

La pierre résiste bien

MARCHÉ IMMOBILIER

«Avec la crise financière, puis-je encore faire confiance à l'investissement dans l'immobilier?»

C'est certainement une question que se posent bon nombre d'épargnants, investisseurs ou tout simplement familles à la recherche d'un bien immobilier. Il faut tout d'abord rappeler que la pierre (investissement immobilier) est un bien tangible, bien accroché au sol, dont la valeur ne peut jamais être nulle. Certes, l'immobilier n'a pas été épargné au début des années 1990 et aucun professionnel sérieux n'oserait dire que l'immobilier ne subit jamais de correction. Mais dans la période et le pays qui nous intéressent aujourd'hui, l'immobilier résiste plutôt bien, et cela pour plusieurs raisons.

D'abord, la croissance des prix des dernières années, qui n'a rien à voir avec celle des pays voisins, à l'exception de certains lieux touristiques. C'est aussi parce que les banques, en Suisse, ont maintenu le principe d'un prêt maximum à 80%, voire 90%, mais pratiquement jamais à 100%. Toutefois, il faut nuancer, car les banques ont tout de même dû, comme les acteurs de l'immobilier, adapter à la hausse leurs valeurs d'estimation des biens. Par ailleurs, la demande de logements n'a pas été spéculative mais est bien liée aux réels besoins de la croissance démographique. Et n'oublions pas que grâce à des phares comme l'EPFL notamment, la région lémanique est en train de se repositionner avantageusement sur la scène internationale.

Alors faut-il investir, voire investir plus encore, dans la pierre? Pour répondre à cette question, il faudrait cette fa-

LA CHRONIQUE DU SPÉCIALISTE

ANTHONY COLLÉ
MEMBRE DU COMITÉ
DE L'USPI VAUD



meuse boule de cristal que certains analystes financiers semblaient avoir dans leur tiroir! Cela dit, une chose est certaine: sur le long terme, l'immobilier est un placement extraordinairement sûr. Au contraire d'investissements boursiers, le gain ne se fait pas à la minute, les yeux rivés devant son écran. Même les fonds immobiliers dont les investisseurs détiennent des parts ne veulent pas être comparés à de purs produits financiers packagés, sachant que leur valeur sous-jacente reste précisément composée d'actifs tangibles.

Avec la croissance démographique du canton, le retard accumulé en logements disponibles et le trop faible taux de vacance, la pierre semble d'autant plus sûre. Gageons que les effets de la bourse ne viendront pas déstabiliser un secteur qui n'a pas de raison majeure de tomber en crise, du moins chez nous. En conclusion, oui, l'immobilier est encore ou à nouveau plus attractif. Mais dans un marché global en crise, il est prudent d'acheter à sa juste valeur et de rappeler aux vendeurs qu'il faut, parfois, concéder aux acheteurs quelques pour-cent, ce qui rassurera l'acheteur comme le banquier. Le temps n'est en tout cas plus à une augmentation des prix, et cela depuis déjà une année.

Réalisé avec la collaboration de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) www.uspi-vaud.ch