BANQUE ALTERNATIVE SUISSE

Réellement différente.

Placements alternatifs : biens immobiliers

Qu'est-ce qu'un placement immobilier ?	Les biens immobiliers font partie – ou non, selon les sources – des placements dits alternatifs. Le terme « placements alternatifs » englobe différents investissements possibles qui se distinguent des placements traditionnels tels que les actions et les obligations. Selon le droit suisse, les placements alternatifs incluent les fonds spéculatifs (*hedge funds*), le capital-investissement (*private equity*), les obligations liées à l'assurance ainsi que les matières premières, entre autres choses. Les biens immobiliers sont aussi parfois inclus. Il n'existe toutefois pas de définition uniforme et exhaustive sur le marché. Les biens immobiliers sont considérés comme des placements monétaires à long terme capables de préserver la valeur. Ils peuvent offrir des avantages fiscaux et une certaine protection contre l'inflation. Leurs revenus locatifs réguliers sont particulièrement intéressants. Le rendement se compose de ces revenus locatifs ainsi que d'une éventuelle augmentation de la valeur du bien immobilier.
Quels sont les différents types de placements immobiliers ?	Les biens immobiliers sont des actifs physiques. Ils varient fortement selon l'emplacement, l'usage et la configuration : aucun bien immobilier ne ressemble à un autre. On distingue p. ex. les immeubles résidentiels, les centres commerciaux, les installations industrielles et les établissements hôteliers.
Comment les investisseuses et les investisseurs peuvent-ils investir dans l'immobilier ?	De nombreuses investisseuses et de nombreux investisseurs possèdent des biens immobiliers directement, p. ex. sous la forme d'un logement en propriété. Il est également possible d'investir indirectement dans l'immobilier par le biais d'instruments financiers, p. ex. via des portefeuilles titrisés sous la forme de papier-valeur. Les fonds immobiliers permettent p. ex. d'accéder à de tels portefeuilles. Une autre possibilité pour investir consiste à acheter des actions de sociétés immobilières qui développent et gèrent des biens immobiliers. Des produits structurés sur les placements immobiliers sont également disponibles.

10.2025

Qu'est-ce qui détermine la valeur ou le prix des placements immobiliers ?

Fondamentalement, l'offre et la demande déterminent le prix. L'évolution des prix est localisée et dépend notamment de l'usage et de l'emplacement du bien immobilier. Les constructions neuves influencent l'offre ; la demande dépend de l'évolution démographique, de l'augmentation du niveau de vie et de la situation économique.

Selon la forme du placement, d'autres facteurs peuvent s'y ajouter : p. ex. la rentabilité de l'entreprise dans le cas des actions de sociétés immobilières, ou encore l'évolution des biens immobiliers détenus dans le cas des fonds.

Quels sont les risques des investissements dans les placements immobiliers ?

La propriété directe comporte des risques physiques, comme p. ex. des facteurs environnementaux susceptibles d'endommager une maison ou un terrain.

Pour les placements indirects par le biais d'instruments financiers, ces risques sont réduits, mais de nouveaux risques s'y ajoutent selon le type d'investissement.

Dans les fonds immobiliers, la diversification entre différents biens permet de réduire le risque. Dans le cas des actions immobilières, le risque diminue du fait que les sociétés immobilières développent et gèrent plusieurs projets. Certains risques subsistent néanmoins.

Pour les fonds immobiliers, il s'agit du risque de liquidité et du risque de gestion. Et pour les actions immobilières, du risque de marché, du risque d'émetteur et du risque spécifique aux titres.

Autres risques possibles

- **Risque de change :** Les placements peuvent être libellés en monnaie étrangère et perdre de la valeur en cas de dépréciation.
- **Gros risque :** Les personnes qui investissent dans un seul secteur ou uniquement dans l'immobilier courent des risques de perte plus élevés en cas de baisse des prix dans ce secteur qu'avec un portefeuille soigneusement diversifié.
- **Risque de corrélation :** Pendant les périodes économiques difficiles, les placements immobiliers peuvent connaître une évolution négative parallèlement à celle d'autres catégories de placement comme les actions ou le capital-investissement, quand bien même ils sont censés contribuer à la diversification du portefeuille.

Qui investit dans les placements immobiliers ?	Les placements immobiliers conviennent aux personnes qui souhaitent investir dans des valeurs réelles, percevoir des revenus locatifs réguliers et bénéficier d'une augmentation de la valeur sur le long terme, en contrepartie d'une certaine illiquidité et d'une certaine charge administrative. Les investisseuses et les investisseurs qui ne possèdent pas directement de biens immobiliers ou qui souhaitent investir davantage optent souvent pour des placements immobiliers indirects. A fortiori dans le cas où ils ou elles s'attendent à ce que la demande augmente plus vite que l'offre.
Avantages et inconvénients des placements immobiliers	**Avantages possibles** – Participation à la croissance économique et au développement sociétal – Indépendance vis-à-vis de l'évolution des marchés boursiers et des taux d'intérêt – Participation à l'évolution du marché immobilier – Protection contre l'inflation **Inconvénients possibles** – Les placements immobiliers sont complexes et diversifiés – Le choix des produits appropriés exige beaucoup de soin
Quels placements immobiliers propose la BAS ?	La BAS ne propose que des placements immobiliers indirects sous la forme de fonds immobiliers. Ces placements immobiliers indirects répondent aux critères financiers, écologiques et socio-éthiques de la banque. Notre offre comprend une petite sélection de fonds qui investissent dans l'immobilier suisse.