

Stratégies foncières et immobilières des grands propriétaires et investisseurs collectifs

Table-ronde, vendredi 3 mai. Intervenants: Olivier Dessauges, chef division immobilier, Vaudoise Assurances; Eric Honegger, Caisse de pension Abendrot, Kantensprung AG et BauBüro in situ AG; Pierre Menoux, Realstone SA; Sandro de Pari, directeur du Fonds Immobilier Romand. Modération: Patrick Csikos, chercheur associé à l'IUKB, doctorant à l'Université de Lausanne et à l'IDHEAP.

Le contexte. Patrick Csikos explique que les investisseurs institutionnels spécialisés dans l'immobilier (caisses de pensions, fonds de placement, sociétés immobilières, coopératives, etc.) constituent des acteurs de première importance dans le développement des villes, tant par leur maîtrise du foncier, leurs moyens financiers que dans les types de biens immobiliers qu'ils réalisent. Parmi eux, les caisses de pension représentent le groupe d'investisseurs immobiliers le plus important en Suisse. Depuis plusieurs années, elles convoitent davantage le marché immobilier, comme la plupart des acteurs financiers.

Les investissements directs. Patrick Csikos distingue les notions d'investissements immobiliers directs et indirects. Les investissements directs sont constitués par l'achat et la gestion de terrains et d'immeubles. Les atouts notables sont le contrôle complet de la stratégie immobilière par les investisseurs; la limitation du risque de thésaurisation foncière; l'identification simplifiée des propriétaires; la définition facilitée des groupes-cibles pour les politiques publiques; la mise en œuvre de politiques sociales et écologiques par les caisses de pension publiques. Les inconvénients se révèlent être les limites en terme de diversité d'investissements et de niveau de liquidités, limitant ainsi la prise en charge de projets d'envergure.

Les investissements indirects: gérés par les sociétés immobilières et les fonds de placement. Les investissements indirects sont les achats de parts de fonds de placement ou d'actions de sociétés immobilières. Les valeurs immobilières (terrains, immeubles) sont converties en valeurs mobilières (titres). Les sociétés immobilières et fonds immobiliers, qui peuvent être cotés à la bourse, collectent

l'épargne en vue de l'investir dans l'immobilier et offrent des actions ou parts de fonds aux investisseurs.

Les atouts de l'investissement indirect: la diversité, la flexibilité et la taille des investissements possibles. De très importants moyens financiers et une expertise spécialisée peuvent être mobilisés pour de grands projets comme la conversion de friches industrielles. Nombre d'anciens sites industriels et brassicoles en Suisse ont été acquis par des sociétés immobilières et fonds de placement: le site du Flon à Lausanne réaménagé par Lausanne-Ouchy Holding (racheté par Mobimo); les sites Hürlimann à Zürich, Gurten à Berne et Cardinal à Rheinfelden gérés par PSP Swiss Property; les sites Maag Areal, Prime Tower, et Sihcity à Zürich gérés par Swiss Prime Site; le parc foncier et immobilier de Sulzer racheté par Implenia; etc.

Inconvénients de l'investissement indirect: le risque de capture de la rente immobilière dans des aires en fort développement, susceptible d'affecter l'équité d'accès de différents groupes sociaux au sol, comme la diversité des activités (notamment en regard d'activités moins rentables, artisanales, culturelles, etc.); la nécessité de dégager des rendements importants pour attirer des actionnaires qui accroît ce risque de ségrégation; la concentration des biens de valeurs, y compris en terme de patrimoine architectural, dans les mains d'un nombre limité d'acteurs; la complexification de la chaîne de décision et le risque d'hétérogénéité des intérêts des différents intervenants (investisseurs, fonds, régies, etc.).

Sandro de Pari explique que le but premier du Fonds immobilier Romand (FIR) est de maintenir la valeur et les revenus de son parc immobilier. Le Fonds s'efforce d'offrir des loyers en marché libre «raisonnables et accessibles à la majorité de la population». Au début des années 2000, le fonds investissait essentiellement dans des bâtiments neufs, intégrant des techniques plus efficaces sur le plan énergétique, car le prix des immeubles existants, frais de renouvellement compris, devenait aussi cher, voire plus cher, que des immeubles neufs. Aujourd'hui le prix des projets neufs devient très élevé et les amène à revenir vers l'investissement dans les immeubles existants.

Olivier Dessauges explique que la Vaudoise Assurances, société coopérative, envisage ses investissements sur le long terme, hors de pressions d'actionnaires. Leurs investissements, exclusivement directs et réglementés par la FINMA, se font dans des immeubles de logements, commerces et locaux administratifs bien desservis par les transports en commun, situés à proximité d'établissements scolaires et construits avec le respect des standards Minergie.

Eric Honegger précise que la Caisse de pension Abendrot, basée à Bâle, est autogérée et a été fondée à l'époque d'un mouvement anti-nucléaire et anti-appartheid. Les investissements immobiliers doivent donc correspondre à une vision de la société, sont exclusivement directs et leur part relativement importante (25 à 33%). Depuis trente ans, la stratégie n'a pas changé: il faut que les trois critères du développement durable soient pris en compte: au niveau économique il faut que cela fonctionne, au niveau social cela doit être acceptable, et au niveau environnemental il faut qu'il y ait des transports en commun, des écoles à proximité, et il faut réhabiliter et isoler. Abendrot réhabilite des bâtiments et friches pour des logements et activités et construit aussi du neuf. Elle estime que les locataires doivent connaître le propriétaire et ses valeurs et travaille avec les locataires quand il s'agit de réhabiliter. Elle pratique des loyers en-dessous des prix du marché tout en visant un rendement minimum de 5,5%.

Pierre Menoux explique que la société immobilière Realstone SA, basée à Lausanne, gère trois fonds de placement destinés à des immeubles situés dans les centres urbains suisses: des immeubles de rendement existants, des projets immobiliers neufs destinés à la location et des immeubles dans des «situations exceptionnelles au cœur des grandes villes». Realstone SA travaille notamment à la (re)mise en valeur de certains immeubles et parcelles (notamment à l'aide de services ajoutés) et adopte les standards Minergie.