

Le magazine en ligne de l'économie immobilière suisse

SOMMAIRE

- 3 Un séisme bancaire avec des conséquences
- 4 Actualité: Implenla / Swiss Prime Site / Wincasa
- 6 Les conséquences du revirement des taux sont désormais perceptibles (Étude de IAZI/CIFI)
- 7 Personalia: Procimmo
- 8 Personalia: IFSA
- 9 Marché Immobilier de rendement (Étude de Helvet Advisors)
- 10 Actualité: Epic Suisse
- 11 «Le rallye est terminé» (Rétrospective du MIPIIM 2022)
- 14 Entretien avec Yves de Coulon, Association Horizon Léman
- 15 «Le marché cherche encore un peu le nord»
- 16 Impressum
- 17 Commentaire sur le marché
- 18 Fonds Immobiliers Suisses / Action Immobilières Suisses
- 19 Projet: Le quartier de la Rasude à Lausanne progresse

EDITORIAL

« De la glace congelée »

On échange des idées, on débat de projets, on discute de prévisions. Clairement, ce qui manque ce sont des conclusions. Lorsque les investisseurs du monde entier se retrouvent à Cannes à la mi-mars pour le MIPIIM, le salon international de l'immobilier, ils profitent certes d'un temps printanier parfait sur la Côte d'Azur, avec du soleil et des températures caressant les 20 degrés. Mais le marché des transactions est gelé, comme en plein cœur de l'hiver. Les hausses des taux directeurs par les banques centrales renchérissent les financements. Selon la logique des mathématiques financières, la valeur marchande des biens fonciers est de la sorte mise sous pression. Toutefois les acheteurs et les vendeurs potentiels ne sont pas d'accord sur la juste valeur de ces biens, notamment parce qu'ils ignorent comment les taux vont évoluer. Celui qui s'engage dans une transaction pourrait payer trop cher pour un actif immobilier ou en retirer trop peu. La phase de fixation des prix n'est pas – encore – terminée. Le séisme bancaire qui a frappé les instituts régionaux aux Etats-Unis et le Crédit Suisse en Helvétie pourrait éventuellement faire fondre la glace. Le Conseil fédéral, la BNS et la Finma ont prêté main forte à la grande banque en difficulté de l'UBS, avec des couvertures de plusieurs milliards, afin d'éviter toute nouvelle crise financière. Les rejets résultent également de l'envolée rapide des taux directeurs. Les banques centrales pourraient ainsi mettre la pédale douce et ne pas renchérir encore plus les financements.



Birgitt Wüst

Avec mes meilleures salutations,
Birgitt Wüst

Annonce



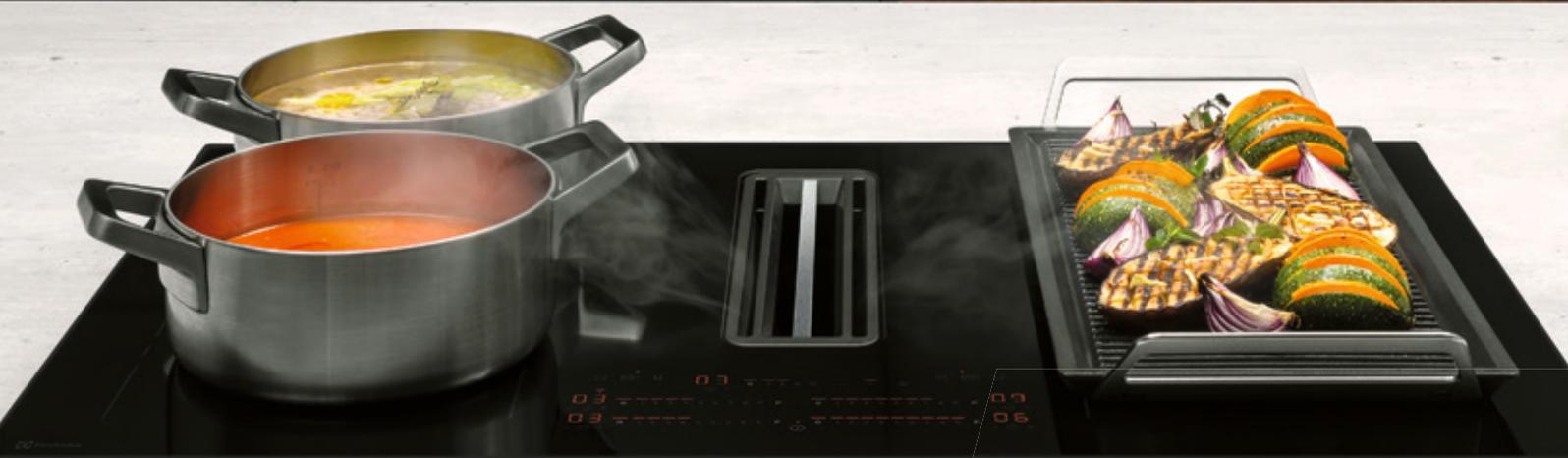
**Placements immobiliers
à l'étranger non cotés
Spécifiquement pour les
institutions de prévoyance**

Contact: Tamila Chaouche-Trapella, Responsable Clientèle Suisse Romande
T 058 585 82 66, chaouche@afiaa.com, www.afiaa.com



Une cuisine à votre image

Le plan de cuisson à induction ComboFlex avec hotte aspirante intégrée offre une flexibilité totale dans votre agencement de cuisine. Avec sa technologie d'induction de pointe et sa hotte aspirante ultra performante, il vous permettra d'explorer toutes vos envies culinaires.



En savoir plus:



For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

MARCHE IMMOBILIER SUISSE

Un séisme bancaire avec des conséquences



Le siège de Credit Suisse à Zurich Paradeplatz

UBS VEUT SUPPRIMER DES MILLIERS D'EMPLOIS SUITE À LA REPRISE DE CREDIT SUISSE. MAIS LES EXPERTS ESTIMENT QUE LES CONSÉQUENCES SUR LE MARCHÉ DES ESPACES DE BUREAUX ZURICHOIS SONT « GÉRABLES », AVEC CEPENDANT DES MENACES DE RISQUES SI LES TAUX D'INTÉRÊT POURSUIVENT LEUR ENVOLÉE.

RH. Pour UBS, le rachat du Crédit Suisse, qui a du plomb dans l'aile, pourrait s'avérer une bonne affaire. Pour les trois milliards de francs, payés en actions propres, la grande banque ne reprend pas seulement l'ancien concurrent qui a sombré dans une grave crise, avec son réseau international et sa clientèle. Elle devient également propriétaire des biens fonciers détenus directement par Credit Suisse, dont la valeur de marché tota-

lise 2,5 milliards de francs selon les acteurs du secteur.

Certes, UBS assume aussi les pertes de cinq milliards de francs de son ancienne rivale. Mais en contrepartie elle reçoit des couvertures financières étendues. La BNS lui a garanti des liquidités « illimitées ». En outre, sur la base de l'ordonnance d'urgence du Conseil fédéral, elle a accès à un prêt d'aide à la liquidité d'un montant maximal de 100 milliards de francs, garanti par un privilège en cas de faillite. En outre, la BNS peut accorder un prêt d'aide à la liquidité d'un montant supplémentaire de 100 milliards de francs au Credit Suisse, couvert par une garantie de défaillance de la Confédération.

Des milliers de licenciements

Dans un premier temps le séisme bancaire de la Paradeplatz ne devrait pas être suivi d'un séisme sur le mar-

ché des espaces de bureaux zurichois. Assurément les experts du marché s'attendent à ce que le rachat du Credit Suisse par UBS entraîne un nombre significatif de licenciements au sein de l'établissement traditionnel vieux de 167 ans et à ce que les immeubles de bureaux qui ne seront plus nécessaires soient libérés, mais « les conséquences pour le marché des espaces bureaux dans la ville des bords de la Limmat seront gérables », estime David Schoch, le responsable Research & Consulting au sein de l'entreprise de conseil immobilier CBRE Suisse. Des chiffres circulent déjà dans les médias nationaux et internationaux sur l'ampleur des suppressions d'emplois prévues. Selon un article paru dans le Wall Street Journal, UBS compte licencier jusqu'à 9000 des 50.480 collaborateurs et collaboratrices de Credit Suisse, en Suisse et à l'étranger. « Nous anticipons une suppression de >>>

>>> postes dépassant les 2000 personnes» en Suisse, calcule Michael von Felten, le président de l'Association suisse des employés de banque, cité par «Blick.ch». Si 2000 collaborateurs du Credit Suisse devaient effectivement être licenciés à Zurich, cela libérerait 30.000 m² d'espaces de bureaux, avec une moyenne de 15 m² par poste de travail. «Cela correspondrait à 0,4% de la surface totale de 7,7 millions de m² sur le marché zurichois des espaces de bureaux», explique M. Schoch. Dans ce cas, le taux de vacance passerait de 2,2% actuellement à 2,6%.

Les sites périphériques sous pression

Credit Suisse et UBS possèdent leurs propres immeubles de bureaux à Zurich. Parallèlement ils sont aussi les locataires de biens appartenant à d'autres propriétaires. «La plupart des contrats de location existants ne peuvent probablement pas être résiliés immédiatement», note Robert Hauri, le directeur général et copropriétaire de la société de conseil immobilier SPGI à Zurich. Selon lui, cela permettra d'éviter que tous les immeubles de bureaux devenus redondants à la suite de licenciements soient immédiatement remis sur le marché. «UBS pourrait toutefois proposer les espaces qui ne sont plus nécessaires à la sous-location – le cas échéant avec une décote par rapport au loyer du marché – afin de réaliser une marge sur coût variable», poursuit M. Hauri. «Les conséquences de la reprise se feront sentir dans une certaine mesure sur le marché». Mais ce sont surtout les propriétaires d'espaces de bureaux situés en périphérie qui éprouveront la pression. «Les entreprises qui se sont implantées dans les agglomérations parce qu'elles n'ont pas pu

trouver d'espaces de bureaux cohérents et en nombre suffisant dans le centre-ville de Zurich profiteront de l'occasion pour s'y installer si l'opportunité se présente», dit M. Hauri. Avec le rachat de Credit Suisse par UBS des changements se dessinent sur le marché zurichois des espaces de bureaux qui offrent des opportunités «aux entreprises qui veulent améliorer leur situation et la qualité de leurs bâtiments», remarque M. Hauri. Les dangers se situent «plutôt dans les emplacements de deuxième et troisième catégorie». Pour l'heure les espaces de bureaux de qualité supérieure sont toujours recherchés en ville de Zurich, selon Daniel Stocker, le responsable de la recherche auprès de la société de conseil JLL. «Si UBS ne prolonge pas les contrats de location arrivant à échéance ces prochaines années, le taux de vacance ne progressera que de manière insignifiante». L'activité de construction s'avère faible. Elle est marquée par une pénurie sur le marché des espaces de bureaux dans la métropole zurichoise.

Tout dépend de la conjoncture

En ce sens l'évolution de la conjoncture est bien plus déterminante pour les événements à moyen terme. «Si la lutte contre l'inflation génère des hausses de taux insupportables et qu'une récession douloureuse survient au lieu de l'atterrissage en douceur espéré, la demande en espaces de bureaux s'effondrerait dans tous les secteurs», déplore le chercheur. «Malgré les corrections actuelles du marché, il est recommandé aux investisseurs et aux détenteurs de stocks de se concentrer sur les besoins à long terme des entreprises locataires, comme par exemple l'utilisation de bâtiments à faibles émissions ou la conception flexible des plans». •

ACTUALITÉS

IMPLENIA: ACQUISITION DE WINCASA

Le groupe Swiss Prime Site (SPS) cède Wincasa, son prestataire de services immobiliers, à Implenia. Comme le communiquent Implenia et SPS, un contrat de vente a été signé le 29 mars pour la reprise à 100% du capital-actions de Wincasa. Le prix d'achat s'élève à CHF 171,6 millions et sera payé par des liquidités, précise-t-on chez Implenia. La clôture de la transaction, qui aura un effet rétroactif au 1er janvier 2023, devrait avoir lieu au deuxième trimestre. «L'acquisition de Wincasa s'inscrit parfaitement dans notre stratégie qui consiste à mettre l'accent sur la stabilité des revenus des services tout au long de notre chaîne de création de valeur», dit André Wyss, le directeur général d'Implenia. Cette dernière profitera des connaissances et des relations clientèle de Wincasa. «Nous comptons poursuivre le développement de Wincasa et réaliser un potentiel de synergies et de croissance». Wincasa gère plus de 250.000 biens fonciers et est représentée dans toute la Suisse par 1.350 collaborateurs répartis sur 33 sites. Wincasa sera gérée comme un secteur d'activité autonome au sein de la division Buildings, la marque étant maintenue, note André Wyss. Implenia prévoit une contribution annuelle positive au bénéfice opérationnel (EBIT) d'environ CHF 15 millions à partir de 2024 et les premiers effets de synergie dans l'immédiat. Implenia évalue la totalité du potentiel annuel de synergies au sein du groupe à CHF 5 millions, voire à CHF 10 millions dès 2027. Selon les indications de SPS, l'opération repose sur une valeur d'entreprise de Wincasa de 235 millions de CHF. Le groupe immobilier s'attend à ce que la vente génère un bénéfice comptable non opérationnel avant impôts de 140 millions de CHF. (ah)

Le 91ème «Dialogue de l'économie immobilière en Suisse»

En coopération avec



La RICS analyse les RISQUES !

Judi 27 avril à 17h00, Hôtel Savoy, Lausanne

Investissements et gestion d'actifs immobiliers dans une période d'incertitude croissante : existe-t'il (encore) des opportunités ?

L'année 2022 a été marquée par de nombreux risques avec de nouvelles incertitudes géopolitiques, une hausse des taux d'intérêt, des taux d'inflation plus élevés et l'actuelle crise énergétique que nous traversons. L'impact de ces nouveaux défis sur les investissements et la gestion d'actifs immobiliers n'est pas encore très clair pour les acteurs de la branche immobilière ; aussi les différents secteurs et régions du monde sont touchés de manière hétéroclite par ces nouvelles menaces. Cependant, la branche immobilière présente de nouvelles opportunités intéressantes en terme de rendements et diversification de portefeuille. « Rejoignez-nous pour une rétrospective passionnante et une perspective critique pour 2023 ! »



Nicolas Di Maggio,
CEO SFP AG
Head Asset Management
Indirect Investments
Member of the Executive Board



David Faehrich,
Leiter Account
Management
Westschweiz,
Energie 360° AG



Alexandre Favre,
Asset-Manager
Swiss Life Asset
Managers



Benoît Klein,
Senior Project Manager
Sustainability,
Implenia AG



Cédric Murillo-Buscarini,
ReAIM SA &
In-Fluence Learning
(Suisse), MRICS

Inscrivez-vous dès maintenant !

Inscription et plus d'informations : www.immobiliengespraech.ch/lausanne/

MARCHÉS DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN SUISSE

Les conséquences du revirement des taux sont désormais perceptibles



IMAGE: MIKOLAJIN

L'immobilier résidentiel a continué d'offrir des rendements intéressants l'année dernière.

DANS L'ENSEMBLE L'EXERCICE 2022 S'EST AVÉRÉ PLUTÔT POSITIF POUR LES INVESTISSEURS IMMOBILIERS SUISSES. LES CONSÉQUENCES DU REVIREMENT RÉCENT DES TAUX SE FONT TOUTEFOIS DÉJÀ RESSENTIR, COMME LE CONSTATE LE CABINET DE CONSEIL ZÜRCHOIS IAZI/CIFI. LES RENDEMENTS SONT QUELQUE PEU RÉDUITS, MAIS LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS RESTENT RENTABLES.

BW. Le nombre de logements en cours de construction laisse présager que ces prochaines années, 5'000 à 10'000 logements par an feront dé-

faut, selon les prévisions de l'Office fédéral du logement. Ce phénomène s'explique sur le plan économique. En effet, les changements sur le marché résidentiel locatif nécessitent un certain temps pour se concrétiser. Il y a à peine deux ans encore le boom de la construction de logements locatifs de la dernière décennie avait généré une hausse continue des taux de vacance. Par la suite l'envolée des coûts de construction après la crise pandémique, combinée aux problèmes d'approvisionnement, a ralenti la production de logements.

En 2022 les actions et les obligations ont perdu de la valeur, tandis que les estimations de biens fonciers sont demeurées stables ou se sont même appréciées. Dans de nombreux por-

tefeuilles la part de l'immobilier a trop gagné en importance, provoquant de la sorte la cession d'immeubles. En outre, des taux plus élevés ont permis aux investisseurs de parvenir à des rendements intéressants par le biais d'autres formes d'investissement que l'immobilier. Exemple, les lettres de gage suisses notées AAA d'une durée de 10 ans offrent un rendement sans risque d'environ 2%. En conséquence, «l'or en béton» a perdu de son éclat. En plus de l'explication économique les discussions actuelles témoignent d'une forte émotivité. Si aujourd'hui vous recherchez un appartement dans les grandes villes de Genève, Zurich, Lucerne ou Zoug vous devez vous armer de patience. Les >>>

PERSONALIA

CHANGEMENT À LA TÊTE DE PROCIMMO



IMAGE: ZVG

Jessica Brackmann

Des changements interviennent à la direction de Procimmo : Jessica Brackmann, qui travaille pour l'entreprise depuis 2017, quittera le navire à fin août. Mme Brackmann a largement contribué à la croissance de la division des produits, dont elle a pris la responsabilité en octobre 2021, fait savoir Procimmo. En mars 2022 elle a rejoint la direction en tant que responsable des investissements (CIO).

Les responsabilités sont désormais redistribuées à l'interne : Arno Kneubühler, le directeur général, reprendra les tâches de positionnement des produits et deviendra l'interlocuteur principal avec les investisseurs clés, tandis que Terence Kast, le responsable opérationnel (COO), dirigera les équipes de gestion de fortune.

Richard Dahdah, Fund Manager du Procimmo Swiss Commercial Fund 56 et du fonds Immo56, a de son côté repris la responsabilité de la gestion des fonds Procimmo Real Estate SICAV et Procimmo Residential Lemanic Fund dès le 1er avril. (ah)

>>> taux de vacance des logements locatifs y sont nettement inférieurs à 1%, de sorte qu'il y a une réelle pénurie de logements. En cette année électorale les politiciens accueillent cette thématique les bras ouverts. Les critiques vont bon train, mais sans aucune volonté de trouver des solutions entre les différents partis politiques. Les chiffres et les analyses du CIFI Swiss Property Benchmark fournissent une base de discussion neutre et factuelle.

La baisse de performance touche principalement les immeubles commerciaux

La performance mesure le rendement total des immeubles. En clair elle regroupe les flux de trésorerie nets (charges déduites) et les évolutions de valeurs que les investisseurs obtiennent avec leurs immeubles. Le recul des performances s'avère légèrement plus élevé pour le commercial (à 4,1%, contre 5,6% l'année précédente) que pour le résidentiel (à 5,9%, contre 7,1% l'année précédente) ou pour les immeubles à usage mixte. Cette régression révèle une détérioration de l'évolution de la valeur. Elle s'est inscrite à 2,3% à fin 2022 (contre 3,5% un an plus tôt). Les sociétés d'évaluation affichent désormais des estimations plus prudentes, mais sans aucun signe d'inversion de tendance, car les valeurs restent positives pour toutes les catégories de biens. L'évolution des valeurs diminue toutefois, surtout dans le commercial (à 1,1%, contre 2,7% l'année précédente), tandis que les corrections dans le résidentiel (à 3,1%, contre 4,1% l'année précédente) et les immeubles à usage mixte (à 2,6%, contre 3,5% l'année précédente) sont plus faibles.

Le rendement des flux de trésorerie nets (soit celui des NCF) constitue la deuxième composante de la perfor-



IMAGE: ZVG

Donato Scognamiglio, le directeur général de CIFI

mance. Le flux de trésorerie net est calculé de la façon suivante: il faut déduire des recettes (revenu effectif) toutes les charges immobilières (conciergerie, gérance, frais de chauffage et frais accessoires à la charge du propriétaire, assurances, impôts, entretien et investissements), sans tenir compte des amortissements et provisions. Le rendement NCF demeure inchangé par rapport à l'année précédente avec une valeur globale de 2,9%. Seules les valeurs des immeubles résidentiels ont subi une correction minimale (à 2,9%, contre 3,0% l'année précédente), alors que les valeurs des autres catégories de biens fonciers restent identiques à celles de l'année précédente. «Dans les discussions actuelles sur la pénurie de logements, nous avons parfois l'impression que les investisseurs obtiennent des rendements largement supérieurs aux plafonds fixés par le Tribunal fédéral dans la jurisprudence du droit du bail», constate Donato Scognamiglio, le directeur général de CIFI. «Les récentes évaluations des portefeuilles immobiliers prépondérants suggèrent le contraire». En effet, avec un taux de référence actuel de 1,25%, le rendement limite atteint 3,25%.

Les «rendements excessifs» représentent un argument popu- >>>

>>> laire. Mais le rendement des NCF s'est régulièrement détérioré au cours des 10 dernières années pour s'établir à 2,9% aujourd'hui. D'une manière générale les rendements des NCF dans les régions centrales telles que Zurich (2,8%), Genève (2,4%) ou Vaud (2,9%) se situent à des niveaux inférieurs à ceux des cantons ruraux comme Lucerne (3,3%), Berne (3,2%), Neuchâtel (3,6%), Fribourg (3,6%) ou Saint-Gall (3,2%). A noter toutefois qu'il s'agit de valeurs moyennes.

Les loyers témoignent d'une pression à la hausse

Outre les rendements, le décollage supposé des loyers présente aujourd'hui un argument majeur pour les partisans d'un contrôle des loyers par l'État. Le loyer effectif (soit le loyer théorique déduit du loyer non réalisé), calculé par CIFI Swiss Property Benchmark, forme le revenu pertinent pour les investisseurs immobiliers. Il se monte pour l'heure à CHF 241 le m² de surface utile par an et a augmenté de 2,5% en fin d'année dernière. La majoration de loyer la plus importante concerne les immeubles à usage mixte avec 2,8%, suivie des immeubles commerciaux (+2,6%) et des immeubles résidentiels (+2,3%). Il est frappant de constater que le renchérissement des loyers a pris l'ascenseur dans les cantons qui ont tendance à être plus touchés par la vacance, comme l'Argovie (+3,1%) ou le Tessin (+6,2%), que dans les cantons à faible taux de vacance, comme Zurich (+1,7%), Genève (+0,0%) ou Bâle (+0,0%). Dans ces deux derniers cantons, des lois plus strictes sur le contrôle des loyers sont néanmoins en vigueur. Dans le débat public la baisse des taux de vacance prépose elle aussi un argument populaire, dans la mesure où le marché immobilier serait

privé de plus de logements encore et aggraverait ainsi la pénurie. Force est de constater que les taux de vacance les plus élevés surgissent là où personne ne veut habiter, alors que le taux de vacance dans les villes où la demande de logements a toujours eu tendance à être la plus forte, se maintient à un faible niveau. À cet égard les communes s'estiment satisfaites que les cités fantômes se remplissent de vie et que leurs caisses en retirent de nouveaux revenus. Selon le Swiss Property Benchmark, les taux de vacance se traduisent par des réductions de revenus locatifs, en clair les loyers non réalisés. Ces derniers englobent donc les postes suivants: vacance, rabais et pertes de loyer.

En soit la valeur à fin 2022 a perdu 0,9 point de pourcentage pour toutes les catégories d'immeubles analysés pour s'inscrire à 4,2% (contre 5,1% l'année précédente). La chute la plus importante de vacance a été enregistrée par les immeubles à usage mixte, passant de 5,9% en 2021 à 4,2% en 2022, alors que son évolution pour les immeubles commerciaux, qui est passée de 6,8% (2021) à 6,1% (2022), prouve qu'elle fut plus modérée. Dans le résidentiel, la valeur à fin 2022 a dégringolé de 0,8 point de pourcentage pour atteindre 2,8% (contre 3,6% l'année précédente). Au total l'année écoulée a démontré qu'elle fut très fructueuse pour les investissements immobiliers directs. Bien que les taux se soient appréciés, ils n'ont pas entraîné de corrections notables au niveau des valorisations immobilières. En lieu et place ils n'ont fait qu'atténuer les envolées des années précédentes. La hausse des loyers, déclenchée par une demande soutenue, a permis de contenir le taux de vacance et de mettre un frein à l'érosion sur le rendement des flux de trésorerie nets. •

PERSONALIA

IFSA: CHRISTIAN DONZÉ PRÉSIDENT DU CONSEIL

Christian Donzé devient le nouveau président du conseil d'administration d'Investissements Fonciers SA (IFSA), la société de gestion du fonds immobilier suisse La Foncière. Il avait déjà rejoint ce même conseil au 1er janvier 2021 comme vice-président. Actuellement il occupe la fonction de vice-président de la Direction générale de la Banque Cantonale du Valais à Sion et membre de la Direction générale de la BCVs depuis 2014. Il dirige la division Finances et crédits et a été nommé vice-président de la Direction générale en janvier 2021. M. Donzé succède à Albert Michel, le président du Conseil d'administration depuis 2004 et décédé en novembre de l'année dernière. Outre Christian Donzé, le conseil d'administration d'Investissements Fonciers est composé de Blaise Goetschin, président de la direction générale de la Banque Cantonale de Genève, de Jean-Philippe Rochat, associé dans l'étude d'avocats Kellerhals Carrard, et du spécialiste bancaire Michael Bloch. (aw)



Christian Donzé

MARCHE IMMOBILIER SUISSE

Encore de beaux jours devant lui



IMAGE: DEPOSITPHOTOS.COM

Le marché immobilier suisse est considéré comme relativement stable.

SELON LA DERNIÈRE ÉTUDE D'HELVE ADVISORS, LA SUISSE EST UN PAYS QUI OFFRE UNE STABILITÉ HORS PAIR AU MARCHÉ IMMOBILIER DE RENDEMENT, EN PARTICULIER SUR LE RÉSIDENTIEL.

MD. Facteur essentiel, la LFAIE (la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger) restreint l'afflux de capitaux étrangers sur le résidentiel, permettant de limiter les fluctuations en période de crise. L'immobilier résidentiel suisse a par ailleurs prouvé qu'il constitue une classe d'actifs très résiliente aux multiples crises mondiales, que ce soit la bulle internet, les « subprimes », le Covid-19 les crises géopolitiques ou d'autres paramètres. D'une manière générale, les caisses de pensions et les institutionnels continuent à croire en l'immobilier. En effet, d'après un sondage auprès des

institutions de prévoyance, la majorité (60%) envisage une stabilité ou une évolution positive au cours des deux prochaines années pour ce secteur. Les appréciations des taux obligataires devraient générer une légère correction des prix des transactions, les rapportant à une situation plus « normale » et saine. Contrairement aux décennies précédentes, la création de valeur se profilera essentiellement par une gestion proactive et qualitative, laquelle se doit d'intégrer des projections et réalisations de rénovation du parc immobilier. Telles sont les conclusions de l'étude.

Les défis de demain

Comme tout actif, l'immobilier de rendement est confronté à plusieurs aspects pouvant influencer son avenir. Une forte augmentation des taux directeurs, une inflation marquée et une importante pression (plus que

légitime) en faveur de la rénovation du parc immobilier sont actuellement observés. Ces trois éléments qui, de prime abord, peuvent apparaître comme des défis importants, seront les atouts de l'immobilier de demain.

Une variation du taux directeur de la BNS a naturellement un impact direct et immédiat sur les obligations suisses à 10 ans, considérées comme « taux sans risque ». Sachant que les rendements initiaux nets sont théoriquement à la fois composés du taux sans risque, d'une prime de risque propre à l'immobilier et d'une prime de risque propre à l'objet lui-même, l'augmentation des taux obligataires devrait ajuster le rendement immobilier à la hausse. Cependant, la hausse ou la baisse du taux obligataire à 10 ans n'est répercutée que partiellement sur les rendements immobiliers. Par exemple, la hausse de 100bps sur le taux obliga- >>>

>>> taire n'aura qu'une influence de 50 à 55 bps sur le rendement initial net des immeubles dits « prime ». Sur cette base, il faut s'attendre à une certaine correction qui ne serait pas malvenue compte tenu de la surchauffe de ces dernières années, note l'étude.

Quant aux institutionnels et aux caisses de pensions, qui appliquent habituellement une approche prudente dans la valorisation de leurs immeubles, ils ne devraient pas subir d'impacts importants dans leurs valorisations.

Le facteur inflationniste

L'inflation, une situation qui fait frissonner les investisseurs institutionnels, n'a en réalité que très peu, voire pas d'impact, sur la valorisation immobilière, que l'expertise soit faite par capitalisation ou en DCF. Ces deux méthodes mènent d'ailleurs au même résultat. L'inflation n'a pas d'impact sur l'immobilier de rendement car les loyers suivent celle-ci. En effet, ils sont indexés, soit à l'IS-CPC (= inflation) soit au taux hypothécaire de référence (THR), qui lui, suit le taux directeur et donc l'inflation avec un certain décalage. Toujours est-il que les résultats s'accordent : depuis 1970, les loyers se sont accrus de manière plus importante que l'inflation, et plus spécifiquement lors de périodes de forte inflation.

La transition énergétique, un choix payant

Tout le monde parle de l'environnement, et ce n'est pas pour rien ! C'est l'enjeu de la prochaine décennie dans l'immobilier. La transition énergétique de l'immobilier s'avère nécessaire. Elle coûtera cher et sera particulièrement compliquée à réali-

ser. En effet, la plupart des institutionnels ont pleinement conscience des enjeux tant au niveau des coûts qu'au niveau de la réalisation. Ils ont pour la plupart d'ores et déjà travaillé leurs politiques de développement durable (ESG), certains sont mêmes prêts à commencer les travaux de rénovations. Mais les embûches sont et seront nombreuses, déplore l'étude : l'envolée des coûts des matières premières, la pénurie de personnes qualifiées et de matériaux, les instances administratives débordées, les lois sur la protection des locataires qui entravent une rentabilité « acceptable » ou encore les nombreuses plaintes et oppositions des locataires ou des voisins. Le tout ne sera multiplié que lorsque l'ensemble des grands propriétaires démarreront leurs rénovations.

Une politique énergétique payante

Cela dit, le jeu en vaudra largement la chandelle puisque les valorisations immobilières tiennent pleinement compte des travaux à effectuer. Sur cette base, l'investissement devrait se répercuter sur la valeur une fois celui-ci réalisé car non déduit dans l'évaluation. Sur le marché, force est de constater un appétit croissant pour les immeubles rénovés en bonne et due forme.

Demain, cette prime ou bonus dans les taux sera d'autant plus importante, en compensation des risques et des aléas des rénovations. A contrario, des malus seront appliqués (en plus des CAPEX) sur les passoires énergétiques. La politique énergétique tient donc non seulement de la responsabilité de tout un chacun. Elle démontrera aussi qu'elle est un choix qui sera payant sur la valorisation des immeubles, indique l'étude. •

ACTUALITÉS

EPIC SUISSE : DES REVENUS LOCATIFS EN HAUSSE

Epic Suisse s'estime satisfait du résultat opérationnel pour l'exercice 2022 : les revenus locatifs se sont hissés de 4,9% pour se fixer à 61,5 millions de CHF (contre 58,6 millions l'année précédente); à surface comparable la hausse s'est établie à 3,2%, essentiellement grâce à de nouvelles locations. Une augmentation due en grande partie à la réduction du taux de vacance à 5,8% en 2022 (contre 7,6% un an auparavant) ainsi qu'aux revenus locatifs annuels provenant de l'acquisition de l'immeuble logistique à Roggwil au 1er avril 2021, selon Epic Suisse. Le rendement locatif net des immeubles en exploitation s'est inscrit à 4,2% (contre 4,1% un an plus tôt). A fin 2022 le portefeuille immobilier valait près de 1,5 milliard de CHF (+2,5% par rapport à l'année précédente). Les gains de réévaluation de 0,9 million de CHF sont nettement inférieurs à ceux de l'année précédente (48,9 millions de CHF). Epic Suisse a investi 29,5 millions de CHF à la fois dans le portefeuille existant et dans l'acquisition d'une entreprise qui détient un bâtiment de production/industriel sur un terrain à Tolochenaz. Le site de Tolochenaz avoisine des terrains appartenant déjà à Epic Suisse. L'EBITDA (y compris la réévaluation des biens fonciers) a atteint 44,0 millions de CHF (contre 97,8 millions en 2021). L'EBTIDA 2022 comprend les dépenses liées à la mise en bourse (5,9 millions de CHF); en excluant l'effet de réévaluation et les frais d'IPO l'EBITDA est resté au niveau de 2021, à 48,9 millions de CHF. Le bénéfice (y compris les effets de réévaluation) s'est établi à 56,4 millions de CHF (contre 77,5 millions de CHF en 2021); sans les effets de réévaluation il s'est fixé à 32,6 millions de CHF (contre 38,1 millions). (ah)

MARCHÉS DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER INTERNATIONAUX

« Le rallye est terminé »



En 2023 le MIPIM a attiré beaucoup plus d'investisseurs que l'année dernière.

DU 14 AU 17 MARS LE MIPIM A ATTIRÉ PLUS DE 23.000 PARTICIPANTS EN PROVENANCE DE 90 PAYS ; PRÈS DE 6.000 INVESTISSEURS ONT VISITÉ CETTE ANNÉE LE SALON DE L'IMMOBILIER ET DE L'INVESTISSEMENT À CANNES SELON RX, L'ORGANISATEUR DE L'ÉVÉNEMENT. LE TEMPS ÉTAIT ENSOLEILLÉ, MAIS UNE BRISE FRAÎCHE SOUFFLAIT SUR LA CÔTE D'AZUR. LA SITUATION SUR LE MARCHÉ EST PLUTÔT SIMILAIRE : LES INVESTISSEURS ONT ÉTÉ CONFRONTÉS À UN VENT PLUS FROID QUE PENDANT LES ANNÉES DE BOOM.

BW. L'ambiance était donc plutôt tendue. Thomas Beyerle, le directeur de la recherche du groupe Catella, a qualifié cette édition du salon international de l'immobilier et de l'investissement dans le sud de la France de « MIPIM le plus calme de tous les temps », ne serait-ce que dans l'optique de la « lassitude actuelle face aux transactions ».

En effet, les discussions sur les stands des exposants et en marge des manifestations du programme varié de conférences du MIPIM 2023 se sont déroulées de manière objective, sobre et plutôt feutrée : les éléments « bruyants » des années précédentes, marquées par le boom immobilier, ont disparu. Le contexte de ce « changement d'ambiance » est

facile à identifier : les banques nationales peinent à juguler l'inflation, les taux d'intérêt se sont envolés en très peu de temps et pourraient poursuivre sur leur lancée, les calculs datent désormais « d'hier » ; l'un ou l'autre bien foncier, voire des parcs immobiliers entiers, risquent de devoir être dévalués, les financements deviendront plus difficiles et de grands points d'interrogation demeurent face à l'évolution de la conjoncture.

Marasme sur le marché des transactions

« Même si l'épée de Damoclès de la hausse des taux et de l'inflation était suspendue au-dessus de >>>



Pour réseauter les participants se sont souvent retrouvés en dehors du Palais des Festivals.

>>> Cannes et jetai une large ombre sur la Croisette, l'ambiance ressentie par les visiteurs du MIPIM 2023 était neutre», remarque Beat Seger, Partner et Chief Digital Officer chez KPMG Suisse. «Entre-temps les investisseurs et les promoteurs semblent s'être accommodés des nouvelles conditions générales sur leurs marchés, avec pour conséquence un recul marqué du volume des transactions sur les marchés transparents.

«Non seulement les financements sont devenus plus chers, mais les sources de financement se sont raréfiées par comparaison avec les années précédant le changement de taux – les capitaux cherchent de nouvelles voies et quittent le secteur immobilier», poursuit M. Seger. «En attendant les valeurs à revenu fixe offrent également des options de placement valables. En outre, nous assistons à une aversion accrue au risque de la part des bailleurs de fonds. Selon l'expert de KPMG, l'influence combinée de ces facteurs

pourrait générer des lacunes de financement et déclencher une tendance que personne ne souhaite : «la probabilité d'une évolution négative s'est encore renforcée».

Une «altitude de vol» encore incertaine

Ainsi, les corrections de cours attendues au niveau des transactions, qui se répercutent directement sur les valeurs dans les marchés dynamiques, se sont avérées comme un thème omniprésent lors des discussions à Cannes. «Sur le marché suisse également une disproportion entre l'offre et la demande a été identifiée. Elle s'accroît lorsque les spécificités de l'objet ne suscitent pas d'intérêt», explique M. Seger. Outre les facteurs liés au marché des capitaux, ce phénomène serait poussé tour à tour par une adaptation de l'évaluation des risques et par les exigences en matière ESG : «Ces facteurs mènent les exigences de rendement vers le haut et rendent de

plus en plus difficile, voire impossible, le croisement entre les idées de prix des vendeurs et des acheteurs». «En cette période agitée, le marché suisse des transactions se trouve dans une sorte de 'trou d'air'», précise Marc Pointet, le directeur général d'Ina Invest. Certes les acteurs sont suffisamment nombreux sur le marché, mais personne ne sait actuellement vers quelle «nouvelle altitude» il se dirige. En conséquence, les acheteurs potentiels se laissent du temps jusqu'à ce que l'un d'entre eux doive «faire le premier pas». «Ce n'est que lorsque les marchés financiers navigueront dans des eaux plus calmes qu'un 'retour à la normale' s'imposera au niveau des transactions», estime M. Pointet.

La menace de corrections de valeurs ...

D'ici là les capitaux encore disponibles pour les investissements immobiliers seront sans doute investis de préférence dans la transformation et la revalorisation du parc existant plutôt que dans des transactions dont la stabilité est actuellement mise à l'épreuve. «Cette retenue devrait marquer l'avenir proche du marché immobilier suisse et empêcher que des projets de transaction ne se réalisent», détaille M. Seger. (...) Vu la morosité actuelle du marché des transactions, de nombreuses discussions entre les participants suisses au MIPIM ont été vouées aux valeurs immobilières. Certes, un consensus s'est dégagé sur le fait que les évolutions actuelles du marché – en clair les revirements de paramètres – influent sur l'évaluation. Mais les discussions n'ont pas permis de déterminer clairement dans quels domaines, dans quelle mesure, à quel moment et pour quels biens fonciers ou portefeuilles des change- >>>

>>> ments de valeur se dessinent. «Une attente a toutefois été identifiée qui suggère un renversement général de tendance dans les évolutions de valeurs pour l'année en cours», note Beat Seger.

... et la menace d'une crise bancaire

Au MIPIM les participants débattent généralement des «grands thèmes du secteur». Mais lors de l'édition 2023 les discussions ont été détournées par les turbulences dans le secteur bancaire, en particulier les difficultés de la Silicon Valley Bank et d'autres banques régionales aux États-Unis ainsi que la menace d'effondrement du Crédit Suisse, entre-temps «rattrapé» par UBS. Elles ont aussi été déviées par l'évolution des cours et la menace d'une crise bancaire. A Cannes l'inquiétude est ainsi montée d'un cran, suscitant des – «Pas cela en plus!»

Dans ces circonstances, déceler un regard enthousiaste sur l'avenir parmi les participants de ce salon relevait de l'impossible car d'une part les moteurs d'investissement manquent et d'autre part l'incertitude sur l'intensité avec laquelle les forces du marché vont se faire ressentir est importante. «Mais tout le monde semble s'accorder sur un point: le rallye est pour l'instant terminé et les rendements doivent à nouveau être obtenus par le travail», conclut Beat Seger à l'issue du MIPIM. Le fait que des organisations solidement établies s'identifient avec cette description ne surprend pas l'expert de KPMG: «C'est peut-être l'une des raisons pour lesquelles l'ambiance ressentie par les visiteurs du MIPIM 2023 s'est achevée sur une note neutre». Au final, les conséquences sur la marche des affaires restent pour l'instant une inconnue. •

UN MIPIM AWARD ATTRIBUÉ À LA SUISSE

Lors du MIPIM, le salon international de l'immobilier à Cannes, la nouvelle manufacture horlogère d'Audemars Piguet au Locle (NE) a été récompensée par l'un des prix les plus convoités.

Chaque année, les MIPIM Awards récompensent les projets immobiliers les plus remarquables du monde entier. Depuis 1991 les candidatures aux MIPIM Awards n'ont jamais été autant axées sur le développement durable et sur les visions que cette année, estime François Trausch, le président du jury et directeur général de Pimpcos Prime Real Estate. Poser sa candidature aux MIPIM Awards n'est guère bon marché et, en contrepartie, il n'y a qu'une mention honorable et un trophée à la valeur décorative douteuse à gagner. Pourtant, même après la crise pandémique, les prix du plus grand salon international de l'immobilier n'ont apparemment rien perdu de leur attrait. Pour l'édition 2023 180 objets ou projets de 38 pays étaient en lice pour 44 nominations (dont seulement 14 en dehors de l'Europe) dans 11 catégories et finalement 11 prix, sans oublier le prix spécial du jury. Cette année les changements d'affectation et les transformations n'ont jamais été aussi nombreux.

L'unique lauréat suisse du prix ne devrait pas avoir besoin de renommée, mais il a surpassé ses concurrents

dans la catégorie Industrie avec une structure de bâtiments en éventail comprenant des toits verts, nichés dans le paysage vallonné du Jura. La nouvelle manufacture horlogère d'Audemars Piguet au Locle, conçue par Kunik de Morsier Architectes (Construction: Pierre Liechti architectes, Bienne), a reçu le MIPIM Award dans la catégorie «Best Industrial & Logistics Project». Le complexe a été construit dans un environnement rural, les ailes de la manufacture ont été intégrées horizontalement dans le paysage vallonné. Lors de l'orientation des pièces, les architectes ont accordé une attention particulière à l'utilisation de la lumière naturelle. Dans ces nouveaux ateliers de la « haute horlogerie d'Audemars Piguet », des mains habiles peuvent désormais travailler à la lumière du jour sur les montres convoitées dans le monde entier, grâce à Marilyn Anderson, une chercheuse en lumière du jour de l'EPFL. En outre, un lieu de rencontre pour les collaborateurs a été créé au centre de l'immeuble. Le bâtiment a été élaboré par l'horloger Audemars Piguet lui-même. (ge)



La nouvelle manufacture horlogère d'Audemars Piguet au Locle

IMAGE: IWAN BAAN

«Retour à la normale»

Entretien: Michel Donath

Yves de Coulon, avocat et président de l'Association Horizon Léman, se félicite d'une participation record des professionnels de l'immobilier lémanique. Le plus grand rendez-vous mondial de l'immobilier et de la ville a poursuivi sa transformation. Les Romands ont échangé sur les nouveaux métiers du secteur.

Quel est votre commentaire sur l'édition 2023 du MIPIM ?

Nous assistons à un retour à la normale après la crise du Covid. En ce qui concerne Horizon Léman, structure très particulière en tant que communauté des acteurs de l'immobilier lémanique, nous constatons une augmentation considérable du nombre de nos partenaires : nous sommes passés à 270 inscriptions sur le stand, contre 240 l'année dernière. Notre raison d'être est la réunion de cette communauté qui se retrouve ici plus facilement que sur les bords du lac Léman. C'est un peu le syndrome du mariage à l'étranger : les gens se déplacent et se retrouvent hors de leur environnement habituel, ils sont à Cannes pour trois jours, ils prennent le temps de se voir dans un autre état d'esprit, plus détendu, en laissant un peu leurs préoccupations de côté. Si vous organisez un événement à Genève ou à Lausanne, les gens ne disposent que de peu de temps, ils viendront juste pour une heure et retourneront ensuite à leur bureau. Mais le MIPIM 2023 constitue un record puisque jamais dans notre histoire nous n'avons enregistré autant de participants.

Comment évaluez-vous l'évolution du secteur immobilier en Suisse romande ?

Nous avons beaucoup parlé ici des enjeux énergétiques et climatiques, et échangé sur les nouveaux métiers de l'immobilier. Il en ressort que nous serons confrontés à plusieurs problèmes. Globalement, le chantier des rénovations énergétiques imposées par l'urgence climatique est immense. Or les ressources matérielles et humaines à disposition pour ce faire ne sont pas illimitées, au contraire ! elles s'avéreront de plus en plus insuffisantes, avec l'apparition d'un effet d'entonnoir lorsqu'un nombre toujours croissant de propriétaires voudront procéder à des rénova-

tions. Les ressources humaines feront particulièrement défaut puisque le marché aura également un besoin croissant de nouvelles compétences techniques et d'experts qui développent et appliquent des nouveaux procédés et stratégies. Selon les projections qui ont été discutées ici lors de notre table ronde, la main d'œuvre nécessaire pourrait passer en Suisse de 120 000 à 300 000 ; rien qu'à Genève, c'est 40 000 professionnels supplémentaires qu'il faudrait former. Il en résulte selon les experts qu'un «wake up call» (signal d'alarme) est nécessaire.

Plus concrètement ?

Il faut en effet se rendre compte que les paradigmes évoluent et que les mentalités doivent suivre. C'était d'ailleurs le titre de notre Forum Suisse : «how to challenge our mindset» (comment transformer nos mentalités) : comment peut-on réfléchir autrement, intégrer dès le départ une conception différente des choses visant à l'efficacité, la sobriété, le recyclage des etc. ? Ces questions vont devenir centrales et s'imposer comme des contraintes incontournables aux propriétaires. La non-conformité aux exigences d'efficacité énergétiques pourrait prendre différentes formes dans le futur : contraintes étatiques, revendications de locataires, réticences des investisseurs institutionnels pour des produits structurés immobiliers plus assez «verts», voire difficultés rencontrées pour le financement hypothécaire d'immeubles non-suffisamment décarbonés. Lorsque les propriétaires prendront pleinement la mesure de l'urgence, ils risquent de se trouver confrontés à ce fameux entonnoir et ne seront plus en capacité d'agir à temps, le manque de mains d'œuvre et de matière première imposant des délais toujours croissants. On le constate par exemple déjà aujourd'hui avec l'installation de panneaux solaires pour laquelle les délais augmentent rapidement. D'où le «wake up call» des spécialistes qui insistent sur les risques à venir et sur la nécessité à les anticiper maintenant.

Quels sont les défis ?

Au MIPIM nous faisons du réseautage, nous partageons, nous discutons et nous comparons. Si vous parcourez les stands, vous observerez que de nom-



Yves de Coulon, avocat et président de l'Association Horizon Léman

breux pays se situent encore dans ce que nous appellerions nous l'ancien monde, avec des projets de développement qui impliquent une gestion peu scrupuleuse des ressources énergétiques. Comme les voisins émiratis du stand d'Horizon Léman qui promeuvent la construction d'îles artificielles luxueuses augmentant de dizaines de kilomètres la ligne côtière du pays. Ces projets se prévaudront peut-être du rating ESG mais ils n'ont rien à voir avec les exigences et les contraintes qui sont aujourd'hui les nôtres en Suisse. Trouver des solutions qui soient acceptables à tous dans un monde globalisé constituera à l'évidence l'immense défi à venir.

Donc la Suisse est un précurseur ?

Oui certainement car nous sommes un pays riche, développé, avec des compétences très élevées et une formidable capacité d'innovation et de formation, je pense par exemple à l'EPFL et l'EPFZ, et donc nous devons être un moteur du changement.

Comment percevez-vous la faillite de la Silicon Valley Bank et les interminables problèmes du Credit Suisse ?

Tout le monde garde en mémoire ce qui s'est passé en 2008 aux Etats-Unis avec les subprimes et l'effet d'entraînement sur le monde, mais dans le cas présent la situation semble bien différente. Quant au Credit Suisse, il se trouve dans une phase très difficile de son histoire. En d'autres temps, il aurait résisté facilement à ce type de situation. Cela dit, pour le monde de l'immobilier lémanique le Credit Suisse est un acteur majeur du financement et son avenir est, pour nous comme pour beaucoup d'autres secteurs, un vrai sujet de préoccupation.

MIPIM

« Le marché cherche encore un peu le nord »

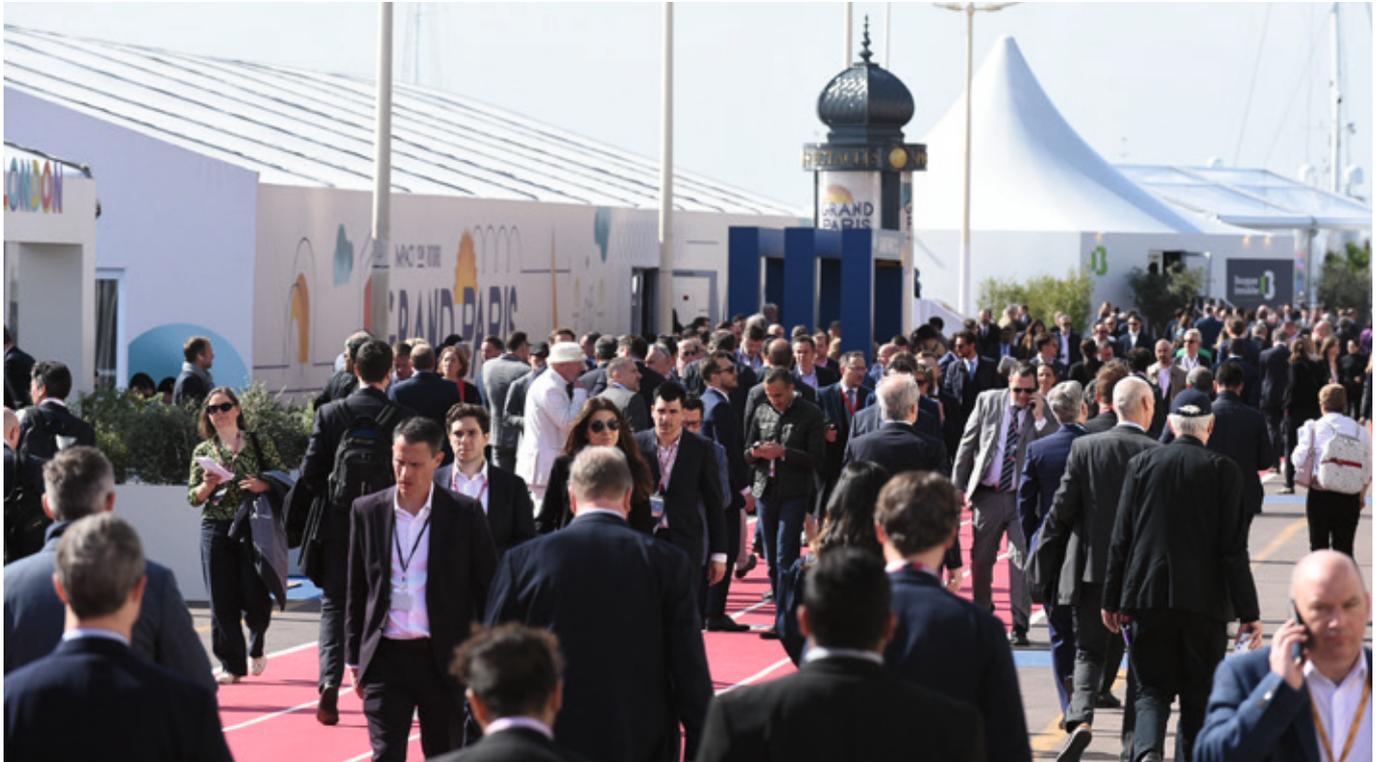


IMAGE: M.A.D.

En ce printemps l'ambiance à Cannes fut plutôt mitigée.

ALORS QUE PLUS DE 23 000 DÉCIDEURS DE 90 PAYS SE SONT RASSEMBLÉS PENDANT 3 JOURS À CANNES POUR PARTICIPER AU MIPIM EN MARS, LES SUISSES ROMANDS ÉTAIENT BIEN REPRÉSENTÉS. DES ACTEURS ROMANDS DU SECTEUR DÉCRIVENT LEURS IMPRESSIONS DU SALON INTERNATIONAL DE L'IMMOBILIER.

MD. «Ce fut une édition importante, le marché a besoin de se rencontrer d'autant plus qu'il cherche encore un peu le nord. La baisse des fonds alloués à l'investissement immobilier - levées de fonds infructueuses et temporisation de certains acteurs - génère mécaniquement une baisse des

volumes de transactions», détaille Sandra Claudia Andres, la Responsable investissements et Directrice commerciale chez SPGI Geneva.

«Les acteurs du secteur ont insisté de manière unanime sur le fait que le MIPIM c'est la possibilité de rencontrer en très peu de temps des gens que nous ne parvenons jamais à rencontrer en Suisse romande car ils ont tous des agendas surchargés. C'est donc un investissement très rentable», souligne Antony Tièche, Sales Director chez firstcaution. Et Danila Aimone, Directrice Buildings Ouest chez Implenia, d'ajouter: «Cette rencontre est cruciale et stimulante pour avoir un contact direct avec les acteurs du secteur. L'humain reste au centre et le MIPIM en est la preuve. Il faut savoir sortir de

sa région et voir ce qui se passe autour de nous mais ce salon est aussi l'occasion de rencontrer les acteurs majeurs de notre région».

L'experte de SPGI Geneva précise que l'édition 2023 du MIPIM fut assez réaliste car «nous ne sommes plus dans le pessimisme de l'année passée, même si le marché reste nerveux». En même temps «nous commençons à nous habituer à l'inconfort et nous sommes sortis de la congestion du marché (observée fin 2022). En clair, le marché apprend à vivre avec ses incertitudes». D'autant plus que «dans un passé relativement récent, le marché avait une direction, surtout au niveau des transactions. Ce n'est plus le cas aujourd'hui, avec une nouvelle normalité qui est en train de s'installer».

>>>

Une plus grande correction en Suisse romande

Comme le relève Mme Aimone, « nous sommes en train de vivre de nombreux changements et le premier défi est la réponse qu'on saura donner au réchauffement climatique. Nous pensons qu'une approche durable pour pallier ce phénomène représente une opportunité pour notre secteur ». Parallèlement, M. Tièche estime que « les perspectives sont très bonnes, car dès qu'il y a des mouvements sur les taux, que ce soit à la hausse ou à la baisse, des opportunités d'affaires se créent. Depuis deux mois nos chiffres explosent, ce qui montre l'impact direct sur le locatif ». De son côté Mme Andres constate que « le marché romand a subi une correction plus marquée que l'alémanique. L'offre est importante et les acheteurs, aux allocations réduites, sont plus regardants, notamment concernant les critères ESG ». Elle précise que « le marché

s'est montré tumultueux et doit désormais apprendre à vivre avec ses incertitudes ». Et elle rappelle « que dans l'immobilier les cycles sont plus longs que dans les autres classes d'actifs, les stratégies doivent donc s'inscrire sur le long terme ».

Quant à la spécialiste d'Implenia elle évoque les enjeux démographiques : « Nous avons de grands projets en Suisse romande, dans le résidentiel, les surfaces administratives et l'industriel. Les prévisions montrent que des milliers de personnes viendront vivre dans l'Arc lémanique ces prochaines années ».

La faillite de SVB, une petite vaguelette

Commentant la faillite de la Silicon Valley Bank, Antony Tièche note que « le gouvernement a très bien réagi en prenant des mesures immédiates et très fortes pour calmer le jeu ». Au final, « c'est une mini crise qui ne fera guère plus qu'une vaguelette », conclut-il. Un avis que partage en partie la Directrice Buildings Ouest chez Implenia : « nous vivons des temps intéressants où les changements arrivent vite. Nous sommes témoins d'une période marquée par plusieurs crises dans un court laps de temps. Il en résulte qu'il faut faire preuve d'agilité pour faire face à cette situation, l'intégrer et s'adapter ». En ce sens, la Responsable Investissements chez SPGI Geneva imagine plusieurs scénarii possibles : premièrement, « pour amortir ce choc on pourrait s'attendre à ce que les banques centrales ralentissent la remontée des taux amorcée en 2022, avec une réévaluation par la BNS de son taux directeur lors sa prochaine réunion à fin mars ». Deuxièmement « si le marché actions est sous pression, le dénominateur commun des portefeuilles



IMAGE: LAURENT WEISZ

Sandra Claudia Andres, SPGI Geneva: « Nous ne sommes plus dans le pessimisme de l'année passée. »



IMAGE: THOMAS RUHLAND

Danila Aimone, Implenia: « L'humain reste au centre et le MIPIM en est la preuve. »



IMAGE: ZVG

Antony Tièche, firstcaution: « Le MIPIM, c'est un investissement très rentable. »

globaux pourrait pousser les caisses de pension à revoir l'allocation de leurs actifs, en vendant des biens immobiliers pour respecter les ratios légaux. Paradoxalement la baisse des actions et la stagnation des rendements obligataires pourrait à nouveau faire apparaître l'immobilier comme un marché refuge ». •

Impressum

CORRESPONDANCE IMMOBILIÈRE ROMANDE
Le magazine en ligne de l'économie immobilière suisse
1ère édition / le 4 avril 2023

Editeur: Galledia Fachmedien AG
IMMOBILIEN Business
Baslerstrasse 60, 8048 Zurich
www.immobilienbusiness.ch

Birgitt Wüst, rédactrice en chef
Harald Zeindl, chef de la publication
Claudia Haas, direction du conseil médias
Michel Donath, rédacteur
Anja Hall, rédactrice
Alexander Wachter, rédacteur
Galledia Print AG, mise en page

Administration:
info@immobilienbusiness.ch

Autres titres:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

EXCLUSION DE RESPONSABILITÉ:

Le contenu rédactionnel ne constitue ni une offre, ni une invitation en vue de réaliser une transaction financière et ne dispense pas le lecteur de la nécessité de former son propre jugement.

ISSN 1664-5162

COMMENTAIRE DE MARCHÉ

Pas de renversement de tendance en vue

APRÈS LES ÉTATS-UNIS, LA CRISE BANCAIRE A DÉSORMAIS TOUCHÉ AUSSI LA SUISSE. CREDIT SUISSE, DÉJÀ AFFAIBLI, A ÉTÉ ACQUIS PAR UBS POUR UN MONTANT TOTAL DE 3 MILLIARDS DE FRANCS SUISSES. LE DIMANCHE 19 MARS 2023, DES REPRÉSENTANTS DES BANQUES, LE PRÉSIDENT DE LA CONFÉDÉRATION, LA MINISTRE DES FINANCES ET LE PRÉSIDENT DE LA BNS ONT INFORMÉ LE PUBLIC DE LA TRANSACTION.



Thomas Marti (gauche) et Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Cette acquisition a assuré une certaine stabilité sur le marché suisse des actions, le SMI ayant ainsi gagné plus de 3% de valeur. Quelques jours plus tard, malgré la situation tendue sur les places financières, la Réserve fédérale américaine a augmenté son taux directeur de 25 points de base. La décision des responsables monétaires a provoqué de nouvelles pertes de cours pour les actions américaines à court terme. Le président de la Fed a clairement affirmé que l'inflation, qui reste élevée malgré la crise bancaire, devait être combattue. Ces turbulences se sont manifestées en début de mois par des pertes de cours significatives pour les indices d'actions connus tels que le SMI, le DAX et le S&P 500. Ce n'est qu'après l'acquisition de Credit Suisse que la situation semble s'être quelque peu stabilisée. Au cours des derniers jours, les cours des actions se sont même redressés lentement.

En revanche, aucune inversion de tendance n'est visible pour les actions immobilières suisses. L'indice REAL a enregistré une perte de 2.99% rien qu'en mars, ce qui a fait chuter le bilan annuel à 3.58%. Les

tendances des cours des deux poids lourds de l'indice, Swiss Prime Site et PSP Swiss Property, ont une forte influence. Les actions de SPS ont perdu 3.76% et celles de PSP même 7.28% (TR YTD). Il y a cependant des exceptions positives telles qu'Intershop, dont les actions affichent une performance mensuelle de 7.52% de plus. Les actions d'Epic Suisse (+0.96% MTD) connaissent également une tendance de cours positive en mars. En comparaison, les actions immobilières européennes ont connu une tendance de cours nettement plus sombre, avec des cours en chute libre. Au début de février, la performance annuelle de l'indice EPRA était encore de +16.2%, mais en raison des récentes pertes de cours, cette valeur annuelle est passée en quelques semaines à -9.25% (non corrigée des effets de change).

Indice SWIIT

Les turbulences ont également touché les fonds immobiliers cotés. Depuis la mi-mars, les fonds sont soumis à une pression de vente accrue. D'une part, les participants au mar-

ché vendent des parts de fonds pour obtenir la liquidité nécessaire aux émissions en cours, d'autre part, l'incertitude liée à Credit Suisse pourrait jouer un rôle ici également. L'indice comprend six fonds immobiliers CS d'une capitalisation boursière de 10.7 milliards de francs suisses, ce qui représente environ 20% de l'ensemble de l'indice SWIIT. En mars, CS LivingPlus a enregistré une perte de cours de 5.23% et se présente relativement stable. Les fonds Green, LogisticsPlus et Hospitality ont perdu environ 10% de leur valeur au cours de la même période. L'indice SWIIT est en baisse de 4.19% par rapport à fin février et la performance pour 2023 est également en territoire négatif avec -2.80%. Les fonds immobiliers pourraient recevoir un léger coup de pouce de leurs propres distributions de dividendes dans les prochaines semaines. Dans le passé, il a été observé que les dividendes payés par les fonds étaient directement réinvestis sur le marché. Un exemple début mars montre que certains fonds ont effectué leurs paiements pendant cette période, ce qui a entraîné une augmentation de la demande dans l'indice SWIIT. •

Fonds Immobiliers Suisses

FONDS IMMOBILIERS SUISSES										
ISIN	NOM DU FONDS	PRIX REMB.+ INT.COURS	COURS DE BOURSE	RENDEMENT SUR LE DIVIDENDE	PRIX REMB. / COURS DE BOURSE	PERF. TR YTD 2023	VOL. MENSUEL / CAPITALISATION % FEV	PRIX DEPUIS LE 1.1.2022 PLUS BAS / PLUS HAUT		CAPITALISATION BOURSIÈRE
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	102.20	117.00	2.58%	14.48%	-6.02%	0.59%	111.30	148.00	696'721'662
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	121.65	126.00	2.60%	3.58%	-6.60%	1.50%	116.10	164.20	902'194'524
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.15	116.00	2.60%	13.56%	0.43%	5.81%	110.50	122.00	633'584'460
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1238.75	1120.00	4.07%	-9.59%	-0.88%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'167'225'600
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	118.45	115.00	2.96%	-2.91%	-8.22%	1.48%	117.00	181.30	2'257'623'650
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	77.36	56.50	4.44%	-26.96%	-11.23%	0.78%	55.50	81.70	480'611'770
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	185.70	161.00	4.66%	-13.30%	-0.49%	1.48%	157.10	196.80	1'446'517'380
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.47	129.50	2.78%	20.50%	-5.95%	1.44%	115.00	185.20	2'700'614'497
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	99.95	94.00	3.77%	-5.95%	-16.67%	2.78%	100.10	151.50	752'000'000
CH0012913700	CS REF SIAT	155.95	196.50	2.67%	26.00%	-4.05%	1.10%	178.60	254.50	3'223'311'330
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.60	111.00	2.83%	-4.80%	-9.46%	1.15%	113.00	131.00	333'000'000
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	122.80	130.00	2.82%	5.86%	-4.27%	1.50%	122.00	172.00	2'084'945'590
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	149.55	198.50	2.19%	32.73%	-0.20%	0.97%	184.50	245.40	1'513'183'564
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.35	128.00	3.22%	11.94%	-4.48%	1.47%	115.30	149.00	281'600'000
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	121.70	93.50	6.05%	-23.17%	-4.59%	0.82%	89.00	119.90	406'056'569
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	112.25	114.00	3.10%	1.56%	0.88%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	121.40	117.00	5.58%	-3.62%	2.63%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	182'812'500
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.40	106.00	2.69%	6.64%	-3.64%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	689'000'000
CH0002770102	IMMO HELVETIC	180.70	193.00	3.53%	6.81%	-3.16%	0.85%	185.00	249.50	1'080'800'000
CH0009778769	IMMOFONDS	384.50	520.00	2.63%	35.24%	-0.19%	0.84%	438.00	639.50	1'826'002'880
CH0002782263	LA FONCIERE	92.60	128.00	1.94%	38.23%	1.69%	1.41%	111.00	160.00	1'741'846'656
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.70	141.00	2.21%	11.29%	0.36%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	951'750'000
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	147.30	157.50	2.46%	6.92%	-3.85%	1.60%	143.60	209.90	901'072'463
CH0107006550	PROCIIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	130.85	129.00	2.46%	-1.41%	-9.15%	1.55%	132.90	172.50	336'707'028
CH0033624211	PROCIIMMO SWISS COMM FUND	138.60	135.50	4.13%	-2.24%	-1.81%	2.05%	128.70	169.00	807'763'332
CH0235398572	PROCIIMMO II SWISS COMM FUND	114.70	114.00	4.65%	-0.61%	-2.89%	0.92%	113.00	146.00	450'321'546
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	96.80	105.00	2.52%	8.47%	0.72%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	355'131'210
CH0039415010	REALSTONE	120.80	123.00	2.91%	1.82%	-4.21%	0.85%	116.00	154.00	1'650'105'393
CH0100612339	RESIDENTIA	110.75	88.00	2.80%	-20.54%	-9.74%	4.37%	96.00	117.00	140'815'312
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.10	136.00	3.64%	-4.29%	-1.16%	0.95%	127.10	165.70	1'452'506'248
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	95.86	81.00	5.52%	-15.50%	-4.03%	0.32%	75.00	95.80	194'400'000
CH0285087455	SF RETAIL PF	103.50	100.00	4.54%	-3.38%	-1.09%	0.71%	96.00	129.00	607'500'000
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	123.25	118.00	3.06%	-4.26%	-6.27%	0.91%	115.80	154.00	993'146'292
CH0002785456	SOLVALOR 61	206.35	268.00	2.00%	29.88%	-1.02%	1.20%	227.00	333.00	1'357'235'348
CH0037237630	STREETBOX REF	321.70	425.00	3.65%	32.11%	1.43%	1.71%	391.75	539.50	182'565'125
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	117.20	96.00	3.16%	-18.09%	-12.73%	0.62%	97.45	116.00	257'644'032
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.80	96.00	2.51%	-6.61%	-7.69%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	301'493'376
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.40	118.00	2.22%	4.98%	-0.84%	0.77%	112.00	139.50	1'911'600'000
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	117.40	150.00	2.25%	27.77%	1.01%	1.12%	124.60	182.00	1'579'984'350
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	99.10	96.00	4.51%	-3.13%	-1.99%	0.72%	78.10	115.50	499'450'080
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	107.15	88.50	2.91%	-17.41%	-12.42%	0.67%	99.60	124.00	336'483'195
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	158.50	173.00	2.66%	9.15%	-4.84%	0.84%	162.70	225.00	914'466'236
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	101.15	98.00	3.62%	-3.11%	1.03%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	229'589'990
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.10	75.50	2.40%	21.58%	0.00%	0.92%	67.55	95.00	2'681'254'603
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	16.20	2.63%	15.30%	-1.52%	0.65%	13.95	20.35	752'742'023
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.60	11.20	2.99%	-3.45%	-3.86%	1.32%	9.95	15.30	403'147'909
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	94.30	116.00	2.29%	23.01%	-4.13%	1.63%	107.10	148.30	1'653'146'740
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.50	128.00	2.60%	26.11%	0.95%	1.01%	111.50	152.00	9'169'091'712
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.50	59.00	4.70%	-5.60%	-1.99%	1.96%	56.50	75.80	1'453'747'256
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	105.45	119.00	2.34%	12.85%	-0.83%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'142'890'161
				0	0	SWIIT	0			TOTAL
				3.14%	5.40%	-2.46%	1.08%			60'505'076'266

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

ACTIONS IMMOBILIÈRES SUISSES										31 MARS 2023
ISIN	NOM DE L'ACTION	NAV INCLUS INT. COURS	COURS DE BOURSE	RENDEMENT SUR LE DIVIDENDE	ECART NAV COURS DE BOURSE	PERF. TR YTD 2023	VOL. MENSUEL / CAPITALISATION % FEV	PRIX DEPUIS LE 1.1.2022 PLUS BAS / PLUS HAUT		CAPITALISATION BOURSIÈRE (FREE FLOAT)
CH0008837566	ALLREAL N	158.35	153.00	4.79%	-3.38%	1.73%	2.64%	126.40	206.00	2'377'747'931
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	80.00	63.30	-0.96%	-20.88%	-0.31%	0.00%	60.10	66.00	163'473'453
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	180.55	157.00	3.79%	-13.04%	-7.65%	0.04%	160.00	190.00	303'214'885
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.95	16.20	3.51%	-4.42%	0.62%	0.59%	15.15	20.30	487'017'895
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.70	79.50	3.78%	-24.79%	-3.05%	0.68%	79.80	107.00	366'855'739
CH0273774791	INTERSHOP N	455.85	655.00	3.97%	43.69%	8.62%	1.72%	588.00	673.00	714'965'250
CH0524026959	INA INVEST AG	23.30	17.90	0.00%	-23.18%	-9.14%	1.13%	18.30	20.40	80'942'826
CH0325094297	INVESTIS N	83.60	99.00	2.59%	18.42%	-2.46%	2.29%	95.20	115.00	277'136'640
CH0011108872	MOBIMO	264.30	235.00	4.44%	-11.09%	-0.42%	2.39%	211.00	318.00	1'704'308'595
CH0212186248	NOVAVEST	45.00	38.00	3.88%	-15.56%	-6.86%	0.71%	40.90	47.80	293'034'492
CH0284142913	PLAZZA N	343.20	311.00	2.30%	-9.38%	0.32%	1.01%	315.00	357.00	454'557'600
CH0284142913	PSP SWISS PROPERTY	113.95	103.50	3.81%	-9.17%	-4.61%	4.16%	99.60	125.90	4'747'326'719
CH0384629934	SENIORSIEDENZ	50.90	37.50	5.28%	-26.33%	-9.64%	0.25%	44.00	54.00	95'830'200
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.00	75.50	4.51%	-9.04%	-1.56%	3.46%	79.00	101.20	5'735'762'482
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	120.05	87.00	4.31%	-27.53%	-2.25%	0.55%	85.00	108.00	237'209'937
CH0002619481	WARTECK INVEST	1713.00	2020.00	3.57%	17.92%	-11.01%	0.67%	2080.00	2440.00	341'265'870
CH0148052118	ZUG ESTATES	2072.10	1750.00	2.40%	-15.54%	-1.13%	1.05%	1850.00	2080.00	528'953'677
				0	0	REAL	0			TOTAL
				3.76%	-5.95%	-1.74%	2.90%			18'665'187'911

AMÉNAGEMENT LOCAL

Le quartier de la Rasude progresse



IMAGE: VILLE DE LAUSANNE

Le quartier de la Rasude accueillera 10% de bâtiments de service, 20% de logements et 70% d'espace de bureaux.

LE PROJET DE RÉNOVATION DU VASTE QUARTIER DE LA RASUDE VALIDÉ PAR LA VILLE DE LAUSANNE A FRANCHI UN NOUVEAU CAP. À DEUX PAS DE LA GARE DE LAUSANNE, LES QUELQUES 17'000 M² DU QUARTIER POURRAIENT BIENTÔT FAIRE PEAU NEUVE.

BW. Six ans après la présentation d'une première mouture du projet, la Ville de Lausanne et la société de valorisation SV Rasude – les deux propriétaires fonciers Mobimo Management et CFF Immobilier – ont présenté récemment les contours du futur quartier lausannois. Leur concept affiné de «l'une des pièces urbaines majeures» du pôle de

la gare prévoit que plusieurs édifices seront détruits pour faire de la place à trois nouveaux immeubles. Le plus élevé ne dépassera guère les 15 étages. Les édifices du XIX^{ème} siècle des numéros 41 et 43 de l'avenue de la Gare seront eux rénovés. Le quartier, destiné aux piétons et à la mobilité douce, accueillera près de 130 logements, de nombreux bureaux, des commerces ainsi qu'un parking de 260 places. Plusieurs places publiques et des îlots de verdure sont également envisagés. SV Rasude compte investir 400 millions de francs.

La construction d'un quartier d'affaires devrait favoriser l'attractivité de la ville et permettre l'implantation de sièges d'entreprise. De quoi booster un taux d'emploi par habitant qui est faible par comparaison avec les

grandes villes suisses. La zone, actuellement fermée à la population, veut ainsi s'inscrire comme un nouveau pôle d'attraction des alentours de la gare. Au total, près de 400 millions de francs sont prévus pour les travaux. Le plan d'affectation a été transmis en février aux autorités du Canton pour examen préalable. La mise à l'enquête publique est planifiée pour l'automne 2023 au plus tôt. Un concours d'architecture devrait être lancé à l'horizon 2025. Les travaux pourraient débuter à l'horizon 2027 pour une durée de quatre ans. Leur fin est espérée pour 2031. Reste à savoir si les plans devront être revus suite aux contestations des adhérents de l'association Perirasude, créé en 2017 pour contester certains aspects du projet. •

WHO'S WHO 2023?

IMMOBILIER ROMAND –
DISPONIBLE EN JUILLET

**Dans le numéro de juillet /
août du 13 juillet 2023,
Immobilier Romand élit
traditionnellement les
100 acteurs les plus
importants du secteur
immobilier suisse.**

Nous présentons les personnes
qui façonnent le secteur
immobilier suisse.

Dans ce numéro spécial,
nous publions de nouveau
les 100 têtes plus importantes.



Désignez vos favoris du 15 mars
jusqu'au 15 mai 2023 sur:

www.whoiswho.immobilienbusiness.ch/fr/

IMMOBILIER
ROMAND

Le magazine suisse de l'immobilier