

MIPIM 2026, la FIABCI à l'honneur



Cannes, 9-13 mars 2026. Cette année, pour sa 36^{ème} Edition, Cannes a vibré au rythme du MIPIM, le rendez-vous mondial des professionnels de l'immobilier. Mais pour la délégation suisse, une image s'imposait dès l'arrivée sur la Croisette : un immense panneau publicitaire couvrant la façade du Palais des Festivals rendait la FIABCI tout simplement incontournable, affirmant avec éclat la présence et le rayonnement de la fédération internationale sur la scène mondiale de l'immobilier. Le moment fort a été l'inauguration par la FIABCI Internationale de son nouveau Pavillon au 3^{ème} étage du Palais des Festivals. Une excellente manière d'accueillir la communauté immobilière mondiale et de partager les bonnes pratiques entre membres et visiteurs.

La délégation FIABCI SUISSE au cœur de l'action

La FIABCI SUISSE était représentée cette année par les membres de son Comité et ses partenaires de longue date. Son président, **Vitali Bekker**, a fait le déplacement à Cannes, accompagné de plusieurs membres du Comité, dont **Daniel Soller** et **Flavio Lauener** (candidat), ainsi que de nos partenaires **Roman H. Bolliger** (Swiss Circle AG), **Lars Sommerer** (Swiss Proptech) et **Mathias Rinka** (Redaktion Domblick), pour n'en citer que quelques-uns.



Parmi les temps forts, la conférence du lundi 9 mars au Housing Reboot Workshop, l'atelier dédié aux solutions concrètes face à la crise mondiale du logement, organisé dans le cadre du programme Housing Matters! Ce format, qui réunit promoteurs, urbanistes, investisseurs et décideurs publics autour de tables rondes interactives, a enregistré cette année une fréquentation en hausse de plus de 50 % par rapport à l'édition 2025, signe que la question du logement s'est définitivement installée au premier rang des préoccupations de l'industrie.

Les échanges ont porté sur des enjeux structurels : la nécessité d'intégrer les évolutions économiques, démographiques et sociétales dans une approche pluridisciplinaire et multi-usages ; les réglementations et autres blocage administratifs des investissements, affectent la rentabilité du logement. La complexité réglementaire, les contraintes de durabilité et la rigidité du financement bancaire ou des difficultés de solvabilité des jeunes ménages ; le recours aux nouvelles formes de financement ; l'intérêt des projets mixtes articulant résidences gérées et lien social intergénérationnel ; enfin, la priorité accordée au logement abordable (type social), une thématique qui, selon les participants, a largement structuré les tables rondes expertes de l'événement.

De ces débats, trois messages clés ont été évoqués. Le premier est sans ambiguïté : sans investisseur privé, il n'y aura pas de choc d'offre. Il est donc indispensable de relancer massivement l'offre locative, en l'adaptant aux nouveaux besoins, et de débloquer l'investissement des particuliers comme des institutionnels, grâce à un statut fiscal spécifique pour le logement locatif intermédiaire — neuf et ancien. Le deuxième message appelle à lever les freins pour remettre la machine en mouvement : accélérer la construction de logements neufs, inciter la simplification réglementaire et développer la construction. Le troisième enfin plaide pour une meilleure utilisation des capacités existantes en diversifiant les types de logements afin de mieux répondre aux parcours de vie : fluidifier la mobilité résidentielle, adapter le parc aux besoins des populations et à l'évolution démographique, favoriser la réversibilité des usages et stimuler la transformation des bureaux en logements.

Au retour de Cannes, nous souhaitons partager nos premières réflexions sur le climat général qui régnait cette année au MIPIM.

Optimisme mesuré dans un contexte de tensions

Le sentiment général des professionnels, c'est **un optimisme mesuré**. Dans un contexte de tensions géopolitiques persistantes, les investisseurs immobiliers abordent la période actuelle de façon raisonnée et disciplinée, loin de tout enthousiasme aveugle. La prudence s'impose face à la volatilité des marchés : si les flux de capitaux vers l'immobilier européen se renforcent indéniablement et si les liquidités sont disponibles, les investisseurs attendent davantage de visibilité, notamment sur l'évolution géopolitique à court terme — avant de s'engager. La compétition entre acteurs s'est par ailleurs considérablement intensifiée, même si les stratégies d'investissement dans le secteur n'ont pas été abandonnées.

Sur le plan des orientations, on constate que le segment résidentiel comme est toujours une classe d'actifs privilégiée : les investisseurs recherchent avant tout un revenu stable et récurrent sur le long terme. Malgré les obstacles administratifs, l'immobilier résidentiel continue à bien performer grâce à une demande soutenue et un impact démographique positif. En Europe, les rendements résidentiels ont dépassé leur moyenne à long terme de 7,8 %. En Suisse, ce rendement est de 2,0% à 4,5% selon la

localité et le type de bien. La moyenne nationale suisse est environ de 2.9% (Q1 2026) et globalement selon l'emplacement la fourchette est large, car le marché suisse est très hétérogène : on peut trouver du 2% dans les quartiers prime de Zurich et Genève, et jusqu'à 5% dans le Jura ou le Valais périphérique. Pour le rendement net, il faut encore compter 1,5 à 2 points de moins après charges, gérance, entretien et impôts.

L'écart entre les rendements de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier de bureau en Suisse est significatif et reflète la divergence fondamentale entre ces deux marchés. L'immobilier de bureau génère des rendements totaux supérieurs (jusqu'à 5,2% en 2025), intégrant à la fois les revenus locatifs et les plus-values. En comparant les rendements bruts résidentiels (2,5 à 3,5% en moyenne) aux rendements totaux des bureaux (4 à 5%), l'écart se situe autour de 1,5 à 2 points de pourcentage. Cette différence rémunère le risque plus élevé et la moindre liquidité du segment bureaux, particulièrement pour les actifs vieillissants ou mal situés. Cet écart se creuse et la polarisation s'accroît entre les actifs prime (bureaux modernes bien situés) et le reste du parc qui subit des pressions à la conversion.

L'hôtellerie, les infrastructures et les centres de données complètent le tableau des classes d'actifs à privilégier.

Sélectivité, diversification, création de valeur

La sélectivité, la diversification et la création de valeur s'imposent comme principes directeurs : la gestion active et la transformation des actifs priment sur la prise de risque à court terme. L'intelligence artificielle s'affirme quant à elle comme un outil stratégique à part entière pour optimiser la gestion et accélérer la création de valeur. En conclusion est sans appel on peut dire que dans un marché en profonde mutation, la discipline, la résilience et l'innovation sont les clés pour transformer la volatilité en opportunités durables.

Selon le communiqué officiel du MIPIM

Le bilan chiffré du MIPIM 2026, publié le 13 mars par RX France, confirme l'ampleur de l'édition. Vingt mille délégués venus de 90 pays se sont réunis pour cette 36^e édition, dont près d'un tiers d'investisseurs internationaux, un ratio qui illustre la vocation transactionnelle de l'événement autant que son rôle de baromètre de l'économie mondiale.

L'édition a été ouverte par un keynote du Pr. **Philippe Aghion**, Prix Nobel d'économie 2025, dont l'intervention a centré le débat sur l'accélération de l'intelligence artificielle et la nécessité d'un encadrement responsable au service du développement urbain durable.

Parmi les nouveautés notables figurent le RE-Family Summit, premier forum privé destiné aux family offices institutionnels venus de France, d'Allemagne, d'Italie, de Monaco et du Royaume-Uni, et le Data Centres Summit, lancé pour la première fois cette année et affiché complet dès son ouverture, reflet de l'appétit croissant des investisseurs pour cette classe d'actifs en hypercroissance.

Sur le plan diplomatique, la présence de **Vincent Jeanbrun**, ministre français de la Politique urbaine et du Logement, aux côtés de cinq autres ministres européens et africains, et des maires de Copenhague, Lisbonne, Madrid, Reykjavik, Riga, Rome et Stockholm, a confirmé la dimension politique de plus en plus affirmée du MIPIM. La France représentait 24 % des participants, la première communauté nationale de l'événement.

Les MIPIM Awards ont couronné dix projets exceptionnels dans onze catégories. Paris et Copenhague ont remporté le plus grand nombre de prix, tandis que le Sydney Fish Market recevait le Special Jury Award. **Nicolas Boffi**, directeur du MIPIM, a résumé l'esprit de la semaine : le marché immobilier a démontré sa résilience et son optimisme face à l'incertitude géopolitique, et le message unanime des délégués était celui de l'urgence d'agir.



L'Association Horizon Léman, Swiss Circle AG, Swiss PropTech, Constructives et la FIABCI ont regroupés des acteurs clés de l'industrie immobilière suisse



La délégation suisse au MIPIM 2026 a rassemblé en total environ plus de 400 représentants, confirmant une présence en hausse d'environ 10% par rapport à 2025. Structurée autour du partenariat stratégique entre Horizon Léman (+12 ans au MIPIM) et Swiss Circle AG (+30 ans au MIPIM) au sein du Pavillon Suisse (hub commun R7.G35). La Swiss PropTech et la thématique des nouvelles technologies immobilières a été largement représentée à travers ses membres et affiliés présents sur ce hub commun.

Ce partenariat vise à offrir une plateforme de networking unifiée, couvrant toute la Suisse, avec une infrastructure optimisée pour les partenaires et participants grâce à la collaboration de la CCIFS (mandataire du Pavillon Suisse).

Cette communauté réunissait des acteurs clés comme : Swiss Life Asset Managers, Drees & Sommer Schweiz, MLL Legal, EY, KPMG, NKF, JLL, CBRE, ainsi que de nombreux autres, gestionnaires et régisseurs, architectes, ingénieurs, experts et promoteurs, banques cantonales, fonds institutionnels et représentants de l'Etat de Genève. Les échanges ont porté sur le logement et les concepts hybrides, la transformation durable des friches, les classes d'actifs émergentes (life sciences, data centers) et l'intégration des technologies dans le cycle de vie des immeubles. Une délégation dynamique qui illustre la résilience et la capacité d'innovation de la place immobilière helvétique.

L'Association Constructives, présidée par **Sidonie Morvan**, également membre de la FIABCI-SUISSE, est le réseau genevois de femmes actives dans l'immobilier. Comme chaque année, elle a organisé son traditionnel petit-déjeuner-débat. L'événement, intitulé "La production de logements à horizon 2025 à Genève", a réuni des notables du développement urbain genevois pour parler des défis futurs de la construction d'habitat.



Face à l'impératif de faire passer le parc de logements genevois de 47 000 à 70 000 unités (soit jusqu'à 6,7 millions de m²) dans les trente prochaines années, la collaboration entre secteurs public et privé n'a jamais été aussi cruciale. Selon l'OCSTAT, le canton pourrait en effet accueillir entre 45 000 et 100 000 nouveaux résidents d'ici 2050, une pression démographique qui exige des réponses à la hauteur des enjeux. Pour relever ce défi, les acteurs genevois misent sur des projets d'envergure comme le PAV (9 nouveaux quartiers, 30 tours, 12 000 logements), démontrant que vision, innovation et action collective sont au cœur de la stratégie pour façonner le Genève de demain.

MIPIM 2026 aura confirmé deux tendances de fond : le besoin d'une montée en puissance de la construction en Suisse comme acteur structurant du marché immobilier, et l'affirmation de thématiques, logement abordable, data centres, intelligence artificielle, qui redessinent les priorités d'investissement pour les années à venir.

Rendez-vous à Cannes du 15 au 19 mars 2027 pour la 37^{ème} édition du MIPIM.