

# Michael Loose de La Foncière: « Même si nous pensons qu'il y aura une baisse, l'immobilier restera résilient »

10/05/2023 - Olivier Toublan - Immoday



***Il est probable que l'immobilier subisse une baisse, modérée, en 2023. Ceci dit, cet actif reste un placement pérenne, soutenu par une économie solide, une forte immigration et une demande supérieure à l'offre. Un actif qui continuera d'être recherché par les institutionnels. Alors, pas de raison de paniquer, analyse Michael Loose, de La Foncière.***

Il est toujours difficile d'anticiper une crise sectorielle. Certains professionnels estiment possible un retournement du marché immobilier, après la chute, l'année dernière des actions et des obligations. D'autant plus que la hausse des taux d'intérêt ne semble pas terminée. Avec quelles conséquences pour le marché immobilier ? La plupart des experts sont extrêmement prudents. Michael Loose, CEO d'Investissements Foncières SA (IFSA), la direction du fonds La Foncière, analyse la situation.

## **Michael Loose, les dernières statistiques le montrent : si les prix de l'immobilier sont toujours à la hausse, le ralentissement de cette hausse est impressionnant. Il y a même certaines zones où l'on observe des baisses. Est-ce un retournement de tendance ?**

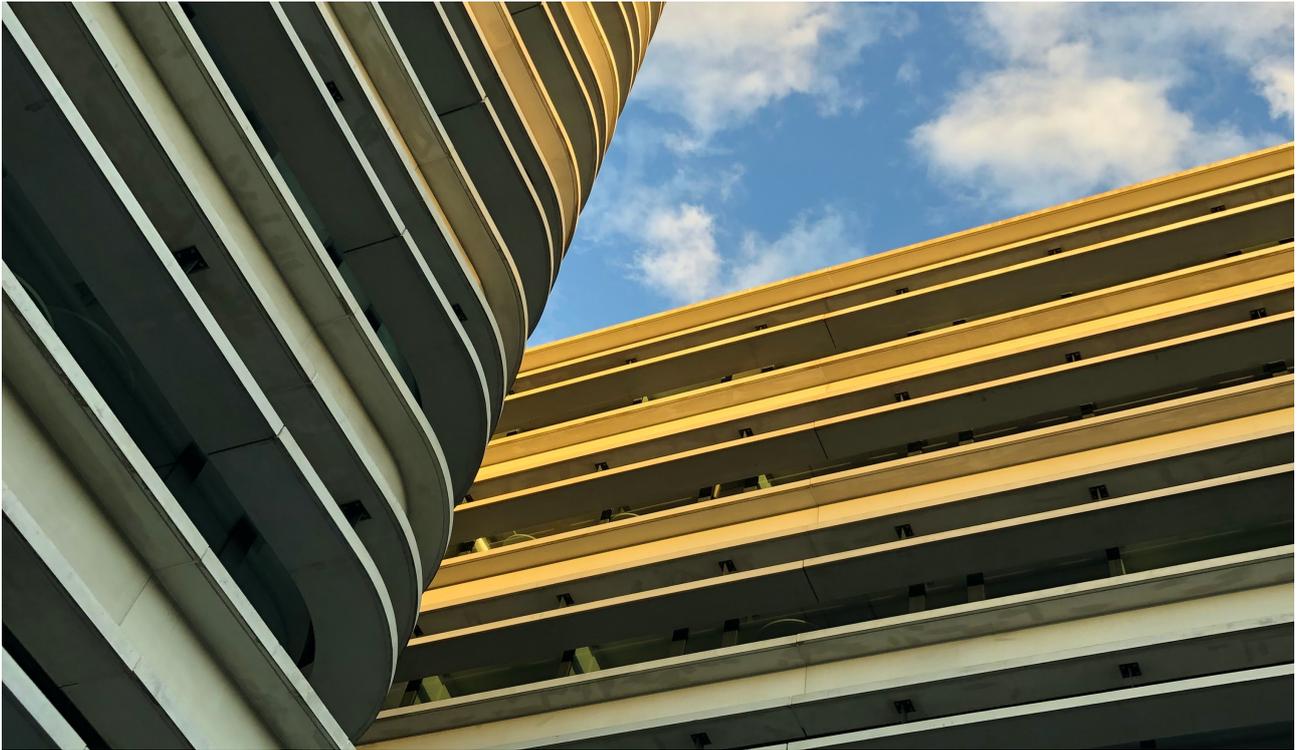
L'environnement économique est en train de changer au niveau global, mais les situations économiques des pays et régions dont les banques centrales ont relevé les taux d'intérêts sont très différentes. Et la Suisse se trouve dans une situation privilégiée. En matière de marché immobilier, il ne faut pas oublier que la Suisse est un pays de locataires et avec une immigration soutenue. Pour nous, face à un environnement en mouvement, après des années de croissance très facile pour l'immobilier, il est indispensable de veiller à notre exposition aux risques, la manière dont nous les gérons et comment notre fonds est positionné face à la concurrence. Pour conserver notre solidité, nous devons être attentifs à ce que tous ces facteurs se concilient.

## **Les obligations et les actions ont enregistré des fortes baisses l'année dernière. A quand le tour de l'immobilier ?**

Nous pensons qu'il y aura effectivement une correction du prix de l'immobilier ces prochains mois, mais certainement pas de l'ampleur connue par les marchés des obligations et des actions. Selon les études qui nous parviennent, la correction des prix devait rester à des niveaux raisonnables, entre 5 et 6 %, selon la qualité des immeubles et leur situation. En ce qui concerne La Foncière, nous n'avons pas de crainte particulière, notre parc d'immeuble et de qualité, et leur valorisation est déjà très défensive. Un tassement du marché ne devrait donc pas avoir beaucoup d'impact pour nous. Au contraire, ce serait peut-être plutôt l'occasion de trouver des nouvelles opportunités d'investissement qui correspondent à notre stratégie, à des prix plus raisonnables.

## **Une baisse d'intérêt de la part des investisseurs, et donc de la demande, pourrait-elle provoquer une correction des prix?**

Théoriquement, une baisse de la demande devrait entraîner une correction des prix des parts des fonds immobiliers. D'un autre côté, nous avons constaté des agios très importants ces dernières années grâce à un engouement fort pour l'immobilier indirect. Encore une fois, nous gardons la mesure de ces fluctuations et nous poursuivons le développement du fonds pour le rendre le plus performant en procédant à des choix ciblés d'investissements. Grâce à notre politique d'investissements et notre gestion rigoureuse, nous avons confiance que les investisseurs privilégieront les meilleurs fonds avec une stratégie défensive.



## **Si je résume, la crise immobilière que certains craignent n'aura pas lieu ? Du moins pas pour La Foncière ?**

Il faut distinguer trois facteurs clés dans notre domaine, celui de l'environnement économique général, celui du marché immobilier, et celui du capital et financement. Celui de l'économie en Suisse en général nous semble solide. Mais nous sommes attentifs aux conséquences des augmentations des coûts de l'énergie et des matières premières. Celui du marché d'immobilier nous semble également solide d'autant plus avec le très bon positionnement des immeubles de La Foncière. Sans oublier qu'il y a un déficit de logements et les gens ont besoin de se loger. Notre taux de vacants est très faible grâce à des objets attractifs et un Asset Management proactif de notre portefeuille. Finalement, il y a le domaine du capital et du financement, et c'est le seul point qui pourrait être problématique, ce dernier étant devenu plus cher, suite à l'augmentation des taux d'intérêt.

## **Vous êtes donc serein ?**

En matière d'immobilier, je garde la confiance sur le long terme, mais il faut avoir les moyens de surmonter les moments difficiles. En ce sens, les fonds existants depuis plusieurs dizaines d'années ont des atouts par rapport à des fonds récents. Nous avons la chance avec La Foncière de disposer d'un véhicule de placements très solide et bien positionné avec une bonne diversification. La politique d'acquisition tant en termes de prix d'achat que de localisation avantageuse des immeubles a été très bien suivie ces dernières années malgré un marché qui s'est emballé. Et nous avons toujours gardé une stratégie d'évaluation défensive pour nos immeubles ainsi qu'un faible taux de

financement hypothécaire. Face à la montée des prix d'acquisition alimentée par la forte demande, nous avons privilégié l'optimisation du parc immobilier en vue de réaliser les réserves locatives potentielles. Ainsi, nous poursuivons le renforcement du fonds pour résister à une modification du marché.

## **Il n'y a plus qu'environ 150 points de base de différence entre le rendement moyen des fonds immobiliers et celui des obligations sans risques de la Confédération. Est-ce suffisant pour convaincre les investisseurs ?**

Il faut faire la différence entre les investisseurs. Il y a ceux qui investissaient dans les fonds immobiliers parce qu'ils n'avaient pas vraiment d'alternative tant que les taux d'intérêt étaient négatifs. Ceux-là, effectivement, maintenant que la situation a changé, reviennent, au moins en partie, aux obligations. Même si le rendement réel de ces dernières est toujours négatif, puisque l'inflation est supérieure au taux d'intérêt. Mais, parallèlement, il y a aussi beaucoup d'investisseurs qui préfèrent rester dans l'immobilier, classe d'actifs qui oppose une bonne résistance contre l'inflation, et qui offre de belles perspectives à long terme. Ceci dit, avec les changements observés dans le marché ces derniers mois, ces investisseurs vont dorénavant devenir beaucoup plus sélectifs. Mais, répétons-le, l'immobilier reste, de manière générale, un placement solide et pérenne.

**Olivier Toublan, Immoday**