



02/10/2025 • Immobilier • ⌚ 6 min • Immoday.ch

Beau succès pour la 4e Journée romande des fonds immobiliers

La quatrième Journée romande des fonds immobiliers s'est tenue à Lausanne, fin septembre. Avec un succès chaque année croissant: plus de 200 participants ont pu prendre le pouls du marché et rencontrer tout ce qui compte dans le petit monde de l'immobilier titrisé. Comme le veut la tradition, cette quatrième journée s'est terminée par la visite d'un projet immobilier novateur: le Biopôle, en partie financé par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV. Rendez-vous est déjà donné le 24 septembre 2026 pour la cinquième édition.

La visite du Biopôle d'Epalinges, près de Lausanne, s'achève en compagnie des dirigeants de la SICAV Edmond de Rothschild Real Estate (ERRES), le temps de serrer encore quelques mains et de boire un dernier verre de vin blanc vaudois et c'en est fini de la quatrième Journée romande des fonds immobiliers, organisée par IMvestir Partners SA, une société de conseil spécialisée dans l'immobilier indirect en Suisse.

Au vu des sourires réjouis, cette édition fut à nouveau un succès. D'ailleurs les organisatrices de l'événement. «Nous avons eu une année que nous avons dû refuser du monde et limiter le nombre de participants, faute d'un nombre maximum de 200 participants, faute d'une de nos forces, en aurait pâti», explique Lucia M. connu pire problème pour les organisateurs d'une m

La grand-messe de l'immobilier romand

Nous respectons votre vie privée

Nous utilisons des cookies pour améliorer votre expérience de navigation, diffuser des annonces ou du contenu personnalisé et analyser notre trafic. En cliquant sur « Tout accepter », vous consentez à notre utilisation des cookies.

[Privacy Policy](#)

Ces Journées sont en effet devenues, comme nous le résumait un participant, «la grand-messe de l'immobilier indirect en Suisse romande». On est d'ailleurs certain d'y croiser tout le gratin du secteur de l'immobilier titrisé, que ce soient des avocats, des notaires, des analystes, des banquiers dépositaires, des entrepreneurs, des directions de fonds ou, bien entendu, des investisseurs. «Nous sommes très heureux d'accueillir un nombre grandissant de professionnels venus de Suisse alémanique», se réjouit Laure Carrard, directrice d'IMvestir Partners SA.

«Ils savent qu'en Suisse romande, cet événement est aujourd'hui le meilleur endroit pour prendre le pouls du marché et pour réseauter, ce qui les convainc de venir.»

Une compression des rendements attendue pour les fonds résidentiels

Mais revenons aux différents intervenants. D'abord avec une présentation des tendances du marché par BN Conseils, qui, si l'on se limite à l'immobilier indirect, est plutôt optimiste. Depuis le début de l'année la performance des fonds immobiliers cotés est en effet excellente (+6,2%), et celle des sociétés immobilières encore plus impressionnante (+12,8%). Même les fonds non cotés s'en sortent avec les honneurs (+4,6%). Ceci dans un contexte où l'appétit des investisseurs pour l'immobilier titrisé n'a jamais été aussi marqué, avec déjà plus de 3 milliards de levées de fonds à la fin août 2025, sans compter près de 400 millions d'ores et déjà prévus pour les derniers mois de l'année. Bref, les feux sont au vert, avec des fonds et des actions immobilières suisses qui offrent une bonne liquidité et surtout un rendement de dividende solide, de 2,3%, nettement plus élevé que les rendements obligataires de risque comparable.



Nous respectons votre vie privée

Nous utilisons des cookies pour améliorer votre expérience de navigation, diffuser des annonces ou du contenu personnalisé et analyser notre trafic. En cliquant sur « Tout accepter », vous consentez à notre utilisation des cookies.

[Privacy Policy](#)

Néanmoins, quelques indicateurs sont à surveiller, tempère BN Conseils, comme le niveau des agios (+35,6% fin septembre) désormais nettement supérieur à la moyenne historique (environ 23%), suite à la forte demande des investisseurs. Avec, parallèlement, des prix de l'immobilier qui ne cessent de grimper, on peut s'attendre à une compression des rendements. Tout du moins pour le résidentiel. Ce qui pourrait d'ailleurs profiter à l'immobilier commercial où il existe encore de belles opportunités, et où l'on peut tabler sur des meilleurs rendements malgré un risque plus élevé.

Le Biopôle, un étonnant projet financé par des fonds immobiliers

La journée s'est poursuivie avec une table ronde sur les swaps, sur laquelle nous reviendrons dans un article spécifique, mais aussi avec une passionnante présentation du Biopôle, lancé en 2009 et devenu aujourd'hui une des plus grandes pépinières de jeunes pousses d'Europe, qui réunit près de 175 entreprises des sciences de la vie, de la start-up à la grande multinationale en passant par des centres de recherche, employant plus de 2'500 personnes.

Cette présentation du Biopôle a non seulement permis d'écouter les différentes parties prenantes du projet, de l'état de Vaud aux investisseurs privés, en passant par le directeur de la pépinière, mais aussi, comme c'est la tradition pour ces Journées romandes des fonds immobiliers, une visite des installations.



Comme l'a rappelé Jonathan Martin, Managing Director de la SICAV ERRES possède désormais 5 immeubles au total pour une valeur qui monte à 180 millions de francs et une rentabilité brute de 4,5% par an, ce qui est par ailleurs assez pérenne puisque la durée moyenne de location des locaux par les locataires qui ne sont pas uniquement des jeunes start-ups mais aussi des entreprises publiques comme l'hôpital universitaire de Lausanne ou l'état de Vaud.

Nous respectons votre vie privée

Nous utilisons des cookies pour améliorer votre expérience de navigation, diffuser des annonces ou du contenu personnalisé et analyser notre trafic. En cliquant sur « Tout accepter », vous consentez à notre utilisation des cookies.

[Privacy Policy](#)

De l'immobilier atypique mais au rendement alléchant

Bref, de l'immobilier un peu atypique mais intéressant pour un fonds, d'une part pour des questions de diversification des investissements, de l'autre par un rendement plus élevé que le résidentiel traditionnel, pour un risque finalement maîtrisé, puisque le taux de vacance est bas, dans un secteur, les sciences de la vie, très porteur et soutenu par l'Etat. Voilà qui pourrait donner des idées à d'autres fonds immobiliers.

Et c'est justement pour apprendre de ces diverses expériences que l'on se presse aux Journée romandes des fonds immobiliers. Laure Carrard nous donne d'ores et déjà rendez-vous l'année prochaine, le 24 septembre 2026, pour la cinquième édition, dans un lieu (et donc une visite) qui reste encore à déterminer. «Nous avons eu plusieurs propositions de gérants de portefeuille immobilier qui aimeraient montrer leurs réalisations, nous allons nous décider d'ici fin mars 2026.» De toute manière, quel que soit le choix d'IMvestir Partners SA, il ne fait aucun doute que le gratin de l'immobilier titrisé sera une nouvelle fois au rendez-vous de la prochaine grand-messe.

Rédaction • Immoday

Suivez-nous sur [LinkedIn](#).

En lien avec cet article



Lucia Morgillo



Laure Carrard

Nous respectons votre vie privée

Nous utilisons des cookies pour améliorer votre expérience de navigation, diffuser des annonces ou du contenu personnalisé et analyser notre trafic. En cliquant sur « Tout accepter », vous consentez à notre utilisation des cookies.

[Privacy Policy](#)

Nous respectons votre vie privée

Nous utilisons des cookies pour améliorer votre expérience de navigation, diffuser des annonces ou du contenu personnalisé et analyser notre trafic. En cliquant sur « Tout accepter », vous consentez à notre utilisation des cookies.

[Privacy Policy](#)