

L'immobilier et les actions vont profiter des taux négatifs

jeudi, 17.09.2020

Malgré la crise sanitaire, un investissement dans le résidentiel continuera à offrir un rendement sûr et intéressant.

Didier Maurin*



Didier Maurin

Les taux négatifs vont très profondément changer le rapport qu'ont des centaines de millions d'individus à l'épargne. En effet, le jour où ils se rendront compte qu'il faut payer 0,15% par an à sa banque pour qu'elle daigne simplement conserver leur argent, le choc sera sévère!

Or, ce choc est inéluctable car l'amplitude des dettes que possèdent nombre d'Etats est telle qu'il leur est désormais impossible de rembourser ne serait-ce que les intérêts de la dette en question. Les banques centrales ont donc eu le choix entre laisser ces Etats faire faillite et générer une crise internationale dont l'ampleur pourrait provoquer le retour du totalitarisme, ou inventer les taux négatifs afin de ne plus avoir à leur réclamer les intérêts eux-mêmes.

Bien entendu, l'option numéro deux qui a été privilégiée fragilise les banques et pour éviter qu'elles ne disparaissent, bon nombre de citoyens vont devoir concéder une partie de leur épargne chaque année.

A l'échelle internationale, deux types d'investissements vont profiter de cette situation: les actions, tout d'abord, bien que leurs marchés soient devenus relativement chers; et l'immobilier via ses rendements locatifs, ses perspectives de plus-values et la sécurité de la pierre.

Forêts en Roumanie

Dans notre métier, notre spécificité est de rechercher, dans le monde entier, l'immobilier qui nous semble le plus rentable, celui dont le niveau des loyers et les perspectives de plus-values paraissent prometteurs, même si le risque demeure, car un marché peut d'abord baisser avant de connaître une progression.

Ainsi, après la crise des subprimes, le marché immobilier américain a subi une décote de 70% en moyenne qui l'a rendu fort attractif.

Nous avons alors décidé de saisir cette opportunité car nous tenons à notre philosophie de l'investissement qui consiste à acheter après un krach pour bénéficier d'une décote. Par la suite, les marchés de New York, Miami ou Tampa, pour ne citer qu'eux, sont devenus beaucoup plus onéreux.

Nous avons aussi investi dans des hôtels 3 étoiles en Thaïlande, notamment dans ceux destinés à une clientèle chinoise dont le 1,4 milliard de ressortissants représente un gisement en perpétuel développement. Là-bas, les rendements locatifs annuels de 10% existent.

En Indonésie, l'immobilier touristique balinaise se veut également attractif, ses rendements locatifs moyens étant de 8%. Et dans la mesure où nous pensons immobilier au sens large, nous avons profité de l'achat de forêts en Roumanie, qui comptent parmi les plus belles d'Europe. En effet, l'hectare s'y négocie aux alentours de 5000 francs quand le même type de forêts vaut 15.000 francs en France, 20.000 francs en Allemagne et 30.000 francs en Autriche.

Immobilier résidentiel

Mais place à l'immobilier suisse dont le marché résidentiel demeure, malgré la crise sanitaire, toujours très prometteur. Compte tenu du taux élevé de locataires résidant dans ce pays et de l'importance qu'ils vont de plus en plus accorder à vivre dans un environnement agréable – la pratique croissante du télétravail va inciter les Suisses à vouloir se loger confortablement – un investissement dans l'immobilier résidentiel, en particulier dans les villes, continuera à offrir un rendement sûr et intéressant.

*Président et administrateur de Katleya Gestion à Genève