

REVUE DE PRESSE

03.07.2017

Investissements Fonciers S.A.
Laurence Henny
Chemin de la Joliette 2
Case postale 896
1001 Lausanne

No. Livraison: 10238954
Ordre: 229007
N° de thème: 229.7

Coupages: 16
Pages de suite: 12
Total des pages: 28

	03.07.2017	immobilienbusiness.ch Futura Immo Fonds kauft erneut in Basel zu	01
	02.07.2017	cash.ch Gesponsert von crowdhouse Immobilien-Investitionen – Alternative Finanzierungen ...	02
	29.06.2017	awp Finanznachrichten Realstone Swiss Property Fund steigert Fondsvermögen und Ertrag	05
	29.06.2017	awp Informations financières Realstone Swiss Property: le parc immobilier a atteint 985 mio CHF en 2016/2017	06
	29.06.2017	Handelszeitung Indirekt investieren	07
	29.06.2017	insideparadeplatz.ch Verwaiste UBS-Zentralen: Zeche zahlt Fonds-Kunde	08
	29.06.2017	L'Agefi Cotation d'un fonds de Realstone	10
	29.06.2017	L'Agefi PATRIMONIUM AM: le rendement immobilier progresse de 9,4%	11
	29.06.2017	nzz.ch Wann Immobilienfonds noch ein Ausweg sind	12
	28.06.2017	SDA / Schweizerische Depeschagentur Realstone geht Ende Woche an die Börse	14
	28.06.2017	Tribune de Genève La sécurité préoccupe moins les Genevois	15
	28.06.2017	Tribune de Genève Bientôt une dizaine d'hôtels supplémentaires à Genève	20
	27.06.2017	20 Minutes Genève Haro sur les villas bâties sans talent	22
	27.06.2017	gruene.ch Mit griffiger Lex Koller den knappen Boden vor Spekulations- und Siedlungsdruck ...	23
	27.06.2017	Schweizer Immobilienbrief RAIFFEISEN FUTURA FRISCHES KAPITAL GESUCHT	24



26.06.2017 Tout l'immobilier Emploi & Formation
L'avenir de l'immobilier est encourageant

25



29.06.2017 19:18:00 AWP 1183
Suisse / 1005 (AWP)
Services financiers, Performance des entreprises, Dividendes

Realstone Swiss Property: le parc immobilier a atteint 985 mio CHF en 2016/2017

Zurich (awp) - Le fonds immobilier Realstone Swiss Property a augmenté de 2,3% à 985 mio CHF la valeur de son parc immobiliers sur l'exercice décalé 2016 /2017, clos fin mars, indique jeudi soir un communiqué. Le groupe versera un dividende de 3,80 CHF par action.

Pendant la période sous revue, les revenus se sont étoffés de 16,9% sur un an à 47,55 mio CHF. L'exercice a été marqué par la poursuite des investissements visant à valoriser le parc immobilier, notamment par le biais de rénovations. "Cette politique initiée en 2014 porte ses fruits comme en témoigne la croissance des revenus locatifs en hausse de 15,8% (+6,1 mio)", précise le fonds basé à Lausanne.

Le parc immobilier est constitué de 57 immeubles répartis dans quatorze cantons.

lk/



Cotation d'un fonds de Realstone

IMMOBILIER. La Finma a donné son feu vert à une entrée à la Bourse suisse.

Le fonds Realstone Development Fund, actif dans l'immobilier, va faire son entrée à la Bourse suisse vendredi. L'Autorité fédérale de surveillances des marchés financiers (FINMA) a donné son feu vert à l'opération.

Le fonds de placement avait annoncé fin mai vouloir entrer à la Bourse helvétique. Il avait alors procédé à une augmentation de capital de 217 millions de francs. Cette levée de fonds, close le 9 juin, a été couronnée de succès, explique mercredi soir l'entité active dans l'immobilier. La totalité des parts a été souscrite pour 217 millions (1.687.500 parts).

Realstone Development Fund note encore que l'ensemble de la demande a représenté plus du double du capital offert. Le produit de l'émission servira essentiellement à financer le développement du parc immobilier. Des projets sont notamment en cours à Horgen (ZH), Fribourg et Gland (VD). Fin mai, l'entreprise avait précisé avoir mis sur le marché 490 biens immobiliers à Lausanne et Yverdon-les-Bains (VD) en 2016. ■



RECHERCHE PATRIMONIUM AM: le rendement immobilier progressé de 9,4%

Patrimonium Asset Management (Patrimonium AM) a publié hier une performance annuelle de 9,4% à fin mars 2017 de fonds immobilier Patrimonium Swiss Real Estate Fund. Ce fonds accessible aux investisseurs institutionnels et privés offre une exposition à un portefeuille diversifié d'immeubles résidentiels et mixtes, avec une concentration sur le résidentiel, dans le segment des loyers modérés, et se situant dans la région lémanique, ainsi que dans l'axe Fribourg, Berne, Bâle et Zoug. Les loyers encaissés des immeubles en portefeuille ont augmenté l'an dernier d'environ 10% et la valeur nette d'inventaire (VNI) par part, après distribution, passe à 126,09 francs contre 122,37 francs un an plus tôt, ce qui correspond à un

rendement de placement de 5,7%. Le dividende par part augmente de trois francs à 3,25 francs. Les revenus supplémentaires sont en grande partie issus de l'encaissement pour une année complète des appartements situés à Echandens (dans le canton de Vaud) et Erlenmatt (Bâle), de l'achat de Virginio-Malnati 59-63 à Meyrin (Genève) ainsi que des hausses de loyer après rénovation. Le potentiel d'augmentation moyen des loyers sur la part résidentielle du portefeuille existant est estimé par nos experts à 39 francs le mètre carré par an. À noter que GAM Investment Management (Suisse) agit en tant que direction du fonds, tandis que la gestion du portefeuille a été déléguée par la direction de fonds à Patrimonium Asset Management. La banque de dépôt est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne. – (LSM)

Schweizer Anleger in der Negativzins-Klemme

Wann Immobilienfonds noch ein Ausweg sind

von Claudia Gabriel 29.6.2017, 07:00 Uhr

Der Schweizer Immobilienmarkt ist sehr, sehr teuer – doch es wird munter weiter gebaut. Sollten die Anleger noch auf die Karte Immobilienfonds setzen?



Immer öfter wird in der Schweiz in ländlichen Regionen gebaut. (Bild: Sigi Tischler/Keystone)

Ist er überhitzt oder nicht? Das ist derzeit die Kardinalfrage, wenn es um den Schweizer Immobilienmarkt geht. Generell überhitzt nicht, aber hoch bewertet, und Investitionen brauchen Köpfchen und Fingerspitzengefühl – das war das Fazit einer Expertenrunde der Zürcher Fonds - Branchenplattform Friends of Funds unter der Leitung des Pensionskassenexperten Graziano Lusenti.

Man baut, wo es Land gibt

Wenig Gefahr für Preisrückschläge besteht, dessen waren sich die Experten einig, bei Wohnliegenschaften in guter Erreichbarkeit von Städten – obwohl sich Eigentumswohnungen nicht mehr so rasch verkaufen lassen wie ehemals, strich Marc Seiler von der Bank J. Safra Sarasin hervor. Frederick Widl von AXA Investment Managers verwies auf die gebremste Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, die früher vermehrt teure Mietwohnungen in Anspruch genommen hätten.

Das Hauptproblem besteht aber darin, dass die Investoren heute dort bauen, wo es noch Baulandreserven gibt. Das sind gemeinhin genau nicht diejenigen Gegenden, wo Herr und Frau Schweizer auch wohnen wollen. In diesen



Gegenden dürften die Mieten darum sinken – und damit die Renditen der Häuserbesitzer.

Negativzinsen halten Immobilien interessant

Immobilien werfen dank ultratiefen Referenzzinsen heute noch eine Rendite von durchschnittlich rund 3% jährlich ab. Eine ernste Gefahr für die Immobilienpreise drohe erst, wenn die Zinsen stark stiegen, erklärte Ulrich Prien von KPMG. Das sei nicht so bald zu erwarten. Auch im Vergleich mit den negativen Zinsen der Staatsanleihen sind Schweizer Immobilien für Schweizer Anleger noch lange ein gutes Geschäft, erläuterte Marin Dimitrov von der Fondsgesellschaft GAM. Allerdings laufen Versicherer, Pensionskassen, Fonds und Sammelstiftungen heute Gefahr, die Rendite ihres Portfolios zu verwässern, wenn sie jetzt noch neue Immobilien zu teuer erwerben. Das ist einer der Gründe, warum neue Immobilienfonds oft in Marktnischen investieren, für die sich die Versicherer weniger interessieren.

Das Ausland lockt nur mässig

Sollen Schweizer Investoren ihre Immobilienengagements ins Ausland diversifizieren? Die meisten tun es heute zwar eher als früher, aber noch immer in sehr geringem Ausmass. Roland Vögele von MV Invest empfahl eine Diversifikation, ebenso wie Dimitrov. Andere Stimmen mahnten zur Vorsicht und warnten, dass gerade der deutsche Immobilienmarkt, den sich Schweizer Anleger oft vornähmen weil sie ihn noch etwas besser verstünden als zum Beispiel den chinesischen, keine gute Diversifikation biete. Zu eng seien die Schweizer und die deutsche Volkswirtschaft miteinander verbunden. Zudem drohten immer wieder Währungsverluste.

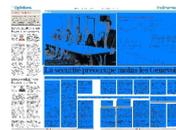
Es gebe auch eine Diskrepanz der Philosophien: Im Heimmarkt werde den Investoren stets gepredigt, nur mit Experten zu investieren, die sehr nahe am Markt seien und die Verhältnisse bestens kennten. Immobilien-Investments im Ausland würden hingegen oft mit übergreifend aktiven Investoren getätigt, die eben genau diese Marktnähe nicht besässen.

Schweizer Fonds für Schweizer Anleger

Das Fazit lautete: Für Schweizer Anleger sind Schweizer Immobilienfonds nach wie vor eine gute Diversifikation, sofern sie nicht bereits direkt in Immobilien investiert haben – also Private zum Beispiel in Wohneigentum. Es gilt auch nach wie vor, dass lokale Anleger lokale Fonds bevorzugen, nicht zuletzt aus steuerlichen Gründen. Einen Fonds mit Schweizer Immobilien in Luxemburg oder Dublin anzusiedeln ergibt nur dann einen gewissen Sinn, wenn Anleger aus verschiedenen europäischen Ländern in den Fonds investieren sollen.

Newsletter Wirtschaft

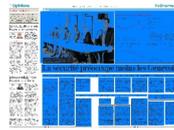
Bleiben Sie mit unserem täglichen Newsletter auf dem Laufenden. Überblick und Einordnung der wichtigsten Wirtschaftsthemen. Vor Börsenbeginn ausgewählt von der Redaktion. Hier können Sie sich mit einem Klick kostenlos anmelden.



Lors de la présentation du diagnostic local de sécurité, de gauche à droite: Dominique Wisler, Pierre-Alain Tschudi, Guillaume Barazzone, Fabienne Monbaron, Anne Hiltbold, Thierry Apothéoz, Monica Bonfanti et Pierre Maudet. LUCIEN FORTUNATI

La sécurité préoccupe moins les Genevois

Le dernier diagnostic local de sécurité mesure un sentiment d'insécurité en nette baisse. Ce qui tourmente la population? Le logement et l'économie



L'essentiel

● **Pacification** Les délits baissent à Genève. A tel point que la sécurité n'est le problème N°1 que pour 14% des sondés, selon une étude réalisée tous les 3 ans.

● **Incertitudes** La population a reporté ses craintes sur des questions sociales et professionnelles mettant au défi les autorités.

● **Confiance** La police profite des rues apaisées pour redorer son image. Reste du travail à effectuer sur le sentiment d'équité qu'elle transmet.

Luca Di Stefano

Qu'est-ce qui tourmente les Genevois? Qu'est-ce qui cause leurs insomnies ou leurs craintes par rapport à l'avenir? Les réponses à ces questions émergent du dernier diagnostic local de sécurité, présenté mardi. Ce qu'on y apprend? Que l'insécurité n'est plus la mère des inquiétudes après l'avoir été durant une décennie. Lorsqu'ils sont questionnés sur «leur préoccupation No 1», les Genevois ne sont plus que 14% à placer l'insécurité en tête, loin derrière le logement (30,4%) et l'économie/emploi (26,2%).

Ces mesures du ressenti des habitants du canton ont été obtenues grâce au sondage réalisé tous les trois ans par Coginta, une organisation non gouvernementale mandatée par le Département cantonal de la sécurité et cinq communes. Le document compte 132 pages: il synthétise la perception de près de 5000 résidents genevois en matière de sécurité (questions posées à la fin de 2016). En ressort notamment une baisse notable du sentiment d'insécurité. Comment le savoir? Le pourcentage d'«insécurisés», mesuré à l'aide

de la simple question «Vous sentez-vous en sécurité lorsque vous vous promenez, le soir, dans votre quartier?», s'élevait à 49,9% en 2013; il a chuté à 34,3% en 2016.

Genève, canton d'insouciance? Pas vraiment, puisque 35,7% des sondés continuent de citer la sécurité comme un problème préoccupant. Simplement, la crise du logement persistante et les signes de fragilité de l'économie occupent davantage les esprits. Pour Pierre Maudet, conseiller d'Etat en charge à la fois de la Sécurité et de l'Economie, l'étude montre que le «besoin de protection se ressent désormais davantage dans le cadre social et économique». C'est que l'éruption brutale des craintes quant à la situation économique est saisissante. Les débats actuels et intenses sur la robotisation ou la prévoyance y ont sans doute contribué, ajoute le libéral-radical, avant de revenir rapidement sur le champ sécuritaire.

Retour au calme après 2011

Si les données présentées mardi portent sur la perception des Genevois, elles sont à lire avec la réalité du terrain. Du moins, celles des statistiques policières officielles mettant en lumière «une chute spectaculaire» de la petite et moyenne criminalité à Genève. L'an dernier, 35 délits pour 1000 habitants ont été recensés dans le canton, contre 65 en 2011, année noire. En huit ans, la baisse du taux atteint 33%. En regroupant les cambriolages, les brigandages, les pickpockets, les agressions physiques ou sexuelles ou les escroqueries sur Internet, cette catégorie joue un

«L'étude montre que le besoin de protection se ressent désormais davantage dans le cadre social et économique»

Pierre Maudet Conseiller d'Etat

rôle important dans le sentiment subjectif d'insécurité. Couplés à la baisse des inci-

vités mesurée, ces éléments contribuent à rassurer, du point de vue purement sécuritaire du moins.

En conséquence, les interventions policières suite à des appels au 117 et les contrôles ont été moins nombreux. Au final, les Genevois ont attribué la note de 6,7 (sur 10) à la sécurité dans leur canton. Et se disent dans une large mesure satisfaits lorsqu'on les questionne sur leur police, cantonale et municipale (*lire ci-dessous*).

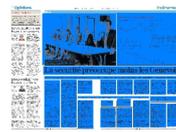
Cette pacification peut également être interprétée à l'aune de l'explosion du nombre de policiers municipaux dans les communes genevoises: désormais, 17 municipalités en sont dotées. Quant au nombre d'agents, il est passé de 197 en 2010 à 320 six ans plus tard.

Tendances par commune

En se basant sur les réponses des habitants de la ville de Genève, des communes de Vernier, Meyrin, Carouge, Plan-les-Ouates et de la campagne genevoise, ce diagnostic local de sécurité mesure également les différentiels selon le lieu de résidence. La ville reste le lieu où se commettent le plus grand nombre de délits de la petite et moyenne criminalité (48 pour mille habitants), mais la baisse a été impressionnante depuis 2011 (-64%). On apprend également que la Commune de Vernier est parvenue à faire baisser les statistiques de plus de 50% en huit ans et que les habitants de la campagne ont subi davantage de «petits et moyens délits» que ceux de Meyrin, finalement l'un des lieux les moins criminogènes du canton (26 pour mille, contre 25). Des taux qualifiés de «modestes» par la police. Restent des points noirs. Le premier s'observe en campagne, où la petite et moyenne criminalité a progressé de 18,6% en huit ans. Un chiffre porté par l'augmentation des infractions contre les biens. «Il y a une sorte de nivellement entre les zones urbaines et rurales», observe Dominique Wisler, auteur du diagnostic local de sécurité.

Cohésion sociale en chute libre

Enfin, les Genevois expriment un certain

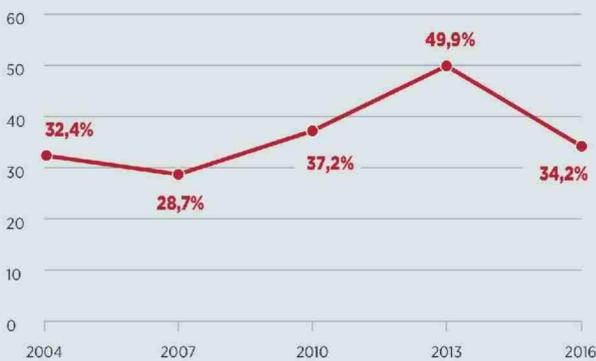


mal-être lorsqu'ils parlent de leur environnement direct de manière générale. En témoignent les réponses à la question sur la cohésion sociale dans leur quartier ou village. Pour plus de 80% des sondés, elle est moyenne ou faible. La chute est vertigineuse, bien loin du sentiment enjoué mesuré en 2007 et 2010 par ce même sondage.

Ne restent aujourd'hui que 17,5% de Genevois assez enthousiastes pour affirmer que la cohésion sociale est forte autour de chez eux. Sans surprise, plus la densité de population est élevée, moins le sentiment d'intégration est fort.

Sondage sur la sécurité dans le canton de Genève

Evolution du sentiment d'insécurité*



* Mesuré à partir d'une question standardisée: «Vous sentez-vous en sécurité lorsque vous vous promenez, le soir, dans votre quartier?»

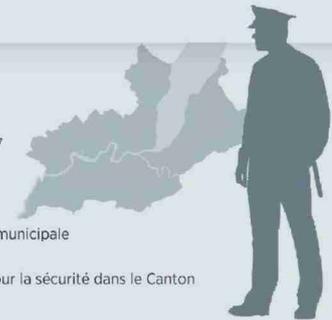
Quelques chiffres pour 2016

-7,4% d'interventions sur appel au 117

-8,6% de contrôles policiers

17 communes sont dotées d'une police municipale

6,7 sur 10 est la note des Genevois pour la sécurité dans le Canton

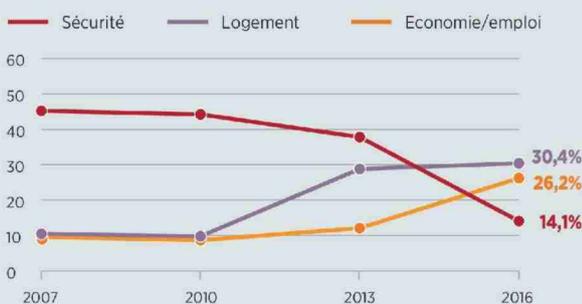


Méthodologie

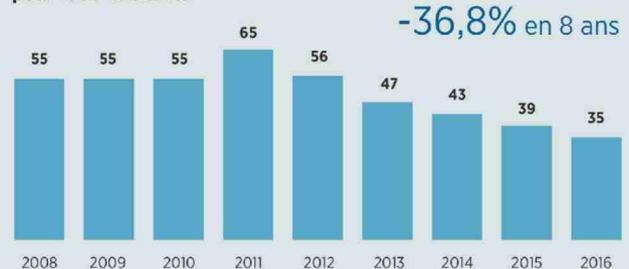
Le diagnostic local de sécurité repose sur un sondage réalisé auprès de 4852 résidents du canton. Depuis 2004, tous les trois ans environ, ce document permet à la police cantonale de mesurer la perception de la population genevoise en matière de sécurité au regard de l'évolution des statistiques

officielles de la criminalité. Ces statistiques ont été collectées en ville de Genève, ainsi qu'à Vernier, Meyrin, Carouge et Plan-les-Ouates. Enfin, 484 personnes vivant en campagne genevoise ont été questionnées pour compléter ce sondage.

Quel est selon vous le problème le plus préoccupant



Evolution des délits de la petite et moyenne criminalité* pour 1000 habitants



* Cambriolages, brigandages, pickpockets, agressions physiques ou sexuelles, escroqueries sur Internet (y compris les tentatives)

O.C. SOURCE: DIAGNOSTIC LOCAL DE SÉCURITÉ 2016



Désormais en vedettes, Hodgers et Poggia présentent leurs actions

● Mauro Poggia et Antonio Hodgers sont en première ligne. Désormais, les politiques qu'ils mènent sont celles qui intéressent le plus. Interview.

L'insécurité n'est plus l'inquiétude dominante des Genevois. Comment comprenez-vous cette évolution?

Mauro Poggia: Une inquiétude dominante peut ne plus l'être, soit au motif que sa cause diminue ou disparaît, soit en raison de l'augmentation importante d'une autre cause. Cela dit, les statistiques sur la délinquance et la criminalité à Genève sont favorables, et leur communication doit avoir un effet rassurant.

Antonio Hodgers: Je ne peux que me réjouir de cette évolution. Ces chiffres confirment que la visibilité de l'action publique dans l'espace urbain - la présence de patrouilles, les rondes, les actions de proximité - rassure.

Comment répondre aux préoccupations des citoyens dans vos domaines respectifs?



Mauro Poggia
Conseiller d'Etat

A.H.: Le logement fait partie des préoccupations des citoyens depuis bien

longtemps. Diversité, prix, qualité et emplacement, les différents aspects de la crise du logement touchent la population, en particulier la classe moyenne, qui a été particulièrement mal servie ces dernières années. C'est un des objectifs principaux de mon département: répondre à la demande en mettant sur le marché des logements de qualité, à prix abordable et en favorisant la ville durable des courtes distances.

M.P.: Le travail effectué à l'Office cantonal de l'emploi (OCE) donne aujourd'hui ses fruits, avec un chômage en baisse, malgré une conjoncture qui tarde à l'embellie, et une pression au niveau de la concurrence transfrontalière, qui est une réalité



Antonio Hodgers
Conseiller d'Etat

admise par le SECO dans le cadre de l'appréciation des indicateurs de qualité de l'OCE de Genève. La mise en œuvre des actions multiples visant à soutenir les compétences locales doit également apporter un sentiment de considération qui est de nature à rassurer nos demandeurs d'emploi sur le sérieux avec lequel nous prenons en charge cette problématique.

Pour vous, ces enseignements sont-ils vraiment utiles? A court terme, il est difficile de présenter des résultats concrets...

M.P.: Détrompez-vous. Durant les trois dernières années, le climat local en matière d'emploi a changé, et les agences de placement se voient régulièrement demander par nos entreprises de présenter prioritairement des demandeurs d'emploi résidents. Cela démontre que l'on peut, sans coercition, changer les mentalités. Le fait d'ailleurs que l'on ait ouvertement parlé sur le plan fédéral du modèle genevois lui a donné une notoriété et une légitimité remarquables. Les mentalités ont évolué, grâce au travail de l'OCE et au discours politique nuancé mais déterminé qui a été tenu depuis le début de la législature.

A.H.: Sur deux années consécutives (2015 et 2016), plus de 2000 logements ont été mis sur le marché, soit un record depuis vingt ans. De plus, actuellement, plus de 4600 logements sont en cours de construction à Genève. Le marché se détend peu à peu, mais l'accès à un logement reste peu satisfaisant et je comprends très bien que cette thématique reste importante aux yeux des Genevois. Nous devons aujourd'hui concrétiser les nouveaux écoquartiers et répondre, notamment, à la demande de la classe moyenne. **M.BN**



La police travaille sur son image, surtout en matière d'équité

● Le verdict général est flatteur: neuf Genevois sur dix estiment que la police cantonale fait du bon travail. Là aussi, le score est bien meilleur que par le passé, par exemple en 2007, quand le taux de satisfaction n'atteignait que 73,9%. En matière de reconnaissance citoyenne, la police municipale a peut-être besoin de temps (ses prérogatives ont été élargies en 2013) pour faire décoller son taux de satisfaction de 62%. Qu'est-ce qui détermine l'avis de la population sur ses forces de l'ordre? «L'image ne dépend pas du degré d'incivilité, note Dominique Wisler, l'auteur du diagnostic local de sécurité, mais de l'impression que la police travaille selon des principes de déontologie.» Dit autrement, la population s'attend à une égalité de traitement. Et là, 40% des sondés expriment la conviction que les situations diffèrent selon les catégories de population. Ils sont également 40% à penser que l'origine étrangère

entraîne une inégalité de traitement par les agents. Monica Bonfanti, commandante de la police, retient surtout la tendance à la baisse de ces sentiments. «Il y a quelques années, les scores n'étaient vraiment pas bons, dit-elle. C'est un point sur lequel nous avons mis beaucoup d'attention et des mesures correctives ont été prises, notamment dans les formations des agents, de base et continue. Depuis le 1er mai 2016, un organe de médiation permet de signaler une mauvaise expérience, un désaccord ou un conflit avec la police. En cas de plainte, l'Inspection générale des services (*ndlr: la police des polices*) signale désormais systématiquement les cas, ce qui ne se faisait pas forcément par le passé.» **L.D.S.**

Lire l'éditorial en page une:

«L'insécurité sociale, le vrai défi»



Bientôt une dizaine d'hôtels supplémentaires à Genève

Le canton va gagner mille chambres en quelques années. Ce qui ne plaît pas à tout le monde

Sophie Simon

Un milieu qui entretient l'omerta, et un Département de l'aménagement qui ne possède pas de base de données fiable sur le sujet. Il n'est pas aisé de se renseigner sur les projets d'hôtels à Genève. Nous avons tout de même réussi à regrouper quelques informations sur une dizaine d'établissements ayant obtenu une autorisation de construire. L'offre dans la gamme économique s'accroît dans des communes voisines de la Ville de Genève.

L'ascension d'AccorHotels

Ce qui saute aux yeux, c'est la puissance de frappe du groupe français AccorHotels. Le leader du marché genevois exploitait dix établissements en 2013, il en gère maintenant quatorze. Sans compter trois nouveaux Ibis à l'agenda à court terme: deux à Palexpo - malgré l'opposition de l'établissement voisin, l'hôtel Starling - et un au rondou de Carouge (*lire infographie*). Il augmente ainsi l'offre de deux et trois étoiles, deux catégories qui représentent 34,4% du marché genevois en 2016.

«A Genève, il y a beaucoup de quatre et cinq étoiles, et pas d'offre hôtelière économique, orientée loisirs, estime Philippe Ala-

nou, directeur général d'AccorHotels Suisse, présent à l'inauguration du dernier Ibis à la rue de Berne la semaine dernière. Sur nos quatorze hôtels genevois, 65% sont dans la gamme économique. On développe une offre qui n'existait pas sur le marché.» Le ministre de l'Economie Pierre Maudet, participant à l'événement, a marqué sa «gratitude pour cet investissement, qui permet l'accroissement d'une offre nécessaire à Genève». Les affaires semblent bien tourner pour le groupe. Si le taux d'occupation moyen à Genève se situe entre 60 et 65%, Philippe Alanou, sans révéler de chiffres, revendique «beaucoup plus».

Vers une surcapacité?

La capacité hôtelière de Genève va donc augmenter d'au moins 1000 chambres, et s'accroître d'environ 10%. Ce qui n'est pas forcément pour réjouir Thierry Lavalley, président des Hôteliers genevois. «J'ai toujours dit que nous avons trop d'hôtels à Genève, que la cour est pleine. Le taux d'occupation moyen ne dépasse pas 65%. On a ce qu'il faut avec nos 9500 chambres, ça représente la plus grande densité au monde par rapport à la population.» Et pourtant, lors de gros événements comme le Salon de l'auto, difficile de se loger. «On est complet seulement vingt-cinq jours par an! On n'a pas assez d'événements, d'autant que les belles années de congrès sont derrière nous. 2017 est la dernière car elle a été négociée avant la dévaluation de l'euro de 2015. Les an-

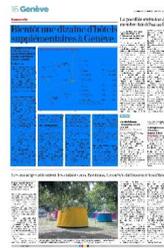
nées qui se profilent seront très difficiles.» Thierry Lavalley reconnaît tout de même qu'«il fallait rééquilibrer l'offre autour de Palexpo, car il n'y avait pas d'option économique. Mais au centre-ville, l'offre est bien équilibrée, même si elle est concentrée sur la Rive droite.»

L'augmentation du nombre de trois étoiles vient d'ailleurs chatouiller le groupe Manotel, qui en détient trois au centre-ville. «Indéniablement, c'est une concurrence supplémentaire, reconnaît son président, Paul Muller. Ça dépend si c'est juste des changements d'enseigne (*ndlr: comme le nouvel Ibis de la rue de Berne*) ou des créations pures et dures, comme à Palexpo. Là, c'est un secteur où nous sommes moins concernés. Mais nos hôtels ont la chance d'avoir des thèmes forts, des spécificités propres à chacun.» Contrairement au standard Ibis. «Cela dit, on ressent beaucoup plus l'impact de la concurrence d'Airbnb, qui est une économie parallèle, que celle des nouveaux hôtels.»

A noter aussi, l'arrivée de Radisson Blu, une marque américaine haut de gamme (quatre étoiles), et l'expansion du groupe Boas, qui exploite déjà le Lake Geneva Hotel à Versoix.

Zone industrielle: un pari

Un projet atypique se détache du lot: celui de l'hôtel trois étoiles prévu dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates, destiné à accueillir les clients des sociétés ad-



jaçentes, notamment dans l'horlogerie. C'est le seul qui ne se situe pas en centre-ville ou à l'aéroport. Un créneau qui pourrait se révéler porteur.

De nouveaux hôtels prévus à Genève





RAIFFEISEN FUTURA FRISCHES KAPITAL GESUCHT

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds führt derzeit eine Kapitalerhöhung durch, die insgesamt rund 70 Mio. CHF einbringen soll. Die frischen Mittel sollen in den Kauf von weiteren Liegenschaften, die Finanzierung von Bauprojekten sowie die Rückführung von Fremdfinanzierungen fließen. Die Bezugsfrist läuft seit dem 16. Juni und endet am 7. Juli 2017. Fünf bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von drei neuen Anteilen des Fonds. Der Bezugspreis wurde mit 97,82 CHF netto je neuer Anteil festgesetzt. Die Liberierung soll am 10. Juli erfolgen.

SFPI: KAPITALERHÖHUNG GEPLANT

Für den weiteren Ausbau ihres Immobilienportfolios plant die SFPI Swiss Finance & Property Investment AG eine Kapitalerhöhung. Man wolle die Mieterträge nachhaltig stärken und dazu in das bestehende Immobilienportfolio investieren, teilt SFPI mit. Auch der Zukauf von Wohn- und Geschäftsliegenschaften in den Regionen Basel und Zürich sei geplant. Zur Finanzierung der möglichen Akquisitionen und Erneuerungen der Bestandesliegenschaften prüft der Verwaltungsrat eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital in der Grössenordnung von 60 Mio. CHF. Weitere Details zu der Transaktion will die kotierte Immobiliengesellschaft zeitnah bekannt geben. Das Portfolio der SFPI umfasst derzeit 42 Liegenschaften zu einem Marktwert von 498,5 Mio. CHF (31.12.16).

L'économiste en chef de la BCGE, Valérie Lemaigre, voit en rose les perspectives de l'économie suisse, et avec elles la conjoncture immobilière. Elle l'a exprimé lors des traditionnelles Rencontres du fonds de placement immobilier La Foncière, qui a récemment convié ses amis et ses relations d'affaires au Royal Savoy, à Lausanne.

Investir dans les technologies
Certes, les signes de la reprise et le retour à un certain équilibre ne sont pas encore généralisés, les taux négatifs et le niveau particulièrement bas des intérêts hypothécaires vont perdurer un certain temps, mais les raisons de se montrer optimiste se renforcent. Ainsi les exportations sont-elles reparties; toutefois, le phénomène est surtout sensible en Suisse alémanique, grâce notamment à la chimie et aux pharmaceutiques, alors que la Suisse romande souffre encore des faiblesses de son horlogerie. Cette tendance à la reprise des affaires incite les entreprises à investir, ce qui donne un élan supplémentaire à la croissance économique. Valérie Lemaigre souligne l'importance (44%) des investissements réalisés par les entreprises dans les technologies et dans tout le domaine de la recherche et du développement; ils sont indispensables à l'augmentation de leur productivité et par là de leur compétitivité sur le plan mondial.

Prix stabilisés

De son côté, le secteur de la construction connaît également une reprise en termes d'activité et les perspectives sont là encore favorables. Dans l'immobilier, on assiste à une stabilisation des prix, avec des différences d'un segment et d'une région



Valérie Lemaigre.



Maryline Andersen.

à l'autre. Quelques baisses sont toujours enregistrées çà et là, en particulier dans la catégorie des objets haut de gamme sur le bassin lémanique. Là, l'économiste en chef de la BCGE rejoint, ses confrères du Crédit Suisse, qui constatent qu'après une hausse ininterrompue durant 14 ans, les prix se sont avérés, à fin 2016, pour la première fois inférieurs à ceux de l'année précédente.

Macroéconomie	PIB		Inflation		Taux de chômage		2016		
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	PIB	Infl	Tx Chôm
Suisse	1.3%	1.6%	0.6%	0.5%	3.4%	3.3%	1.3%	-0.4%	3.3%
Genève	0.9%	1.7%	0.6%	0.5%	5.5%	5.4%	0.8%	-0.2%	5.5%
Zone euro	1.9%	1.8%	1.8%	1.8%	8.8%	7.8%	1.7%	0.2%	9.60
Etats-Unis	2.2%	2.6%	2.4%	2.7%	4.6%	4.6%	1.6%	1.3%	5.0%
Taux directeurs	05/06/17	3 mois	12 mois		18 mois		31.12.2016		
Suisse	NA	-0.75%	-0.75%		-0.75%		NA		
Zone euro	0.00%	0.00%	0.00%		0.00%		0.0%		
Etats-Unis	1.00%	1.25%	1.50%		1.75%		1.0%		
Taux à 10 ans	05/06/17	3 mois	12 mois		18 mois		31.12.2016		
Suisse	-0.2%	0.0%	0.1%		0.4%		-0.2%		
Zone euro	0.3%	0.4%	0.7%		1.1%		0.3%		
Etats-Unis	2.2%	2.5%	2.9%		2.7%		2.2%		
Devises et pétrole	05/06/17	3 mois	12 mois		18 mois		31.12.2016		
EUR/CHF	0.97	1.10	1.08		1.15		0.97		
USD/CHF	1.09	1.00	0.98		1.00		1.09		
EUR/USD	1.12	1.10	1.10		1.15		1.12		
Pétrole-Brent (USD/baril)	49	50	60		60		49		

Source: Thomson Reuters & BCGE

Tableau de synthèse des prévisions de la BCGE.



A la fin 2016, les prix ont été pour la première fois inférieurs à l'année précédente.



La stagnation va se poursuivre au cours des prochains trimestres, prévoit également le Crédit Suisse qui note, de surcroît, que l'octroi de crédits hypothécaires marque un ralentissement.

Retour à la normale

«On construit toujours, le besoin de logement demeure, c'est en fait un retour à la normale auquel nous assistons», se réjouit Valérie Lemaigre. Elle écarte l'hypothèse d'une crise sur le marché qui serait provoquée par une explosion des taux d'intérêt et du chômage, un double risque dont elle ne voit pas les prémices à l'heure actuelle. Mais elle insiste, simultanément, sur l'importance qui doit être accordée au maintien de conditions-cadres favorables à la croissance de l'économie en général et du secteur immobilier en particulier (fiscalité, immigration, etc.). Le recul de l'augmentation de la population suisse peut être préjudiciable à cet égard. Les besoins de la nouvelle génération qui entre dans la tranche d'âge susceptible d'investir dans l'immobilier doivent être soigneusement pris en considération. Dans bien des domaines - l'environnement, l'écologie, le confort de l'emplacement de travail, etc. -, ils diffèrent de ceux de la génération précédente. Une conclusion qui a fait le lien avec les propos de l'autre intervenante des Rencontres de La Foncière, le professeur Marilyne Andersen (voir Gros Plan page 7). ■

Etienne Oppliger