
Le magazine en ligne de l'économie immobilière suisse

SOMMAIRE

- 3 **Marché suisse des investissements EY Suisse**
- 7 **Sciences de la vie en Suisse romande CBRE Switzerland**
- 9 **Marchés des bureaux en Europe BNP Paribas Real Estate**
- 12 **Transformation des bureaux en logements Knight Frank France**
- 14 **Investis Holding SA Performance solide**
- 16 **Commentaire de marché Nouvelles turbulences**
- 17 **Fonds et actions immobiliers suisses**
- 18 **MIPI 2026 Swissness sur la Côte d'Azur**
- 19 **Promotion immobilière Implenla construit 182 logements à Vevey**
- 19 **Mentions légales**

ÉDITORIAL**Valeur refuge ?**

Selon des études récentes, le marché immobilier suisse est perçu comme stable par une large majorité des acteurs interrogés par les principaux prestataires de services immobiliers, malgré les incertitudes économiques et géopolitiques. L'inflation demeure modérée, les taux d'intérêt restent bas et la croissance économique, bien que mesurée, se révèle solide en comparaison avec celle d'autres pays européens. En dépit d'un niveau de prix élevé et de rendements plutôt modestes, un nombre croissant d'investisseurs étrangers s'intéresse aux opportunités d'investissement immobilier en Suisse, ce qui contribue à accroître encore la demande pour les biens immobiliers. Une fois de plus, la Suisse est considérée comme une « valeur refuge ».

Cependant, au regard des multiples foyers de crise à l'échelle mondiale, la situation pourrait également évoluer rapidement en Suisse. Certes, dans son évaluation de politique monétaire du 19 mars, la Banque nationale suisse a une nouvelle fois maintenu son taux directeur à 0, ce qui continue de soutenir la demande immobilière. Néanmoins, les conflits armés, la hausse des prix de l'énergie, les tensions commerciales et l'alourdissement de la dette publique augmentent la probabilité d'un ralentissement économique, susceptible d'affecter, à moyen terme, le marché immobilier suisse. Jusqu'à présent, les placements immobiliers suisses ont fait preuve d'une grande résilience – mais leur capacité à préserver leur réputation de valeur sûre dépendra de l'évolution du contexte économique mondial.

Avec mes meilleures salutations,
Birgitt Wüst

**Birgitt Wüst**

ANNONCE

MARCHÉ SUISSE DES INVESTISSEMENTS

Entre stabilité et transformation



L'immobilier résidentiel continue de jouir d'une grande popularité auprès des investisseurs immobiliers.

LA DERNIÈRE ÉDITION DU BAROMÈTRE DES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER, RÉALISÉE PAR EY SUISSE, MONTRE QUE 98 % DES INVESTISSEURS INTERROGÉS CONSIDÈRENT LA SUISSE COMME UN SITE ATTRACTIF, VOIRE TRÈS ATTRACTIF, POUR LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DANS LES MOIS À VENIR (2025 : 93 %).

BW/PD. Selon les chercheurs d'EY, la stabilité économique, la sécurité juridique et la solidité de la place économique, malgré les évolutions géopolitiques, confirment le rôle de la Suisse comme valeur refuge à l'in-

ternational. Alors que 35 % des investisseurs jugeaient le marché très attractif l'an dernier, ils sont 46 % cette année. De plus, 57 % prévoient une augmentation du volume d'investissement en 2026, stimulée par la rareté persistante de placements dans un environnement de taux bas, d'importants flux de capitaux et le manque d'alternatives d'investissement.

Les résultats reposent sur une enquête menée en novembre 2025 auprès de 96 professionnels et investisseurs actifs sur le marché immobilier suisse ces dernières années. Ont notamment participé des banques, assurances, caisses de pension, fonds immobiliers, fondations de placement, entreprises immobilières, promoteurs, prestataires de services immobi- >>>

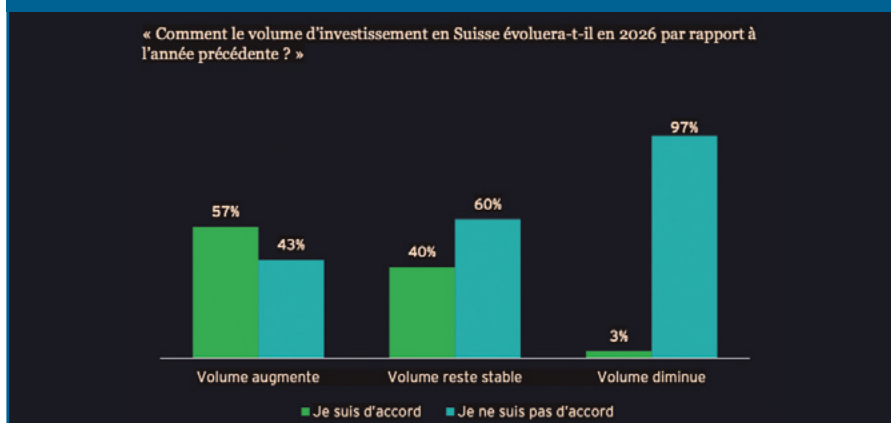


Daniel Zaugg, EY Suisse



Erik Ganz, EY Suisse

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN SUISSE, 2026



Source : EY Suisse 2026

>>> liers, family offices et investisseurs privés fortunés. En amont, quatre tables rondes ont également été organisées à Zurich et Genève avec 27 experts du secteur.

Un refuge immobilier sûr

Malgré les incertitudes économiques et géopolitiques, 99% des répondants estiment que le marché immobilier suisse restera stable en 2026. 94% confirment que la pénurie d'offre est particulièrement marquée dans les centres urbains, tandis que les régions périphériques en bénéficient partiellement. Le faible niveau des taux d'intérêt, combiné à un environnement économique modéré mais

stable, offre de bonnes conditions de financement.

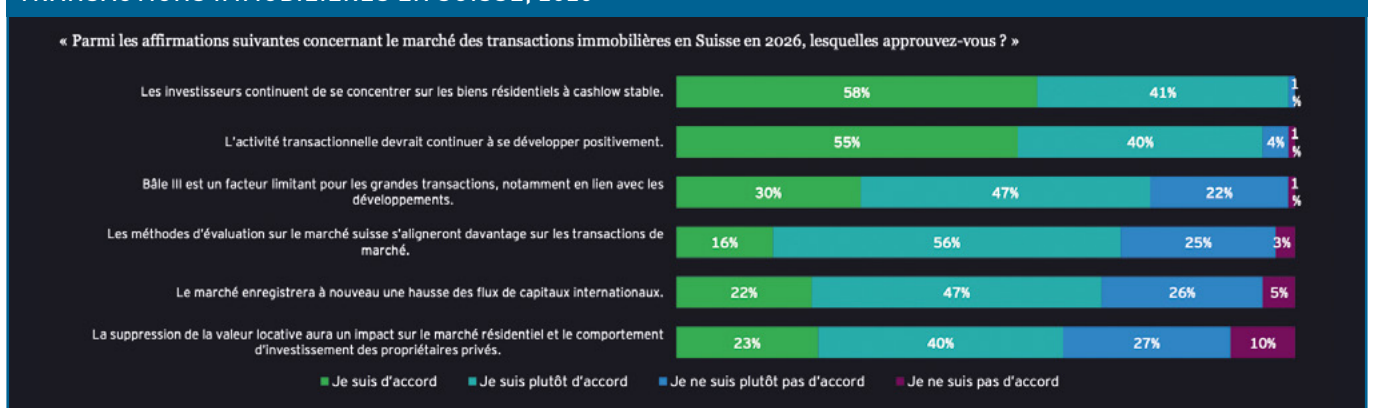
L'immobilier résidentiel demeure la priorité des investisseurs : 99% d'entre eux privilégient des flux de trésorerie stables. L'activité transactionnelle progresse, et 95% évaluent positivement l'évolution du marché. Toutefois, les exigences réglementaires influencent de plus en plus les décisions d'investissement et de financement : malgré les faibles taux d'intérêt, 93% jugent le financement de nouveaux projets résidentiels exigeant, surtout pour les promoteurs disposant de fonds propres limités ou dans des emplacements moins recherchés. 94% s'attendent à ce que les institutions

financières se concentrent davantage sur des segments à faible risque et sur des emprunteurs solides.

Ces réglementations impactent également la planification et la mise en œuvre : des procédures d'autorisation complexes et des oppositions fréquentes ralentissent la construction neuve. Les exigences ESG influencent toute la chaîne de valeur, depuis les obligations de reporting et de transparence jusqu'aux notations et labels de durabilité, en passant par les attentes des investisseurs et financeurs. 88% des investisseurs estiment que les nouvelles normes énergétiques et climatiques généreront d'importants besoins de rénovation et de restructuration.

Face à la pénurie d'offre, les participants ont été interrogés sur les mesures législatives pouvant relancer la construction neuve. Neuf répondants sur dix (90%) estiment que des procédures d'autorisation simplifiées et digitalisées, ainsi qu'un traitement accéléré des oppositions, favoriseraient nettement l'activité. 85% considèrent qu'un assouplissement des réglementations en matière de construction et de zonage serait un levier décisif. «Les incertitudes géopolitiques – telles >>>

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES EN SUISSE, 2026



Source : EY Suisse 2026

>>> que les droits de douane américains, les conflits commerciaux internationaux, la guerre en Ukraine ou les risques sur les marchés financiers mondiaux – agissent de plus en plus comme des facteurs perturbateurs exogènes pour le marché immobilier suisse, particulièrement dans les centres fortement orientés vers l'international», commente Daniel Zaugg, Sector Leader Real Estate, Construction & Building Material chez EY Suisse.

«Ces effets accentuent les tendances de polarisation régionale, creusant l'écart entre des marchés très internationalisés comme Genève et Zurich et des régions davantage tournées vers l'intérieur. Néanmoins, la Suisse reste globalement stable politiquement et économiquement, et se positionne comme une «valeur refuge» en période d'incertitude», ajoute Zaugg.

Priorité au résidentiel

Les biens résidentiels restent la classe d'actifs la plus prisée : 81 % des répondants concentrent fortement leurs investissements dans ce secteur (2025 : 74 %). Dans les neuf principaux sites – Bâle, Berne, Genève, Lausanne, Lugano, Lucerne, Saint-Gall, Zurich et Zoug – l'accent

est majoritairement mis sur le résidentiel.

En dehors de ces marchés majeurs, la part atteint 81 %, tandis que les immeubles de bureaux et de commerce de détail sont peu recherchés, avec respectivement 9 % et 10 %. 89 % estiment que les agglomérations offrent un fort potentiel de développement, en raison de la densité des centres urbains et d'une attitude favorable aux reconstructions et autorisations de construire, particulièrement en Suisse alémanique. Comme l'an dernier, on note un intérêt accru pour les secteurs logistique et bureaux. Les bureaux dépassent la logistique : 58 % des investisseurs les considèrent comme prioritaires (2025 : 48 %), tandis que la logistique reste stable à 51 % (2025 : 52 %). Les bureaux deviennent ainsi la deuxième classe d'actifs la plus recherchée en 2026. Les centres de données (44 %) et les biens liés aux sciences de la vie et à la santé (41 %) progressent modérément, surtout chez les investisseurs institutionnels à long terme, soutenus par la demande dans l'intelligence artificielle et le secteur de la santé. «Les immeubles de bureaux bien situés et équipés de façon moderne devraient afficher une performance solide, car les échanges en présentiel restent appréciés dans un

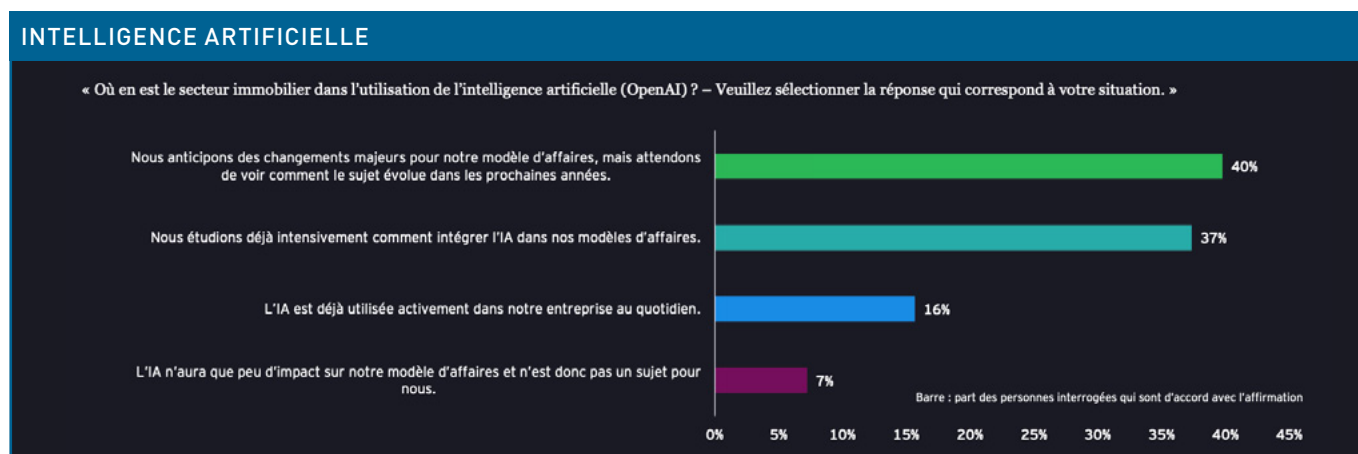
monde du travail hybride», explique Erik Ganz, Director Real Estate Assurance Financial Services et Advisory chez EY Suisse.

L'analyse par localisation (Top 9) montre que le résidentiel domine presque partout, sauf à Zoug, où les bureaux (48 %) devançant légèrement le résidentiel (45 %). Les bureaux progressent à Berne et Lucerne (+10 %), tandis que Genève et Lugano reculent. Le commerce de détail perd fortement en importance, sauf à Zurich; Bâle enregistre la plus forte baisse (environ -11 %).

«Le marché immobilier suisse reste structurellement attractif, mais il est de plus en plus influencé par la démographie et la polarisation régionale. La migration et les changements dans les structures des ménages soutiennent la demande, tandis que les investissements se concentrent sur les centres économiquement solides et des niches comme le logement pour seniors. Les régions périphériques gagnent en importance là où les infrastructures et la connectivité sont adéquates », ajoute Ganz.

L'IA suit le modèle ESG

L'intelligence artificielle est reconnue comme stratégique dans >>>



Source : EY Suisse 2026

>>> l'immobilier, mais reste majoritairement en phase d'évaluation. 40% des répondants anticipent un impact significatif sur leur modèle d'affaires, mais seuls 16% l'utilisent actuellement dans leurs opérations quotidiennes.

L'IA s'implante surtout dans les fonctions back-office: 40% l'utilisent pour automatiser la correspondance, et 29% supplémentaires prévoient de le faire. Dans la planification, le développement et la construction, 30% l'utilisent déjà, et 44% préparent son implémentation. Les différences régionales sont marquées: en Suisse alémanique, 33% l'utilisent activement, contre aucun en Suisse romande, où 62% prévoient de l'adopter. L'usage pour l'évaluation et l'aide à la décision reste limité: 6% seulement, tandis que 58% n'envisagent pas d'utilisation à moyen terme.

«L'IA est un enjeu stratégique majeur, avec un fort potentiel de création de valeur. Elle est surtout utilisée dans des processus standardisés, tels que la gestion immobilière numérique, le reporting ou l'optimi-

sation énergétique. En revanche, les acteurs restent prudents pour l'évaluation et les transactions basées sur les données, en raison de la protection des données et du manque de bases fiables. La responsabilité professionnelle demeure centrale», précise Ganz.

L'impact plutôt que le label

Les rénovations énergétiques deviennent un levier d'investissement central. 94% des répondants considèrent la pression pour réduire le CO₂ et les mesures énergétiques comme un moteur essentiel. Les exigences réglementaires renforcent cette tendance.

Les acteurs orientés ESG bénéficient d'avantages concurrentiels, les critères sociaux gagnant également en importance. 84% anticipent des effets sur le financement et les rendements. Parallèlement, 93% remettent en question la valeur des labels de durabilité et privilégient les investissements dans la substance du bâti et la réduction mesurable de CO₂.

Les taux au cœur du marché

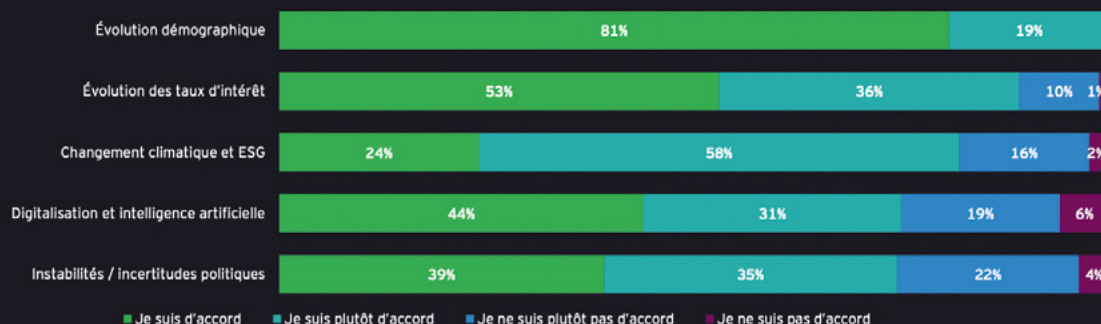
L'évolution démographique est considérée par 100% des répondants comme le principal facteur d'influence sur le marché immobilier suisse pour les 5 à 10 prochaines années (2025: 97%). Les taux d'intérêt arrivent en deuxième position avec 89% d'approbation (2025: 87%).

Durabilité, digitalisation et incertitude politique façonnent la transformation: le changement climatique et les critères ESG restent des moteurs clés pour 82% des répondants (2025: 83%). 75% estiment que la digitalisation a une influence significative (+7% vs 2025). 74% anticipent que les incertitudes politiques continueront d'affecter le marché.

Conclusion des auteurs de l'étude: la combinaison de la digitalisation et d'un environnement politique volatil devient un facteur croissant pour les acteurs, renforcé par des interventions accrues sur le logement, le financement et les autorisations. •

MÉGATENDANCES

« Quelles mégatendances auront le plus d'influence sur le marché immobilier suisse au cours des 5 à 10 prochaines années ? »



Source : EY Suisse 2026

MARCHÉ IMMOBILIER EN SUISSE ROMANDE

L'écosystème lémanique des sciences de la vie



Superlab Suisse, situé au Biopôle de Lausanne, est un des premiers sites européens dédiés aux sciences de la vie.

LA SUISSE CONFIRME SON STATUT DE PLACE FORTE DES SCIENCES DE LA VIE. DANS SON ÉTUDE, « EUROPEAN LIFE SCIENCES ECOSYSTEMS : SECTOR GUIDE 2026 », CBRE MET EN LUMIÈRE LE RÔLE CLÉ DES RÉGIONS LAUSANNE-GENÈVE, BÂLE ET ZÜRICH, QUI S'IMPOSENT COMME DES PÔLES STRATÉGIQUES POUR LA RECHERCHE, L'INNOVATION ET LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DANS CE SECTEUR.

HR/RP. Sur le marché immobilier suisse des laboratoires, seuls 88 000 m² étaient disponibles à la fin de l'année 2025, pour un parc total de 3,4 millions de m², selon les chiffres de CBRE. La situation est caractérisée par une forte proportion de pro-

priétaires-occupants et un niveau limité de construction spéculative. La croissance du secteur est pourtant structurelle: Entre 2013 et 2023, les besoins supplémentaires ont atteint en moyenne 80 000 m² par an, selon CBRE.

Le secteur s'institutionnalise

Dans le même temps, le secteur poursuit sa structuration. Certains investisseurs institutionnels se sont positionnés sur ce segment en plein essor. Cet engagement concerne aussi bien les investissements dans les entreprises que les investissements immobiliers spécialisés.

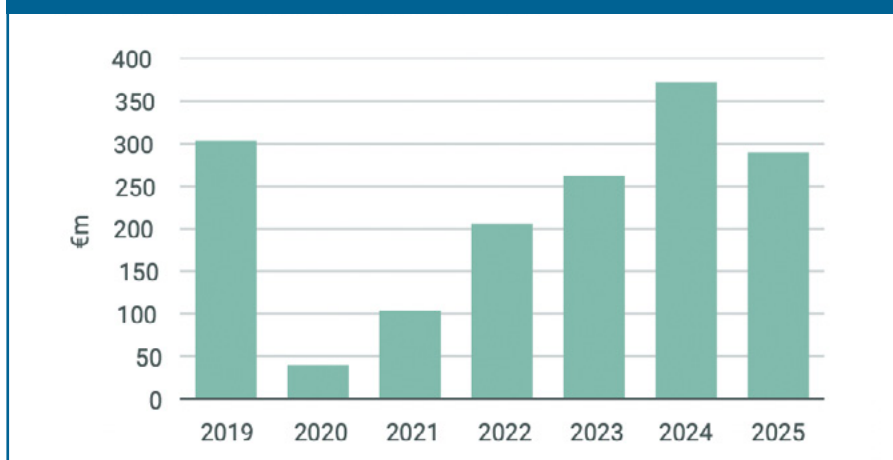
« Biopôle à Lausanne, Campus Biotech à Genève ou encore de nouveaux projets multi-locataires: plusieurs développements majeurs sont en cours et contribuent à une institutionnalisation progressive de cette

classe d'actifs », explique Julien Scarpa, Associate Director Research & Consulting, CBRE Switzerland.

École polytechnique à Lausanne, moteur de croissance

Portée par la présence de l'EPFL, la région de l'arc lémanique s'affirme comme l'un des clusters les plus dynamiques d'Europe. Sur les dix dernières années, l'emploi y a progressé d'environ 5% par an, plaçant la région parmi les plus fortes croissances du continent. Cette dynamique s'accompagne d'un renforcement des infrastructures. Plusieurs projets d'envergure, incluant de nouveaux bâtiments de recherche à Lausanne et Genève, viennent étoffer l'offre. Résultat: des taux de disponibilité légèrement supérieurs à la moyenne nationale, atteignant 4,3% dans le canton de Vaud et 5,4% à >>>

TAB. 1 - FINANCEMENT EN CAPITAL-RISQUE À LAUSANNE (€M)



Source : CBRE Switzerland

>>> Genève à la fin de l'année 2025, selon CBRE.

À la présence de l'EPFL s'ajoutent une concentration élevée d'entreprises et un environnement fiscal favorable, soutenu par des subventions en R&D et des incitations liées aux brevets. En Suisse romande, le secteur regroupe près de 1 000 entreprises et 35 000 emplois, couvrant un large spectre d'activités allant de la biotechnologie à la santé digitale.

Ce dynamisme régional est alimenté par une demande soutenue des

groupes médicaux et pharmaceutiques, qui privilégient le canton de Vaud pour leurs implantations industrielles et multiplient les acquisitions de start-ups et scale-ups locales.

Un pôle attractif pour le capital-risque

Lausanne s'impose également comme pôle attractif majeur pour les acteurs du financement des sciences de la vie. Deuxième ville suisse en matière de capital-risque dans ce domaine, elle affiche une progres-

sion continue depuis 2020. L'année 2024 marque un point culminant, avec plus de 350 millions d'euros levés, soit 21% du total national. À l'instar de Bâle, les investissements se concentrent principalement sur la biotechnologie, à rebours de places comme Paris ou Londres, davantage orientées vers la santé digitale et les dispositifs médicaux.

Le dynamisme de l'immobilier

Sur le plan immobilier, Lausanne – et plus particulièrement le Biopôle – affiche des loyers pour les espaces de laboratoire de catégorie A, généralement compris entre 320 et 340 francs suisses par mètre carré et par an.

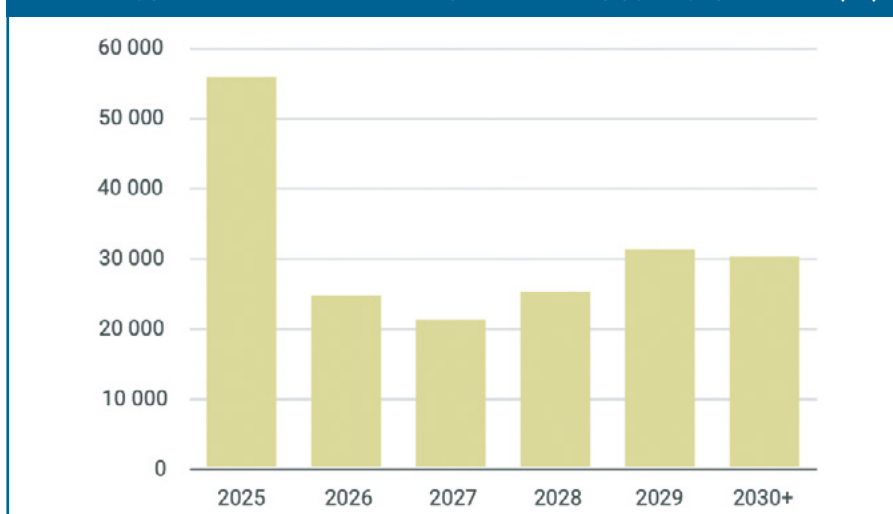
La forte croissance de l'emploi dans les sciences de la vie a logiquement entraîné une hausse des besoins en surfaces spécialisées. Pour y répondre, l'activité de construction s'est intensifiée ces dernières années, aussi bien pour des bâtiments occupés par leurs propriétaires que pour des projets multi-locataires.

Croissance structurelle et perspectives conjoncturelles

Si le nombre de projets multi-locataires augmente, la demande tend à se stabiliser dans un contexte d'incertitudes économiques.

« Après une décennie d'expansion marquée, le secteur connaît un environnement de financement plus contraint, susceptible d'influencer à court terme la demande immobilière. Un moment charnière qui soulève des enjeux pour les investisseurs et les acteurs du développement », commente Scarpa.

À court terme, l'offre de surfaces de laboratoire disponibles à la location devrait ainsi progresser dans la région, conclut CBRE. •

TAB. 2 - LAUSANNE: PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DES SCIENCES DE LA VIE (M²)

Source : CBRE Switzerland

MARCHÉ DES BUREAUX EN EUROPE

Des signes tangibles de reprise



IMAGE: DEPOSITPHOTOS

À Francfort-sur-le-Main, le volume de surfaces sur le marché des bureaux a progressé de 54 % en 2025 par rapport à 2024.

SELON UNE ÉTUDE RÉCENTE DE BNP PARIBAS REAL ESTATE, LA STABILISATION DES TAUX D'INTÉRÊT S'ACCOMPAGNE D'UN REGAIN D'INTÉRÊT POUR LES TRANSACTIONS DE GRANDE ENVERGURE.

BW/PD. D'après les analyses de BNP Paribas Real Estate, le volume total de surfaces commercialisées sur les 18 principaux marchés de bureaux européens* a dépassé 8 millions de mètres carrés l'an dernier. «Ce niveau est comparable à celui des deux années précédentes

et s'inscrit dans la moyenne des cinq dernières années, qui tend désormais à s'imposer comme une nouvelle référence post-pandémie», explique Etienne Prongué, responsable de l'International Investment Group (IIG) chez BNP Paribas Real Estate. Si la dynamique reste soutenue dans les quartiers d'affaires centraux (CBD), les localisations périphériques, moins bien desservies et dotées d'infrastructures limitées, continuent de faire face à des défis.

Certains marchés se distinguent particulièrement, à commencer par Francfort, où le volume de surfaces a

bondi de 54 % sur un an pour atteindre 611 000 mètres carrés – un plus haut depuis 2019 et un niveau supérieur de 31 % à la moyenne quinquennale. Cette performance s'explique notamment par des transactions exceptionnelles, telles que les signatures conclues au premier trimestre 2025 par BNP Paribas Real Estate pour Commerzbank (73.000 m²) et ING-DiBa (32.400 m²), ainsi que par l'opération de KPMG (33.400 m²) au deuxième trimestre. Londres affiche également une progression notable (+11 % par rapport à 2024), portée par une forte activité dans des sous-marchés comme King's >>>

>>> Cross (+35%) et Southbank (+16%). De leur côté, le Luxembourg et Dublin, traditionnellement plus volatils en raison de leur taille plus réduite, enregistrent des hausses respectives de 34% et 14% en 2025.

L'emplacement, facteur clé

Fin 2025, le taux de vacance global en Europe atteignait 9,5%, soit une hausse de 50 points de base sur un an, selon BNP. Cette évolution masque toutefois d'importantes disparités géographiques. Dans les CBD, le taux de vacance s'établit à 5,6%, contre 11,1% dans les zones périphériques. Depuis 2020, l'écart ne cesse de se creuser entre les emplacements centraux les plus prisés et les zones moins accessibles, soulignent les analystes. Les différences

sont particulièrement marquées à Barcelone, Paris et Bruxelles. À Barcelone, par exemple, le taux de vacance n'est que de 1,6% dans le CBD, contre plus de 12% dans les zones secondaires. «Le développement du travail hybride, conjugué à un regain d'importance accordé aux échanges et aux interactions en présentiel, soutient durablement la demande pour des espaces situés dans des localisations centrales établies. L'accessibilité demeure un critère aussi déterminant que la qualité des meubles», précise Etienne Prongué.

Des loyers prime toujours orientés à la hausse

Les loyers prime poursuivent leur progression dans la majorité des grandes villes européennes, sous l'effet notamment d'un manque persistant d'offres haut de gamme dans les emplacements les plus recherchés. Les marchés d'Europe du Sud se démarquent particulièrement, avec des hausses prononcées à Milan (+11%), Barcelone (+10%), Madrid (+6%) et Rome (+4%). «En Allemagne également, la forte demande dans le segment premium a généré une augmentation significative des loyers prime dans les cinq principaux marchés», indique Marcus Zorn, CEO de BNP Paribas Real Estate Allemagne. Munich se distingue avec une hausse de 8%, portant le loyer à 58,00 euros/m², ce qui en fait désormais le marché de bureaux le plus onéreux du pays. À Düsseldorf et Hambourg, les loyers prime ont progressé de 6%, atteignant respectivement 46,00 et 38,00 euros/m², certaines transactions dépassant même les 40 euros/m² dans la ville hanséatique. En moyenne, les loyers prime ont augmenté de 4,4% en 2025 dans une quarantaine de marchés européens.

Un net rebond des investissements

Le volume des transactions sur le marché européen de l'investissement en immobilier commercial a atteint près de 177 milliards d'euros en 2025, soit une progression de 9% sur un an. Selon BNP, cette hausse reflète à la fois le retour des investisseurs et l'adoption de stratégies plus ciblées et sélectives qu'avant la crise. «Le segment des bureaux redevient la classe d'actifs dominante, avec une croissance d'environ 13% et un volume d'investissement de 47 milliards d'euros en 2025», souligne Etienne Prongué. Cette dynamique est notamment portée par des transactions majeures dans les principales capitales européennes, comme la cession de la tour de bureaux emblématique «Can of Ham» (30.000 m²) à Londres au quatrième trimestre 2025, ou encore la vente d'un immeuble de 40.000 m² avenue Kléber à Paris pour plus de 700 millions d'euros.

Au Royaume-Uni, le volume d'investissement en bureaux a légèrement progressé pour atteindre environ 11 milliards d'euros (+2%), confirmant sa position de premier marché européen. La France et l'Allemagne suivent, avec respectivement 6,9 milliards d'euros (+30%) et 6,2 milliards d'euros (+19%). L'Italie enregistre une hausse de 12% à 2,5 milliards d'euros, tandis que les Pays-Bas affichent une progression de 34% à 2,3 milliards d'euros. En Espagne, le volume d'investissement a doublé sur un an pour atteindre 2 milliards d'euros.

Vers une compression des rendements

Au second semestre 2025, les rendements prime se sont stabilisés >>>

TAB. 1 - MARCHÉS D'INVESTISSEMENT EN EUROPE



Source: BNP Paribas Real Estate

>>> dans l'ensemble des pays européens, soutenus notamment par une inflation conforme aux objectifs de la BCE, une stabilisation attendue des taux directeurs et une politique monétaire plus accommodante de la Banque d'Angleterre. «Comme l'illustrent Londres et Paris, les investisseurs reviennent vers les grandes

métropoles européennes, favorisés par des conditions de financement plus attractives», observe Etienne Prongué. «Dès le premier semestre 2026, la dynamique des transactions devrait s'accélérer au Royaume-Uni, en France et en Allemagne, tandis que la forte demande pour les actifs core continuera d'exercer une pres-

sion à la baisse sur les rendements prime.»

* Amsterdam, Barcelone, Berlin, Bruxelles, Dublin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Cologne, Luxembourg, Lyon, Madrid, Milan, Munich, Rome, Varsovie, Londres Centre, Paris Centre •

ANNONCE

MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS

Transformation des bureaux en logements



IMAGE : APUR / FRANÇOIS MOHRT

Suite à d'importants travaux le Morland Mixité Capitale à Paris propose des logements ainsi qu'un large éventail de fonctions. La réhabilitation a été conçue par David Chipperfield Architects Berlin et portée par Emerige.

FACE À LA VACANCE PERSISTANTE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE, LA CONVERSION DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE EN LOGEMENTS EST SOUVENT PRÉSENTÉE COMME UNE SOLUTION ÉVIDENTE. POURTANT, LA DERNIÈRE ÉTUDE DU DÉPARTEMENT ÉTUDES & RECHERCHE DE KNIGHT FRANK FRANCE PROPOSE UNE LECTURE NUANCÉE DE CETTE TRANSFORMATION, EN LA CROISANT AVEC L'ANALYSE DES FLUX DÉMOGRAPHIQUES.

HR/RP. En Île-de-France, le marché tertiaire affiche un taux de vacance record de 11,2% début 2026, pour 6,2 millions de m² de bureaux inoccupés,

note l'étude. Les chiffres révèlent également que la consommation de surfaces de bureaux ralentit.

Knight Frank rappelle que, entre 2014 et 2022, la croissance des emplois de bureaux (+250.000) a dépassé celle des actifs résidents (+184.000), ce qui modifie la dynamique territoriale. Dans ce contexte, l'étude conclut que la transformation des bureaux en logements ne se justifie pleinement que lorsque la progression des actifs résidents excède celle des emplois de bureaux; dans le cas contraire, le maintien d'une vocation tertiaire reste souvent plus pertinent.

L'étude de Knight Frank souligne également que, lorsque la conversion est décidée, elle favorise très majoritairement les résidences étudiantes. Les auteurs de l'étude in-

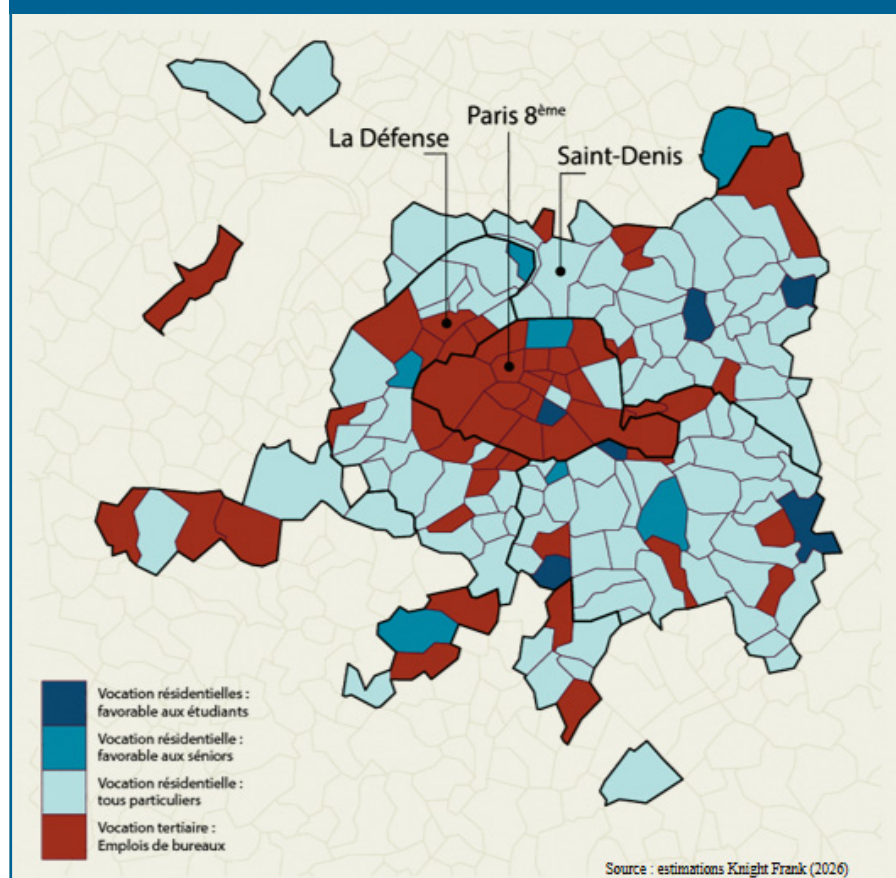
diquent que cette orientation répond à une demande ponctuelle, mais limitée, et qu'elle ne peut pas constituer un modèle généralisé.

Les travaux de Knight Frank montrent que ni le modèle du «tout-bureaux», ni celui du «tout-logement» ne sont viables à long terme. Les experts estiment que la solution la plus robuste réside dans la création d'écosystèmes mixtes, où la diversité des usages à l'échelle des territoires permettrait de mieux répondre aux besoins évolutifs des habitants et des entreprises.

La loi de juin 2025

Dans un contexte marqué par la montée du télétravail, le développement du flex office et un climat économique incertain, la transformation >>>

TAB. 1 - INVESTISSEMENT PRÉFÉRENTIEL PAR CATÉGORIE (KNIGHT FRANK)



Source : Knight Frank France

>>> des bureaux en logements est de plus en plus envisagée comme une solution de repli. Knight Frank note que la loi de juin 2025 a accéléré cette dynamique : en 2024, 184.000 m² de bureaux ont été autorisés à être convertis en logements, soit plus du double de la moyenne des dix dernières années (85.000 m²).

Flux démographiques

L'analyse des flux démographiques menée par Knight Frank met en évidence l'importance du maintien des emplois de bureaux dans la région capitale (+250.000 emplois entre 2014 et 2022). Comparativement, la progression des actifs résidents s'élève à +184 000, celle des étudiants à +132.000 et celle des seniors à

+33.000. L'étude montre également que les territoires les plus touchés par la vacance de bureaux ne sont pas nécessairement ceux où les conversions sont les plus nombreuses. À Paris, le 8^e arrondissement concentre ainsi le plus fort volume de bureaux transformés, alors même que son taux de vacance reste faible, tandis que certaines communes durablement vacantes – Boucle Nord et Première Couronne Nord – restent en marge de ce mouvement.

Une vocation résidentielle segmentée

L'étude souligne que la demande de logements n'est ni homogène ni illimitée. Le vieillissement de la population francilienne, la faible mobilité

et le ralentissement anticipé des besoins résidentiels structurent la demande. Knight Frank observe que le potentiel des résidences seniors est limité, en raison d'un niveau de santé compatible avec le maintien en logement individuel et d'une migration importante depuis l'Île-de-France. La population étudiante, quant à elle, stagne, mais représente une clientèle à capter à court et moyen terme : seulement 10% des étudiants vivent en résidences étudiantes.

En combinant l'évolution des emplois de bureaux, des actifs résidents, des étudiants et des seniors à l'échelle communale, Knight Frank propose une cartographie inédite. Selon cette analyse, la vocation tertiaire reste dominante entre Paris et La Défense, tandis que la conversion en logements peut être pertinente dans certaines communes, sous réserve qu'elle soit ciblée, qualitative et souvent mixte, comme à Saint-Denis, Noisy-le-Grand ou dans une grande partie du Val-de-Marne.

Une transformation ciblée

Knight Frank conclut que la transformation des bureaux en logements ne peut constituer une réponse automatique à la vacance durable. L'étude montre que, même si cette reconversion permettrait de générer jusqu'à 54.400 logements, seule une lecture structurelle de la demande, fondée sur les dynamiques démographiques – emplois de bureaux, actifs résidents, étudiants et seniors – sécurise les décisions d'investissement. Selon Magali Marton, Directrice Études & Recherche de Knight Frank France, «des potentiels de reconversion existent, mais uniquement sur des communes ciblées et vers des fonctions résidentielles bien précises». •

INVESTIS HOLDING SA

Performance solide en 2025



IMAGE: INVESTIS

Le groupe Investis est l'un des principaux acteurs du secteur immobilier résidentiel dans la région lémanique.

STÉPHANE BONVIN, CEO DU GROUPE INVESTIS, SE DIT TRÈS SATISFAIT DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2025. LES REVENUS LOCATIFS ONT ATTEINT 79,8 MILLIONS CHF, EN HAUSSE DE 24 % PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE.

BW. Sur une base comparable, la croissance s'établit à +0,9%, avec une progression de 1% pour les biens résidentiels. La valeur locative théorique du portefeuille s'élevait, fin 2025, à 85,8 millions CHF. Pour mémoire, le chiffre d'affaires 2024 de 153 millions CHF incluait encore six mois de contributions du segment Real Estate Services pour 90 millions CHF.

L'EBITDA avant réévaluations et gains sur cessions a atteint 53,3 millions CHF, contre 48,9 millions CHF l'an dernier. Grâce à un contexte de taux d'intérêt plus bas, à des flux de trésorerie plus élevés et à l'acquisition de biens à des valorisations attractives, le portefeuille a été réévalué à hauteur de 113,5 millions CHF. Par ailleurs, la cession partielle (73%) de la participation minoritaire dans PHM

Group TopCo Oy a généré un gain financier de 11,1 millions CHF, portant le bénéfice avant impôts à 173,1 millions CHF.

Le bénéfice net s'élève à 152 millions CHF, soit 11,91 CHF par action, contre 246,5 millions CHF (19,32 CHF par action) l'an dernier. Sans tenir compte des effets de réévaluation, le bénéfice net atteint 54,1 millions CHF. À titre de comparaison, le bénéfice net de 2024 s'élevait à 156,5 millions CHF, dont 122,3 millions CHF issus de la vente du segment Real Estate Services.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan atteint 2,3 Milliards CHF, contre 2,1 milliards CHF l'année précédente. Le ratio de fonds propres reste solide à 64%, soutenu par les capitaux propres générés, ce qui représente une valeur par action de 113,59 CHF, en hausse par rapport à 104,64 CHF. Le portefeuille immobilier, d'une valeur de 2,238 Mrd CHF, est financé par 626 millions CHF de dettes portant intérêt, soit un ratio Loan-to-Value (LTV) de 28%. Le portefeuille comprend 207 biens, dont 78% sont résidentiels, représentant un total de 3.067 unités d'habitation.

Depuis son introduction en bourse il y a près de dix ans, la valeur du portefeuille a plus que doublé, passant de 875 millions CHF en 2016 à plus de 2,2 milliards CHF aujourd'hui, tandis que le niveau d'endettement a été réduit de 10 points de pourcentage (LTV à 38% après l'IPO). Les fonds propres ont presque triplé, passant de 563 millions CHF à 1,454 milliard CHF, et la valeur nette comptable (NAV) par action, hors impôts différés, s'établit à 127,64 CHF (contre 117,13 CHF fin 2024).

«Depuis notre introduction en bourse, nous avons traversé différents cycles immobiliers avec succès», souligne Stéphane Bonvin. «En anticipant les changements du marché, en ajustant notre positionnement et en suivant une stratégie claire, nous avons créé de la valeur de manière durable, maintenu une structure de financement conservatrice et renforcé nos fonds propres. Cette approche nous permet d'agir en leader, même dans des périodes incertaines, et de contribuer activement au développement du marché résidentiel dans la région du lac Léman.» •

COMMENTAIRE DE MARCHÉ

Nouvelles turbulences

AU COURS DES DEUX DERNIÈRES SEMAINES DE COTATION, LES INVESTISSEURS ONT ÉTÉ PARTICULIÈREMENT PRÉ-OCCUPÉS PAR LE DÉCLENCHEMENT DU CONFLIT EN IRAN. BIEN QU'UNE ESCALADE AIT ÉTÉ ANTICIPÉE, DE NOMBREUX ACTEURS DU MARCHÉ ONT NÉANMOINS ÉTÉ PRIS DE COURT. LE CONFLIT POURRAIT DURER PLUS LONGTEMPS QU'ESCOMPTE : LES PERTURBATIONS DES ROUTES D'APPROVISIONNEMENT DES PÉTROLIERS ONT ENTRAÎNÉ UNE FORTE HAUSSE DU PRIX DU PÉTROLE BRUT, ACCENTUANT AINSI L'INCERTITUDE SUR LES MARCHÉS.



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

FL/TM. Les marchés actions, en particulier hors des États-Unis, ont enregistré des replis marqués en mars. En Asie, le Nikkei a perdu plus de 6% depuis le début du mois. En Europe, le DAX a reculé de 6,5%, tandis que le SMI affiche une baisse supérieure à 7%. L'indice américain S&P 500 n'a pas été épargné, enregistrant lui aussi un recul de 7,5% sur la même période.

Indice REAL

En comparaison, les actions immobilières suisses ont fait preuve d'une relative résilience. Les investisseurs ont partiellement réduit leur exposition à ce segment ces dernières semaines. Ces mouvements s'expliquent indirectement par le conflit en Iran, mais aussi par la hausse des taux et des effets de rééquilibrage consécutifs aux replis observés dans d'autres secteurs. L'indice REAL a cédé 3,18% en mars, tout en conservant une hausse de plus de 11% depuis le début de l'année.

Les sociétés immobilières sont en pleine saison de publication des résultats. SF Urban Properties a publié ses chiffres : au cours de l'exercice

2025, les revenus locatifs ont progressé à 31,7 millions de CHF (+1,71%). Le bénéfice net, hors effets de réévaluation, s'est établi à 12,9 millions de CHF, en deçà du niveau de l'année précédente (13,1 millions). La valeur du portefeuille d'immeubles de placement (50 objets) atteignait 825,7 millions de CHF à la fin de l'exercice.

Le marché immobilier européen réagit plus rapidement aux incertitudes boursières. Au cours du mois, l'indice EPRA a reculé de 8,63%, ramenant sa performance annuelle à +1,25% (non corrigée des effets de change).

Indice SWIIT

Les fonds immobiliers suisses ont également enregistré des volumes de transactions élevés en mars. Cette évolution s'explique principalement par l'intégration d'un 48e fonds dans l'indice SWIIT. Le Mobifonds Swiss Property, lancé en 2012, affichait déjà avant sa cotation une capitalisation boursière de plus de 1,2 milliard de CHF. Cette taille significative explique les volumes importants observés en début de mois, alimentés notamment par des investis-

seurs indiciels et des ajustements de portefeuille.

Le nombre de constituants du SWIIT continuera d'augmenter en avril avec l'arrivée d'un 49e fonds : le Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland, récemment lancé, avec un volume initial pouvant atteindre 500 millions de CHF. Cette intégration pourrait également générer, à court terme, une pression vendeuse accrue. Toutefois, compte tenu de la taille plus modeste du fonds, cet effet devrait rester limité.

L'indice SWIIT demeure influencé par les dynamiques du marché primaire. Outre les nouvelles cotations, le fonds Fondiaria SICAV, représentant un volume d'environ 200 millions de CHF, a été lancé ces derniers jours. Parallèlement, la demande de capitaux via les émissions reste soutenue. Les fonds Helvetia Swiss Property Fund (128 millions de CHF) et Swissinvest Real Estate Fund (170 millions de CHF) ont récemment lancé leurs émissions, pour un volume de 300 millions de CHF. Dans ce contexte, l'indice SWIIT a reculé de 2,94% en mars. Sa performance depuis 2026 s'établit à -19,1%, sous l'effet des corrections récentes. •

Fonds Immobiliers Suisses

FONDS IMMOBILIERS SUISSES										25 MARS 2026	
ISIN	NOM DU FONDS	PRIX REMB.+ INT.COURS	COURS DE BOURSE	RENDEMENT SUR LE DIVIDENDE	PRIX REMB. / COURS DE BOURSE	PERF. TR YTD 2026	VOL. MENSUEL / CAPITALISATION MONAT.	PRIX DEPUIS LE 1.1.2026 PLUS BAS / PLUS HAUT	CAPITALISATION BOURSIÈRE (FREE FLOAT)		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	101.60	137.20	2.27%	35.04%	-8.04%	1.34%	137.20	152.20	1'346'155'773	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	126.75	170.60	2.02%	34.60%	-7.28%	1.17%	170.60	189.00	1'414'279'118	
CH0200600911	COMUNUS SICAV	174.23	218.00	2.82%	25.12%	-2.05%	2.27%	216.00	244.50	806'085'738	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.80	129.00	2.11%	25.49%	-4.06%	2.31%	129.00	139.00	1'036'733'784	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	119.80	140.40	2.28%	17.20%	-4.77%	1.16%	140.40	161.60	2'756'264'004	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	79.25	96.90	2.65%	22.27%	-3.10%	1.11%	96.90	106.00	819'299'675	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	186.15	192.00	3.90%	3.14%	-3.03%	1.76%	191.00	207.00	1'693'205'568	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	113.25	142.40	2.60%	25.74%	-4.43%	1.28%	142.40	156.00	2'969'633'238	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	100.90	105.60	3.35%	4.66%	-9.28%	2.15%	104.20	116.80	840'364'800	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	166.55	237.00	2.21%	42.30%	-3.66%	1.17%	235.00	251.00	3'887'657'940	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	120.75	155.00	2.09%	28.36%	-7.30%	5.44%	137.20	152.20	716'875'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.75	162.00	2.38%	34.16%	-7.95%	1.23%	137.20	152.20	3'117'795'462	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	162.40	238.50	2.03%	46.86%	-5.73%	1.30%	137.20	152.20	2'020'119'089	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	118.20	155.00	2.71%	31.13%	-7.07%	0.64%	137.20	152.20	418'500'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	107.10	104.60	5.39%	-2.33%	-1.32%	0.74%	137.20	152.20	596'109'542	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	98.40	100.20	2.87%	1.83%	-6.36%	0.43%	137.20	152.20	384'691'247	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	100.40	128.20	2.16%	27.69%	-6.15%	1.31%	137.20	152.20	1'406'193'750	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	188.70	251.00	2.70%	33.02%	-2.90%	0.97%	137.20	152.20	1'606'400'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	422.25	541.00	2.53%	28.12%	-19.97%	1.02%	137.20	152.20	2'089'719'618	
CH0002782263	LA FONCIERE	101.85	150.60	1.77%	47.86%	-6.55%	0.79%	137.20	152.20	2'207'036'825	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	130.25	186.20	1.94%	42.96%	2.03%	0.00%	137.20	152.20	1'240'392'527	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	145.40	187.00	2.01%	28.61%	-8.33%	0.97%	137.20	152.20	1'195'708'855	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	129.15	156.00	1.94%	20.79%	-11.86%	0.98%	137.20	152.20	441'112'308	
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	133.35	154.40	3.96%	15.79%	-9.07%	0.95%	137.20	152.20	1'778'395'721	
CH0555854626	PURE SWISS OPPORTUNITY REF	121.65	125.00	3.55%	2.75%	-3.25%		137.20	152.20	109'290'375	
CH0039415010	REALSTONE	120.45	153.40	2.47%	27.36%	-8.36%	1.20%	137.20	152.20	2'286'595'893	
CH0100612339	RESIDENTIA	106.65	134.00	2.56%	25.64%	-4.15%	0.67%	137.20	152.20	214'423'316	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.90	165.20	3.11%	16.42%	-5.60%	1.18%	137.20	152.20	1'960'408'741	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	78.55	80.90	5.26%	2.99%	-2.69%	0.95%	137.20	152.20	186'299'109	
CH0285087455	SF RETAIL PF	95.45	117.60	3.74%	23.21%	1.67%	1.69%	137.20	152.20	963'144'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.70	136.20	2.35%	17.72%	-6.69%	1.10%	137.20	152.20	1'310'087'370	
CH0002785456	SOLVALOR 61	232.25	346.00	1.57%	48.98%	-6.61%	1.48%	137.20	152.20	2'258'695'612	
CH0037237630	STREETBOX REF	373.20	570.00	2.75%	52.73%	-5.00%	0.60%	137.20	152.20	2'448'852'050	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	101.85	129.00	2.42%	26.66%	6.61%	0.57%	137.20	152.20	345'788'112	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.65	98.60	2.76%	-4.87%	-5.01%	3.53%	137.20	152.20	335'472'992	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.35	137.20	1.98%	21.04%	-4.59%	1.18%	137.20	152.20	2'963'520'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	125.05	196.60	2.02%	57.22%	-6.82%	1.80%	137.20	152.20	2'070'832'821	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.95	97.80	4.42%	3.00%	-4.12%	1.85%	137.20	152.20	559'696'295	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	94.10	87.50	2.82%	-7.01%	-9.79%	1.97%	137.20	152.20	318'850'525	
CH0026168846	SWISSINVEST REAL ESTATE FUND	162.65	200.00	2.30%	22.96%	-3.22%	1.79%	137.20	152.20	1'208'212'800	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	100.20	103.60	4.90%	3.39%	-6.67%	0.83%	137.20	152.20	363'597'875	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	66.20	95.00	2.01%	43.50%	-5.38%	1.37%	137.20	152.20	3'373'764'070	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.60	22.15	1.91%	51.71%	-7.71%	1.74%	137.20	152.20	1'132'133'148	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	13.16	2.54%	15.95%	-11.32%	2.47%	137.20	152.20	473'698'793	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	103.60	148.00	1.93%	42.86%	-10.19%	1.03%	137.20	152.20	2'109'187'220	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	104.20	151.00	2.20%	44.91%	-4.91%	1.11%	137.20	152.20	11'631'424'753	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.65	65.80	4.19%	8.49%	-5.73%	1.29%	137.20	152.20	1'621'297'787	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	108.20	135.20	2.06%	24.95%	1.65%	1.95%	137.20	152.20	1'298'476'889	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.72%	24.85%	-4.94%	1.30%			76'128'480'128	

ACTIONS IMMOBILIÈRES SUISSES										25 MARS 2026	
ISIN	NOM DE L'ACTION	NAV INCLUS INT.COURS	COURS DE BOURSE	RENDEMENT SUR LE DIVIDENDE	NAV COURS DE BOURSE	PERF. TR YTD 2026	VOL. MENSUEL / CAPITALISATION MONAT.	PRIX DEPUIS LE 1.1.2026 PLUS BAS / PLUS HAUT	CAPITALISATION BOURSIÈRE (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	167.40	222.00	3.25%	32.62%	12.25%	4.11%	147.00	198.80	3'683'606'262	
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.60	25.60	1.71%	18.52%	11.72%	1.91%	20.20	24.80	570'051'313	
CH0516131684	EPIC SUISSE AG	82.95	88.20	3.76%	6.33%	5.06%	1.11%	64.00	84.80	249'644'881	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	192.80	214.00	3.12%	11.00%	3.04%	0.05%	168.50	205.00	464'961'652	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.91	18.45	3.36%	3.02%	8.55%	0.80%	15.20	18.40	630'668'619	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIER N	115.05	129.60	2.61%	12.65%	12.06%	2.03%	69.40	117.00	595'814'523	
CH1338987303	INTERSHOP N	120.50	170.00	3.53%	41.08%	7.06%	1.55%	112.60	162.20	927'817'500	
CH0325094297	INVESTIS N	114.75	150.00	2.04%	30.72%	5.88%	2.77%	92.00	133.00	429'696'000	
CH0011108872	MOBIMO	284.75	372.50	2.83%	30.82%	4.58%	4.36%	249.50	356.50	2'700'987'443	
CH0212186248	NOVAVEST	45.10	42.50	3.51%	-5.76%	10.15%	3.28%	31.70	40.30	432'263'888	
CH0284142913	PLAZZA N	382.35	453.00	2.26%	18.48%	11.57%	0.44%	291.00	403.00	662'104'800	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	123.75	155.30	2.61%	25.49%	10.98%	3.20%	110.90	150.00	7'123'283'472	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	88.65	135.60	2.65%	52.96%	12.91%	4.85%	82.60	121.40	10'879'576'901	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	123.07	105.00	3.60%	-14.68%	8.11%	0.96%	89.40	101.00	286'602'855	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1713.50	1900.00	3.80%	10.88%	1.03%	1.04%	1610.00	2080.00	397'713'938	
CH0148052126	ZUG ESTATES	2239.00	2440.00	2.05%	8.98%	11.61%	1.44%	1590.00	2210.00	737'512'555	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				2.92%	17.69%	8.82%	3.70%			30'202'255'288	

MIPIM 2026

La « Swissness » à l'honneur sur la Côte d'Azur



IMAGE : HORIZON LÉMAN

Lors du MIPIM 2026, Horizon Léman a organisé une table ronde intitulée « Villes en tension, bâtir sans terrain ».

AU MIPIM, LE PLUS GRAND SALON IMMOBILIER D'EUROPE, LA SUISSE S'EST DISTINGUÉE GRÂCE À UN STAND COMMUN ANIMÉ PAR HORIZON LÉMAN ET SWISS CIRCLE, RASSEMBLANT DE NOMBREUX ACTEURS DU SECTEUR. EN PARALLÈLE, LES ORGANISATEURS DU MIPIM ONT INTÉGRÉ DE JEUNES TALENTS SUISSES À LEUR PROGRAMME INTERNATIONAL DE SOUTIEN PROFESSIONNEL.

HR. Le jour de l'ouverture, Horizon Léman a attiré un large public avec une table ronde « Villes en tension, bâtir sans terrain ». Face à la rareté

du foncier, plusieurs pistes ont été mises en avant. Sylvain Ferretti (Office de l'urbanisme du canton de Genève) a notamment souligné l'importance du zonage. Jean Ventura, lauréat du prix de l'innovation 2026 d'Horizon Léman, a présenté le modèle de financement de Rebuilt.easy. De leur côté, FdMP architectes et NHOOD ont partagé des exemples concrets de projets urbains réussis en Suisse et en France.

Les axes d'action les plus débattus ont porté sur la densification intelligente, la reconversion des bâtiments existants, la refonte des modèles fonciers ainsi que les processus innovants d'urbanisme et de construction. La discussion était modérée par Sophie Carliez de KREA.

MIPIM Challengers

Seul représentant suisse parmi les jeunes professionnels invités par le MIPIM, Axel Chartrel, Data Engineer chez Quanthome à Lausanne, raconte : « J'ai assisté à une table ronde sur l'intelligence artificielle dans l'investissement immobilier. Une discussion entre trois leaders du secteur m'a particulièrement marqué : chacun avait mis en œuvre une stratégie d'IA différente. » Chartrel est rentré du MIPIM en Suisse convaincu que « l'IA agentique » peut poser des défis aux acteurs établis, tandis que les petites équipes agiles dotées de technologies sur mesure pourront mieux saisir les opportunités qu'elle offre. •

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Vevey : Implenia réalise 182 logements



IMAGE: JARDINS EN VILLE

Des appartements en copropriété seront construits au bord du lac Léman.

LE GROUPE DE CONSTRUCTION IMPLENIA A ÉTÉ MANDATÉ EN TANT QU'ENTREPRISE TOTALE POUR LA RÉALISATION DU NOUVEAU QUARTIER « JARDINS EN VILLE » À VEVEY, SUR LES RIVES DU LAC LÉMAN. CE PROJET, PORTÉ PAR LE PROMOTEUR PIERRE ÉTOILE (SIÈGE À LUTRY), COMPRENDRA 182 LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ.

HR/RP. Le projet s'inscrit dans une démarche d'architecture durable, reposant sur une structure en bois issu de forêts gérées de manière responsable. Cette construction en bois, certifiée PEFC/FSC, répondra aux normes Minergie-Eco et CECB A/B. Le label Minergie-Eco garantit

notamment une qualité de l'air optimale ainsi que l'utilisation de matériaux favorisant le bien-être des occupants.

Une installation de 900 m² de panneaux solaires assurera une production locale d'électricité, tandis qu'un système de récupération des eaux pluviales permettra d'optimiser la gestion des ressources.

Conçue par le bureau RDR Architectes, basé à Lausanne, l'architecture joue sur les contrastes : des façades minérales côté rue s'intègrent à l'environnement urbain, tandis que le bois naturel côté cour instaure une ambiance chaleureuse.

La mobilité douce est par ailleurs encouragée, avec 526 places de stationnement pour vélos et huit ascenseurs accessibles aux personnes à mobilité réduite. •

Mentions légales

CORRESPONDANCE IMMOBILIÈRE ROMANDE
Le magazine en ligne de l'économie immobilière suisse
3^{ème} année / no 1-2026 / le 25 mars 2026

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

Birgitt Wüst, rédactrice en chef
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

