Zeitschrift: Générations

Herausgeber: Générations, société coopérative, sans but lucratif

Band: - (2016)

Heft: 81

Rubrik: Argent : les différents visages de la pierre

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 03.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Les différents visages de la pierre

« J'aimerais placer mon épargne dans l'immobilier. Quelles solutions s'offrent à moi ? » QUENTIN, RENENS (VD)

Patrick Botteron,
directeur du Private
Banking Onshore, BCV

La question de l'investissement immobilier est récurrente. La pierre séduit, car elle permet de diversifier vos placements. Elle plaît d'autant plus en période incertaine qu'elle peut parfois devenir une valeur refuge. La situation actuelle incite particulièrement à réfléchir à la répartition des sources de risques et de rendement de vos investissements. En d'autres termes, à ne pas mettre tous vos œufs dans le même panier. En cause notamment: la faible croissance économique et les taux d'intérêt bas. S'ils réduisent l'attractivité de certains placements dits traditionnels, comme les obligations, les taux bas renforcent en revanche l'attrait de l'immobilier en diminuant le coût de l'argent emprunté.

Mais l'immobilier n'est pas une masse homogène. Investir dans ce secteur peut prendre différentes formes. Vous pouvez acquérir de la pierre en direct ou en indirect. Dans le premier cas, il s'agit de votre logement, d'une résidence secondaire, voire d'un appartement ou d'un immeuble acquis à des fins de rendement, autrement dit, que vous louez pour en retirer des revenus. Dans le second cas, vous pouvez investir via un fonds de placement ou une société immobilière cotée. Chaque solution possède ses particularités, dépend naturellement de votre situation personnelle, des montants que vous désirez investir ainsi que de vos attentes de rendement et des risques associés, mais également du temps dont vous disposez et, bien sûr, du marché.

VOTRE LOGEMENT

Acquérir votre logement requiert aujourd'hui d'importantes liquidités. Les autorités politiques et monétaires se sont en effet inquiétées, ces dernières années, de l'endettement des Suisses. Les conditions en matière de fonds propres et d'engagement du 2e pilier ont ainsi été resserrées. L'achat d'un appartement, d'une villa ou d'une résidence secondaire reste un des moments privilégiés dans une vie. Hautement émotionnelle, la décision dépend aussi de l'état du marché. Le choix de l'objet résultera ainsi d'un savant arbitrage entre envies et raison. Acheter trop cher peut vous coûter en cas de revente à un moment inopportun ou précipité. Reste qu'il n'y a pas que le prix, l'emplacement — quartier, vue, etc. — ou le genre de logement – appartement, villa, etc. — jouent aussi un rôle primordial.

AGRANDIR LE PATRIMOINE

Si vous êtes déjà propriétaire et que vous souhaitez ajouter de la pierre à votre patrimoine, la solution peut alors prendre la forme d'un bien de rendement. Un tel investissement immobilise une partie de vos avoirs, mais vous permet de compter avec des revenus réguliers relativement prévisibles. Attention cependant à bien distinguer les notions de rendements brut et net, soit les revenus avant et après les dépenses pour frais d'entretien, charges et autre fiscalité. Il s'agit ensuite de bien étudier le marché. D'identifier les zones géographiquement intéressantes, les prix, la qualité du bien, etc. Mieux vaut ainsi privilégier les appartements destinés aux familles ou à la classe moyenne, afin d'assurer une location régulière. N'oubliez pas, par ailleurs, que les immeubles les plus intéressants sont souvent très convoités, notamment par les caisses de pension, car ils représentent une source de revenus enviables en cette période de taux bas et de faible croissance.

IMMOBILIER INDIRECT

Reste l'immobilier indirect, autrement dit, un investissement dans des fonds immobiliers ou des sociétés immobilières cotées. Ce genre de placement peut s'avérer intéressant si vous n'avez pas forcément les moyens d'immobiliser des sommes importantes dans un appartement ou un immeuble. Il permet en effet d'acquérir un certain nombre de parts d'un fonds, soit des tranches de l'ensemble des biens achetés par le fonds. S'il fallait placer cette classe d'actifs sur une échelle de risque, elle se situerait à mi-chemin entre les obligations et les actions. Elle a l'avantage de se négocier facilement, car cotée en Bourse, mais, au vu de la durée des cycles du secteur, elle est conseillée pour des investissements à horizon relativement éloigné. Elle n'est par ailleurs pas non plus uniforme. Aujourd'hui, les fonds immobiliers sont très recherchés — donc relativement chers en termes de valorisation, ils ont cependant l'avantage d'être moins liés aux marchés financiers que les sociétés immobilières cotées.

RÉSIDENTIEL OU COMMERCIAL?

Au fait, désirez-vous investir dans de l'immobilier résidentiel ou commercial (surfaces de vente,

bureaux, espaces industriels) ? La situation sur ces différents marchés n'est pas forcément la même. L'immobilier commercial est plus cyclique que le locatif, qui affiche, lui, des rendements plus constants. Au sein même du secteur commercial, il s'agit ensuite de distinguer entre surfaces consacrées à la vente, à l'artisanat ou aux bureaux. Le fonds permet de répondre, tout ou partie, à la question puisqu'il contient différents types d'immeubles situés à des endroits différents. Leur approche demande un minimum de compréhension du marché et du jargon qui lui est lié. La manière dont le fonds est géré importe donc.

ET LE FISC

Dans vos réflexions, n'oubliez pas l'aspect fiscal. Acquérir un logement implique des changements sur votre fortune, vos revenus et votre endettement. Donc sur vos impôts. Par ailleurs, les montants investis dans un fonds immobilier ne sont pas taxés de la même manière selon qui détient le bien (le fonds lui-même ou une société immobilière), ce qui influe sur son rendement et votre situation fiscale.

Quelle que soit la solution choisie, il convient de se souvenir que l'immobilier suisse vit une phase d'expansion depuis une quinzaine d'années, ce qui pourrait laisser entrevoir une proche fin de cycle. Il s'agit ainsi de bien étudier le marché et ses prix. Toute décision requiert, aujourd'hui, prudence et expérience. Car opportunités il y a toujours dans ce secteur, qui ne se départit pas de sa force d'attraction.

QUELQUES CONSEILS

- **En matière d'immobilier, la règle d'or veut qu'il existe trois éléments importants : l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement. Une bonne localisation d'un bien immobilier facilite sa revente qui peut survenir de manière précipitée en raison de circonstances de la vie.**
- **Habituellement, un minimum de 20 % de fonds propres est exigé pour tout achat. Seule la moitié de cette somme peut être constituée par votre prévoyance professionnelle. L'obtention d'un prêt hypothécaire dépend en outre de votre capacité à faire face aux charges. La règle en vigueur auprès des banques veut que, au maximum, un tiers de votre salaire soit destiné aux frais de logement et que vous puissiez assumer une éventuelle hausse des taux.**
- **Pensez à votre futur logement lorsque vous constituez votre 3e pilier. Ce dernier peut aussi servir, selon les solutions choisies, à constituer votre part de fonds propres. Attention aux règles de prélèvement en vigueur, notamment en ce qui concerne l'usage qui peut en être fait (uniquement résidence principale).**

Illustration: Juliette