

## IMMOBILIER

### Enfin moins d'opacité

Le secteur de la pierre a toujours semblé particulièrement opaque en Suisse mais, là aussi, les choses changent. La société d'expertise immobilière Acanthe a mis au point un site [www.acanthe.ch](http://www.acanthe.ch) permettant d'y voir plus clair, gratuitement et sans devoir s'inscrire. Parmi les rubriques proposées, *Immorating* rappelle en condensé toutes les questions à se poser avant d'acheter.

L'actualité immobilière d'une bonne fraîcheur est aussi assemblée, mais c'est *l'Observatoire* qui retient le plus l'attention. Ce ne sont pas moins de 231 indicateurs qui ont été collationnés et organisés grâce à un moteur de recherche. Les statistiques sont disposées par région et par thème: les loyers,

leur évolution selon l'époque de construction ou le nombre de pièces, le parc de logements en Romandie, à Genève ou dans le Jura, le taux de vacances dans le résidentiel ou commercial, toute la batterie des indices disponibles comme le LEA-Pictet, celui du CIFI, etc. Et de continuer avec des indicateurs plus généraux comme la comparaison des différentes formes de placements, l'emploi, le chômage, la démographie... Bref, une aide à la décision utile pour le futur locataire, propriétaire ou investisseur qui hésite encore sur la région où se fixer ou sur le type de bien à sélectionner.

Un autre site met de l'ordre dans les ventes aux enchères en Suisse romande: [Performance des actions, obligations et immobilier sur 10 ans \*\*acanthé\*\*  
EXPERTISE IMMOBILIERE

Année	SMI \(Swiss Market Index\)	Obligations PICTET	Rüd Blass Immobilien fond Index
1993	100	100	100
1994	120	105	110
1995	130	110	115
1996	150	115	120
1997	200	120	130
1998	300	125	140
1999	350	130	150
2000	400	135	160
2001	350	140	170
2002	250	145	180
2003	200	150	190
</div>
<div data-bbox=)

*encheres.ch*. Chaque bien proposé bénéficie d'une description complète, de commentaires, de photos et d'une visite virtuelle à 360° assez amusante. Ceux qui ont la hantise de rater la bonne affaire n'auront qu'à s'inscrire et ils recevront un e-mail dès qu'un objet répondant à leurs critères est sur le point d'être mis à prix.

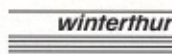
Un module de calcul de financement hypothécaire est proposé, mais on regrettera et le maximalisme des frais annexes et le taux hypothécaire théorique fixé à 5%. Ce n'est rien en comparaison des objets eux-mêmes qui sont franchement chers. Le secteur s'est donc vraiment envolé ces derniers mois? (MP)

## Pardonnez-vous à vos débiteurs?

Les mauvais payeurs coûtent cher à l'entreprise... ils augmentent vos risques de recouvrement... et les pertes pour impayés, ce n'est vraiment pas le moment par les temps qui courent! Alors, mieux vaut se prémunir... et s'assurer auprès de «Winterthur».

Pour en savoir plus, appelez-nous au 021 319 54 57 ou consultez notre site [www.winterthur-federal.ch](http://www.winterthur-federal.ch)

L'assurance-crédit à vos côtés



## PORTEFEUILLE

### Enthousiasme et valeur

**M**ea culpa! La reprise sur les actions américaines, qu'il y a quelques mois je qualifiais de «sans beaucoup de souffle», est en fait la plus violente depuis le premier semestre 1987. Les valeurs technologiques, certaines Internet et biotech en ont le plus profité, et le Nasdaq est carrément en hausse de 66% depuis ses plus bas d'octobre 2002.

François Trahan, stratège chez Bear Stearns, remarque qu'il n'est pas inhabituel pour les actions de rebondir fortement après l'éclatement d'une bulle. En fait, le Nasdaq rejoue assez fidèlement les mouvements du passé et, sur cette base, pourrait toucher les 2000 points d'ici la fin de cette année... avant de se retrouver à des niveaux inférieurs dans deux ans.

Richard Behler, patron de Morgan Stanley Investment Management, pense lui aussi qu'il est trop tôt pour abandon-

ner l'idée du value investing, c'est-à-dire basée sur des mesures de valorisation traditionnelles telles que le P/E ratio. Son équipe vient de publier une recherche qui compare la situation actuelle à celle en 1970, où des McDonald's, IBM, Pfizer ou Polaroid atteignirent des P/E de 40 avant de s'effondrer.

Les actions à bas P/E surperformèrent ensuite les valeurs de croissance pendant huit ans. Morgan Stanley démontre que de 1967 à décembre 2002, le rendement total de l'indice S&P500 a été de 10,6% par an, 40% des sociétés au plus bas P/E ont dégagé 16,2%, alors que les 40% au P/E le plus élevé n'arrivaient à rapporter que 7,5%.

Notons que dans un environnement de taux d'intérêt à la hausse, les titres à l'octane le plus élevé ont eu tendance à souffrir plus que leurs modestes concurrents. (MP)