



Laure Carrard, CIO, IMvestir Partners SA

29/01/2026 • Interview • ⌚ 7 min • Par Rédaction

«Fusions, IPO, nouveaux produits, augmentations de capital, le marché va continuer à être dynamique en 2026»

Si 2025 fut une très bonne année pour l’immobilier titrisé, ce fut aussi une année particulièrement active pour tout le marché, avec plus de 80 augmentations de capital, plusieurs fusions, l'arrivée de nouveaux produits, l'entrée en bourse d'autres. Une tendance qui devrait perdurer en 2026, puisque de nombreux fonds cherchent à croître, pour profiter d'une demande des investisseurs qui ne faiblit pas. Avec un grand problème pour les fonds: trouver des immeubles avec des rendements corrects dans lesquels investir. Dans ce contexte, la qualité des assets managers fera la différence.

Interroger un gérant de fonds pour prendre le pouls du marché, c'est bien. Mais interroger une spécialiste dont le travail est justement d'analyser tous les fonds du marché, c'est encore mieux. La parole est donc à Laure Carrard, directrice d'IMvestir Partners SA, une société de conseil spécialisée dans l'immobilier indirect en Suisse.

Laure Carrard, après une année 2025 euphorique, que faut-il attendre de 2026?

De manière générale, je pense que 2026 devrait à nouveau être une année positive et dynamique. Beaucoup de fonds reviennent sur le marché des capitaux, avec plusieurs augmentations de capital qui se préparent. Il y a clairement une volonté du côté des gestionnaires d’aller chercher du capital et de poursuivre la croissance de leur produit en raison des fusions annoncées et de la consolidation du marché qui se poursuit. Ils doivent atteindre une taille minimale pour ne pas passer en-dessous du radar des investisseurs et être dilués dans l’indice. En parallèle, l’appétit des investisseurs pour l’immobilier titrisé reste très fort, aussi bien chez les privés que chez les institutionnels.

En 2025, on a vu la création de plusieurs nouveaux fonds et plusieurs entrées en bourse. Ce dynamisme va-t-il perdurer en 2026?

Probablement. On sait que l'arrivée de nouveaux produits sur le marché est prévue, avec des stratégies souvent originales, qui pourraient permettre de dégager du rendement dans un environnement où les prix du résidentiel continuent à prendre l’ascenseur. En outre, il y a eu d'importantes restructurations dans le marché ces derniers mois notamment avec la fusion des fonds UBS qui se poursuivra en 2026, la fusion d'Helvetia et de Bâloise, et au moins une nouvelle entrée en bourse, celle de MobiFonds. Bref le marché va rester dynamique en 2026.

Trop dynamique?

Mon souhait serait que le marché retrouve un rendement total proche de sa moyenne historique, autour de 5 à 6% annualisé, ce qui serait plus sain pour la pérennité à long terme du secteur. Cela dit, au vu des agrégats économiques actuels et du spread qui reste supérieur à 200 points de base par rapport aux obligations de la Confédération, il n’est pas exclu que l’on continue à observer un nouvel afflux important dans la classe d’actifs se traduisant par une performance à deux chiffres en 2026.

Il y a eu six annonces d'IPO en 2025. Cette tendance aussi va se poursuivre?

Ces dernières années, on a effectivement observé un mouvement marqué de fonds non cotés vers la cotation. Cette évolution a été largement encouragée par les investisseurs eux-mêmes, qui privilégient aujourd’hui des véhicules offrant davantage de liquidité. Ce

choix s'explique notamment par la hausse rapide des taux d'intérêt intervenue en 2022, mais aussi par le souvenir encore très présent des difficultés rencontrées pour sortir des investissements en période de stress de marché.

Pour beaucoup de ces fonds, l'annonce de la cotation était aussi une opportunité de croître. On l'a vu avec la multiplication des augmentations de capital qui ont précédé les IPO. Pour ces prochains mois, je pense que la tendance va perdurer. A mon grand regret car, dans notre réseau, bon nombre d'investisseurs privés sont à la recherche de fonds non cotés dans lesquels investir soit en raison des agios trop élevés sur le marché coté soit pour lisser la volatilité globale de leur portefeuille.

Qu'est-ce qui pourrait gâcher votre scénario optimiste?

Le principal risque actuel est d'ordre macroéconomique, dans un contexte géopolitique incertain. Ceci dit, les fondamentaux de l'immobilier suisse restent excellents et l'immobilier titrisé, libellé en francs, avec un rendement moyen de 2,2% restera prisée par les investisseurs. Même en cas de volatilité à court terme, la pierre restera recherchée dans une allocation d'actifs.

Avec comme conséquence la forte montée des prix observée ces dernières années. Et pourtant les fonds d'immobilier titrisé ne cessent de vouloir grandir. Ça ne devient pas problématique?

On constate en effet une distorsion entre, d'un côté, la volonté très forte des gestionnaires de lever du capital et de croître, et de l'autre, la réalité du marché, où les immeubles offrant un bon rendement deviennent rares.

Alors comment faire?

Pour continuer de croître sans obérer le rendement, les gestionnaires doivent devenir plus créatifs, par exemple en investissant dans des régions moins centrales mais néanmoins économiquement stables, avec des taux de vacance faibles. Ils doivent également travailler les immeubles en les réaffectant, par exemple pour exploiter leur potentiel. Nous rentrons dans une période très intéressante pour nous, sélectionneurs de fonds. Il convient alors de bien vérifier que les assets managers agissent avec diligence, discipline, que leurs décisions ne viennent pas diluer le rendement de leur portefeuille ou modifier leur stratégie dans cette course à la croissance.

Au vu des prix atteints ne risque-t-on pas de voir un désintérêt des investisseurs pour l'immobilier titrisé?

L'immobilier reste un actif réel rassurant dans une allocation globale. Il génère des cash-flows réguliers. En outre, les taux d'intérêt devraient rester bas, la BNS ayant peu de marge de manœuvre. Bref, tout plaide pour un maintien de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier titrisé. Et ce n'est pas uniquement de la théorie, puisque l'année dernière on a assisté à un intérêt massif des investisseurs privés, pour preuve la surperformance des fonds défiscalisés.

Mais aujourd'hui, quand certains fonds affichent des agios supérieurs à 50%, y a-t-il encore du potentiel?

Selon nos analyses, certains fonds ont encore une vraie capacité à créer de la valeur. Soit ils sont passés sous le radar des gros investisseurs, soit leurs efforts n'ont pas encore été pricés. La clé est d'identifier les gestionnaires professionnels, les stratégies de qualité, les portefeuilles solides et les dividendes prévisionnels pérennes.

Et une diversification sectorielle, par exemple dans le commercial?

Nous le recommandons à nos clients selon leur appétit au risque. Par ailleurs, on sent un regain d'intérêt, notamment de la part des investisseurs privés, qui cherchent du rendement et acceptent de prendre des risques supplémentaires. D'ailleurs, on a pu observer un signal positif du secteur, confirmant très concrètement la réalité de cette demande pour l'immobilier commercial avec la cotation réussie, en décembre 2025, du fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial. Il sera intéressant d'observer comment sera accueilli dans le marché, l'arrivée du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland qui sera directement coté en bourse, normalement le 1^{er} avril 2026.

L'immobilier commercial ne reste-t-il quand même un peu trop risqué pour les investisseurs?

La Suisse bénéficie d'une économie saine, et, avec les gestionnaires ayant les compétences dans ce domaine, il est possible de créer de la valeur dans le commercial et de dégager un rendement supérieur pour les investisseurs, soutenable sur le long terme. En outre, les fonds commerciaux n'ont pas encore totalement rattrapé leur retard par rapport aux fonds résidentiels, ce qui pourrait créer de l'alpha dans un portefeuille immobilier indirect.

La Rédaction • Immoday.ch

Suivez-nous sur [LinkedIn](#).

Laure Carrard

IMvestir Partners SA