

« Le marché évolue. »

Réglementations – Pierre Jacquot, CEO d'Orox, nous parle des opportunités et des risques liés aux investissements en Suisse romande et d'un possible revirement dans l'exode des locataires des villes vers les agglomérations.

Entretien: Richard Haimann – image: Orox

IMMOBILIEN Business : Le cycle haussier du marché de l'immobilier semble toucher à sa fin dans plusieurs régions romandes. Les taux d'inoccupation augmentent, les loyers baissent. Or, les investisseurs font preuve d'un intérêt marqué. N'est-ce pas paradoxal ?

Pierre Jacquot : Il est vrai que l'offre est actuellement supérieure à la demande sur plusieurs segments des marchés des immeubles de bureaux et résidentiels. Sur plusieurs sites, les promoteurs ont créé plus de surfaces que le marché n'en a besoin pour l'instant. L'immobilier romand n'est toutefois pas dépourvu d'opportunités. C'est d'ailleurs bien pour en profiter que certains investisseurs affluent actuellement.

Des opportunités sur un marché saturé ?
Sachez d'abord que les taux d'inoccupation ne sont pas en hausse partout en Suisse romande. Le marché romand a également certains atouts que les capitaux institutionnels, qu'ils viennent de Zurich, Bâle ou St-Gall, ne trouvent pas en Suisse alémanique. Vers 2007, quand les premiers professionnels venus de Suisse alémaniques ont afflué vers la Suisse romande, c'était pour diversifier leur portefeuille d'un point de vue géographique. Nous en sommes aujourd'hui à la deuxième vague et c'est quelque chose d'autre qui attire ces caisses de pension et compagnies d'assurance à Genève et Lausanne : le niveau attractif des rendements. À emplacement, qualité et état de location comparables, les biens immobiliers sont meilleur marché en Romandie. Le résultat : les investisseurs peuvent obtenir des rendements annuels supérieurs jusqu'à 50 points de base.

Mais ces rendements supérieurs ne reflètent-ils pas un risque accru ?

L'important développement de projets a fait que nous sommes actuellement en présence d'un marché de locataires dans certaines parties de la Romandie. Qui veut des locataires pour son immeuble de bureaux ou de logements doit être prêt à faire des concessions sur le loyer. Mais les investisseurs intègrent ce facteur à leur stratégie globale.

Les droits de mutation sont également plus élevés en Romandie...
Cela ne gêne pas les caisses de pension ou compagnies d'assurance, investisseurs orientés sur le long terme et qui cherchent à conserver leur bien une dizaine d'années, voire plus. Avec une durée pareille, la petite différence dans les droits de mutation ne pèse pratiquement plus dans le calcul du rendement total.

L'intérêt des investisseurs étrangers semble lui aussi s'être renforcé pour la Romandie. JLL Suisse a récemment repris Meridian Immobilier, ancienne filiale romande de DTZ, à Genève.
Si cette reprise a été possible, c'est certainement lié au fait que JLL cherche à accompagner ses clients suisses et internationaux de manière consistante sur la totalité du territoire suisse. Concernant les investisseurs internationaux, il est juste que leur intérêt reste fort sur des transactions importantes en immobilier commercial.

Cet intérêt ne risque-t-il pas de retomber, les électeurs ayant voté contre la réforme de l'imposition des entreprises ?
Primo, il est fort possible qu'une nouvelle version de la réforme soit présentée à l'avenir. Ensuite, concernant le volet immobilier, les entreprises ont généralement conclu des

baux de longue durée. Ainsi, le résultat de la votation n'aura donc pas de répercussions à court terme sur les marchés de l'immobilier en Romandie. Néanmoins, ce signe ne plaide pas en faveur de l'attractivité de la Suisse.

Le marché des bureaux en Romandie va donc être confronté à des problèmes...
Des défis, plutôt, et pas uniquement en Romandie, mais sur le marché suisse des bureaux dans son ensemble. Il y a d'une part les banques, que la réglementation contraint à diminuer les coûts et qui veulent donc réduire leur personnel et leur occupation de locaux. Il y a aussi la tendance générale au télétravail, au moins à temps partiel, qui doit permettre aux entreprises de minimiser leurs besoins en bureaux. Il y a enfin les compagnies internationales qui souffrent de la force du franc et veulent réduire leur présence en Suisse. On le voit notamment dans certains ensembles de bureaux romands, où les locataires internationaux arrivés au début des années 2000 n'ont pas renouvelé leur bail, laissant des surfaces vacantes.

Cela ne donne guère envie d'investir en Romandie...
La Romandie ne forme pas un marché unique. C'est un conglomérat de nombreux petits marchés distincts, chacun avec ses opportunités et ses risques spécifiques. Certains des bureaux laissés vacants par les entreprises internationales pourraient être occupés par des entreprises locales dont le tissu reste dynamique. Ainsi, le marché change et il faut être flexible et prêt à évoluer avec lui.

Les immeubles de bureaux avec ce type de problèmes d'accès au marché semblent de



À propos de Pierre Jacquot
Pierre Jacquot, 45 ans, est CEO d'Orox Asset Management, filiale d'Edmond de Rothschild (Suisse), spécialisée dans la gestion de portefeuilles immobiliers, dont le fonds côté ERRES. Il est également professeur à l'Institut d'Études Immobilières de Genève et à la SVIT School.

nomie vont continuer à bouleverser la conception des bureaux.

Sur les marchés de l'immobilier résidentiel, c'est le mouvement centrifuge qui domine...
En effet, Les loyers élevés des centres-villes poussent les locataires vers la périphérie, là où s'installent en même temps les célibataires et les familles ayant quitté les régions purement rurales pour venir chercher un emploi ou optimiser leurs opportunités de carrière dans les agglomérations.

Les investisseurs ont donc tout intérêt à privilégier les immeubles résidentiels des agglomérations ?

La situation est la même que sur le marché des bureaux : un immeuble en agglomération bien situé et bien relié aux transports trouvera toujours des locataires. Mais l'exode urbain pourrait prendre fin quand les loyers des centres auront baissé. Certains ménages pourraient alors retrouver le chemin du centre-ville. Les biens moins bien situés et plus éloignés des lignes de réseaux ferrés pourraient alors avoir du mal à se louer. ■

toute façon ne pas être très prisés des investisseurs.

La plupart des acheteurs préfèrent de toutes façons les biens déjà loués et vont ensuite examiner la localisation, les connections aux réseaux de transport et les niveaux de loyer. À côté de ce marché « prime », relativement cher, il existe des spécialistes qui vont générer de la valeur en restructurant ou en repositionnant favorablement des actifs plus difficiles.

Les locataires sont-ils toujours prêts à signer des baux de longue durée, prisés par les bailleurs ?

Suisses ou étrangères, les entreprises préfèrent actuellement les baux plus courts. Elles cherchent à conserver un maximum de flexibilité dans leur orientation stratégique parce qu'elles sont engagées dans une démarche d'expansion ou de réduction. En outre, les nouveaux modes de travail comme le « home office » et la numérisation de l'éco-

ANNONCE



L'ATOUT RETAIL

Redevco est une société de gestion d'investissements immobiliers indépendante et paneuropéenne, spécialisée dans l'immobilier commercial. Les 400 actifs qu'elle gère couvrent les plus grandes concentrations commerciales en Europe.

Nos professionnels chevronnés achètent, reconvertisent, louent et gèrent des biens immobiliers, en faisant en sorte que les portefeuilles reflètent au mieux les besoins de nos clients. Redevco a pour ambition de réaliser des investissements à long terme alliant qualité et durabilité. Pour de plus amples informations, rendez-vous sur: www.redevco.com.

BUSINESS IN BALANCE

MAHÜ77, Vienna, Austria