

## L'avis de l'expert

## L'inflation et l'immobilier

**Boris Mateev**Beau-Soleil  
Conseils Sàrl,  
Pully

**L'**inflation est de retour! Quelle est son incidence sur le marché de l'immobilier et comment se positionner pour y faire face?

En premier lieu, rappelons quelques notions de base. Selon le dictionnaire Le Robert, la définition de l'inflation est la suivante: «Un accroissement excessif des instruments de paiement (billets de banque, capitaux) entraînant une hausse des prix et une dépréciation de la monnaie.» Autrement dit, à cause de l'inflation, vous aurez besoin de plus d'argent pour remplir votre panier au marché.

L'inflation est calculée par l'Office fédéral de la statistique (OFS). Au début de chaque mois, celui-ci publie l'«indice suisse des prix à la consommation (IPC)» qui mesure l'évolution des prix des biens et des services représentatifs de la consommation des ménages privés, selon un «panier type». Parmi les services mesurés, les loyers représentent le sous-indice dont la pondération est la plus élevée (env. 20%). L'IPC sert notamment de base pour adapter ou «indexer», entièrement ou partiellement, les salaires, les rentes et les loyers.



**La Résidence Orlaya, tous les lots vendus à des investisseurs. L'immobilier reste une opportunité intéressante.** DR

En l'espace d'un siècle, soit de 1921 à 2021, l'IPC est passé de 200,3 à 1040,2. Par conséquent, les biens et les services sont cinq fois plus chers de nos jours, et on peut dire que l'argent a perdu 80% de sa valeur. Cette statistique met en exergue l'importance de bien investir son épargne afin de conserver son pouvoir d'achat, c'est-à-dire, de se protéger de l'inflation. Investir dans un bien immobilier apparaît comme une opportunité intéressante.

De nombreux facteurs influencent la valeur de l'immobilier, mais deux d'entre eux, les loyers et les taux d'intérêt, sont particulièrement importants, notamment en période d'inflation.

Si l'on compare l'IPC et l'indice des loyers, entre août 1939 (date de créa-

tion de l'indice des loyers) où ils étaient tous les deux à 100, et 2021 où ils se trouvaient respectivement à 758,3 et à 1141, on constate que leur progression annuelle respective a été de 2,5% et 3%. Les loyers ont donc augmenté plus vite que le niveau général des prix. Cette performance constitue un argument convaincant en faveur de l'immobilier comme solution pour se prémunir de l'inflation, puisqu'elle prouve qu'à long terme la rente immobilière permet d'augmenter le pouvoir d'achat.

Concernant les taux d'intérêt, d'une part ceux-ci sont utilisés pour «capitaliser» les rendements des immeubles pour obtenir leur valeur et, d'autre part, un achat immobilier est souvent financé à l'aide d'un prêt dont le taux influence la demande. En prin-

cipe, les taux d'intérêt bas augmentent la valeur des immeubles ainsi que la demande de crédits pour financer leur achat. A contrario, des taux d'intérêt hauts baissent la valeur des immeubles et la demande de crédit. Toutefois, dans ce dernier cas, un facteur atténue l'effet de la hausse des taux: l'inflation, qui a tendance à précéder la hausse des taux d'intérêt. Ce phénomène est dû au fait que l'une des priorités des banques centrales est de maintenir la stabilité des prix. Ainsi, lorsque celles-ci constatent que la progression devient trop forte, elles rehaussent leurs taux d'intérêt directeurs. Les loyers ont tendance à augmenter durant les périodes inflationnistes, ce qui contrebalance partiellement, et parfois complètement, la perte de valeur liée à la hausse des taux. Encore un avantage de l'immobilier.

Toutefois, le risque principal dans la mise en œuvre de cette stratégie concerne l'investisseur qui souhaiterait financer son achat à l'aide d'un crédit. En effet, une hausse soudaine et importante des taux d'intérêt, comme celle que nous vivons actuellement, pourrait rendre le paiement des intérêts et de l'amortissement impossible pour certains débiteurs.

Pour limiter ce risque, il faut veiller à avoir une échéance pondérée de ses prêts hypothécaires. Prenez contact avec un expert immobilier de la CEI qui saura vous conseiller au mieux.

[www.cei.ch](http://www.cei.ch)

**Chronique**

Par Vincent Leroux,  
président du SVIT Romandie



## Forte baisse du marché immobilier indirect

Si vous êtes attentif au marché immobilier, vous ne serez pas surpris d'entendre que la hausse des prix n'ébranle pas la motivation d'un bon nombre de ménages de devenir propriétaires de leur bien.

Mais un autre phénomène se joue depuis quelques mois, qui ne paraît pas, ou peu, dans la presse généraliste: la forte baisse de l'immobilier indirect, et plus spécifiquement des fonds immobiliers et sociétés immobilières cotés à la Bourse.

Ce phénomène est en grande partie dû aux deux augmentations

des taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS), dont la première de 75 points de base le 16 juin dernier a surpris bon nombre d'économistes et de spécialistes du secteur, qui ne s'attendaient pas à une si forte hausse. Ce réajustement a mécaniquement fait baisser la valeur des obligations dans les portefeuilles, y compris des grands investisseurs institutionnels que sont les caisses d'assurance et les caisses de pension.

Cet impact sur les valeurs obliga-

toires, ainsi que la correction de valeur des actions observée depuis le début de l'année, n'est pas sans incidence sur les petits porteurs ayant investi une partie de leur épargne dans l'immobilier indirect, une classe d'actifs considérée comme stable et offrant un rendement régulier exonéré d'impôt.

Pourquoi? Tout simplement parce que les investisseurs institutionnels ont dû rapidement rééquilibrer leurs portefeuilles, soudain surpondérés en immobilier, et ont de ce fait vendu une partie de leur immobilier indirect, engendrant une

correction de valeur pouvant aller jusqu'à 30% pour plusieurs fonds immobiliers.

Que les épargnants se rassurent: les dividendes ne sont pas impactés par ce récent mouvement de marché, mais il faut s'attendre à une période de turbulence au gré des variations de taux de la BNS. Cela va durablement affecter les rendements immobiliers et pourra, à terme, affecter le rendement de distribution des fonds et sociétés immobilières.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)