

## Chronique

# La polarisation du marché immobilier

Vincent Leroux  
Président du SVIT Romandie



Ou plutôt devrais-je parler des polarisations du marché immobilier, tant il est vrai que plusieurs axes de concentrations peuvent être évoqués sur le marché immobilier suisse et international. Ce sujet était au cœur de la conférence animée par Julien Scarpa, Associate Director Research & Consulting chez CBRE Switzerland, lors de la 14<sup>e</sup> journée de l'estimation immobilière, qui s'est tenue à Lausanne en février dernier.

Son intervention avait un double objectif: d'une part, faire une analyse du marché immobilier actuel, et, d'autre part, envisager les possibles évolutions de ce marché. Parmi les quatre axes de polarisation évoqués lors de la conférence, deux me semblent particulièrement intéressants à relever: la polarisation géographique et la polarisation liée aux critères ESG/non-ESG dans la grille d'évaluation des investisseurs.

D'un point de vue géographique, le spécialiste note que si notre pays fait preuve d'une meilleure résilience que les pays européens en cette période d'incertitudes - ce qui, soit dit en passant, est une excellente nouvelle -, il existe néanmoins des disparités nationales. En particulier entre la Suisse romande et la Suisse alémanique. Sur les douze à dix-huit derniers mois, on remarque que les

investisseurs suisses, majoritairement alémaniques, ont tendance à se replier sur le marché outre-Sarine, qu'ils connaissent mieux.

En ce qui concerne les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), l'analyse montre une «prime verte» qui se reflète dans les loyers des surfaces de bureaux, de l'ordre de 7% en Europe. In fine, cette prime, que les locataires sont prêts à payer pour des immeubles «verts», se reflétera dans la valorisation que

---

«Les considérations environnementales revêtent de plus en plus d'importance dans le choix des locataires et des investisseurs.»

---

les investisseurs feront de ces objets. Bien que cette analyse se fonde sur des données européennes, on peut sans difficulté imaginer que l'impact est aussi probant en Suisse.

Que faut-il en déduire? Tout simplement que les considérations environnementales revêtent de plus en plus d'importance dans le choix des locataires et des investisseurs. Ce qui, là aussi, est une excellente nouvelle!