

Boom de la construction: davantage de terrains pour des projets durables

L'écologie devient un avantage concurrentiel pour obtenir des emplacements de choix.

Les taux d'intérêt négatifs et la faiblesse des rendements sur le marché des actions profitent aux investissements immobiliers et durcissent la lutte pour l'acquisition de terrains à bâtir. Pour une fois, les investisseurs qui planifient et concrétisent des projets de construction fondés sur des critères éthiques et écologiques sont avantagés.

Le RER, les magasins ou la forêt accessibles à pied, le lieu de travail en ville à seulement un quart d'heure en train: voici les emplacements que les investisseurs s'arrachent.

L'écologie en guise d'avantage compétitif

Nest a également multiplié ses investissements immobiliers depuis 2013. Ainsi, 25% des investissements sont désormais consacrés à l'immobilier, dont plus de la moitié dans des investissements directs. La Fondation collective agit alors en tant que concepteur du projet et endosse la totalité des rôles, de la planification à l'exploitation en passant par la construction. L'an dernier, Nest a acquis plusieurs terrains idéalement situés, l'emportant parfois sur des concurrents plus puissants. La politique de placement a souvent été déterminante. Les immeubles de Nest doivent être rentables à long terme et obtenir une notation supérieure à la moyenne selon des critères éthiques et écologiques.

Une planification à long terme

Mario Schnyder, responsable Immobilier à la caisse de pensions Nest, déclare: «En tant que concepteur de projet, nous pouvons faire valoir notre point de vue dès le départ. De l'emplacement au choix des cuisines, en passant par les aménagements extérieurs, les plans et les matériaux». En procédant ainsi, Nest assume certes les risques liés au permis de construire, à la planification et à l'exécution des travaux, mais peut en retour espérer des rendements élevés. Mario Schnyder affirme à ce propos: «Les beaux appartements de grande qualité mais aux prix abordables trouveront toujours preneur». Aujourd'hui, moins de 1,5% des appartements de Nest sont vacants. Avec son parc immobilier, la caisse de pensions a réalisé un rendement brut moyen de 4,5% en 2015, ce qui est bien supérieur à la norme actuelle sur le marché.

Durabilité rime avec fiabilité

Nest s'impose aussi face aux autres investisseurs car son orientation durable est un gage de fiabilité selon Mario Schnyder: «Notre politique éthique et écologique est intéressante pour les propriétaires fonciers parce que nous ne spéculons pas et qu'ils n'ont donc pas à redouter de mauvaises surprises».

Davantage d'investissements directs

La part des investissements directs sur les quelque 480 millions investis par Nest dans l'immobilier doit augmenter à l'avenir. La caisse de pensions veut donc construire elle-même plus souvent. Peter Beriger, directeur de Nest, en explique les raisons: «Les biens immobiliers directement déte-

nus s'inscrivent parfaitement dans notre politique de placement. Il y a peu d'autres classes d'actifs dans lesquelles nous gérons nos ressources financières de manière aussi directe que dans l'immobilier. Le levier éthique et écologique y est particulièrement élevé.»