

Immobilier

Aspects du risque – Documentation

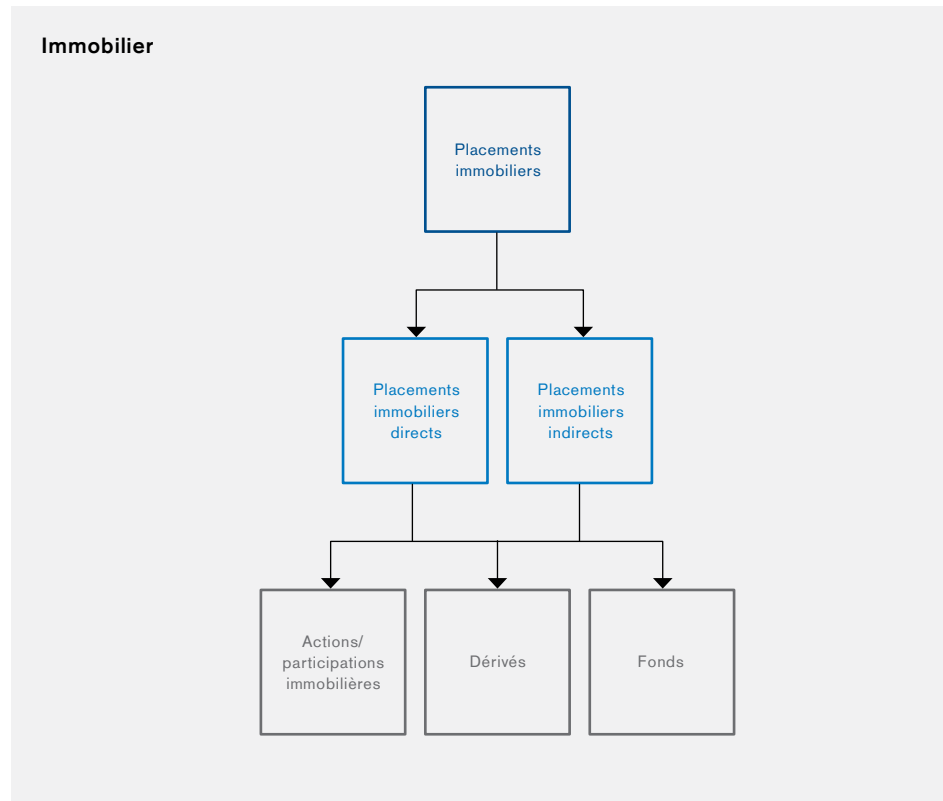
Le présent document vous informe sur les caractéristiques, les avantages et les risques liés aux placements dans l'immobilier (terrains/immeubles). Ces informations sont destinées à servir de support dans vos décisions de placement. Votre conseiller clientèle se tient à votre disposition pour répondre à toute question de compréhension.

Caractéristiques

Il est possible d'investir dans l'immobilier de façon directe ou indirecte. Le présent document aborde uniquement les placements mobiliers indirects, parmi lesquels figurent les **actions/participations, produits dérivés** et **fonds** ayant un rapport avec l'immobilier.

Un placement immobilier indirect peut présenter plusieurs avantages par rapport à un placement direct, **dont des coûts de transaction faibles, une liquidité élevée et la transparence**. En outre, vous pouvez participer au marché immobilier même avec de **petits montants**.

Le rendement d'un placement immobilier comporte deux composantes: des revenus réguliers sous forme de **revenus locatifs** et une possible **plus-value** du bien.



Avantages éventuels

- Diversification
- Protection contre l'inflation
- Constance des revenus

Risques éventuels

- Risque de marché
- Risque de liquidité
- Risque de change
- Autres risques: risque de cycle, risque locatif et risque de marché local, risque écologique et modifications du cadre juridique

Avantages éventuels

Diversification

En termes de cours, les placements immobiliers sont moins sensibles aux évolutions boursières et financières que les autres classes de produits. Ils peuvent même enregistrer une évolution positive alors que les marchés boursiers évoluent latéralement ou reculent. En intégrant des valeurs immobilières dans votre portefeuille, vous pouvez rendre vos placements moins dépendants de certaines évolutions du marché et de certains facteurs d'influence.

Protection contre l'inflation

Les revenus locatifs représentent, dans une large mesure, une source de rentrées prévisibles et régulières. En outre, le relèvement des loyers permet de compenser l'inflation. Certains baux permettent par exemple l'alignement des loyers sur l'indice des prix à la consommation.

De plus, l'immobilier s'adapte souvent rapidement au relèvement général des prix.

Constance des revenus

Outre la possibilité de réaliser une plus-value à long terme, l'immobilier offre également des revenus réguliers sous forme de loyers.

Risques éventuels

Risque de marché (risque de taux)

La baisse de la valeur d'un bien immobilier suite à une modification du niveau des taux est un risque qu'assume l'investisseur.

En effet, les placements immobiliers réagissent de façon opposée aux variations des taux: lorsque ceux-ci baissent, l'investisseur peut obtenir des revenus plus élevés, car les crédits hypothécaires sont avantageux. En revanche, la hausse des taux réduit les revenus et peut avoir des répercussions négatives sur les valeurs immobilières.

Risque de liquidité

Les placements immobiliers indirects (p. ex. fonds ou participations) permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement deux ou trois mois, voire plus.

Toutefois, l'investisseur assume un risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (tels que les parts de fonds ou les participations) est réduite.

Risque de change

L'investisseur peut être exposé à un risque de change lorsque (i) le sous-jacent de l'instrument financier (placement immobilier indirect) est négocié dans une autre monnaie que celle de l'instrument ou (ii) lorsque l'instrument financier lui-même est coté dans une autre monnaie que la monnaie du domicile de l'investisseur.

Vous trouverez davantage d'informations dans la documentation dédiée «Risque de change» établie par Credit Suisse (Suisse) SA.

Autres risques

Les placements immobiliers impliquent encore d'autres risques pour les investisseurs.

Risque de cycle

Les marchés immobiliers sont influencés par les cycles conjoncturels et peuvent subir de fortes fluctuations au cours de l'un d'eux. Le timing d'achat et de vente est essentiel dans cette classe d'actifs.

Risque locatif et risque de marché local

Les revenus locatifs potentiels dépendent de la situation du marché local et peuvent chuter lorsque l'offre est supérieure à la demande.

Risque écologique

Une étude des risques écologiques potentiels (site contaminé p. ex.) peut être effectuée avant l'achat d'un immeuble et plus particulièrement d'un terrain.

Elle ne permet toutefois pas d'exclure complètement la possible présence d'un cas de pollution qui, une fois découvert, peut entraîner d'importants coûts d'assainissement et faire chuter le prix de l'immeuble ou du terrain.

Modifications du cadre juridique

De possibles modifications ultérieures de lois, de réglementations et de pratiques de l'administration publique, notamment en matière de droit fiscal, de droit du bail, de droit environnemental, de droit de superficie et d'aménagement du territoire, peuvent avoir d'importantes répercussions sur le prix, les coûts et les revenus de l'immobilier.

Information juridique importante

Le présent document a été rédigé par Credit Suisse (Suisse) SA, avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Il est établi exclusivement à titre informatif et réservé à l'utilisation du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation d'acquisition ou de vente d'instruments financiers ou de prestations bancaires et ne dispense pas le destinataire de se faire sa propre opinion. Il est recommandé au destinataire d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, du point de vue de la compatibilité avec sa situation personnelle et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales, etc. Credit Suisse (Suisse) SA ne garantit ni l'exactitude ni l'exhaustivité de ce document et ne saurait être tenu responsable des pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Le présent document reflète les opinions de Credit Suisse (Suisse) SA au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. La reproduction partielle ou intégrale du présent document sans l'accord écrit préalable de Credit Suisse (Suisse) SA est interdite. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ce document ou une copie de ce dernier aux Etats-Unis ou de le remettre à une personne US.

La présente information ne peut contenir l'intégralité des risques liés aux instruments financiers. C'est pourquoi l'investisseur doit se référer, pour obtenir des renseignements exhaustifs, à la documentation spécifique au produit ainsi qu'à la brochure de l'Association suisse des banquiers sur les «Risques particuliers dans le négoce de titres (2008)» (disponible sur le site de l'Association suisse des banquiers: www.swissbanking.org/fr/home/shop.htm). La documentation spécifique au produit est disponible sur demande auprès de votre conseiller clientèle.