

Chronique

Par Vincent Leroux,
président du SVIT Romandie



Forte baisse du marché immobilier indirect

Si vous êtes attentif au marché immobilier, vous ne serez pas surpris d'entendre que la hausse des prix n'ébranle pas la motivation d'un bon nombre de ménages de devenir propriétaires de leur bien.

Mais un autre phénomène se joue depuis quelques mois, qui ne transparaît pas, ou peu, dans la presse généraliste: la forte baisse de l'immobilier indirect, et plus spécifiquement des fonds immobiliers et sociétés immobilières cotés à la Bourse.

Ce phénomène est en grande partie dû aux deux augmentations

des taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS), dont la première de 75 points de base le 16 juin dernier a surpris bon nombre d'économistes et de spécialistes du secteur, qui ne s'attendaient pas à une si forte hausse. Ce réajustement a mécaniquement fait baisser la valeur des obligations dans les portefeuilles, y compris des grands investisseurs institutionnels que sont les caisses d'assurance et les caisses de pension.

Cet impact sur les valeurs obligataires, ainsi que la correction de va-

leur des actions observée depuis le début de l'année, n'est pas sans incidence sur les petits porteurs ayant investi une partie de leur épargne dans l'immobilier indirect, une classe d'actifs considérée comme stable et offrant un rendement régulier exonéré d'impôt.

Pourquoi? Tout simplement parce que les investisseurs institutionnels ont dû rapidement rééquilibrer leurs portefeuilles, soudain surpondérés en immobilier, et ont de ce fait vendu une partie de leur immobilier indirect, engendrant une

correction de valeur pouvant aller jusqu'à 30% pour plusieurs fonds immobiliers.

Que les épargnants se rassurent: les dividendes ne sont pas impactés par ce récent mouvement de marché, mais il faut s'attendre à une période de turbulence au gré des variations de taux de la BNS. Cela va durablement affecter les rendements immobiliers et pourra, à terme, affecter le rendement de distribution des fonds et sociétés immobilières.