BN CONSEILS

AOÛT 2026 | LECTURE DE MARCHÉ

MARKET SENTIMENT INDEX

INVESTISSEMENT IMMOBILIER ROMAND

La confiance demeure, la sélectivité s'impose

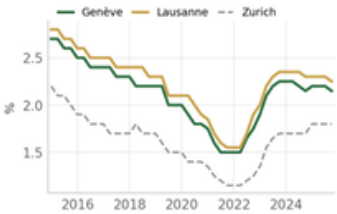
BRÈVE ACTUALITÉ DE MARCHÉ

Dans un contexte d'inflation faible et maîtrisée en Suisse, les taux hypothécaires restent historiquement bas, avec un SARON proche de zéro et des taux fixes toujours attractifs malgré une légère tension sur les maturités longues. La demande demeure structurellement supérieure à l'offre, en particulier sur l'arc lémanique, soutenant les loyers et accentuant la segmentation du marché. Les nouvelles exigences énergétiques génèrent des besoins de CAPEX significatifs et renforcent la polarisation entre actifs durables et immeubles obsolètes. Sur le plan politique, les votations du 14 juin 2026 ont plutôt rassuré le marché : l'initiative visant à limiter la population à 10 millions d'habitants a été rejetée et, à Zurich, l'initiative de protection des locataires a également été refusée. Le projet de révision de la Lex Koller reste néanmoins un facteur d'incertitude, tout en renforçant la rareté structurelle du marché résidentiel suisse. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient la qualité, la localisation et la résilience des cash-flows, tandis que l'immobilier indirect continue de refléter un sentiment de marché globalement positif dans une logique de long terme.

Confiance modérée

+4 – 5 %	≈ 1 %	0 %	S1 contrasté
Prix PPE sur un an (T1 2026) : hausse toujours soutenue	Taux de vacance : offre structurellement insuffisante	Taux directeur BNS, SARON proche de zéro	Indirect : pas d'accélération marquée, sélectivité accrue

VOLET 1 - RENDEMENT NET RÉSIDENTIEL



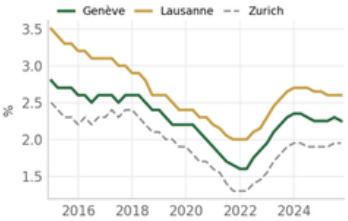
Rendements prime immeubles locatifs, grandes villes

- Rendements nets à 2,15 % (Genève) et 2,25 % (Lausanne) fin 2025 : la détente de 2022–2024 est terminée, la compression reprend avec le taux BNS à zéro.
- Vacance historiquement basse : la pénurie soutient les loyers et la visibilité des flux.
- Regain d'appétit des prêteurs et investisseurs pour les biens de rendement (volumes +21 % au T4 2025).

+ Loyers résidentiels : dynamique des loyers proposés en ralentissement, mais aucune détente durable attendue, le déficit de logements persiste.

Confiance

VOLET 2 - RENDEMENT NET COMMERCIAL



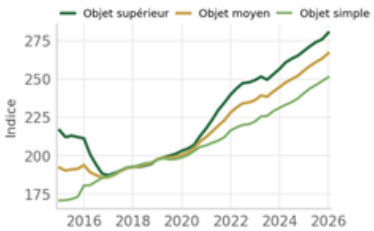
Rendements prime bureaux, grandes villes

- Bureaux « prime » : ≈ 2,3 % (Genève) et 2,6 % (Lausanne), stabilisation après la remontée de 2022–2024, retour sélectif des investisseurs.
- La sélectivité prime : immeubles flexibles et bien situés recherchés ; actifs secondaires exposés à la vacance et aux capex de remise à niveau.
- Surfaces de vente résilientes : offre neuve rare, reconversions vers restauration, santé et service

+ Loyers commerciaux : stables sur les emplacements de choix ; concessions locatives en hausse sur les objets secondaires.

Neutre / sélectif

VOLET 3 - MARCHÉ MI + PPE



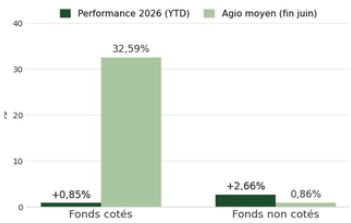
Prix PPE corrigés de la qualité, indices

- Prix PPE : +4,5 % sur un an au T1 2026 ; la hausse reste soutenue sur tous les segments et devance l'épargne des ménages.
- Accession toujours plus exigeante : près de 28 ans d'épargne pour une maison individuelle moyenne, contre 10 ans en 2010.
- Suppression de la valeur locative (2029) : pas de réaction marquée du marché à ce stade ; soutien structurel à la propriété.

+ Rareté du foncier : la thésaurisation des terrains à bâtir freine durablement l'offre neuve et alimente la hausse des prix.

Haussier

VOLET 4 - IMMOBILIER INDIRECT



Performance S1 et agios (au 30.06.26), COPTIS / Immoday

- S1 2026 en redressement : cotés +0,85 % YTD (fort rebond de +5,32 % au T2) ; non cotés +2,66 % YTD. Valorisations normalisées après un début d'année sous pression vendeuse ; les non cotés confirment leur rôle stabilisateur.
- Agios de nouveau élevés sur les cotés (32,6 % à fin juin), non cotés quasi au pair (0,9 %). Distribution attractive : 2,26 % (cotés) et 3,15 % (non cotés). Vigilance sur le point d'entrée.
- Marché des capitaux dynamique : 27 levées pour CHF 2,68 mrd au S1 (+38 % sur un an), et déjà CHF 934 mio annoncés pour le S2. Les biens de qualité restent rares.

+ Réglementation : le débat sur la Lex Koller introduit une incertitude spécifique pour les véhicules cotés exposés au résidentiel.

Prudence

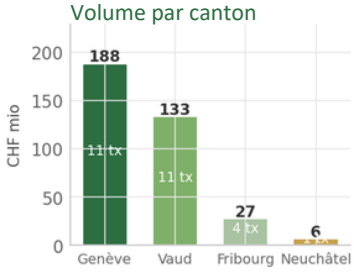
TRANSACTIONS RÉCENTES — VD · GE · FR · NE

Du côté du marché des transactions : qui achète quoi, et à quel rendement ?

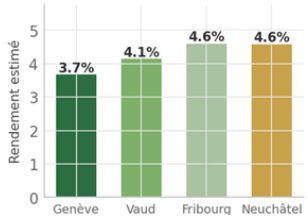
Localité	Canton	Type d'acquéreur	Type d'immeuble	CHF mio	Rdt brut est.
Nyon	VD	Institutionnel	Commercial	33,4	4,9 %
Chavannes-p.-Renens	VD	Institutionnel	Mixte	27,0	2,8 %
Meyrin	GE	Institutionnel	Commercial	24,0	4,1 %
Genève	GE	Institutionnel	Mixte	21,4	3,2 %
Vernier	GE	Institutionnel	Résidentiel	20,8	4,2 %
Chêne-Bourg	GE	Fonds non coté	Mixte	19,4	3,8 %
Le Grand-Saconnex	GE	Fonds non coté	Résidentiel	18,4	3,7 %
Genève	GE	Fonds non coté	Mixte	18,4	3,5 %
Crissier	VD	Fonds non coté	Commercial	16,5	6,4 %
Fribourg	FR	Fonds non coté	Résidentiel	10,6	4,6 %

Sélection de transactions d'immeubles publiées depuis le début de l'année (valeurs rapportées).
POWERED BY QUANTHOME

Volume par canton



Rendement estimé moyen



MARKET SENSATION

Notre regard sur le marché romand

Emanuel von Graffenried - Directeur associé

« Le marché suisse reste attractif, mais il est sorti de l'époque du confort automatique. La prochaine performance se construira moins par les taux que par la qualité de l'actif, la discipline d'investissement et l'intelligence de la stratégie patrimoniale. »

Emanuel von Graffenried porte une vision de marché à la fois confiante et exigeante : l'immobilier demeure une valeur refuge, mais il faut aujourd'hui accepter un niveau de sélectivité supérieur. La création de valeur passera par l'anticipation, la rénovation, la lecture réglementaire et un arbitrage lucide des actifs.

Romain Nicod - Directeur adjoint

« En 2026, la bonne question n'est plus seulement "quoi acheter ?", mais "comment piloter ?". Les actifs qui résisteront le mieux seront ceux dont la performance repose sur des fondamentaux locatifs solides, une lecture fine des capex et une capacité réelle d'adaptation. »

Romain Nicod défend une lecture très opérationnelle du marché : au-delà de la valeur d'entrée, c'est la capacité à exploiter, repositionner et sécuriser un actif dans la durée qui fera la différence. Dans un environnement sélectif, l'exécution redevient une source majeure de rendement.

Août 2026 - L'avis de BN Conseils

De l'analyse à l'action : nos recommandations pour le marché romand

Au-delà de la lecture de marché, voici ce que ces tendances impliquent concrètement pour un propriétaire ou un investisseur, et les orientations que nous privilégions aujourd'hui.

Ce que cela signifie pour vous

Résidentiel	La compression des rendements (SARON à zéro) renchérit les acquisitions : conservez les actifs de qualité, refinancez de façon opportuniste et arbitrez les objets secondaires avant que la sélectivité du marché ne pèse sur leur liquidité.
Commercial	Séparez nettement le prime du secondaire : sécurisez les baux longs sur les emplacements de choix et anticipez les CAPEX de remise à niveau. Un bureau peu flexible aujourd'hui est un risque de vacance pour demain.
MI + PPE	La rareté du foncier soutient durablement les prix : la fenêtre reste favorable aux vendeurs. La suppression de la valeur locative (2029) renforce l'attrait de la détention à long terme.
Indirect	Les agios tendus (≈32,6 %) imposent la vigilance sur le point d'entrée : privilégiez la qualité des sous-jacents et le rôle stabilisateur des non cotés plutôt que le seul momentum.

Nos analyses pour le prochain semestre

Leviers à activer

- Refinancement : profiter des taux courts bas (SARON) pour optimiser le levier sur les actifs de qualité
- Rénovation énergétique : génératrice de valeur cachée et d'attractivité locative
- Repositionnement : densification et asset management sur les actifs sous-exploités

Vigilances

- Taux longs : maturités déjà sous pression ; anticiper le coût de refinancement
- CAPEX & énergie : exigences accélérées, coûts lourds si non anticipés
- Réglementation : durcissement Lex Koller et vacance structurelle du secondaire

Comment nous vous accompagnons

Un guichet unique et trois pôles complémentaires pour passer de l'analyse aux arbitrages concrets sur votre parc.

PÔLE 1
Transaction & Prospection
Concrétiser les opportunités en réalité.

- Identification d'opportunités selon votre cahier des charges
- Études de faisabilité et stratégie immobilière
- Négociation à l'achat comme à la vente (terrains et immeubles)
- Processus de vente structuré en deux phases

PÔLE 2
Énergie & Conseil immobilier
Valoriser le patrimoine et sa transition énergétique.

- Analyse de parc, avis de valeur et expertises
- Certifications CECB, CECB+ et IDC
- Conseils ESG et labels SNBS, Minergie
- Conseil incitatif « Chauffez renouvelable », gratuit pour le propriétaire

PÔLE 3
Pilotage & Développement
Conduire les projets avec pertinence.

- Gestion de projet avec accompagnement de la conception à la livraison
- Mise en œuvre des critères ESG
- Accrédités AMO auprès de l'État de Vaud, soutien aux subventions
- Contrôle du budget, des délais et de la qualité

Passer de l'analyse à la décision

Un seul interlocuteur, de la prospection au pilotage de chantier, pour transformer ces orientations en arbitrages concrets sur votre parc en Suisse romande. Parlons de votre portefeuille : **021 331 26 85 ou par mail · info@bnconseils.ch**

BN CONSEILS & VOUS

CONTACT

BN Conseils
Avenue de la Gare 20, 1003 Lausanne
021 331 26 85 - info@bnconseils.ch

Découvrez notre site internet

A PROPOS

BN Conseils est un cabinet d'expert-conseil spécialisé en stratégie immobilière et en immobilier d'investissement, dédié aux immeubles de rendement et aux terrains à développer. Intégrée au Groupe Bernard Nicod, l'entité indépendante agit comme une cellule stratégique transversale, accompagnant propriétaires privés et investisseurs institutionnels dans la valorisation, l'arbitrage et le pilotage de leur patrimoine immobilier en Suisse romande.

Mentions légales

Ce document est publié par Bernard Nicod Conseils SA, société du Groupe Bernard Nicod. Il est diffusé à titre purement informatif et relève de la communication marketing. Il ne constitue ni une offre, ni une sollicitation, ni un conseil en investissement, juridique, fiscal ou comptable, et ne saurait être interprété comme une recommandation personnalisée. Il a été établi sans tenir compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins particuliers d'un destinataire.

Les données présentées sont arrêtées au 1er semestre 2026 et sont susceptibles d'évoluer. Elles proviennent de sources jugées fiables, notamment de données de marché compilées ainsi que de COPTIS, IMvestir Partners, Raiffeisen Economic Research, Wüest Partner, Resolve, JLL, MoneyPark, EY, Immoday, FPRE (méta-analyse immobilière) et PwC Immospektive. Bernard Nicod Conseils SA ne garantit toutefois ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni l'actualité de ces informations et décline toute responsabilité quant aux erreurs ou omissions éventuelles, ainsi qu'aux décisions prises sur la base du présent document.

Tout investissement immobilier comporte des risques. La valeur d'un placement peut varier à la hausse comme à la baisse et les performances passées ne préjugent en rien des résultats futurs. Avant toute décision, le destinataire est invité à procéder à sa propre analyse et, au besoin, à s'adresser à un conseiller professionnel afin d'évaluer l'adéquation d'un investissement avec sa situation personnelle.

Reproduction, distribution et diffusion, totales ou partielles, interdites sans l'accord écrit préalable de Bernard Nicod Conseils SA.

© Bernard Nicod Conseils SA, 2026.