

L'immobilier international est une sécurité

IMMOBILIER En cette période où les marchés financiers sont particulièrement volatils, l'immobilier à haut rendement qu'offrent d'autres pays mérite d'être étudié de près car il permet de diversifier ses horizons tout en allouant des rentabilités qui se raréfient en Suisse. Hôtels en Thaïlande? Forêts en Roumanie?

Des hôtels trois étoiles thaïlandais, essentiellement destinés à une clientèle chinoise qui, forte de 1,6 milliard d'individus, constitue un marché à potentiel élevé, génèrent des loyers de 10,5 à 12,5% par an, sans compter les plus-values. Des cohortes de bus, bondés de touristes chinois, se déversent chaque année un peu plus dans ces établissements; la Thaïlande dénombre d'ailleurs un million de touristes supplémentaire par an.

La principale raison s'avère être

plusieurs années et qu'il a déjà enregistré de nombreuses plus-values, son rendement locatif devient logiquement moins avantageux. Or, c'est probablement ce qui arrivera aussi au marché thaïlandais.

L'attrait des forêts roumaines

Aux Etats-Unis, malgré Trump et ses frasques, l'immobilier, qui avait accusé une baisse de 70% au moment de la crise des «subprime», est bel et bien reparti à la hausse, générant très souvent des rentabilités à deux chiffres.

«La mondialisation, bien qu'elle ne soit pas exempte de désagréments, constitue une

Plutôt qu'étudier seul cette opportunité, il vaut donc mieux agir avec l'appui d'un groupe spécialisé qui maîtrise le domaine, le pays, et dont les ingénieurs forestiers surveillent et entretiennent les parcelles chaque jour grâce à leurs équipes formées en conséquence.

Malgré l'avis de détracteurs peu éclairés sur le sujet, la mondialisation, bien qu'elle ne soit pas exempte de désagréments, constitue une formidable opportunité à exploiter. Les affaires à réaliser sont logiquement plus nombreuses et plus diversifiées que si vous ne vous intéressez qu'à un seul pays. En fait, tout bien considéré, la mondialisation peut s'avérer être un vecteur de sécurité important grâce à la diversification qu'elle procure en matière d'investissements possibles, d'autant qu'il est toujours exaltant d'accompagner financièrement le

l'attrait suscité par son climat tropical constant et son coût de la vie très abordable, le salaire moyen se situant aux alentours de 300-350 francs par mois. Par ailleurs, la Thaïlande se trouve à proximité de pays à forte densité de population, aux hivers rigoureux et au coût de la vie bien plus élevé. Dès lors, il est logique qu'elle attire une population touristique en constante augmentation, drainant ainsi des milliards de chiffre d'affaires supplémentaires qui lui permettent de développer plus avant son économie.

Rendement en hausse aux Etats-Unis

A Bali, en Indonésie, le secteur touristique est lui aussi très rentable. Toutefois, en raison de son marché déjà très développé en matière d'hôtellerie, ce dernier ne s'avère plus aussi avantageux que celui de la Thaïlande, les loyers se cantonnant à 10,5% par an en moyenne. Pourtant, Bali fut autrefois aussi intéressante que la Thaïlande en termes de loyers, mais lorsque le marché immobilier est en constante progression depuis

formidable opportunité à exploiter»

Par ailleurs, il est particulièrement judicieux de s'intéresser au secteur forestier en Roumanie, dont la forêt est l'une des plus belles d'Europe, avec un prix moyen de 6000 francs l'hectare alors qu'il se situe à 20000 francs en Allemagne et à 30000 francs en Autriche! Le potentiel est donc important, d'autant qu'il convient d'y additionner la rentabilité des coupes annuelles de bois destinées à la vente. Toutefois, il est préférable d'être vigilant car le secteur a souffert de nombreuses escroqueries. Tel fut le cas pour des investisseurs ayant acheté un important massif forestier roumain, sans surveillance, croyant faire une bonne affaire. Mal leur en a pris puisqu'ils ont constaté cinq ans plus tard, en revenant, qu'une moitié avait disparu, l'autre ayant été coupée sauvagement par des Chinois et expédiée dans leur pays.

développement économique d'un pays car ce phénomène est souvent source d'un fort potentiel de plus-values à réaliser.

Les risques géopolitiques et environnementaux doivent évidemment être pris en compte puisque divers incidents tels que le renversement d'un gouvernement, une crise sociale, une catastrophe naturelle (les ouragans *Irma* et *Harvey* en témoignent) sont susceptibles d'altérer le rendement d'un investissement. Aussi est-il pertinent d'examiner des véhicules d'investissement qui, en une seule structure, rassemblent de nombreux placements, variés et situés dans différents pays. Là encore, la vigilance reste cependant de mise, Bernard Madoff et d'autres «arnaqueurs» ayant plutôt laissé de mauvais souvenirs en matière d'investissements «globaux». ■

Source : *Le Temps* 27/11/2017

DIDIER MAURIN
DIRECTEUR
DE KATLEYA
GESTION
À GENÈVE

