



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Zurich, le 9 juin 2020

Conséquences du coronavirus sur la famille Immo Index suisse de la CAFP

Les conséquences directes et indirectes du coronavirus sur l'immobilier suisse et, ce faisant, sur la famille Immo-Index de la CAFP, sont difficiles à évaluer. On peut néanmoins énoncer des principes de base quant à l'évolution et à l'influence sur l'indice et ses sous-indices.

Structure et composition de l'indice

La *famille Immo-Index suisse de la CAFP* comprend un indice principal et trois sous-indices. Comme indice principal, l'*Immo-Index de la CAFP* illustre l'évolution de tous les groupes de placement disposant de placements immobiliers directs en Suisse des membres de la CAFP. Les trois sous-indices *Logement*, *Immeubles commerciaux* et *Mixte* représentent la performance des segments correspondant au rapport de performance 2^e pilier CAFP.

L'*Immo-Index CAFP* et ses sous-indices mesurent la performance des groupes de placement immobilier à investissement direct des membres de la CAFP. Seuls les groupes de placement disposant d'investissements immobiliers directement détenus en Suisse sont pris en compte. Les parts des groupes de placement ne sont pas cotées. Leur valeur se fonde sur la valeur d'inventaire nette, l'indice sur les composants rapportés.

Ajustements sur la base des évaluations

En principe, les fondations de placement évaluent leurs biens immobiliers une fois par an. Libre à elle d'évaluer le portefeuille immobilier dans sa totalité à un jour de référence, ou d'évaluer des parties du portefeuille réparties sur deux, trois jours de référence ou plus.

Pour certains groupes de placement immobilier, l'évaluation portera par exemple chaque fois sur un tiers du portefeuille par trimestre, tandis que pour d'autres groupes de placement immobilier, l'évaluation aura lieu une seule fois à la fin de l'exercice. Les modèles présentant d'autres fréquences d'évaluation et /ou des fin d'exercice différentes sont aussi possibles et existent dans la pratique.

Ajustements sur la base des revenus

Les ajustements mensuels des Net Asset Values (NAV) ont lieu principalement sur la base des revenus cumulés et/ou budgétisés ainsi que des versements effectués. Pendant l'exercice, des adaptations

peuvent avoir lieu sur la base de nouveaux éléments d'information, comme des gains ou des pertes réalisées en cours d'année sur des transactions immobilières.

Conséquences du coronavirus sur le marché immobilier et sur la famille Immo-Index CAPF

Suite aux mesures prises pour lutter contre la propagation du coronavirus, lesquelles ont fortement limité les activités économiques de mi-mars à mai, la performance économique suisse pour l'année en cours devrait être nettement inférieure à celle de 2019. On suppose qu'une reprise interviendra dans de nombreux secteurs économiques dans les mois à venir, étant donné qu'une grande partie des restrictions ont pu être levées – plus tôt que prévu un peu partout. Néanmoins, les pertes des mois passés ne devraient pas être complètement compensées, d'autant plus qu'on peut s'attendre à ce que certaines industries, à l'instar du secteur des exportations, ne se remettent en mouvement que timidement. En résumé, l'hypothèse d'un produit intérieur brut de la Suisse inférieur de quelque 5% en 2020 par rapport à celui de l'année précédente semble réaliste.

Certes, la demande de logements en location devrait être quelque peu perturbée dans l'année en cours, mais pas radicalement. Des réductions d'emplois sont à prévoir, ce qui pourrait conduire à une nouvelle baisse de l'immigration internationale. En parallèle, un ralentissement de l'activité de construction se profile suite à la baisse du nombre de permis de construire de logements locatifs neufs depuis l'an dernier. La tendance légèrement à la baisse des loyers proposés devrait perdurer dans un premier temps.

En ce qui concerne les surfaces de bureaux, le taux de vacance a réussi à reculer au cours des 2 dernières années, et on a de nouveau pu observer un peu partout des loyers de bureau en hausse. En outre, un recul de l'activité de construction de neuf s'était profilé. Côté demande, plusieurs entreprises adopteront cependant une attitude attentiste compte tenu de la nouvelle situation, certaines devront même supprimer des emplois, si bien qu'il faut tabler sur des loyers en légère baisse en 2020.

Les surfaces dédiées à la vente, à l'hôtellerie et à la restauration sont les plus fortement exposées aux mesures prises par la Confédération et les cantons pour lutter contre la propagation du coronavirus. Les diverses restrictions en vigueur entre la mi-mars et la mi-mai ont considérablement impacté la demande des consommateurs finaux. Néanmoins, les derniers chiffres du nombre de transactions par carte de débit et de crédit montrent que les dépenses de consommation dans les points de vente physiques tutoient d'ores et déjà de nouveau leur niveau d'avant la crise du corona. La demande de surfaces avec des détaillants – en premier lieu pour des denrées alimentaires et d'autres produits de consommation courante – ne devrait donc pas connaître une évolution si négative comme on a pu le supposer au début de la crise. Dans d'autres domaines, la demande de surfaces pourrait même augmenter en raison de l'évolution actuelle. Par exemple, on prévoit un besoin accru pour les surfaces de stockage et logistiques, ainsi que pour les surfaces dédiées aux activités de production et de laboratoire pour l'industrie pharmaceutique, sans oublier celles accueillant des centres de données.

Les conséquences possibles du coronavirus se traduiront aussi dans les évaluations et/ou les revenus des groupes de placement immobilier. Cela se manifeste dans les données mensuelles de divers groupes de placement immobilier en tant que composants de l'indice. Selon le rythme / la fréquence d'évaluation des composants de l'indice, de tels changements d'évaluation peuvent aussi avoir une influence sur la famille Immo-Index. A ce sujet, il faut tenir compte du fait que l'influence du coronavirus peut s'exprimer de diverses manières dans les segments *Logement*, *immeubles commerciaux et Mixte*. Tout d'abord, le segment des *immeubles commerciaux* est plus fortement influencé en cas d'exonération de loyers pour les locataires lésés par le corona que le segment *Mixte*. Une exonération de loyers des immeubles commerciaux n'a qu'une influence secondaire sur le segment des *logements*.

En résumé, les changements affectant le marché immobilier se refléteront au plus tard avec les nouvelles évaluations des portefeuilles. Compte tenu des différentes dates d'évaluation, cette influence se distillera tout au long de l'année et se manifestera au fil du temps. Certaines fondations de placement valident également en cours d'année leurs perspectives de revenus et le calcul des NAV sur la base des événements actuels affectant le marché, entraînant là aussi des ajustements des chiffres de performance.

Performance de l'indice au 31 mai 2020

Les performances des trois sous-indices ont connu un développement plus positif au cumul depuis le début de l'exercice 2020 que pendant la période de comparaison en 2019.

	Immo-Index	Mixte	Résidentiel	Commercial
Janvier-mai 2019	1,71%	1,76%	1,68%	1,59%
Janvier-mai 2020	1,99%	2,29%	1,79%	1,48%

Il est cependant difficile d'apprécier dans quelle mesure le coronavirus a eu de l'influence sur les portefeuilles des composants et donc sur l'indice et ses sous-indices. On peut simplement constater que la contribution à la performance a augmenté plus fortement dans le segment *Logement*. Ceci pourrait avoir un effet de nivellement sur les futures influences éventuellement négatives du coronavirus sur le segment *Mixte*.

Quoi qu'il en soit, la CAFP recommande de ne pas interpréter les modifications de NAV dans l'indice et ses sous-indices comme des changements de valeur effectifs sur la même période dans le portefeuille des fondations de placement. Nous conseillons aux utilisateurs de l'Immo-Index CAFP et de ses sous-indices de les utiliser moins pour des comparaisons à court terme et davantage comme indice de comparaison à long terme.

La CAFP

En tant que partenaires importants, les fondations de placement soutiennent les institutions de prévoyance suisses dans leur mission consistant à placer des fonds de prévoyance de façon lucrative, avantageuse et sûre. La majeure partie des fondations de placement sont affiliées à l'association de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement CAFP. Les membres de la CAFP doivent respecter les directives et les exigences de la CAFP. La CAFP réunit 37 fondations de placement. Le volume total des valeurs patrimoniales administrées s'élève à plus de 140 milliards de francs suisses.

Autres informations

Roland Kriemler, directeur de la CAFP

T: + 41 44 777 60 70; e-mail: roland.kriemler@kgast.ch

www.kgast.ch
