

# Crise immobilière: quelles sont les leçons à en tirer?

## INVESTISSEMENTS

Pour n'avoir pas respecté quelques règles élémentaires, le marché immobilier américain a plongé dans la tourmente. L'ouvrage d'un professeur genevois tombe à point nommé.

ÉTIENNE OPLIGER

**F**aut-il miser sur l'immobilier en période de crise boursière et financière? «Il est préférable de le faire pendant la crise, répondent les conseillers en placement. L'immobilier est une valeur sûre et stable, à condition de respecter des règles, en particulier celle de la diversification.» Le dernier ouvrage de Martin Hoesli, professeur de gestion financière de l'immobilier aux Universités de Genève (HEC et Swiss Finance Institute) et d'Aberdeen (Grande-Bretagne), est sorti de presse.

### Stabilité sur la durée

A l'heure où le marasme

mondial créé par les prêts hypothécaires à risques (*sub-prime*) octroyés aux Etats-

Unis ne cesse de se renforcer, l'ouvrage *Investissement immobilier: décision et gestion du risque* rappelle que l'immobilier demeure un des rares placements, directs et indirects, qui offre un rendement stable sur une longue période.

Le professeur Hoesli a déjà publié, en 1993, un ouvrage consacré au même thème *Investissement immobilier et diversification de portefeuille*. Beaucoup de choses ont changé durant ces quinze dernières années.

«Durant cette période, note l'auteur, les professions immobilières ont reconnu la nécessité de recourir à des outils élaborés afin d'améliorer la prise de décision et la gestion du risque. Des méthodes d'évaluation plus prudentes et plus réalistes sont apparues, les risques et le rendement sont cernés de plus près. Des progrès ont également été enregistrés en

matière de construction d'indices, par exemple ceux qui sont utilisés par les investisseurs institutionnels pour calculer la performance de leur portefeuille.»

«Enfin, les banques suisses ont tiré la leçon de la crise immobilière des années 90, constate Martin Hoesli. Elles sont devenues plus raisonnables en matière d'octroi des prêts hypothécaires. Elles sont restées très proches de la règle: 20% au minimum de fonds propres et des charges financières n'excédant pas le tiers du revenu du débiteur. La Suisse n'est pas un cas à part, mais sa prudence l'a mise à l'abri d'une bulle spéculative. Ces règles n'ont pas été respectées aux Etats-Unis et le secteur immobilier a plongé dans la crise.»

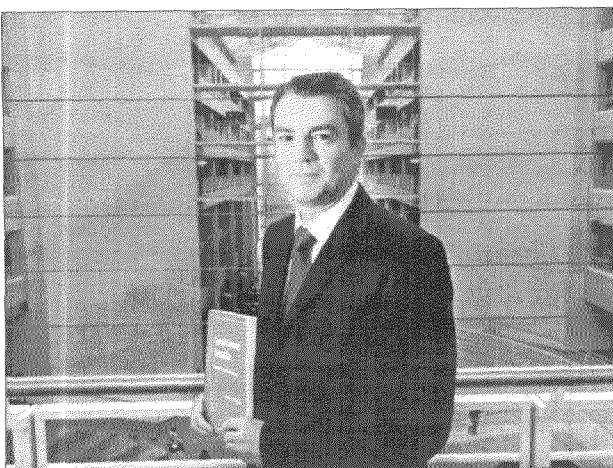
Même si le tsunami qui s'est abattu sur les grands marchés, aux Etats-Unis tout d'abord puis en Grande-Bretagne et en Espagne, n'a pas fini de faire des ravages, il est possible d'en

tirer quelques leçons. «Il s'agit, notamment, d'affiner et de compléter les méthodes d'évaluation et les indices utilisés par les acteurs du marché. La crise peut avoir un effet positif si elle permet de mettre en place une réglementation internationale qui impose une plus grande rigueur dans l'octroi des crédits hypothécaires ou l'évaluation des objets, par exemple.»

### Diversifier ses placements

Et l'investisseur? «Il devra placer 20 à 30% de ses fonds dans l'immobilier s'il veut disposer d'un portefeuille diversifié et équilibré, le solde étant constitué d'actions, d'obligations et de devises», répond le professeur Hoesli. Son ouvrage s'adresse en priorité à des spécialistes; il leur fournit les éléments d'analyse pour éviter les écueils parsemant le marché. Et ils sont nombreux.

■ *Martin Hoesli, «Investissement immobilier: décision et gestion du risque», 230 pages.*



**Prudence.** La Suisse a su se mettre «à l'abri d'une bulle spéculative», constate Martin Hoesli. (LAURENT GUIRAUD)