

Faut-il mieux investir dans le résidentiel ou le commercial?

Laurent
Spierer

Real Estate Investment,
CGi Immobilier



Malgré des prix élevés dont on parle tant, l'investissement dans la pierre reste prisé. En effet, la faiblesse des taux d'intérêt et la stabilité conjoncturelle font de la Suisse un pays séduisant pour un large panel d'investisseurs.

Néanmoins, après la frénésie des dernières années on constate un ralentissement du marché. Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer: les prix élevés, les réglementations en matière de fonds propres exigés et la frilosité des banques. Ainsi, les entités disposant de liquidités importantes, telles que les family offices et les fonds immobiliers,

devraient compter au nombre des acheteurs les plus actifs.

De l'immeuble résidentiel à Champel, à la halle industrielle en bordure d'autoroute, en passant par le centre commercial de Zurich, la palette d'investissement possible est très large et permet de satisfaire des profils de risque variés.

Dans l'immobilier commercial, les deux facteurs qui impactent le plus le prix sont l'emplacement et la qualité des locataires. Les *trophy assets* situés dans des emplacements de tout premier choix (type rue du Rhône à Genève ou Bahnofstrasse à Zurich) restent très demandés, notamment par les investisseurs étrangers. Les transactions sur ce type de bien sont rares et les prix très élevés, avec des rendements nets qui peuvent être inférieurs à 3%. Pour les immeubles

situés dans des lieux peu attractifs, les rendements nets sont généralement supérieurs à 5% et la qualité des locataires et la durée des baux sont des éléments clés. En effet, l'augmentation du taux de vacance a rendu les investisseurs prudents et ceux-ci souhaitent être sécurisés sur le long terme. Par exemple, les investisseurs institutionnels n'achètent plus d'immeubles vacants, sauf exception.

Les investisseurs privés tendent à se détourner de l'immobilier commercial, considéré comme risqué, et visent plutôt des objets résidentiels qui, au vu du très faible taux de vacance, restent des investissements extrêmement sûrs. Sur le canton de Genève, les taux de rendement net de ces immeubles résidentiels se situent entre 4% et 4,25%, avec des ajustements en fonction de l'emplacement et de la vétusté. Il convient de

noter qu'au niveau du rendement, il est plus intéressant pour un investisseur d'acheter un immeuble que des appartements en PPE. La demande reste donc très forte, malgré le faible nombre d'immeubles en vente.

Face aux différentes possibilités d'investissement, le financement reste l'obstacle principal pour un investisseur privé, les banques étant de plus en plus conservatrices à la fois dans leur évaluation des biens et dans leur taux d'avance (pourcentage du prix de revient du bien financé par la banque).

Chaque objet étant spécifique, il est important, en cas de vente ou d'acquisition, d'être conseillé et d'être accompagné par des professionnels de l'investissement immobilier.