



Valoriser son patrimoine foncier: choisir le bon partenaire!

Norwood SA, entreprise familiale fondée en 1967, spécialisée dans le développement de projets immobiliers, a construit plus de 1200 logements depuis sa création. Ses dirigeants, Frédéric Mydske et Peter Brun, partagent leur vision et leurs conseils auprès de propriétaires envisageant de valoriser leur terrain.

Pouvez-vous nous présenter Norwood?

FM: Norwood a été fondée par mon père Björn puis reprise par moi-même en 2016. Mon père a commencé par la construction de maisons en bois importées de Norvège, d'où le nom Norwood. Ce premier succès a permis à notre entreprise de développer d'autres projets. Nous avons par exemple réalisé le premier centre Ikea en Suisse romande, des résidences pour séniors, des centres multi-professionnels ou des hôtels. Toutefois, la majorité de nos réalisations sont des immeubles d'habitation et des quartiers de villas sur l'arc lémanique: aujourd'hui, nous nous concentrons uniquement sur le développement de projets destinés au logement.

L'une de nos valeurs est la durabilité, et ceci dans tous les sens du terme: certains de nos collaborateurs et entreprises partenaires travaillent avec nous depuis plus de 30 ans. En ce qui concerne de développement durable, nous atteignons systématiquement le standard Minergie ou équivalent.

Quelle approche doit suivre un propriétaire souhaitant vendre ou valoriser son terrain?

PB: Avant d'aborder les aspects techniques, administratifs et légaux, la première étape concerne la prise de conseil afin d'établir une préanalyse de son terrain pour comprendre son potentiel constructible et financier. Chez Norwood, nous proposons systématiquement des études de faisabilité pour les propriétaires entrant en contact avec nous, ceci sans frais ni engagement. Grâce à notre expérience, nous avons une lecture précise du potentiel foncier de chaque terrain.

Si cette préanalyse s'avère positive et le propriétaire souhaite aller de l'avant avec un projet, les aspects juridiques, financiers, architecturaux et techniques sont étudiés. Norwood a la particularité de réunir toutes ces compétences «sous le même toit», cela simplifie passablement les démarches pour le propriétaire foncier.

Ainsi, nous apportons aux propriétaires des réponses pertinentes afin de bâtir une relation de confiance avec eux et faire avancer efficacement leur projet.

Comment se concrétise la valorisation d'un bien foncier?

FM: La valorisation peut se faire sous forme d'une vente directe sans conditions ou d'une vente à terme conditionnée.

La première option permet au propriétaire de conclure rapidement la vente mais, habituellement, cela ne lui permet pas d'obtenir le meilleur prix.

Afin d'optimiser la valeur du terrain, la solution est de conclure un acte de vente conditionné à l'obtention d'un permis de construire. Bien que cela prenne naturellement davantage de temps, le propriétaire foncier pourra valoriser au mieux son bien à la suite de la levée des aléas qui sont inhérents au risque d'oppositions.

Une autre solution que Norwood propose régulièrement aux propriétaires fonciers est l'échange complet ou partiel de leur terrain pour des appartements construits sur leur parcelle: cela leur permet de générer des rendements à long terme s'ils décident de les louer ou de substituer leur villa par un appartement situé dans le futur immeuble, en plus du revenu de la vente du foncier.

Quelle que soit l'option choisie, ensuite vient le développement du projet et sa construction. Quelle est votre approche?

PB: Le développement immobilier se concrétise par de multiples démarches ayant pour but la

bonne réussite du projet, tant au niveau technique que commercial: c'est notre expertise! Cela intègre l'étude de faisabilité et la planification, le plan financier, l'analyse juridique, la gestion des relations avec les voisins et les éventuels locataires, la préparation des actes notariés, l'établissement du dossier de demande de permis, ainsi que la mise en place des assurances, des outils de marketing et des financements nécessaires.

Pour un propriétaire de terrain qui souhaite valoriser son patrimoine, cette complexité rend crucial le choix d'un bon partenaire. Afin d'assurer la bonne avancée du projet, l'équipe Norwood est toujours très méthodique et exigeante sur chaque sujet.

Concernant la construction, nous avons le rôle de choix des prestataires et d'artisans: comme le disait Frédéric Mydske, nous travaillons avec certains d'entre eux depuis plus d'une décennie. C'est ainsi que s'expriment également nos valeurs, par le respect du travail réalisé et la fidélité à des partenaires de qualité. De plus, nos clients peuvent modifier les plans à leur goût et choisir toutes les finitions.

Réalisations récentes:

Nyon: Base Aparthôtel
Saint-Prex: Résidence Hironnelle
Saint-Sulpice: Domaine du Village et Centre 38
Lausanne Ouchy: Beau Rivage 16
Pully: Résidence Gaïa
La Tour-de-Peilz: Résidence Phenix

Nous avons enfin le rôle de suivi de la bonne exécution de l'ouvrage. L'équipe Norwood est présente tout au long du chantier et apporte un soin tout particulier aux détails, de la préanalyse jusqu'à la livraison des clés.

Quel profil de propriétaires fonciers ou d'investisseurs peut contacter Norwood?

FM: Ils peuvent naturellement toutes et tous contacter Norwood! C'est aussi notre force d'échanger avec un maximum d'acteurs car les opportunités ne sont parfois pas immédiates: un rapport de confiance se crée davantage au fil du temps. Nous sommes donc à l'écoute de tout propriétaire foncier désirant connaître le potentiel de son terrain.

Norwood en quelques chiffres

- Fondée en 1967
- 14 collaborateurs
- Plus de 1200 logements réalisés en Suisse romande
- 15 projets en cours
- CHF 30 millions de budget annuel pour l'acquisition de terrain

Contact

Norwood SA
 Centre Norwood, Route de Prilly 23, CP 66,
 1023 Crissier 1
 admin@norwood.ch, 021 634 85 65
 www.norwood.ch



Peter Brun (à gauche) et Frédéric Mydske (à droite)