

L'avis de l'expert

Simplifier les procédures

Alain Lapaire
Directeur
immobilier à
Retraites
Populaires



La durée entre les premières ébauches d'un projet immobilier et sa réalisation se compte en années. Parfois ce temps se compte jusqu'à deux chiffres avant la virgule. Cette temporalité engendre des contraintes pour l'ensemble des investisseurs, les locataires à la recherche d'un logement ou les propriétaires en attente de rendement. D'autant plus que le patrimoine immobilier est un élément clé de la stratégie de placement des investisseurs institutionnels, avec une vision à long terme. Cette classe d'actifs représente généralement entre 20 et 25% des avoirs sous gestion et constitue un socle d'investissement caractérisé par un flux continu de revenus attractifs et des rendements stables.

Dans un monde idéal, un investissement immobilier devrait être relativement peu impacté par la conjoncture économique et des fluctuations des marchés boursiers. Or, les dernières évolutions des marchés financiers et le contexte géopolitique démontrent que la pierre subit également des perturbations. Dans ce contexte, une perspective à long terme reste pertinente et l'allongement des processus de développement immobilier ne fait que renforcer ce paradigme. En effet, la durée de mise en œuvre



La qualité des bâtiments neufs répond aux exigences en matière de consommation énergétique. ALAIN ROUËCHE

«En bloquant ou en retardant les projets, la rareté des logements sur le marché, ce qui provoque une hausse des loyers.»

des projets immobiliers s'est sensiblement accrue ces vingt dernières années. Les processus administratifs sont démultipliés et complexifiés et les

terrains à bâtir constituent un facteur limitant.

À cela s'ajoute encore le recours de plus en plus aisé et fréquent à des outils juridiques de blocage dont le coût d'activation est dissymétrique par rapport aux conséquences engendrées en termes de délais. De plus, le blocage des projets immobiliers, voire dans certains cas leur abandon, freine encore un peu plus la concrétisation d'une détente du marché locatif annoncée depuis une décennie. Pire encore, les reports de livraison peuvent induire un décalage entre les intentions initiales et les nouveaux besoins de la population. Dès lors, les coûts prennent l'ascenseur et les perspectives de rendement baissent en conséquence. Et les premiers impactés

restent les locataires. En bloquant ou en retardant les projets, la rareté des logements est maintenue sur le marché, ce qui provoque une hausse des loyers.

Et les locataires se trouvent en première ligne lorsqu'on aborde la question de la transition énergétique. Avec un parc immobilier vieillissant, les rénovations nécessaires vont fortement impacter le quotidien des locataires durant les travaux. Dès lors, les bâtiments neufs présentent l'avantage d'une consommation énergétique réduite et optimale, tout en bénéficiant d'une qualité intrinsèque supérieure. Certes, les loyers seront plus élevés, mais les charges seront réduites grâce à l'optimisation énergétique de son immeuble. N'oublions pas que l'un des objectifs premiers des propriétaires reste de maintenir un bon rapport qualité-prix pour le locataire.

En ce sens, il est urgent et indispensable de tenir compte de l'intérêt général. Il est nécessaire de permettre une fluidité des processus conduisant à mettre à disposition des futurs locataires des espaces de vie adaptés à leurs besoins et à leurs attentes. En totale adéquation avec l'air du temps et en capacité de faire face aux défis climatiques. À ce titre, une simplification et une accélération des procédures administratives seraient bénéfiques pour l'ensemble des acteurs, y compris les locataires. Faute de quoi l'immobilier pourrait bien sombrer dans l'immobilisme.

www.retraitespopulaires.ch

Chronique

Par Carine Hayoz,
coprésidente de wipswiss



À la découverte des sièges d'Omega et de Swatch

Une des caractéristiques du domaine immobilier est sa diversité de métiers et l'importance des réseaux. Wipswiss est une association active dans toute la Suisse qui se décline au féminin avec pour but d'offrir une plateforme d'échanges d'idées, de networking et de mentoring autour des sujets liés aux questions immobilières et qui fête ses 10 ans en 2023 avec plus de 300 membres.

Avec ce but, le réseau organise des événements dans toute la Suisse - en

présentiel ou de manière digitale - et propose le 25 novembre à ses membres et aux personnes invitées une journée à Bienne pour découvrir le siège d'Omega et de Swatch. Il est l'une des plus grandes constructions en bois du monde et est l'œuvre du célèbre architecte japonais Shigeru Ban. La Cité du Temps, qui abrite le Musée Omega et la Planète Swatch, a également été conçue par Shigeru Ban et constitue une œuvre architecturale unique. L'immeuble est niché entre les bâti-

ments historiques d'Omega et le nouveau siège principal de Swatch. L'édifice est légèrement surélevé sur pilotis et caractérisé par sa façade vitrée moderne qui respire la transparence et la légèreté.

Au programme de cet événement cosponsorisé par Omega: une visite de l'usine Omega, le musée et la nouvelle boutique Omega dans ces magnifiques bâtiments avec pause-café dans «Espresso Martini» suivi par un cocktail qui permettra d'échanger et réseauter

autour d'un verre. Les ladies de wipswiss peuvent libérer l'athlète qui sommeille en elles sur une piste de course de 9 mètres de long, et même à enregistrer leur temps grâce à la technologie de chronométrage utilisée par Omega lors des Jeux olympiques. Elles pourront explorer la saga des montres pour femme Omega, fouler le sol lunaire et plonger dans l'univers palpitant de James Bond.

www.wipswiss.ch