



My Truong
Head of Portfolio Management
Quantus AG



Protection contre l'inflation avec des baux commerciaux

Quantus est un gestionnaire de placement extrêmement réglementé, qui concentre ses activités sur l'immobilier à usage commercial. Au contraire de l'immobilier résidentiel, les investissements dans l'immobilier à usage commercial offrent une protection contre l'inflation.

Auteur : My Truong, titre : Head of Portfolio Management, entreprise : Quantus AG

La classe d'actifs que représente l'immobilier, havre de stabilité, est au centre de l'attention des investisseurs, qu'ils soient privés ou institutionnels. La généralisation des investissements immobiliers en tant que placements financiers de valeur stable s'explique par leur haute valeur intrinsèque et d'usage, qui est cependant contrebalancée par des risques à la fois systématiques et non systématiques. Le renchérissement généralisé qu'a entraîné le conflit en Ukraine montre que les attentes placées dans un investissement immobilier méritent un examen différencié. La stabilité d'un investissement réalisé dans le secteur résidentiel diffère de celle réalisée dans le secteur commercial. Ce que l'on peut parfaitement démontrer au travers du prisme de « la protection contre l'inflation ».

La protection contre l'inflation dans l'immobilier résidentiel suisse prévoit, dans le cas de figure d'un contrat de location usuel, le couplage du loyer au taux d'intérêt hypothécaire de référence. Avec la baisse de ce taux d'intérêt, les bailleurs ont vu se multiplier les demandes de diminution de loyer. Dans la pratique, ils et elles ont donné suite aux demandes souvent informelles des locataires. La marge de manœuvre des bailleurs est limitée par la protection prédominante des locataires de logements résidentiels. Ce qui remonte lorsqu'on écoute ce qui se dit dans cette branche, c'est que le taux de référence fait douter beaucoup de bailleurs de la possibilité d'imposer une augmentation directe des loyers. Que les locataires, en toute probabilité, ne manqueraient pas de contester.

En comparaison, les baux commerciaux sous forme de baux indexés offrent une protection contre l'inflation facilement applicable. Dans ce cas de figure, le locataire commercial et le bailleur

conviennent de ne procéder à l'adaptation annuelle du loyer qu'en cas de variation de l'indice national des prix à la consommation (IPC). Un loyer inférieur au loyer initial est, en règle générale, exclu par contrat. De nombreux locataires commerciaux ont une approche professionnelle, dans la mesure où les risques systématiques et non systématiques sont régulièrement évalués et pris en compte dans leur stratégie commerciale et dans leur stratégie de risque. Ce type de locataires apparaît par conséquent sensibilisé aux augmentations de loyer reposant sur l'IPC. Contrairement au secteur résidentiel, une protection spécifique des locataires n'est pas habituelle.

Depuis le conflit en Ukraine, les projets de « dé-globalisation » se sont multipliés pour les entreprises, qui cherchent à atténuer le risque de voir leurs chaînes d'approvisionnement interrompues. Concrètement, cela signifie le transfert de processus de travail importants en Suisse, ce qui se traduit par un besoin accru de surfaces dans l'ensemble du pays. Construire de nouveaux bâtiments commerciaux, particulièrement dans les secteurs de la logistique et de l'industrie légère, est long, en raison des restrictions environnementales et liées au droit de la construction, mais aussi de l'actuelle volatilité des prix de la construction. Cette pénurie de surfaces disponibles incite les locataires commerciaux à conclure des baux indexés à long terme pour une surface locative qui leur convient.

En résumé, force est de constater que les investissements réalisés dans l'immobilier avec des baux commerciaux indexés attirent de plus en plus l'attention des investisseurs privés et institutionnels, car ils offrent une protection applicable contre l'inflation et de la stabilité, tout particulièrement dans une période qui en manque.

Contact
Quantus AG
My Truong
Kirchenweg 8
8008 Zurich
T +41 44 878 99 80
my.truong@quantus.ch
www.quantus.ch

