

L'avis de l'expert

La naissance d'un quartier

Stefano Ginella

Patrimonium
Asset Management,
membre COPTIS



De nombreux projets de construction sont en cours de réalisation en Suisse romande, ce qui augmentera fortement le nombre de logements neufs sur le marché. Ce nouvel équilibre entre l'offre et la demande pousse les développeurs à accentuer leurs réflexions sur la planification de concepts de nouveaux quartiers intégrés et sur la dynamique à donner vis-à-vis de leurs futurs occupants. Le quartier OASSIS, à Crissier, dont Patrimonium est propriétaire, en est un exemple, avec plus de 550 logements et 25 commerces, à l'horizon 2020.

Parmi ces concepts, celui d'un «smart living» évolutif implique de pouvoir offrir de nouveaux services compétitifs et adaptables, tant dans la sphère privée que dans les espaces publics, à tous les utilisateurs et résidents du quartier. Ceux-ci comprennent, entre autres, l'aspect technolo-



L'infrastructure d'un nouveau quartier (ici le projet Oassis, à Crissier) influencera son caractère. DR

gique que le locataire souhaite avoir, par exemple, pour contrôler sa consommation énergétique ou augmenter son sentiment de sécurité. Ces nouvelles technologies seront d'autant plus utiles pour des résidences seniors avec services. Ces dernières pourront être dotées de capteurs, non intrusifs, alertant ainsi le référent social en cas de changement inhabituel du comportement du résident.

L'attrait à long terme de ces nouveaux quartiers dépendra également de l'attention particulière donnée tant aux flux des personnes qu'aux lieux de rencontres, en insistant sur la promotion de la diversité. En effet, le caractère que prend un quartier est intimement lié à son infrastructure. Chaque lieu commun, parc et venelle, ou semi-commun, du parking aux jardins, ainsi que le choix de l'emplacement des activités com-

merciales doivent, en plus de la sensation de confort et d'accessibilité, engendrer un sentiment d'appartenance identitaire.

Les développeurs doivent également anticiper l'évolution de la connectivité et des nouvelles technologies aux lieux de vie, mais aussi prendre en compte la sensibilité écologique grandissante des locataires et des investisseurs.

La mutation du marché énergétique, avec la Stratégie énergétique 2050, offre des alternatives intéressantes à l'autoconsommation directe et à la revente sur le réseau du surplus d'énergie produit. Il devient maintenant possible pour un quartier d'accéder au libre marché de l'électricité et ainsi de faire profiter ses résidents d'un prix plus attractif.

La naissance de tels quartiers conçus et réalisés par des placements collectifs gérés par une équipe professionnelle et dynamique assure une programmation adaptée permet d'améliorer l'expérience urbaine, avec pour effets de pérenniser un rendement attrayant pour l'investisseur, tout en créant une excellente qualité de vie de quartier.

www.coptis.org

Chronique

Par Francesca Boucard, économiste Real Estate chez Swiss Life Asset Managers et membre de wipswiss



L'impact du Brexit en Grande-Bretagne

Malgré des négociations difficiles sur le Brexit, le marché de l'immobilier commercial s'est porté étonnamment bien en Grande-Bretagne l'année passée. Soutenu par une économie vigoureuse, son rendement de 11,2% s'est avéré deux fois plus élevé que prévu: avec un taux de chômage au plus bas depuis quarante-deux ans, certains secteurs comme l'industrie et la logistique ont aiguisé l'appétit des investisseurs, et Londres n'a jusqu'alors déploré aucune délocalisation majeure. Le marché immobilier britannique aurait-il un bel avenir devant lui?

Nous prévoyons une demande élevée de biens immobiliers britanniques en 2018, en particulier de la part des investisseurs étrangers qui ont représenté 52% des transactions en

2017. La répression financière devrait maintenir les taux d'intérêt nominaux et les rendements obligataires à un niveau faible, préservant l'attrait de l'immobilier comme classe d'actifs. De plus, aucun des facteurs ayant pesé sur le marché par le passé, tels que l'octroi excessif de prêts ou une offre excédentaire, n'est actuellement perceptible.

Tout dépendra de l'issue du Brexit. Et c'est bien là que l'incertitude demeure: comment les investis-

«Nous prévoyons une demande élevée de biens immobiliers britanniques en 2018»

seurs doivent-ils se comporter sur un marché supposant un engagement à long terme, mais sujet à de fortes évolutions à court terme? Parfaitement aptes à affronter les changements structurels du marché, les biens haut de gamme situés au cœur de villes telles que Cambridge, Oxford ou Leeds devraient représenter des valeurs sûres, car ils attirent le plus grand nombre de locataires. La polarisation des marchés se poursuivra, et la demande devrait se concentrer davantage sur les régions qui ne dépendent pas du secteur financier et offrent des perspectives à longue échéance. Cela vaut pour les espaces de bureaux, mais aussi les secteurs de la vente et de l'industrie.

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur Serge Reymond, une publication de Tamedia AG. Indication de participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre d'Impression Lausanne SA, Homegate AG, LC Lausanne-Cités SA, Société de Publications Nouvelles SPN SA