

# La qualité du parc, la protection ultime

**Julian Reymond**

Directeur Solvalor  
Fund Management  
SA Membre COPTIS



**B**ien que les indicateurs de croissance de l'économie mondiale soient aujourd'hui très positifs, l'économie suisse est quant à elle en cours de rétablissement après le choc du franc fort de 2015.

De son côté, le marché immobilier fait face à une offre de logements soutenue par des taux d'intérêt très bas. En offrant des rendements encore attractifs aux investisseurs, la construction de nouveaux logements en Suisse reste forte.

Face à cette offre croissante, la demande est freinée en raison du ralentissement de la croissance démographique en Suisse due à la baisse de l'immigration. Il en résulte une légère hausse du taux de logements vacants.

Cette tendance n'est toutefois applicable ni à toutes les régions ni à tous les logements. Elle dépend notamment de la qualité des immeubles.



**L'investissement immobilier reste attractif en milieu urbain.** DR

Face à une offre qui sera de plus en plus compétitive ces prochaines années, les propriétaires immobiliers devront répondre le plus précisément possible aux besoins des locataires pour être le plus attractif possible. Et ces besoins ne cessent d'évoluer.

Par exemple, en raison du vieillissement de la population et de l'évolution du modèle familial vers la famille monoparentale, la taille moyenne d'un ménage en Suisse s'est abaissée à 2,25 personnes en juin 2016 contre 2,9 en 1970\*. Aujourd'hui 67% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes\*.

D'autre part, les immeubles situés dans les centres urbains proches des emplois et des commodités sont très appréciés par la population, à l'instar de la croissance des agglomérations comme Zurich, Lausanne et Genève au cours des trente dernières années.

L'évolution des habitudes des ménages, notamment la recherche de surfaces plus petites pour se loger, d'une proximité aux emplois ainsi que l'apport des nouvelles technologies dans l'habitat, doit être au centre des réflexions des propriétaires immobiliers tant pour les nouvelles

constructions que pour les rénovations. Ce sont les propriétaires immobiliers les plus réactifs aux évolutions des besoins des locataires qui optimiseront au mieux leur patrimoine.

Le parc immobilier du fonds de placement Solvalor 61 est un excellent exemple d'une telle protection pour le futur. Sa philosophie de construction et de rénovation repose sur une attention particulière aux besoins des locataires. L'ensemble de ses immeubles se situe en centre urbain. D'autre part, la vétusté des immeubles et le confort des locataires sont optimisés par une planification à long terme des transformations et rénovations.

Grâce à sa forte compétitivité, la Suisse devrait rester un pays d'immigration. Les perspectives d'un investissement immobilier restent dès lors attractives dans les centres urbains bénéficiant d'une excellente accessibilité aux commodités et aux emplois. A côté de la situation, il ne faut toutefois pas négliger la qualité propre de chaque logement face à une évolution constante des attentes des locataires et une offre de logements plus étendue.

[www.coptis.ch](http://www.coptis.ch)

\* OFS: recensement fédéral de la population

## Chronique

Par Erika Ingold, responsable Sourcing, Recruiting & Talents chez CFF et membre de wipswiss



## Opportunités immobilières près des rails

**L'**offre des prestations en matière de mobilité en Suisse va de pair avec les développements immobiliers dans notre pays. Car le développement des axes ferroviaires offre l'opportunité de construire des logements, des commerces, des bureaux, des hubs de mobilité autour des gares, sur des friches qui n'ont plus d'utilité ferroviaire.

Dans ce contexte, l'objectif principal est de valoriser de telles surfaces comme à Lausanne, à Morges, à Renens ou encore à Genève. Des lieux de vie parfaitement desservis par les transports publics. Grâce à d'importants investissements, la

Division CFF Immobilier, parfois en partenariat avec les Villes et les Cantons, génère de la plus-value pour le système ferroviaire, pour les collectivités publiques et surtout pour la population.

«Le développement des axes ferroviaires offre l'opportunité de construire des logements, des commerces, des bureaux, des hubs de mobilité»

Cette plus-value, nous la retrouvons également dans la manière d'aborder la réalisation de ces lieux de vie. Tout d'abord dans l'engagement du groupe CFF en faveur de logements à loyer modéré. Cet engagement sera maintenu, avec la réalisation à long terme de plusieurs milliers de nouveaux logements. Et puis également par des constructions inscrites dans le temps grâce au développement durable. Car, la viabilité écologique des immeubles et le confort offert à leurs utilisateurs sont des objectifs majeurs tenant compte aussi bien des aspects économiques et écologiques que socio-culturels.

[www.wipswiss.ch](http://www.wipswiss.ch)

## 24 heures

**Immobilier:**

Supplément paraissant le mercredi

**Rédacteur en chef responsable**

Thierry Meyer

**Direction artistique:**

Laurent Martin

**Rédaction** Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

[laurent.buschini@24heures.ch](mailto:laurent.buschini@24heures.ch)

**Courriel** [immo@24heures.ch](mailto:immo@24heures.ch)

**Annonces immobilières**

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

[melanie.cornaz@tamedia.ch](mailto:melanie.cornaz@tamedia.ch)

**Marché immobilier**

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

**Impression:** CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

**Editeur:** Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne; tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA, Editions

Le Régional SA, Homegate AG,

LC Lausanne-Cités SA, Société de

Publications Nouvelles SPN SA.