

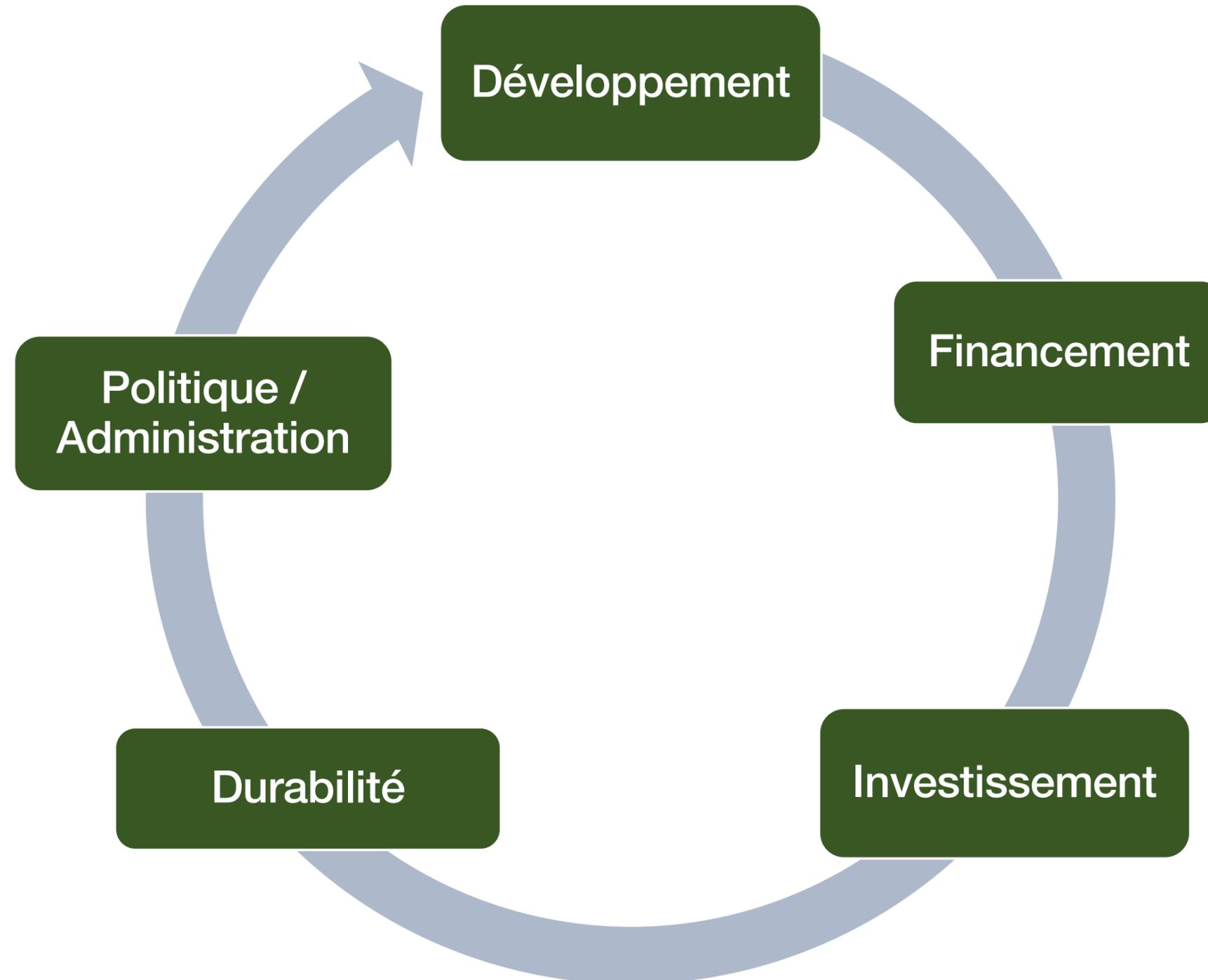
Regards croisés sur les risques et les opportunités de l'immobilier

Forum du logement 2024, Neuchâtel

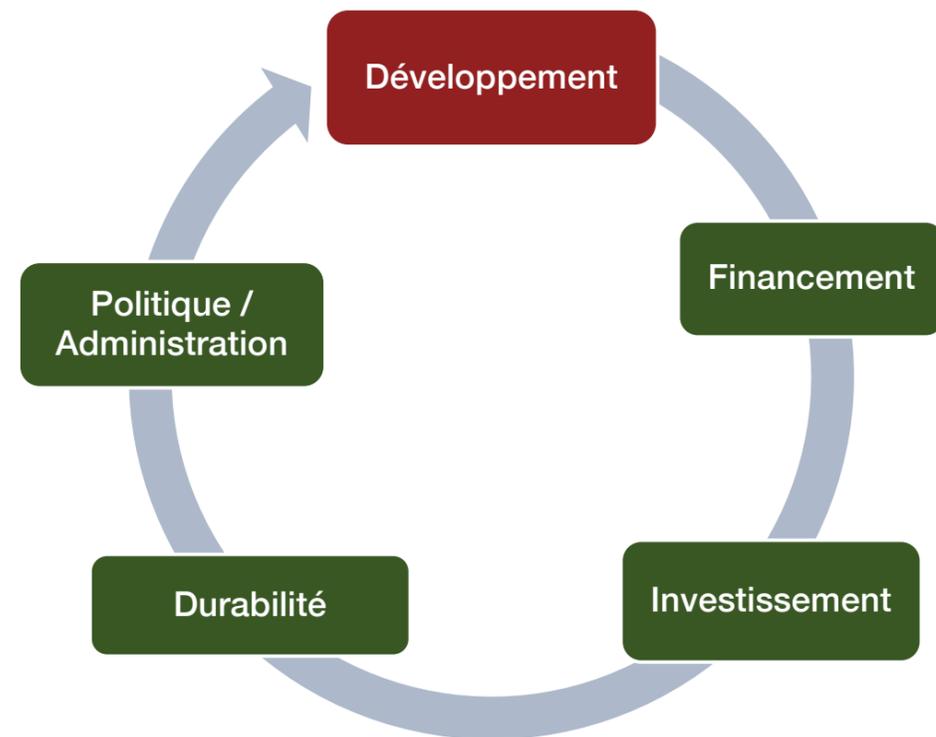
Nicole Decker, Cheffe de l'Office du Logement

Hervé Froidevaux, consultant stratégique et administrateur

Regards croisés



Développement



Les **terrains** se font **rares**, les **procédures** se font **longues**, les **recours** se font **systematiques**. Le développeur travaille avec une matière première chère et incertaine.

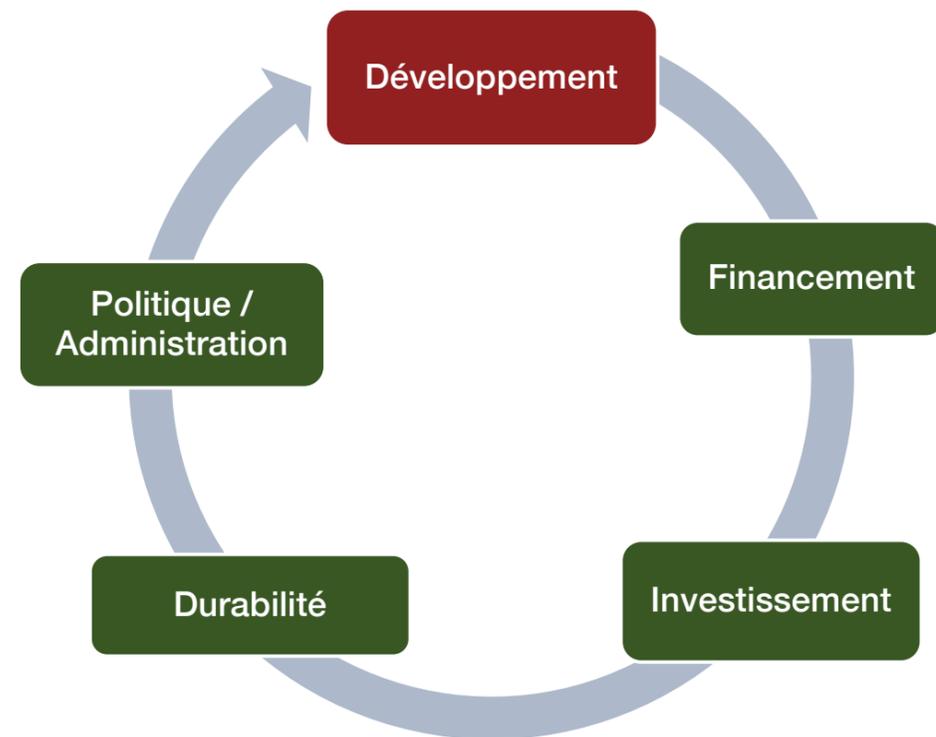
Heureusement, les **coûts** de construction sont revenus à des niveaux certes encore élevés, mais **plus raisonnables** qu'en sortie de Covid.

Le monde de la planification prend conscience du besoin de **simplifier** les **procédures**, pour pouvoir densifier vers l'intérieur de manière qualitative et pour pouvoir rénover et surélever les bâtiments.

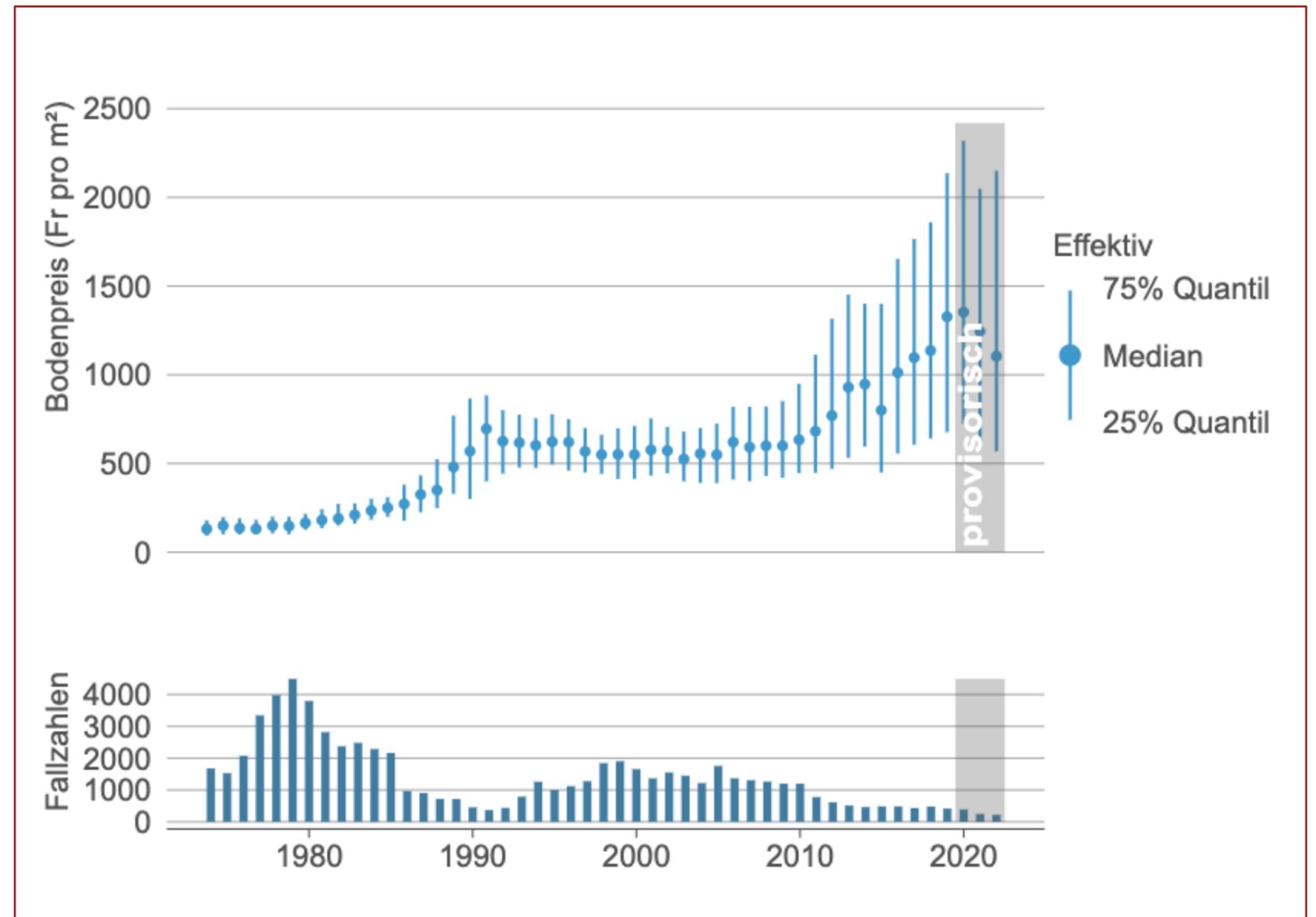
Aurons-nous le courage de la **démolition-reconstruction des règles d'un autre temps?**

Simplifions, dans l'intérêt de tous!

Développement

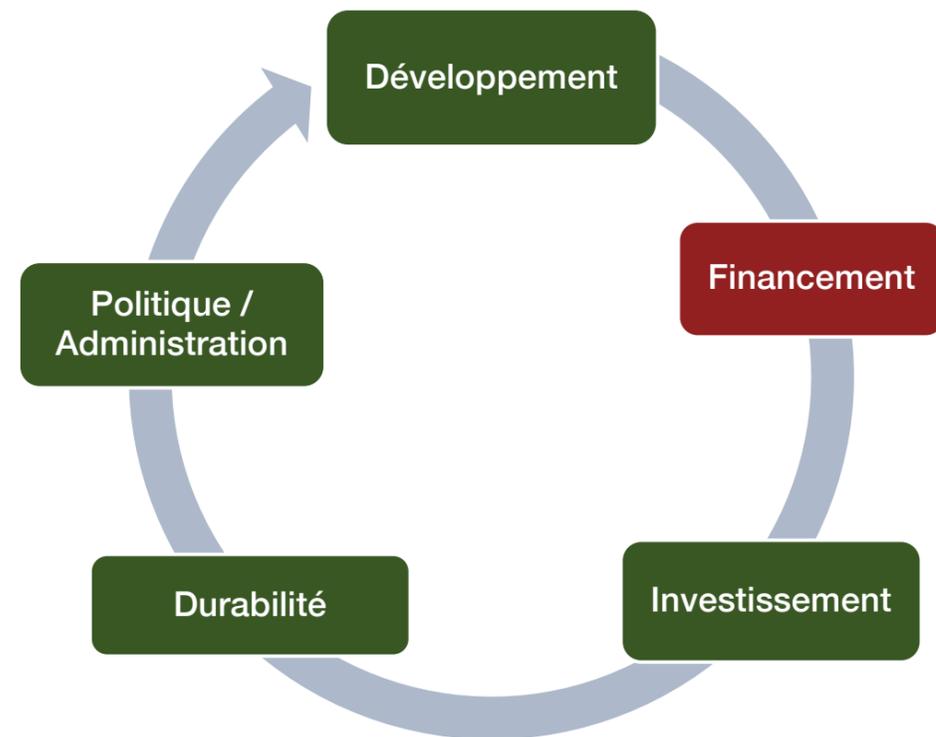


Prix des terrains en zone à bâtir résidentielle, Canton de Zurich



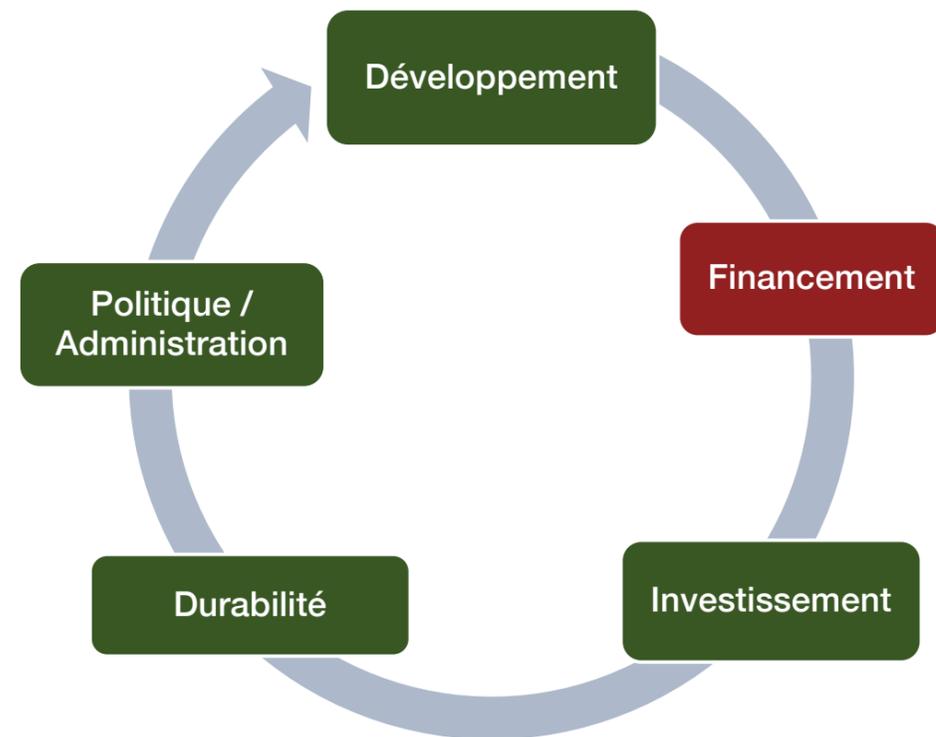
Source: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html>

Financement

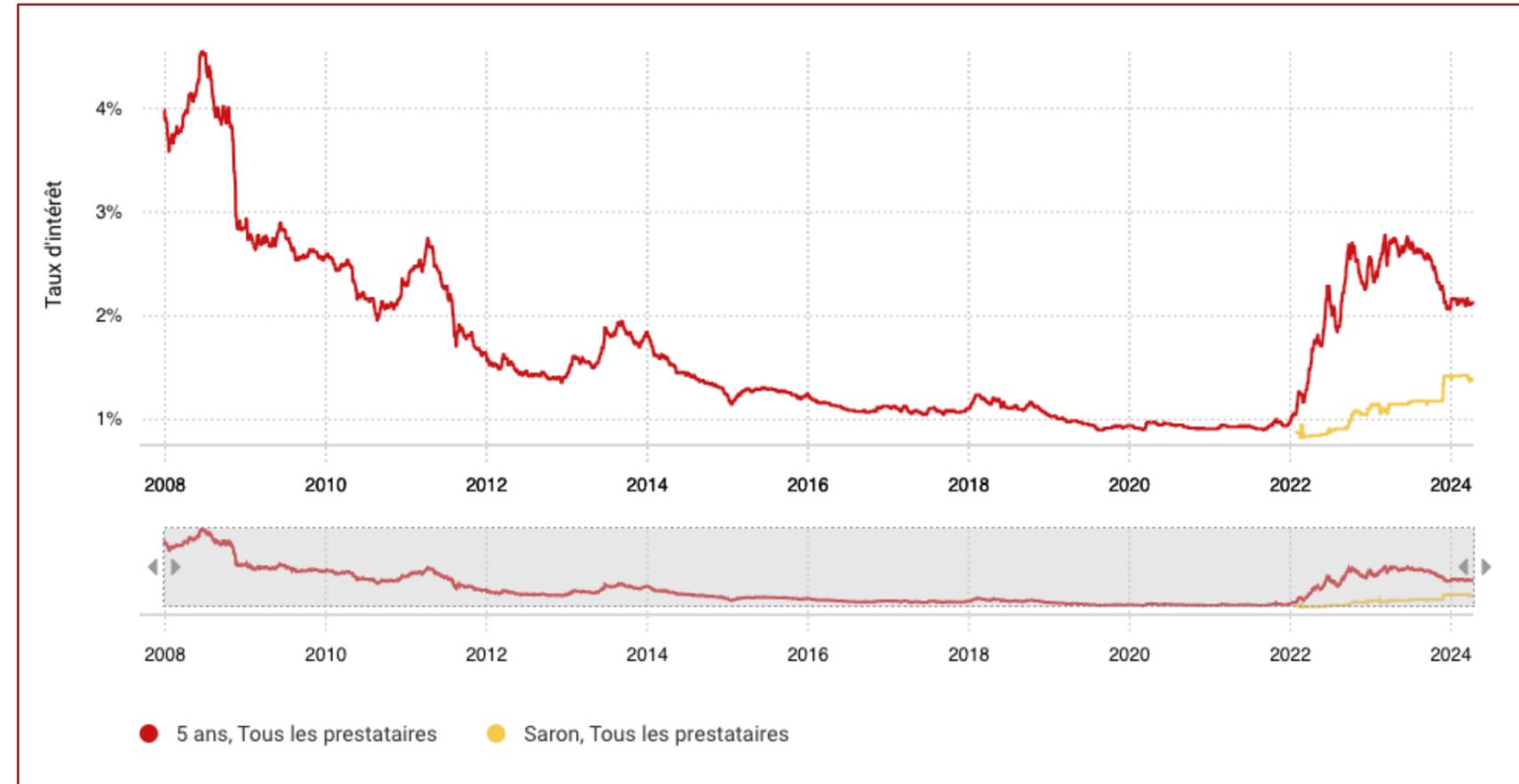


Après la crainte de la remontée brusque des taux, le **calme est revenu**, les **transactions** repartent à la hausse, mais le crédit est devenu une **commodité**, alors que l'expertise du **banquier** spécialiste de l'immobilier dans le financement devrait être davantage utilisée comme **valeur ajoutée**. La prise de **risque** dans les financements devient un sujet de négociation des preneurs de crédits et de certains établissements à la mémoire courte. Là encore, le financeur devrait être un **partenaire** dans l'analyse et la décision. Le pouvoir d'achat à Neuchâtel est limité et les gens rechignent encore trop à rénover leurs immeuble, logement ou maison. Les financements des **rénovations énergétiques** doivent être réinventés! Les **incitations** cantonales et communales aussi!

Financement

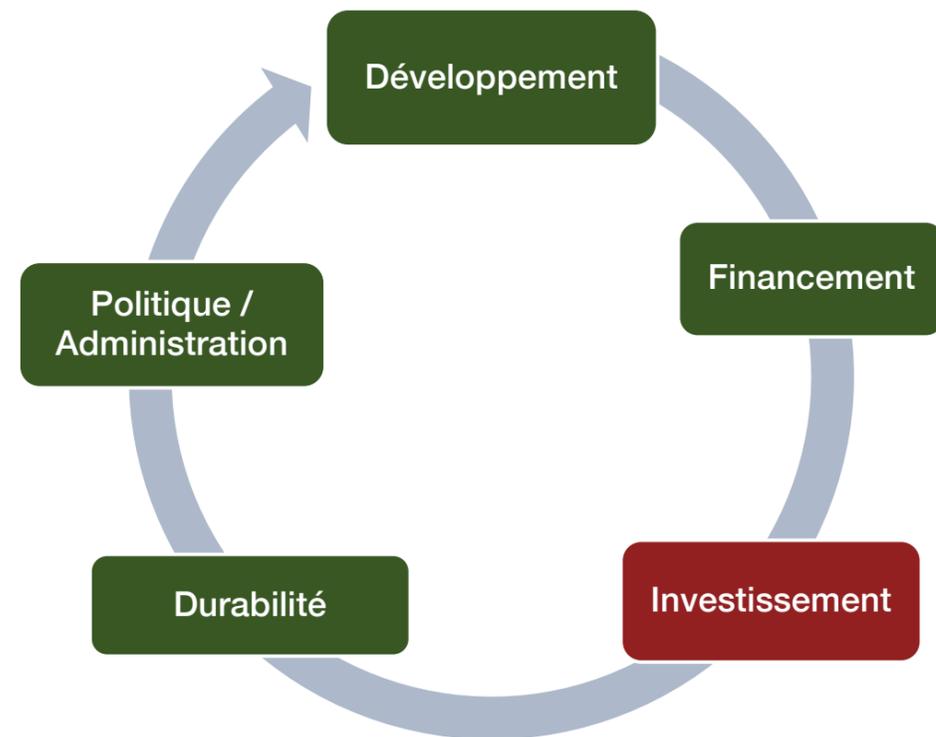


Evolution des taux hypothécaires en Suisse, 5 ans et Saron



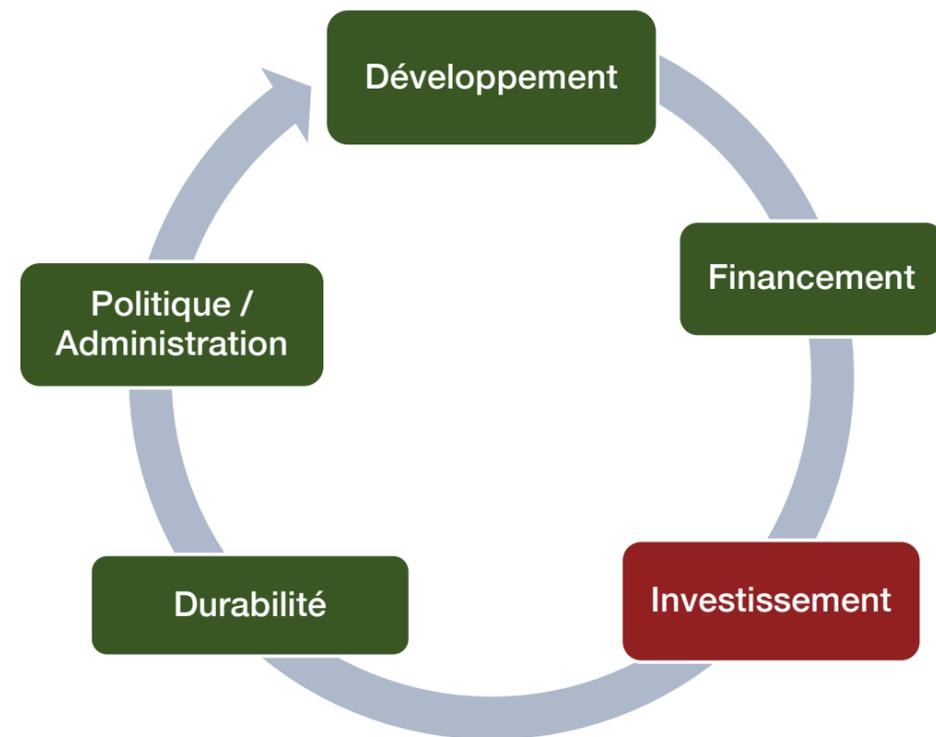
Source: <https://fr.comparis.ch/hypothecken/zinssatz/zinsentwicklung>

Investissement

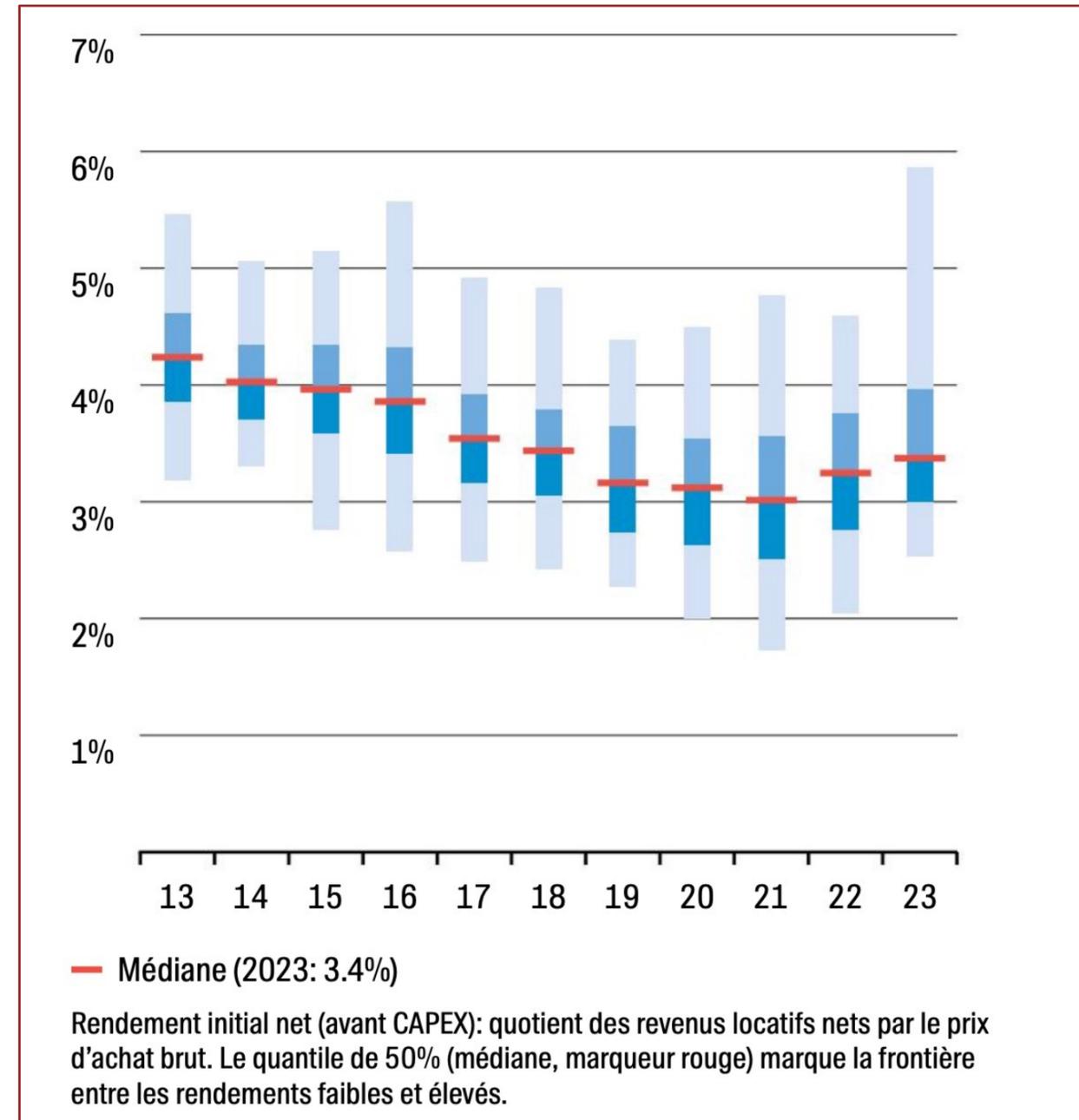


La montée des **taux** d'intérêt a **stoppé** le **boom de 25 ans** de l'investissement immobilier. Les cours des fonds et actions ont dégringolé de 15-20% en 2022 et fait fondre les agios. Les **émissions** de capital se sont faites **rares** en 2023, rendant les nécessaires rénovations énergétiques très compliquées, avec des rendements distribués de 2 à 3% seulement. Les exigences des investisseurs et surtout des instances de régulations poussent les investisseurs à concentrer leurs acquisitions sur des immeubles **neufs ou rénovés**, laissant les grandes passoires énergétiques aux plus gros investisseurs privés et non cotés, à moindre prix (attention, **opportunités**). Le neuf reste très cher et rare. **Marché à double vitesse**, investissements concentrés sur le faible impact marginal de transition et sur l'existant.

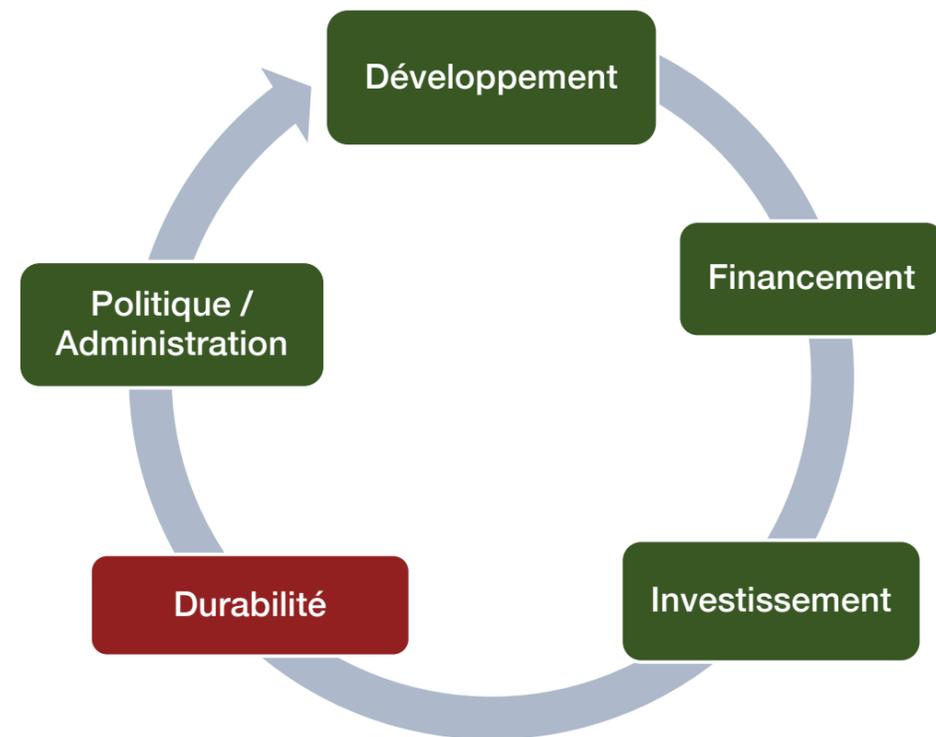
Investissement



Rendement initial net des transactions immo.



Durabilité



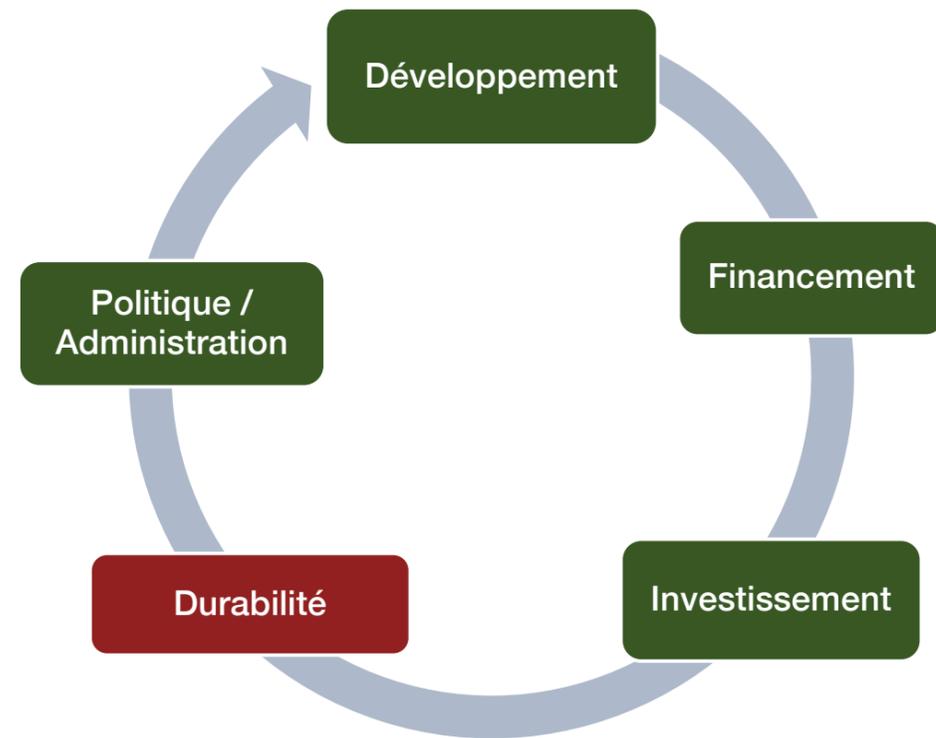
ESG, ESG, **ESG** nouveau motto après situation, situation, situation. Les institutionnels s'arment d'indicateurs, stratégies de rénovation et de logements abordables.

Mais **comment réaliser** la montagne de rénovations sans trop toucher aux rendements? Ou trouver les **données** pour alimenter les indicateurs ESG? Comment communiquer sans **greenwashing**?

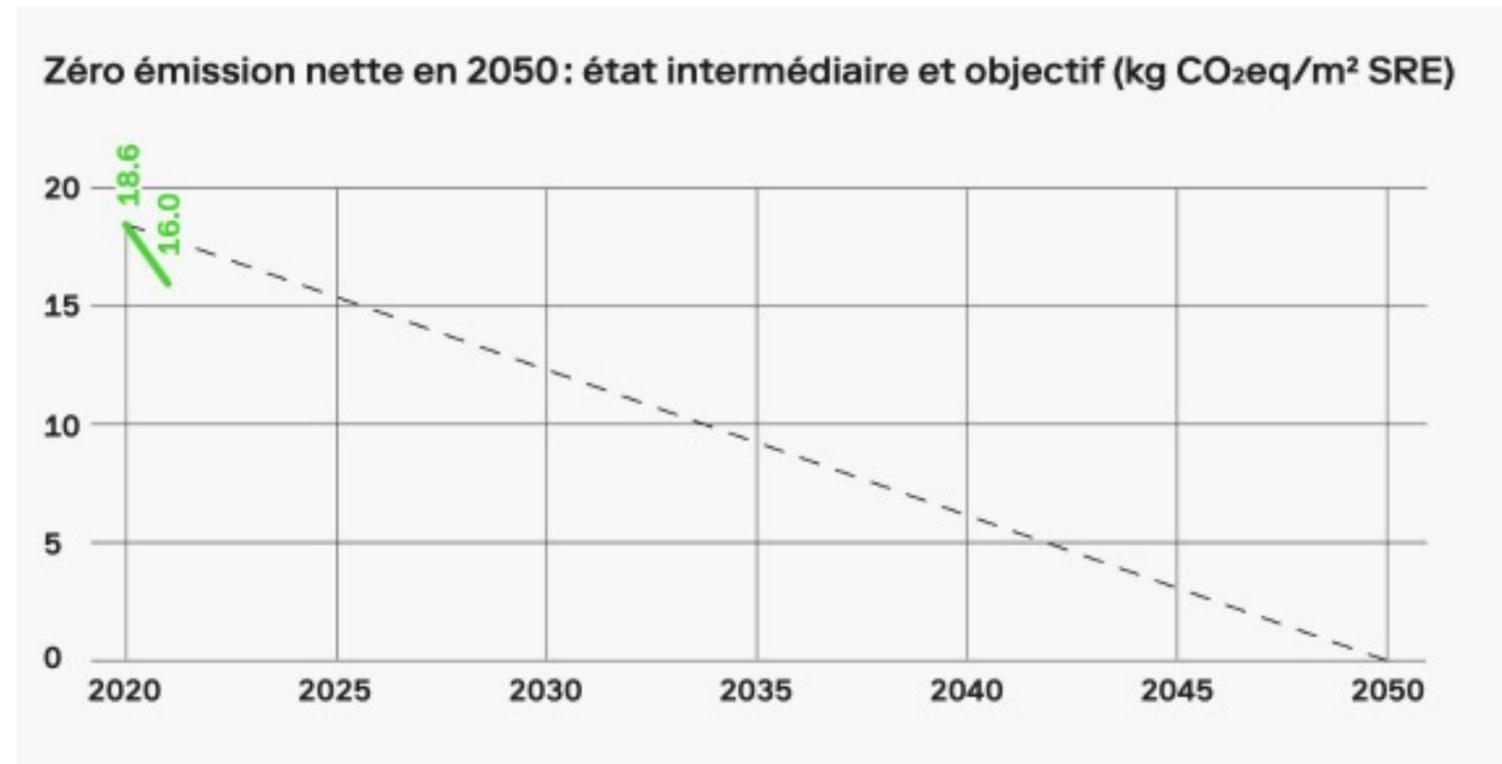
Les **quick-wins** sont recherchés (monitoring de chauffage, PV, pompes à chaleurs), les CAD attendus comme le messie et **on espère que l'Etat aidera** (subventions, fiscalité).

L'**innovation** dans ce domaine est sans limites, comme quoi la crise amène aussi toujours des **opportunités**.

Durabilité

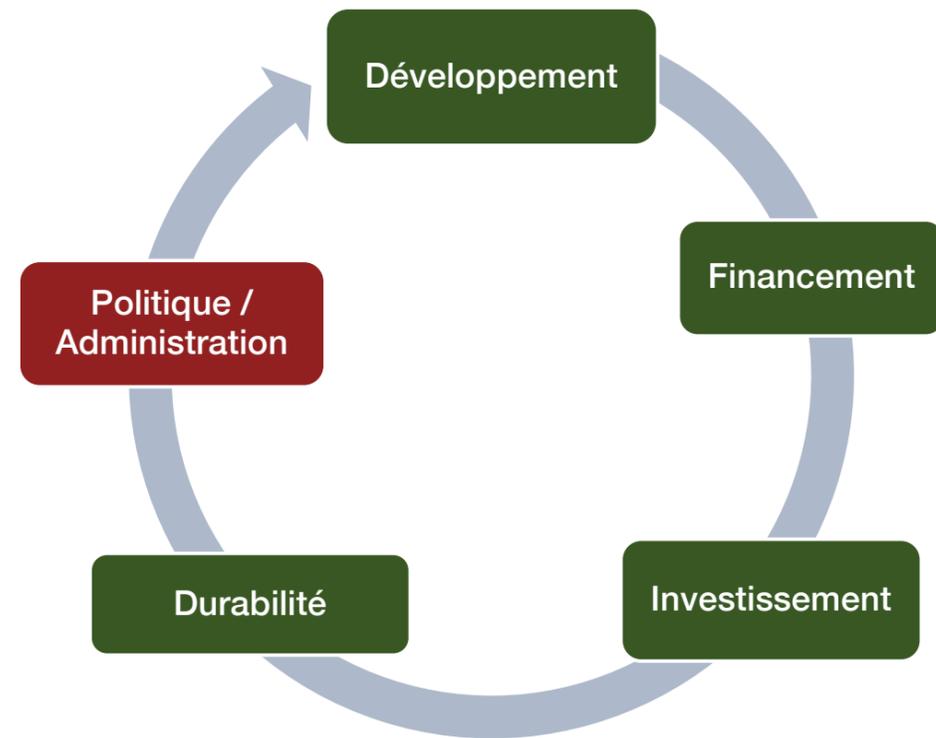


Trajectoires des émissions de CO2 (exemple: Pensimo)



Source: Pensimo Management AG

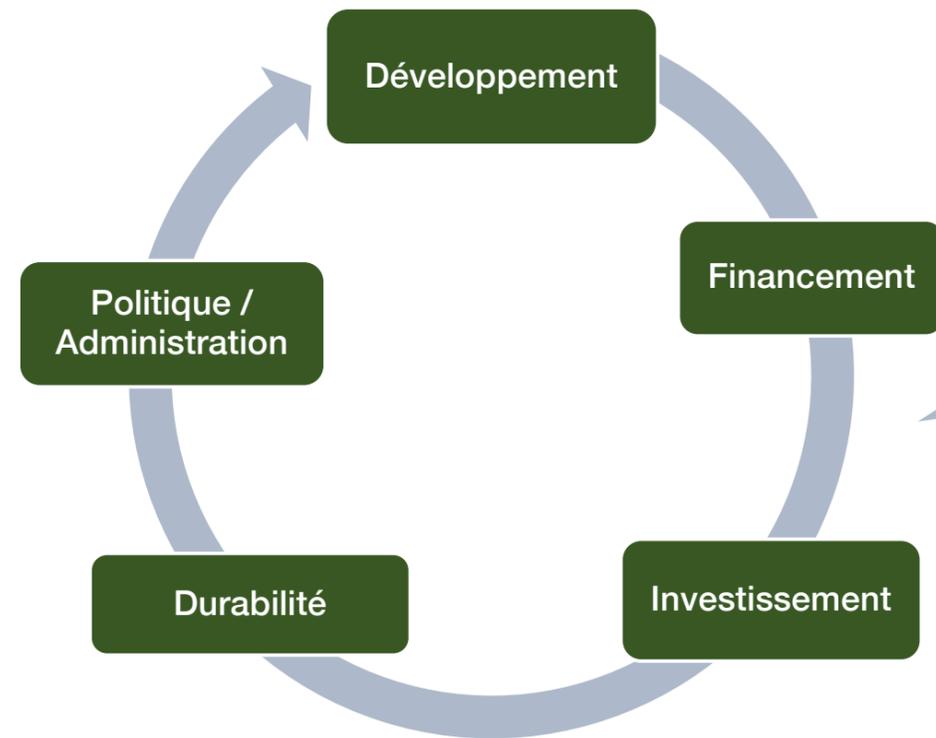
Politique / Administration



Tout logement?
Tout environnement?
Plutôt mix des deux!

Ta vision, Nicole Decker?

Conclusion



Les politiciens polarisent, les spécialistes s'opposent, les réglementations se contredisent, alors que finalement... tout le monde est d'accord! On veut des logements abordables, rentables et rénovés, dans une ville verte, bleue et vivante! Alors parlons le même langage, pragmatique et... simplifié!

Contact

Je suis très volontiers à disposition pour tout échange ou complément d'information que vous pourriez souhaiter.

Hervé Froidevaux

Conseiller stratégique indépendant

+41 79 60 118 60

h.froidevaux@bluewin.ch

