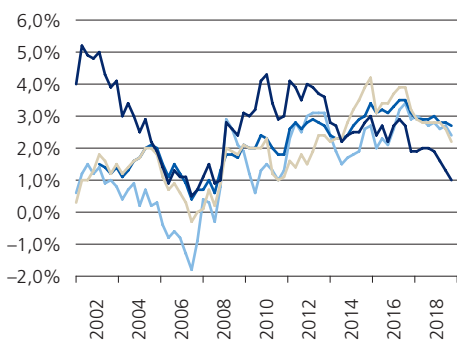


Fonds de placement

Investir dans l'immobilier, partout dans le monde

Du fait de sa diversité et de son hétérogénéité, le marché immobilier mondial offre toutes sortes d'opportunités d'investissement. Les immeubles Core sont idéaux car ils sont ceux qui présentent les risques les plus faibles. Cela dit, il faut disposer d'une expertise locale très pointue pour investir avec succès dans ce domaine.

Primes de risque de divers marchés immobiliers



Graphique 1

— USA
— Moyenne européenne
— Suisse
— Grande-Bretagne

Source: Zurich Invest SA, CBRE, Jones Lang LaSalle (JLL), Bloomberg, Juin 2002 – septembre 2018.

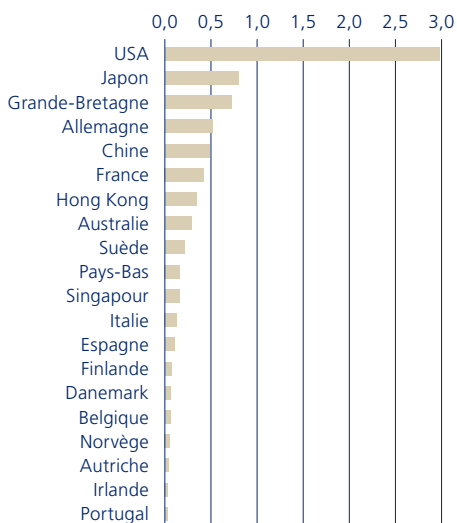


Les caisses de pension suisses connaissent sur le bout des doigts le marché immobilier local, où elles sont impliquées depuis des décennies. Il faut tout de même savoir que, compte tenu de sa petite taille, le marché suisse offre un nombre limité d'opportunités de placement. En même temps, le potentiel de l'immobilier à l'étranger n'est pas épuisé: en investissant hors de Suisse, on diversifie les risques tout en augmentant ses chances de rendement à long terme.

La stabilité de la conjoncture ouvre des opportunités

Un relèvement des taux d'intérêt n'est pas nécessairement synonyme de recul du marché immobilier: une conjoncture stable, avec un chômage en baisse et des dépenses de consommation en hausse, peut entraîner une évolution positive. En Europe, l'Allemagne et la France, mais aussi le Benelux et la Scandinavie font partie des économies les plus robustes, offrant en conséquence des opportunités intéressantes. De l'autre côté du globe, on remarque que l'Australie jouit d'une croissance solide et durable, ce qui complète notre univers de placement.

Le marché immobilier américain est le plus important (en milliards USD)



Graphique 2

Source: Zurich Invest SA, extrait de l'IPD Global Annual Property Index (juin 2018). La taille estimée du marché correspond à fin 2017.

Les primes de risque sont positives

L'une des conséquences les plus décisives de la crise financière mondiale a été la généralisation des taux d'intérêt ultrabas. Ceux-ci ont poussé vers le haut les prix des actifs patrimoniaux, en donnant l'impression que ces derniers étaient partout surévalués: en chiffres absolus, ce n'est pas faux; d'un point de vue relatif, les actifs doivent être considérés comme prometteurs (voir graphique 1).

Des opportunités malgré la hausse des taux

Depuis la grande crise financière, les prix de l'immobilier ont certes augmenté; or, les divergences entre pays ne tiennent pas à l'appréciation des biens, mais à l'évolution inégale des taux d'intérêt. Tandis que la Réserve fédérale américaine a engagé dès décembre 2015 la remontée des taux, ceux-ci stagnent à des niveaux très bas – voire négatifs – en zone euro et en Suisse. Et pourtant: le marché immobilier américain présente toujours, du fait de la bonne conjoncture aux États-Unis, des opportunités d'investissement prometteuses; malgré la hausse des taux, les prix des immeubles continuent d'augmenter.

Des marchés très différents

Lorsqu'une caisse de pension suisse investit aux États-Unis ou en Europe, elle couvre déjà, avec les marchés institutionnels américain, britannique et allemand, près de la moitié du marché mondial (voir graphique 2). Si elle inclut d'autres marchés immobiliers européens ou asiatiques, cela peut aller jusqu'à 90 pour cent. Or, ces pays se trouvent à différents stades du cycle conjoncturel. Si, en Europe par exemple, les loyers augmentent sur fond d'insuffisance de l'offre, aux États-Unis, la hausse est plutôt due au dynamisme économique dans les grands centres urbains. Cette hétérogénéité offre des possibilités de diversification au sein d'un portefeuille international.

Une faible corrélation entre pays

	USA	Suisse	Allemagne	France
USA	1,00	0,23	0,33	0,79
Suisse		1,00	0,49	0,13
Allemagne			1,00	0,27
France				1,00

Graphique 3

Source: Zurich Invest SA, MSCI, NCREIF, UBS, 2002–2016, données annuelles.

Des marchés immobiliers transparents

	Rang	Pays
Les modèles	1	Grande-Bretagne
	2	Australie
	3	USA
	4	France
Des marchés très transparents	5	Canada
	6	Pays-Bas
	7	Nouvelle-Zélande
	8	Allemagne
	9	Irlande
	10	Suède
Des marchés transparents	11	Finlande
	12	Singapour
	13	Hong Kong
	14	Japon
	15	Suisse
	16	Belgique
	17	Danemark
	18	Italie
	19	Espagne
	20	Pologne

Graphique 4

Source: Zurich Invest SA, JLL, Global Real Estate Transparency Index 2018.

Une faible corrélation entre les marchés

Cette hétérogénéité peut également être déterminée statistiquement. La corrélation entre les rendements des différents marchés est relativement faible (voir graphique 3). Par exemple, entre 2002 et 2016, le marché immobilier américain affiche une corrélation de 0,23 avec le marché suisse, et de 0,33 avec le marché immobilier allemand. Le coefficient de corrélation varie entre -1 et $+1$, où une valeur de 0 indique l'absence totale de lien entre les variables.

Des cycles de croissance différents entre les secteurs

Outre la diversification entre régions ou pays, on peut aussi répartir les risques sur différents secteurs d'activité. Les quatre principaux segments de l'immobilier – bureaux, commerce de détail, logement et logistique – suivent des cycles conjoncturels différents et présentent des différences importantes en termes de structure de locataires et de besoins en capital. En conséquence, leur pondération respective contribue beaucoup à diversifier un portefeuille de placements immobiliers.

Un positionnement robuste grâce aux immeubles Core/Core Plus

Bien qu'une diversification internationale soit fortement recommandée, les investissements immobiliers doivent toujours tenir compte du niveau de risque de chaque immeuble spécifique. Le «sweet spot» reste toutefois l'immobilier dit «Core», qui présente les risques les plus faibles. Ce segment se caractérise par des emplacements privilégiés dans les villes ainsi que par la qualité des locataires. Ces immeubles sont très prisés car ils sont proches des infrastructures de transport, des aménagements publics et, pour les immeubles logistiques, des autoroutes et autres axes de circulation.

En raison de la forte demande d'objets Core, les périodes de vacance sont généralement de courte durée et les rendements très stables sur l'ensemble du cycle économique. Les loyers sont souvent fixés par contrat pour plusieurs années; de plus, le taux de financement externe est généralement faible. Avec l'immobilier Core à l'étranger, les investisseurs adoptent une stratégie de placement robuste et durable.

Des marchés immobiliers transparents

En matière de transparence, les États-Unis, la Grande-Bretagne, l'Australie et la France sont des modèles pour les marchés immobiliers de par le monde, en raison notamment du cadre juridique, des normes élevées de qualité et de disponibilité des données, et des mesures fréquentes et rigoureuses de la performance (voir graphique 4).

Les réseaux locaux, un avantage crucial

Grâce à leur important volume de placement, les investisseurs institutionnels ont aisément accès à diverses opportunités de placement sur tous les marchés dans le monde. Le défi est plutôt de bien choisir entre les nombreux placements immobiliers. Le savoir-faire, l'expérience et surtout un excellent réseau local sont donc essentiels pour gérer efficacement les immeubles et analyser, structurer et mener à bien les transactions.

Idées de placement actuelles

- **Immobilier Europe Direct**
ISIN: CH0183503272
- **Immobilier USA**
ISIN: CH0448058799
- **Immobilier Global**
ISIN: CH0448058815

Contact

Peter Bezak, MSc Ec, MAS UZH
Spécialiste des placements

Zurich Invest SA
Investment Management

E-mail: peter.bezak@zurich.ch
Téléphone: +41 44 628 57 12

Zurich Invest SA/Zurich fondation de placement

Case postale, 8085 Zurich
Téléphone +41 44 628 78 88

zurichinvest@zurich.ch, www.zurichinvest.ch

Toutes les informations contenues dans ce document ont été établies avec soin et en toute conscience. Zurich Invest SA et Zurich fondation de placement ne sont aucunement responsables de leur exactitude ni de leur exhaustivité et ne sauraient être tenues pour responsables des pertes éventuelles résultant de l'utilisation de ces informations. Les performances historiques ne préjugent en aucun cas des performances actuelles ou de celles à venir. Ce document sert uniquement à des fins d'information et à l'utilisation par le destinataire. Il ne représente ni une offre ni une recommandation d'achat de produits financiers et ne dispense pas le destinataire de sa propre appréciation ou de l'appréciation de tiers. Les informations ne constituent pas une aide à la décision pour des conseils économiques, juridiques, fiscaux ou autres. Tous les documents constituant les bases légales d'un investissement peuvent être obtenus gratuitement auprès de la société Zurich Invest SA ou de la Zurich fondation de placement. Toute reproduction ou transmission même partielle du présent document nécessite l'approbation écrite de Zurich Invest SA.

