

LE TEMPS

investissement Mercredi 2 novembre 2011

La pierre reste un bon placement

Par Fabienne Bogadi

En période de turbulences financières, le prix doit s'accorder à la valeur réelle du bien. Phénomène nouveau, les grands investisseurs suisses commencent à lorgner vers l'étranger

L'économie traverse une période d'incertitude inédite. Les pays occidentaux vacillent. Les marchés financiers aussi. Et tout cela dans un monde globalisé et complexe. Les investisseurs décontenancés recherchent plus que jamais la sécurité et la pierre apparaît comme la panacée. Est-ce encore le cas en Suisse? Réponses avec trois experts.

Un placement sûr?

«La pierre est et reste un investissement solide, déclare Assimina Walther, architecte EPFL et experte en immobilier. La question centrale est de savoir à quel prix on achète. Traditionnellement, l'immobilier était considéré comme plus risqué que les obligations d'Etat, mais moins que les actions.» Aujourd'hui, les obligations d'Etat sont devenues à haut risque. «Cela bouleverse tout et les investisseurs doivent refaire leurs calculs, poursuit-elle. Au niveau individuel, le placement le plus sûr, c'est le bien que l'on achète pour soi-même. Il représente à la fois l'utilité et l'occupation maximale.»

Jean Golinelli, directeur du conseiller en immobilier CBRE Suisse, renchérit: «Pour les gros investisseurs, l'immobilier, surtout commercial, reste attractif. Car, vu l'endettement endémique des pays et le recul du marché des actions, il n'existe plus trop d'alternative.» De plus, les taux d'intérêt demeureront bas, selon nos experts. Le risque aujourd'hui provient du recul conjoncturel, avec des entreprises ou des particuliers qui ne parviendraient plus à payer leurs loyers. «Genève, par exemple, est très exposée à la demande exogène, poursuit Jean Golinelli. Si l'OMS ou Procter & Gamble s'en vont, les prix baisseront, notamment dans le résidentiel. Je ne vois pas de hausse des prix se profiler.»

Une bulle en Suisse?

Pour l'investisseur institutionnel Ulrich Braun, responsable de la stratégie et de l'analyse des investissements auprès des fonds immobiliers de Credit Suisse, les frémissements sont là. Un signe qui ne trompe pas: «Nous qui recherchons la rentabilité la plus élevée possible de nos biens immobiliers, nous évitons les immeubles standards, dont le prix est surfait par rapport à leur valeur réelle.» En effet, l'écart entre le prix des biens échangés et leur valeur réelle est de plus en plus important, et cela inquiète Assimina Walther: «Actuellement, c'est la rareté des biens à vendre qui fixe leur prix, indépendamment de leur valeur intrinsèque.» Une analyse que nuance Jean Golinelli: «La hausse continue de ces cinq dernières années n'est qu'un réajustement des prix, trop bas en Suisse en raison des restrictions imposées par la Lex Koller.» Fait nouveau, les fonds d'investissement de Credit Suisse commencent à lorgner vers les marchés de niche, comme les hôtels, ou l'étranger. «A long terme, ces prix qui montent interminablement, c'est intenable, relève Ulrich Braun. Dans certains pays, où les marchés ont déjà corrigé, il y a des immeubles de qualité avec un excellent potentiel de hausse.»

Les investisseurs institutionnels sont-ils assez prudents?

«Mon impression est que oui, déclare d'emblée Ulrich Braun. Qu'il s'agisse des banques ou des caisses de pension, elles continuent à analyser de près la qualité intrinsèque des objets avant de se lancer.»

Cependant, le marché visé par les investisseurs institutionnels souffre d'opacité. «Du fait qu'ils cherchent tous des objets à haut rendement occupés à 100%, ils se concentrent tous sur les mêmes biens. Et ces biens sont rares, puisque ces dernières années la Suisse a construit beaucoup plus de PPE que d'immeubles de rapport, explique Assimina Walther. Cependant, ils n'ont pas peur puisqu'il s'agit d'investissements à long terme.» De plus, aujourd'hui, les processus de due diligence sont très poussés aussi bien sous l'angle technique que financier et légal. «Si le bien ne correspond pas à leurs critères, les investisseurs n'achètent tout simplement pas», dit Jean Golinelli.

Quels sont les critères les plus importants aujourd'hui?

L'emplacement est et reste le critère numéro 1. La preuve? En Espagne, qui a vécu un effondrement immobilier, le prix des actifs situés au centre des grandes villes s'est maintenu: «Récemment, j'ai parlé avec un fonds immobilier investi là-bas, raconte Jean Golinelli. Ils avaient un bien au centre de Madrid, et ils viennent de le revendre au prix d'avant l'éclatement de la bulle.» Cependant, il n'existe pas de panacée, pas de placement sûr à 100%. Et l'immobilier est un secteur très hétérogène dans lequel il est difficile de faire son marché.

Les trois experts interrogés sont unanimes, le bon vieux conseil reste de mise: pour tirer son épingle du jeu, il faut diversifier ses actifs.

LE TEMPS © 2011 Le Temps SA