

IMMOBILIER ROMAND

Le magazine suisse de l'immobilier



WWW.IMMOBILIENBUSINESS.CH

Hôtellerie

Un marché attrayant pour les professionnels



Forte dynamique

Le canton de Genève gagne en attractivité



Interview du mois

Yves de Coulon,
Association
Horizon Léman





Susanne Osadnik

À la recherche de têtes pensantes

Texte: **SUSANNE OSADNIK**

Si vous vous demandez comment se porte le marché immobilier suisse, la réponse est relativement simple: bien mieux que ce que le public perçoit quelquefois. Par comparaison avec les États-Unis, la Grande-Bretagne et les pays de l'UE, où les marchés ont dû affronter de violentes chutes, la Suisse a plutôt bien traversé ces dernières années tumultueuses. L'inflation relativement faible, combinée à la politique de taux d'intérêt de la Banque nationale suisse, a entre autres permis au marché immobilier de ne pas se laisser déstabiliser autant qu'ailleurs.

Néanmoins, les responsables du secteur immobilier n'ont guère le temps de reprendre leur souffle. Car même sans crise géopolitique, réussir à investir dans l'immobilier à long terme s'avère plus exigeant – outre les challenges cycliques, des tendances telles que la décarbonisation, la démographie, la déglobalisation et la numérisation posent des défis au secteur.

«Une gestion habile des actifs est requise pour mettre sur pied des mesures précoces de création de valeur et de préservation de cette valeur», explique Roger Hennig, le responsable de l'immobilier en Suisse chez Schrodgers et l'un de nos leaders dans le secteur immobilier. Certes, beaucoup de choses fonctionnent aujourd'hui à une échelle réduite par rapport aux années de boom, lorsque les développeurs de projets et les investisseurs immobiliers, tant professionnels que privés, étaient cajolés par le succès. Quant à la phase d'expansion du marché immobilier, qui a duré pendant de très nombreuses années, elle a sans aucun doute trouvé un terme. Mais les changements des conditions cadres ne représentent pas vraiment une nouveauté pour les professionnels suisses de l'immobilier.

Quels que soient les défis, conjoncturels, fiscaux, démographiques ou de politique réglementaire et climatique, les acteurs du marché sont toujours à la recherche de solutions éprouvées pour tout. Pour s'attaquer aux nombreux défis, la Suisse doit faire appel à ses esprits les plus brillants et les plus créatifs. Ils doivent associer vision et réalité et réaliser à partir de là des concepts porteurs d'avenir, écologiquement défendables et économiquement viables. Fort heureusement, la Suisse dispose d'un tel réservoir de cadres compétents, dont vous pourrez faire connaissance dans les pages suivantes.

- 16 **THOMAS AEBISCHER** Cham Group
ALAIN ARTIOLI Artisa Group
ROLF BACH Remnex SA
GIACOMO BALZARINI PSP Swiss Property
PASCAL BÄRTSCHI Losinger Marazzi
VALENTINE BARBIER-MUELLER Société Privée de Gérance
- 17 **PEER BENDER** Acron SA
BEATRICE BICHSEL CFF Immobilier
REMO BIENZ Fortimo Group SA
- 18 **ROMAN BOLLIGER** Swiss Circle
STÉPHANE BONVIN Investis Group
GABRIELA BRANDENBERG SPGI Zurich
PASCAL BRÜLHART Brühlhart & Partners
DANIEL BRÜLLMANN UBS Asset Management
REMO DAGUATI LOC SA
- 19 **JOHN DAVIDSON** HSLU Haute école de Lucerne/IFZ
YVES DE COULON Horizon Léman
NICOLAS DI MAGGIO Groupe Swiss Finance & Property
- 20 **DANIEL DUCREY** Mobimo Holding SA
JAN ECKERT JLL Suisse
LARS EGGER Espace Real Estate
JOHANNES EISENHUT Groupe Senn
URS FÄS UBS Asset Management
STEFAN FAHRLÄNDER Fahrländer Partner SA
- 21 **FRANZ FISCHER** Suva
THOMAS FRUTIGER Groupe Frutiger
VIRGINIE GALLAND Naef Immobilier
- 22 **ESTEBAN GARCIA** Realstone Holding SA
GUNNAR GÄRTNER Comre SA/évaluateur SVIT
FREDY HASENMAILE Raiffeisen Suisse
ROBERT HAURI Intercity Group/SPGI Zurich SA
SIMON HAUS Intershop Holding SA
ROGER HENNIG Schroders Capital RE IM
- 23 **OLIVER HOFMANN** Wincasa
MATTHIAS HUGI Brandenberger+Ruosch SA
PETER ILG HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich
- 24 **PIERRE JACQUOT** Edmond de Rothschild REIM
ANDREA JÖRGER Horwath HTL Särli
STEPHAN KLOESS KRE KloessRealEstate
- 25 **ARNO KNEUBÜHLER** Proximo SA
PEER KOCUR ECOREAL
CHRISTIAN KRAFT Haute école de Lucerne
- 25 **ROGER KRIEG** Alpha IC
URSINA KUBLI Banque cantonale de Zurich (ZKB)
MARTIN KULL HRS Real Estate SA
- 26 **REBECCA KULL** HRS Real Estate SA
FLORIAN KUPRECHT CBRE Switzerland
BRUNO KURZ Swiss Finance & Property Funds SA
FLAVIO LAUENER Pure Funds SA
URS LEDERMANN Ledermann Immobilien.
BEATRICE LIFART Livit
- 27 **ANDREAS LOEPFE** INREIM SA
MICHAEL LOOSE Investissements Fonciers SA
STEPHAN LÜTHI Banque cantonale de Zurich (ZKB)
- 28 **STEFAN MÄCHLER** Swiss Life
DANIEL MACHT JLL Suisse
DALIBOR MAKSIMOVIC UBS
PHILIPP MANDL Swiss Commercial Invest SA
MARKUS METTLER Halter AG
PETER METTLER Mettler Entwickler AG
- 29 **SILVAN MOHLER** Caisse de pension de Thurgovie
JEAN-JACQUES MORARD de Rham SA/SVIT Suisse
ADRIAN MURER Swiss Finance & Property Gruppe
CÉDRIC MURILLO-BUSCARINI ReAIM SA
LYDIA NAEF Aéroport de Zurich SA
FLAVIO PETRAGLIO Artisa Group
- 30 **RENATO PIFFARETTI** CSL Immobilier SA
ANNICA ANNA POHL CSL Immobilier SA
MARC POINTET Ina Invest SA
ULRICH PRIEN KPMG Suisse
PAOLA PRIONI Fondation de placement Testina
BIRGIT RAHN-WERNER Indevise/RheinMarken
- 31 **PATRICK RICHARD** Varia US Properties SA
KURT RITZ Warteck Invest SA
JAUME SABATER Stoneweg Group
GIUSEPPE SANTAGADA Vebego/Groupe Erne
CLAUDIO SAPUTELLI UBS
NAGUIB S. SAWIRIS Orascom Development Holding SA
- 32 **MARKUS SCHMIDIGER** HSLU Haute école de Lucerne
DAVID SCHOCH CBRE Switzerland
BEAT SCHWAB Schwab & Kuster SA
ALBERT SCHWEIZER Ville de Schlieren
DONATO SCOGNAMIGLIO CIFI
BEAT SEGER KMPG
- 33 **MARIE SEILER** Pensimo Management SA
AJAY SIROHI Seraina Invest Foundation
LARS SOMMERER SwissPropTech
PETER STAUB Pom+
PATRIK STILLHART Zug Estates
MARCEL STOFFEL Swiss Council of Shopping Places
- 34 **GREGOR STROCKA** JLL Suisse
SANDRO SULCIS Avobis
CHRISTOPH SYZ Patrimonium Asset Management SA
JÜRGE SYZ Asia Green Real Estate
BORIS SZÉLPAL HESB Haute école spécialisée bernoise
GABRIELA THEUS Immofonds Asset Management SA
- 35 **MICHAEL TRÜBESTEIN** Haute école de Lucerne/RICS Switzerland
ANASTASIOS TSCHOPP Swiss Prime Site Solutions
MARCO UEHLINGER Groupe Markstein
JEAN-PIERRE VALENGHI Baloise Group
ROLAND VÖGELE MV Invest
EMANUEL VON GRAFFENRIED Groupe Bernard Nicod
- 36 **PATRICK VON PLANTA** Helvetia Assurances
ROBERT WEINERT Wüst Partner
FREDERICK WIDL AXA IM
STEPHAN WIDRIG Allreal
ADRIAN WYSS Implenla
ANDRÉ WYSS Implenla
- 37 **RENÉ ZAHND** Swiss Prime Site
SUSANNE ZENKER BERGKVIST SIA
PHILIPPE ZUFFEREY Banque Cantonale Vaudoise (BCV)



Roman Bolliger

Swiss Circle

RH Réseuteur, visionnaire, organisateur, Roman Bolliger, le directeur général du Swiss Circle et partenaire de SwissPropertyFair, est un homme d'action qui par son engagement marque depuis des années le secteur immobilier suisse et privilégie les rencontres personnelles aux courriels et aux conférences digitales. EXPO REAL et Immo24 sont l'occasion de constater à quel point M. Bolliger parvient à réunir les gens. Organisé par Swiss Circle en collaboration avec MV Invest, le salon Immo24 a réuni cette année 152 exposants suisses et internationaux à Zurich et témoigne ainsi d'une nouvelle participation record avec 4304 visiteurs.

www.swisscircle.ch
www.swisspropertyfair.ch



Stéphane Bonvin

Investis Group

RH Stéphane Bonvin, le directeur général d'Investis Group, donne une nouvelle orientation à la société immobilière. Le segment Real Estate Service, d'une valeur de 240 millions de CHF, est désormais cédé à la société finlandaise PHM Group Holding Oy. En contrepartie, Investis Group développe son portefeuille d'immeubles d'une valeur de 201 millions de CHF, avec un revenu locatif théorique de 12,5 millions de CHF. Malgré un contexte de marché difficile et la vente réussie de onze immeubles, l'entreprise active dans la région lémanique est parvenue à accroître son chiffre d'affaires de 1,7% à 231,5 millions de CHF en 2023. Le dividende est resté stable à 2,50 CHF.

www.investisgroup.com



Gabriela Brandenberg

SPGI Zurich

AW Depuis presque six ans, Gabriela Brandenberg occupe le poste de Head Office and Retail chez SPGI Zurich, l'une des grandes adresses parmi les courtiers suisses en immobilier commercial. Elle était déjà responsable de l'immobilier de commerce de détail chez SPGI depuis 2011. Mme Brandenberg avait auparavant acquis une expertise dans le segment de la vente au détail chez Swarovski, où elle travaillait à l'expansion des magasins sur le marché suisse. Elle est une interlocutrice très recherchée sur les sujets relatifs aux biens immobiliers commerciaux. Ces derniers mois, elle s'est exprimée sur le thème de l'IA dans la commercialisation immobilière.

zurich.spgi.ch



Pascal Brühlhart

Brühlhart & Partners

RH Pascal Brühlhart FRICS, fondateur et directeur général de Brühlhart & Partners (BP), un prestataire de services immobiliers qui à ce jour se concentrait sur le Tessin, s'est lancé sur le marché italien. Pour son expansion, BP travaille en collaboration avec international Forbes Global Properties et Banca Generali Italia. «La stratégie vise à afficher une présence et un réseau internationaux», explique M.

Brühlhart. En outre, il a lancé le franchisage à bas prix Pauschalmakler.ch en Suisse italienne. BP est spécialisé dans l'évaluation, le courtage et les études immobilières et analyse le marché tessinois avec l'annuaire ProperTI Market Study.

www.bruehlhart-partners.ch



Daniel Brüllmann

UBS Asset Management

RH Daniel Brüllmann travaille comme Head of Real Estate pour l'Europe germanophone (Suisse, Allemagne, Autriche) chez UBS Asset Management. Il parvient à mener vers le succès les produits de placement immobilier suisses vers la durabilité. Huit d'entre eux ont obtenu cinq étoiles, soit la note la plus élevée au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2023. Deux ont décroché une très bonne note de quatre étoiles. «Pour nous, une gestion immobilière responsable est synonyme d'appréciation et de création de valeur. En valorisant les personnes, les idées et les potentiels, nous créons avec passion des solutions immobilières attrayantes», commente M. Brüllmann.

www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz



Remo Daguati

LOC SA, Réseau place économique suisse

RH Remo Daguati est l'un des principaux experts suisses dans le domaine de la promotion économique. Il assure la présidence du Réseau place économique suisse, l'association faitière de la promotion économique en Suisse. Il travaille aussi comme directeur général et propriétaire de LOC, la société de conseil pour la promotion économique et le développement du territoire et comme président de la Fondation Russen pour le logement. Enfin, il oeuvre comme membre du Conseil de l'organisation du territoire (COTER). Ce dernier conseille le Conseil fédéral et les services fédéraux responsables de la politique régionale et du développement territorial. M. Daguati détient un master de HSG et de l'EPFZ. Il est également membre des Advisory Boards de Swiss Circle et de SwissPropTech.

www.loc.ag
www.netzwerkstandortschweiz.ch



John Davidson

HSLU Haute école de Lucerne/IFZ

RH Il forme les experts immobiliers de demain et contribue en parallèle à la conception des portefeuilles immobiliers d'aujourd'hui: John Davidson est co-directeur du MAS Gestion immobilière, directeur du BSc Major Immobilier à la Haute école de Lucerne et responsable de différents projets de recherche. Son réseau immobilier global et son indépendance sont appréciés dans les différents mandats qu'il gère tant en Suisse qu'à l'étranger, tels que Deutsche Finance Group et UBS Multi-Manager Real Estate Global et Fundamenta Investment Foundation.

www.hslu.ch/immobilier



Yves de Coulon

Horizon Léman

AW Yves de Coulon est associé de l'Étude de droit des affaires Valfor Avocats, qui compte 70 avocats présents à Genève, Zurich, Bern, Lausanne, Sion, Zoug et Bruxelles. Il est responsable de son département Immobilier & Construction. Il est président du CA de Bonhôte Immobilier SICAV, un fonds de placement coté propriétaire d'un parc immobilier de 1,3 milliard, et de l'Association Horizon Léman. Il est aussi membre du CA de la banque Bonhôte à Neuchâtel ainsi que du conseil de la Fondation immobilière de droit public Emma Kammacher. Avocat spécialiste FSA Immobilier & Construction, MRICS, il est diplômé en droit de l'Université de Genève et du King's College de Londres.

www.horizon-leman.ch



Nicolas Di Maggio

Groupe Swiss Finance & Property

RH Nicolas Di Maggio travaille comme directeur général de Swiss Finance & Property et comme membre de la direction générale du groupe SFP. Sa vision et son engagement en faveur de l'excellence ont permis à Swiss Finance & Property de se positionner comme un acteur de premier plan dans le domaine de la gestion immobilière indirecte. L'entreprise propose des solutions d'investissement qui ont été récompensées par plusieurs prix prestigieux. M. Di Maggio est titulaire d'un master en économie avec une spécialisation en gestion d'entreprise/management de l'Université de Lausanne et de la Faculté des sciences économiques à HEC, et il est également analyste financier en tant que Certified International Investment Analyst (CIIA).

www.sfp.ch

ANNONCE

«Energy as a Service»

Combiner intelligemment les technologies, les mettre en œuvre et exploiter au mieux les possibilités d'augmentation d'efficacité. Permettez-nous de vous consulter prochainement pour discuter de votre parc immobilier, de votre immeuble commercial ou d'un bâtiment spécifique – et ce dans toute la Suisse.

ewz.ch/energy-as-a-service

