

L'analyse économique

L'impact réel des investissements étrangers sur l'immobilier commercial



Pierre Jacquot
Président de
SVIT Romandie

Le 23 février, la Commission des affaires juridiques du Conseil des États a rejeté une initiative parlementaire prônant un durcissement de la Lex Koller. Ce texte visait à étendre provisoirement le régime d'autorisation prévu par cette loi aux immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle. Derrière cette initiative, une crainte: celle que des entreprises étrangères disposant de capitaux importants profitent de la crise actuelle pour faire main basse sur les immeubles d'entreprises suisses, mises à mal par la crise.

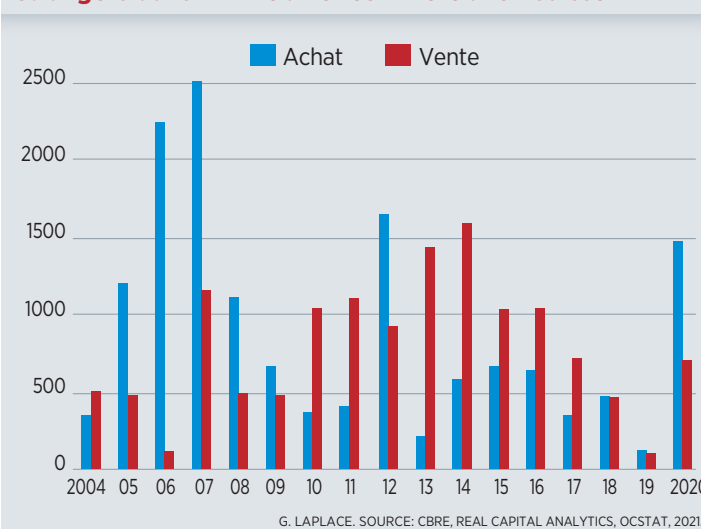
Les opposants arguaient au contraire qu'un tel interventionnisme engendrerait une forte incertitude, d'autant plus qu'il aurait des effets rétroactifs. Ils soulignent également que les régions de montagnes (et leurs infrastructures touristiques en particulier) sont fortement tributaires de bailleurs de fonds étrangers.

La Commission du Conseil des États a tranché en refusant cette mesure. Il n'en demeure

pas moins que le marché de l'investissement immobilier en Suisse est relativement peu lisible. Difficile, en effet, de prendre la mesure de l'impact réel des investisseurs étrangers sur le secteur. Quelle aurait été la portée d'une telle mesure? Quelle part du volume total des achats d'immeubles commerciaux en Suisse est le fait de capitaux étrangers? CBRE Suisse a récemment publié une étude particulièrement éclairante sur le sujet. En compilant des sources internes et externes, celle-ci parvient à dessiner les contours de la situation.

Les données recueillies montrent qu'au cours de la dernière décennie, les capitaux alloués issus d'investisseurs professionnels étrangers pour l'achat d'immeubles commerciaux en Suisse ont totalisé environ 11% du volume total des transactions. Une part qui représente 750 millions de francs suisses par année. Il est cependant important de noter que, dans le même temps, le volume des ventes a été nettement plus important que celui des achats. Il en résulte un bilan négatif: au cours de cette période, on constate un désinvestissement à hauteur d'environ 290 millions de francs par année, en moyenne.

Volume des transactions des investisseurs professionnels étrangers dans l'immobilier commercial en Suisse



Le graphique ci-contre illustre cette tendance et ses évolutions au fil des années. La proportion d'investissements étrangers était particulièrement élevée entre 2005 et 2008, période au cours de laquelle de nombreux investisseurs internationaux sont entrés sur le marché suisse. Ces derniers se sont partiellement retirés, profitant d'opportunités plus attractives dans d'autres marchés. Après un rebond, les investissements ont à nouveau reculé ces dernières

années, notamment du fait de l'inflation des prix et de la cherté du franc. L'année 2020 échappe à ce constat. En effet, celle-ci a été marquée par plusieurs transactions de très grande taille, au caractère exceptionnel.

Un examen plus approfondi de la structure des transactions réalisées par les investisseurs suisses et étrangers fait ressortir de grandes disparités. Dans les deux cas, les surfaces de bureaux représentent près de la moitié du volume des acquisi-

tions. Cependant, on observe, par exemple, que l'hôtellerie ne constitue que 5% des investisseurs étrangers, la part grimpe à 21%. Cette différence de taille illustre un phénomène plus général: les investisseurs étrangers prennent davantage de risques et se positionnent plus souvent sur des actifs au profil risque/rendement plus élevé. Actifs que les fonds de pension, fondations de placement, compagnies d'assurances ou fonds immobiliers suisses ont tendance à éviter, quand ils n'en sont pas tout simplement exclus pour des raisons réglementaires. Que ce soit pour leur usage propre ou à des fins de rendement, les acteurs internationaux misent plus volontiers sur des segments alternatifs.

Ces caractéristiques font que les flux de capitaux transfrontaliers représentent un facteur de stabilisation sur le marché de l'immobilier commercial en Suisse. En effet, ils apportent des liquidités aux acteurs locaux, y compris en période de difficultés économiques, là où les investisseurs suisses se montreront plus prudents.

L'étude de CBRE Suisse apporte également un éclairage sur l'origine des capitaux étrangers. Elle constate ainsi qu'au cours

des dix dernières années, les acheteurs français, allemands et anglais représentent la plus grande partie des transactions. Les acheteurs israéliens ont une longue tradition d'investissement dans le segment commercial, et celle-ci perdure jusqu'à aujourd'hui. Enfin, il est intéressant de noter que les investisseurs asiatiques n'ont joué qu'un rôle mineur, à l'exception du secteur hôtelier.

Les données fournies par CBRE montrent la complémentarité entre les investisseurs suisses et internationaux sur le marché de l'immobilier commercial. Les premiers ont des positions plutôt conservatrices, alors que les seconds sont plus volatils et moins fermés au risque. Une dynamique qui permet un afflux de liquidité dans les périodes incertaines, sans toutefois remettre en question l'assise des capitaux suisses sur le marché. Adopter des mesures provisoires en réaction à une crise passagère viendrait compromettre cet équilibre. C'est pourquoi le SVIT salue la décision de la Commission du Conseil des États de ne pas remettre en question un système qui fonctionne.