

## L'IMMOBILIER SUISSE, UN INVESTISSEMENT SOLIDE

En Suisse, l'économie montre de timides signes de reprise. En parallèle, l'inflation évolue à l'intérieur de la fourchette cible, tandis que l'environnement de taux s'est amélioré. Cet environnement profite aux placements immobiliers suisses, qui deviennent donc plus intéressants que les emprunts en francs.

### DÉBUT DE REPRISE CONJONCTURELLE

Au cours des deux dernières années, la croissance économique suisse n'a pas tout à fait suivi le rythme de son homologue américaine. Toutefois, les dernières statistiques conjoncturelles montrent des signes de reprise. En Europe, les indicateurs avancés ont décollé de leurs points bas historiques et se sont redressés. Après une année de stagnation, la croissance économique de la zone euro a connu une expansion au premier trimestre. Une reprise conjoncturelle se dessine sur le Vieux continent, ce qui devrait également profiter à l'économie suisse.

Aux États-Unis, l'inflation se maintient au-dessus de l'objectif de 2%, raison pour laquelle la Réserve fédérale ne voit aucune raison pour l'instant d'abaisser son taux directeur. En Suisse, la situation est moins tendue. Cela fait déjà une année que l'inflation évolue en dessous de 2% et se situe

donc dans la fourchette cible fixée par la Banque nationale suisse (BNS). Les principaux contributeurs sont la vigueur de notre devise nationale et le fait que la BNS peut piloter sa politique de taux non seulement grâce à son taux directeur, mais aussi à l'aide des réserves de change. En Europe également, l'inflation se rapproche de sa cible (graphique 1).

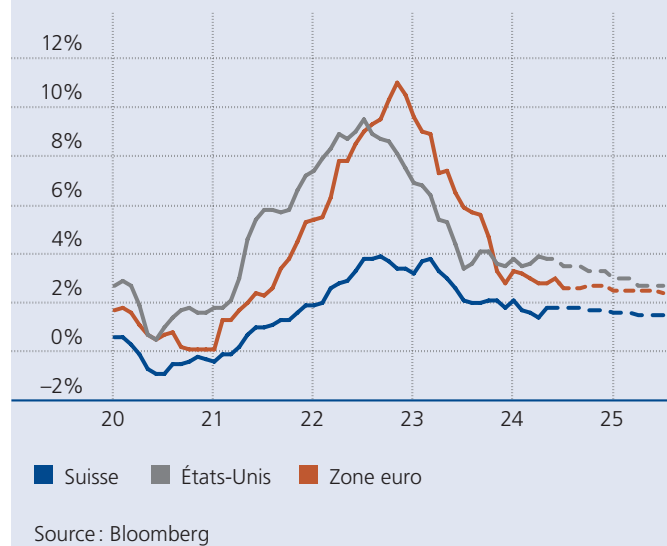
### TAUX D'INTÉRÊT : CHANGEMENT DE PARADIGME

Le fléchissement de l'inflation et le contexte économique ont permis à la BNS et à la Banque centrale européenne (BCE) d'abaisser leurs taux directeurs. En mars et en juin, la BNS a procédé à deux baisses de 25 points de base et corrigé ses prévisions d'inflation légèrement à la baisse. À la suite de quoi, le franc a cédé du terrain face aux principales devises de négociation. Rien pour l'instant n'incite la BNS à abaisser à nouveau ses taux, même si cette possibilité ne peut pas non plus être totalement exclue. Tout dépendra de l'évolution conjoncturelle et politique à l'étranger. Quoiqu'il en soit, une chose est certaine : c'est la politique monétaire cohérente de la BNS qui est à l'origine de l'embellie sur le front des taux d'intérêt.

Ces perspectives sont favorables aux placements sensibles aux variations des taux d'intérêt tels que l'immobilier. En parallèle, la fenêtre favorable aux emprunts en francs suisses se referme lentement. Les taux d'intérêt en francs sur les échéances à moyen et à long terme se sont stabilisés à un bas niveau. En conséquence, les obligations perdent de leur potentiel de cours dans la mesure où elles profitent surtout des fortes baisses des taux d'intérêt.

La BCE a également procédé à une première baisse de taux, qui a eu lieu en juin. Cette mesure soutient l'économie en rendant les conditions de financement par emprunt à nouveau plus intéressantes. Compte tenu des déclarations des diverses banques centrales, de nouvelles baisses de taux

Graphique 1 : Les hausses des taux directeurs ont permis de faire baisser l'inflation



devraient avoir lieu à travers le monde au second semestre. Toutefois, le rythme d'assouplissement devrait rester modéré afin d'éviter toute nouvelle flambée de l'inflation. Les acteurs financiers n'attendent donc pas de baisses de taux plus significatives avant 2025 (graphique 2).

## AVANTAGES POUR LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SUISSES

Le marché immobilier a déjoué la plupart des pronostics en résistant assez bien à la pandémie ainsi qu'à la phase d'inflation et de hausse des taux qui a suivi. Les prix des logements en propriété surtout ont continué d'augmenter, bien que moins fortement qu'en période de taux négatifs.

Au niveau des immeubles de rendement en revanche, la hausse des taux d'intérêt a entraîné une augmentation du taux de capitalisation et donc une baisse des valeurs de rendement avec, à la clé, des corrections de valeur. Ce type de bien est généralement regroupé au sein de fonds immobiliers. Pour bon nombre de personnes, cette structure représente une manière simple d'investir dans la pierre. Les fonds immobiliers offrent aux investisseurs la possibilité de participer directement au marché immobilier, ce qui n'est pas le cas avec les actions immobilières. Toutefois, ces produits ont subi de fortes corrections de cours lorsque les taux d'intérêt sont remontés.

Mais depuis, plusieurs facteurs ont montré des signes d'amélioration. Le principal facteur d'influence des placements immobiliers est l'évolution des taux d'intérêt, comme en témoigne la forte corrélation négative entre le niveau de rendement des taux à long terme (emprunts de la Confédération) et la performance de l'indice immobilier suisse.

L'environnement de taux (et donc la politique monétaire de la BNS) n'explique pas à lui seul la bonne tenue du marché suisse de l'immobilier. L'environnement politique et économique est stable, le taux de chômage reste faible. Par ailleurs, le solde migratoire net continue de progresser, ce qui soutient la demande de biens immobiliers. Cette évolution réjouit surtout les investisseurs axés sur le segment de l'immobilier résidentiel, moins sensible aux variations conjoncturelles.

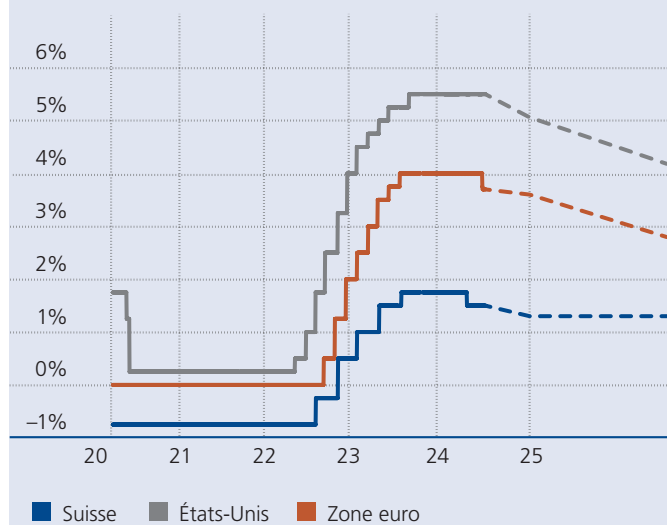
## POSSIBILITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les facteurs susmentionnés soutiennent l'évolution positive des placements immobiliers, comme le montre la performance des fonds immobiliers suisses. Depuis la chute de 2022, les cours n'ont cessé de se redresser durant les 18 derniers mois (graphique 3). Ce faisant, les agios (prime par rapport à la valeur nette d'inventaire) sont également remontés, même s'ils restent pour l'instant raisonnables.

De nombreux éléments incitent à accroître la pondération de l'immobilier au sein du portefeuille. Outre l'amélioration des fondamentaux, cette classe d'actifs renforce la diversification et la répartition des risques. Nous vous recommandons d'opter pour des fonds immobiliers qui investissent exclusivement en Suisse. Outre la performance des cours, ils offrent des rendements annuels compris entre 2 et 2,5%. Les fonds immobiliers sont redevenus beaucoup plus intéressants que les obligations individuelles suisses.

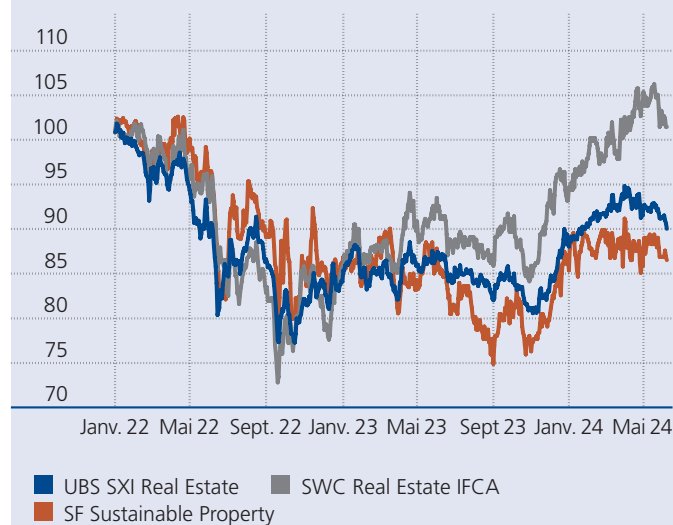
Concernant les différents segments, nous recommandons de miser sur l'immobilier résidentiel, connu pour sa stabilité. Moins sensible à la conjoncture, le marché du logement est soutenu par la croissance démographique.

**Graphique 2 : Évolution des taux directeurs et attentes du marché**



Source : Bloomberg

**Graphique 3 : Reprise des fonds immobiliers suisses**



Source : Bloomberg

S'agissant de la mise en œuvre concrète dans le portefeuille, nous privilégions les produits de placement suivants :

### **Swisscanto Real Estate Fund IFCA**

- Type d'investissement : fonds de placement
- N° de valeur : 3743094
- ISIN : CH0037430946
- TER : 0,76 %
- Part de bâtiments résidentiels : 91,0 %
- Rendement de distribution : 2,4 % (distribution)
- Agio : 24,5 %

### **UBS ETF SXI Real Estate Fund**

- Type d'investissement : ETF
- N° de valeur : 10599440
- ISIN : CH0105994401
- TER : 0,97 %
- Part de bâtiments résidentiels : 56,3 %
- Rendement de distribution : 2,4 % (distribution)
- Agio : 16,1 %

L'idéal serait de combiner les deux produits au sein du portefeuille. Votre conseiller personnel se fera un plaisir de vous aider à déterminer la composition optimale.

Si vous deviez avoir une préférence ESG prononcée, nous vous recommandons le produit de placement suivant :

### **SF Sustainable Property Fund**

- Type d'investissement : fonds de placement
- N° de valeur : 12079125
- ISIN : CH0120791253
- TER : 1,16 %
- Part de bâtiments résidentiels : 85,5 %
- Rendement de distribution : 2,2 % (distribution)
- Agio : -4,0 % (disagio)

## **© VZ Banque de Dépôt**

Avenue de la Gare 50, 1003 Lausanne  
Tél. 058 411 88 66  
investmentadvisoryservices@vzch.com  
www.vzch.com

## **CONCLUSION**

Compte tenu de l'environnement macroéconomique, les principaux facteurs d'influence du marché immobilier suisse devraient enregistrer une évolution positive. Nous vous conseillons donc d'augmenter progressivement la pondération de la classe d'actifs. Pour ce faire, vous pouvez notamment vous servir des liquidités provenant des obligations en francs suisses qui arrivent à échéance.

L'« advisory update » présente les données économiques et données d'entreprises actuelles, et fournit une évaluation des spécialistes en placement de VZ.

### **Mentions légales**

Cette publication provient de VZ Holding SA et/ou des entreprises qui lui sont liées (ci-après « VZ »). Il s'agit de publicité au sens de l'art. 68 de la loi sur les services financiers (LSFin), dont le but est exclusivement informatif. Elle ne constitue pas une offre d'achat ou de vente pour des instruments financiers et ne remplace aucunement les conseils et informations relatives aux risques nécessaires avant toute décision d'achat dans le cadre d'un conseil en placement ou en dépôt. En ce qui concerne les instruments financiers susmentionnés, nous vous transmettons volontiers sans frais les documents juridiquement contraignants tels que la feuille d'information de base (disponible sur <https://kurse.vermoegenszentrum.ch>) ainsi que la brochure d'information « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers ». Le présent document s'adresse exclusivement aux personnes physiques et morales ainsi qu'aux sociétés de personnes et aux collectivités n'étant pas soumises à un ordre juridique interdisant la publication ou l'accès à de telles informations. Ce document peut en outre mentionner des instruments financiers qui ne peuvent être acquis que par des investisseurs qualifiés au sens de la LPCC. Le contenu de cette publication a été élaboré par VZ avec le plus grand soin et professionnalisme. VZ n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude, l'intégralité et l'actualité des informations publiées, et décline toute responsabilité pouvant résulter de l'utilisation ou de la non utilisation des informations présentées. Les faits et opinions contenus dans la présente publication peuvent être modifiés en tout temps et sans préavis. VZ peut détenir, acheter ou vendre des positions présentant un lien avec les faits et opinions contenus dans cette publication. La performance passée des produits de placement ne donne aucune garantie quant aux évolutions futures. Toute reproduction ou modification du contenu, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable de VZ est interdite. Ce document et les informations qu'il contient ne doivent en aucun cas être distribués et/ou transmis à des personnes qui sont potentiellement des « personnes US » selon la définition de la Regulation S de l'US Securities Act datant de 1933. Conformément à la définition, une « personne US » désigne toute personne physique ou juridique, toute entreprise ou firme, toute société en nom collectif ou n'importe quelle autre société fondée selon le droit américain constitue une personne US. En outre, les catégories de la Regulation S s'appliquent. Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre conseiller. Le présent document ne remplace pas un entretien avec votre conseiller. © 2024 VZ Holding SA et/ou les entreprises qui lui sont liées. Tous droits réservés.