

L'immobilier résiste à la crise

CONSTRUCTION

Si les carnets de commande sont pour l'instant pleins, les bâtisseurs ne perdraient rien pour attendre. Dans ce secteur, l'effondrement des marchés pourrait avoir un effet rétroactif.

EMMANUEL BARRAUD

« Quand la construction va, tout va », dit l'adage. Or, les grandes entreprises générales suisses l'assurent: elles ont rarement vu des carnets de commandes aussi pleins! La crise financière mondiale aurait-elle miraculeusement oublié le marché immobilier helvétique?

« Pour l'instant, nous sommes épargnés, relevait hier un responsable des promotions de chez Implema, approuvé par son homologue de chez Karl Steiner. Mais c'est principalement dû au fait que nous travaillons dans une optique de cinq à dix ans. Ce que nous espérons, c'est que la reprise interviendra avant que nous ayons eu le temps de voir passer le ralentissement. »

Il s'exprimait à l'heure des questions d'un séminaire organisé, hier à Lausanne, par la Swiss Real Estate School (SVIT), visant à mesurer les impacts de la crise sur l'immo-

bilier. Autour de la table, des représentants des principaux domaines qui forment l'économie suisse.

Manque de garanties

L'analyse de l'un d'eux - Emmanuel Mettraux, responsable de la clientèle commerciale liée à l'immobilier pour UBS en Suisse romande - tendrait toutefois à montrer que les bâtisseurs ne perdent rien pour attendre. « Beaucoup d'étrangers investissent dans la pierre en Suisse, tout en étant financés par des

banques étrangères, dont les conditions de prêt étaient bien moins rigoureuses que les nôtres, explique-t-il. Aujourd'hui, ils ne peuvent plus obtenir cet argent et reviennent nous voir. Mais nous les refusons presque tous, car ils n'offrent pas assez de garanties. »

Le risque d'un ralentissement lié à ce fait existe surtout dans l'immobilier commercial: les entreprises qui doivent réduire la voilure en raison de la crise laissent des locaux vides, générant une baisse des prix sur le marché

de l'occasion. « Les locaux neufs et les immeubles d'habitation, en particulier sur l'arc lémanique, n'auront pas ce souci: la demande ne tarira pas », prévient Emmanuel Mettraux. « Il reste intéressant pour les investisseurs étrangers de s'approcher de la place immobilière suisse, ajoute Sergio Rossi, professeur de macroéconomie à l'Université de Fribourg. Elle est bien plus stable que dans le reste de l'Europe, et la qualité des infrastructures et des travailleurs est appréciée. »

Question de calendrier

Savoir si la construction souffrira ou non de la crise revient à se poser la question du « calendrier » de la reprise. Pour les participants du séminaire d'hier, la vision « optimiste », qui prévoit un retour de la croissance dès 2010, est à écarter. « Certes, on joue à Madame Soleil. Mais il est probable que, dans le secteur secondaire, on ne touche pas le fond avant la fin de 2010. Ce n'est donc qu'à partir de 2011 que le climat pourrait s'éclaircir », estime Marie-Françoise Perruchoud-Massy, responsable de l'Institut Economie et Tourisme à la HES du Valais. Un retard sur les prévisions « officielles » que ne pourrait empêcher qu'une seule attitude, comme le relevaient tous les orateurs: « La confiance des consommateurs », à restaurer au plus vite. ■

PUBLICITÉ

PROCIMMO: Louer toujours plus

Louer toujours plus pour créer de la valeur. Voilà le savoir-faire et l'engagement de l'équipe de gestion du fonds Procimmo. En près d'une année et demie, ce sont environ 16'000 m² qui ont été nouvellement loués dans le fonds Procimmo.

Si l'on considère que l'état locatif théorique du fonds Procimmo était de 100 au moment de l'acquisition des immeubles, l'état locatif réel était de 75 en novembre 2007, de 77 à fin février 2008, de 81 au 30 juin 2008, de 85 au 31 décembre 2008 et de 91 au 31 mars 2009.

Cette augmentation de l'état locatif réel signifie en clair que des surfaces vacantes ont été remplies par de nouveaux locataires, ce qui a un impact direct sur la rentabilité des immeubles du fonds ainsi que sur leur évaluation.

Cette capacité à remplir les bâtiments du fonds s'explique de quatre manières:

- 1. une sélection des immeubles avant l'achat selon des critères précis qui permettent d'anticiper la location des espaces vides;
2. une politique de loyers légèrement en-dessous du marché pour attirer les futurs locataires;
3. une disponibilité permanente de l'équipe de gestion;
4. une flexibilité pour trouver des solutions adaptées à chaque locataire, tout en minimisant l'investissement consenti par le fonds.

Sur ces différents éléments repose la performance réalisée par le fonds Procimmo jusqu'à ce jour et il sert la clé de son succès à venir.

Le fonds Procimmo (ISCF) est un fonds de placement spécialisé dans l'immobilier commercial suisse à forte plus-value. Il est coté à la bourse suisse (ISIR). CRO036242111 et il est un véhicule de placement dédicaté pour les porteurs de parts. Pour plus d'informations: www.procimmo.ch



QUEL AVENIR? Les investisseurs étrangers peinent désormais à obtenir des prêts bancaires pour leurs placements dans la pierre en Suisse.

EN BREF

Haro sur AIG

BONUS Le président de la Banque centrale américaine (Fed), Ben Bernanke, s'est indigné du versement de primes à des cadres de l'assureur américain AIG, renfloué grâce à des fonds publics. « Il était totalement déplacé de verser des bonus élevés à des employés de la division qui a été la source de l'effondrement d'AIG ». ATS / AFP

Le G20, une étape

SOMMET Le premier ministre britannique Gordon Brown appelle à la coordination internationale face à la crise économique et financière en vue du prochain Sommet du G20, qui ne sera, selon lui, qu'une « étape ». L'hôte du G20, qui se tient le 2 avril à Londres, s'est montré prudent quant aux résultats concrets à attendre de cette réunion. AFP

Monnaie globale

CRISE La Chine a appelé, hier, à l'adoption « d'une monnaie de réserve internationale stable », pour remplacer le dollar, jugeant que la crise financière demandait « une réforme créative du système monétaire international actuel ». AFP

LES MARCHÉS BOURSIERS

PLUS FORTES HAUSSES EN %

Table with 2 columns: TITRE, %

PLUS FORTES BAISSSES EN %

Table with 2 columns: TITRE, %

INDICES BOURSIERS

Table with 2 columns: TITRE, %

EUROPE (euros)

Table with 2 columns: TITRE, %

NEW YORK US \$

Table with 2 columns: TITRE, %

MARCHÉ SUISSE

Table with 4 columns: SMS TITRE, CLÔTURE, PRÉC., PROG.

AUTRES VALEURS SUISSES

Table with 4 columns: SMS TITRE, CLÔTURE, PRÉC., PROG.

EUROPE (euros)

Table with 4 columns: SMS TITRE, CLÔTURE, PRÉC., PROG.

NEW YORK US \$

Table with 4 columns: SMS TITRE, CLÔTURE, PRÉC., PROG.

NASDAQ US \$

Table with 4 columns: SMS TITRE, CLÔTURE, PRÉC., PROG.

MÉTALLS PRÉCIEUX

Table with 4 columns: Achat, Vente, Achat, Vente

PÉTROLE

Table with 2 columns: TITRE, %

SYMBOLS

Table with 2 columns: TITRE, %

BILLETTS ET DEVISES

Table with 4 columns: TITRE, %

EURO

Table with 4 columns: TITRE, %

Mazout

Table with 2 columns: TITRE, %

Essence

Table with 2 columns: TITRE, %

Brent

Table with 2 columns: TITRE, %

Les 5000 en vue?

Note Bourse démarrait la séance de fort belle manière, flirtant très vite avec les 5000 points (4995.46). Puis, le soufflé retomba, particulièrement dans les rangs des financiers. Par la suite, le marché se cherchait une tendance dans des volumes peu étoffés. Finalement, le SMI a perdu 0,15% à 4923,66, le SPI 0,21% à 4131,84 et le SLI 0,69% à 702,64. Les grandes gagnantes de lundi pliaient sous les prises de bénéfices, à l'image de Swiss Re (-4% à 18) ou de Zurich FS (-4,46% à 182). Swiss Life (+1,52% à 73,35) a publié ses résultats 2008 définitifs, dont un bénéfice net de 345 millions de francs et des fonds propres de 6,652 milliards de francs. Ces chiffres sont globalement conformes à ceux estimés par la compagnie le 20 février dernier. Par contre, celle-ci n'a pas émis d'objectifs pour 2009. On a également appris que les Allemands de Talanx avaient pris une participation de 9,9% dans Swiss Life et de 8,4% dans MLP (l'assureur helvétique détenait près de 24% de MLP). La firme américaine Stifel va racheter jusqu'à 55 milliards d'UBS (inchangée à 13,15) aux États-Unis. Les détails de la transaction seront connus dans une quarantaine de jours. Swatch Group (2,43% à 144,70) et Richemont (-0,55% à 18,10) étaient faibles, pâtissant peut-être des résultats peu réjouissants de leur consœur Tiffany. Parmi les poids lourds, Nestlé (+1,63% à 37,50) jouait à merveille son rôle de valeur défensive, permettant à l'indice vedette de limiter les dégâts (-0,67% à 44,60) ont révélé des comptes pour 2008 supérieurs aux estimations des analystes. La première versera des dividendes inchangés de 35 francs par action (porteur) et 7 francs (nominative), alors que la seconde diminuera le sien à 2 francs (6 fr. 50 auparavant). Les résultats de Rieter (-1,16% à 128,10) pour l'exercice écoulé ont déçu. L'entreprise de machines textiles et d'équipements pour l'automobile a essuyé une perte nette de 396,7 millions. La direction a décidé de renoncer au versement d'un dividende (contre 15 francs au titre de 2007). BANQUE CANTONALE VAUDOISE / CME

N° SMS. Bourse en direct

Relevez le N° de 4 chiffres à côté des actions suisses et des devises. Sur votre téléphone portable, composez un message commençant par « 24 Q » suivi d'un espace et des quatre chiffres avant de l'envoyer au N° 900. Vous recevrez un SMS en retour avec le cours et les statistiques. Coût: 60 ct. par SMS.