CORRESPONDANCE
IMMOBILIÈRE ROMANDE

1-2023 / 1ère année / le 4 avril 2023

Le magazine en ligne de l'économie immobilière suisse

SOMMAIRE

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

EDITORIAL

«De la glace congelée»

Birgitt Wüst

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

Avec mes meilleures salutations,
Birgitt Wüst

Annonce

afiaa by Avadis

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

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

«Retour à la normale»

Entretien: Michel Donath

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

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

Comment évaluez-vous l'évolution du secteur immobilier en Suisse romande ?
Nous avons beaucoup parlé ici des enjeux énergétiques et climatiques, et échangé sur les nouveaux métiers de l'immobilier. Il en ressort que nous serons confrontés à plusieurs problèmes. Globalement, le chantier des rénovations énergétiques imposées par l'urgence climatique est immense. Or les ressources matérielles et humaines à disposition pour ce faire ne sont pas illimitées, au contraire ! elles s'avéreront de plus en plus insuffisantes, avec l'apparition d'un effet d'entonnoir lorsqu'un nombre toujours croissant de propriétaires voudront procéder à des rénovations. Les ressources humaines feront particulièrement défaut puisque le marché aura également un besoin croissant de nouvelles compétences techniques et d'experts qui développent et appliquent des nouveaux procédés et stratégies. Selon les projections qui ont été discutées ici lors de notre table ronde, la main d'œuvre nécessaire pourrait passer en Suisse de 120 000 à 300 000 ; rien qu'à Genève, c'est 40 000 professionnels supplémentaires qu'il faudrait former. Il en résulte selon les experts qu'un «wake up call» (signal d'alarme) est nécessaire.

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

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

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

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

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