

NEWSLETTER 17

Octobre 2026

CHIFFRES CLES IMMOBILIER INDIRECT

RAPPORT TRIMESTRIEL AU 30.09.2026

L'univers des fonds immobiliers se compose de:

Fonds cotés:	
Nombre	49
Capitalisation boursière	81.29 mias
Volume levé sur le trimestre	0.85 mia
Volume levé YTD	2.64 mias
Performance trimestrielle	-3.78%
Performance YTD	-2.96%
Agios	25.86%

Fonds non cotés:	
Nombre	22
Capitalisation négoce hors bourse	14.08 mias
Volume levé sur le trimestre	0.15 mia
Volume levé YTD	1.04 mia
Performance trimestrielle	0.66%
Performance YTD	3.7%
Agios*	0.83%

Source : IMvestir Partners SA

*sur la base du dernier cours connu ou sur la dernière transaction effectuée au cours du trimestre.

Commentaire trimestriel:

Le marché des fonds immobiliers cotés a connu un trimestre volatil, marqué par un recul des volumes sous l'effet des incertitudes géopolitiques et réglementaires. Parallèlement, le nombre d'augmentations de capital a atteint un

nouveau record avec 34 opérations pour CHF 3,68 milliards depuis le début de l'année (+16,38% vs septembre 2025). Combinées à la hausse des taux obligataires sans risque, ces pressions ont pesé sur le marché, qui affiche une performance cumulée de -2,96%, avec une évolution similaire des fonds directs (-2,45%) et indirects (-2,84%).

Un arbitrage semble s'être opéré, avec des prises de bénéfices sur certains fonds anciens et résidentiels à agios élevés, ainsi que sur des fonds ayant annoncé une levée de fonds, afin de participer aux augmentations de capital à la VNI ou de se repositionner sur le non-coté. En revanche, les fonds récemment cotés affichent une performance positive depuis le début de l'année.

À l'inverse, les fonds immobiliers non cotés confirment leur résilience et leur rôle de diversification au sein d'un portefeuille immobilier indirect avec une performance trimestrielle de 0,66%, portant leur progression depuis le début de l'année à 3,70%.

Malgré la pression sur les fonds cotés, les augmentations de capital continuent d'être largement souscrites, témoignant d'un intérêt soutenu pour l'immobilier. Les rendements de dividende s'établissent en effet à 2,36% pour les fonds cotés et à 3,08% pour les fonds non cotés. Au dernier trimestre, CHF 1,33 milliard ont déjà été annoncés à travers 13 opérations. Le marché devrait toutefois rester volatil au gré de ces nouvelles augmentations de capital.



Cette activité soutenue intervient malgré les incertitudes réglementaires, notamment liées au projet de révision de la LFAIE, qui pourrait renforcer les restrictions de participation aux investisseurs étrangers dans les sociétés immobilières cotées et fonds immobiliers. Il sera intéressant de suivre les décisions du Conseil des États et d'observer la manière dont les gestionnaires intégreront ces éventuels impacts dans leurs stress tests. Dans ce contexte, il convient de rappeler le rôle des fonds immobiliers dans le financement et la rénovation du parc immobilier suisse. Ils mobilisent des capitaux pour acquérir, construire et développer des logements, mais aussi pour rénover et décarboner le parc existant. Ainsi, ils contribuent à la fois à lutter contre la pénurie, à moderniser le parc et à atteindre les objectifs de décarbonisation de la Confédération tout en intégrant progressivement les enjeux ESG et la satisfaction des locataires.

Enfin, la forte dynamique du marché des transactions, dans un contexte de hausse des prix et des valorisations, incite les gestionnaires à élargir leur recherche vers les régions périphériques, où les niveaux de prix restent plus accessibles. Cette diversification doit toutefois rester sélective et s'appuyer sur une analyse approfondie des fondamentaux locaux, notamment le niveau et la dynamique des loyers, l'évolution des revenus par habitant, la perspective de croissance de la population, le pipeline de projets de construction, le taux de vacances actuel, ainsi que les infrastructures et la qualité de vie.

Ces critères prennent une importance accrue dans un contexte d'évolution des réglementations locales. À Zurich, par exemple, les électeurs ont récemment approuvé des règles plus restrictives pour

les immeubles de grande hauteur, limitant davantage les possibilités de construire des bâtiments de plus de 25 mètres dans certaines zones de la ville. Cette évolution pourrait renforcer l'intérêt pour les marchés périphériques, particulièrement en Suisse alémanique, qui bénéficient par ailleurs d'un réseau de transports publics dense et performant, facilitant l'accès aux principaux pôles économiques.





IMvestir Partners SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.



Immoday

*Pour plus d'informations relatives à l'immobilier indirect, n'hésitez pas à visiter le site internet **www.immoday.ch**, «Le média de référence de l'immobilier indirect en Suisse ».*

