

Le magazine en ligne de l'économie immobilière suisse

SOMMAIRE

- 3 Risques sur le marché hypothécaire (analyse de UBS)
- 6 Pénurie de logements (analyse de la SSE)
- 8 L'immobilier de bureaux (analyse de Wüest Partner)
- 10 Rapports semestriels: UBS Foncipars, Suisse Romande Property Fund, ERRES
- 11 Marché immobilier Paris / Île de France (analyse de CBRE)
- 13 Marché immobilier britannique (analyse de CBRE)
- 16 Durabilité et création de valeur (analyse de Morgan Stanley)
- 18 Commentaire de marché
- 19 Fonds immobiliers et actions suisses
- 20 Promotion immobilière à Genève
- 20 Mentions légales

EDITORIAL

La fuite vers les valeurs réelles

Croissance économique ralentie, crises budgétaires et gouvernementales imminentes, guerre en Ukraine, Moyen-Orient en proie à des troubles: l'incertitude croissante domine le paysage. Et comme toujours en période d'incertitude, on assiste à une fuite vers les «valeurs réelles», comme en témoignent la hausse massive du prix de l'or et la recherche soutenue en biens immobiliers, en particulier en Suisse. Les biens immobiliers résidentiels sont privilégiés, car ils restent rares dans de nombreuses régions du pays, ce qui provoque un bond des loyers et des prix. Peut-on donc parler d'investissements «sûrs»? La vraie question cependant est de se demander si les biens immobiliers acquis à prix d'or généreront les rendements escomptés à long terme. A titre d'exemple, Wüest Partner souligne que les droits de douane de 39 % sur les livraisons de marchandises de la Suisse vers les États-Unis pourraient peser sur la croissance de l'emploi en Suisse, avec comme résultat possible un recul de l'immigration et une chute de la demande en logements. Marquée par la baisse du pouvoir d'achat, la propension à payer sur le marché du logement se dégrade, ce qui devrait mettre un frein à la flambée actuelle des loyers et des prix de l'immobilier. Le fait que le secteur immobilier suisse produit la plupart de ses revenus sur le marché intérieur a souvent servi de bouclier contre les turbulences mondiales. Cependant, lorsque l'économie suisse est plus durement affectée que celle de l'Europe, comme c'est le cas pour l'heure, l'absence de diversification transnationale du secteur immobilier révèle certains inconvénients.



Avec mes meilleures salutations,
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 !



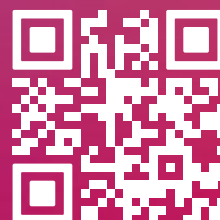
REGIONAL HIGHLIGHT

Votre annonce en tête
des résultats!

Faites apparaître votre bien en tête de liste dans votre région. **Réservez dès maintenant l'une des 3 places disponibles sur ImmoScout24 et Homegate!**

ASSURER VOTRE EMPLACEMENT

Réservez:



MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

Les risques augmentent

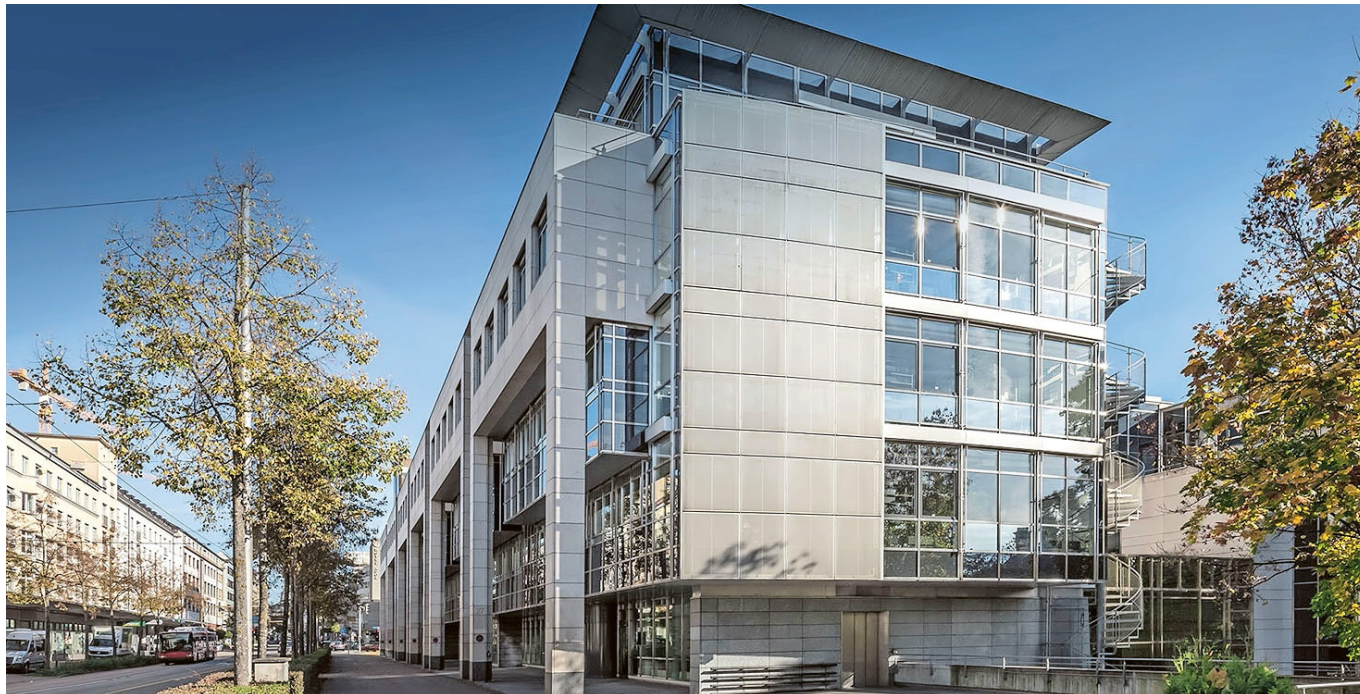


IMAGE: FINMA

À partir de Berne, la FINMA surveille les marchés et les établissements financiers en Suisse.

DANS SA RÉCENTE COMMUNICATION PRUDENTIELLE, LA FINMA (AUTORITÉ FÉDÉRALE DE SURVEILLANCE DES MARCHÉS FINANCIERS) ÉMET DES CRITIQUES SUR LA GESTION DES RISQUES PRATIQUEE PAR LES BANQUES DANS LE DOMAINE DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES. ELLE DÉPLORE NOTAMMENT UNE SUR-ESTIMATION FRÉQUENTE DE LA SOLVABILITÉ DES EMPRUNTEURS. LES ÉCONOMISTES D'UBS ANALYSENT CE RAPPORT DANS LEUR PUBLICATION «IMMOBILIER SUISSE» ET CONSTATENT QUE LE RENFORCEMENT DE L'AUTORÉGULATION DES BANQUES SEMBLE INÉVITABLE.

BW/PD. «Les incertitudes liées à l'immobilier et aux hypothèques demeurent parmi les plus grands risques pour la place financière suisse – en particulier les risques de défaut de crédit et ceux liés à la valorisation des biens immobiliers», indique la FINMA dans son rapport publié en mai. En 2024, la FINMA a mené une enquête auprès de 27 banques et 18 compagnies d'assurances sur leurs critères d'octroi de crédit, ainsi que six contrôles sur site centrés sur les hypothèques commerciales. Depuis 2021, elle a effectué 24 contrôles sur place dans des établissements bancaires, 7 dans des fonds immobiliers ou hypothécaires, et 13 stress-tests hypothécaires. Ces activités ont conduit à la conclusion qu'une amélioration réglementaire est nécessaire dans l'octroi des crédits hypothécaires.

La FINMA critique en particulier le fait que la régulation actuelle, fondée sur des principes, n'est pas systématiquement appliquée de manière durable. De nombreuses banques fixent des critères de capacité financière (ou de «portabilité») trop souples dans leurs directives internes, ou accordent un volume élevé de crédits qui dépassent ces critères, à travers des exceptions à la politique interne (ETP – Exception to Policy).

Selon les données, ces ETP représenteraient 30 à 40 % des prêts pour les logements occupés par leur propriétaire et 40 à 50 % pour les biens commerciaux.

Évaluation des biens : des failles qualitatives

La FINMA déplore également un usage excessif de la marge de >>>

>>> manœuvre réglementaire dans les pratiques d'évaluation, pointant des lacunes qualitatives susceptibles de générer des risques de valorisation. En premier lieu, le recours à des taux de capitalisation trop faibles pour évaluer les immeubles de rendement. Ensuite, une surestimation des garanties hypothécaires (valeurs de nantissement trop élevées). Troisièmement, des modèles hédoniques ou de capitalisation non régulièrement mis à jour. Enfin, un manque de documentation transparente en cas d'écarts par rapport aux valeurs de référence.

Autres risques : réputation et surveillance des crédits

Certaines banques seraient fortement engagées dans le financement de biens commerciaux jugés risqués, sans pour autant assurer un suivi suffisant des prêts en cours. Par ailleurs, les risques de marché sur les garanties additionnelles ne sont pas suffi-

samment pris en considération. La FINMA alerte aussi sur des risques de réputation dans les opérations de crédit, et recommande aux banques de les identifier systématiquement, de les documenter de façon compréhensible pour des tiers compétents, de les limiter et de les surveiller rigoureusement.

Elle suggère par ailleurs de réduire les ratios de prêt pour les biens de rendement (y compris en « Buy-to-Let ») et d'augmenter les exigences d'amortissement.

Quelles conséquences pour le marché de l'investissement ?

Les auteurs du rapport « Immobilier Suisse » (UBS) estiment que si les banques devenaient plus restrictives dans l'octroi d'ETP pour les résidences principales, et si elles réduisaient leur tolérance à l'écart par rapport à la valeur de nantissement moyenne, cela entraînerait >>>

HORIZON LÉMAN

2025-2026 SOUS LE SIGNE DES « VILLES EN TENSION »

Le 9 octobre 2025, Horizon Léman réunira plus de 200 professionnels de l'immobilier à Genève pour sa traditionnelle soirée d'automne. Cet événement, qui est devenu l'un des deux piliers de l'association aux côtés de sa participation annuelle au MIPIM à Cannes, marquera le lancement du thème qui orientera les activités de l'année à venir.

Pour 2025-2026, le thème retenu est une problématique centrale : « Villes en tension : bâtir sans terrain ». L'architecte Christian Rivola et l'urbaniste Laurent Essig ouvriront le débat sur les contraintes foncières et les solutions d'avenir pour le développement urbain lors d'une conférence suivie d'un cocktail.

Ce thème sera également au cœur de la présence suisse au prochain MIPIM, qui se tiendra à Cannes du 9 au 13 mars 2026. Après la création coopérative du Pavillon Suisse au MIPIM en 2025, en collaboration avec le Swiss Circle (qui représente les professionnels alémaniques de l'immobilier) et Horizon Léman, l'édition 2026 entend être une véritable vitrine du secteur immobilier helvétique avec plus de 350 participants.

Yves de Coulon, président de l'association, explique : « L'Association Horizon Léman confirme ainsi sa vocation de passerelle de dialogue entre les secteurs privés et publics de l'immobilier. Elle affirme dorénavant, avec le Pavillon Suisse, son ambition d'être aussi un facilitateur d'échanges entre les deux régions linguistiques principales de notre pays ». hr



Yves de Coulon



Les économistes d'UBS ont analysé le rapport de la FINMA.

>>> une baisse de la demande de logements, notamment dans les communes chères et proches des centres-villes et un ralentissement de la hausse des prix.

Jusqu'ici, une grande tolérance des banques avait permis d'amortir les restrictions en pratique. Mais si les critères ETP se durcissent et que les évaluations bancaires deviennent plus conservatrices, la disposition à payer pour les immeubles de rendement devrait baisser sensiblement.

Selon les économistes de l'UBS, le respect des critères de portabilité ne serait plus possible dans les zones prisées que pour des taux d'endettement très faibles. Cela favoriserait une éviction des investisseurs privés au profit des institutionnels.

En outre, des évaluations fondées sur des données passées rendraient l'octroi de crédits plus difficile et freinerait la croissance des prix à l'avenir, car la volonté actuelle de payer ne serait prise en compte qu'avec retard.

Vers un durcissement des règles de crédit

À moyen terme, les économistes de l'UBS anticipent que les banques devront adapter leurs politiques. Ils concluent «qu'on s'oriente vers un renforcement de l'autorégulation, ce qui réduira la marge de manœuvre des banques dans l'octroi de crédit. L'évaluation individuelle des risques pour chaque transaction perdra ainsi en importance.» •

ANNONCE



p|s|p
Swiss Property

Parfaitement adapté 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 1829415).

PSP Swiss Property SA • Kolnplatz 2 • 6300 Zug • 041 728 04 04 • www.psp.info

MARCHÉ RÉSIDENTIEL SUISSE

La pénurie de logements perdure



En Suisse, les grues tournent actuellement au ralenti.

LES DERNIERS CHIFFRES DE LA SOCIÉTÉ SUISSE DES ENTREPRENEURS (SSE) MONTRENT QUE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ÉVOLUE DE MANIÈRE POSITIVE, MAIS NE PERMET PAS DE JUGULER LA PÉNURIE.

BW/PD. Au deuxième trimestre 2025, on dénombre un bond de 9 % de nouveaux logements, néanmoins le recul du génie civil a généré une chute du chiffre d'affaires global de 3,5 % par rapport à l'année précédente. Les demandes de permis de construire continuent de diminuer.

La construction de logements donne une légère impulsion pour l'heure, mais celle-ci n'est de loin pas suffisante pour résoudre les problèmes existants, selon la SSE. La hausse de

9 % au deuxième trimestre 2025 est de bon augure. Avec près de 22 000 nouveaux logements au premier semestre, les prévisions de la SSE ont été battues.

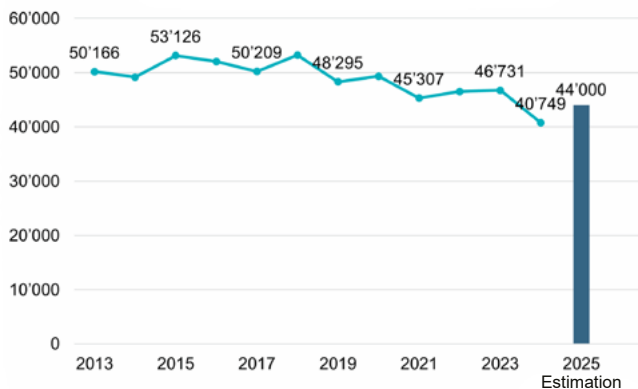
Objectif de production manqué de 6 000 logements

Pour l'ensemble de l'année, la SSE table sur 44 000 nouveaux logements, loin de l'objectif fixé à 50 000 unités par an. De plus, la baisse des demandes de construction de logements (-8 %) annonce un retournement de tendance. La dynamique pourrait déjà s'inverser au second semestre 2026. La pénurie de logements, elle, persiste. Dans le canton de Zurich, par exemple, le taux de vacance est tombé à 0,48 %, contre près du double il y a cinq ans.

Accélérer les constructions

De nombreux obstacles doivent être levés pour construire plus vite, surtout en zones urbaines. L'assouplissement de l'ordonnance sur la protection contre le bruit est considéré comme une première étape importante. Dans le cadre de la consultation en cours, la SSE met en garde contre une réglementation plus stricte que la loi sur la protection de l'environnement assouplie à l'automne 2024. La SSE réclame également une réduction des oppositions abusives aux projets immobiliers, en s'appuyant sur plusieurs initiatives politiques actuelles visant une participation aux coûts. Enfin, l'inventaire ISOS des sites construits à protéger est, selon la SSE, trop souvent utilisé comme prétexte pour bloquer des projets. >>>

LE NOMBRE DES LOGEMENTS CONSTRUITS EN SUISSE



Source: SSE

Le génie civil en recul

D'après la SSE, les carnets de commandes restent bien remplis, mais les nouvelles commandes se sont récemment contractées. Le potentiel de

croissance pour les prochains trimestres a donc été revu à la baisse. Les besoins en infrastructures restent élevés, portée par la croissance démographique. Mais la loi sur l'aménagement du territoire, la situation

budgétaire tendue, les oppositions ou les défis techniques freinent parfois les projets : « le chiffre d'affaires du génie civil public reste plus volatil que celui du logement – il peut rester étonnamment bas durant plusieurs trimestres. »

Coupes budgétaires prévues

Sur le plan politique, le Conseil fédéral a informé de son intention de vouloir réduire de 300 millions de francs par an les investissements dans les fonds pour la route et le rail. La SSE s'y oppose fermement. Le moment est mal choisi : l'analyse « Mobilité 2045 » de l'EPFZ, attendue cet automne, doit définir les projets d'infrastructure à prioriser. La SSE s'engagera pour une coordination intelligente entre route, rail et zones urbaines. •

ANNONCE



Analyse du potentiel et études de faisabilité en un temps record - avec Amenti

Pour développeurs, architectes, maîtres d'ouvrage, courtiers et investisseurs.

Quel est le potentiel de ta parcelle?
Que peux-tu construire?
Quelle est la rentabilité de ton projet?

Amenti te fournit des réponses précises en moins d'une heure – grâce à la plus grande base de données sur les lois de construction en Suisse et à une analyse assistée par IA.

Qui planifie avec précision le fait avec Amenti!

Teste Amenti dès maintenant! Regarde notre vidéo de démonstration de 3 minutes et découvre comment réaliser des études de faisabilité complètes en un temps record.

www.amenti.ch / info@amenti.ch / +41 44 224 49 00



MARCHÉ DE BUREAUX SUISSE

Demande ralentie dans l'immobilier de bureaux



IMAGE: SPSS

Les loyers des bureaux (ici un nouvel immeuble à Lausanne) ont augmenté au deuxième trimestre 2025.

CERTES LES LOYERS RESTENT POUR L'HEURE ORIENTÉS À LA HAUSSE, MAIS WÜEST PARTNER ANTICIPE UN MOUVEMENT LATÉRAL, VU UNE DEMANDE STAGNANTE ET UNE OFFRE CROISSANTE.

AW. Le ralentissement de la croissance de l'emploi freine la recherche en espaces de bureaux, selon le dernier rapport de Wüest Partner. Au 1^{er} trimestre 2025, le nombre d'équivalents plein temps n'a progressé que de 0,7 %, soit nettement moins que la moyenne des dix dernières années, qui s'établit à 1,2 %. Dans les secteurs typiquement tertiaires aussi, l'élan reste modeste : +0,8 %, contre une moyenne à long terme de 1,7 %. « Il faut donc s'attendre à court terme à

des impulsions de demande plus faibles sur le marché suisse des espaces de bureaux », analyse Wüest Partner.

Nouvelle construction toujours timide

La construction d'espaces de bureaux demeure à un niveau plutôt bas. Certes les investissements autorisés sur les douze derniers mois ont bondi de 83 % par rapport à l'année précédente, mais cette hausse s'explique presque exclusivement par quelques projets d'envergure. Deux nouveaux projets, approuvés début 2025, gonflent encore le total. En excluant les cinq plus grands chantiers – chacun dépassant les CHF 60 millions – la hausse sur un an ne s'élève qu'à 1,3 %.

Les centres de données dominent l'activité

Trois des cinq plus grands projets des douze derniers mois ne concernent pas des immeubles de bureaux classiques, mais des centres de données. Ainsi, Global Technical Realty (GTR) a obtenu au 1^{er} trimestre un permis pour un centre de données à Lupfig, pour un montant d'environ CHF 300 millions. Un autre projet à Glattbrugg a été autorisé au même moment, pour CHF 60 millions. Fin 2024 déjà, le canton d'Argovie avait donné son feu vert à un centre technologique et de données à Laufenburg, pour CHF 269 millions. À eux seuls, ces trois projets représentent environ 35 % du volume total des investissements autorisés dans le segment bu- >>>

>>> reaux sur les quatre derniers trimestres. «L'activité de construction progresse, mais reste concentrée sur des infrastructures avec peu de postes de travail», conclut Wüest Partner.

Offre en espaces bureaux à la hausse à court terme

Au 2^{ème} trimestre, le volume d'annonces en espaces de bureaux a régressé de 0,7 % par rapport à l'année précédente. L'offre a crû dans les grands centres ainsi que dans les petites et moyennes agglomérations, mais ce mouvement a été en grande partie compensé par une baisse des annonces en périphérie. «À court terme, la tendance est cependant différente : par rapport au trimestre précédent, l'offre a augmenté de 3,7 %, soit environ 132 000 m²», précise Wüest Partner. Tous les types de communes ont contribué à cette hausse, surtout les grands centres, avec une augmentation de 65 000 m².

Loyers de bureaux toujours en progression

Les loyers de bureaux se sont appréciés de 2,7 % au 2^{ème} trimestre à l'échelle nationale. Cette hausse est portée notamment par les régions de Zurich (+3,2 %) et de l'arc lémanique (+3,8 %), où la dynamique demeure supérieure à la moyenne. À l'inverse, les augmentations ont été plus modérées à Bâle (+0,7 %), Berne (+1,0 %) et dans le reste du pays (+1,4 %) – «un signe de l'écart croissant au sein du marché suisse des bureaux», estiment les auteurs du rapport.

Pour 2025 Wüest Partner s'attend, sur fond de ralentissement de l'emploi et d'offre en hausse, «à des loyers de bureaux globalement stables, voire en léger repli». Les disparités régionales devraient toutefois persister : à Zurich, notamment dans le centre-ville, les loyers devraient continuer d'évoluer de façon bien plus dynamique qu'ailleurs, prévoit le cabinet spécialisé en immobilier. •

ACTUALITÉS

SWISS PRIME SITE ACQUIERT UN IMMEUBLE DE BUREAUX À LAUSANNE

Dans le cadre de sa stratégie d'acquisition à long terme, Swiss Prime Site a acquis un immeuble de bureaux à Lausanne-Ouest. Le bâtiment offre près de 14 600 m² de surface utile et 1 000 m² d'espaces extérieurs avec vue sur le lac Léman. Parmi les locataires figurent des entreprises nationales et internationales des secteurs de la technologie et de la défense.

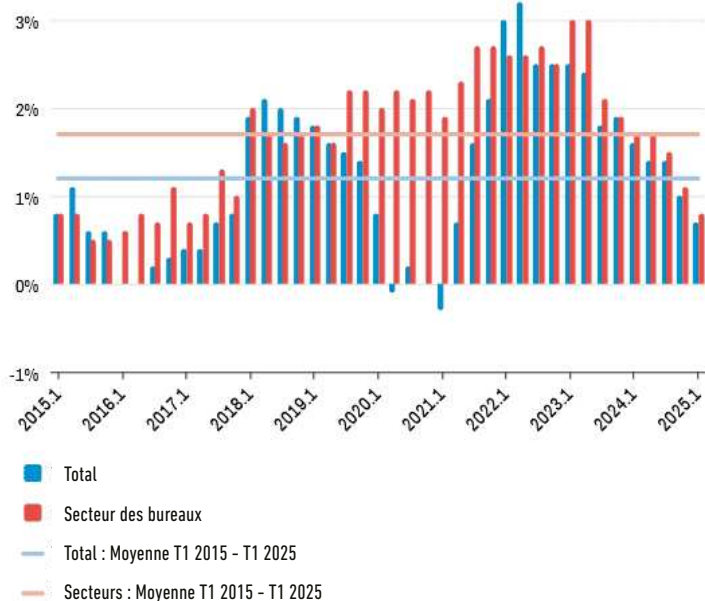
Ce bien immobilier a été achevé en 2023 et répond aux dernières normes en matière de développement durable. Il est situé dans un emplacement à l'ouest de Lausanne, au cœur d'un parc arboré, et offre une vue panoramique sur le lac Léman et les Alpes françaises.

L'immeuble est entièrement loué à plus de 15 locataires de renom, actifs à l'échelle internationale, dont des entreprises technologiques, de défense ainsi que des instituts de recherche. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT) s'élève à environ 20 ans.

Le loyer annuel, basé sur un contrat triple net, s'établit à CHF 4,75 millions et est entièrement indexé, ce qui correspond à un rendement net d'environ 4,0 %.

René Zahnd, le directeur général de Swiss Prime Site, commente : «L'acquisition de cet immeuble, idéalement situé au cœur du pôle de services en plein essor de Lausanne, s'inscrit en parfaite cohérence avec notre stratégie d'investissement, axée sur des actifs immobiliers modernes et centraux. Nous nous réjouissons de renforcer notre présence dans cette région dynamique. Cette opération marque une étape clé dans la concrétisation de notre pipeline d'acquisitions, avec un revenu locatif annuel prévu de plus de CHF 17 millions dès le premier semestre 2026.» hr

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI 2015-2025



Source: Wüest Partner

UBS Fund Management (Switzerland) AG
**UBS FONCIPARS: PERFORMANCE SUPÉRIEURE
À L'INDICE DE RÉFÉRENCE**

Le fonds immobilier «UBS (CH) Property Fund Léman Residential Foncipars», axé sur la Suisse romande, affiche des revenus locatifs de 49,2 millions de CHF pour le premier semestre 2025. Cela correspond à une hausse de 2,2 millions de CHF par rapport au premier semestre de l'année précédente. Les charges ayant augmenté de 3,2 millions de CHF pour atteindre 26,8 millions de CHF, le revenu net a régressé de 0,9 million pour s'établir à 26,8 millions de CHF.

Le résultat d'évaluation s'est quant à lui amélioré de près de 6 millions de CHF, de sorte que le résultat global affiche un bond net, passant de 22,5 millions à 27,5 millions de CHF. En bourse, les parts du fonds ont enregistré une performance de 3,3 %.

Celle-ci est légèrement supérieure à l'indice de marché SXI Real Estate Funds TR.

Selon la direction du fonds, l'augmentation des revenus locatifs mentionnée est le résultat de plusieurs relocations et de l'absorption de divers projets de rénovation achevés, en particulier le projet «La Tournelle» comprenant 419 appartements à Genève. En outre, le complexe «Les Cherpines» est en cours de construction à Plan-les-Ouates, près de Genève. Le fonds y a acquis deux projets de construction neuve qui font partie de l'étape «Le Rollet», où près de 1 000 appartements seront réalisés au total. Au cours du premier semestre, le fonds n'a ni acheté ni vendu de biens immobiliers. **aw**

JSS Real Estate Management SA
**SUISSE ROMANDE PROPERTY FUND:
RÉSULTATS SEMESTRIELS 2025**

Au terme du premier semestre 2025 le fonds immobilier de la banque J. Safra Sarasin a annoncé une hausse de la valeur de son portefeuille immobilier, la poursuite de sa stratégie de concentration sur les actifs résidentiels et la cession d'un centre commercial dans l'ouest de la région genevoise.

Le Suisse Romande Property Fund (SRPF) clôture le premier semestre 2025 avec un résultat net de CHF 3,65 millions.

La valeur vénale du portefeuille immobilier s'élève à CHF 406,35 millions, enregistrant un bond de 2,7 % sur douze mois. Les revenus totaux se sont appréciés de 1,7 %, pour atteindre CHF 9,2 millions.

Le taux de vacance du portefeuille

poursuit son mouvement baissier, pour se fixer à 5,15 % au 30 juin 2025. En juin 2025, SRPF a signé la vente à terme de l'immeuble commercial situé au 5, rue de Mouille-Galand (GE). Cette transaction, effective depuis le 15 août de cette année, a généré une plus-value supérieure à CHF 3,5 millions.

Dans le cadre de sa stratégie de recentrage sur un profil résidentiel pour le fonds, JSS Real Estate Management (JSSREM) vise une part de 75 % d'actifs résidentiels et mixtes d'ici la fin de l'année prochaine.

Les acquisitions en cours devraient accélérer cette transition. Le fonds entre ainsi dans une nouvelle phase, axée sur la création de valeur et la durabilité. **hr**

Edmond de Rothschild REIM
**ERRES ATTEINT LE SEUIL
DES TROIS MILLIARDS**

Selon son rapport annuel (date de référence, le 31 mars), le fonds immobilier Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (Erres) a augmenté son portefeuille immobilier de 92 millions de CHF, soit 3,20 %, par rapport à l'année précédente, pour atteindre 2,98 milliards de CHF. Cette hausse comprend 55 millions de CHF, soit 2,07 %, de réévaluations à périmètre immobilier constant.

Le taux de perte sur loyers a légèrement baissé, passant de 2,10 % à 1,98 %. Le rendement net s'est amélioré de 2,1 % pour atteindre 53,9 millions de CHF. Les revenus totaux ont progressé de 3,6 % par rapport à l'année précédente, grâce à la hausse de 3,1 % des revenus locatifs, qui ont atteint 111,2 millions de CHF. Cette embellie est due aux acquisitions antérieures (2,5 millions), aux nouvelles acquisitions (1,8 million) et à une hausse des revenus locatifs de 1,3 million de CHF dans le portefeuille. L'achèvement des projets a contribué à hauteur de 2,7 millions de CHF.

Trois biens immobiliers ont été vendus au cours de la période sous revue, générant un bénéfice après impôts de 9,6 millions de CHF, soit une marge nette de plus de 7,2 % sur le coût de revient. Le résultat réalisé a augmenté de 0,3 % pour atteindre 63,5 millions de CHF. Le résultat global s'est fortement apprécié, passant de 29,5 millions à 70,6 millions de CHF, grâce à la réévaluation positive. Cinq achats ont été réalisés pour un montant total de 98,97 millions de CHF. Il s'agit des immeubles situés à Genève, à Vernier et à Morges. Le gestionnaire du fonds s'est engagé à réaliser 10 transactions supplémentaires sous forme d'achats à terme pour le nouvel exercice. **aw**

MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS

Bureaux en baisse à Paris et en Île-de-France



IMAGE: BNP PARIBAS

Ce nouveau campus de bureaux en bois, Arboretum, développé par BNP Paribas à Nanterre, accueillerait Capgemini comme l'un de ses principaux locataires.

CBRE, SOCIÉTÉ MONDIALE DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE BIEN IMPLANTÉE EN FRANCE ET RÉCEMMENT DOTÉE D'UN NOUVEAU PDG DANS CE PAYS, PUBLIE SES DERNIERS CHIFFRES POUR LE MARCHÉ DES BUREAUX À PARIS ET EN ÎLE-DE-FRANCE.

HR/RP. La constatation de CBRE est plutôt mélancolique : « Le climat d'incertitude à l'échelle mondiale, combiné à un contexte économique peu porteur, freine encore la reprise de l'activité. »

Les chiffres publiés par CBRE reflètent une détérioration notable de la demande : au deuxième trimestre 2025, seulement 337 300 m² de surfaces ont été commercialisés, soit un

recul de 21 % par rapport à la même période en 2024.

Sur l'ensemble du premier semestre, la demande placée s'élève à 768 400 m², en baisse de 12 % par rapport à 2024 et de 25 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Seules 17 opérations majeures ont été enregistrées, contre 25 l'année précédente. Toutefois, plusieurs grandes transactions, dont certaines dépassant 20 000 m², sont attendues d'ici la fin de l'année, ce qui pourrait atténuer légèrement cette tendance négative.

Paris intra-muros

Selon l'analyse de CBRE, Paris intra-muros poursuit sa contraction, avec une chute de 26 % de la demande placée au premier semestre 2025. Les secteurs Paris Sud et Paris Nord-

Est enregistrent les reculs les plus marqués, tandis que Paris Centre Ouest affiche une légère baisse, notamment sur les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² (-21 % par rapport à 2024 et -26 % par rapport à la moyenne décennale). Ce ralentissement s'explique par des délais de décision allongés et de nombreux reports de projets.

Marchés périphériques

En revanche, les marchés périphériques tirent parti de cette situation, expliquent les analystes de CBRE. En première couronne, les secteurs Est et Sud se distinguent grâce à des signatures majeures, comme celle du ministère de l'Éducation dans l'immeuble Six Degrés à Gentilly. La Défense, bien qu'en retrait de 11 % par

rapport à 2024, bénéficie d'une dynamique soutenue sur les surfaces inférieures à 5 000 m². Neuilly-Levallois enregistre également quelques opérations significatives. Seule la première couronne Nord affiche des résultats plus mitigés.

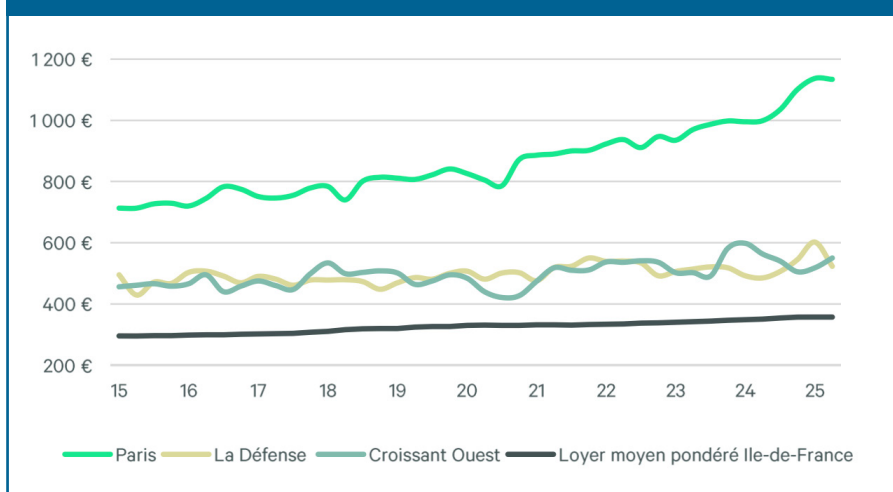
Une offre encore importante à la mi-année 2025

Côté offre, le volume de surfaces immédiatement disponibles continue d'augmenter, atteignant 5 992 000 m² au deuxième trimestre 2025 (+3 % par rapport au trimestre précédent), ce qui porte le taux de vacance moyen à 9,8 % (+0,3 point). Cette hausse est particulièrement marquée à Paris, où les libérations de surfaces dépassent les nouvelles commercialisations, ainsi qu'à La Défense. En revanche, le Croissant Ouest et la première couronne maintiennent une relative stabilité, grâce à des transactions majeures compensant les libérations.

Des disparités de loyers prononcées

À Paris, les loyers prime pour des immeubles d'exception continuent de progresser, atteignant 1 250 € HC HT/

ÉVOLUTION DES LOYERS PRIME



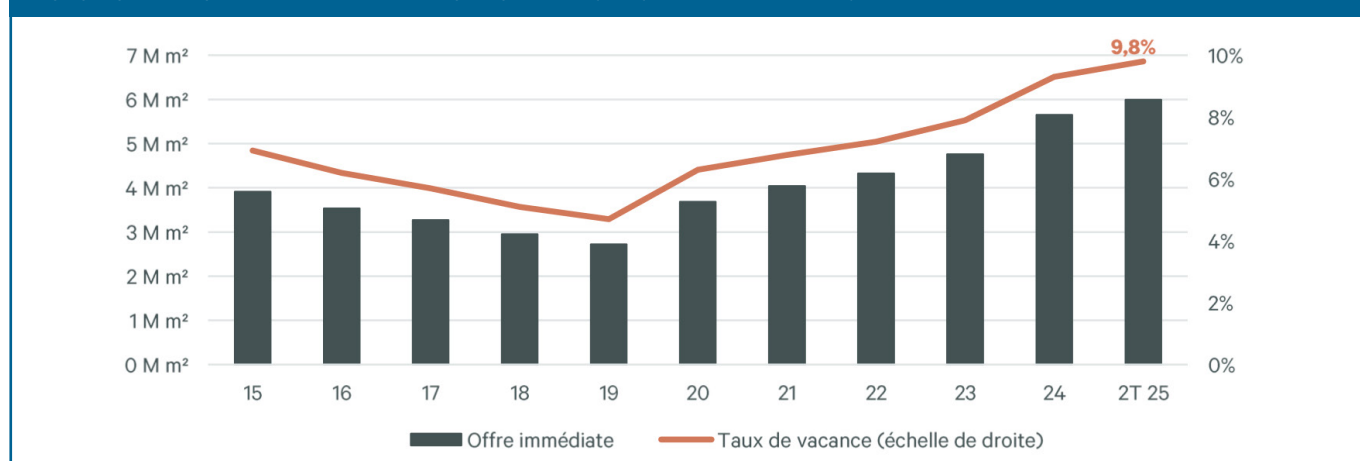
Source: CBRE Research

m²/an (environ CHF 1 167). Cependant, le niveau élevé des loyers parisiens pèse sur les budgets des entreprises, les incitant à se tourner vers des marchés plus abordables. Cette tendance, combinée à un desserrement progressif de l'offre, pourrait favoriser une stabilisation des loyers moyens, en particulier pour les petites et moyennes surfaces, y compris dans les secteurs les plus prisés comme Paris Centre Ouest. À l'inverse, dans les zones moins centrales, moins accessibles ou offrant une qualité immobilière moindre, les

loyers subissent une pression à la baisse, les propriétaires ajustant leurs prétentions pour limiter la vacance.

En conclusion, le marché des bureaux en Île-de-France reste sous pression au deuxième trimestre 2025, marqué par une demande atone, une offre abondante et des disparités croissantes entre les segments. Si les grandes transactions attendues pourraient apporter un léger rebond d'ici la fin de l'année, une reprise durable dépendra largement de l'évolution du contexte économique global. •

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE ET DU TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE



Source: CBRE Research

MARCHÉ IMMOBILIER BRITANNIQUE

Perspectives encourageantes et un tournant pour le résidentiel



IMAGE: STOCKFORD ANDERSON

DTZ Investors a chargé Stockford Anderson de trouver de nouveaux propriétaires pour The Electric Press à Leeds.

DANS SON ÉTUDE DE MI-ANNÉE « 2025 UK REAL ESTATE MARKET OUTLOOK », CBRE ADOPTE UN OPTIMISME PRUDENT QUANT À L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER AU ROYAUME-UNI. SI LES VOLUMES D'INVESTISSEMENT PEINENT ENCORE À RETROUVER LEUR NIVEAU D'AVANT-CRISE, CERTAINS SEGMENTS AFFICHENT UN REGAIN D'ACTIVITÉ, À COMMENCER PAR LES BUREAUX, MAIS AUSSI LE RÉSIDENTIEL ET LES CENTRES DE DONNÉES.

HR/RP. « Nous anticipons une hausse des volumes d'investissement au second semestre, notamment via le retour de transactions d'envergure et la poursuite des opérations de fusions-acquisitions dans le secteur coté », commente Tasos Vezyridis, Executive Director, Head of Research pour le Royaume-Uni, l'Irlande et l'Europe continentale.

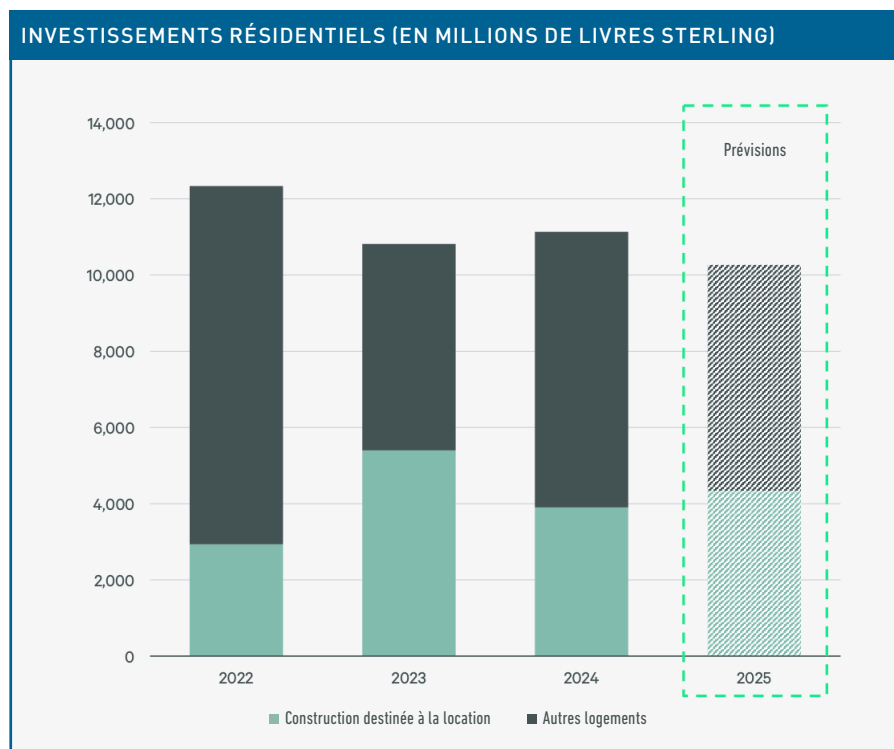
Des moteurs solides sur le marché locatif

Le marché locatif commercial bénéficie de fondamentaux robustes, sou-

tenus par la hausse des revenus des ménages, l'essor du e-commerce et la progression de l'emploi dans les services. Les actifs « prime » dans les secteurs du commerce, des bureaux et de la logistique ont enregistré une croissance des loyers, tendance qui devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année.

Un tournant pour le résidentiel

CBRE met également en lumière un moment clé pour le logement au Royaume-Uni. « 2025 est une année charnière pour le secteur ré- >>>



Source: CBRE Research

>>> sidentiel», souligne le rapport, notant que les engagements gouvernementaux se concrétisent désormais en mesures effectives pour accroître l'offre.

Les perspectives sont particulièrement positives dans le Build-to-Rent, le logement étudiant (PBSA) et l'habitat abordable. L'investissement dans le résidentiel a atteint 4,3 milliards de livres au premier semestre 2025, malgré une baisse de 30 % par rapport à l'année précédente. Le Build-to-Rent reste résilient à 1,9 milliard de livres, avec un pipeline record de 2,7 milliards de livres en cours de négociation.

Parmi les facteurs de tension : la persistance du déséquilibre entre l'offre et la demande, des coûts de construction et de financement élevés, et des retards de planification. Pourtant, la stabilisation des loyers, en hausse de 2,1 % au premier semestre, et les mesures publiques de soutien, telles que les 39 milliards de livres engagés sur

10 ans pour le logement abordable, renforcent la visibilité pour les investisseurs.

Capitaux : des signaux positifs malgré un contexte incertain

Selon le CBRE UK Monthly Index, le rendement total de l'immobilier britannique s'élevait à 4,2 % fin juin, plaçant le marché sur la voie d'un rendement annuel supérieur à 8 %.

Les valeurs en capital ont progressé de 1,4 % au premier semestre, portées par une hausse des loyers de 1,6 %. Les taux de rendement, quant à eux, sont demeurés stables, freinés par les rendements obligataires persistants.

Le recul des transactions observé début 2025, en comparaison avec le quatrième trimestre 2024, reflète une prudence liée aux incertitudes économiques. Mais le rebond progressif des opérations laisse entrevoir une reprise des volumes au second semestre.

Par ailleurs, le marché coté reste actif sur le front des fusions-acquisitions, en particulier parmi les foncières logistiques, commerciales et opérationnelles. Le secteur des bureaux se distingue par un rebond marqué des transactions privées depuis le début de l'année.

Bureaux : une croissance concentrée et des tensions sur l'offre

Les loyers « prime » sont en hausse dans tous les sous-marchés centraux de Londres, ainsi que dans certaines zones du Sud-Est et des grandes villes régionales. L'offre reste limitée, notamment en biens de qualité, ce qui devrait maintenir la pression sur les loyers.

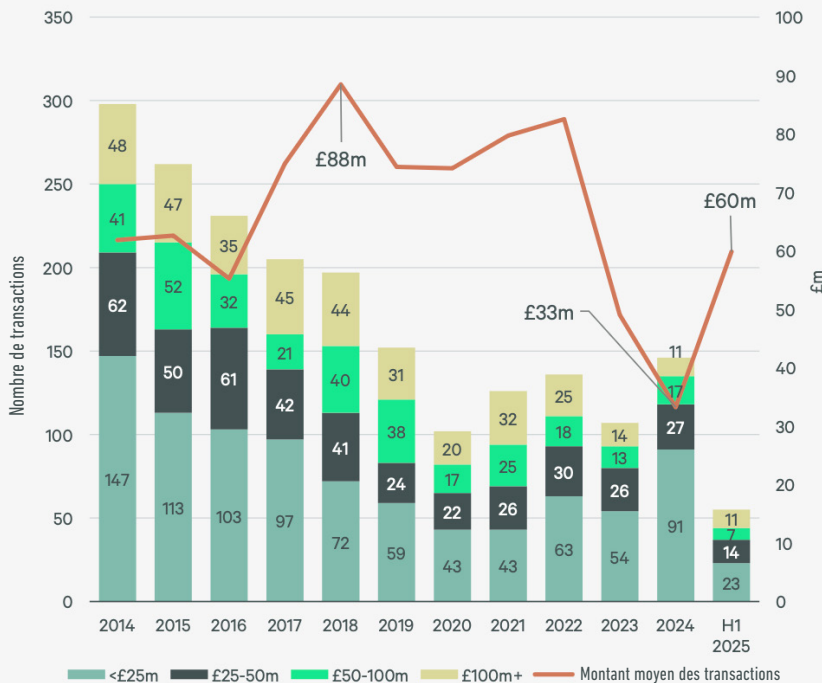
CBRE anticipe une progression locative généralisée dans l'ensemble des marchés britanniques suivis. À Londres, le West End devrait connaître la plus forte hausse, devant la City, tandis que Birmingham et Glasgow mèneront la croissance en régions. La demande en bureaux flexibles reste modérée, mais l'intérêt des grandes entreprises demeure fort, notamment à Londres. Dans plusieurs grandes villes, certains bailleurs développent leurs propres solutions flexibles, souvent à moindre coût que celles des opérateurs spécialisés – une tendance appelée à se renforcer.

Fait marquant : six transactions supérieures à 100 millions de livres ont été conclues dans la City depuis le début de l'année, contre aucune en 2024.

Durabilité : des enjeux de conformité à venir

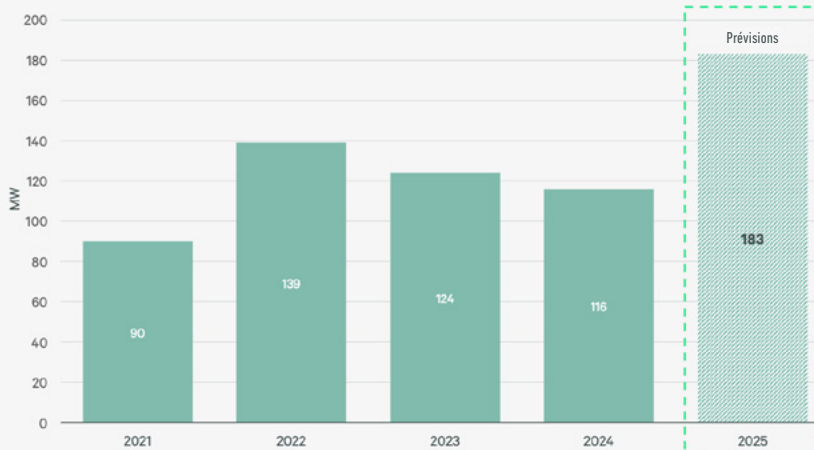
Près de 60 % du parc de bureaux britannique ne répond pas aux futures normes environnementales (EPC), selon CBRE. Le gouverne- >>>

INVESTISSEMENTS DANS LES BUREAUX DU CENTRE DE LONDRES 2014-2025



Source: CBRE Research

TAKE-UP DES CENTRES DE DONNÉES (MW) DANS LA RÉGION DE LONDRES, 2021-2025



Source: CBRE Research

>>> ment prévoit de relever les exigences MEES au niveau EPC B pour les immeubles commerciaux, avec une échéance entre 2030 et 2035. Passé ce délai, les actifs non conformes ne pourront plus être loués, sauf exceptions.

Bonne nouvelle : 28 % du parc affiche un EPC de niveau C, soit une marche seulement à franchir vers la conformité. Ces immeubles pourraient offrir des opportunités de valorisation par le biais des rénovations « brown-to-green ».

La confirmation réglementaire attendue cette année devrait stimuler fortement la demande en services de rénovation énergétique, avec à la clé une pression haussière sur les coûts et une baisse de l'offre à mesure que l'échéance approche.

Centres de données : une croissance historique portée par Londres

Le marché londonien des centres de données atteint des niveaux inédits : 183 MW de nouvelles capacités sont attendues en 2025, un record. Près de 80 % du parc national reste concentré dans la capitale.

La quasi-totalité des nouvelles surfaces prévues est déjà précommercialisée, et le taux de vacance pourrait passer sous les 8 % d'ici la fin de l'année.

L'accès restreint à l'électricité sur l'ensemble du Grand Londres reste un défi, y compris dans les hubs établis comme Slough et les Docklands. Pour répondre à la demande, le gouvernement britannique soutient activement les projets de data centers, les classant comme « infrastructures d'importance nationale critique ». Cela permet des dérogations d'urbanisme, notamment dans des zones de grey belt ou de green belt autour de la capitale. •

MARCHÉS D'INVESTISSEMENT MONDIAUX

Durabilité et création de valeur : la nouvelle équation des entreprises



IMAGE: BREEAM

Le développement immobilier Nova, à Oxford, est le premier au Royaume-Uni à obtenir une note BREEAM de 100 %.

L'ENQUÊTE « SUSTAINABLE SIGNALS : CORPORATES 2025 » MENÉE PAR MORGAN STANLEY AUPRÈS DE PLUS DE 300 ENTREPRISES RÉVÈLE QUE 88 % D'ENTRE ELLES CONSIDÈRENT DÉSORMAIS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE COMME UNE OPPORTUNITÉ CLÉ DE CRÉATION DE VALEUR À LONG TERME.

HR/RP. Selon ce nouveau rapport, la majorité des entreprises à l'échelle mondiale continue de considérer la durabilité comme un moteur poten-

tiel de valeur. L'enquête a été menée auprès de 336 entreprises privées et publiques en Amérique du Nord, en Europe et dans la région Asie-Pacifique afin de comprendre comment le développement durable influe sur leurs activités.

Création de valeur

Interrogés sur l'impact du développement durable sur la stratégie à long terme de leur entreprise, 88 % des répondants ont déclaré qu'il s'agissait d'une opportunité de création de valeur. Par opposition, les 12 % restants

des d'entreprises voient la durabilité essentiellement sous l'angle de la gestion des risques.

« Les données suggèrent que la durabilité reste au cœur de la création de valeur à long terme », commente Jessica Alsford, la directrice de la durabilité et présidente de l'Institute for Sustainable Investing chez Morgan Stanley. « Les entreprises du monde entier font état d'une convergence entre leurs stratégies et leurs priorités en matière de durabilité, alors qu'elles cherchent à mettre sur pied des activités résilientes et prêtes pour l'avenir. » >>>

Mesurer le retour sur investissement

Bien que les investissements élevés requis puissent pousser les initiatives de développement durable à entrer en concurrence avec d'autres priorités en matière d'allocation de capitaux, la plupart des entreprises déclarent pouvoir quantifier le retour sur investissement de ces initiatives.

À l'échelle mondiale, 83 % d'entre elles signalent pouvoir mesurer le retour sur investissement (ROI) de leurs activités de développement durable de la même manière que pour d'autres initiatives. Seules 10 % relatent certaines difficultés, et 2 % seulement déclarent que cela est beaucoup plus difficile.

Nouveaux projets et réduction des risques

À l'examen détaillé de la manière dont les entreprises mesurent le rendement des investissements liés au développement durable, force est de constater une répartition assez équilibrée entre les nouveaux projets et les activités de réduction des risques. Plus précisément, 22 % déclarent que leurs investissements dans le développement durable se concentrent en priorité sur les dépenses d'investissement/R&D pour de nouveaux projets, tandis que 30 % citent les dépenses opérationnelles pour la réduction des risques. Enfin, 31 % affirment poursuivre une combinaison des deux.

Risques climatiques

Au cours de l'année écoulée, plus de la moitié des entreprises ont subi un impact sur leurs activités en raison d'événements climatiques physiques, celles de la région Asie-Pacifique citant l'incidence la plus élevée (73 %). Parmi les entreprises

touchées, la chaleur intense (55 %) et les conditions météorologiques extrêmes ou les tempêtes (53 %) ont été signalées comme les problèmes les plus courants. Ces événements ont le plus souvent généré une hausse des coûts (54 % des entreprises touchées), des perturbations dans le travail des employés (40 %) et des pertes de revenus (39 %). Pour les cinq prochaines années, plus des deux tiers des personnes interrogées prévoient un impact négatif accru des risques climatiques ; cependant, plus de 80 % des entreprises se sentent « très » ou « assez préparées ».

Tendances géographiques

Comme en 2024, le rapport « Sustainable Signals » de cette année examine l'attitude par rapport au développement durable dans différentes régions et différents secteurs. Outre les régions déjà étudiées, l'enquête 2025 interroge des entreprises du Moyen-Orient et d'Afrique du Nord (MENA) et d'Amérique latine (LATAM). Bien qu'elles ne soient pas incluses dans les totaux mondiaux afin de maintenir la comparabilité avec l'enquête de 2024, leurs réponses sont largement conformes aux tendances générales. La région MENA compte le plus grand pourcentage d'entreprises (86 %) qui considèrent la durabilité comme un moyen de créer de la valeur. En Amérique latine, plus que dans les autres régions, 88 % des entreprises anticipent des risques commerciaux liés au climat au cours des cinq prochaines années, mais 67 % considèrent toujours la durabilité comme une opportunité de valeur. Cette étude a été menée par le Morgan Stanley Institute for Sustainable Investing, créé en 2013, dont l'objectif est d'accélérer la croissance et l'adoption de la finance durable sur les marchés financiers. •

OID

CSRD BENCHMARK EN FRANCE

En juillet 2025 l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) a marqué une étape majeure de son développement: l'organisation professionnelle française, pionnière dans l'intégration des enjeux environnementaux au secteur immobilier, a publié une nouvelle étude stratégique et accueilli une nouvelle directrice à sa tête.

Créé en 2012, l'OID réunit promoteurs, investisseurs, gestionnaires et acteurs publics afin de faire progresser la durabilité des bâtiments. Son rôle est d'identifier les bonnes pratiques, de diffuser des outils opérationnels et d'accompagner la transition énergétique et climatique du secteur. Grâce à son expertise, l'OID est devenu une référence nationale et européenne en matière de performance durable des actifs immobiliers.

Publiée en juillet de cette année, l'étude « CSRD Benchmark des premiers rapports de durabilité immobiliers » de l'OID analyse pour la première fois l'application de la nouvelle directive européenne CSRD par neuf acteurs immobiliers français. Ce benchmark examine la structure et le contenu des rapports, met en évidence les meilleures pratiques et identifie les thèmes ESG centraux. Il présente également les tendances et des exemples d'application des dix normes CSRD dans le secteur immobilier.

Parallèlement l'OID a nommé sa nouvelle directrice, dont la mission sera de renforcer l'influence de l'organisation auprès des décideurs publics et privés. Juliette Lefebvre, qui a travaillé auparavant comme directrice adjointe en charge de l'investissement responsable chez Axa Investment Managers, sera chargée de cette mission. [hr](#)

COMMENTAIRE DE MARCHÉ

Tendance haussière continue

LES ÉTATS-UNIS ATTENDENT LA PROCHAINE DÉCISION DE LA FED SUR LES TAUX. SELON LES DERNIERS SONDAGES, LES ACTEURS DU MARCHÉ ANTICIPENT UNE PREMIÈRE BAISSÉ DE TAUX DEPUIS DÉCEMBRE 2024 ; LE PRÉSIDENT AMÉRICAIN MILITE POUR CETTE MESURE DEPUIS UN CERTAIN TEMPS. JUSQU'À CE JOUR, LA FED AVAIT REFUSÉ D'AGIR EN RAISON DES INCERTITUDES LIÉES À LA POLITIQUE DOUANIÈRE DES ÉTATS-UNIS, MAIS LES DERNIÈRES DONNÉES SUR L'EMPLOI PLAIDENT DÉSORMAIS EN FAVEUR D'UN GESTE MONÉTAIRE.



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

TM/FL. En dépit d'un contexte toujours incertain, les marchés actions américains se sont montrés solides ces dernières semaines. L'indice élargi S&P 500, qui reflète la performance de 500 grandes sociétés cotées aux États-Unis, a gagné plus de 10% depuis le début de l'année et atteint de nouveaux sommets.

Les marchés européens et suisses évoluent eux aussi à un niveau élevé. Alors que le DAX, principal indice boursier allemand, et son équivalent suisse, le SPI (Swiss Performance Index), ont évolué de manière latérale durant l'été, tous deux affichent un bilan annuel stable : le DAX est en hausse de 19,39%, et le SPI de 10,65%.

Indice REAL

Les actions immobilières suisses sont parvenues à leur pic annuel le 23 juin 2023, avec une progression de 20,42%. Depuis, l'indice REAL a perdu de la valeur. Les deux plus grandes capitalisations de l'indice – SPS Swiss Prime Site AG et PSP Swiss Property AG – ont dégringolé jusqu'à 11,6% par rapport à leurs pics. Toutefois, la tendance s'est inversée en septembre :

depuis le début du mois, l'indice REAL a regagné du terrain. Pour l'heure la performance annuelle s'élève à +13,75%.

Indice SWIIT

L'indice SWIIT a traversé les mois d'été sans forte volatilité et s'est apprécié d'environ 1% depuis fin juin. Sa performance annuelle s'établit actuellement à +4,15%. La demande sur le marché primaire pour de nouveaux capitaux a été vigoureuse ces dernières semaines. Ainsi, les deux augmentations de capital majeures d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV-Swiss (395 MCHF) et de Baloise Swiss Property Fund (154 MCHF) ont été couronnées de succès. De plus, la BLKB (Banque cantonale de Bâle-Campagne) a lancé fin juillet le nouveau fonds immobilier BLKB (CH) Sustainable Property Fund avec un volume de 130 MCHF.

D'ici à la fin de l'année, d'autres augmentations de capital sont prévues, ainsi que les cotations des fonds immobiliers Komunus SICAV, PURE Swiss Opportunity REF et SPSS Investment Fund Commercial sur SIX Swiss Exchange. Leur capitalisation

boursière combinée s'élève à environ 1 milliard CHF. L'année prochaine, le Mobifonds fera également son entrée en Bourse suisse, avec une capitalisation estimée à 920 MCHF. Ces nouvelles cotations porteront le nombre de fonds composant l'indice SWIIT de 44 à 48. La valeur totale des 44 fonds aujourd'hui inclus dans l'indice SWIIT s'inscrit à 73,7 milliards CHF, contre un peu moins de 70 milliards CHF à la fin de l'année dernière.

Le marché des fonds immobiliers poursuit donc sa croissance et continue de susciter un intérêt soutenu de la part. •

5.9.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 102.46	-1.19	6.52
REAL	4 169.77	0.84	13.75
SWIIT	566.11	-1.88	4.15
EPRA EUROPE INDEX	1 574.56	-2.44	-1.51
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	-0.0975	-0.020	-0.125
CHF SARON 5Y	0.1325	-0.028	-0.039
CHF SARON 10Y	0.4475	-0.045	0.066
CHF SARON 15Y	0.6550	-0.040	0.156

Fonds Immobiliers Suisses

FONDS IMMOBILIERS SUISSES								SEPTEMBRE 2025			
ISIN	NOM DU FONDS	PRIX REMB.+ INT.COURSUS	COURS DE BOURSE	RENDEMENT SUR LE DIVIDENDE	PRIX REMB. / COURS DE BOURSE	PERF. TR YTD 2025	VOL. MENSUEL/ CAPITALISATION %	PRIX DEPUIS LE 1.1.2025 PLUS BAS / PLUS HAUT	CAPITALISATION BOURSIERE (FREE FLOAT)		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	101.35	135.00	2.34	33.20%	9.29%	1.73%	124.60	135.00	1'324'570'185	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	125.05	171.50	1.98	37.15%	10.66%	0.88%	154.00	175.40	1'421'740'145	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.85	124.00	2.38	20.56%	1.20%	0.98%	114.80	129.20	846'821'048	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	116.40	141.00	2.30	21.13%	4.87%	0.80%	130.20	154.40	2'768'042'910	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	78.00	97.00	2.61	24.36%	-4.78%	0.61%	93.00	111.40	820'145'185	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	185.65	199.00	3.83	7.19%	-1.97%	1.20%	191.60	208.50	1'765'239'649	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	111.45	148.00	2.46	32.79%	-1.24%	1.04%	142.60	161.40	3'086'416'568	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	101.15	113.00	3.17	11.72%	2.73%	0.96%	105.20	117.80	904'000'000	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	162.55	245.00	2.16	50.72%	-0.41%	0.74%	230.00	254.50	4'018'886'900	
CH0215751527	DOMINICE SWISS PF	117.90	160.50	2.00	36.13%	12.08%	2.24%	140.20	163.00	742'312'500	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.85	169.00	2.26	42.20%	10.89%	0.93%	159.00	179.00	3'252'515'019	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	161.75	244.00	1.87	50.85%	-0.41%	0.61%	235.00	254.00	1'860'034'204	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	116.14	162.00	2.56	39.49%	7.21%	3.19%	152.40	159.80	437'400'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	103.75	99.60	5.51	-4.00%	5.80%	0.92%	95.50	109.80	567'614'822	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	96.45	98.60	2.87	2.23%	-2.50%	0.90%	95.10	107.00	378'548'472	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	92.25	87.00	6.51	-5.69%	-2.63%	NON-COTÉ	95.00	108.00	135'937'500	
CH013838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.15	128.00	2.18	30.41%	9.41%	2.62%	112.60	129.40	1'248'000'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	185.40	246.00	2.71	32.69%	5.90%	0.98%	227.00	251.00	1'574'400'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	408.00	640.00	2.15	56.86%	9.97%	1.03%	557.00	656.00	2'472'126'720	
CH0002782263	LA FONCIERE	101.35	161.00	1.60	58.86%	6.90%	0.94%	146.80	164.00	2'359'438'739	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	128.75	165.00	2.16	28.16%	23.13%	NON-COTÉ	119.00	165.00	1'113'750'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	143.55	180.00	2.07	25.39%	5.65%	1.18%	172.00	185.00	1'150'949'700	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	131.40	165.00	1.87	25.57%	12.24%	0.83%	144.00	165.80	466'561'095	
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	137.30	171.50	3.61	24.91%	4.57%	0.97%	157.00	175.00	1'795'777'701	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.60	111.00	2.35	18.59%	3.74%	NON-COTÉ	107.00	112.00	492'564'942	
CH0039415010	REALSTONE	119.05	150.00	2.49	26.00%	5.75%	1.40%	140.20	152.00	2'012'323'650	
CH0100612339	RESIDENTIA	105.00	136.50	2.48	30.00%	-3.88%	1.45%	134.20	151.00	218'423'751	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.25	171.00	2.99	19.37%	-2.67%	0.70%	160.00	178.20	1'826'313'003	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	79.80	80.50	5.41	0.88%	0.41%	0.70%	74.20	85.80	185'377'976	
CH0285087455	SF RETAIL PF	96.30	117.00	3.78	21.50%	4.61%	0.38%	113.20	123.60	821'340'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	116.60	133.00	2.44	14.07%	5.88%	1.68%	117.40	133.00	1'287'553'050	
CH0002785456	SOLVALOR 61	221.40	367.00	1.48	65.76%	13.27%	1.07%	318.00	369.50	2'124'116'728	
CH0037237630	STREETBOX REF	352.80	590.00	2.62	67.23%	10.47%	0.48%	534.00	603.00	253'443'350	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	100.30	105.00	2.94	4.69%	8.05%	0.18%	95.80	107.40	281'455'440	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.15	98.00	2.55	-4.06%	12.13%	2.17%	86.70	100.80	333'431'574	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.80	130.00	2.11	16.28%	4.84%	0.95%	119.80	133.80	2'808'000'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	123.10	203.00	1.94	64.91%	9.47%	1.44%	187.00	209.00	2'138'245'487	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.85	100.00	4.22	7.70%	1.80%	4.34%	97.60	107.00	520'260'500	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	95.00	88.00	2.59	-7.37%	7.44%	0.26%	81.50	90.20	334'582'160	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	156.75	211.00	2.20	34.61%	2.43%	0.80%	196.60	221.00	1'189'686'997	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	102.00	104.00	4.89	1.96%	4.00%	NON-COTÉ	100.00	105.00	324'445'992	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	65.35	98.00	1.86	49.96%	2.73%	0.85%	93.90	101.20	3'480'303'988	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.35	22.90	1.87	59.58%	15.95%	1.41%	19.48	23.50	1'170'467'227	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.45	14.65	2.30	27.95%	8.52%	0.89%	13.50	15.50	527'331'863	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	102.20	152.00	1.86	48.73%	2.18%	0.90%	143.60	159.20	2'166'192'280	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.55	154.50	2.12	50.66%	4.54%	1.23%	142.20	162.00	11'901'027'314	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	59.35	70.00	3.85	17.94%	1.75%	0.96%	65.50	74.20	1'724'784'880	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	104.45	123.00	2.29	17.76%	4.24%	1.22%	117.60	127.60	1'181'306'637	
				0	0	SWIIT	0			TOTAL	
				2.70 %	29.20 %	4.76 %	1.07 %			75'814'207'851	

ACTIONS IMMOBILIÈRES SUISSES							SEPTEMBRE 2025			
ISIN	NOM DE L'ACTION	NAV INCLUS INT.COURSUS	COURS DE BOURSE	RENDEMENT SUR LE DIVIDENDE	NAV COURS DE BOURSE	PERF. TR YTD 2025	VOL. MENSUEL/ CAPITALISATION %	PRIX DEPUIS LE 1.1.2025 PLUS BAS / PLUS HAUT	CAPITALISATION BOURSIERE (FREE FLOAT)	
CH0008837566	ALLREAL N	161.20	185.00	3.84 %	14.76 %	16.01 %	2.44 %	147.00	165.60	3'069'671'885
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.50	23.40	0.86 %	8.84 %	10.80 %	2.30 %			521'062'529
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	79.65	83.00	3.86 %	4.21 %	6.36 %	0.90 %	64.00	81.00	234'926'588
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	185.95	205.00	3.08 %	10.24 %	17.36 %	0.03 %	168.50	192.00	445'407'190
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.50	17.80	3.42 %	1.71 %	9.52 %	0.60 %	15.20	17.25	535'118'427
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	113.40	107.00	3.12 %	-5.64 %	29.16 %	3.57 %	69.40	85.60	491'914'768
CH1338987303	INTERSHOP N	115.95	153.50	3.64 %	32.38 %	25.20 %	1.89 %	112.60	130.20	837'764'625
CH0325094297	INVESTIS N	109.00	127.00	2.06 %	16.51 %	15.71 %	1.75 %	92.00	112.00	363'809'280
CH0011108872	MOBIMO	271.60	321.00	3.24 %	18.19 %	13.05 %	2.90 %	249.50	294.00	2'327'562'333
CH0212186248	NOVAVEST	43.90	39.50	3.57 %	-10.02 %	15.54 %	1.53 %	31.70	36.80	401'751'143
CH0284142913	PLAZZA N	365.10	400.00	2.27 %	9.56 %	20.65 %	0.70 %	291.00	341.00	522'083'520
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	119.10	136.40	2.89 %	14.53 %	8.84 %	3.31 %	110.90	129.20	6'256'380'332
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.90	112.20	3.12 %	30.62 %	17.05 %	3.26 %	82.60	98.85	8'673'848'990
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	115.05	98.20	3.77 %	-14.65 %	3.51 %	0.63 %	89.40	98.40	268'041'908
CH0002619481	WARTECK INVEST	1678.50	1970.00	3.59 %	17.37 %	6.53 %	0.61 %	1610.00	1925.00	412'366'556
CH0148052118	ZUG ESTATES	2201.00	2140.00	2.22 %	-2.77 %	6.68 %	0.91 %	1590.00	2080.00	646'834'782
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.04 %	9.11 %	14.30 %	2.78 %			25'669'078'672

PROMOTION IMMOBILIÈRE

COOFIFI: un nouveau site pour l'artisanat



IMAGE: COOFIFI

Un bâtiment dédié à l'artisanat et à l'industrie verra le jour d'ici 2027 dans l'ecoParc Les Cherpines, dans la région genevoise.

LE SECTEUR GENEVOIS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'ARTISANAT DISPOSERA D'UN NOUVEAU SITE D'ACTIVITÉ DÈS 2027. L'ÉCOPARC LES CHERPINES ACCUEILLERA LA COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE COOFIFI, QUI PROPOSERA DES LOCAUX COMMERCIAUX POUR UNE DIZAINE D'ENTREPRISES, FAVORISANT MUTUALISATION ET DURABILITÉ. LA PREMIÈRE PIERRE A ÉTÉ POSÉE EN AOÛT.

HR. Le bâtiment comprendra près de 24 000 m² de surfaces réparties sur six niveaux, dont trois halles de plus de 4 000 m² avec une hauteur sous plafond de 6 mètres. Suivant le principe de la mutualisation, les quais logistiques, le restaurant, les salles de réunion, la station de vélos et les in-

frastructures seront partagés avec les bâtiments voisins.

Côté durabilité, toutes les places de stationnement sont pré-équipées pour l'électrification. Le bâtiment intégrera également une centrale solaire de 3 600 m² et un système de valorisation des déchets de bois et de l'eau usée.

Co-piloté par la Fondation des terrains industriels de Genève (FTI), ce projet privilégie un modèle économique novateur et applique un schéma de financement alliant parts sociales (10 %) et apport bancaire (90 %), avec un cautionnement FTI à hauteur de 25 %.

Ce premier site d'activité (trois sont prévus) marque le début de l'ecoParc des Cherpines, qui offrira 1 300 emplois sur 100 000 m² réservés aux activités industrielles et artisanales.

Le budget total pour ce premier projet est estimé à CHF 58 millions. •

Mentions légales

CORRESPONDANCE IMMOBILIÈRE ROMANDE
Le magazine en ligne de l'économie immobilière suisse
N° 2-2025 / 2^{ème} année / le 18 septembre 2025

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

Birgitt Wüst, rédactrice-en-chef
Michel Donath, rédacteur
Heinrich Raatschen, rédacteur
Alexander Wachter, 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 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

Le Dialogue de l'économie immobilière suisse en 2025

Baisse des taux – tout va bien?

Mardi, 30 Septembre 2025, Hôtel Alpha-Palmiers, à Lausanne

La politique monétaire expansive de la BNS offre un vent favorable aux marchés immobiliers suisses. Un nouvel engouement pour l'immobilier est-il imminent ? Quel est le rôle des banques et des prêteurs alternatifs dans ce contexte ? Les investisseurs sont-ils prêts à payer à nouveau des prix plus élevés pour les biens immobiliers et à accepter des rendements plus faibles ? Quels sont les obstacles auxquels sont confrontés les investisseurs et les développeurs de projets ?



Daniel Ducrey
Mobimo Holding AG



Olivier Metzenthin
JLL



David Michaud
Banque Cantonale
Vaudoise



André Sassone
HRS Real Estate SA



Cédric Murillo-Buscarini
Moderation

Veillez cliquer sur
www.immobiliengespraech.ch/lausanne/



Sponsoren:

energie360°

smg | swiss
marketplace
group
Empowering Swiss Real Estate

k keeValue.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin