

BBGI Rencontres Institutionnelles

Alain Freymond – Associé - CIO



Avril 2018

COMPTOIR IMMOBILIER

Alexandre Sizonenko et Quentin Epiney, membres de la direction générale adjointe du COMPTOIR IMMOBILIER, étaient ce mois-ci, les invités des Rencontres BBGI « Entre Institutionnels et Top Managers Suisses » lors d'une immersion complète dans l'univers d'un des leaders romands du secteur de l'immobilier.

Avec des origines remontant à 1825, le Comptoir Immobilier est la plus ancienne régie de Genève. Autrefois nommée Comptoir Genevois Immobilier, elle se classe aujourd'hui parmi les leaders romands du secteur de l'immobilier. En 2008, le Comptoir Genevois célèbre son 20^{ième} anniversaire et afin de consolider son développement et conquérir de nouvelles régions, l'entreprise procède à un changement de raison sociale pour devenir COMPTOIR IMMOBILIER SA. Entretemps, la régie s'est progressivement déployée dans le Canton de Vaud puis en Valais, tout en développant parallèlement ses réseaux locaux et ses affiliations internationales. En outre, COMPTOIR IMMOBILIER est en plein essor et pilote actuellement plusieurs grands projets dans différents cantons. Il compte désormais 286 collaborateurs répartis dans les cantons de Genève, Vaud et Valais, permettant ainsi d'assurer l'entière satisfaction de sa clientèle tout en offrant le plus haut niveau de services et ce, dans tous les domaines - Gérance et copropriétés, Locations commerciales et résidentielles, Ventes et Évaluations, Immobilier de prestige, Pilotage de projets, Gestion de centre commerciaux, Valorisation de patrimoine immobilier et Facility Management.

À la suite d'une décennie de politique monétaire expansive, la majorité des économies de l'OCDE connaissent une hausse d'inflation avec laquelle devrait s'en suivre une légère croissance des taux attendue.

Aujourd'hui, le marché de l'immobilier, étroitement lié à la conjoncture économique mondiale, connaît une nette croissance et un regain d'activité. Dans un contexte de reprise économique, une augmentation du PIB et une hausse de l'indice de consommation sont attendues pour les deux prochaines années, alors que le taux de chômage atteint son plus bas à 3,2%. A cela, s'ajoute une hausse des exportations en 2017 favorisée par la dépréciation du franc suisse qui demeurent tous deux des facteurs propices au développement du marché de l'immobilier. Nous l'aurons compris, le marché de l'immobilier semble sans conteste, afficher un dynamisme palpable.

Cependant, certains facteurs d'incertitude pourraient déstabiliser le marché de l'immobilier suisse. En effet, le marché de l'immobilier pourrait perdre de son attrait notamment avec les nouvelles restrictions des plans directeurs cantonaux et le durcissement envisagé de la Lex Koller, en regard des nouvelles restrictions pour les étrangers d'Etats tiers non-résidents, les contraignant à vendre leurs biens immobiliers deux ans après avoir quitté la Suisse. Par ailleurs, des facteurs tels que la migration en baisse, l'initiative « Monnaie pleine » qui impose que les prêts soient entièrement couverts par la banque, ainsi que celles à venir « Davantage de logements abordables » et « Stop au mitage du territoire », pourraient éventuellement compromettre le dynamisme du marché.

Actuellement, grâce à de bonnes performances dans le développement économique depuis plus de 15 ans, l'immobilier sur le canton de Vaud se porte mieux que sur le canton de Genève. Ainsi, à plus large échelle, en Suisse, les loyers présentent une tendance à la baisse de 3,15 % contrairement à l'offre des logements locatifs qui quant à elle, subi une forte croissance. Le canton de Vaud affiche la plus haute moyenne de performance avec 7.5% de la valeur de marché. La progression de 36% du ratio valeur d'un immeuble et état locatif annuel (c-à-d combien d'état locatif annuel pour atteindre la valeur d'un bien) entre les années 2010 et 2017 pour sa part, est reflétée en grande partie par l'influence du taux d'intérêt.

En guise de conclusion, nos invités, Alexandre Sizonenko et Quentin Epiney terminent leur recommandation avec: « Il faut cultiver son jardin », c'est-à-dire d'agir sur les seules variables en main des propriétaires : l'état locatif ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation. En résumé, nous pouvons constater que le marché de l'immobilier demeure attractif et se porte toujours visiblement très bien, tout en étant en constante évolution.

Lors de nos prochaines conférences qui auront lieu le 15 mai à Lausanne et le 16 mai à Genève, BBGI Group aura le plaisir d'accueillir la compagnie JET AVIATION.