

Coronavirus

Évaluation des perspectives pour l'immobilier

La Suisse devra probablement consentir à une récession pour ralentir la propagation du coronavirus. Le marché immobilier devrait également en ressentir les effets, car en période de récession, la demande de surfaces subit une certaine pression. Les effets auxquels on devra s'attendre dépendront essentiellement de la durée pendant laquelle la pandémie affectera l'économie suisse. Les conséquences que cela aura sur les marchés des utilisateurs et des placements varient considérablement d'un segment à l'autre.

Wüest Partner, 20 mars 2020

Situation de départ

- La vie sociale et l'économie ont été sévèrement restreintes par les récentes ordonnances émises par les autorités dans le cadre de la pandémie du coronavirus. Du point de vue actuel, il est probable que l'économie glisse vers la récession. Il faut donc également s'attendre à une augmentation temporaire du chômage, notamment dans les secteurs économiques paralysés de facto par les mesures actuelles. Cela aura des conséquences différentes selon les segments sur les marchés suisses de la construction et de l'immobilier. Toutefois, sur la base des informations actuellement disponibles, il faut tabler sur une détérioration temporaire des marchés, qui affectera tous les segments.
 - La durée de la pandémie et les restrictions imposées par les autorités détermineront en grande partie l'ampleur des répercussions sur les marchés suisses de la construction et de l'immobilier. Comme le montre l'histoire récente, les marchés peuvent supporter des ralentissements économiques à court terme. Wüest Partner part de l'hypothèse que les restrictions dureront plusieurs mois et qu'une reprise aura lieu au cours du second semestre 2020. On peut également imaginer des scénarios plus ou moins négatifs ou positifs, mais ceux-ci ne font pas l'objet de la présente évaluation.
 - La crise actuelle du coronavirus affecte l'économie suisse à un moment où elle est relativement bien portante. L'augmentation réelle du produit intérieur brut s'est élevée à 0.9% l'année dernière, si bien que nous pouvons nous prévaloir d'une décennie entière de croissance économique régulière. Parallèlement, l'emploi a augmenté en moyenne de 1% par an durant cette période. En janvier 2020, le taux de chômage atteignait à peine 2.3% de la population active. La croissance de la dernière décennie s'est accompagnée de hausses salariales à faible inflation, ce qui a entraîné une augmentation de la fortune nette des ménages privés de 31% par habitant (entre 2009 et 2018). De plus, la Confédération et de nombreux cantons ont pu dégager des excédents budgétaires au cours de ces dernières années.
- Les conséquences possibles sur les segments des logements en location, des logements en propriété et des surfaces commerciales sont examinées ci-après. Ensuite, les marchés des placements et de la construction sont évalués, et les tendances qui pourraient émerger de la situation actuelle sont présentées.

Investissements immobiliers

Diminution des volumes de transactions

Il est probable que les volumes des transactions pour des biens d'investissement diminueront dans la situation actuelle. Il est donc difficile de déterminer avec précision l'évolution des perspectives de rendement et de la disposition à payer.

Dans de nombreux segments, il faut s'attendre à ce que le potentiel de location soit temporairement limité, mais celui-ci augmentera à nouveau à moyen ou long terme. En ce qui concerne les perspectives de rendement, on observe des influences opposées, si bien que peu de choses devraient changer à cet égard pour le moment: bien que des risques plus élevés sont identifiés, les rendements des obligations d'État restent à un faible niveau.

Potentiel de nouvelles réductions des taux

Avec la pandémie du coronavirus, la perspective d'une nouvelle baisse des taux d'intérêt se confirme. Certaines banques centrales, comme celles des États-Unis et du Royaume-Uni, ont déjà abaissé leurs taux directeurs.

Au cours des deux premiers mois de 2020 (après l'apparition des premiers cas de maladie), les rendements des obligations d'État ont chuté dans de nombreux pays. Les récentes augmentations compensatoires des rendements sont dues, entre autres, aux énormes incertitudes qui règnent sur le marché financier, aux ajustements devenus nécessaires dans les portefeuilles de placement, ainsi qu'aux besoins accrus de liquidités de certains investisseurs. A moyen terme, cependant, les rendements des obligations fédérales en Suisse devraient rester à un niveau très faible.

Les placements immobiliers restent attrayants

Les placements immobiliers sont comparativement attrayants, non seulement en raison des faibles taux d'intérêt, mais aussi parce que les revenus locatifs sont moins vulnérables que les revenus des entreprises classiques. Si le franc continue à se renforcer dans sa fonction de valeur refuge, les perspectives pour les propriétaires de biens immobiliers sont un peu meilleures que celles des utilisateurs d'autres types de placement en Suisse, car les propriétaires de biens immobiliers génèrent leurs revenus en francs suisses.

Ajustement des valeurs: les segments réagissent de manière variable

On ne s'attend pas à une forte baisse des valeurs des placements immobiliers. En principe, les valeurs immobilières fluctuent moins que les valeurs des autres classes d'actifs. De ce

Rendement des obligations d'État à 10 ans
(état: 17 mars 2020)



— Suisse — Allemagne — France — USA

Source: Tradingeconomics.com

fait, et aussi en raison de la perspective à long terme de nombreux investisseurs, on ne s'attend pas à une vague de ventes. Toutefois, les valeurs de marché des biens immobiliers commerciaux ou artisanaux à des emplacements de deuxième catégorie, des hôtels et des biens immobiliers spéciaux dans les branches particulièrement exposées et des biens immobiliers du commerce de détail avec des parts importantes de produits non alimentaires pourraient subir une pression plus importante. Sur la base des informations actuellement disponibles, on peut s'attendre à des modifications moins importantes de la valeur de marché des immeubles d'habitation.

En principe, les biens immobiliers «core» dont les cash-flows sont stables devraient être moins exposés aux évolutions actuelles. Les biens immobiliers de première qualité seront à nouveau recherchés, dans une perspective à long terme.

Une gestion plus exigeante des actifs

La gestion des actifs – notamment sur le marché de l'immobilier commercial – devrait s'avérer beaucoup plus exigeante et aussi extrêmement turbulente dans les semaines et les mois à venir. De nouvelles questions juridiques pourraient se poser auxquelles il faudra trouver des solutions.

Marché de la construction

Baisse de l'activité de construction neuve

La conjoncture dans le secteur du bâtiment en Suisse devrait connaître un ralentissement temporaire cette année. En raison de la baisse des volumes de construction, il est apparu dès l'année dernière qu'il y aura moins d'investissements dans le bâtiment cette année. Les incertitudes conjoncturelles risquent à présent d'entraîner de nouveaux retards et suspensions des projets de construction par les maîtres d'ouvrages. L'échange d'informations actuellement quelque peu limité entre les acteurs du marché de la construction y contribue également. La fermeture des chantiers officiellement ordonnée dans différents cantons impose une charge supplémentaire aux entreprises de construction.

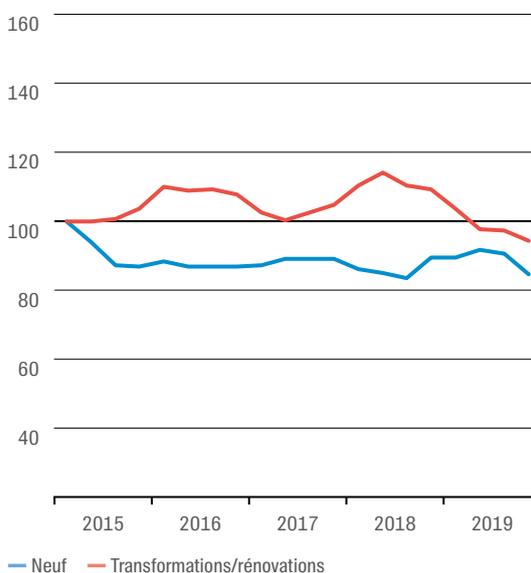
Pas d'effondrement de la conjoncture dans le secteur du bâtiment

Du point de vue actuel, on ne s'attend pas à un effondrement de la conjoncture dans le secteur du bâtiment, mais un ralentissement temporaire semble inévitable. Après deux bons mois de travail liés aux conditions météorologiques favorables en janvier et février 2020, une grande partie des travaux déjà entamés devraient pouvoir être poursuivis après la baisse temporaire liée au coronavirus. En supposant que la pandémie puisse être contenue dans un avenir proche, la confiance devrait revenir et les investissements différés dans les constructions neuves et les transformations devraient se poursuivre. Les longs délais de planification et de mise en œuvre dans le bâtiment par rapport à d'autres secteurs ont un effet stabilisateur sur la conjoncture du secteur du bâtiment.

Rénovations énergétiques et soutien de l'État

Une baisse de l'activité de construction est attendue principalement dans le segment des bâtiments commerciaux, mais aussi dans les segments particulièrement exposés en ce moment, tels que l'hôtellerie. Dans la construction de logements, un ralentissement temporaire est probable. Les rénovations énergétiques déjà prévues à grande échelle et l'État comme maître d'ouvrage pourraient devenir des piliers importants pour le secteur du bâtiment en 2020.

Bâtiment: permis de construire
(base 100 = 1^{er} trimestre 2015)



— Neuf — Transformations/rénovations

Sources: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner

Une période éprouvante

Malgré la bonne situation des carnets de commandes ces dernières années, une période éprouvante devrait toucher de nombreuses entreprises du bâtiment. Des dispositifs tels que l'indemnisation du chômage partiel les soulageront au moins en partie. Pour la grande majorité des employés du secteur du bâtiment, la protection par le maintien du salaire pendant le chômage partiel et par l'assurance chômage devrait bien fonctionner.

Logements locatifs

Baisse du nombre d'autorisations déjà en 2019

Le marché suisse des logements locatifs se portait plutôt bien au début de l'année 2020. Bien que le nombre de logements vacants ait récemment augmenté, l'activité de construction de logements était déjà en baisse avant la propagation de la pandémie du coronavirus. On observe à présent des signes d'un nouvel affaiblissement de l'activité de construction de logements. Cela devrait compenser en partie la baisse de la demande supplémentaire de logements en location. Les loyers devraient toutefois continuer à baisser.

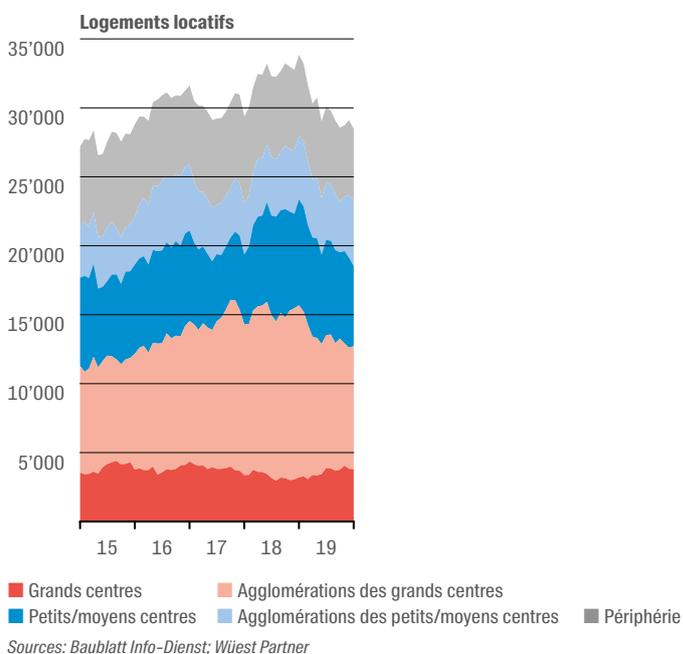
Baisse de la demande, mais maintien des besoins en logements

L'évolution de la demande devrait être sensiblement perturbée dans le courant de l'année, mais pas bouleversée. Des suppressions d'emploi sont probables, si bien que la croissance démographique pourrait à nouveau ralentir. La formation de petits ménages pourrait en outre diminuer à la suite des restrictions budgétaires. Le grand nombre de nouveaux ménages d'une seule personne (52% des foyers nouvellement formés en 2018 étaient composés d'une seule personne) a récemment engendré une demande de logements supérieure à la moyenne. Cette évolution a été rendue possible par la croissance économique constante liée à un faible taux de chômage et à des salaires en légère hausse.

Malgré la baisse de la demande, divers facteurs stabilisent le marché des logements en location:

- Les besoins en logement ne sont pas substituables, si bien que la demande ne saurait refluer fondamentalement.
- Les systèmes sociaux visant notamment à indemniser la réduction de l'horaire de travail et le chômage ainsi que les perspectives de mesures immédiates prises par la Confédération soutiennent la demande.
- Les loyers des contrats existants sont protégés et couplés au taux d'intérêt de référence. Davantage de foyers pourraient profiter de baisses des loyers en raison de la réduction du taux d'intérêt de référence début mars. Les locataires devraient par contre avoir tendance à rester plus longtemps dans leurs appartements, car les loyers des nouvelles locations sont généralement supérieurs à ceux des contrats en cours.

Nombre de logements autorisés à la construction par année et type de commune (sommes annuelles glissantes)



Segments sous pression

Il faut s'attendre à des baisses modérées de loyers et à une légère hausse des vacants dans les appartements proposés sur le marché. Les logements à loyer élevé ainsi que les appartements avec services devraient temporairement subir la plus forte pression.

Rétablissement en vue?

Un rétablissement associé à des effets de compensation est bel et bien possible à moyen ou à long terme, car la perception de la qualité des logements s'accroît au fur et à mesure que le télétravail prend pied dans la société. Par ailleurs, une conjoncture et une demande de logements à nouveau favorables pourraient rencontrer un jour une offre réduite de logements neufs.

Propriété du logement

La propriété du logement si prisée

En Suisse, la propriété du logement jouit d'une popularité ininterrompue que la crise du coronavirus n'atténuera pas fondamentalement. Au contraire, la préférence vis-à-vis d'une qualité de logement élevée et de la propriété du logement pourrait s'en trouver renforcée.

A court terme toutefois, les souhaits d'acquisition de logements en propriété devraient connaître des restrictions en raison des turbulences conjoncturelles. Il est en effet possible que les catégories à revenus élevés, importantes sur le marché de la propriété, enregistrent une baisse de leurs salaires et une réduction de la valeur de leurs fonds propres. Une telle évolution atténuerait la demande de logements en propriété, ce qui pourrait également affecter temporairement les prix de la propriété par étage et des maisons individuelles.

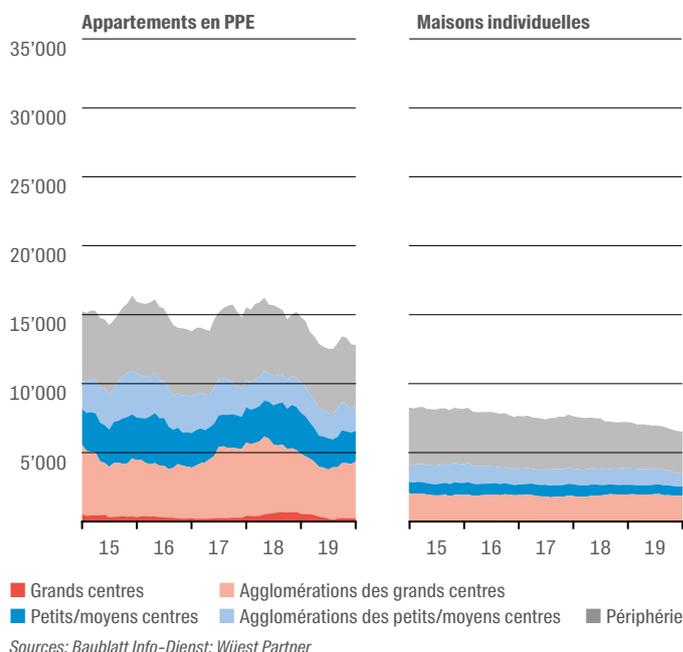
L'offre recule, l'environnement de financement reste attrayant

Il faut aussi s'attendre à une baisse du nombre de biens neufs proposés dans le segment des logements en propriété. L'offre réduite a un effet stabilisateur dans l'environnement actuel marqué par l'incertitude et par le déclin à court terme de la demande et du pouvoir d'achat. Les excellentes conditions de financement ont elles aussi un effet protecteur. Les taux d'intérêt hypothécaires sont extrêmement bas et pourraient même encore baisser. Par manque d'alternatives, les caisses de pension pourraient étoffer davantage leur activité hypothécaire à des conditions attractives. Si la situation se normalise rapidement, la demande de logements en propriété devrait vite se reprendre, en raison de l'environnement de financement avantageux.

Les prix des appartements réagissent plus vivement que ceux des maisons individuelles

L'expérience montre que les prix des appartements en PPE baissent plus fortement que ceux des maisons individuelles en cas de reculs conjoncturels. Cette observation pourrait également s'appliquer à la situation actuelle, des diminutions de prix étant possibles dans les deux segments. D'après les informations actuelles, aucun effondrement des prix n'est toutefois à craindre.

Nombre de logements autorisés à la construction par année et type de commune (sommes annuelles glissantes)



Défauts de crédit improbables en cas de récession brève

Même avec la baisse temporaire attendue des valeurs de marché, la grande majorité des logements en propriété financés devrait dépasser la valeur de gage des banques. Il ne faut s'attendre à des défauts de crédit et à des ventes forcées que si la crise perdurait pendant plusieurs années. Or, personne ne fait actuellement cette hypothèse. Tout laisse en outre à penser que la propriété du logement perdra moins de valeur que d'autres classes d'actifs telles que les actions.

Surfaces commerciales

Des situations initiales différentes

Dans la situation actuelle, il convient plus que jamais de différencier l'observation des surfaces commerciales: les différents sous-segments sont en effet affectés inégalement par la pandémie du coronavirus. Certaines branches telles que la restauration et l'hôtellerie seront durement frappées à court terme alors que d'autres secteurs tels que la logistique, voire certaines parties de l'industrie pharmaceutique, profiteront de la pandémie. Dans l'ensemble, la situation s'avère délicate et un affaiblissement de la conjoncture aura un impact négatif à court terme sur les surfaces commerciales et pourrait même engendrer des suppressions d'emplois.

Un marché des surfaces de bureaux robuste

Ces deux dernières années, les vacances ont pu être réduites sur le principal sous-marché du segment commercial, celui des surfaces de bureaux. Les spécialistes ont d'ailleurs également observé une augmentation des loyers de bureaux à de nombreux endroits. Un recul de l'activité de construction d'unités neuves se dessine en outre sur ce sous-marché. Les marchés seront donc confrontés à une situation nouvelle alors qu'ils sont en bonne santé: à court et à moyen terme, il faut s'attendre à une baisse de la demande supplémentaire de surfaces de bureaux dans le cadre du ralentissement économique. Les loyers de bureaux devraient alors baisser, les vacances progresser et les pertes de rendement s'accroître. Bien qu'une réaction cyclique tardive des marchés de bureaux soit probable, des pertes de loyers rapides et de grande ampleur ne sont pas prévues compte tenu des informations actuelles.

Surfaces de vente: accélération de la mutation structurelle

Dans le segment du commerce de détail, la pandémie de coronavirus devrait accélérer la mutation structurelle qui est en cours depuis longtemps. Le commerce stationnaire de produits non alimentaires sera affecté négativement à court terme alors que le domaine alimentaire restera stable. Ce dernier pourrait toutefois ressentir aussi les effets de nouveaux comportements de consommation, notamment la multiplication des achats sur Internet. Il faut s'attendre à des loyers à la baisse. Les revenus liés au chiffre d'affaires diminueront également à court terme. Des manques à gagner dus à des faillites sont possibles.

Immeubles commerciaux: permis de construire
(bureaux, vente, hôtellerie, restauration; base 100 = 1^{er} trimestre 2015)



Sources: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner

Certains segments souffriront...

Les sous-segments suivants pourraient être confrontés à des baisses significatives de loyers ainsi qu'à des difficultés: les restaurants, les hôtels et d'une manière générale les biens immobiliers commerciaux souffrant déjà de vacances.

... mais d'autres pourraient être stimulés

Alors que la propagation du coronavirus aura un impact globalement négatif sur l'économie suisse, certains secteurs seront plus dynamiques: le marché immobilier rencontre une demande accrue dans des domaines comme les hôpitaux, la santé, le stockage, la logistique et les centres de données.

Évolutions possibles à long terme

L'épidémie s'affaiblira, si bien que les variations temporaires sur le marché immobilier se normaliseront à nouveau. Les expériences actuelles qui nous marquent en profondeur pourraient toutefois faire évoluer nos préférences et notre comportement dans certains domaines à court terme, mais aussi à long terme. Une mutation durable est envisageable dans les secteurs suivants:

Besoins accrus dans l'immobilier de la santé

Diverses nouvelles opportunités devraient se matérialiser pour l'immobilier consacré à la santé et aux hôpitaux, car les besoins de soins et de sécurité s'intensifieront. Par conséquent, de nombreuses fermetures d'hôpitaux pourraient être remises en question et de nouveaux investissements s'avéreront nécessaires. Les hôpitaux publics, mais aussi les cliniques privées devraient en profiter.

Les espaces de stockage gagnent en importance

Le stockage va prendre de l'importance par rapport à la production «just in time», si bien que les surfaces de stockage et de logistique seront plus prisées.

Moins de pendulaires, plus de télétravail

La hausse continue du nombre de passagers dans les transports publics aux heures de pointe pourrait ralentir. Autant que possible, les individus miseront sur la mobilité individuelle, par exemple avec le vélo électrique. A l'avenir, ils penduleront moins et travailleront davantage de chez eux si ce modèle fait ses preuves. La proximité du lieu de travail perd ainsi de son importance et les communes où résident les pendulaires deviennent plus attractives.

Pourquoi partir...

Le retour à la beauté locale renforce la préférence d'activités de vacances et de loisirs à proximité du domicile. Il en résulte une intensification de la consommation intérieure et de la demande de résidences secondaires en Suisse.

Mutation structurelle vers Internet

La mutation structurelle dans le commerce de détail s'accélère. Le commerce en ligne gagne plus rapidement de nouvelles parts de marché au détriment du commerce de détail stationnaire. Les prestataires de télécommunications et de numérisation profitent d'un surcroît de demande.

Les entreprises de services misent de plus en plus sur leurs canaux numériques. Les manifestations spécialisées ainsi que la formation de base et continue se feront aussi bien à l'ancienne qu'en ligne. Les hautes écoles proposent toutes leurs cours sur Internet, ce qui réduit la demande de résidences pour étudiants.

Utilisation flexible d'appartements

La sphère privée et les possibilités de se retirer pourraient bénéficier de nouvelles impulsions. Dans l'habitat, une qualité élevée de séjour ainsi que des possibilités de retrait ou de travail privatives devraient être de plus en plus prisées. La tendance des appartements pouvant être divisés en espaces modulaires à usage flexible pourrait avoir le vent en poupe.

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question.

Hervé Froidevaux
herve.froidevaux@wuestpartner.com

Téléphone +41 22 319 30 00
www.wuestpartner.com

Date de la publication: 20 mars 2020

Le rapport ci-dessous se base essentiellement sur les bases de données de Wüest Partner. En plus, les sources suivantes ont été utilisées: Baublatt Info-Dienst, BNS, OFS, SECO et tradingeconomics.com.

Ce rapport de marché a été élaboré par Wüest Partner. Il dresse le portrait du marché immobilier dans son ensemble. Bien que la société prépare soigneusement les données, elle ne saurait se porter garante de l'exactitude ni de la précision des informations. Toute responsabilité à cet égard est exclue.