

# Perspectives

## Flash Comment Real Assets

09 mars 2026

## Guerre en Iran et implications

### Récents développements

Durant le week-end, le prix du baril de Brent en USD a brièvement augmenté d'environ 25%. Depuis le début de la guerre, les indices d'actions ont reculé de 5% à 10%. Les rendements des emprunts d'Etat à 10 ans ont augmenté de 15 à 30 points de base.

### Impact sur l'immobilier et les infrastructures

- L'impact des événements au Moyen-Orient sur l'immobilier et les infrastructures d'Europe dépendra de la durée du conflit et des restrictions sur les marchés de l'énergie.
- L'incertitude conjoncturelle à court terme affecterait les marchés locatifs ; une attitude attentiste pour des raisons géopolitiques impacterait le marché des transactions. Néanmoins, ces effets devraient s'atténuer rapidement.
- Seul un conflit de longue durée avec une pression inflationniste ou conjoncturelle persistante aurait un impact structurel qui est analysée en détail ci-dessous.

### Fuite vers des placements sûrs

Sur les marchés financiers, l'incertitude entraîne une volatilité accrue. Les investisseurs institutionnels (caisses de pensions, assurances ou fonds souverains) cherchent des cashflows stables et des actifs réels.

### L'offre en biens immobiliers et en infrastructures

- Flux de trésorerie relativement stables et prévisibles
- Variations de cours inférieures à celles des actions
- Avantages de la diversification du portefeuille

### Inflation : l'immobilier comme protection

- La hausse des prix de l'énergie accroît la pression inflationniste. Les biens immobiliers protègent contre l'inflation, car :
  - les contrats de location sont souvent indexés ;
  - les loyers du marché aux sites forts augmentent et les nouvelles locations permettent des rendements élevés ;
  - les actifs réels préservent mieux leur valeur réelle.

### Coûts d'exploitation et énergies renouvelables

- La hausse des prix de l'énergie accroît le poids des charges. La consommation énergétique des bâtiments gagnera encore en ampleur, surtout au regard des exigences ESG, des prescriptions réglementaires et de la compétitivité à long terme des biens gourmands en énergie.
- Le développement des énergies renouvelables en Europe continue de gagner en importance pour réduire la dépendance aux importations d'énergies fossiles et renforcer la résilience du système énergétique.

### Environnement de taux : scénarios possibles

- Dans notre scénario de référence, les taux directeurs de la BCE et de la BNS restent inchangés. La hausse des prix des matières premières peut influencer l'inflation et, indirectement, la politique monétaire. Deux scénarios sont possibles:
  - Scénario A: hausse des taux directeurs
    - Si des effets de second tour en matière d'inflation contraignent les BC à relever encore les taux, l'activité de transactions sur le marché immobilier serait freinée.
  - Scénario B: baisse des taux directeurs
    - Si l'environnement économique se dégrade, les BC pourraient baisser les taux pour stimuler l'investissement. Dans ce cas, le marché de l'investissement connaîtra une nouvelle reprise à moyen terme.

### Conclusion

- L'évolution des taux d'intérêt est déterminante.
- Il est recommandé aux investisseurs axés sur le long terme de miser sur des moteurs structurels solides. Nous nous concentrons sur les «4 L»: Living, Life Science & Tech, Logistics et Light Industrial.
- Les infrastructures connaissent une demande stable à long terme dans ces domaines: défense, énergie et infrastructures de réseau, communication.

## Swiss Life Asset Managers



**Marc Brütsch**  
**Chief Economist**  
marc.bruetsch@swisslife-am.com  
**in** @marc\_brütsch



**Britta Roden**  
**Head Research Real Assets**  
britta.roden@swisslife-am.com  
**in** @britta\_roden

### Avez-vous des questions ou souhaitez-vous vous abonner à nos publications ?

Envoyez un e-mail à [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com).

Pour plus d'informations, rendez-vous sur notre site [www.swisslife-am.com/research](http://www.swisslife-am.com/research)

**in**

#### Publié et approuvé par Swiss Life Asset Managers Research, Swiss Life Investment Management Holding SA, Zurich

Swiss Life Asset Managers est susceptible d'avoir suivi les recommandations présentées plus haut avant leur publication. Bien que nos prévisions soient basées sur des sources d'information considérées comme fiables, aucune garantie ne saurait être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations utilisées. Le présent document contient des prévisions portant sur des évolutions futures. Nous ne nous engageons ni à les réviser, ni à les actualiser. Les évolutions effectives peuvent fortement différer de celles anticipées dans nos prévisions

**France** : la présente publication est distribuée en France par Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, F-75001 Paris à ses clients actuels et potentiels. **Allemagne** : la présente publication est distribuée en Allemagne par Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Strasse 36, D-50668 Köln ; Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, D-60313 Frankfurt am Main et BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Royaume-Uni** : la présente publication est distribuée par Swiss Life Asset Managers UK Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT **Suisse** : la présente publication est distribuée par Swiss Life Asset Management SA, General Guisan Quai 40, CH-8022 Zurich. **Norvège** : la présente publication est distribuée en Norvège par Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo. **Italie** : la présente publication est distribuée en Italie par Swiss Life Asset Managers Luxembourg, succursale Italia, Via San Prospero 1, I-20121 Milano. **Danemark** : la présente publication est distribuée au Danemark par Swiss Life Asset Managers Danmark, filial af Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Luxembourg Frederiksgade 11, 1. tv, 1265 København K.