

L'immobilier international devrait faire partie de votre patrimoine

Seule une diversification mondiale en termes de pays et d'actifs est susceptible d'apporter le rendement et la sécurité de son patrimoine immobilier à long terme.



DIDIER MAURIN,
Directeur de Katleya Gestion, Genève

En matière d'investissements, le terme de diversification rime toujours avec celui de sécurité. Ce principe concerne également le patrimoine immobilier. Nous sommes persuadés qu'une diversification mondiale en termes de pays et d'actifs est nécessaire pour apporter à long terme, à l'investisseur, le rendement et la sécurité qu'il est en droit d'espérer. Car il arrive toujours des événements soudains et inattendus dans la vie des pays, qu'ils soient positifs ou négatifs, comme l'abandon du secret bancaire par les autorités helvétiques.

Il faut savoir, par exemple, qu'aux Etats-Unis, dans la région de New York, des appartements acquis décotés (car à loyers plafonnés sur une certaine période) génèrent des rendements de 16% par an. En

Thaïlande, des appartements à usage de tourisme bien sélectionnés offrent quant à eux un rendement locatif annuel de plus de 10% par an, sans compter les plus-values. Ainsi, la récente acquisition de 43 nouveaux appartements en cours de construction à Bangkok, dont une partie a d'ores et déjà été revendue avec plus-values, bien que seul le quart du prix ait été versé, a généré 30% de gains en 15 mois! Rien ne s'oppose, il est vrai, à une activité de marchand de biens dans certains pays tout en conservant à long terme des appartements particulièrement bien loués. Et si certains s'interrogent, il faut savoir que le soutien de l'armée au gouvernement thaïlandais est un fait apprécié des milieux d'affaires qui considèrent que celle-ci remet un peu d'ordre là où le laxisme autrefois prévalait.

Il convient néanmoins toujours de viser des marchés mondiaux en plein essor pour obtenir des gains importants. La forte expansion du tourisme en Thaïlande, par exemple, engendre un besoin considérable en nouveaux complexes hôteliers. Un million de touristes supplémentaires s'y pressent chaque année, principalement issus de Chine dont la classe moyenne de son 1,6 milliard d'habitants est en plein essor, et offrent ainsi un potentiel à long terme. A la rigueur de l'hiver dans leur pays, les Chinois préfèrent le climat tropical de Thaïlande où ils convergent par bus entiers pour emplir les hôtels.

La croissance exponentielle d'utilisateurs sur Internet génère également d'autres marchés à suivre. A titre d'exemple, les multitudes de commandes passées quotidiennement par ce biais nécessitent une quantité astronomique de cartons fabriqués à base d'eucalyptus pour leur livraison. En conséquence, un patrimoine qui se veut mondial ne peut écarter

SACHEZ QUE DES APPARTEMENTS DÉCOTÉS DANS LA RÉGION DE NEW YORK GÉNÈRENT DES RENDEMENTS DE 16% PAR AN.

l'idée d'investir dans des forêts d'eucalyptus dont la croissance est l'une des plus rapides au monde.

D'un plant de 20 cm, cet arbre atteindra entre 3 et 4 mètres de hauteur au bout d'un an seulement. Toutefois, notre climat s'avère peu propice à son développement car malgré des précipitations bien présentes, il ne tombe ici que 950 mm par an, trop peu au regard des 1200 mm d'eau qu'il absorbe chaque année. Certaines régions du Brésil sont donc bien plus indiquées puisqu'il y tombe 1800 mm chaque année, lui laissant une grande marge de sécurité pour parer à une éventuelle sécheresse. Si cette culture n'est pas sans risque, à l'image de toute forme d'investissement, aussi bon soit-il, la rentabilité d'une forêt d'eucalyptus est de 12% par an, allant même, les années prospères, jusqu'à 18%. Pour conclure, le développement de sociétés holding spécialisées dans l'immobilier international offre une large palette d'investissements conjointement à un niveau d'intérêts intéressant. Elles constituent en outre une solution pour se couvrir contre toute baisse de change, en cas de dévaluation du baht thaïlandais ou du dollar lorsque l'on acquiert de l'immobilier dans ces pays, ce qui procure une sécurité supplémentaire.

Il est regrettable que trop d'investisseurs passent à côté d'opportunités de développer leur patrimoine et de le sécuriser via une bonne diversification d'actifs judicieusement choisis. Nietzsche disait «la peur est l'ennemie de la raison» car elle fausse nos analyses bien qu'on ne veuille se l'avouer, et cela est également valable dans nos vies privées. Quant à nos préjugés, ils se retournent souvent contre nous, non seulement en matière d'investissement mais aussi dans notre quotidien. ■