de ses habitants. Elle se distingue par une méthodologie de certification complète et exigeante définie par un Plan d'Action de Durabilité (PAD) qui exige une gouvernance multipartite, ainsi qu'un suivi de 30 objectifs de performance et de 60 indicateurs durant toute la phase d'exploitation. Le projet doit par ailleurs répondre à certains prérequis, dont la proximité de la localisation avec un axe de transport ou une faible densité. En harmonie avec la stratégie et les objectifs énergétiques 2050 de la Confédération, la

certification se conforme aussi aux fondamentaux du WWF international, soit la protection de l'environnement, des écosystèmes et des espèces vivantes qui créent la biodiversité.

6 LE SITE 2000 WATTS

Le concept du Site 2000 watts est, comme son nom l'indique, de se concentrer sur le site et les personnes (zones d'habitat) en tant qu'entité unique, à défaut de considérer chaque bâtiment. Il s'agit en effet d'une certification alliant efficacité énergétique, énergies renouvelables, respect du climat mais aussi mobilité durable et environnement de vie attrayant.

7 LES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE (ESG)

De nos jours, on dénote une forte conscience des enjeux environnementaux au sein de la société. Nous commençons à observer une tendance confirmée selon laquelle les investisseurs cherchent à s'orienter de plus en plus vers des actifs responsables. Le monde de la finance évolue vers une finance plus durable avec l'intégration des critères ESG (Environnement-Social-Gouvernance) dans les politiques de placement. Ceux-ci permettent d'évaluer la prise en compte du développement durable (et de ces trois piliers) dans la stratégie d'un acteur économique. Il s'agit d'un ensemble de normes environnementales, sociales et de gouvernance.

Pour pouvoir répondre aux critères ESG, différentes actions doivent être mises en place pour chacune des catégories. Par exemple, un fonds immobilier effectuera différents types d'investissements pour réduire l'empreinte écologique de son portefeuille (rénovation, remplacement des chaudières, pose de panneaux photovoltaïques, etc.) et ainsi répondre aux critères environnementaux. Parallèlement, les enjeux sociaux doivent être pris en compte à l'échelle du bâtiment. À cette fin, le bien-être, la sécurité, l'accessibilité et le confort des occupants/locataires (liste non exhaustive) sont examinés. Outre les enjeux sociaux liés à la pierre, le fonds doit se soucier du bien-être de ses collaborateurs en offrant un environnement de travail sain et de qualité. Finalement, les critères de gouvernance portent sur la gestion du fonds, notamment le choix des stratégies d'investissement, les parties prenantes, l'éthique et l'intégration des enjeux durables dans la stratégie de l'entreprise.

Plusieurs fonds immobiliers se profilent déjà avec une stratégie basée sur des critères de durabilité. Un indice se positionne aussi peu à peu comme la référence en matière d'évaluation de la durabilité des biens immobiliers en Suisse. Il s'agit du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), élaboré par la société de conseils MV Invest AG, et dont l'objectif est de normaliser l'évaluation à l'aide de benchmarks pour apporter une meilleure transparence et comparabilité sur le marché.

8 PACTA

PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) est une méthode qui analyse de manière standardisée les actions mondiales, les obligations d'entreprises et les portefeuilles de crédits. Développée par « 2° Investing Initiative », un Think Tank international indépendant à but non lucratif, elle est utilisée par de nombreux établissements financiers et États. La base de données permet de donner aux flux financiers une orientation compatible avec les objectifs climatiques. Le but est de recueillir des données de tous les secteurs, reposant sur des bases scientifiques comparables au niveau mondial – portant aussi bien sur les risques que sur les impacts environnementaux – et de les rendre accessibles.

La méthodologie PACTA, avec laquelle les tests de compatibilité climatique sont menés en Suisse, couvre sept secteurs d'importance critique pour le climat au niveau international, ainsi que le secteur du bâtiment suisse. L'analyse réalisée à l'aide de cet outil Open Source permet de gérer et de fournir un aperçu transparent des risques et effets négatifs sur le développement durable, conformément aux obligations européennes de publication des informations. La démarche a pour objectif de planifier une stratégie climatique dans le cadre de l'assainissement des bâtiments.

9 GRESB

Le « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB) est un organisme privé à but lucratif de labellisation environnementale internationale. Créé en 2009, il s'adresse aux acteurs de la gestion d'actifs immobiliers. En effet, il cible majoritairement les investisseurs immobiliers et se définit comme le comparateur de référence des performances ESG (environnementale, sociale et de gouvernance). À travers un questionnaire, des sujets liés à la quantité (consommation énergétique, matériaux utilisés et autres) et à la qualité (engagement des parties prenantes) sont comparés avec les pairs. Un plan d'action est ensuite proposé pour améliorer les performances des portefeuilles respectifs. En 2020, le GRESB a évalué 1'229 entreprises et fonds immobiliers dans 64 pays.

10 SSREI

Le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), un outil qui évalue la durabilité du portefeuille immobilier suisse, est une référence importante en termes de comparabilité et de transparence grâce à son approche d'évaluation uniforme. La certification avec cet indice permet aux propriétaires de conformer leur portefeuille aux exigences du développement durable dans le cadre de la stratégie énergétique 2050.

SSREI est reconnu par le GRESB comme outil d'évaluation et de certification de biens immobiliers existants - une étape importante dans le secteur immobilier suisse.





MAISON À HYDROGÈNE

L'hydrogène, du fait de ses propriétés, est un vecteur énergétique (source secondaire) produit par le gaz naturel ou d'autres technologies. Il peut être aisément stocké à long terme et transporté. L'hydrogène est l'élément chimique le plus abondant dans l'univers. De plus, il se démarque par sa densité énergétique supérieure à son poids. Cette source d'énergie peut être convertie en électricité ou en chaleur. Toujours dans l'optique de réduire l'empreinte écologique, il est désormais possible de construire une maison énergétiquement autonome, notamment grâce à la technologie de l'hydrogène et de l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques. Afin d'assurer une totale indépendance, il est nécessaire d'avoir une surface photovoltaïque suffisante en toiture et, dans la mesure du possible, des façades. Pour pouvoir atteindre une autonomie énergétique, l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques doit être stockée, car sa production et sa consommation ne sont pas simultanées. L'hydrogène est ensuite prélevé du réservoir H2 selon la demande énergétique, puis transformé en électricité ou en chaleur par la pile à combustible. Cette dernière, associée à une pompe à chaleur, permet d'assurer la production d'eau chaude et le chauffage des lieux.

En 2016, la première maison multifamiliale autosuffisante au monde « La Maison du Futur » a été réalisée dans le canton de Zurich. À ce jour, certains projets d'intégration de ce type d'équipement sont en cours d'élaboration, notamment le projet « Aurora » réalisé par les quatre acteurs économiques Real Stone, Romande Energie, GreenGT et la Fondation genevoise Nomads. Le projet a en effet pour but d'évaluer la viabilité économique du recours à l'hydrogène dans les immeubles.

HOMSPHERE

Les maisons Homsphere (généralement un groupe de minimum 4 villas) produisent, stockent, quantifient et réattribuent directement l'énergie. Elles sont construites en répondant aux critères de Très Haute Performance Énergétique (THPE) et aux labels Minergie-P et Minergie-A. Les villas sont livrées avec une voiture électrique. Les propriétaires profitent d'une indépendance énergétique et économique grâce à la production photovoltaïque d'énergie, à son stockage et à sa redistribution. En fonction des saisons, la production et la consommation varient, la différence est vendue ou achetée au gestionnaire du réseau de distribution (GRD) local. Dans le cadre de la gestion du Microgrid*, Homsphere effectue toutes les transactions énergétiques pour le compte des propriétaires, au prix public des GRD locaux.

La villa Homsphere, dite « maison du futur », est dotée d'un serveur central doublé d'une domotique élaborée. Ce serveur réceptionne et analyse les informations fournies par les équipements. En fonction des paramétrages et du comportement de ses utilisateurs, celui-ci envoie des ordres aux équipements. Qu'il s'agisse des installations de production ou de consommation d'énergie, l'application Homsphere permet une consultation en tout temps.



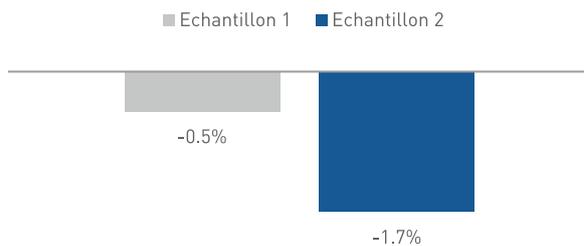
Projet « Aurora » réalisé par les quatre acteurs économiques Real Stone, Romande Energie, GreenGT et la Fondation genevoise Nomads

*Petit réseau électrique grâce auquel les bâtiments qui produisent de l'énergie verte la partagent avec leurs voisins.



Globalement, la société a pris conscience des problèmes liés à l'environnement et se doit d'agir maintenant. En raison des nouvelles mesures et de la pression sociale, les investisseurs et propriétaires immobiliers cherchent à intégrer la notion de durabilité dans leur choix de placement, notamment immobilier, que ce soit à travers une détention directe ou indirecte (placements collectifs). Or, ce critère de durabilité est encore trop peu considéré dans les stratégies d'acquisition sur l'Arc lémanique. Le faible nombre d'opportunités d'investissement relègue la durabilité au second plan avec une priorité accordée au placement des capitaux.

Variation de valeur des échantillons analysés avec la nouvelle méthode d'estimation



Aujourd'hui, l'impact de la durabilité sur un bien suscite encore beaucoup d'interrogations dans le domaine immobilier. Comme exposé dans notre dernière publication, nous avons intégré plusieurs critères de durabilité à notre outil d'estimation permettant de valoriser ou dévaloriser des bâtiments selon leur degré d'investissement énergétique. Cet outil est basé sur le principe selon lequel un bien durable est considéré comme moins risqué dans le temps qu'un bien qui ne l'est pas. Notre nouvelle méthode d'estimation consistera donc à adapter la prime de risque en fonction des critères durables du bien afin de fixer le taux d'escompte, à la fois en adéquation avec la qualité du bâtiment et sous l'angle énergétique.

Nous avons pu, à ce jour, tester notre modèle sur deux échantillons différents. Dans notre premier échantillon constitué d'une trentaine d'immeubles à prépondérance résidentielle, nous avons observé une dévaluation d'environ -0.5% sur le portefeuille entier avec un écart type moyen de l'ordre de 0.7% en comparaison avec les dernières évaluations et sans aucune modification de paramètres. En tenant compte uniquement des immeubles ayant enregistré une perte de valeur, la moyenne passe à -0.8%, respectivement +1.3% pour les bâtiments valorisés. Ce résultat met en évidence l'état du portefeuille qui contient principalement des immeubles avec peu d'éléments durables. Il est essentiellement composé d'immeubles datant de plus de 40 ans ayant bénéficié d'un entretien régulier. À noter que les propriétaires de ce portefeuille ont souhaité se conformer aux enjeux actuels à travers de récents investissements sur plusieurs immeubles ayant fait l'objet de rénovations intégrant des critères de durabilité. Cette démarche explique la dévaluation moyenne relativement faible du portefeuille, bien que les immeubles présentent un réel potentiel d'optimisation. Dans notre échantillon, nous observons un immeuble rénové avec le label Minergie et une classification au niveau du CECB située entre A et C. Celui-ci a vu son indice de dépense de chaleur (IDC) baisser drastiquement de 37% suite aux travaux. En tenant compte des critères durables propres au bâtiment, notre nouvelle grille de notation permettrait une valorisation de l'ordre de 2% supplémentaires par rapport à notre modèle actuel. Quant à notre second échantillon de 18 immeubles, il présente une dévaluation encore plus

marquée de -1.7% en moyenne avec un écart type moyen de l'ordre de 3%. Cette différence est notamment due au type d'immeubles qui composent l'échantillon, à savoir surtout des bâtiments datant des années 50-70, peu qualitatifs sur le plan de la durabilité.

PERSPECTIVES

L'intégration de ces nouveaux paramètres dans nos évaluations risque d'éloigner notre valeur estimée de la tendance du marché en raison des conditions d'inefficience qui prévalent actuellement. Dans le contexte économique de taux négatifs, le placement immobilier est en effet devenu la solution d'investissement incontournable. Cette situation exerce une énorme pression sur les valeurs des immeubles qui ne reflètent pas forcément la notion de durabilité en raison d'une attractivité débordante. À l'heure actuelle, il existe certes des subventions incitatives proposées par différents programmes. Elles ne semblent toutefois pas suffisantes et avantageuses pour orienter le choix de placement et clairement impacter les valeurs du marché des immeubles de rendement.

Aujourd'hui, une rénovation ou une construction respectant les critères énergétiques semble peu attractive d'un point de vue financier à court/moyen terme. D'après une récente étude de Wüest Partner, les investissements engendrés par le passage à un chauffage à énergie durable sont compensés par des revenus locatifs plus élevés. Grâce à ce potentiel locatif et à des taux d'escompte légèrement inférieurs, l'étude démontre que les immeubles d'habitation dont l'exploitation est neutre en carbone sont mieux valorisés sur le marché et ce, malgré les coûts élevés des investissements.

Afin que notre méthode soit pertinente et puisse impacter les investissements immobiliers, toutes les estimations immobilières devraient intégrer des critères durables et les prix du marché suivre la tendance. Dès lors, la question se pose de savoir quand cet impact sur la valeur sera réellement visible.

À ce jour, beaucoup de certificats CECB ont été établis, notamment lors de la vente d'un bâtiment d'habitation et du remplacement d'une installation de chauffage. Dans le cas d'une vente, par exemple, une bonne étiquette énergétique permettrait de mieux valoriser un bien. À l'inverse, un certificat faisant état d'une mauvaise efficacité énergétique pourrait péjorer sa valeur. Dans cette hypothèse et malgré le nombre élevé de certificats établis, il n'est pas encore possible d'apprécier cet impact.

À l'avenir, il est fort probable que les placements ne proposant pas d'actifs dits durables perdent en attractivité aux yeux de la clientèle. Nous nous attendons donc à une probable réallocation des investissements dans des fonds immobiliers selon leur implication.

En conclusion, nous avons en règle générale pu remarquer qu'en intégrant dès aujourd'hui cette composante durable dans les estimations, nous avons tendance à dévaluer la majorité des biens existants. Or, ces corrections de valeur ne reflètent pas forcément la tendance actuelle du marché. Toutefois, nous constatons que notre méthodologie tend davantage à valoriser le futur potentiel investissement pour améliorer l'efficacité du bâtiment qu'à dévaloriser son état actuel. Certaines catégories d'immeubles étaient en effet déjà intrinsèquement péjorées du fait de leur qualité constructive, sans parler des critères durables qui deviendront un paramètre de valorisation important à l'avenir. Nous restons dès lors persuadés que leur intégration dans le milieu de l'expertise immobilière n'est qu'une question de temps.

QUELQUES PROJETS DURABLES OU HORS DU COMMUN EN SUISSE

PÔLE ECOTOPE DE L'EPFL, LAUSANNE (VD)

Le projet du concours international du futur Ecotope de l'EPFL a été remporté par les bureaux 3XN (cabinet d'architecture danois) et IB+ (Itten-Brechbühl, cabinet d'architectes depuis 100 ans, sur 7 sites en Suisse). La première phase de construction du campus débutera en 2023. Faisant partie d'un plan directeur stratégique de 250'000 m², le projet Ecotope est une extension du Parc Scientifique et du Quartier de l'Innovation existants. Il s'étendra à l'ouest du campus sur 140'000 m² et bénéficiera d'un réseau de transports permettant de le relier au campus principal de l'EPFL.

Selon la cheffe de projet chez IB, Ecotope relève non seulement le défi de créer des espaces de travail résilients, mais aussi de repenser le rapport entre les espaces pour minimiser l'impact du bâtiment sur son environnement. De plus, une attention particulière a été accordée aux matériaux « RE » (recyclés/recyclables/réutilisables) afin de réaliser un écosystème à haut degré de durabilité et de circularité.



LE PROJET CENTRAL MALLEY, PRILLY (VD)

Les concours d'architecture pour ce grand projet ont été remportés par les bureaux Aeby Perneger & Associés SA à Carouge d'une part et Pont 12 Architectes SA à Lausanne d'autre part.

Central Malley s'étend sur les communes de Prilly et Renens, à proximité immédiate du centre commercial Malley Lumières et de la gare RER de Prilly-Malley. Il bénéficiera d'un réseau de transports publics performant favorisant la mobilité douce. Le futur éco-quartier, qui fait la part belle aux espaces publics verts, regroupe un ensemble de bâtiments couvrant une surface totale de 42'200 m², dont 23'700 m² de bureaux, 14'700 m² de logements et 3'800 m² de commerces. L'investissement total s'élève à environ 250 millions de francs. Selon une communication des CFF en août dernier, les travaux ont été lancés cet été et se poursuivront jusqu'en 2024. La commercialisation des surfaces commerciales et de bureaux a déjà débuté et la mise en valeur des logements est prévue à un stade ultérieur.

Engagé dans une démarche environnementale globale, ce « nouveau centre urbain » a l'ambition de réduire considérablement l'impact de sa construction et de son exploitation sur l'environnement. Dans un secteur à forte densité, le projet développé par CFF Immobilier vise l'autonomie énergétique des bâtiments avec une desserte du centre-ville de Lausanne. Le site profite d'une accessibilité renforcée au réseau de transports publics. Central Malley est aussi le premier projet en développement certifié « Site 2000 watts » de Suisse romande.



LA PREMIÈRE TOUR EN STRUCTURE BOIS DE SUISSE ROMANDE, PRILLY (VD)

Le bâtiment Mally Phare, situé à Prilly et appartenant à la SUVA, a prévu l'extension de la partie ouest du centre commercial Malley Lumières. Cette surélévation de 14 étages, développée par les architectes de CCHE Lausanne SA, répondra aux exigences du label Minergie-ECO et de la norme SIA 2040. Il s'agira de la première tour en structure bois de Suisse romande avec façades actives en photovoltaïque dont l'inauguration est prévue pour l'automne 2023. Le bâtiment, d'une hauteur de 60 mètres, pourra accueillir environ 200 habitants et fera office de référence au niveau énergétique et socioculturel en Suisse. En effet, le bois utilisé (presque exclusivement de provenance indigène) permet de répondre à différents enjeux, notamment l'accroissement des performances énergétiques, le développement durable et les principes de la Société à 2000 watts.



LA TOUR ROCKET, WINTERTHUR

Le plus haut immeuble d'habitation en bois du monde est en cours de construction sur le site de Lokstadt, à Winterthur. La tour «Rocket» mesurera plus de 100 mètres de haut et sera dédiée au logement. Le maître d'ouvrage, Ina Invest Holding AG, précise que le gratte-ciel reposera sur un nouveau type de construction en bois et sera encastré dans des façades en terre cuite. La tour devrait être livrée et occupée en 2026, son dernier étage étant ouvert au public.



NOUVEAUTÉS EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS DURABLES

PROJET AURORA

En septembre 2021, le projet Aurora a été annoncé par la Fondation Nomads, sous l'angle d'un partenariat entre GreenGT SA, Romande Énergie SA et Realstone Group. L'objectif de ces quatre entreprises romandes consiste à développer, équiper et exploiter un immeuble ou un ensemble de bâtiments avec de l'hydrogène, dans le but de les approvisionner en énergie. Le projet, du fait de l'utilisation d'une molécule d'hydrogène, permettra d'introduire des solutions intégrées (électrolyse de l'eau, pile à combustible) aux systèmes existants (panneaux photovoltaïques, batterie de stockage) afin de répondre aux besoins en chauffage et électricité.

Actuellement en phase d'application concrète, le projet Aurora répond aux principaux enjeux énergétiques 2050 de la Confédération visant notamment à promouvoir les énergies renouvelables locales et à décarboner le parc immobilier. La finalité n'est autre que de proposer un bâtiment pouvant servir de modèle pour l'intégration de l'hydrogène dans le panel des énergies renouvelables. La phase de commercialisation doit encore être fixée.

GENILAC

En 2019, les Services Industriels de Genève (SIG) ont construit « GeniLac », le plus grand réseau thermique écologique bâti à Genève. Ce projet réalisé depuis 2009 fonctionne avec l'eau du lac Léman et de l'électricité 100% renouvelable. Il s'agit d'un moyen écologique pour remplacer les climatiseurs, ainsi que les chaudières à gaz ou mazout. Les SIG estiment que d'ici la fin des travaux (échelonnés jusqu'en 2035), GeniLac permettra de réduire les émissions de CO₂ de 70'000 tonnes par an. Le réseau souterrain d'une longueur de 30 km s'étendra du centre de Genève jusqu'au quartier de l'Étang à Meyrin, en passant par l'aéroport, Vernier, Grand-Saconnex, Bellevue et Pregny-Chambésy. Sur la Rive gauche, il s'étendra jusqu'au quartier du PAV (Praille-Acacias-Vernets) et aux HUG. D'ici 2045, l'ambition des SIG est de connecter 350 bâtiments au réseau, ce qui permettrait d'économiser l'équivalent de la consommation électrique de 27'000 ménages sur le canton.



QUARTIER DES HALLES, MORGES

Réalisé par le groupe Orlatti, le chantier Morges Lac a permis de chauffer et refroidir le nouveau quartier des Halles à Morges (VD). Celui-ci permet une optimisation des flux grâce à un concept énergétique global, réunissant entre autres une production photovoltaïque, un réseau électrique privé et un chauffage à distance. Ce concept recourt à l'eau du lac pour alimenter plusieurs quartiers de la ville.







IMPRESSUM

Éditeur

Acanthe SA

Rédaction

Caroline Dunst
Alexandre Baettig
Marianne Salib
Michèle de Candolle
Aurélie Sommer
Maxime Volery
Camille Pasquali
Jonas Jaques

Relecture

Sonja Funk-Schuler
The Team communication

Graphisme

s agence

Impression

Atar Roto Presse SA

Commande

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

Copyright

Acanthe SA, octobre 2022
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 Rosemont 8
1208 Genève

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