



## En quête d'une valeur refuge? Le parc immobilier de La Côte!

**INVESTISSEMENTS** | A l'instar de Swisscanto ou de la Copré, nombreux sont les institutionnels qui font leurs achats sur un marché où l'offre se fait rare.



© ODILE MEYLAN | Pour Swisscanto, à la recherche d'immeubles intéressants dans toute la Suisse pour ses divers véhicules de placement, la situation de l'immeuble rollois a joué un rôle. Mais pas seulement. Le fait qu'il soit «entièrement loué» aussi. Et de préciser que le rendement actuel ne fait pas tout. Le groupe mise sur le long terme et parle aussi d'équipement ou de Minergie.

Anne Gaudard | 19.12.2008 | 00:02

«Les détenteurs de cash sont rois!» Le marché de l'immobilier commercial lémanique vit un tournant, raconte Martin Dunning, CEO du courtier immobilier SPG Intercity. «Ces dernières années, enchaîne Roman Kappeler, porte-parole de Swisscanto, des investisseurs étrangers ont payé certains objets à des prix très élevés avec moins de 30% de fonds propres». Martin Dunning explique que «ces investisseurs étrangers ont alors dynamisé le marché car ils avaient les mains plus libres» que les institutionnels. Mais, crise financière oblige, aujourd'hui, «la tendance s'est inversée et avantage les financements avec des capitaux propres».

Un exemple incarne ce grand retour des institutionnels que les prix élevés avaient éloignés de certains objets immobiliers: le rachat du Business center A-One à Rolle par Swisscanto. Le groupe de placement et prévoyance appartenant aux banques cantonales a dépensé pour le bâtiment flambant neuf – qui comprend les sièges européens de Nissan, Yahoo! ou encore Chiquita – 187 millions de francs. Autant en fonds propres. Une «opération pas isolée».

### Commercial et résidentiel

Et il n'y a pas que le commercial. Les immeubles locatifs sont également – voire davantage – recherchés. Ainsi, associée à La Foncière, la caisse de pension Copré vient d'acquérir 85% du groupe d'immeubles de la Levratte à Nyon pour un peu plus de 100 millions de francs, selon Pierre E. Michel, directeur qui confirme une information de La Côte. But: un placement moins volatil et offrant un rendement suffisant pour couvrir les besoins à long terme de la caisse.

Alors que les nuages noirs de la crise approchent, alors que l'allocation d'actifs se complexifie, ces groupes institutionnels et autres instituts financiers riches en liquidités peuvent-ils encore faire flamber les prix dans l'immobilier tant commercial que résidentiel de La Côte pour citer un des endroits préférés des amateurs de la pierre? Pas question de faire des achats à tout prix, répond-on chez Swisscanto. Qui n'a pas changé sa politique d'acquisition. «Nous achetons des immeubles en suivant un processus clairement structuré, après un examen minutieux des comptes et sur la base d'évaluations effectuées par des spécialistes immobiliers indépendants».

A La Mobilière, le discours n'est pas différent. Et pourtant l'assureur cherche désespérément des immeubles. Surtout dans le locatif résidentiel. «Nous avons adopté une stratégie de placement à long terme. Nous pouvons investir jusqu'à 15% de nos actifs (11 milliards) dans l'immobilier, dont 10% dans des immeubles et 5% dans des fonds immobiliers». Soit 300 millions en Suisse romande. A la Copré, la part des actifs dans l'immobilier se montera à 50%. Quant au prix, tout dépend de l'évaluation des besoins de la caisse et donc du rendement recherché, répond en substance le directeur.

## L'ACTU EN IMAGES

### Sous le soleil de Melbourne



Dernière ligne droite pour les marathoniens de l'Open d'Australie: sous un soleil de plomb, les Federer, Naldal, Roddick, Safina ou Williams luttent pour le titre. Morceaux choisis d'une quinzaine, côté court et côté gradin.

[Toutes les galeries](#)

## EN IMAGES



### Le mari d'Elisabeth Kopp n'est plus

Avec le décès, dimanche à Zurich, de Hans W. Kopp se tourne une page de l'histoire suisse: l'avocat était le mari de la première conseillère fédérale - et la cause de sa démission.

## TOUT LE JOURNAL À PORTÉE DE CLIC



### Testez la nouvelle version de notre édition électronique.

La navigation, considérablement enrichie, et l'affichage animé donnent l'illusion de lire un "vrai" journal, disponible chaque nuit dans son intégralité. **Pour en savoir plus ou pour**

[vous abonner...](#)

## LA QUESTION DU JOUR

Donnez votre avis et participez au concours! Exprimez brièvement votre point de vue sur le thème abordé par le sondage ci-dessous et participez au tirage au sort.

## LE SONDAGE

### La réforme fiscale qui sera soumise aux Vaudois le 8 février vous paraît-elle équitable ?



- Oui  
 Non  
 Sans avis  
 Ok

[Tous les sondages](#)

## LE DÉBAT DE LA SEMAINE

### Eglise catholique: faut-il intégrer les extrémistes?

Le pape a fait lever l'excommunication des

## GRAND CONCOURS



[Gagnez 2 invitations VIP pour le concert de Mylène Farmer le 4 septembre au Stade de Genève!](#)

## ANNONCES

Emploi, Immo, Auto:  
154'523 offres aujourd'hui!

## SHOPPING

Plus de 20'000 produits à prix cassés

## DÉCÈS

Retrouvez tous les avis et déposez des condoléances

## ECRIVEZ-NOUS!

Prenez contact avec la rédaction

## ABONNEZ-VOUS!

Toutes nos offres d'abonnement et le lien vers notre service clientèle

## INSÉREZ VOTRE PUBLICITÉ

En papier ou en pixels, tout sur nos offres publicitaires

## ÉDITION ÉLECTRONIQUE

La version en ligne de notre journal

## PROGRAMMES CINÉMA

Sorties et bandes-annonces

## CHERCHER UN RESTAURANT

Restaurants, bars, hôtels, mais aussi shopping, beauté...

Autant dire qu'en cette période où, en Suisse, l'immobilier peut faire office de valeur refuge, ils ne sont pas les seuls. «La demande dépasse largement l'offre», résume Danielle Perruchoud, directrice de DMC Immobilier.

#### Rendements en baisse

Si elle n'a pas engendré de bulle immobilière (lire ci-contre), la forte demande a néanmoins une conséquence: une baisse des rendements, pris en tant que tels. Ainsi, précise Roland Frey directeur de l'asset management à La Mobilière, «notre groupe a fixé un seuil minimum de 4% de rendement net de ses immeubles. Et s'il y a trois ans on frôlait les 4,8%, aujourd'hui, on est plus proches des 4%.» Un taux qui s'applique au résidentiel. «Les immeubles commerciaux rapportent plus, mais ils comprennent aussi plus de risques», poursuit Roland Frey. Du coup, à l'instar d'autres institutionnels, La Mobilière limite sa présence dans ce secteur. La Copré aussi.

Pour Swisscanto, le rendement actuel ne fait pas tout. On parle localisation, équipement, etc. Le tout sur le long terme. Un mot revient alors: Minergie. Les normes énergétiques sont ainsi aujourd'hui clairement un signe positif pour toute valorisation. Que ce soit pour l'immobilier résidentiel ou commercial.

#### Le marché devrait rester tendu

Si le marché est tendu, les observateurs se refusent à parler de bulle immobilière. Sur la Côte et ailleurs. «La Commission fédérale des banques (CFB) dans son rapport ne cible pas de risque immobilier», confirme le spécialiste Jean-Baptiste Zufferey, professeur de droit de l'Université de Fribourg. Ainsi «les provisions des banques sont stables pour l'immobilier».

Tout au plus, pointe-t-il des tensions sur des marchés de niche. «Comme dans certains immeubles commerciaux ou de luxe de montagne», ajoute Danielle Perruchoud, de DMC Immobilier. Et son évolution dépendra bien sûr des taux décidés par la Banque nationale suisse et de la conjoncture. Le marché devrait ainsi rester tendu, pronostique Pierre E. Michel, de la Copré. En ajoutant aussi que la situation peut rapidement évoluer. Ainsi, «en Suisse, au contraire de ce qui se passe en Espagne, aux Pays-Bas ou encore en Grande-Bretagne, voire en France, les prix sont stables et le risque de chute est minime», ajoute Roland Frey, de La Mobilière.

Et tous de rappeler que la crise immobilière des années 1990 a laissé des traces dans le fonctionnement du marché suisse. Ce qui freine encore aujourd'hui les risques liés à la spéculation. Il ne faut pas oublier, rappelle Jean-Baptiste Zufferey que «la crise des années 1990 a coûté aux banques suisses plus de 80 milliards». Qu'elle a obéré pendant des années des points de croissance. D'ailleurs, poursuit Danielle Perruchoud, «quand je lis ce qui se passe aux Etats-Unis, cela me rappelle des scènes de ces années-là.» Un exemple? «Les gens expropriés qui dégradent tout avant de partir».

Pour l'immobilier, la crise signifie surtout pour l'heure afflux de fonds. «Récemment, trois de mes clients sont venus me voir pour investir dans ce secteur l'argent qu'ils avaient retiré de la Bourse», explique Danielle Perruchoud. Au fil des transactions, elle remarque un temps de réflexion plus long. Et surtout une baisse des ventes non pas faute d'acheteurs, mais faute de vendeurs... Où placeraient-ils leur argent?

#### A lire également dans la même rubrique :

- L'Occident appelle l'Etat à l'aide. Et Vladimir Poutine s'y oppose!
- Manifestation pro-Tibet à Davos, avant un discours de Wen Jiabao
- Grosse affaire de fraude à la Bourse de Londres: arrestations en Espagne
- Un des fils Kadhafi assiste au WEF à Davos
- Canon a raté ses objectifs en 2008
- Japon: Pas le moral? Mangez de la baleine!
- Résultats records pour Novartis, malgré la crise
- Yahoo! plonge dans le rouge mais fait mieux qu'attendu
- Le WEF s'ouvre dans un monde en sévère récession
- Paris se rapproche du Léman à grande vitesse



quatre évêques de la Fraternité Saint Pie X, une tendance traditionaliste et réfractaire à l'oecuménisme. Les interprétations de ce

geste divergent.

Participez au sondage et au débat!

#### LE DESSIN DU JOUR



Tous les jours, retrouvez l'actualité (re)vue par Burki.

[Acheter le dessin](#) | [Tous les dessins](#)

#### BLOG



DALMUTI

**Une publicité sexy bannie du Super Bowl et Decathlon va enfin mettre un pied en Suisse**

Une publicité de PETA (People for the Ethical Treatment of Animals) ne sera pas diffusée sur la chaîne...



MALONE

**LOYS MASSON - POETE - MESSAGE A J. BERGIER**

Loÿs Masson poète, homme de lettres, Résistant, né à l'île Maurice en 1915, aura marqué le milieu...



DOMAINE PUBLIC

**Quand le Conseil fédéral confond vitesse et précipitation**

Par Jean-Daniel Delley Affaire Tiner, UBS illustrent un réflexe général de concentrer le pouvoir...



ALAIN HUBLER

**Histoire d'être au courant**

Cet après-midi, j'ai été convié à un séminaire destiné aux employés de Services industriels...



DAVID LAUFER

**Prospect Magazine et George W Bush**

De retour d'un merveilleux séjour alpin chez des amis, je réalise concrètement, en lisant les...

#### LES PLUS DE TV GUIDE

Soyez multimédia avec

Logo TV Guide

Retrouvez tous nos sons [ici](#).

Posez vos questions à nos invités, faites-nous part de vos témoignages [ici](#).



#### LES QUOTIDIENNES

- Mères porteuses: une majorité de Français y sont favorables
- Wikipedia envisage de durcir ses lois, avec l'accord des internautes
- Réhabilitation des évêques intégristes: l'appel des intellectuels catholiques
- Manuel Tornare oblige les socialistes à choisir entre pragmatisme et parité
- France: l'inceste entrera-t-il dans le code pénal?

#### TRIBUNE DE GENÈVE

- Le plan de relance économique d'Obama approuvé
- Dinara Safina rejoint Serena Williams en finale
- 5,96 milliards de chiffre d'affaires pour Swatch Group en 2008
- Serena Williams se qualifie pour la finale de Melbourne
- Frontaliers: duel à la «Tribune»

#### SWISSTER

- US Guantánamo claim fuels Swiss debate
- Madoff losses from Geneva subsidiary hit Santander
- Hi-tech passports threaten photo shops
- Swiss officials to meet Gaddafi son
- Geneva police seek border controls