

# IMMOBILIER ET IMMIGRATION

**Le marché suisse de l'immobilier offre des opportunités solides mais aussi des risques non négligeables. Selon le CEO de Jones Lang and Lassalle Suisse Jan Eckert.**

**Olivier Pellegrinelli**

La valeur de tout bien immobilier dépend avant tout de son emplacement. En dix thèses, le CEO Suisse dont le groupe est l'une des principales agences de services immobiliers au monde avec plus de 40.000 employés, a clairement exposé aux investisseurs institutionnels présents à l'IAM Break comment s'exposer intelligemment au secteur.

Première thèse: sans pénurie, aucune promesse de rendement. Ainsi, l'immobilier s'achète en zones géographiquement limitées n'offrant pas de possibilité d'extension. Manhattan, Hong-Kong, Londres mais aussi Genève et Zurich sont dans ce cas. Les villes construites dans des espaces illimités, comme Los Angeles, Dubaï ou Madrid, n'ont rien d'autres à offrir que des rendements négatifs en termes réels.

Autre élément central dans la valeur d'un emplacement donné, le solde migratoire. Depuis 2002, la Suisse accueille un solde positif de population annuel équivalent à la ville de Lucerne. Mais Jan Eckert rappelle que ce ne fût pas toujours le cas et que le solde migratoire peut s'avérer particulièrement volatile, induisant à lui seul une composante de risque très importante.

L'expert rappelle que 40% des achats de biens immobiliers à Zurich sont faits soit dans une optique de location immédiate, soit dans une optique purement spéculative. Il met ainsi en garde contre cette demande artificielle qui tend à encourager une surproduction de logements pouvant contribuer à l'éclatement soudain de la bulle. Le cas d'école en la matière est l'Espagne, avec plus de 2 millions de biens immobiliers en stock. L'autre risque majeur de l'immobilier suisse tient au fait que l'amortissement des biens est en comparaison internationale extrêmement faible. A long-terme, cette habitude constitue selon lui «de la dynamite». Enfin, l'autre risque dont les investisseurs n'ont pas assez conscience est de nature politique puisque le niveau des loyers en Suisse ne peut être adapté au fil de l'évolution du marché. Ainsi, l'écart entre «anciens» et «nouveaux» loyers n'a cessé d'augmenter depuis 1990.

L'Agefi du 21.11.2011