smart

by Seraina Invest

Novembre 2026



STRATÉGIE, MARCHÉ, ANALYSE, RÉGLEMENTATION & ACTION
Des perspectives et des repères sur le marché immobilier, à l'intersection du capital, du marché et du développement

Les Vignes, un quartier au passé viticole
Développement et construction

Le retour de l'inflation
Économie et immobilier

L'indice CAFP est-il investissable ?
Actualités des placements

Avec Nyon, Seraina se renforce en Suisse romande
Seraina Inside

Commercialiser avant l'autorisation ?
Partenaires et événements

Lecture numérique

seraina invest



Ajay Sirohi
Group Chairman



Reto Niedermann
Group CEO

« La proximité du marché se construit sur place, pas à distance. »

Ajay Sirohi
Group Chairman

Chères lectrices, chers lecteurs,

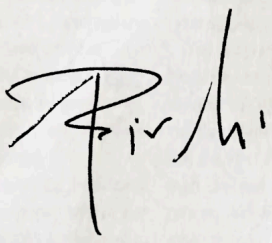
Avec ce numéro, l'année anniversaire de Seraina s'achève. Nous n'avons pas fêté nos dix premières années par un gala, mais là où Seraina prend vie : sur les chantiers, dans nos échanges avec nos compagnons de route et lors de rencontres à Zurich, Berne et Genève. Un grand merci à toutes celles et tous ceux qui y ont participé.

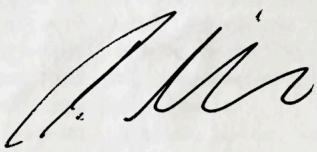
Genève est plus qu'un lieu de rencontre. Seraina est présente en Suisse romande depuis des années, avec des projets réalisés de Genève à Estavayer-le-Lac. Mais la proximité du marché se construit sur place, pas à distance. C'est pourquoi nous avons renforcé notre équipe en Suisse romande, qui travaille depuis octobre sous un même toit à Nyon. Nous vous présentons les quatre personnes qui la composent dans Seraina Inside. Les Vignes à Gland, un quartier construit sur un ancien vignoble, en est un exemple actuel dans la région.

Au troisième trimestre, Seraina Invest s'est concentrée sur l'opérationnel et le développement de ses portefeuilles. Les ventes d'appartements à Oberrieden, Weizenstrasse (ZH) et Uetikon am See progressent de manière réjouissante. Avec Lumino au Tessin et Zihlbrücke à Gals (BE), le SIF LIVING ESG a élargi son portefeuille de deux biens locatifs attractifs, et les pipelines d'objets et de projets du SIF LIVING ESG et du SDR restent prometteurs. Les émissions de capital lancées au quatrième trimestre suscitent un vif intérêt et posent des bases solides pour la poursuite de la croissance. Le SDR a déjà atteint le volume d'émission visé.

Beaucoup de mouvement, de rencontres et de perspectives : nous nous réjouissons de conclure avec succès l'année anniversaire en votre compagnie.

Cordialement, Seraina Invest





Ajay Sirohi
Group Chairman

Reto Niedermann
Group CEO

Les Vignes, un quartier au passé viticole

À Gland, entre Genève et Lausanne, le quartier des Vignes voit le jour sur deux anciennes parcelles viticoles : 30 logements en maisons jumelées et dans deux bâtiments de trois logements, livraison prévue début 2028. Roman Pechlaner, Senior Development & Construction Manager chez Seraina Invest Developers, parle de cuivre dans les sols, de vignes ornementales et de toilettes pour invités.

À quels besoins répond Les Vignes et comment se déroule la commercialisation ? Gland est à 20 à 30 minutes en train de Lausanne et de Genève, les parcelles à sept minutes à pied de la gare. Le projet attire les familles de la région à la recherche d'une maison avec jardin, les couples citadins en quête de campagne et les expatriés des multinationales et hautes écoles de l'arc lémanique. La commercialisation a bien démarré : sur 30 logements, dix sont vendus et trois réservés. Comme anticipé, le niveau des prix détermine le profil des acquéreurs.



Roman Pechlaner
Senior Development & Construction Manager

Quels défis le terrain a-t-il posés ? La vigne était cultivée ici depuis 1895, et le cuivre, utilisé contre le mildiou, est un métal lourd qui ne se dégrade pas. Les analyses ont révélé des concentrations supérieures à la valeur d'assainissement. En zone résidentielle, où des enfants joueront dans les jardins, un assainissement s'impose. La solution est adaptée à l'endroit : un viticulteur de la région a repris la terre contenant du cuivre pour ses propres vignobles.



Les Vignes, Gland (VD) | Visualisation Eric Maria Architectes

Comment le quartier est-il conçu ? La parcelle nord abrite six maisons jumelées, la parcelle sud six autres et deux bâtiments de trois logements le long du chemin des Vignes. Le stationnement est entièrement souterrain, avec un parking par parcelle. Des chemins piétonniers publics, garantis par une servitude avec la commune, relient les quartiers existants. Et le nom reste visible : des vignes ornementales remplacent les vignes de production, irréalistes en propriété par étages.

Avec quels partenaires réalisez-vous le projet ? Le bureau Eric Maria Architectes a conçu le projet en l'intégrant dans son environnement de maisons individuelles et en préservant la mémoire viticole du site. La réalisation est confiée à Swissroc Construction SA, à Plan-les-Ouates. Ce qui distingue cette collaboration, c'est la numérisation intégrale de l'administration du chantier et de la communication.

En quoi la Suisse romande diffère-t-elle de la Suisse alémanique en matière de développement et de construction ? La Suisse romande fonctionne effectivement différemment. Prenons les toilettes pour invités : plus on se rapproche de Genève et de la France, plus un WC séparé avec lavabo est incontournable dans une maison individuelle. En Suisse alémanique, la clientèle préfère une salle d'eau supplémentaire avec douche ou baignoire. En revanche, aucune différence en matière de professionnalisme, ni dans la rapidité ni dans la qualité du travail.

Le retour de l'inflation

La situation reste tendue dans le détroit d'Ormuz, les prix du pétrole augmentent et l'inflation repart à la hausse. Malgré cela, l'économie suisse affiche une croissance plus forte que prévu et le marché locatif résidentiel reste favorable aux bailleurs. Quelles conséquences pour les taux d'intérêt, le taux de référence hypothécaire et la demande de placements immobiliers ?

La situation internationale reste complexe. Au troisième trimestre 2026, les tensions dans le détroit d'Ormuz sont restées vives. Elles ont entraîné une hausse du prix du pétrole, qui a de nouveau dépassé son niveau record de l'année. En Suisse, cette évolution a également propulsé les prix de l'essence sans plomb et du diesel à des niveaux records dans les stations-service. Plusieurs pays, dont la France et les États-Unis, ont subi les effets des inquiétudes concernant le refinancement de leur dette publique, avec une hausse relativement marquée des rendements de leurs obligations d'État. Parallèlement, la conjoncture mondiale fait preuve d'une résistance étonnante et les perspectives économiques pour 2026 et 2027 ont été revues à la hausse ces derniers mois. Cette évolution s'explique notamment par la bonne tenue persistante des marchés boursiers et par les investissements massifs dans l'intelligence artificielle et les infrastructures.

L'économie suisse renoue elle aussi avec une croissance plus soutenue. Fin octobre, le consensus des économistes tablait sur une croissance économique réelle d'environ 2,0 % pour 2026. Pour 2027 et 2028, les perspectives restent également réjouissantes avec respectivement 1,4 et 1,6 %. Outre la croissance déjà robuste de la consommation des ménages, les prévisions d'investissement des entreprises et de la construction ont notamment été revues à la hausse. Par ailleurs, la légère faiblesse actuelle du franc suisse apporte un certain soulagement aux exportateurs.

BNS, inflation et taux d'intérêt

Dans ce contexte, l'inflation est repartie nettement à la hausse dans la zone euro et aux États-Unis. Pour la zone euro, une inflation moyenne de 3,0 % est attendue cette année.

En Suisse aussi, l'inflation s'est accélérée au cours des trois derniers mois. Fin septembre, elle ne s'établissait toutefois qu'à 1,0 % sur un an, tandis que l'inflation sous-jacente atteignait 0,5 %.

Lors de son examen de la situation économique et monétaire en septembre, la Banque nationale suisse (BNS) ne s'est d'ailleurs pas montrée particulièrement préoccupée. Tout en soulignant certains risques inflationnistes accrus, elle a indiqué prévoir un retour de l'inflation sous la barre de 1 % l'année prochaine.

Néanmoins, la croissance économique plus forte et l'inflation plus élevée ont conduit plusieurs économistes à revoir leurs anticipations en matière de taux d'intérêt. Selon les établissements, des hausses comprises entre 25 et 75 points de base sont attendues d'ici fin 2027.

Les rendements à moyen et long terme des emprunts d'État suisses se situent également à des niveaux légèrement plus élevés, mais leurs fluctuations ont été moins marquées que dans d'autres pays. Fin octobre 2026, le taux swap suisse à dix ans s'établissait à environ 0,7 %.



Zoltan Szelyes
CEO Macro Real Estate AG

Immobilier résidentiel : logements vacants et taux de référence

L'immobilier résidentiel suisse reste peu touché par l'évolution de la situation internationale. Comme le montrent les chiffres de l'Office fédéral de la statistique, le taux de logements vacants a de nouveau baissé en Suisse en 2026. À la date de référence du 1er juin, il avait diminué de 0,07 point de pourcentage supplémentaire pour atteindre 0,93 %.

Le taux de vacance a baissé dans six des sept grandes régions du pays. Seule la grande région de Zurich a enregistré une stabilisation. Sur l'ensemble de cette région, le taux de logements vacants n'est que de 0,52 %. Parmi les cantons, Zoug, Genève et Obwald affichent les taux les plus faibles.

Même si le nombre de permis de construire a légèrement augmenté ces derniers temps, le marché locatif devrait rester favorable aux bailleurs au cours des deux prochaines années, voire au-delà. Certains segments présentent néanmoins davantage de difficultés, notamment celui des logements locatifs de luxe aux loyers excessifs. À l'inverse, la construction d'appartements en propriété à des prix abordables demeure insuffisante.

La légère hausse des taux swap, qui entraîne un renchérissement des hypothèques à taux fixe, devrait également entraîner une pression à la hausse sur les loyers existants en 2027. Actuellement, il ne manque plus que sept points de base pour déclencher une augmentation du taux de référence hypothécaire. Celle-ci pourrait intervenir dès décembre, et au plus tard en mars 2027.

Immeubles de rendement : une demande toujours soutenue

Ces conditions toujours favorables sur le marché locatif entretiennent une forte demande des investisseurs pour les placements immobiliers. Même dans un environnement de taux d'intérêt légèrement plus élevés, l'écart entre les rendements sur revenus des fondations de placement, qui se situent juste en dessous de 3 %, et les rendements actuels des emprunts d'État suisses reste important.

L'activité d'émission reste élevée. Après des augmentations de capital de plus de 9 milliards de francs pour les produits immobiliers indirects en 2025, Macro Real Estate s'attend également à un volume élevé cette année, qui pourrait avoisiner les 7 milliards de francs.

Le marché coté, qui affichait encore des agios d'environ 38 % au début de l'année, s'est toutefois quelque peu refroidi depuis. Fin octobre, l'agio était ainsi repassé sous la barre des 30 %. En outre, la volatilité des cours a nettement augmenté.

Dans ce contexte, on peut donc supposer que la plupart des caisses de pension suisses continueront à privilégier les produits fondés sur la valeur nette d'inventaire (VNI), en particulier les fondations de placement immobilier.

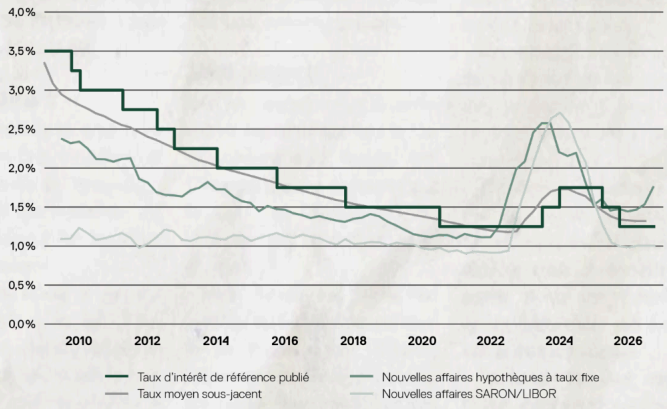


Figure 1 : Le taux de référence hypothécaire de nouveau soumis à des pressions à la hausse.
Source : BNS, OFS, Macro Real Estate

L’indice CAFP est-il investissable ?

Les indices CAFP constituent la référence pour les fondations de placement immobilier. Pourtant, bon nombre des groupes de placements qui les composent n’acceptent plus de nouveaux capitaux, ou seulement de manière limitée. Seraina Invest a donc calculé son propre indice de comparaison sur la base des groupes de placements actuellement classés comme ouverts. Ingo Bofinger, directeur de la Seraina Investment Foundation, présente les résultats.

Les indices CAFP sont bien établis. Pourquoi un autre angle ? Ingo Bofinger : Parce que les investisseurs qui ont des capitaux à placer se posent une question très concrète : puis-je réellement investir dans les produits qui composent l’indice ? De nombreux groupes de placements sont fermés aux nouvelles souscriptions ou n’acceptent que des apports limités, mais leurs rendements historiques entrent dans le calcul de l’indice.

Que révèle la comparaison ? L’indice des groupes de placements ouverts a généré un rendement annualisé de 4,62 % entre 2012 et 2025. C’est proche de l’indice CAFP Mixte avec 4,75 %, supérieur à l’indice CAFP Commercial avec 4,45 % et nettement inférieur à l’indice CAFP Résidentiel avec 5,87 %. Ces écarts ne s’expliquent pas seulement par la possibilité d’investir, mais aussi par la mixité des usages, les stratégies et les pondérations. La définition de l’univers de placement est au moins aussi importante que le rendement affiché.

Un groupe de placements ouvert est-il donc nécessairement accessible ? Pas automatiquement. Plusieurs groupes classés comme ouverts ont des listes d’attente ou n’acceptent de capitaux que lors d’émissions périodiques. Les possibilités de souscription et la capacité d’accueil comptent donc autant que les performances historiques.

Les indices CAFP conservent leur fonction ; un indice complémentaire des groupes ouverts introduit la question de l’accessibilité dans la comparaison. Car pour les investisseurs institutionnels, ce qui compte, c’est aussi de savoir quels groupes de placements leur sont ouverts pour de nouveaux investissements.

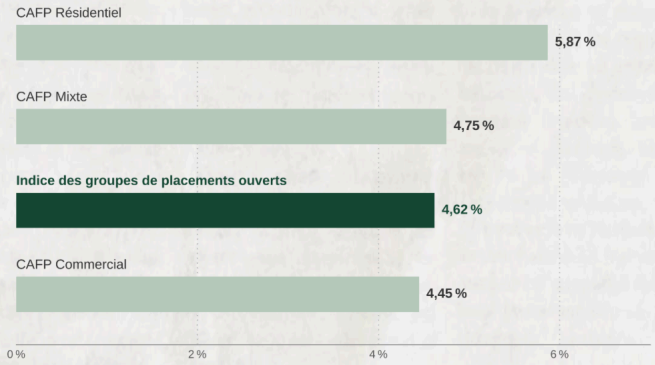


Figure 1 : rendement annualisé 2012 à 2025, groupes de placements ouverts et indices immobiliers CAFP en comparaison. Source : CAFP, Bloomberg, Macro Real Estate AG, calculs Seraina Invest AG

Méthodologie : 27 groupes de placements ouverts au 31 décembre 2025 selon la classification CAFP, investissant directement dans l’immobilier, près de 21 milliards de francs de valeur nette d’inventaire. Sélection statique, calcul rétroactif 2012 à 2025, pondération annuelle selon la VNI de l’année précédente. Pas d’indice CAFP officiel.



Ingo Bofinger
Group Chief Business Officer et directeur de la Seraina Investment Foundation

Avec Nyon, Seraina se renforce en Suisse romande

Seraina Invest a renforcé son équipe en Suisse romande et réunit depuis mi-octobre ses compétences à Nyon. Quatre personnes, quatre domaines : transactions, développement, commercialisation et suivi des investisseurs. Portrait de l'équipe qui incarne Seraina Invest en Suisse romande.

Seraina Invest est implantée en Suisse romande depuis des années, jusqu'ici à Genève. Depuis novembre 2025, Andreas Staub, Aniela Otto et Patrick Henriques ont rejoint la commercialisation avec les relations investisseurs, les transactions et le développement. Nyon réunit ces expertises sous un même toit, au plus près des partenaires, des projets et des investisseurs de la région, dans leur langue.

Aniela Otto est, depuis juillet 2026, la principale interlocutrice pour les opportunités d'investissement en Suisse romande. Elle était auparavant responsable du portefeuille et des transactions chez ABB Schweiz AG, après UBS, Baloise et Credit Suisse ; elle connaît le marché romand de son passage chez Wüest Partner à Genève. Architecte, elle est titulaire d'un MBA en International Real Estate Management et Chartered Surveyor MRICS.

Patrick Henriques pilote, depuis juillet 2026, les projets en Suisse romande, de l'acquisition des terrains à la réalisation. Il a auparavant développé des projets résidentiels, tertiaires, industriels et publics en Suisse romande chez Swissroc, Steiner AG et Immologic (Allreal Group). Il est titulaire d'un master en architecture de l'Université de Lisbonne et inscrit au registre des MPQ des cantons de Genève et de Vaud.

Lorène Retailleau assure la commercialisation des nouvelles constructions de Seraina Invest en Suisse romande. Chez Seraina Invest depuis début 2025, elle compte plus de 15 ans d'expérience dans l'immobilier, dont dix dans le développement et la commercialisation de projets neufs en Suisse romande. Lorène Retailleau est titulaire du diplôme fédéral de développeuse immobilière (SVIT).

Andreas Staub accompagne et conseille, depuis novembre 2025, les investisseurs institutionnels avec un accent sur la Suisse romande. Il dirigeait auparavant la fondation de placement avenirplus. Ses 17 années à des fonctions dirigeantes chez un courtier international en valeurs mobilières à Genève lui ont donné une connaissance approfondie de la place financière romande et de ses acteurs. Andreas Staub est économiste d'entreprise HES.



Aniela Otto
Senior Transaction Manager



Patrick Henriques
Senior Real Estate Development Manager



Lorène Retailleau
Manager Property Sales & Lease



Andreas Staub
Senior Client Relationship Manager

Commercialiser avant l'autorisation ?

Mandaté par Seraina Invest, Naef Commercial Knight Frank accompagne le projet Jardin des Nations à Genève, du positionnement jusqu'à la mise sur le marché, bien avant l'acquisition des droits à bâtir. Yves Cretegny, du groupe Naef, parle d'un quartier en mutation et de la Genève de demain.

Qui s'installera dans dix ans dans un quartier qui perd aujourd'hui ses principaux locataires ? Le quartier ne perd pas ses locataires, il en change la nature. Les organisations internationales historiques se resserrent, une génération d'acteurs plus agiles arrive. La vacance d'aujourd'hui n'est pas un excès d'offre, c'est une inadéquation. Le Jardin des Nations est pensé pour la corriger.



Yves Cretegny
Directeur du département vente et membre de la direction générale, Naef Commercial Knight Frank

Le rapport inverse entre activités et hébergement avec service ne serait-il pas le pari le plus sûr ? Environ 14 000 m² de logements avec services pour une clientèle internationale, adossés à une composante hôtelière : sur ce segment, la demande genevoise est mal servie. Le bon pari n'est pas d'inverser le ratio, c'est d'affiner ce que chaque mètre carré accueillera.

Que faudrait-il changer à Genève pour accélérer les projets ? Trois choses. La prévisibilité des procédures : un investisseur sur dix ans a besoin de savoir où il va. La capacité politique de dire ce que le canton veut, pas seulement ce qu'il refuse. La confiance dans la méthode : les projets qui avancent se co-construisent plutôt que de se défendre.

Une journée pour montrer la Genève de demain à un visiteur de Suisse alémanique ? La rade, trading des matières premières et gestion de patrimoine de rang mondial, le quartier des Nations, où l'ouverture au monde fait partie de l'ADN de la ville, et un point haut depuis les tours du PAV sur l'écrin paysager qui tient tout ensemble. Ce qu'il devrait retenir : Genève n'est pas une ville à spécialité, c'est une ville-monde.

Lire l'interview dans son intégralité

seraina invest

Mentions légales

Rédaction et éditeur
Seraina Invest AG
Baarerstrasse 37 | CH-6300 Zug
+41 58 458 44 00 | medien@serainainvest.ch