

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 38 (2001)
Heft: 1477

Artikel: L'immobilier fait son marché
Autor: Jaggi, Yvette
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1010568>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.01.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

L'immobilier fait son marché

**Un mariage raté, rien de tel pour rendre la famille célèbre.
Exactement ce qui arrive au clan des grandes sociétés
immobilières, auxquelles s'intéressent
pas mal d'investisseurs.**

Tout était prêt pour le rachat de Feldschlösschen-Hürlimann-Holding (FHH), société immobilière fort dotée, par le troisième plus grand groupe de la branche immobilière, Swiss Prime Site (SPS). Mais, le 21 mai dernier, le principal actionnaire de FHH, Marc Rich, aidé par plusieurs petits porteurs, n'en a pas voulu ainsi. Le mariage a donc raté, mais les projecteurs, prêts pour la fête, ont continué d'éclairer la famille. Voilà donc le secteur immobilier soudainement devenu intéressant. Pour les commentateurs, pour les investisseurs, et pour les conseillers en placement, qui sont parfois les premiers écrivant pour les deuxièmes.

Processus de tertiarisation

On n'en finit pas de mesurer les effets de la crise des années nonante, en termes de restructurations et de redistribution des cartes. Elle a frappé notamment l'industrie et le bâtiment (existant et à construire), renforçant le processus de tertiarisation, qui n'avait pas besoin de cet encouragement circonstanciel.

Résultat: certains groupes industriels ont abandonné leurs activités de production pour se concentrer sur la gestion de leur patrimoine immobilier, augmenté de rachats récents; c'est le cas notamment de la société de construction mécanique Maag ou du brasseur et limonadier de Rheinfelden (Feldschlösschen, qui avait racheté son ancien concurrent zurichois Hürlimann), rebaptisé Real Estate Group. On se rappelle que «Feld» a vendu récemment au danois Carlsberg son secteur boissons, après l'avoir augmenté de Cardinal, dans des circonstances mémorables.

Autre stratégie, particulièrement en vogue dans les anciennes régies fédérales: on se concentre sur le service principal et identificateur et on acquiert des liquidités en vendant terrains et bâtiments, que les grands groupes immobiliers rachètent volontiers. Swisscom a cédé une bonne partie de son patrimoine à PSP Swiss Property, leader de la branche, et à SPS, troisième derrière PSP et Unique Zurich Airport. Et

Les investisseurs, institutionnels ou financiers s'emparent des immeubles et les gèrent en vue d'en tirer un rendement acceptable

juste devant Maag et Jelmoli, qui préfère désormais l'immobilier à la vente au détail. La Poste est également vendeuse, tout comme l'UBS, qui vient de remettre quatre-vingt-sept immeubles à Maag et sa tour en plein Zurich à une administration communale désireuse de regrouper ses services dispersés dans tout le centre de la ville.

On n'en est plus au temps où les bâtiments industriels et les dé-

pôts se muaient en lieux culturels du genre Rote Fabrik à Zurich ou Gaswerk à Berne. Aujourd'hui, les investisseurs, institutionnels (fonds de pension) ou financiers, éventuellement ex-industriels, s'emparent des immeubles et les gèrent en vue d'en tirer un rendement acceptable.

Intérêts pour la branche immobilière

Ce dernier ne fait pas vraiment problème pour les immeubles acquis à bon compte dans le cadre de liquidations, faites notamment par les banques qui s'impatientent de se dessaisir d'objets repris par obligation dans le cadre de faillites, crédits gagés, etc. Mais, dans l'ensemble, la gestion immobilière demeure un métier difficile, dont les profits ne se dégagent qu'à plus ou moins long terme.

Il n'empêche: la branche immobilière in-

teresse les investisseurs, attirés par des portefeuilles qui ne dépassent encore les deux milliards de francs que dans le cas du leader PSP et le milliard que dans les cinq autres groupes formant le peloton de tête. Tous les grands sont bien sûr alémaniques, sauf Lausanne-Ouchy Holding, qui affichait 21 millions de francs de valeurs immobilières en portefeuille au début avril dernier.

Dans l'immobilier, on travaille à long terme

Pour faciliter le démarrage d'un véritable marché boursier de l'immobilier, l'indice Epra (European Public Real Estate Association) vient de faire son apparition, fondé sur l'évolution des titres d'une huitantaine de sociétés actives dans l'investissement et la gestion (mais non dans la construction, trop dépendante de la conjoncture) dans plus de quinze pays de ce continent. Il a progressé de 20% dans les dix-huit derniers mois, faisant donc nettement mieux que l'ensemble de la cote. Les performances du plus traditionnel indice suisse Lipper sont moins convaincantes. De son côté, la banque d'investissement Merrill Lynch propose des «certificats immobiliers européens», présentement émis pour 100 euros et courant jusqu'en juin 2008.

La presse économique et financière relaye bien sûr le tout. C'est manifestement la *Schweizerische Handelszeitung* qui mène le bal en Suisse, avec des recommandations insistantes en faveur des placements dans l'immobilier, expressément destinées à «ceux qui peuvent attendre».

Dans l'immobilier, on travaille à long terme. Ce qui n'empêche pas la recherche d'un profit moins lointain et l'apparition de la notion de «shareholder value» dans un secteur où elle ne sévissait pas encore. Les locataires n'ont qu'à bien se tenir. yj