

Diana Oblak, directrice exécutive de Stoneweg Switzerland

# Quel avenir pour la logistique et l'immobilier industriel?



STONEWEG

Le projet de Wigoltingen/TG.

**- Stoneweg est spécialisé dans la logistique et l'immobilier industriel. Qu'est-ce qui a motivé ces choix?**

- Le groupe Stoneweg est actif dans de nombreux secteurs, de l'immobilier résidentiel à l'hôtellerie. Effectivement, en Suisse, nous investissons essentiellement dans la logistique et l'immobilier industriel. Ce qui nous a amenés à nous focaliser sur ceux-ci est le niveau des prix très élevés des autres secteurs (résidentiel et immeubles de bureau) et surtout une analyse approfondie du marché, révélant notamment une offre souvent inadaptée aux exigences et aux besoins des locataires. La nécessité de ré-

pondre pro-activement à la numérisation de l'économie est aussi apparue de façon claire. La Covid-19 a accéléré cette tendance et confirmé la pertinence de notre positionnement stratégique.

**- L'un de vos slogans est «In Logistics We Trust». Compte tenu de la situation actuelle, croyez-vous toujours en ce secteur?**

- Plus que jamais! La Covid a fait la démonstration que nous pouvions vivre quasiment sans magasins et pendant des mois, des quartiers entiers de bureaux sont restés vides alors que les entreprises continuaient

à fonctionner. En revanche, la logistique et l'industrie ont démontré leur caractère essentiel, pour ne pas dire stratégique. Il est ainsi possible d'imaginer un monde pouvant fonctionner sans magasins ou sans bureaux, mais pas sans industrie ni sans services logistiques.

**- La pandémie ayant démontré ce positionnement stratégique et l'intérêt des investisseurs, ne pensez-vous pas que ce marché risque d'être saturé?**

- Cet intérêt est une très bonne chose. Pendant longtemps, ces secteurs étaient considérés comme secondaires, de niche, voire

risqués. Plus d'attrait signifie aussi plus de liquidités et l'on constate maintenant l'arrivée d'investisseurs institutionnels sur d'importantes transactions. C'est peut-être aussi une incitation pour les banques à revoir leur approche de ces secteurs, en termes de conditions de financement. La numérisation et une réorganisation des échanges, où la Covid, là encore, a montré les limites des flux tendus et du «just-in-time», contribuent à maintenir la demande. D'un autre côté, l'offre est insuffisante, constituée en grande partie de surfaces anciennes et souvent mal adaptées aux besoins actuels. Afin de répondre aux besoins des locataires et de créer de la valeur dans un marché qui devient financièrement tendu, nous avons

dans notre stratégie une part importante de valeur ajoutée, de développement ou de redéveloppement.

**- Quels sont ces besoins et quels types de bâtiments faudrait-il développer selon vous?**

- Il y a pour nous quelque chose de très clair: construire aujourd'hui comme l'on construisait hier n'est plus une option. Il faut être conscient que nous vivons à la fois une révolution tout d'abord environnementale, mais aussi numérique et sociétale. Cela implique d'intégrer ces éléments dans la conception, la réalisation et l'exploitation des bâtiments. Concrètement, nos produits visent à combiner ces impératifs au maxi-

STONEVEG



Diana Oblak.

mum. La question environnementale est, à cet égard, centrale. Il ne s'agit pas d'une question commerciale, il s'agit de notre responsabilité, en tant qu'investisseur, face à l'avenir. Dans la vie, il peut y avoir des plans B, mais il n'y a pas de planète B.

**- Ne pensez-vous pas que la situation économique actuelle, avec notamment la remontée des taux, affecte l'avenir de la logistique et l'immobilier industriel?**

- Tous les secteurs et tous les acteurs économiques sont concernés par les changements en cours. Il est à cet égard essentiel d'être à la fois très rigoureux et très exigeant. D'un point de vue financier, nous avons d'ores et déjà pris un certain nombre de mesures en bloquant une partie de notre dette. Dans le domaine de la construction, nous adaptons nos projets et nos systèmes constructifs, avec comme élément essentiel la question climatique. Pour le surplus, nous sommes dans un secteur stratégique où les besoins sont - et resteront - immenses. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR VINCENT NAVILLE

GROS PLAN

## Quid de la hausse des taux?

**- Comment voyez-vous les conséquences de la remontée des taux décidée par la BNS pour faire face à l'inflation?**

- Nous vivons un moment très compliqué d'un point de vue économique. Sans entrer dans un long débat, les poussées inflationnistes dont vous parlez sont, jusqu'à présent, la conséquence de facteurs spécifiques: le prix des énergies fossiles et les goulets d'étranglement pour certains biens. Mais je ne crois pas que nous soyons face à une hausse généralisée des prix. Le problème est plutôt une érosion des salaires réels et une perte du pouvoir d'achat des ménages. Fondamentalement, je pense qu'il s'agit d'un recalibrage de l'économie mondiale. C'est sans doute un moment majeur, avec des effets de long terme, et il va en résulter un réajustement des prix relatifs. Le défi va maintenant être de s'adapter à cette nouvelle réalité en train d'émerger, avec un coût de l'argent et un prix de certains produits plus élevés et, en même temps, une croissance anticipée relativement faible à moyen terme.

Il faut aussi se poser la question de l'effet de cette hausse sur les causes de l'inflation actuelle. Il est douteux que les hausses de taux auxquelles nous assistons puissent avoir de réels effets sur les prix de l'énergie ou l'approvisionnement. Mais les Banques centrales doivent intervenir pour ne pas donner un sentiment de perte de contrôle. Je pense que cet élément doit être pris compte dans le cadre des anticipations que l'on peut faire.

**- Mais quelles vont être, selon vous, les conséquences de ce recalibrage pour l'immobilier et plus particulièrement le secteur où vous êtes actifs en Suisse?**

- La première conséquence est une baisse de l'indice SXI Real Estate de près de 20% depuis le début de l'année. La très forte hausse des indices immobiliers au cours des dernières années était fortement corrélée au coût de l'argent; il est donc logique que la hausse des taux influence ces indices à la baisse. Cela étant, je pense que les conséquences pourraient être différentes suivant les secteurs. Dans l'immobilier commercial, les baux peuvent être indexés, ce qui permet de maintenir le niveau de liquidités «réel». L'immobilier résidentiel obéit généralement, quant à lui, à d'autres mécanismes du droit du bail, qui prennent en compte les taux hypothécaires.

Indépendamment de ces mécanismes, un élément très important sera de savoir quels niveaux de loyer les locataires, qu'ils soient résidentiels ou commerciaux, pourront supporter. Dans l'industrie et la logistique, le niveau des loyers doit rester compétitif, mais comme je l'ai indiqué, il faudra également voir ce qui résulte du «repricing» de certains biens. C'est pourquoi nous travaillons à orienter notre offre sur des secteurs à plus fort potentiel.