

# Les rendements avantageux sont liés à deux grands risques

**FONDS IMMOBILIERS.** Le contexte de taux d'intérêt et l'appréciation sur le marché ne doivent pas être négligés.

ERNST SCHAUFELBERGER\*

Le différentiel de taux d'intérêt entre une obligation fédérale de 10 ans et les fonds immobiliers suisses n'a jamais été aussi élevé qu'aujourd'hui. Tandis que le taux d'intérêt des obligations de référence suisses passe dans le négatif, les investisseurs des fonds immobiliers continuent de profiter de distributions comparativement élevées de 2,8% en moyenne. La différence s'élève ainsi à près de 3% (fin 2016).

Un investisseur souhaitant effectuer un placement avec de tels rendements avantageux doit toutefois en payer le prix: les fonds immobiliers cotés en bourse, aussi accessibles aux petits investisseurs, ont été évalués avantageusement au cours des dernières années. Un indicateur est surtout important dans ce contexte: «l'agio». Ce nombre indique la différence par rapport à la valeur nominale nette (Net Asset Value NAV) du fonds (autrement dit: c'est la fortune nette du fonds divisée par les parts de fonds).

En 2016, nous avons enregistré un léger recul de l'agio, et ce en raison de deux facteurs: d'une part, les cours réagissent de manière sensible aux éventuelles hausses des taux, et d'autre part, une vague de nouvelles émissions et d'augmentations de capitaux ont pesé sur les cours. Un investisseur recherchant un pla-

cement relativement sûr avec une distribution de revenus élevée devrait désormais s'intéresser aux fonds immobiliers. L'appréciation élevée à la bourse reflète tout simplement l'engouement et l'attractivité du placement.

Quels sont les risques? Lorsque les taux d'intérêts augmentent et que les obligations rapportent de nouveau un coupon plus élevé que les fonds immobiliers, les agios diminuent. Les détenteurs de parts de fonds immobiliers doivent être conscients de deux risques majeurs: d'une part, l'appréciation à la bourse peut chuter de 10% à 15%, et d'autre part, les experts indépendants évalueront plus faiblement les immeubles des portefeuilles de fonds dans un autre contexte de taux d'intérêt. Ce qui apparaît toutefois comme un élément très sûr, ce sont les distributions de revenus des fonds immobiliers. Beaucoup de fonds suisses sont déjà sur le marché depuis de nombreuses années, voire des décennies et ont soigneusement constitué leur portefeuille. Même en cas de correction boursière, ils continueront à louer leurs immeubles sur le marché et pourront ainsi continuer à générer des revenus. Cela

signifie toutefois aussi que les fonds immobiliers s'adressent surtout aux investisseurs ayant un horizon de placement plus long, d'au moins cinq années. Si les cours de la bourse venaient à

fluctuer en raison d'une hausse des taux d'intérêt et de la psychologie du marché, les investisseurs ne devraient pas être amenés, sous la pression, à devoir vendre leurs parts de fonds dans une période défavorable. Les personnes souhaitant par exemple constituer un patrimoine dans le but d'acheter elles-mêmes un bien immobilier dans les deux ou trois prochaines années ne devraient donc pas investir dans des fonds immobiliers.

Pour les investisseurs, l'importante transparence et la réglementation légale les fonds immobiliers constituent un atout. Les fonds immobiliers sont approuvés et surveillés par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (Finma). Ils doivent donc respecter les dispositions strictes de la loi sur les placements collectifs (LPCC). Tandis que pour les fonds immobiliers ouverts allemands, le droit à tout moment de restituer des parts de fonds s'accompagne de certains risques (problèmes de liquidité en cas de crise avec restitutions brusques), la Suisse a tiré les enseignements

des précédentes crises immobilières: les parts de fonds sont liquides via le négoce des titres et les restitutions à la direction du fonds sont possibles à la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation d'un an. Cette construction suisse a prouvé sa fiabilité sur de nombreuses années.

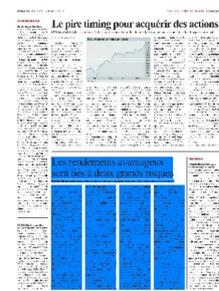
Date: 15.02.2017

# L'AGEFI

QUOTIDIEN DE L'AGENCE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE À GENÈVE

L'Agefi  
1026 Echandens-Denges  
021/ 331 41 41  
www.agefi.com

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Magazines populaires  
Tirage: 5'500  
Parution: 5x/semaine



  
LA FONCIÈRE

N° de thème: 229.007  
N° d'abonnement: 229007  
Page: 12  
Surface: 34'283 mm<sup>2</sup>

Grâce aux fonds immobiliers, les investisseurs peuvent participer aux opportunités de rendement des immeubles avec des montants relativement faibles. Acquérir soit-même des terrains serait beaucoup plus coûteux et irait à l'encontre du principe de diversification. Le choix devrait être porté sur des fonds qui sont bien diversifiés sur le plan géographique et sur le plan de l'utilisation. Les placements dans des fonds individuels qui ne se concentreraient géographiquement que sur une région ou sur un secteur d'activité spécifique ne constituent pas un choix prioritaire à cet égard.

\_\_\_\_\_ \* AXA Investment Managers

.....  
LES FONDS IMMOBILIERS  
S'ADRESSENT SURTOUT  
AUX INVESTISSEURS  
AYANT UN HORIZON  
DE PLACEMENT PLUS LONG,  
D'AU MOINS CINQ ANNÉES.