



ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE • FRÉDÉRIC REIN

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SE PORTE COMME UN CHARME

Naef Investissement et Commercial a mené une étude, en association avec le bureau d'expertise Acanthe, sur les placements dans le secteur immobilier. Conclusion: 2020 aura été une excellente année!

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE ET PAR ZONE – VAUD (CHF/mois)

ZONE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6+ pièces
Nyon	1 080	1 570	2 070	2 500	3 030	3 970
Morges	1 010	1 430	1 930	2 380	2 820	3 540
Lausanne	1 050	1 570	2 130	2 540	3 090	3 830
Lavaux-Riviera	890	1 330	1 970	2 330	2 710	3 680
Pays-d'Enhaut	670	1 080	1 470	1 750	2 110	2 550
Gros-de-Vaud	600	1 030	1 400	1 670	2 060	2 480
Chablais vaudois (Villeneuve-Aigle)	670	1 080	1 370	1 670	2 000	2 550
Broye-Vully	630	980	1 270	1 580	1 950	2 410
Jura-Nord vaudois	570	930	1 170	1 420	1 840	2 340
TAUX DE VACANCE	1,97%	1,56%	1,42%	1,22%	0,98%	1,24%

Dans le grand livre rétrospectif des tendances en matière d'investissement immobilier romand, l'année 2020 s'est inscrite en lettres capitales. L'an dernier, la demande est en effet restée soutenue, selon une étude publiée par Naef Investissement et Commercial et le bureau d'expertise Acanthe. Dans le secteur des surfaces de bureau, la demande s'est plus que jamais focalisée vers des espaces modulables et connectés, alors que le marché locatif a montré des signes de ralentissement dans certaines régions.

«Malgré une hausse des loyers de 0,9% annoncée en Suisse pour 2020, il existe des disparités régionales importantes, explique Alexandre Baettig, expert immobilier chez Acanthe. Alors que certains cantons alémaniques dépassent encore le seuil de 2% de croissance, la région romande stagne davantage, y compris dans les grandes villes. On observe d'ailleurs déjà des baisses en terres neuchâteloise et fribourgeoise.»

GENÈVE, CHAMPION ROMAND

Genève, elle, est entrée dans les annales, avec des niveaux records par rapport aux cinq dernières années, aussi bien quant à la quantité des transactions qu'aux volumes des ventes! Traduit en chiffres, cela représente 161 ventes pour un volume d'affaires de 3,5 milliards de francs. Cette tendance haussière s'est aussi fait ressentir sur le prix moyen des transactions, passé de 14 millions de francs en 2019 à 22 millions de francs en 2020. Les principaux investisseurs auront été les



TOP 10 DES VENTES D'IMMEUBLES – GENÈVE 2020

	PRIX (CHF)	COMMUNE	ACHETEURS
1	359 millions	Cité/Plainpalais/Eaux-Vives	PENSIONKASSE BASEL-STADT
2	295 millions	Genève - Cité	PSP REAL Estate AG
3	226 millions	Genève - Cité	SWISS LIFE SA
4	125 millions	Genève - Cité	LEMANUS SA, LUXEMBOURG
5	123 millions	Plainpalais	PENSIONKASSE BASEL-STADT
6	118 millions	Eaux-Vives	PENSIONKASSE BASEL-STADT
7	110 millions	Meyrin	SUVA
8	94 millions	Lancy	SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN SA
9	72 millions	Eaux-Vives	AXA LEBEN AG
10	68 millions	Chêne-Bougeries	CREDIT SUISSE FUNDS AG, ZURICH

fondations et les caisses de pension. S'agissant de l'immobilier commercial, les aides cantonales accordées aux locataires, couplées au respect des échéances des baux, viennent suspendre et retarder les répercussions éventuelles de la crise sanitaire sur ce secteur. Cette dernière a cependant engendré un changement de paradigmes, assure l'étude: «L'optimisation ainsi que la flexibilité des espaces devraient être les maîtres mots de nombreuses entreprises et conduire à une réduction des besoins en surfaces de bureaux ces prochaines années.»

VAUD A LE VENT EN POUPE, NEUCHÂTEL EST PLUS TIMORÉ

Ce vent favorable à l'investissement immobilier a aussi soufflé dans le canton de Vaud. «La demande pour l'acquisition d'immeubles de rendement locatifs dans les zones urbaines les plus

importantes du canton est très forte. Le canton est très attractif pour les investisseurs, car il bénéficie d'un important dynamisme économique avec de belles perspectives d'emploi.» Vaud bénéficie d'une meilleure dynamique de son immobilier commercial que ses voisins, bien que cela varie grandement d'une zone à l'autre, Lausanne restant l'endroit le plus attractif.

Des spécificités régionales également marquées sur le front des immeubles de rendement dans le canton de Neuchâtel. «Si le littoral neuchâtelois réunit l'ensemble des critères pour attirer les investisseurs, d'autres régions, comme Le Locle et la Chaux-de-Fonds, ne connaissent pas la même demande. Les espaces de bureaux, quant à eux, pourraient être impactés à plus long terme. L'augmentation probable de l'offre dans tous les domaines d'activités continuera à exercer une pression sur les loyers en 2021.» Affaire à suivre. •



FOURCHETTE DE RENDEMENT BRUT PAR CANTON

