

Défendre l'attrait du marché suisse

> **Gestion** D'un point de vue macroéconomique, la Suisse a démontré sa solidité. La performance peut demeurer attractive



Dan Bihi Zenou*
et Patrick Weber**

D'un point de vue macroéconomique, la Suisse a démontré sa solidité.

Entre 2008 et 2012, la Suisse a ainsi connu une croissance quasiment double de celle de la zone euro (selon l'OCDE, 9,4% contre 5%).

Le taux de chômage, mesuré par l'Office fédéral de la statistique et selon la définition du BIJ, est resté stable sous les 5%, la moyenne sur la période se situant plutôt aux alentours de 4%.

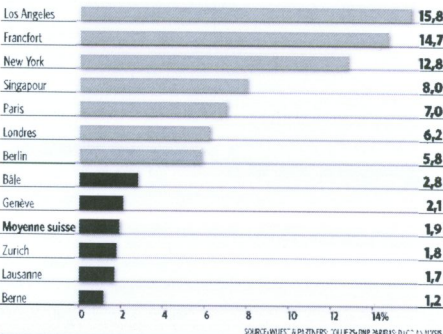
Ce niveau se rapproche de celui du plein emploi et est dans tous les cas faible en comparaison de certains de nos grands voisins.

De plus, la dette publique nationale inférieure à 40% du PNB (à titre de comparaison, celle de l'Allemagne se situe aux alentours de 85%) assure une stabilité macroéconomique qui a pu s'amenuiser dans de nombreux pays voisins.

Pour ce qui concerne l'immobilier, la plupart des observateurs notent que les taux de vacance locative se situent le plus souvent sous les 2% pour le résidentiel et, dans le secteur des bureaux et des surfaces de vente, qu'ils sont habituellement compris entre 2 et 4%. Même si ces chiffres sont à la hausse, ils sont bien plus sécurisants que ce que l'on peut connaître en Europe, où

Faible taux de vacance des bureaux en Suisse romande

Comparaison internationale du taux de vacance locative (bureaux), en %



la moyenne se situe plutôt entre 8 et 10%.

Dans ce contexte, l'engouement pour la Suisse et son marché immobilier a poussé les rendements immobiliers à la baisse, en particulier pour des immeubles de centre-ville (Wuest & Partners estime par exemple que les rendements «prime» à Genève se situent aux alentours de 3%).

Néanmoins il est, selon nous, toujours possible d'obtenir des performances attractives dans cet environnement.

Il convient de s'orienter vers des actifs qui sont plutôt commerciaux et qui ne se situent pas au cœur des grandes villes mais plutôt dans leur périphérie. Ce sont des immeubles qui s'appuient sur la relative solidité du pays, qui pourraient bénéficier d'une amélioration du climat

économique et des efforts d'optimisation que mènent les entreprises et qui capitalisent par ailleurs sur les changements dans le marché et les nouveaux business modèles.

Ces actifs nécessitent une gestion active des immeubles et requièrent souvent un travail important de développement ou de restructuration. Ils ne sont pas forcément adaptés à de grandes structures qui doivent investir des centaines de millions rapidement, mais plutôt à des stratégies de niche qui s'appuient sur des contacts et un savoir-faire très local.

* Fund Manager, Dominicé & Co, Asset Management

** Business Development, Dominicé & Co, Asset Management