

**Actualités en Suisse romande**

# L'immobilier restera-t-il une pierre angulaire?

Lors des Journées de la prévoyance d'automne, à Lausanne, Marc Fournier, directeur général adjoint chez Pittet Associés, a évoqué le rendement du secteur foncier.

Auteur: **Frédéric Rein**

L'immobilier suisse représente une pierre angulaire pour de nombreux investisseurs institutionnels. Un chiffre suffit à prendre la mesure de son importance: 5%. Il s'agit là de son taux de rendement moyen ces 25 dernières années. «De fait, le poids de l'immobilier n'a eu de cesse d'augmenter dans les allocations des caisses de pensions, passant de 14% en 2004 à près de 22% en 2024. Cela représente notamment un report du marché obligataire, qui a chuté dans un même temps de 36% à 27%», a expliqué Marc Fournier, directeur général adjoint chez Pittet Associés, lors des Journées de la prévoyance d'automne. Les investissements fonciers des caisses de pensions sont majoritairement réalisés en Suisse (85%, soit 210 milliards de francs). Dans près d'un tiers des cas, il s'agit de détentions directes de biens, le reste se présentant soit sous forme de fonds de placement cotés en bourse, soit de fondations de placement. «Les performances de ces deux véhicules sont assez similaires dans le temps, avec une moyenne autour de 5%, note le spécialiste. En revanche, les fonds sont naturellement plus volatiles.» Ainsi, depuis 1996, l'immobilier incarne une classe d'actifs qui a apporté une forte valeur ajoutée aux portefeuilles. «Ses bonnes performances découlent des revenus réalisés, qui représentent 60% de la performance totale, mais aussi de la valorisation du parc immobilier (contribuant à 40% de cette performance), qui, elle, dépend des taux d'escompte des caisses», détaille Marc Fournier.

## Attention aux enjeux énergétiques

Ce secteur devrait d'ailleurs connaître une croissance, puisque la Suisse table

sur une hausse de sa population de près de 1.5 million d'ici 2050. En plus, le prix de l'immobilier helvétique a connu une forte appréciation (+3.4% par année depuis 2000 et +4% par année depuis 2010). «On peut dire que ce secteur a atteint une certaine maturité, puisqu'il représente 15% du PIB, mais aussi 15% du marché de l'emploi», souligne Marc Fournier. Et quand on sait que les avoirs sous gestion des caisses de pensions sont constamment en hausse et devraient augmenter de 250 milliards de francs dans les dix ans à venir pour se porter à 1400 milliards, on peut imaginer que l'immobilier continuera à tenir un rôle important auprès des investisseurs institutionnels.

Pas forcément, pondère Marc Fournier. Car ce secteur va devoir faire face à de nouveaux défis. Les enjeux se cristallisent autour des objectifs énergétiques, qui se calquent, quant à eux, sur les accords de Paris, à savoir atteindre une diminution de moitié par rapport à 1990 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, puis le zéro net en 2050. «Ces ambitions semblent réalistes technologiquement, mais la grande question reste le coût que cela engendrera, difficilement quantifiable», déplore Marc Fournier, qui l'estime, sans financement additionnel, entre 0.5 et 1% de la performance par an au cours des dix prochaines années. «On pourra atteindre 3% de performance s'il n'y a pas d'impact sur les valorisations dans les dix prochaines années, poursuit-il. En revanche, si les taux d'intérêt venaient à remonter, combinés aux rénovations énergétiques effectuées sans financement, on serait plutôt entre 1 et 2%.

Selon un prestataire, pour atteindre les deux objectifs énergétiques, le taux de rénovation devrait grimper de 1 à 2%, puis à 4%. Le marché de la rénovation énergétique devrait donc passer de 8 à 32 milliards par an et les subventions, actuellement fixées à 500 millions par an, monter à 3 milliards par année. Enfin, pour tenir le cap du zéro net en 2050, il faudra avoir 180 000 travailleurs de plus en mesure de mener ces rénovations. Nous sommes désormais face à des incertitudes historiquement inconnues dans le secteur de l'immobilier.»

## Un financement acceptable de la transition énergétique

Pour Marc Fournier, il est dès lors impératif de s'assurer du financement acceptable de la transition énergétique des parcs immobiliers, de garantir l'accès aux matériaux, d'accentuer rapidement les formations des métiers permettant cette transition et d'élaborer des conditions cadres favorables pour leurs développements (notamment en matière de procédure d'autorisation de construire et de surfaces constructibles), afin d'éviter l'encombrement des ressources, l'inflation des prix et des délais, ainsi que le risque de greenwashing. Cela suffira-t-il pour autant à prévenir le désintérêt des investisseurs, qui pourraient être tentés de voir ailleurs? «Les placements alternatifs concurrencent l'immobilier en termes de performances, mais présentent plus de risques», répond le spécialiste. Bref, seul l'avenir nous dira si l'immobilier tiendra la place qui est actuellement la sienne auprès des investisseurs. ■