

Entretien avec Zsolt Kohalmi (Pictet)

L'immobilier, acteur clef de la transition écologique

A la tête de l'unité *Real Estate* de *Pictet Alternative Advisors*, Zsolt Kohalmi reste confiant sur l'évolution du marché immobilier, en Suisse comme en Europe, malgré les incertitudes politiques et économiques. Interview.

Il parle neuf langues, le hongrois (sa langue maternelle), l'anglais, le français et aussi l'espagnol, le portugais, l'italien, le néerlandais, le russe et l'allemand. *Global Head of Real Estate & Deputy CEO of Pictet Alternative Advisors*, Zsolt Kohalmi fait partie des grands spécialistes de l'immobilier en Europe, tout en ayant une fibre verte qu'il met en œuvre en tant que membre du World Economic Forum et, en particulier, du groupe d'experts *Localised Net Zero - Decarbonization of the Built Environment*. Il analyse pour nous le marché de l'immobilier en Europe à l'heure de la transition écologique et alors que le double spectre du conflit en Ukraine et du retour de l'inflation pèse sur les perspectives économiques.

– Que représente l'unité de *Real Estate* au sein de *Pictet Alternatives Advisors*?

- L'unité *Real Estate* gère 5 milliards de francs sur les 32 milliards de sous-en-cours de *Pictet Alternatives Advisors*. Nous investissons de deux manières. D'une part, au travers des meilleurs fonds de placement sélectionnés par nos spécialistes aux Etats-Unis, en Asie ou en Europe. Mais aussi en co-investissant dans des transactions spécifiques.

D'autre part, la banque Pictet a décidé, pour la première fois dans sa longue histoire de 217 ans, d'investir directement dans les actifs alternatifs, en commençant par l'immobilier. C'est une activité que nous menons en Europe depuis trois ans, avec des bureaux à Genève, Londres, Berlin, Madrid, Stockholm, ainsi qu'à Luxembourg. Nous achetons des actifs immobiliers pour les transformer et les améliorer, étant entendu que nous pouvons ensuite soit les conserver pendant un certain temps, soit les revendre. Sur les vingt derniers mois, ce n'est



Zsolt Kohalmi.

rien moins qu'environ un milliard d'euros que nous avons investi directement. Selon les types de placement, nous visons pour nos clients une rentabilité entre 7% et 20%.

Immobilier et CO₂

- Comment ajoutez-vous de la valeur à ces immeubles?

- La tendance la plus importante dans l'immobilier pour les dix à quinze ans qui viennent est liée au développement durable et à l'environnement. Il faut savoir que les immeubles sont responsables de 40% de toutes les émissions de CO₂ dans le monde, ce qui en fait la première source d'émission. Mais on n'en parle presque pas, alors que l'on évoque beaucoup plus sou-

vent le transport aérien, par exemple, qui ne représente pourtant que peu de chose par rapport au parc immobilier. Je pense que la sensibilité écologique va prendre une importance de plus en plus grande et que les entreprises qui veulent acheter ou louer un immeuble vont toujours plus choisir celui qui sera le plus écologique possible. Les investisseurs, eux aussi, vont donner la préférence à des immeubles qui respectent l'environnement, ne serait-ce que parce qu'il y aura sans doute, d'ici quelques années, des taxes ou des impôts plus élevés pour les immeubles qui émettent trop de CO₂.

- Une grande part du parc immobilier est-elle à transformer?

- Oui, bien sûr! En fait 90% du parc immobilier européen a été construit avant 1990, 40% avant 1960; il doit être adapté aux paramètres ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance), qui seront essentiels dès 2030. Il faudra par conséquent entreprendre beaucoup de rénovations. Ce que les gens souvent ne réalisent pas, c'est que les émissions de CO₂ se font dans la durée. Si on considère par exemple qu'un bâtiment a une durée de vie entre 80 ans et 120 ans, disons 100 ans, il faut savoir que 40% à 45% des émissions de CO₂ se produiront pendant les deux ou trois premières années, soit dès le début de sa phase de construction. Les 55% à 60% des émissions restantes s'échelonnent quant à elles pendant le reste de la vie du bâtiment, jusqu'à 100 ans. Or, les émissions de CO₂ sont cumulatives. Une fois les émissions générées, elles restent en effet dans l'air entre 200 et 300 ans. Notre objectif est donc, dans la mesure du possible, de rénover des bâtiments existants en évitant ainsi les émissions de CO₂ causées par un chan-

tier de construction. En transformant des bâtiments que nous avons rachetés, nous visons une réduction jusqu'à 50% de leurs émissions de CO₂.

Madrid, Berlin, les villes qui bougent...

- Quels sont aujourd'hui les critères de base de vos choix?

- Je dirais que la localisation est un critère très important, une constante que j'ai observée au cours de mes vingt-sept ans de carrière d'investissement dans l'immobilier. Je regarde par exemple tout ce qui peut changer le potentiel d'investissement d'un immeuble: un nouveau raccordement de transport public, un quartier qui devient à la mode... Prenons par exemple Shoreditch, à Londres. Il y a dix ans, j'ai pu y observer certains mouvements, et notamment la décision de Google de s'installer là-bas et pas à

la City. Il était donc prévisible que les loyers allaient y augmenter. Il est très important pour un investisseur de sentir les lieux qui frémissent.

A Berlin, par exemple, on voyait en 2015 que de nombreuses entreprises s'établissaient dans cette ville. Berlin était bon marché et attirait les jeunes qui y trouvaient un mode de vie agréable. Et les entreprises ont suivi les jeunes. Avant Berlin, il y a aussi eu Amsterdam et sa qualité de vie remarquable. C'était l'une des villes les moins chères de toute l'Europe, une ville qui présente aussi l'avantage que tout le monde parle anglais.

- Scrutez-vous aussi les secteurs économiques qui montent?

- Oui, outre la localisation, un autre facteur décisif dans l'immobilier est effectivement de choisir les secteurs prometteurs. J'ai beaucoup acheté dans le *retail business*,

de 2005 à 2014, mais depuis 2016 je suis prudent avec ce secteur. Pourquoi? Parce qu'il connaît une baisse rapide en raison des achats croissants des consommateurs sur Internet. J'ai par conséquent beaucoup investi dans la logistique des derniers kilomètres et les *data centers* qui, eux, bénéficient de cette tendance. Aujourd'hui nous avons dans nos fonds un peu de tout, des immeubles résidentiels à louer, mais aussi des hôtels qui, en période d'inflation, peuvent ajuster leurs tarifs sur une base régulière.

- L'immobilier devient-il plus intéressant à cause de l'inflation?

- Je pense que oui, mais, comme toujours, il n'y a pas de réponse unique. Le scénario le plus probable, surtout pour l'Europe, c'est que les taux d'intérêt vont peut-être augmenter, mais rester modérés parce que certains pays sont tellement endettés ▶



Christelle Gaillard
christelle.gaillard@mobilier.ch
T 022 879 70 83



Christophe Andrey
christophe.andrey@mobilier.ch
T 022 819 06 18

Un choix judicieux : votre hypothèque auprès de la Mobilière

Agence générale de Genève
Denis Hostettler

Route du Grand-Lancy 6a
1227 Les Acacias
T 022 819 05 55
geneve@mobilier.ch
mobilier.ch

la Mobilière

MAISON de la LITERIE®
GENÈVE

SOLDES
Jusqu'à **-50%*** d'été

**MATELAS
SOMMIERS
LITS ÉLECTRIQUES
CANAPÉS CONVERTIBLES**

Sur les articles signalés par étiquettes

LIVRAISON RAPIDE
67, rue de la Servette - 1202 Genève
Tél. 022 734 24 34 (tram 14 ou 18, arrêt Poterie Bus N°3)
www.maisondelaliterie.ch



ADOBE STOCK

«La tendance la plus importante dans l'immobilier pour les dix à quinze ans qui viennent est liée au développement durable et à l'environnement».

qu'une hausse trop forte mettrait en danger les gouvernements et le projet européen.

- Quelles sont les autres villes qui vous paraissent intéressantes en Europe?

- Madrid est très attirante. La capitale espagnole était jusqu'ici un peu devancée par Barcelone, mais elle a gagné de l'importance, est devenue plus internationale. C'est elle qui attire les jeunes! Quand on compare Madrid avec Milan, par exemple, Madrid coûte beaucoup moins cher, que ce soit pour les bureaux ou pour les logements. Il existe chez les jeunes une tendance à aller dans des centres importants, mais pas forcément des capitales. Par exemple Manchester au Royaume-Uni ou Göteborg en Suède.

La Suisse, éternelle valeur-refuge

- Et en Suisse?

- Je suis dans ce métier depuis 27 ans, dont 24 passés à Londres. J'ai investi jusqu'à 22 milliards de dollars partout en Europe, mais la Suisse me semble toujours l'un des marchés les plus difficiles. C'est un marché très local, où les rendements sont bas. J'habite

à Genève depuis trois ans et je pense que dans le monde incertain qui nous entoure, les gens vont chercher de plus en plus dans l'immobilier la plus grande sécurité possible. C'est une tendance qui peut aider la Suisse pendant les prochaines années. Mais des villes comme Genève et Zurich sont très chères, donc plus attractives pour des personnes plus âgées que pour des jeunes, ce qui pourrait compromettre la croissance économique et le dynamisme de ces villes sur le long terme.

- En quelque sorte, Madrid et Berlin sont pour les jeunes et les villes suisses pour les seniors et les retraités?

- J'espère que non! J'habite Genève avec mes deux filles et j'adore cette ville, mais je pense toutefois que ce risque existe bel et bien. J'ai pu observer dans ma carrière comment une ville peut devenir trop chère et perdre une partie de son dynamisme. A Genève, les jeunes ont de la peine à louer un logement. Il n'y a pas une seule solution, mais plusieurs pistes possibles qui peuvent avoir un effet d'ensemble, par exemple favoriser la construction de logements plus petits ou encore la colocation. Il y a eu des

actions en ce sens à Londres et à Amsterdam, qui ont porté leurs fruits.

- Le conflit en Ukraine a-t-il des retombées sur l'immobilier?

- Ce qui se passe en Ukraine aggrave le problème de l'inflation: construire un nouveau bâtiment coûte beaucoup plus cher aujourd'hui qu'il y a un an. Mais tout dépend aussi de la perception d'un investisseur. Un investisseur américain regarde aujourd'hui l'Allemagne comme un pays plus risqué qu'autrefois, parce qu'il le considérera comme proche de l'Ukraine. Toutefois, il n'y a aucune panique chez les investisseurs européens. Beaucoup d'argent a été investi dans l'immobilier en Europe et le marché y est relativement stable à l'heure actuelle. En revanche, on observe un recul dans la promotion de nouvelles constructions, parce que l'inflation renchérit leur coût. A court terme, ce n'est pas bon, mais il faudra ensuite rattraper toutes ces constructions qui n'auront pas été commencées. Une stagnation de l'offre implique une augmentation des loyers pour les bâtiments existants, dans un horizon de trois à cinq ans. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR ROBERT HABEL