

Le magazine en ligne de l'économie immobilière suisse

SOMMAIRE

- 3 Les investisseurs en quête d'opportunités
JLL
- 7 Une dynamique contrastée
IAZI / CIFI
- 8 Actualités: Suisse Romande
Property Fund
- 9 Un outil numérique pour
les risques de catastrophes
naturelles
- 11 Activité soutenue du côté
des acheteurs et des vendeurs
Savills
- 13 Un optimisme prudent
malgré les incertitudes
Savills
- 16 Actualités: Edmond de
Rothschild
- 17 Commentaire de marché
- 18 Fonds et actions suisses
- 19 Promotion immobilière: Un
parc technologique à Genève
- 19 Mentions légales

ÉDITORIAL

Une situation délicate

Les loyers continuent d'augmenter en Suisse, comme le confirment les dernières analyses publiées pour le premier trimestre 2025. Les prix des immeubles locatifs ont eux aussi poursuivi leur ascension et se rapprochent désormais des niveaux record atteints en 2022. Face à une demande croissante et à une vacance locative toujours plus faible, la pénurie de logements ne semble pas près de s'estomper – d'autant que la construction de nouveaux logements demeure limitée.

Ce ralentissement de la production d'appartements s'explique en grande partie par les nouvelles conditions de financement : depuis l'entrée en vigueur des normes définitives de Bâle III, le 1^{er} janvier de cette année, les banques appliquent des critères de crédit plus stricts. Par ailleurs, les terrains disponibles à bâtir font cruellement défaut. Quant à la densification prônée dans les zones urbaines, elle ne génère pas toujours les résultats escomptés.

La proposition de certains experts du marché immobilier, à l'image de Stefan Fahrländer, paraît plus prometteuse pour les grandes agglomérations comme Zurich : il s'agirait de « créer de nouvelles zones à bâtir en périphérie immédiate des centres, en fixant des règles claires pour une construction dense, tout en déclassant en contrepartie des terrains périphériques prévus pour une urbanisation peu dense ».

Avec mes meilleures salutations,
Birgitt Wüst



Birgitt Wüst

ANNONCE



Sécurisez vos investissements sur tout le cycle de vie : le LCC, votre allié financier !

La voie vers une analyse des coûts globale :

Notre calculateur des coûts du cycle de vie (LCC) basé sur l'IA, permet un calcul rapide, précis et détaillé de tous les coûts pertinents d'un bien immobilier – de la planification à la construction, en passant par l'exploitation, l'entretien et la déconstruction. Les décideurs reçoivent instantanément des prévisions fiables qui peuvent simuler plusieurs variantes en temps réel et ainsi choisir la solution optimale sur le plan économique et durable. Cela augmente considérablement la sécurité des investissements et garantit des décisions éclairées et orientées vers l'avenir. Mettez sur une planification basée sur les données et maximisez le succès à long terme de vos projets immobiliers !



Branding ciblé dans la région de votre choix avec Visibility **+**

Notre solution renforce votre image de marque,
instaure la confiance et favorise un succès durable.

**Augmentez votre présence sur Homegate et
ImmoScout24 et décrochez de nouveaux mandats !**

2 MOIS OFFERTS
sur un engagement annuel

En savoir plus:



MARCHÉS & INVESTISSEMENTS

Les investisseurs en quête d'opportunités



IMAGE: DEPOSITPHOTOS

Les biens immobiliers résidentiels offrent, selon les participants à l'enquête, le meilleur profil rendement-risque.

MARCHÉS D'INVESTISSEMENT
LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS SUISSES PRÉVOIENT D'INVESTIR CETTE ANNÉE PRÈS DE 16,6 MILLIARDS DE FRANCS SUISSES DANS L'IMMOBILIER, SELON UNE ENQUÊTE RÉCENTE ET REPRÉSENTATIVE RÉALISÉE PAR JLL. MAIS IL FAUT SE DEMANDER SI L'OFFRE SERA SUFFISANTE.

BW. Quelles sont les attentes des acteurs du marché suisse pour l'année en cours? Comment se comporteront-ils vraisemblablement? Pour répondre à ces questions, JLL Suisse a mené en janvier, pour la huitième année consécutive, une enquête auprès des plus grands investisseurs immo-

biliers professionnels actifs en Suisse. Au total, 147 investisseurs ont participé à l'enquête, représentant un patrimoine immobilier suisse directement détenu d'une valeur avoisinant 320 milliards de francs.

En supposant que la valeur totale des biens immobiliers professionnels détenus directement en Suisse atteigne environ 400 milliards de francs (hors État, cantons, communes et CFF), l'enquête couvre ainsi environ 80% du marché global. Gregor Strocka, responsable des marchés de capitaux pour la Suisse, affirme que cette enquête est actuellement la plus représentative du marché immobilier suisse.

L'objectif de l'enquête était de recueillir un avis représentatif parmi les investisseurs immobiliers suisses les

plus actifs afin de connaître leurs attentes pour 2025 et les comportements prévus. Les responsables des acquisitions ou des investissements (CIO) des investisseurs actifs ont été interrogés individuellement sur leurs évaluations du marché en matière de croissance économique, taux d'intérêt et inflation, ainsi que sur les tendances de l'offre, de la demande et des prix, la disposition à payer et les types d'investissements immobiliers privilégiés. Chaque investisseur participant à l'enquête a une seule voix.

Un environnement économique stable

Parmi les principales conclusions de l'étude, il ressort que la grande majorité des investisseurs table >>>



IMAGE: SWISSHIPPO / DEPOSITPHOTOS

Les grandes villes – comme Zurich – ont continué de perdre des parts par rapport à leurs zones de chalandise.

>>> sur un environnement économique positif pour 2025: la plupart des participants prévoient une croissance réelle du PIB allant jusqu'à 1,5%. Très peu d'investisseurs anticipent un environnement récessif. Cette évaluation est en ligne avec les prévisions des principaux instituts suisses. La Banque nationale suisse (BNS) prévoit une croissance économique de 1,3% pour l'année en cours, tandis que l'institut de recherche économique BAK et le centre de recherche conjoncturelle KOF estiment une croissance de 0,8% et 1,0% respectivement.

Les attentes en matière d'inflation, en revanche, sont plus hétérogènes: une faible majorité des sondés table sur une évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'ordre de 0,5% maximum, tandis que plus de 40% des investisseurs estiment que l'inflation pourrait atteindre jusqu'à 2%. Les investisseurs immobiliers suivent ainsi, dans une certaine mesure, les prévisions actuelles d'inflation, qui s'établissent à des niveaux faibles de 0,5% (KOF), 0,4% (BAK) et 0,3% (BNS).

En ce qui concerne le niveau des taux directeurs de la BNS à la fin de l'année

2025, 79% des investisseurs estiment que la BNS continuera de les réduire au cours de l'année. Cette prévision s'est confirmée le 21 mars 2025, lorsque la BNS a abaissé son taux directeur de 0,25 point de pourcentage, passant de 0,5% à 0,25%.

Cependant, seulement 37% des investisseurs prévoient des taux d'intérêt nuls ou négatifs, ce qui nécessiterait une baisse d'au moins 50 points de base par rapport au niveau de taux directeur de janvier. «Le marché immobilier ne s'attend donc pas à des baisses massives de taux, mais plutôt à des taux encore positifs à la fin de l'année», explique M. Strocka. «Presque tous les investisseurs calculent un niveau de taux inférieur à celui d'aujourd'hui, mais seule une minorité s'attend à des taux nuls ou négatifs.»

Un déséquilibre entre l'offre et la demande

Contrairement à l'enquête de l'année précédente, où le nombre d'investisseurs souhaitant vendre était équivalent à ceux souhaitant acheter, cet équilibre n'existe plus en 2025. «Une offre réduite fait face à des objectifs

d'acquisition plus élevés, que près de la moitié des investisseurs ont fixés», commente M. Strocka. Cela entraînera vraisemblablement un renforcement du déficit de l'offre, déjà existant.

Ce déséquilibre pourrait poser de nouveaux défis aux responsables des acquisitions pour atteindre leurs objectifs, surtout en raison du volume d'investissements prévu pour l'année en cours. Les investisseurs ayant participé à l'enquête prévoient d'investir en 2025 21% de plus que l'année précédente dans l'immobilier, soit jusqu'à 16,6 milliards de francs suisses – un nouveau record, selon JLL.

«Ce qui est frappant, c'est que la plupart des investisseurs souhaitent investir un montant maximal de 200 millions de francs au cours de l'année, et seule une minorité dispose de budgets d'acquisition plus importants», indique M. Strocka. «Les grosses transactions, d'un montant de plusieurs centaines de millions de francs suisses, resteront donc relativement illiquides sur le marché suisse, tandis que les transactions inférieures à 50 millions de francs seront réalisables pour un grand nombre d'investisseurs.»

Quant à savoir si l'objectif d'acquisition sera effectivement atteint, cela reste incertain. Au cours des dernières années, le volume moyen des transactions en Suisse était nettement inférieur à ce niveau, ce qui fait qu'il est probable que de nombreux investisseurs ne parviennent pas à réaliser leurs objectifs en 2025.

Inversion de la tendance de la propension à payer

Un autre résultat majeur de l'étude: alors qu'en 2024 et 2023, presque aucun investisseur n'était disposé à augmenter sa propension à payer lors de transactions, privilégiant plutôt des baisses de prix, une inversion >>>

>>> de tendance se profile en 2025. En effet, près d'un tiers des répondants est prêt à payer davantage que l'année précédente, et presque aucun investisseur ne prévoit de réduire sa disposition à payer. Le creux des prix semble désormais derrière nous. Cependant, malgré des objectifs d'acquisition ambitieux, il ne s'agit pas d'acheter à n'importe quel prix. Selon l'étude JLL, la recherche d'opportunités d'acquisition à des prix attractifs (et moins élevés) demeure une condition essentielle pour la majorité des investisseurs.

Chez environ un tiers des participants à l'enquête, le comportement d'acquisition reste influencé par le succès des augmentations de capital. «Les nombreuses et très réussies augmentations de capital menées cette année, qui ont largement dépassé les attentes, montrent que cette condition d'acquisition pourra probablement être remplie», révèle M. Strocka.

Les ajustements de valeur sont désormais relativisés

Il est frappant de constater que la nécessité de réduire la part immobilière ne joue désormais un rôle que pour une minorité d'investisseurs. En effet, ce taux se situait à 15% dans l'enquête de 2024 (pondéré par les voix), et encore plus élevé en 2023, avec 18% (pondéré par les voix) et 33% (pondéré par le capital). Pour les experts de JLL cette tendance montre que les ajustements de valeur opérés sur les actions et les obligations, qui avaient mené à un véritable bond de la part immobilière, se sont désormais relativisés.

Un environnement de financement toujours difficile

L'environnement de financement reste cependant délicat. Dès 2024, de

nombreuses difficultés de financement ont été observées, notamment pour les propriétés commerciales. La disponibilité attendue des capitaux externes en 2025 est majoritairement jugée de manière négative par les répondants. Les limites de prêts plus basses (LTV), des marges plus élevées et, dans certains cas, l'absence de volonté de financement ont fait grimper les coûts moyens du capital pour les acheteurs financés par des prêts, réduisant ainsi leur marge de liquidité.

«La combinaison de la stricte réglementation des fonds propres des banques dans le cadre de Bâle III et de la disparition de la deuxième plus grande banque du marché de financement suisse, avec la réduction correspondante du livre de crédit combiné chez UBS, a eu des effets négatifs», précise M. Strocka. Pour 2025, la grande majorité des répondants ne prévoit pas de changement. 76% des personnes interrogées estiment que l'environnement de financement demeurera tendu, avec des LTV plus bas, des marges plus élevées et moins de contreparties prêtes à financer. Les effets des durcissements de Bâle III se manifestent clairement.

Les périphéries surpassent les grandes villes

Pour la première fois, JLL a demandé aux investisseurs dans quelles régions et villes ils souhaitaient investir leur capital. L'enquête a délibérément séparé les grandes métropoles de leurs zones d'influence afin de mesurer les différences de popularité.

Le résultat est surprenant. «Les zones périphériques des grandes métropoles surpassent clairement les villes elles-mêmes en termes de popularité auprès des investisseurs», observe M. Strocka. «Tandis que la région de Zurich est la zone d'investissement préférée par environ trois quarts des investisseurs, la ville elle-même n'arrive qu'en quatrième position. De même, pour Genève et sa zone d'influence, c'est l'influence qui prime.»

Le cas le plus extrême est celui de la ville de Bâle, qui a perdu énormément de popularité auprès des investisseurs, se classant juste avant le Tessin. Tandis que la région de la Suisse du Nord-Ouest reste très prisée, occupant une solide troisième place, la ville de Bâle figure en avant-dernière position, juste avant le Tessin. >>>



IMAGE : FOTOLEMBER / DEPOSITPHOTOS

Bâle a fortement chuté en faveur des investisseurs.

>>> «L'impact de la réglementation existante ou annoncée est donc clairement mesurable», interprètent les experts de JLL, soulignant que la réglementation affecte directement l'attractivité du marché.

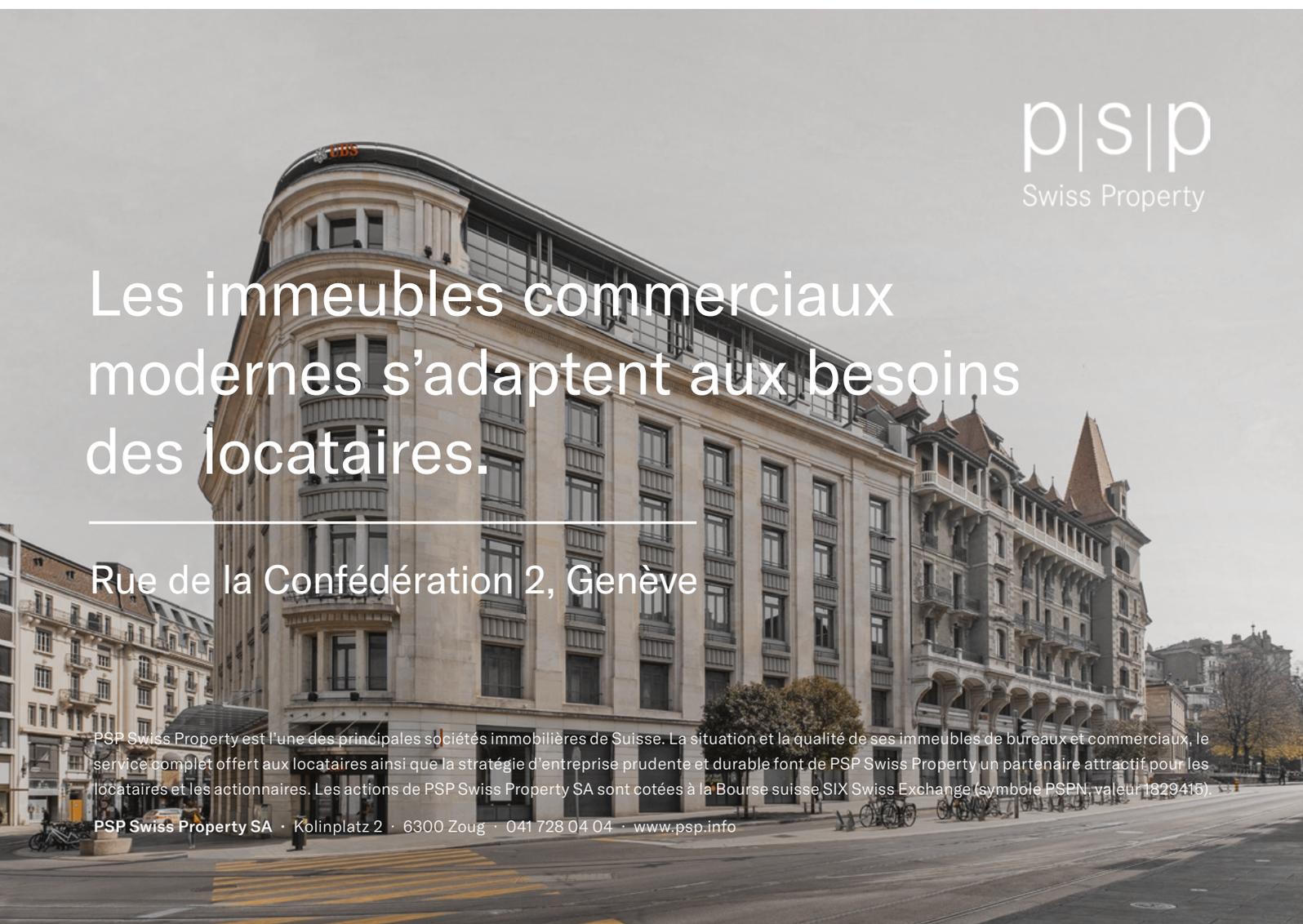
Les biens résidentiels restent les plus prisés

Cette année aussi les biens résidentiels continuent de dominer les préférences des investisseurs et gagnent du terrain par rapport aux bureaux en emplacement premium et aux biens commerciaux. En termes de demande, les propriétés vouées au commerce de détail et les hôtels de

vacances sont en queue de classement. Comme les années précédentes, les biens résidentiels occupent les premières places ; ils offrent, selon les répondants, le meilleur profil rendement-risque. Les résidences en zones B/C sont particulièrement attractives, dépassant nettement celles en A. Les différences de rendement entre les zones B/C et A, ainsi que la demande croissante de logements en zones B/C – avec un risque de cashflow plus faible – expliquent ce résultat. Les propriétés commerciales se retrouvent au milieu du classement, dominées par des secteurs en croissance tels que la logistique.

À l'autre extrémité du classement figurent, comme par le passé, les biens commerciaux de détail. Les grands magasins, les centres commerciaux et le commerce de détail urbain ne compensent pas suffisamment le risque, selon la majorité des sondés. «Il est frappant de constater que les bureaux en emplacements A, ainsi que les propriétés commerciales et industrielles, sont les grands perdants par rapport à l'année dernière», souligne M. Strocka. Une explication possible serait les rendements trop faibles pour les biens en A, ainsi que les conditions de financement plus strictes pour les propriétés commerciales et industrielles. •

ANNONCE



p|s|p
Swiss Property

Les immeubles commerciaux modernes s'adaptent aux besoins des locataires.

Rue de la Confédération 2, Genève

PSP Swiss Property est l'une des principales sociétés immobilières de Suisse. La situation et la qualité de ses immeubles de bureaux et commerciaux, le service complet offert aux locataires ainsi que la stratégie d'entreprise prudente et durable font de PSP Swiss Property un partenaire attractif pour les locataires et les actionnaires. Les actions de PSP Swiss Property SA sont cotées à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange (symbole PSPN, valeur 1829416).

PSP Swiss Property SA · Kolnplatz 2 · 6300 Zoug · 041 728 04 04 · www.psp.info

MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

Une dynamique contrastée



IMAGE : DEPOSITPHOTOS

Les prix des logements en propriété poursuivent leur hausse au 1^{er} trimestre 2025.

APRÈS UNE BRÈVE ACCALMIE, LES PRIX DE TRANSACTION DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES SONT REPARTIS LÉGÈREMENT À LA HAUSSE AU PREMIER TRIMESTRE 2025, SELON L'INDICE « IAZI PRIVATE REAL ESTATE PRICE INDEX ». À L'INVERSE, LES PRIX DES IMMEUBLES LOCATIFS ONT POURSUIVI LEUR EFFRITEMENT, COMME LE RAPPORTE L'INSTITUT IAZI / CIFI, À L'ORIGINE DE CETTE ÉTUDE.

BW/SP. Entre janvier et mars 2025, les prix de transaction des logements en propriété ont progressé de 0,6%

en Suisse. Bien que cette augmentation reste légèrement inférieure à la moyenne historique, elle traduit une nouvelle vitalité du marché. L'attrait pour les maisons individuelles (+0,5%) s'est renforcé après un léger recul au trimestre précédent.

Les taux hypothécaires bas soutiennent la demande

Du côté des appartements en propriété, la hausse est similaire (+0,6%), se situant à peine au-dessus du résultat du trimestre précédent. Sur douze mois, la hausse globale des prix de l'immobilier résidentiel atteint 2,7%, selon l'indice « IAZI Private Real Estate Price Index », qui s'appuie sur les

transactions réelles du marché libre. La solidité de la demande est attribuée au maintien de faibles taux hypothécaires, soulignent les experts du CIFI. En période d'incertitudes politiques et économiques – marquée par la volatilité des marchés financiers et énergétiques, les tensions commerciales et les conflits armés –, la propriété immobilière, dans un pays stable et bien gouverné comme la Suisse, fait figure de valeur refuge.

Immeubles locatifs : des prix sous pression

À l'opposé, les prix de transaction des immeubles locatifs ont poursuivi leur recul au premier trimestre >>>



IMAGE : DEPOSITPHOTOS

Le segment des immeubles locatifs enregistre une légère baisse.

ACTUALITÉS

SUISSE ROMANDE PROPERTY FUND : RÉSULTATS 2024

JSS Real Estate Management SA, la direction du fonds Suisse Romande Property Fund (SRPF), annonce une croissance du revenu net de 9,7% à CHF 8,2 millions, à portefeuille constant par rapport à 2023. En tenant compte des ventes, le produit net a toutefois quelque peu reculé (année précédente: 9,3 millions de CHF). Quant aux pertes en capital réalisées à hauteur de -7,2 millions de CHF (année précédente: -4,2 millions) elles ont généré un résultat réalisé de 1,1 million de CHF, lequel se situe à un niveau bien inférieur à celui de l'année précédente (5,0 millions de CHF).

L'exercice a été marqué par l'achèvement de la restructuration du portefeuille – des immeubles commerciaux ont en effet été cédés –, un taux de vacance en baisse ainsi qu'une performance de 18,75% sur le marché des actions, note la direction du fonds.

De leur côté les revenus locatifs ont progressé de 1,1%, tandis que les dépenses ont chuté de 5,0%. Le taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille a régressé de 1,73 à 1,24% et le taux d'inoccupation s'est contracté de 7,80% en 2023 à 5,62% en 2024. La valeur de marché des 31 immeubles du portefeuille s'élevait à 400,3 millions de CHF au 31 décembre. A portefeuille constant, la valeur de marché a augmenté de 1,1%. Comme le portefeuille avait été dévalué de 27,3 millions de CHF l'année précédente et qu'un gain d'évaluation de 6,4 millions de CHF a maintenant été comptabilisé, le résultat total est passé de -21,3 à +7,2 millions de CHF.

«L'accentuation progressive et encore plus forte de la part de logements dans le portefeuille reste une priorité», souligne la direction du fonds. (aw)

>>> 2025, affichant une baisse de 0,2%, selon l'indice «IAZI Investment Real Estate Price Index». Cet indice reflète l'évolution des prix des biens d'investissement résidentiels et mixtes financés par des emprunts bancaires. Sur un an, le segment affiche néanmoins une croissance modérée de 1,0%.

Des conditions de financement plus strictes

La prudence déjà observée lors des précédents trimestres sur le marché des immeubles de rendement persiste. Elle s'explique notamment par un durcissement des conditions de crédit, renforcé depuis le début de l'année par l'entrée en vigueur de nouvelles exigences de fonds propres, dans le cadre du dispositif réglementaire «Bâle III final». Cette politique de financement plus rigou-

reuse ralentit visiblement l'activité de construction: de nombreux projets doivent être revus à la baisse, voire abandonnés faute de financement externe suffisant.

Évolution à moyen et long terme des taux d'intérêt

Les chercheurs du CIFI concluent que l'évolution à moyen et long terme des taux d'intérêt constitue un facteur d'incertitude supplémentaire pour le marché immobilier. Si les récentes décisions des banques centrales ont conduit à une baisse générale des taux directeurs, rendant l'investissement immobilier plus attractif, une résurgence de l'inflation, alimentée par l'augmentation des dépenses publiques et les barrières commerciales, pourrait raviver la perspective d'une remontée des taux. •

GESTION IMMOBILIÈRE

Un outil numérique pour anticiper les risques de catastrophes naturelles



IMAGE : DEPOSITPHOTOS

Avec la recrudescence des intempéries, les risques de dommages aux bâtiments augmentent – notamment à cause des inondations.

FACE AUX EFFETS CROISSANTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, IAZI / CIFI, UN CABINET D'ANALYSE ZÜRICH, ET LA SOCIÉTÉ SMG SWISS MARKETPLACE GROUP AG APPELLENT LES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS À INTÉGRER UNE ÉVALUATION PROACTIVE DES RISQUES NATURELS DANS LEUR GESTION PATRIMONIALE. LES DEUX ENTREPRISES ONT DÉVELOPPÉ UN SYSTÈME DE SURVEILLANCE NUMÉRIQUE BASÉ SUR LES DONNÉES, CAPABLE D'IDENTIFIER LES MENACES POTENTIELLES ET D'AIDER LE SECTEUR IMMOBILIER À OPTIMISER LA GESTION DES RISQUES.

SP/BW. L'année 2024 a été marquée par une intensification des phénomènes climatiques extrêmes. Selon le réassureur Munich Re, les dommages causés par les catastrophes naturelles dans le monde ont atteint 340 milliards de dollars – un record historique. Pourtant, à peine 40% de ces pertes étaient couvertes par une assurance. Inondations dues à des pluies persistantes, coulées de boue, crues soudaines : les risques sont bien réels, notamment pour les biens situés en zones exposées, comme les versants ou les rives de cours d'eau. Il ne s'agit pas d'alarmer inutilement, mais de faire prendre conscience des dangers potentiels et d'inciter à la prévention. Pour répondre à cet enjeu, IAZI / CIFI et SMG Real Estate ont mis au point un outil numérique de surveillance des risques naturels. Destiné tant aux pro-

priétaires actuels qu'aux futurs acquéreurs, ce système permet d'évaluer de manière fiable l'exposition d'un bien immobilier aux aléas naturels. Si l'époque où l'on subissait passivement les colères de la nature est révolue, les défis posés par le climat restent d'actualité. Les événements extrêmes se multiplient – y compris en Suisse – et leurs conséquences économiques deviennent de plus en plus lourdes. L'année dernière, le pays a été confronté à plusieurs catastrophes, comme la destruction d'un pont autoroutier dans le Misoix ou les inondations dans le val Maggia.

Intégrer le risque dans la réflexion immobilière...

Lorsqu'il s'agit d'acheter ou de posséder un bien immobilier, les >>>

>>> considérations premières restent souvent la superficie, l'état du bâtiment et son prix. La localisation est généralement jugée en fonction de la vue, de la proximité des services ou des transports publics. En revanche, les risques géographiques sont largement négligés – à tort.

D'après l'Office fédéral de l'environnement, environ 7% de la population suisse vit dans des zones potentiellement exposées aux avalanches, glissements de terrain, des éboulements ou chutes de pierres. Plus de 20% sont même exposés à des risques d'inondations. Ces menaces naturelles sont encore trop souvent ignorées ou sous-estimées.

En conséquence, pour certains propriétaires de biens immobiliers, anticiper ces risques, c'est se donner les moyens de les prévenir – qu'il s'agisse de renforcer l'infrastructure, d'adapter la construction ou de souscrire à des assurances spécifiques. L'identification des dangers potentiels constitue ainsi une étape essentielle pour garantir la sécurité des biens immobiliers à long terme.

C'est ici qu'intervient IAZI, une entreprise reconnue depuis plus de 30 ans pour son expertise en évaluation immobilière. Dans le cadre de son large

éventail de services liés à l'immobilier, IAZI s'est donné pour mission de rendre les dangers naturels potentiels visibles et compréhensibles pour tous les acteurs du secteur immobilier. «Nous avons travaillé intensément au développement d'un outil numérique de surveillance des risques, permettant une évaluation complète des dangers naturels, aussi bien avant l'achat d'un bien immobilier que dans le cadre de l'analyse continue d'un portefeuille immobilier», explique Roman Ballmer, le directeur général adjoint d'IAZI / CIFI.

... et anticiper les risques climatiques

Cette évaluation est rendue possible grâce à l'intégration de nombreuses sources de données – nationales, cantonales et de la part des propriétaires – une combinaison unique sur le marché suisse. Les professionnels de l'immobilier disposent ainsi d'un outil précieux pour conseiller leurs clients de manière fiable sur cet aspect crucial d'un bien.

Les gérants immobiliers peuvent, grâce à cet outil de surveillance, garder une vue d'ensemble continue sur la valeur et les risques associés aux biens qu'ils gèrent.

Concrètement, la solution basée sur les données développée par IAZI fournit, pour chaque emplacement en Suisse, des informations sur les dangers naturels pertinents: inondations, ruissellement de surface, grêle, tempêtes, chutes de pierres/éboulis, tremblements de terre, avalanches et glissements de terrain. Tous ces risques sont classés en différentes catégories de danger, codées par couleur, selon les standards établis par les autorités publiques. Les classes de danger «moyen» et «élevé» doivent particulièrement retenir l'attention.

Alors que les établissements financiers sont de plus en plus contraints à rendre des comptes sur les risques réglementaires, cette nouvelle transparence bénéficie désormais aussi aux propriétaires actuels et futurs. «Une stratégie patrimoniale à long terme doit intégrer non seulement les aspects liés aux rénovations et au financement, mais aussi les risques climatiques naturels, afin de les anticiper et de s'en prémunir», conclut Roman Ballmer.

Avec la recrudescence des intempéries, les risques de dommages aux bâtiments augmentent également – notamment à cause des inondations. Roman Ballmer, le directeur général adjoint d'IAZI / CIFI. •

IMAGE : DEPOSITPHOTOS



Roman Ballmer
Directeur général adjoint IAZI AG / CIFI SA.

MARCHÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE BUREAUX EN EUROPE

Activité soutenue du côté des acheteurs et des vendeurs



Les bureaux à Paris (représentés par La Défense) sont considérés comme évalués de manière attractive.

SELON LES DONNÉES DU CONSEILLER IMMOBILIER INTERNATIONAL SAVILLS DANS LE CADRE DE SON RAPPORT « SPOTLIGHT : EUROPEAN OFFICE VALUE ANALYSIS – Q1 2025 », MADRID, CAPITALE ESPAGNOLE, ET PARIS, CAPITALE FRANÇAISE, OFFRENT ACTUELLEMENT LES PRIX LES PLUS ATTRACTIFS POUR LES BUREAUX EN EUROPE.

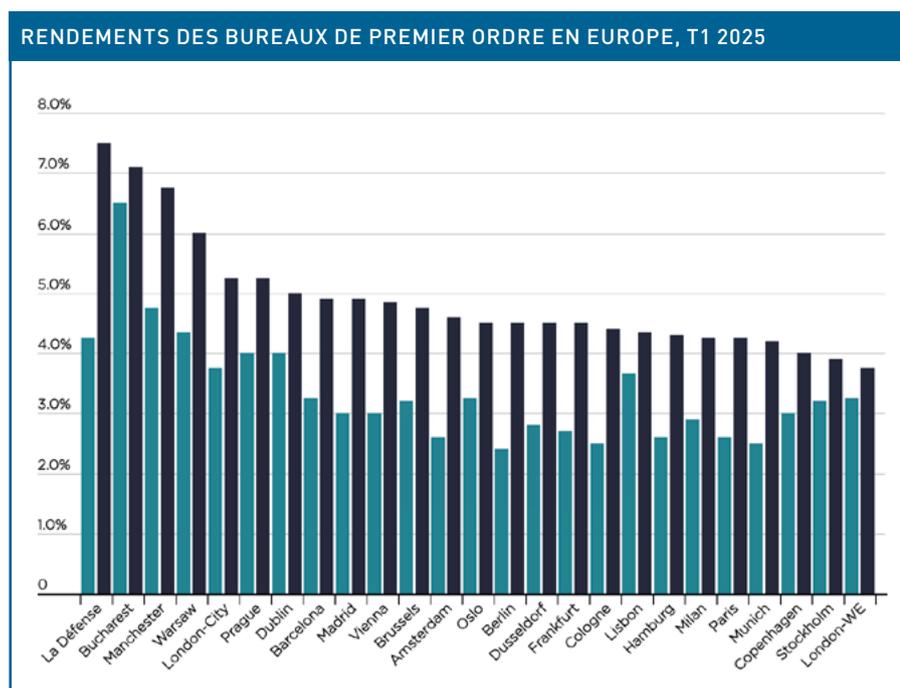
SP/BW. Malgré la volatilité accrue des marchés boursiers, causée par la politique douanière des États-Unis, les prix des investissements immobi-

liers directs sont restés presque stables par rapport au trimestre précédent, selon les observations de l'équipe de recherche de Savills. Les rendements se sont montrés relativement stables sur la plupart des marchés, bien que la majorité des experts prévoient une hausse des rendements de jusqu'à 25 points de base dans de nombreux marchés européens au cours de l'année en cours. D'un point de vue Fair-Value le marché de Madrid ainsi que le Central Business District (CBD) de Paris sont actuellement considérés comme les marchés de bureaux européens les mieux évalués, selon l'étude. Cette

évolution est principalement due aux perspectives positives de croissance réelle des loyers et à la baisse des taux d'intérêt sans risque, ce qui renforce l'attractivité des bureaux haut de gamme, estime le cabinet de conseil immobilier international.

Les transactions augmentent

L'équipe de recherche de Savills constate également que les rendements de bureaux européens ont diminué de 3 points de base en moyenne par rapport au trimestre précédent, atteignant 4,89% en moyenne. Cette évolution a été particulière- >>>



Source: Savills Research

>>> ment marquée dans le West End de Londres (-25 points de base à 3,75%), à Vienne (-15 points de base à 4,85%) et à Bruxelles (-5 points de base à 4,75%).

« Contrairement aux attentes de certains observateurs en raison du contexte économique actuel, nous constatons une activité soutenue sur les marchés immobiliers européens, tant du côté des acheteurs que des vendeurs », rapporte James Burke, directeur des investissements transfrontaliers chez Savills. Certains investisseurs se montrent prudents en raison des turbulences actuelles du marché, mais globalement, l'activité transactionnelle est en hausse. « Les acheteurs sont motivés à conclure des transactions à des prix attractifs », précise M. Burke. Les investisseurs poursuivent leurs stratégies pour saisir les opportunités sur les marchés européens récemment réévalués, où l'offre de nouvelles acquisitions s'est accrue. « On remarque notamment un engagement ciblé des acheteurs allemands et espagnols dans l'immobilier

de bureaux en Europe centrale », note M. Burke. « De plus, nous constatons un intérêt croissant des sociétés de capital-investissement nord-américaines pour ce segment. »

Bien que les fonds immobiliers européens ouverts enregistrent toujours

des sorties nettes trimestrielles, Savills constate qu'il y a actuellement très peu de ventes forcées, d'autant plus que davantage de prêteurs sont revenus sur le marché, stimulant ainsi l'intérêt des acheteurs.

Les loyers augmentent

Du côté des utilisateurs, les marchés de bureaux européens continuent de se développer positivement, dévoile Mike Barnes, directeur de l'équipe commerciale européenne de Savills. « Le volume des transactions a bondi de plus de 8% en 2024 par rapport à l'année précédente, et le taux de vacance a diminué pour la première fois au cours de ce cycle. » En raison de cette tendance, les prévisions à cinq ans de l'IPF Consensus pour la croissance des loyers de bureaux en Europe ont progressé de 2,1% à 2,4% par an, car les locataires continuent de se battre pour des espaces de qualité. « Les investisseurs sont de plus en plus convaincus que la croissance des loyers réels est à nouveau possible », martèle M. Barnes. •

Méthode de calcul des rendements selon Savills

L'analyse de la valeur des bureaux européens de Savills compare le rendement fondamental (calculé) avec les prix de marché actuels dans 20 marchés européens, dont la City de Londres, Stockholm, Manchester, Lisbonne, Oslo, Berlin, Paris CBD, Dublin, Amsterdam, La Défense, Prague, Hambourg, Madrid, Barcelone, Munich, Bruxelles, Varsovie, Francfort, Milan et Bucarest. L'investisseur doit être compensé pour le risque d'investissement immobilier par rapport aux obligations d'État, soit la prime de risque. Le rendement calculé est la somme du taux sans risque actuel plus la prime de risque moyenne pour les bureaux de 2017 à 2021, en tenant compte de la croissance nominale des loyers (source: IPF, Savills), de l'inflation (source: Oxford Economics) et de la dépréciation dans chaque marché. Le rendement fondamental représente un rendement hypothétique, en supposant un marché totalement liquide et un investisseur entièrement couvert contre les risques de change. En raison de la relation inverse entre rendements et valeur du capital, Savills utilise les définitions suivantes pour une évaluation juste: une valeur de marché supérieure de plus de 10% à la valeur fondamentale est considérée comme surévaluée; une valeur de marché dans une fourchette de 10% de la valeur fondamentale est considérée comme correctement évaluée; une valeur de marché inférieure de plus de 10% à la valeur fondamentale est considérée comme sous-évaluée.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN EUROPE

Un optimisme prudent malgré les incertitudes



En juin 2025, la Banque centrale européenne décidera à nouveau du taux d'intérêt.

L'ÉQUIPE EUROPÉENNE DE RECHERCHE DE SAVILLS ANALYSE DANS SON RAPPORT « SPOTLIGHT : EUROPEAN INVESTMENT » L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ SUR LE CONTINENT ET AU ROYAUME-UNI AU 1^{ER} TRIMESTRE DE CETTE ANNÉE. ENTRE INCERTITUDES GÉOPOLITIQUES ET COMPORTEMENT SÉLECTIF DES INVESTISSEURS, LES ANALYSTES DE SAVILLS IDENTIFIENT DES SIGNES DE RÉSILIENCE ÉCONOMIQUE ET UN OPTIMISME MESURÉ.

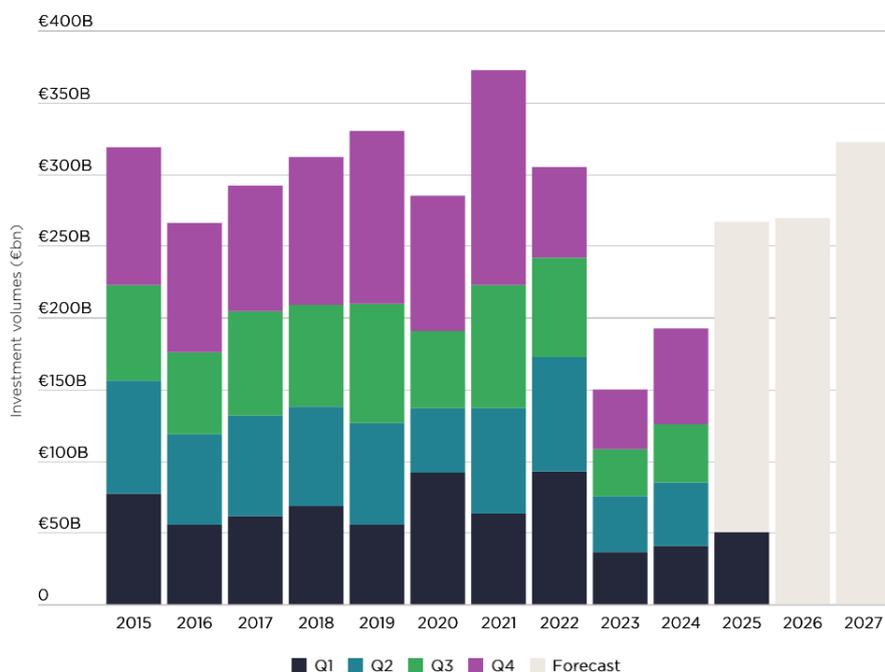
Une reprise européenne fragile, entre progrès et obstacles

HR/SP. L'équipe souligne les premiers signes de résistance économique dans la zone euro, laissant entrevoir une reprise lente mais constante. Ainsi, en février, l'indice PMI composite (indice des directeurs d'achats) s'est maintenu au-dessus du seuil critique des 50 points, indiquant une croissance continue. Par conséquent, le moral des investisseurs privés et institutionnels s'est amélioré. En mars, l'indice Sentix pour la zone euro a progressé de 9,8

points, atteignant -2,9 – son plus haut niveau depuis juin 2024. L'Allemagne a enregistré un revirement encore plus marqué avec une hausse de 17,2 points à -12,5.

Interrogée récemment sur ce sujet, Lydia Brissy, directrice de la recherche européenne chez Savills, nous explique : « Malgré plusieurs indicateurs positifs, des risques importants pèsent toujours sur la croissance, notamment en raison de la politique protectionniste marquée du président américain Trump, qui entraîne des mesures de rétorsion de la part de l'Europe. » >>>

PRÉVISIONS D'INVESTISSEMENT EN EUROPE POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2025



Source: Savills Research

Politique monétaire européenne

L'évaluation de la directrice de recherche, mise à jour pour cette édition, reste optimiste : « En avril 2025, la BCE a abaissé son taux directeur à 2,25 %, et une nouvelle baisse de 25 points de base est attendue lors de la réunion de juin. Ce cycle d'assouplissement devrait améliorer les conditions de financement et raviver l'appétit des investisseurs, posant les bases d'une hausse plus généralisée des rendements dans tous les secteurs. À partir du second semestre, cette dynamique pourrait s'accélérer, avec un recul des rendements prime s'élargissant progressivement à toutes les classes d'actifs et régions. Ces évolutions augurent d'une perspective plus favorable pour les volumes d'investissement, soutenue par l'amélioration des marchés de capi-

taux et une confiance accrue dans la valorisation des actifs immobiliers. »

Un optimisme modéré dans un contexte d'incertitudes géopolitiques

Savills souligne que les investisseurs européens font preuve d'une certaine résilience. Après les expériences de la crise pandémique et de la guerre en Ukraine, le marché s'est en partie adapté à l'incertitude. La volatilité est de plus en plus perçue comme une norme – l'activité d'investissement se poursuit, portée par des fondamentaux solides.

Reprise de l'activité sur les stratégies à risque

Le marché du financement montre des signes de reprise. Les banques et les marchés de titres adossés à des

créances hypothécaires commerciales (CMBS) offrent de nouveau du capital. Selon l'enquête Investor Sentiment Survey 2025, 45 % des répondants envisagent d'accroître leurs investissements dans des stratégies à risque, contre 28 % l'année précédente. Cela traduit un intérêt élargi des investisseurs, allant des stratégies « Core » aux approches « Value-Add » dans l'immobilier d'entreprise.

James Burke, directeur des investissements transfrontaliers mondiaux chez Savills, commente : « Malgré une hausse générale de l'offre de produits, les opportunités sur le marché restent limitées. Après une période de stagnation, nous observons des transactions de grande ampleur dans certains segments. Bien que quelques opérations majeures aient été conclues, la majorité des transactions restent modestes, reflé- >>>

>>> tant un environnement d'investissement toujours prudent. Dans un contexte où la compression des rendements n'est plus un moteur, les caractéristiques uniques de chaque actif prennent une importance capitale. La sélectivité est cruciale: les investisseurs examinent les acquisitions potentielles avec une plus grande rigueur afin d'assurer une performance à long terme.»

Investisseurs américains, français et allemands

Savills indique que les investisseurs américains demeurent actifs malgré la nouvelle politique américaine, sans pour autant amorcer un redéploiement massif en faveur de l'Europe. Leurs investissements restent concentrés sur le Royaume-Uni et l'Irlande. Les fonds français SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) se

montrent particulièrement actifs, investissant davantage dans la logistique, les résidences étudiantes et l'hôtellerie – y compris en dehors de l'Europe de l'Ouest, notamment en Pologne. Leur principal moteur est la recherche de rendements plus élevés.

Les investisseurs allemands restent également présents. Les investisseurs institutionnels et les assureurs se concentrent sur les immeubles de bureaux « Core », à revenus stables.

La diversification au cœur des stratégies

Face à une conjoncture toujours incertaine, les analystes de Savills soulignent l'importance croissante de la diversification. Les investisseurs élargissent leurs portefeuilles à de nouveaux segments pour éviter les concentrations de risque.

Le secteur résidentiel demeure relativement insensible aux tensions géopolitiques, mais l'offre y est limitée.

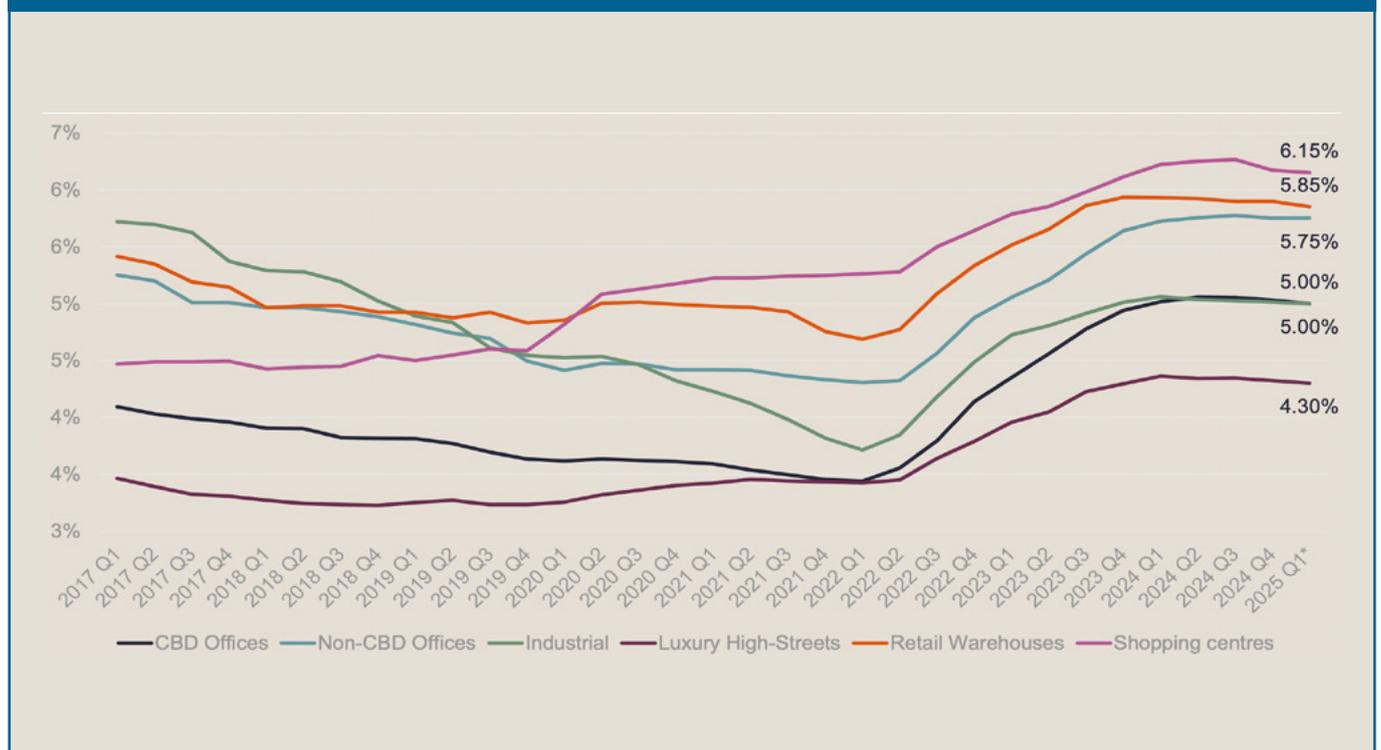
Un segment en forte croissance est celui des centres de données, bien que l'entrée sur ce marché soit difficile en raison de sa complexité technique.

Dans le commerce de détail, une reprise se dessine, notamment pour les marchés spécialisés et les formats centrés sur l'alimentation.

Le segment des bureaux a vu quelques grandes transactions se réaliser – à Paris, Londres, Berlin et Stockholm. Les actifs emblématiques comme Trophy Assets attirent toujours les investisseurs institutionnels, alors que les craintes liées aux mutations du travail de bureau s'estompent.

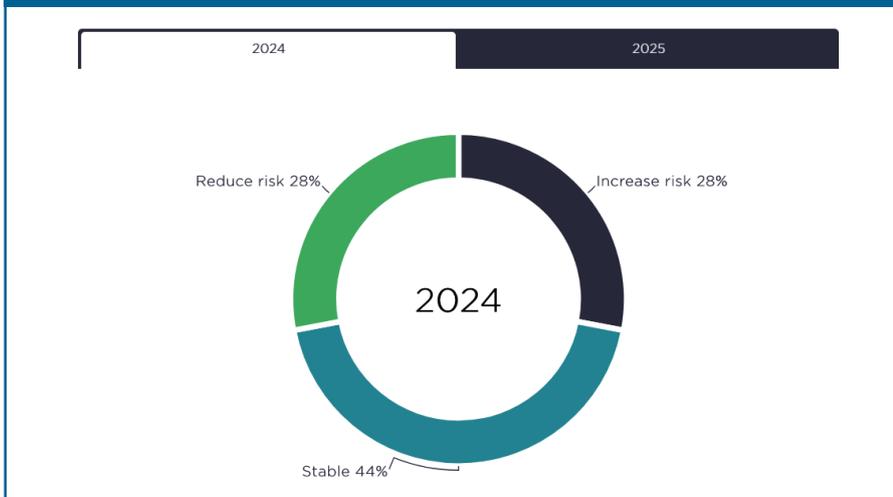
La demande repart également dans le secteur hôtelier, en particulier dans les destinations touristiques majeures et les centres écono- >>>

RENDEMENTS MOYENS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE T1 2025



Source: Savills Research

L'APPÉTIT DES INVESTISSEURS POUR LE RISQUE, T1 2025



Source: Savills Research

ACTUALITÉS

EDMOND DE ROTHSCHILD FINANCE DES SITES DE PRODUCTION D'HYDROGÈNE VERT EN FRANCE ET EN ALLEMAGNE

La stratégie de dette d'infrastructure BRIDGE d'Edmond de Rothschild et d'autres banques, gestionnaires d'investissement et fournisseurs de dette européens, financent la construction de sites de production d'hydrogène à faible teneur en carbone en France et en Allemagne. Edmond de Rothschild a structuré la transaction pour un montant total de 53 millions d'euros.

Jean-Francis Dusch, CIO de BRIDGE, et Shirley Chojnacki, Managing Director Energy & Infrastructure chez Edmond de Rothschild, ont déclaré : «La production d'hydrogène vert s'inscrit parfaitement dans notre portefeuille de dettes d'infrastructures et dans notre engagement en faveur de la transition énergétique» Le producteur d'hydrogène Lhyfe, actif dans 12 pays européens et cotée à la bourse Euronext de Paris, produit de l'hydrogène pour la mobilité et l'industrie à une échelle évolutive. Une dizaine de sites de production sont installés ou en cours de construction dans toute l'Europe, dont ceux qui sont maintenant financés par le consortium.

Lhyfe a par exemple équipé une plateforme logistique en France, exploitée par le distributeur alimentaire Lidl depuis 2021, où les véhicules de manutention fonctionnent à l'hydrogène vert. Un autre exemple est l'exploitation de trains régionaux de la Deutsche Bahn avec des locomotives fonctionnant à l'hydrogène, un projet pilote de DB Energie et Siemens Mobility en service depuis 2024.

Dans un communiqué de presse, Lhyfe a souligné l'intérêt croissant des investisseurs pour l'hydrogène vert, un secteur clé pour l'avenir industriel de l'Europe. (hr)

>>> miques. Tandis que les hôtels de luxe et les établissements de charme à Paris, Londres ou Madrid sont recherchés, les concepts économiques et de longs séjours montrent une forte résilience. Les SCPI françaises s'intéressent de plus en plus à ce segment.

Un volume d'investissement marqué par un optimisme modéré

L'équipe de recherche de Savills observe les premiers signes de reprise des volumes de transactions. Selon les données provisoires, le volume d'investissement au 1^{er} trimestre 2025 a dépassé les 50 milliards d'euros, soit une hausse de 28% en glissement annuel. Toutefois, cela reste 45% en dessous de la moyenne des cinq dernières années.

Une reprise généralisée semble se profiler, avec une forte croissance attendue pour l'année en cours en République tchèque, Autriche, France et Norvège.

Savills prévoit une hausse de 13% du volume des transactions en 2025, suivie d'une croissance de 25% en 2026 et de 19% supplémentaires en 2027.

Rendements de premier ordre au 1^{er} trimestre 2025

Pour le 1^{er} trimestre 2025, les rendements de premier ordre moyens estimés sont les suivants : logistique et bureaux en centre d'affaires à 5,0%, centres commerciaux à 6,15%, marchés spécialisés à 5,85% et commerce de centre-ville à 4,3%. Une évolution globalement stable est anticipée pour le 2^{ème} trimestre, bien que des baisses sélectives – notamment en logistique – soient possibles. •



Lydia Brissy, Savills

COMMENTAIRE DE MARCHÉ

Une ambiance bien plus dynamique

L'APAISEMENT DES TENSIONS COMMERCIALES ENTRE LES ÉTATS-UNIS ET PLUSIEURS DE LEURS PARTENAIRES A GÉNÉRÉ UNE REPRISE SENSIBLE SUR LES MARCHÉS BOURSIERS. LES INVESTISSEURS ONT RENOUÉ AVEC UN CERTAIN OPTIMISME GRÂCE À DE NOUVEAUX ACCORDS COMMERCIAUX « SIGNIFICATIFS » CONCLUS PAR LES ÉTATS-UNIS AVEC DES PARTENAIRES CLÉS, AINSI QU'À L'ANNONCE DE POURPARLERS AVEC LA CHINE. L'INDICE ALLEMAND DAX SE SITUE DÉSORMAIS À SON NIVEAU LE PLUS ÉLEVÉ DEPUIS MARS 2025.



Thomas Marti (à gauche) et Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Les actions suisses démontrent elles aussi une évolution positive. Le SMI (Swiss Market Index) affiche à nouveau une performance annuelle dans le vert, même s'il reste en-dessous de ses précédents pics. Aux États-Unis, les cours boursiers ont eux aussi rebondi de façon nette bien que le S&P 500 demeure en territoire négatif depuis le début de l'année, marqué par une chute de 4,26 %.

Réserve fédérale américaine

Parallèlement, la récente décision de la Réserve fédérale américaine en matière de taux d'intérêt invite à la prudence. Malgré les nouvelles pressions exercées par le président Trump en faveur d'une baisse des taux, le comité de politique monétaire a maintenu sa position et laissé les taux directeurs inchangés. Le président de la Fed, Jerome Powell, a souligné que cette décision avait été prise dans un contexte de risque accru de chômage et d'inflation – des risques renforcés notamment par la politique douanière agressive de l'administration américaine. Cette décision souligne à nouveau l'indépendance et la crédibilité de la Réserve fédérale.

Indice REAL

Les actions immobilières suisses demeurent particulièrement stables et poursuivent leur envolée. Depuis fin mars, l'indice REAL a bondi de 7,49 %, atteignant un nouveau record historique de 4 320,08 points le 6 mai 2025. La performance annuelle s'élève à +17,85 %, grâce entre autres à Swiss Prime Site et PSP Swiss Property, qui représentent au total plus de 60 % de la pondération de l'indice. Depuis le début de l'année, les actions de SPS et PSP ont gagné respectivement 23,11 % et 18,24 %.

Les actions immobilières européennes ont également profité de l'amélioration du climat économique. Depuis son point bas du 9 avril 2025, l'indice EPRA s'est redressé de 17,11 %, portant la performance annuelle à +5,19 % (non ajustée des effets de change).

Indice SWIIT

Les fonds immobiliers suisses ne se sont redressés que lentement dans la seconde moitié d'avril, suite à leurs pertes. Malgré des taux en baisse et une demande généralement élevée

pour les actifs immobiliers suisses, la reprise des fonds a tardé à se manifester. Ce n'est qu'à la fin du mois que les cours des fonds cotés ont témoigné d'une envolée significative.

Une explication à ce retard pourrait être l'augmentation de capital d'UBS Sima. Avec un volume de transaction d'environ 356 millions de CHF, une part importante de la demande des investisseurs aurait pu être absorbée par cette opération. La hausse des cours des fonds immobiliers a coïncidé avec la fin de la période de souscription d'UBS Sima.

Depuis fin avril, l'indice SWIIT pour les investissements immobiliers indirects a progressé de près de 4 %, ce qui lui permet désormais d'afficher une performance annuelle positive. L'indice s'élève actuellement à 562,06 points, soit une hausse de +3,4 % depuis le début de l'année.

Le marché primaire reste lui aussi dynamique, avec des émissions prévues à hauteur de près de 640 millions de CHF d'ici la fin du deuxième trimestre. Parmi celles-ci figure l'augmentation de capital annoncée du fonds Realstone RSF, prévue pour juin 2025 et pouvant atteindre jusqu'à 200 millions de CHF. •

Fonds Immobiliers Suisses

FONDS IMMOBILIERS SUISSES											12 MAI 2025
ISIN	NOM DU FONDS	PRIX REMB.+ INT. COURUS	COURS DE BOURSE	RENDEMENT SUR LE DIVIDENDE	PRIX REMB. / COURS DE BOURSE	PERF. TR YTD 2025	VOL. MENSUEL / CAPITALISATION % MONAT.	PRIX DEPUIS LE 1.1.2025 PLUS BAS / PLUS HAUT		CAPITALISATION BOURSIÈRE (FREE FLOAT)	
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.30	126.40	2.48%	27.29%	-0.08%	1.48%	110.00	129.00	1'063'020'208	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.80	164.00	2.06%	31.41%	3.14%	1.17%	136.90	165.00	1'360'749'984	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	100.70	120.50	2.43%	19.66%	-1.64%	1.11%	108.00	126.00	822'918'841	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	115.30	138.00	2.33%	19.69%	2.69%	1.30%	110.00	143.50	2'709'148'380	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	74.90	101.00	2.49%	34.85%	-0.96%	1.70%	70.20	107.00	853'965'605	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	183.55	198.50	3.79%	8.14%	-2.22%	1.38%	160.50	210.00	1'760'804'374	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	108.55	151.00	2.39%	39.11%	0.72%	1.33%	138.00	160.50	3'148'979'066	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	99.80	109.00	3.26%	9.22%	-0.91%	0.83%	92.20	117.00	872'000'000	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	160.65	245.00	2.14%	52.51%	-0.41%	1.31%	206.00	255.00	4'018'886'900	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.85	150.00	2.13%	28.37%	4.81%	1.11%	119.50	147.00	693'750'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.80	168.40	2.30%	39.40%	3.31%	1.43%	134.50	168.00	2'700'806'441	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	160.25	244.00	1.86%	52.26%	-0.41%	1.11%	209.00	250.00	1'860'034'204	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.80	156.00	2.63%	35.89%	1.97%	1.61%	128.00	146.00	390'000'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	100.75	97.00	5.56%	-3.72%	3.18%	2.61%	72.20	101.50	416'891'547	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	94.15	102.60	2.73%	8.98%	1.35%	2.50%	105.00	106.50	393'905'408	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	90.45	86.20	6.43%	-4.70%	-3.47%	NOM COTÉ	95.00	108.00	134'687'500	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.85	120.00	2.31%	22.64%	2.69%	2.45%	106.50	124.00	1'164'000'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	182.80	238.00	2.78%	30.20%	1.49%	1.41%	199.50	243.00	1'428'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	403.50	608.00	2.25%	50.68%	4.47%	1.41%	500.00	598.00	2'348'520'384	
CH0002782263	LA FONCIERE	98.55	153.00	1.67%	55.25%	1.67%	1.21%	128.50	155.00	2'242'199'547	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.60	150.00	2.36%	17.55%	11.94%	NOM COTÉ	120.00	136.00	1'012'500'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	142.20	178.80	2.11%	25.74%	1.59%	1.85%	156.50	186.50	1'022'931'786	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	130.40	156.50	1.96%	20.02%	6.46%	2.33%	127.50	155.00	442'526'130	
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	135.30	167.60	3.65%	23.87%	2.20%	2.00%	140.50	167.00	1'754'940'773	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.80	110.00	2.41%	17.27%	0.46%	NOM COTÉ	99.00	108.00	433'891'040	
CH0039415010	REALSTONE	117.45	142.50	2.66%	21.33%	-3.06%	1.09%	120.50	150.00	1'911'707'468	
CH0100612339	RESIDENTIA	105.05	142.60	2.35%	35.74%	0.31%	2.17%	94.00	147.50	228'184'812	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.60	170.00	2.98%	20.06%	-3.24%	1.28%	144.50	184.00	1'815'632'810	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	79.85	77.40	5.53%	-3.07%	-3.26%	0.91%	75.80	87.00	178'239'197	
CH0285087455	SF RETAIL PF	94.60	117.50	3.72%	24.21%	5.04%	0.96%	105.00	119.50	824'850'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	114.20	126.50	2.54%	10.77%	0.84%	2.01%	117.00	131.50	1'224'627'525	
CH0002785456	SOLVALOR 61	219.65	350.00	1.54%	59.34%	8.02%	1.35%	276.00	334.00	2'025'724'400	
CH0037237630	STREETBOX REF	345.10	580.00	2.70%	68.07%	5.84%	0.92%	442.00	560.00	249'147'700	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	97.80	100.00	3.05%	2.25%	3.05%	0.33%	82.20	104.50	268'052'800	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.30	89.40	2.77%	-11.75%	2.29%	0.62%	85.40	93.20	304'171'252	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.95	129.00	2.11%	16.27%	4.03%	1.76%	112.50	127.00	2'786'400'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.70	194.00	2.01%	59.41%	4.71%	1.37%	157.50	199.50	2'043'446'426	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	91.60	101.50	4.10%	10.81%	3.07%	1.03%	97.20	107.50	528'064'408	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	94.35	86.00	2.63%	-8.85%	5.06%	0.94%	68.40	85.60	326'978'020	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	155.25	208.00	2.21%	33.98%	0.97%	0.96%	176.00	210.00	1'172'772'016	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	99.70	102.00	4.91%	2.31%	2.00%	NOM COTÉ	98.00	105.00	318'206'646	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	64.65	98.00	1.85%	51.59%	2.73%	1.55%	79.40	98.40	3'480'303'988	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.20	22.00	1.93%	54.93%	11.39%	1.98%	17.50	21.20	1'124'466'332	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	14.75	2.27%	29.96%	9.26%	1.53%	12.45	14.55	530'931'398	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	100.75	149.00	1.88%	47.89%	0.20%	1.85%	123.50	153.50	2'123'438'485	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.45	154.00	2.11%	51.80%	4.21%	2.17%	126.50	157.50	11'862'512'662	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	58.50	69.00	3.85%	17.95%	0.35%	1.14%	60.20	73.00	1'700'145'096	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.55	123.80	2.25%	19.56%	4.92%	1.09%	110.50	121.00	1'188'989'932	
				0	0	SWIIT	0			TOTAL	
				2.63%	28.21%	2.39%	1.52%			73'267'051'490	

ACTIONS IMMOBILIÈRES SUISSES											12 MAI 2025
ISIN	NOM DE L'ACTION	NAV INCLUS INT. COURUS	COURS DE BOURSE	RENDEMENT SUR LE DIVIDENDE	NAV COURS DE BOURSE	PERF. TR YTD 2025	VOL. MENSUEL / CAPITALISATION % MONAT.	PRIX DEPUIS LE 1.1.2025 PLUS BAS / PLUS HAUT		CAPITALISATION BOURSIÈRE (FREE FLOAT)	
CH0008837566	ALLREAL N	155.30	181.00	3.87%	16.55%	13.60%	6.17%	147.00	165.60	3'003'300'601	
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	20.90	23.20	0.86%	11.00%	9.86%	11.18%			516'609'003	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.30	80.00	3.95%	3.49%	2.65%	1.94%	64.00	81.00	226'435'266	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	186.15	191.00	3.39%	2.61%	6.11%	0.08%	168.50	192.00	414'989'138	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.65	17.80	3.38%	6.91%	9.52%	0.74%	15.20	17.25	535'118'427	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	109.10	97.50	3.39%	-10.63%	18.03%	3.18%	69.40	85.60	448'240'092	
CH1338987303	INTERSHOP N	97.75	137.40	4.02%	40.56%	12.52%	2.41%	112.60	130.20	749'894'850	
CH0524026959	INA INVEST AG	21.85	21.50	0.93%	-1.60%	1.88%	0.00%	15.65	22.00	181'596'343	
CH0325094297	INVESTIS N	103.20	124.00	2.10%	20.16%	13.04%	2.32%	92.00	112.00	355'215'360	
CH0011108872	MOBIMO	257.65	313.00	3.29%	21.48%	10.32%	3.01%	249.50	294.00	2'269'554'549	
CH0212186248	NOVAVEST	44.20	37.60	3.88%	-14.93%	6.21%	0.68%	31.70	36.80	382'426'404	
CH0284142913	PLAZZA N	354.35	366.00	2.46%	3.29%	10.62%	2.36%	291.00	341.00	477'706'421	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	115.35	142.70	2.74%	23.71%	13.73%	6.05%	110.90	129.20	6'545'348'046	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	84.10	113.20	3.06%	34.60%	18.07%	6.40%	82.60	98.85	8'751'156'022	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	109.05	95.20	3.85%	-12.70%	0.46%	0.55%	89.40	98.40	259'853'255	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1696.35	1985.00	3.65%	17.02%	3.66%	0.91%	1610.00	1925.00	415'506'403	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2082.35	2120.00	2.22%	1.81%	5.71%	0.78%	1590.00	2080.00	640'789'597	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				3.14%	9.52%	14.13%	5.22%			25'657'130'775	

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Un parc technologique et multimodal à Genève



Visualisation du parc technologique RUBIX en cours de construction à Meyrin-Satigny.

DANS LA ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN-SATIGNY (ZIMEYSA), SITUÉE EN PLEINE RÉGION GENEVOISE, LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DU COMPLEXE COMMERCIAL ET TECHNOLOGIQUE RUBIX, OFFRANT 47.000 MÈTRES CARRÉS DE SURFACE LOCATIVE, AVANCENT. LE GROS ŒUVRE SERA ACHEVÉ EN JUIN 2025, LA LIVRAISON ÉTANT PRÉVUE EN 2026.

HR. RUBIX sera un parc technologique multimodal, accessible par la route et le rail. Grâce à ses qualités avant-gardistes, « adaptées aux besoins d'aujourd'hui et de demain », RUBIX constitue un site idéal pour les entreprises actives dans les domaines de la médecine, de la re-

cherche, de l'horlogerie et des technologies de pointe, affirment les développeurs.

La conception logistique à plusieurs niveaux est particulièrement remarquable. L'accès aux étages supérieurs est assuré par 10 quais de chargement pour poids lourds ainsi que 6 monte-charges d'une capacité maximale de 6 tonnes. La hauteur sous plafond atteint 6,90 mètres, avec une capacité de charge des sols de 1 500 kg/m² au rez-de-chaussée et au premier étage, et de 1 200 kg/m² aux étages supérieurs.

Les bâtiments ont été conçus par le cabinet d'architecture genevois de Giuli & Portier. Le maître d'ouvrage est RE Capital, société d'investissement, de gestion d'actifs et de développement immobilier, présente à Genève, Londres et Lisbonne. •

Mentions légales

CORRESPONDANCE IMMOBILIÈRE ROMANDE
Le magazine en ligne de l'économie immobilière suisse
N° 1-2025 / 2^{ème} année / le 22 mai 2025

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

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

Administration:
info@immobilienbusiness.ch

Autres titres:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengesprache

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

SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

Le Dialogue de l'économie immobilière suisse en 2025

Save the Date

Lundi 30 septembre 2025

Hôtel Alpha-Palmiers, à Lausanne

Vous souhaitez en savoir plus.

Veillez cliquer sur : immobiliengespraech.ch/fr



Sponsors :

energie360°

smg | swiss
marketplace
group
Empowering Swiss Real Estat

k keeValue.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin