



CROWN - COMPASS **News N° 13 Printemps 2015**

Conférences crise

Vendredis

8.5. Corbière/FR

19.6. Ambilly/F

Infos + inscriptions

www.power-of-money.org

Investir dans l'immobilier: est-ce le bon moment?

Chers amis,

Aujourd'hui j'aimerais vous parler de l'immobilier. Régulièrement des gens me demandent si tel ou tel objet (maison ou appartement) vendu à tel prix serait, ou non, un bon investissement. J'exerçais, et exerce d'ailleurs toujours partiellement, dans le domaine de l'immobilier. Je possédais à l'époque une entreprise générale de construction, un bureau de conseil dans l'immobilier etc. Je suis actif dans ce domaine depuis 1973. Au point culminant, je gérais différentes entreprises avec plus de 200 employés. Mes expériences sont basées sur un chiffre d'affaire total d'environ un demi-milliard. Bien que je sois encore partiellement actif dans la branche (comme pilote de réalisations immobilières), je dis souvent aux gens qu'il ne faut pas acheter aux prix actuels. Pourquoi ?

Durant les 15 dernières années (c'est-à-dire depuis environ l'an 2000), les prix de l'immobilier ont connu une ascension folle. Ceci grâce à des taux d'intérêts particulièrement bas. Par exemple dans les années 2002-2004, je pilotais une grosse réalisation immobilière à Nyon/VD avec 77 appartements et plus de 3'000m² de surfaces commerciales. La plus grande partie de ces appartements et surfaces commerciales était vendue en propriété par étages. Le prix moyen se situait aux alentours de 4'250.-/m². Un appartement de 4 pièces de 100m² était vendu pour environ Fr. 425'000. La vente n'était pas chose facile malgré le fait qu'à l'époque les taux d'intérêts étaient déjà à un niveau relativement bas. La réticence qui se faisait sentir venait de la crise immobilière qui avait eu lieu dans les années 90. Le marché était gentiment entrain de reprendre...

Ensuite les prix sont montés. Plus les taux d'intérêts descendaient, plus les prix montaient. Sur la totalité des appartements, 15-20 d'entre eux ont été revendus. Certains ont revendu leur objet parce qu'ils ont malheureusement divorcés, d'autres ont voulu faire une bonne affaire parce que les prix sont montés, etc. Régulièrement, il m'arrive de croiser l'une ou l'autre des personnes à qui j'ai vendu un appartement à l'époque. L'autre jour, l'un de ces anciens clients me disait: „Monsieur Buehlmann, j'ai fait une bonne affaire chez vous. Il y a à peine dix ans j'ai payé mon appartement Fr. 425'000 et cette semaine j'ai signé sa revente chez le notaire pour Fr. 850'000.-". Dans d'autres cas c'était même plus que le double du prix...

Vous vous demandez sûrement: combien de temps faut-il attendre jusqu'à ce que les prix soient à nouveau „corrects“? A mon avis, d'ici quelques années le marché de l'immobilier sera totalement différent. Pourquoi ? Lors des deux conférences « crise » du 6.12.14 et du 28.2.15 à Berne, je démontrais devant 500 personnes à l'appui de chiffres et de faits concrets qu'une grande crise économique se préparait. A l'heure actuelle, les Etats européens sont extrêmement endettés. Ce qui se passe en Grèce en est un parfait exemple. L'Italie, la France, L'Espagne, le Portugal, la Belgique sont également endettés à un niveau désespéré. Sans parler des USA. Ce cocktail explosif de crise économique, financière et crise de dettes étatiques va avoir un impact dramatique. Des places de travail seront massivement perdues, le peuple sera appauvri, des Etats seront en faillite, les rentes ne pourront plus être payées etc. Processus qui est déjà en route chez certains de nos voisins (Grèce, Italie, France, Espagne etc.). Notre chère Suisse sera elle aussi ébranlée. Certaines entreprises étrangères partiront, des travailleurs étrangers retourneront dans leurs pays. Egalement des entreprises suisses devront réduire leurs activités, le taux de chômage montera... Des appartements jusqu'à là occupés se libéreront. Beaucoup de propriétaires devront se séparer de leurs apparte-

ments ou de leurs maisons. Des appartements de vacances seront vendus et leur prix descendra.

C'est la loi de l'offre et de la demande... La conséquence sera qu'il y aura une tout autre situation sur le marché de l'immobilier avec des prix beaucoup plus bas. L'avenir nous le prouvera...Bien que parfois j'espère honnêtement avoir tort...

A présent, j'aimerais faire un **exemple concret** sur la base d'un bien immobilier acheté aux prix actuellement pratiqués, donc à mon avis à un prix trop élevé. Prenons comme exemple l'achat d'un appartement: de 4 pièces de 100m2 dans une région développée (près d'une grande ville) en 2014 au prix de Fr. 750'000.-

- Prix de vente: Fr. 750'000 inclus frais de notaire et droits de mutation
- Fonds propres: Fr. 200'000 (un peu plus que les 20% demandés par la banque)
- Prêt hypothécaire de 1^{er} rang: Fr. 485'000 (65% du prix de vente)
- Prêt hypothécaire de 2^{ème} rang: Fr. 65'000

A première vue, la situation semble assez saine.

Le vent tourne... l'économie ralentit, les intérêts montent, les prix de l'immobilier chutent au niveau des années 2000. La banque est alors obligée de réévaluer son portefeuille immobilier. L'objet est maintenant évalué à une nouvelle valeur marchande de Fr. 500'000. La banque informe le propriétaire que son objet a été réévalué comme suit:

- **Nouvelle estimation (prix du marché)** de l'appartement de 4 pièces: **Fr. 500'000**
- Prêt hypothécaire existant au 1^{er} rang: Fr. 485'000
- Prêt hypothécaire existant au 2^{ème} rang : Fr. 65'000
- Total du financement bancaire : Fr. 550'000.-, donc Fr. 50'000 de plus que la valeur actuelle
- **Montant manquant** sur la base de la nouvelle estimation: **Fr. 50'000**

Dans cet exemple, les fonds propres de **Fr. 200'000 sont perdus et en plus les propriétaires doivent rajouter Fr. 50'000 supplémentaires!**

Ça pourrait être encore pire, je l'ai personnellement vécu dans les années 90.

La banque pourrait également établir le calcul suivant: Nouvelle estimation au prix du marché: Fr. 500'000. Sur ce montant la banque offre un financement à hauteur de 80% dont 65% en 1^{er} rang et 15% en 2^{ème} rang.

Ce qui ressemble à:

- Nouveau prêt hypothécaire en 1^{er} rang (65% de Fr. 500'000) = Fr. 325'000
- Nouveau prêt hypothécaire en 2^{ème} rang (15% de Fr. 500'000) = Fr. 75'000
- Financement bancaire total=Fr. 400'000
- Prêts hypothécaires 1+2^{ème} rang actuels existants (voir ci-dessus)= Fr. 550'000
- **Montant manquant** sur la base de la nouvelle estimation : **Fr. 150'000**

Dans cet exemple, les fonds propres de **Fr. 200'000 sont perdus et en plus les propriétaires doivent rajouter Fr. 150'000 supplémentaires**. Une vraie catastrophe!

Récemment **le magazine Hebdo** (No10, semaine du 5 mars 2015), mettait ses lecteurs en garde face à ce type de scénario : « *Dans un marché à la baisse, les futurs propriétaires, comme les récents d'ailleurs, ont encore un sujet de réflexion : le risque de l'appel de marge, ou amortissement extraordinaire. Ces deux expressions décrivent l'exigence de remboursement partiel qu'une banque peut exprimer envers son débiteur hypothécaire dont la maison voit son prix baisser fortement. Si celui-ci passe en dessous de la valeur du gage (le montant de la cédule hypothécaire), le prêt n'est plus couvert. Aussi, la banque a la possibilité d'imposer le paiement de la différence, qui peut s'élever à plusieurs dizaines de milliers de francs. Le propriétaire malchanceux s'expose ainsi à devoir revendre son logement à perte.* »

Je sais que ces scénarios de crise peuvent poser problème à certains lecteurs. Priez pour savoir ce que le Seigneur pense à propos de cela. **J'espère honnêtement que l'avenir prouvera que j'étais trop pessimiste.** Mais pour l'instant j'ai l'impression que c'est plutôt le contraire qui se démontre... **Participez à l'une de nos conférences crise où nous parlerons de la situation économique mondiale et des solutions qui s'offrent à nous!**

Soyez bénis !

Kurt & Lis BUEHLMANN