

Immobilier: l'or en béton des caisses de pension

🕒 29 août 2018 - 07:00

👤 Beate Lichner, wipswiss

🕒 2 minutes de lecture

Les caisses de pension devraient diversifier la part de l'immobilier dans leur portefeuille – tant à l'étranger que dans les classes d'actifs immobiliers.



En moyenne, nos caisses de pension (CP) ont investi un peu plus de 20% de leurs actifs dans de l'immobilier en Suisse, les plus petites caisses même souvent près de 30%. Souvent, l'accent est mis sur les biens immobiliers avec appartements à louer et chez les petites CP, souvent dans leur région d'implantation. Seuls quelque 2% de l'ensemble des actifs portent sur des biens immobiliers étrangers. Cela constitue donc un double risque au niveau du type d'utilisation et de l'emplacement.

La forte demande due aux faibles taux hypothécaires a contribué à rendre les biens immobiliers de plus en plus chers.

Toutefois, à une époque de taux d'intérêt négatifs, de nombreuses caisses de pension aimeraient augmenter leur parc immobilier. Les directives de placement de l'OPP2 l'autorisent jusqu'à 30%. Cela est donc judicieux en matière de rendement. Ces dernières années, de bons résultats ont été régulièrement atteints avec l'immobilier. Mais regardons

tout cela de plus près. De quoi se composent les rendements? De cash-flow accompagné de rendement lié à l'évolution de la valeur. La forte demande due aux faibles taux hypothécaires a contribué à rendre les biens immobiliers de plus en plus chers, si bien que leur valeur n'a cessé d'augmenter. Il s'agit du côté encore actuellement bon des rendements initiaux désormais historiquement bas. Ceux qui ont agi suffisamment tôt ont profité des augmentations de valeur. Toutefois, il ne s'agit dans un premier temps que de bénéfices comptables.

PRÉVENIR LES RISQUES PAR UNE LARGE DIVERSIFICATION DANS DES CLASSES D'ACTIFS IMMOBILIERS

L'avenir de ces portefeuilles pourrait être le suivant: des gros risques avec un danger avec un danger de voir les rendements baisser. De tels portefeuilles et les stratégies d'investissement qui en font partie devraient être examinés de façon critique. Selon la situation, les questions suivantes se posent: un ajustement du portefeuille est-il nécessaire? Le portefeuille est-il suffisamment diversifié?

Disposer de classes d'actifs immobiliers supplémentaires pas uniquement en Suisse mais également à l'étranger est judicieux. Or, comme des bons résultats ont été enregistrés pendant longtemps, personne n'a ressenti la nécessité d'aller à l'étranger. Un argument fréquent contre les investissements à l'étranger? «Là-bas, nous ne nous y connaissons pas». Le home bias classique qui conduit à un risque plus élevé sur le long terme et qui coûte de l'argent. Sur le plan psychologique, la focalisation sur la région d'implantation est compréhensible. Bien sûr, les raisons qui ne plaident pas en faveur des investissements à l'étranger sont nombreuses: manque de liquidité et de transparence, inflation/risques de change et barrières linguistiques. Mais la Suisse est un marché beaucoup trop petit pour que l'on puisse renoncer aux investissements à l'étranger. Il n'est pas nécessaire d'aller jusqu'en Extrême-Orient. L'obstacle linguistique disparaît rien qu'en investissant en Allemagne. Le marché y est transparent, bien réglementé et surtout nettement plus grand. Il est facile de remédier au manque de savoir-faire.

Les biens immobiliers Core suisses nouvellement achetés diluent les bons rendements atteints jusqu'à maintenant.

CORRÉLATION FAIBLE DES CLASSES D'ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE PORTEFEUILLE

Il est recommandé par ailleurs d'effectuer des investissements dans des classes d'actifs immobiliers qui sont moins en corrélation les uns avec les autres. Ce que tout le monde recherche est cher. Les biens immobiliers Core avec appartements à louer ne sont plus disponibles qu'avec un rendement initial historiquement bas. Ceux qui achètent aujourd'hui des biens immobiliers d'habitation à ces faibles rendements initiaux ne peuvent pas obligatoirement s'attendre à ce que les prix continuent de monter et à ce que chaque année – en plus d'un rendement locatif de plus en plus bas –, un rendement lié à l'évolution de la valeur soit réalisé. Les biens immobiliers Core suisses nouvellement achetés diluent les bons rendements atteints jusqu'à maintenant.

Comment alors diversifier son portefeuille avec un risque similaire et un bon rendement? Il est possible d'élargir le portefeuille, composé en majorité de biens immobiliers Core suisses, en adoptant une approche dite «Core and Satellite». Par exemple avec «Highstreet Europe» et «Industrial». «Highstreet Europe» a un profil Core clair, caractérisé par des biens immobiliers situés à des emplacements de premier plan dans des grandes villes européennes et garantissant des rendements sûrs sur le long terme. En tant que classe d'actifs immobiliers plutôt nouvelle, «Industrial» représente un produit de niche extrêmement rentable. À l'ère de l'industrie 4.0, les biens industriels sont plus propres que

les anciennes installations de production. Les bâtiments industriels actuels sont également plus flexibles dans leur utilisation. Le profil de risque et de rendement est bon parce qu'il nécessite malgré tout un savoir-faire spécifique et donc, les obstacles pour pénétrer le marché sont plus élevés. Les alternatives à l'immobilier résidentiel suisse existent donc bel et bien.



Beate Lichner
MRICS

Beate Lichner, MRICS et membre de wipswiss – la plate-forme leader pour les femmes en Suisse qui revendiquent le leadership dans l'économie immobilière –, directrice de Lichner Projects GmbH et membre du comité d'investissement d'une caisse de pension.

wipswiss
women
in property
switzerland
association

wipswiss – le réseau unique qui relie les femmes de l'économie immobilière suisse, les intègre et rend visible les femmes dirigeantes d'aujourd'hui et de demain. Fondé en 2014, il regroupe aujourd'hui plus de 210 expertes de la branche en Suisse alémanique, romande et en Tessin. Il soutient également ses membres dans les domaines de l'évolution de carrière, de la formation continue et de l'accès aux postes de direction. L'association s'adresse aux femmes avec des positions dirigeantes et aux spécialistes reconnues de la branche de l'immobilier.