

LES EXPERTS : L'IMMOBILIER

Gerofinance-Dunand: pas de risque de krach

Le point de vue de Jérôme Félicité,
président des Conseils d'administration de
Gerofinance-Dunand SA, Régie du Rhône
SA et Barnes Suisse SA.



GEROFINANCE

L'immobilier restera toujours un placement intéressant car, dans ce contexte de taux d'intérêt bas, il offre des rendements attractifs, avec des perspectives sûres. De plus, dans un contexte inflationniste qui risque de nous toucher ces prochains mois, il protège mieux le capital que d'autres classes d'actifs. Aujourd'hui, il faudrait viser des programmes neufs en périphérie des grandes villes ou dans des régions qui connaissent de bonnes perspectives démographiques. Je pense que dans les centres des villes importantes, les prix sont élevés et limitent les possibilités de plus-value en cas de revente.

Pour ce faire, il y a deux types d'investissement, le direct ou l'indirect. Le premier type d'achat direct assure un rendement régulier tiré des revenus locatifs, mais il ne faut pas minimiser les risques liés au manque de diversification, aux possibles vacances et aux dépenses nécessaires pour maintenir son bien en bon état.

Les investissements indirects prennent la forme de fonds de placement immobilier. Aujourd'hui, beaucoup de sociétés permettent d'acheter des parts de biens pour quelques dizaines de milliers de francs. Pour qui n'a pas assez de moyens, ce type de véhicule s'avère une excellente alternative.

Quant aux prétendus risques de krach immobilier, je n'y crois pas. On ne cesse de comparer notre situation avec celle qui a prévalu dans les années 90. Or les deux n'ont rien en commun, puisque les fondamentaux diffèrent drastiquement, notamment le besoin en fonds propres.

PROXIMMO: un marché porteur

Le point de vue de Laurent Pannatier,
directeur Proximmo.

Chez Proximmo, nous constatons une hausse significative des transactions sur l'année

en cours et un raccourcissement des délais de vente, soulignant de fait la tendance ressentie depuis l'été 2020 d'un marché immobilier dynamique. La plupart des objets et promotions immobilières que nous vendons trouvent d'ailleurs preneur en quelques jours seulement! La demande est donc forte et le marché perçu comme porteur.

Les taux hypothécaires du moment sont bien entendu l'une des raisons qui poussent les investisseurs et particuliers à se porter acquéreurs de biens immobiliers. La plupart de nos clients se financent d'ailleurs en dessous de la barre du 1% symbolique, avec des durées de prêt à 10 ans, ce qui leur offre une sécurité à moyen et long terme, tout en leur permettant de s'engager sereinement dans leur projet d'achat.

En parallèle, le phénomène nouveau entraîné par les taux d'intérêt négatifs appliqués par certains établissements bancaires est venu



PROXIMMO

booster le marché immobilier. En effet, certains investisseurs se sont dirigés vers la pierre pour placer leurs avoirs, plutôt que de voir leurs capitaux en banque diminuer avec le temps. Les investisseurs professionnels et institutionnels sont touchés depuis plusieurs années par les intérêts négatifs et ont déjà amorcé cette réflexion, avec pour conséquence des acquisitions d'actifs récurrentes.

En parallèle, le marché immobilier est perçu à juste titre comme sécurisé, porteur en matière de prise de valeur de l'investissement, et surtout rentable. Les particuliers considèrent l'achat de leur résidence principale comme prioritaire par rapport à beaucoup d'autres projets de vie. A cela, il faut opposer la difficulté de créer des logements et les durées, parfois de plusieurs années, pour obtenir des permis de construire, créant une distorsion de l'offre par rapport à une demande qui ne cesse d'augmenter. Le marché immobilier est soutenu par cela et a donc *de facto* de belles années devant lui. Nous pensons ainsi que la période est tout à

fait propice à investir dans le secteur immobilier face à un marché porteur, en constante croissance et solide.

BARNES: le bon moment

Le point de vue de Grégory Marchand,
directeur BARNES Suisse SA.



BARNES

Je vous parlerai ici de ce dont nous nous occupons chez BARNES, les biens résidentiels. Dans un marché qui bouge sans cesse, autant dire qu'il est toujours bon d'investir dans ce type de biens, et ce quel que soit l'objectif que l'on ait: y habiter ou dégager un rendement.

Dans le premier cas, investir dans une villa individuelle par exemple, est avant toute chose un projet de vie, et donc à ce titre la «temporalité», le juste moment, n'est pas forcément aligné avec les taux d'intérêt, le marché etc. Une chose est sûre: face à ces biens qui se font de plus en plus rares, notamment en zone urbaine et péri-urbaine, les prix ne risquent pas de chuter, une réalité encore plus forte à Genève, avec la grande difficulté de construire des villas individuelles.

Dans le second cas, c'est aussi toujours le bon moment d'investir dans un bien résidentiel pour espérer dégager un rendement, mais en le faisant sur des projets neufs. On constate en effet régulièrement que lors d'un achat sur plan, payé un prix X, et une fois la décision prise de revendre l'appartement après sa prise de possession (donc un bien neuf, jamais ou peu utilisé), le prix de revente est supérieur au prix d'achat initial. Cela s'explique par une chose très simple: au moment d'acheter, la valeur du prix dépend du marché à l'instant T et du nombre de lots vendus. Mais au moment de la revente par l'acheteur, au moment où le chantier est finalisé, la valeur du bien augmente en raison de son «exclusivité». On voit rarement des centaines d'acheteurs revendre leurs biens en même temps, une fois ceux-ci livrés! ■