

La forte revalorisation du parc

PSP SWISS PROPERTY. La société immobilière zougnoise a dégagé l'an dernier un bénéfice net de 187,7 millions de francs, en hausse de 7,1% sur un an. Le conseil d'administration proposera un dividende agrémenté de 5 centimes à 3,30 francs par titre. Pour l'année en cours, la direction vise un retour de la croissance de l'excédent d'exploitation, malgré un taux de vacance élevé.

Le produit des loyers s'est érodé de 0,8% à 275,1 millions, mais la revalorisation du parc immobilier a généré une plus value de 33,8 millions, contre 5,8 millions en 2014. L'excédent d'exploitation hors revalorisations (Ebitda) a fondu de 2,3% à 232,7 millions. La valeur du portefeuille a grappillé 1,6% pour s'établir à 6,79 milliards de francs.

La performance s'inscrit dans le haut voire au delà des projections des analystes du consensus AWP, qui articulaient en moyenne des revenus locatifs de 276,1 millions, un Ebitda ajusté de 229,9 millions et un bénéfice net de 177,8 millions.

La direction vise pour 2016 un Ebitda ajusté de quelque 240 millions et s'attend à un taux de vacance d'environ 11%, en progression de 2,5 points de pourcentage en raison de l'arrivée à échéance de contrats.

L'organe de surveillance présente la candidature de Corinne Denzler pour un fauteuil supplémentaire et a désigné Adrian Murer au poste de responsable des investissements (CIO). Il rejoindra à ce titre la direction générale. ■

Contraction marquée des recettes

ALLREAL. L'entreprise immobilière zurichoise a vu son bénéfice net bondir de 16,8% à 121,9 millions de francs en 2015. Corrigé des effets de réévaluation, le résultat est ressorti quasiment stable (+0,5%) à 109,7 millions. Forte de cette performance, Allreal va proposer à la prochaine assemblée générale de rehausser la rémunération de ses actionnaires.

Le produit des loyers s'est étoffé de 9,9% à 174,9 millions et le bénéfice avant intérêts et impôts (Ebit, hors réévaluations) a grappillé 0,3% à 177,4 millions. La direction va proposer à l'assemblée générale en avril le versement d'un dividende de 5,75 francs par action au titre de 2015, soit 0,25 franc de mieux que pour l'exercice précédent. La copie rendue par Allreal est inférieure aux pronostics établis par les

analystes consultés par AWP. Ceux-ci avaient tablé sur un produit des loyers à 178,1 millions, un Ebit et un bénéfice net (tous deux hors réévaluations) respectivement à 188,6 et 118,3 millions.

Au total, les recettes se sont tassées de près d'un quart (-23,4%) à 794 millions, principalement en raison de la contraction de presque un tiers du volume de projets dans les activités d'entreprise générale, principale source de revenus du groupe, à 612,9 millions. La rentabilité de ce segment a aussi décliné à 78,8 millions, soit près d'un quart de moins qu'en 2014. L'augmentation du produit des loyers s'explique notamment par le fait qu'en 2015, plusieurs immeubles de placement ont été pour la première fois rentables sur l'ensemble de l'année. ■

Le groupe Implenla en trois dimensions

BBGI. Les Rencontres entre institutionnels et top managers ont reçu le directeur pour la Suisse romande du leader de la construction.

Pour leur session de février, les Rencontres BBGI entre institutionnels et top managers à Lausanne et Genève ont invité Sylvain Chiovetta, responsable Développement Suisse Romande du groupe Implenla, leader de la construction en Suisse. Aujourd'hui dans le top management, il bénéficie d'une solide expérience dans le domaine de l'urbanisme et de l'immobilier, ayant occupé divers postes à responsabilités sur quatre continents au sein d'entreprises actives dans la promotion immobilière et la construction, ainsi que dans des bureaux d'architectes.

Les investisseurs institutionnels, souvent intéressés par la question des placements immobiliers, n'ont pas fait exception et sont venus en nombre assister à la présentation de la vision du groupe à la marguerite, seule société suisse de construction (infrastructures et immeubles) qui soit cotée. Implenla emploie environ 8000 personnes dans le monde, dont 5500 en Suisse, pour un chiffre d'affaires annuel d'environ 3,3 milliards de francs. Pour rester leader en Suisse et développer ses parts de marché en Europe, le groupe est devenu une société véritablement avant-gardiste.

À l'image des derniers immeubles terminés: le siège de Japan Tabacco International inauguré en octobre 2015 dans le quartier de Sécheron à Genève, qui était réalisé par Implenla en tant qu'entreprise générale, s'avère une véritable prouesse architecturale en verre et acier. Aux yeux de Sylvain Chiovetta, être avant-gardiste en 2016, c'est aussi savoir repenser la manière de pratiquer les métiers d'entreprise totale et

de modernisation en intégrant toutes les expertises internes. C'est savoir concevoir des projets en plaçant le client d'aujourd'hui et de demain au centre de la réflexion. Et savoir construire dans le respect de la durabilité, aussi bien écologique, sociale, qu'économique.

Le groupe a par exemple développé un système de mesure de la durabilité des projets GeNab (pour «Gesamtbewertung Nachhaltiges Bauen») ou «évaluation globale d'une construction durable». Même si un projet est financièrement intéressant pour le groupe, il ne pourra pas être développé s'il n'atteint pas une note minimale sur cette échelle de durabilité. Dans un autre registre, le groupe Implenla, classé dans le Top 100 des employeurs les plus attractifs de Suisse, cherche à assurer au maximum le bien-être de ses collaborateurs.

Dans le domaine de la construction, la sécurité occupe forcément une place importante. Implenla procède entre autres à l'étude transparente et rigoureuse des incidents reportés. Au final, de belles perspectives pour un groupe, certes héritier d'une expérience de plus de 150 ans, mais qui n'existe sous le nom d'Implenla que depuis dix ans (fusion de Zschokke à Genève et Batigroup à Bâle). Le mois prochain, BBGI Group accueillera Isabelle Harsch, qui a repris la direction de Harsch Transports en avril dernier et qui traitera dans ce cadre de la problématique de la transmission au sein d'une entreprise familiale. Les rencontres auront lieu le 22 mars à Lausanne et le 23 mars à Genève. – (AF)

Conditions plus dures dans tous les segments

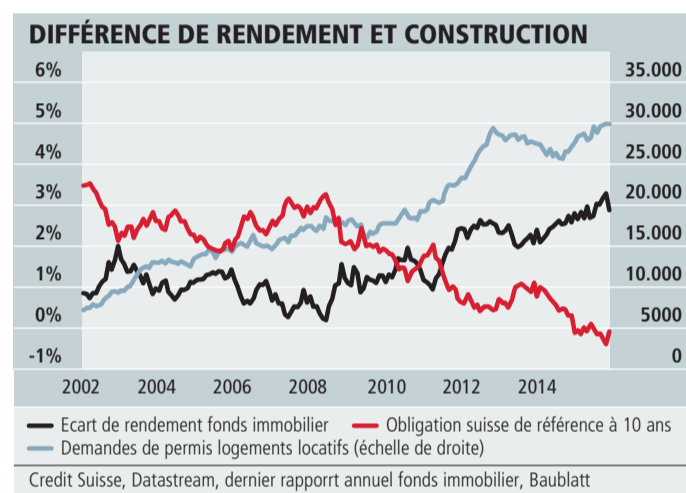
IMMOBILIER. La démographie et les réglementations créent également des déséquilibres.

CHRISTIAN AFFOLTER

Cette année sera probablement celle de la déconnexion entre l'offre et la demande au sein du marché immobilier suisse. Le surplus migratoire, ainsi que la population active en augmentation ont soutenu la demande face à une offre dont le développement a été favorisé par les taux d'intérêts à des niveaux plancher. Faute d'alternatives pouvant offrir un rendement similaire à un niveau de sécurité comparable (l'écart par rapport à celui des obligations de la Confédération à dix ans reste à un niveau maximum, voir graphique), l'immobilier suisse reste une option d'investissement attrayante. L'augmentation de l'offre ne devrait ainsi guère s'affaiblir. Conséquence logique, la durée d'insertion a tendance à augmenter dans tous les segments.

C'est plutôt l'un des segments ayant connu les mouvements les plus importants au cours de ces dernières années qui devrait se révéler le plus stable en 2016. L'offre en logements en propriété – que ce soit sous forme de maisons individuelles ou de PPE – s'est plutôt bien adaptée à la diminution du cercle d'acquéreurs potentiels, constate l'étude annuelle de Credit Suisse présentée hier. Probablement aussi en raison des nombreuses conversions en locatif d'immeubles initialement destinés à la propriété. Ce qui implique toutefois une adaptation à la baisse de la valeur du terrain, comme l'a récemment souligné le président exécutif de La Foncière Arnaud de Jamblin dans Le Temps. Co-auteur de l'étude, Philippe Kaufmann fait remarquer que dans le segment du luxe, cela n'apporte aucune solution au problème, puisque les loyers s'y trouvent également sous forte pression. Quant à la production en nouvelles constructions, elle est attendue à un niveau qui n'a jamais été aussi faible, à 7.400 unités pour les maisons individuelles, et environ 15.000 pour les logements en PPE.

L'évolution démographique n'y arrange rien. En plus de l'arrivée de la génération baby-boom à l'âge de la retraite, les suivantes acquièrent leur propriété de manière toujours plus tardive. Ce qui est d'abord lié au relèvement des



exigences pour l'accès à la propriété. Malgré une tendance à la baisse des prix s'étendant peu à peu à partir du bassin lémanique (d'une manière similaire que le mouvement de hausse), la propriété n'est guère à la portée d'un ménage moyen en Suisse francophone, à l'exception d'une grande partie du Valais et de tout le canton du Jura. Les changements dans le style de vie y participent également: «le besoin en flexibilité et en mobilité a fortement augmenté, que ce soit dans la sphère professionnelle ou privée», note l'étude de Credit Suisse. Dans la plupart des cas, la première propriété est une maison, les PPE entrant en ligne de compte lorsque l'envergure de cette demeure devient trop importante par rapport aux besoins d'un couple de retraités.

Quant au marché locatif, le taux de vacance global est certes en augmentation. Mais seules les procédures un peu plus souples en campagne ont permis de répondre à l'accroissement de la demande causé par le solde migratoire positif, Genève n'étant pas la seule ville qui connaît des règlements restrictifs pour la construction de logements – Zurich vient même de durcir le sien. Ce qui crée une offre excédentaire à la campagne (les régions concernées se situent toutefois toutes du côté alémanique, à l'exception du Jura), qui fait face à une pénurie persistante dans les centres urbains. Malgré une certaine détente qui se confirme, les loyers ont encore grimpé de près de 2% dans le bassin lémanique. Les auteurs de l'étude conseillent vivement aux villes d'assouplir

leurs règles, notamment en termes de densification ou encore de changements d'affectation. «C'est d'autant plus urgent que la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) complique significativement l'apparition de nouvelles zones à bâtir dans les espaces verts», insistent-ils. Les discussions entre la conseillère d'Etat vaudoise Jacqueline de Quattro et les autorités fédérales en témoignent.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande est encore nettement plus marqué au sein de l'immobilier commercial. La demande supplémentaire en surfaces de bureaux a été pratiquement nulle en 2015, alors que plus de 2 millions de m² se trouvaient sur le marché. Seuls les besoins des services publics ont pu compenser quelque peu l'affaiblissement au niveau des banques/assurances et des commerces. Selon Credit Suisse, la tendance à l'origine de la baisse de la demande du secteur financier est en train de s'étendre à des entreprises de taille plus modeste: la délégation de certaines tâches administratives à des entités se situant à l'étranger (offshoring). Phénomène similaire du côté des surfaces commerciales: le tourisme d'achat et le commerce en ligne freinent la demande. Les meilleurs emplacements demeurent toutefois très prisés, au point que seulement quelques mètres de distance peuvent décider du prix de location, mais aussi du succès ou de l'échec d'un magasin. Face à cette situation, Credit Suisse conseille de se concentrer sur des niches prometteuses, comme par exemple les centres médicaux. ■

Statu quo pour la fixation des loyers

IMMOBILIER. Taux d'intérêt de référence inchangé. De fortes hausses ont pu être évitées malgré de grands investissements. Selon la Fédération des propriétaires.

Le taux d'intérêt de référence, déterminant pour la fixation des loyers, reste inchangé par rapport au trimestre précédent, à 1,75%. Il ne donne donc pas droit à des prétentions de hausse ou de diminution de loyer.

Toutefois, si le loyer d'un contrat de bail individuel n'est pas fondé sur le taux d'intérêt de référence actuel, il existe un droit à son abaissement sur la base de la réduction précédente du taux d'intérêt de référence, a précisé hier l'Office fédéral du logement. Le taux d'intérêt de référence est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires, établi chaque trimestre. Il est utilisé depuis septembre 2008 comme référence unique pour fixer les loyers dans toute la Suisse.

En juin 2015, il avait baissé de 2% à 1,75%, pour la première fois depuis septembre 2013. Les locataires qui n'ont pas vu leur loyer baisser doivent en faire la demande activement.

Renvoyant à l'indice des loyers fourni par l'Office fédéral de la statistique, le porte-parole de l'Association suisse des locataires Michael Töngi note qu'entre août et novembre derniers, 14,4% des loyers ont été revus à la baisse et 1,4% à la hausse. Dans près de 85% des cas, ils sont demeurés inchangés.

Après chaque baisse du taux d'intérêt de référence, entre 14 et 20% des propriétaires adaptent le loyer, selon M. Töngi, ce qui est beaucoup trop peu. «On devrait voir bien plus que la moitié des loyers baisser», a-t-il déclaré à l'ats. Dans un communiqué diffusé hier, la Fédération des propriétaires (HEV) souligne que l'on trouve encore de nombreux loyers avantageux sur le marché. En moyenne, celui d'un appartement de trois pièces est de 1481 francs à Zurich et de 1271 francs à Bâle. Les investissements importants des propriétaires dans la maintenance et la rénovation des habitations ces dernières années ont pu être menés dans une large mesure sans augmentation douloureuse des loyers, fait valoir la HEV. – (ats)

ZÜBLIN: validation du regroupement de titres

Les actionnaires de la société immobilière Züblin ont approuvé le regroupement de titres proposé par le conseil d'administration et la direction à l'assemblée générale extraordinaire de la veille. Au total, 1,5 milliard d'actions nominatives d'une valeur de 0,05 franc chacune seront regroupées selon un ratio de 450 pour 1, a précisé Züblin hier. L'actionnaire principal de Züblin, Lamesa Holding, mettra à disposition le nombre d'actions nécessaires pour que tous les actionnaires existants reçoivent au minimum une action et qu'aucun ne se trouve lésé par le regroupement. Chaque actionnaire conservera par conséquent une part équivalente dans Züblin. Après le regroupement des titres, le capital-actions sera inchangé à 74.655.607,50 francs et sera divisé en 3.318.027 actions nominatives d'une valeur de 22,50 francs chacune.