

Quand l'immobilier suisse devient un actif à piloter



Emanuel von Graffenried
MRICS Expert immobilier et associé
BN Conseils

Pendant des décennies, posséder un bien immobilier en Suisse suffisait souvent à créer de la valeur. Aujourd'hui, la hausse des exigences réglementaires, énergétiques, fiscales et financières transforme profondément le rôle du propriétaire. L'immobilier reste un pilier du patrimoine suisse, mais il exige désormais une gestion active, intégrée et stratégique.

L'immobilier suisse: d'actif refuge à actif de pilotage

Pendant longtemps, l'immobilier suisse a ressemblé à ces vieux chênes que l'on admire sans vraiment les regarder pousser. Solide, prévisible, résistant aux crises, il suffisait souvent de détenir un bien de qualité et de laisser le temps faire son œuvre.

Cette époque n'est pas totalement révolue. La pierre demeure l'un des actifs préférés des Suisses et continue d'offrir une stabilité que peu de placements financiers peuvent revendiquer. Pourtant, quelque chose a changé.

De nouveaux paramètres redessinent progressivement la hiérarchie des patrimoines: performance énergétique, évolutions fiscales, contraintes réglementaires, accès au financement et qualité de la gouvernance immobilière. Dans ce contexte, l'immobilier n'est plus seulement un actif que l'on possède. Il devient un actif que l'on pilote.

La fin de la gestion passive

Le modèle traditionnel du propriétaire consistait à administrer son patrimoine avec prudence et à procéder à quelques renouvellements lorsque cela devenait nécessaire. Aujourd'hui, les décisions sont plus complexes et les arbitrages, plus lourds de conséquences. Faut-il rénover maintenant ou attendre? Remplacer un chauffage ou engager une rénovation globale? Conserver un immeuble vieillissant ou le repositionner en profondeur?

Prenons un exemple concret: un propriétaire détenant un immeuble de rendement des années 1980 se retrouve souvent face à un triple défi simultané: mise aux normes énergétiques, refinancement à des conditions nouvelles et anticipation de la transmission familiale. Chacune de ces décisions, prise isolément, peut sembler gérable. Leur interaction crée en revanche une complexité qui appelle une vision d'ensemble et une coordination rigoureuse entre les différentes dimensions du patrimoine.

Pour de nombreux propriétaires, la véritable difficulté ne réside plus dans la détention d'un immeuble, mais dans la capacité à prendre les bonnes décisions au bon moment et à les articuler de manière cohérente avec l'ensemble de leur situation financière et, bien sûr, successorale.

Une nouvelle génération de risques

Le risque immobilier a lui aussi changé de nature. Durant plusieurs décennies, les préoccupations principales concernaient les taux d'intérêt, les vacances locatives ou les cycles économiques. Ces risques demeurent. Mais ils sont désormais accompagnés d'enjeux plus structurels.

Un bâtiment énérgivore risque progressivement de perdre en attractivité locative et en valeur vénale. Une rénovation reportée peut devenir

plus coûteuse. Des évolutions réglementaires peuvent modifier l'équilibre économique d'un projet. Des attentes croissantes en matière de durabilité influencent déjà les critères de sélection des investisseurs institutionnels et des banques.

La notion même de valeur immobilière évolue. Un immeuble ne vaut plus uniquement ce qu'il génère aujourd'hui, mais aussi ce qu'il sera capable de générer demain dans un environnement plus exigeant.

Quand finance et immobilier convergent

Cette transformation fait émerger une réalité souvent sous-estimée: le rapprochement de la gestion immobilière et de la gestion patrimoniale.

Le patrimoine d'un entrepreneur, d'une famille ou d'un investisseur n'est plus constitué d'actifs isolés. Il forme un écosystème dans lequel immobilier, placements financiers, fiscalité, prévoyance et transmission interagissent en permanence.

Une rénovation énergétique peut influencer la fiscalité future. Une restructuration de dette peut modifier le rendement global du patrimoine. Une stratégie de transmission peut conduire à anticiper certains investissements immobiliers bien avant l'heure.

C'est précisément cette convergence qui a conduit BN Conseils à développer une approche intégrée, mêlant expertise immobilière indépendante, analyse financière et conseil patrimonial global. Plutôt que de traiter chaque décision en silo, l'enjeu est d'en mesurer l'impact sur l'ensemble du patrimoine afin d'agir avec cohérence et anticipation.

Une opportunité pour ceux qui anticipent

Face à ces évolutions, certains propriétaires voient surtout une accumulation de contraintes. L'expérience du terrain montre pourtant une réalité plus nuancée.

Les patrimoines qui conservent le mieux leur valeur sont généralement ceux qui anticipent les transformations plutôt que ceux qui les subissent. Les investisseurs qui identifient suffisamment tôt les besoins de rénovation, les évolutions des usages ou les attentes des locataires disposent souvent d'un avantage concurrentiel significatif.

L'immobilier suisse présente par ailleurs des fondamentaux remarquablement solides: croissance démographique, rareté foncière, stabilité institutionnelle et attractivité économique du pays. Ces éléments continuent de soutenir durablement le marché.

La question n'est donc pas de savoir si l'immobilier demeure un actif pertinent. La véritable question est de savoir comment en exploiter pleinement le potentiel dans un environnement devenu plus complexe.

Une affaire de vision

L'une des grandes forces de l'immobilier réside dans sa capacité à traverser les générations. Dans un monde dominé par l'immédiateté, les fluctuations des marchés financiers et l'accélération technologique, il rappelle une vérité fondamentale: la création de valeur durable s'inscrit rarement dans le court terme. C'est précisément pour cela qu'il mérite une attention soutenue, une lecture globale et une gestion à la hauteur de ce qu'il représente dans un patrimoine. Mais le temps seul ne suffit plus. Comme un capitaine adapte sa route aux courants plutôt que de s'y abandonner, le propriétaire moderne doit apprendre à piloter son patrimoine avec méthode, vision et anticipation. La pierre reste certes un refuge, mais elle demande davantage de stratégie que par le passé.

Texte SMA

Brandreport • WOLFFFinance

Les bonnes décisions commencent par une vision à 360°

Créer son entreprise, acheter une maison, préparer une retraite active ou aider ses enfants à réaliser leurs projets: la bonne gestion du patrimoine ouvre des possibilités. Pour Matthieu de Wolff, fondateur de WOLFFFinance, une vision à 360° permet de les explorer et de prendre des décisions cohérentes avec la vie que l'on souhaite mener.



Matthieu de Wolff
Fondateur, WOLFFFinance

«Pourrais-je réduire mon activité pour me consacrer à un nouveau projet?» La question est financière, mais elle parle surtout d'envies et de liberté. Pour y répondre, il faut regarder les revenus, l'épargne, la prévoyance, les engagements familiaux et les ambitions pour les années à venir.

La personne avant les solutions

Après plus de trente ans dans la finance, Matthieu de Wolff commence par une question: qu'est-ce qui compte pour vous? Pour certains, ce sera développer une activité. Pour d'autres, acquérir un bien, voyager davantage à la retraite ou accompagner leurs enfants dans leurs premiers projets.

Son approche à 360° relie revenus, placements, immobilier, prévoyance et protection de la famille. Plus le patrimoine se développe et se diversifie, plus les décisions deviennent interdépendantes: un choix de placement peut influencer un projet immobilier, la préparation de la retraite ou la transmission aux enfants. Dans l'esprit d'un family office, WOLFFFinance apporte cette vision d'ensemble pour que chaque décision reste cohérente avec les autres et avec les projets de la personne.

L'analyse commence par l'échange. Un état des lieux met en lumière les ressources, les engagements et les possibilités. Les priorités sont définies avec le client, puis traduites en un plan d'action: les décisions à prendre maintenant et celles à préparer pour demain.

Des projets à regarder sous tous les angles

Se lancer à son compte invite à réfléchir au financement de l'activité, mais aussi au budget personnel, à la prévoyance et aux assurances. Comprendre ces liens permet de préparer son lancement sur des bases solides. Un achat immobilier engage bien davantage qu'un apport et une hypothèque. Il faut aussi savoir quelle épargne garder disponible et comment préserver les moyens de réaliser ses autres projets.

À la retraite, le choix entre rente, capital ou combinaison des deux s'inscrit dans une réflexion sur le mode de vie souhaité. Quels revenus réguliers prévoir? Quel capital garder disponible? Comment tenir compte du conjoint, des risques que l'on accepte et de ce que l'on souhaite transmettre? La vision globale permet d'examiner les options en fonction de ses priorités.

Transmettre pour donner un élan

Aider un enfant à acquérir son logement ou à créer son entreprise, c'est pouvoir participer à un projet et en voir les effets. Préparer une donation ou sa succession demande de mettre en regard cette envie de transmettre avec ses propres besoins et projets.

Avec l'avancée en âge, l'accompagnement vise aussi à simplifier l'organisation du patrimoine et à préserver l'autonomie de décision. Il se construit au rythme de la personne, dans le respect de ses souhaits, avec ses proches si elle le désire.

L'information prend du sens dans le dialogue

L'intelligence artificielle peut aider à explorer des pistes et à préparer des questions. Ses réponses doivent

toutefois être vérifiées et replacées dans la situation personnelle. Le dialogue permet de faire émerger une ambition encore hésitante, une priorité familiale ou un souhait que les chiffres seuls ne révèlent pas.

WOLFFFinance relie ces attentes à l'ensemble du patrimoine pour éclairer les décisions, avec l'appui de spécialistes lorsque cela est nécessaire.

Un achat immobilier, un changement professionnel ou un mariage ne se résument jamais qu'à une question d'argent. Lorsque les enjeux financiers sont clarifiés et anticipés, on peut se consacrer plus sereinement à ses projets, à ses proches et à cette nouvelle étape de sa vie.

Plus d'informations sur
www.wolfffinance.swiss



WOLFFFinance