

«DES OPINIONS EXTRÊMES DIVISENT LA SOCIÉTÉ»

Comment les pros de l'estimation perçoivent-ils la question des extrêmes? Zoom s'est entretenu avec Mirjam Oegerli, experte en immobilier à Zurich, Ilaria Roveda du Tessin et Yves Cachemaille de Romandie. Nous avons parlé de l'art de l'anticipation, d'une aptitude au compromis en voie de disparition et des aspects positifs du changement.

Propos recueillis par Jürg Aegerter



Mirjam Oegerli

Gestionnaire de portefeuille et estimatrice à Zurich, Mirjam Oegerli et sa société WERTLABOR GmbH gèrent surtout des biens immobiliers des pouvoirs publics.



Ilaria Roveda

La tessinoise Ilaria Roveda est associée dans l'entreprise P&M Real Estate SA à Lugano et formatrice à la SUPSI (Scuola Universitaria Professionale Svizzera Italiana).



Yves Cachemaille

Senior Director et Head of Valuation and Advisory chez CBRE Switzerland à Lausanne. CBRE est active dans le secteur de l'immobilier avec sept bureaux en Suisse.

Quand vous êtes-vous dit pour la dernière fois: «Ouah, ça, c'est extrême!»?

Mirjam Oegerli: J'ai été extrêmement impressionnée par la capacité de nos équipes projet à gérer les bouleversements dus au coronavirus. Les réunions organisées en ligne ont même amélioré notre efficacité. Mettre de nouveaux projets sur les rails s'est toutefois avéré plus difficile. Le contact humain direct manque clairement ici.

Ilaria Roveda: La pandémie nous a vraiment obligés à modifier beaucoup d'habitudes et de convictions. Aujourd'hui encore, rien n'est certain. Dans notre métier d'estimateur, nous faisons face à une situation totalement nouvelle. Tous les secteurs du marché immobilier sont touchés.

Yves Cachemaille: Les intempéries de cet été, à l'origine de nombreuses catastrophes naturelles notamment en Suisse romande et en Suisse centrale, m'ont impressionné. Elles ont touché beaucoup de régions que j'ai souvent traversées. J'ai vraiment pris

conscience de notre vulnérabilité et de notre relative impuissance face à de tels événements.

Yves Cachemaille: comment voyez-vous l'évolution du secteur de l'immobilier en Suisse romande?

Les prix des immeubles de rendement restent à un niveau très élevé. L'habitat individuel et la PPE ont quant à eux marqué le pas durant la crise sanitaire pour rebondir rapidement. Les prix sont actuellement en légère hausse, avec un regain marqué pour des situations campagnardes proches des villes. Dans le même temps, nous avons évidemment constaté une très faible rotation des locataires. Dans ce cas également, un rattrapage a été observé en début d'année 2021 avec un nombre important de changements de locataires résidentiels.

Ilaria Roveda et Mirjam Oegerli: quelles évolutions observez-vous au Tessin et en Suisse alémanique?

Ilaria Roveda: Au Tessin, nous avons profité du fait que davantage de personnes sont restées en Suisse pour y passer leurs vacances. Dans le secteur du résidentiel, le confinement a eu pour conséquence que les gens recherchent des logements plus grands, de préférence avec un jardin. Pour le reste, l'évolution est la même que dans toute la Suisse. Avec le télétravail

*«L'aptitude à accepter les compromis, une qualité considérée comme typiquement suisse, semble disparaître.»
Mirjam Oegerli*

«En période de mutation, il faut être capable de voir le côté positif du changement.» *Ilaria Roveda*

obligatoire, le marché des immeubles de bureaux a été durement touché. À l'inverse, la pandémie a boosté la demande dans le secteur logistique et entreposage, ce qui s'explique par une forte augmentation des achats en ligne.

Mirjam Oegerli: Les faibles taux d'intérêt impliquent de vraies difficultés pour nous dans la région de Zurich, et ce à plusieurs niveaux. Nous suivons la situation de près, nous nous formons en permanence et nous échangeons avec d'autres experts. La SIV nous apporte ici une aide précieuse, car elle favorise la mise en réseau et fournit des ressources.

Quelles sont les conséquences des faibles taux d'intérêt pour les prêts et des taux négatifs pour les placements en Suisse romande et au Tessin?

Yves Cachemaille: La pression sur les prix des immeubles de rendement est très forte. Des taux extrêmement bas, que nous n'avions jusqu'alors observés qu'à Genève, tendent à se généraliser dans d'autres régions de Suisse romande qui sont moins attractives.

Il semble que la localisation soit de moins en moins considérée dans les processus décisionnels et que la rémunération des fonds ne devienne le seul argument pris en compte, ce qui peut à terme présenter un risque important.

Ilaria Roveda: Les taux d'intérêt faibles pour les emprunts ont facilité l'achat immobilier au Tessin, tant pour les particuliers que pour les investisseurs. Et ce n'est pas encore terminé: à l'heure qu'il est, rien ne laisse présager un changement dans la politique monétaire de la Banque nationale.

Qu'est-ce qui vous inquiète le plus en ce moment, Ilaria Roveda?

En période de mutation, il faut être capable de voir le côté positif du changement. Les défis à relever incluent clairement de nouvelles approches pour l'aménagement de l'espace et de nouvelles techniques de construction avec une orientation «verte».

À votre avis, quels sont les défis actuels, Yves Cachemaille?

L'expert est par définition un observateur du marché. Il est habitué à intégrer rapidement les évolutions. Ces derniers mois ont toutefois vu apparaître de nombreux changements de paradigmes au niveau des manières d'habiter et de travailler, mais également de consommer. Notre grand défi consiste à anticiper toutes

ces évolutions, dont certaines pourraient ne pas s'avérer durables, afin que nos valeurs gardent toujours la même pertinence.

À quels changements professionnels et sociétaux faites-vous face, Mirjam Oegerli?

Je vois un aspect positif sur le plan professionnel: le service de gestion de portefeuille immobilier s'impose de plus en plus dans les administrations publiques. De même auprès des usagers, du public et de la politique. Je m'inquiète cependant de certaines évolutions dans la société. Pour beaucoup de monde, il est difficile de joindre les deux bouts même en travaillant à temps plein et en gérant bien son budget. Par ailleurs, l'aptitude à accepter les compromis, une qualité considérée comme typiquement suisse, semble disparaître. Des opinions extrêmes et le refus de dialoguer divisent la société.

«Notre grand défi consiste à anticiper les changements qui s'imposeront dans la durée.» *Yves Cachemaille*