



Deuxième Journée romande des fonds immobiliers

# Investir ou ne pas investir, telle est la question

La société IMvestir Partners SA recevait récemment un public de banquiers, de professionnels de l'immobilier et d'investisseurs dans le cadre des cinémas Pathé Flon à Lausanne pour sa deuxième Journée romande des fonds immobiliers. Après un tour d'horizon du marché immobilier romand par Ludovic Weiss, *Head of Portfolio Management* chez Realstone, Julien Baer, *CFO* de la SICAV Comunus, a présenté son modèle d'affaires.

**axius**

**L'impression d'être copié**

[www.axius.ch](http://www.axius.ch)  
[www.shop.axius.ch/fr](http://www.shop.axius.ch/fr)

+41 (0) 58 317 18 18
 [info@axius.ch](mailto:info@axius.ch)

QR code



ADOBE STOCK

La demande croît et le taux de vacance en Suisse romande est historiquement bas.

Inflation au plus haut depuis trente ans, prix des biens immobiliers en baisse, réduction du *spread* entre taux à dix ans de la BNS et rendements obligataires, après une hausse de 200 points de base du taux directeur en 18 mois, «du jamais vu», selon Ludovic Weiss. Pourquoi alors vouloir investir dans l'immobilier lorsque les obligations redeviennent intéressantes?

Une première raison est que les obligations n'offrent pas de protection contre l'inflation, répond Ludovic Weiss. Par ailleurs, la baisse des prix de l'immobilier et les possibilités de revalorisation des loyers liées au relèvement du taux directeur et à l'inflation vont accroître le rendement brut de l'immobilier. Le nombre de permis de construire délivrés stagne et les projets de surélévation prennent des années à se

concrétiser. L'offre de logement ne parvient pas à suivre la croissance de la demande et le taux de vacance en Suisse romande est historiquement bas. Actuellement, les caisses de pension et les assurances vendent plus de biens immobiliers dans l'Arc lémanique qu'elles n'en achètent. Le marché s'approche d'un marché d'acheteurs, avec des volumes et des prix en diminution, alors que le taux ►



ELECTROMENAGER – CUISINE – CHAUFFAGE




Vente – Service après-vente – Toutes marques



ELECTROMENAGER – CUISINE – CHAUFFAGE

Partenaire engagé 2023




Rue Eugène-Marziano 23 A – 1227 Les Acacias/Genève  
Tél. +41 22 300 58 58 – info@philippemarechal.ch  
www.philippemarechal.ch

directeur va probablement encore augmenter et avec lui les réserves locatives. La tendance est générale; seul le volume de surfaces de bureaux libres à Genève reste élevé et s'écarte de ce qu'il est dans le reste de la Suisse romande. Au final, il y a des opportunités d'investissement, en particulier dans l'immobilier résidentiel, estime Ludovic Weiss.

### L'ESG ne nuit pas à la valeur

Julien Baer, CFO de la SICAV Comunos, qui détient un portefeuille immobilier évalué à 518 millions de francs, a présenté son modèle d'affaires, qui repose sur une approche fondée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Avec un

rendement moyen de l'ordre de 4% par an depuis sa création en 2013, Comunos fait mieux que le *SXI Real Estate Fund Index*. Comunos est investi à 100% en Suisse romande, dont 84% dans le canton de Vaud, selon la valeur de marché des biens qu'il détient.

La stratégie ESG de Comunos s'appuie sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> à travers la rénovation des immeubles, la promotion des énergies renouvelables, la préservation des terres et de la flore existante. Ainsi dans un prochain projet à Montolivet (Lausanne), dans une zone arborisée, il a été renoncé à créer un parking souterrain pour ne pas toucher au couvert boisé, ni au sol. Comunos met par ailleurs en place une approche personnalisée des

locataires, qui tient compte de leurs possibilités financières, et s'est doté des outils de gouvernance associés à l'ESG (intégration de l'ESG au tableau des risques, rapports de durabilité...).

### Un dialogue constant

Le fonds achète des immeubles à faible performance énergétique, les rénove pour améliorer cette performance, mais aussi pour en accroître l'agrément pour les occupants, et peut ainsi en augmenter le rendement locatif. Afin de récompenser ses actionnaires, selon les mots de Julien Baer, Comunos vend certains immeubles après travaux, à la fois afin de maintenir sa marge de liquidités et de distribuer des dividendes




Av. de la Praille 45 - 1227 Carouge - Tél. +41 (0)22 300 58 78  
leoska@leoska.ch - [www.leoska.ch](http://www.leoska.ch)

Salles de bains - Carrelage - Hammam - Sauna

**Visitez notre showroom, scannez le QR code ci-dessus**





**AMOUDRUZ SA**  
LE CURAGE DE VOS CANALISATIONS DE A à Z



**DÉPANNAGE 24/24 7/7**  
**DÉBOUCHAGE / CURAGE / VIDANGE / POMPAGE**  
**INSPECTION VIDÉO / POMPE DE RELEVAGE**  
**022.329.05.24**  
[contact@amoudruz-sa.ch](mailto:contact@amoudruz-sa.ch)



Le fonds achète des immeubles à faible performance énergétique et les rénove pour améliorer cette performance.

de manière stable et régulière. En achetant et vendant au bon moment, les plus-values réalisées après travaux peuvent être très importantes.

Selon le type d'immeuble et de quartier, Comunus peut aussi transformer un loca-

tif en PPE et vendre les appartements un par un. Quel que soit le cas de figure, vente par appartement ou vente en bloc, il faut être patient, tenir compte des occupants du bâtiment et aborder toutes les parties prenantes, souligne Julien Baer. Comunus est

en constant dialogue avec les autorités des communes où il investit et a parfois modifié des projets pour aller dans leur sens. C'est aussi cela, la dimension sociale de l'ESG. ■

CESARE ACCARDI

**MAISON de la LITERIE**  
GENÈVE

*Nouvelle collection*  
**-30%**

MATELAS, SOMMIERS, LINGES DE LIT ET CANAPÉS CONVERTIBLES

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

**Envie de vous sentir libre comme l'air ?**

Notre mission sur terre ?  
Mettre à votre disposition toutes nos compétences pour vous accompagner dans le domaine du courtage immobilier.  
Grâce à notre solide expérience et une parfaite connaissance du marché, nous vous offrons un service personnalisé.  
Pour le courtage immobilier, vous êtes à la bonne adresse.

GERANCE | COURTAGE | EXPERTISE | PROMOTION  
Rue Saint-Joseph 34  
1227 Clairège, Genève  
T. +41 22 306 19 19

**REGIEDUMAIL**  
www.regies.ch