

# Economie & Finance

## 40 milliards

**MICRON TECHNOLOGY A ANNONCÉ MARDI UN INVESTISSEMENT DE 40 MILLIARDS DE DOLLARS** dans la fabrication de semi-conducteurs aux Etats-Unis, quelques heures avant la signature par Joe Biden de la loi qui doit relancer la production de ces composants dans le pays.

### JOE BIDEN

Le président américain a signé mardi une loi qui débouche sur 52 milliards de dollars de subventions pour relancer la production de semi-conducteurs aux Etats-Unis. Le texte prévoit aussi des dizaines de milliards de dollars pour la recherche et le développement.



## 15 millions

**LA COMMISSION EUROPÉENNE A RÉSERVÉ AUPRÈS DE LA BIOTECH AMÉRICAINE MODERNA** 15 millions de doses supplémentaires de la nouvelle version de son vaccin anti-covid, modifié notamment en fonction du variant Omicron, a-t-elle annoncé mardi.

<b>SMI</b> 11132,48 -0,30%	↓	Dollar/franc	0,9535	↓
<b>Euro Stoxx 50</b> 3715,37 -1,11%	↓	Euro/franc	0,9742	↑
<b>FTSE 100</b> 7488,15 +0,08%	↑	Euro/dollar	1,0217	↑
		Livre st./franc	1,1520	↓
		Bariil Brent/dollar	95,57	↓
		Once d'or/dollar	1795	↑

# Ces logements qui attendent leur acheteur

**IMMOBILIER** Le nombre d'annonces de vente de biens résidentiels a explosé en Suisse depuis octobre 2021. Sans entraîner de hausse notable des transactions, dans un contexte d'inflation et de hausse des taux d'intérêt

SÉBASTIEN RUCHE  
@sebruch

Les Suisses sont apparemment nombreux à vouloir vendre leur bien immobilier. Au niveau national, les offres de biens immobiliers ont bondi de 73% entre octobre 2021 et fin juin 2022 dans le résidentiel. La tendance a été encore plus marquée en Suisse romande. Vaud, Fribourg et Neuchâtel atteignent même un doublement du nombre d'annonces sur cette période. Comment expliquer cette hausse? Dans quelle mesure cette offre pléthorique se traduit-elle par des ventes, dans un contexte d'inflation et de remontée des taux d'intérêt?

2018, semblent indiquer une frénésie de vente dans notre pays. Son origine se trouve dans un sentiment d'urgence, d'une part: la volonté de vendre avant

**«Les taux bas avaient poussé les prix à la hausse, les vendeurs se précipitent avant le retournement du marché»**

PATRICE CHOFFAT, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BESTAG

### Transactions stables sur l'année

Plus de 37 500 propriétés étaient en vente en Suisse en juillet dernier, soit 24% de plus que trois mois auparavant. Ces chiffres révèlés par le courtier Bestag, qui analyse l'activité des principaux portails spécialisés depuis

la baisse des prix attendue suite au relèvement des taux d'intérêt, résume Patrice Choffat, directeur général de Bestag. «Les taux bas avaient poussé les prix à la hausse, les vendeurs se précipitent avant le retournement du marché.»

D'autre part, la demande immobilière est restée élevée durant la pandémie, portée par les volontés d'acquiescer une résidence secondaire ou de bénéficier d'un logement plus vaste. Mais l'offre s'est effondrée à cause du covid, «de nombreux propriétaires ont préféré repousser la vente de leurs biens afin de ne pas prendre le risque d'attraper le virus, sachant que la moitié des propriétaires

sont âgés de plus de 60 ans en Suisse. Ils peuvent à nouveau vendre», analyse encore Patrice Choffat.

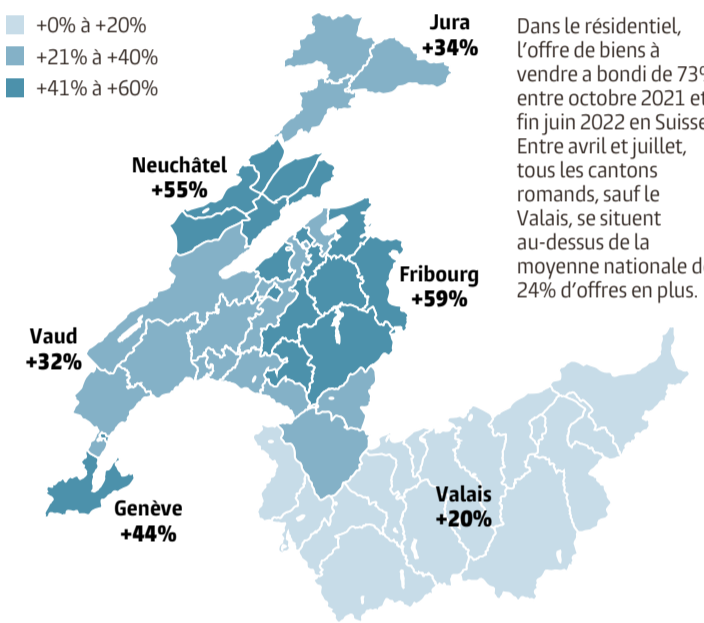
Cette explosion de l'offre a-t-elle déclenché un bond des transactions? Vincent Clapasson fait plutôt état d'une stabilisation des opérations depuis le début de l'année. Le responsable du bureau genevois de la société de conseil Wüest Partner souligne que le taux d'offre sur les villas et les logements en PPE se situait à 4% fin 2021, le niveau le plus bas enregistré depuis treize ans. Ce taux rapporte le nombre de biens mis en vente par rapport au stock total de logements. «Des hausses sont constatées au second trimestre 2022 par rapport à décembre 2021 dans la plupart des cantons, hormis le Valais, mais elles sont pour l'instant à relativiser, car les taux de l'offre étaient à fin 2021 très faibles dans les cantons», relève Vincent Clapasson.

Le retour de l'inflation et la remontée des taux d'intérêt pourraient-ils expliquer cette déconnexion entre offre et demande? La psychologie des acheteurs a évolué et tous ne sont pas égaux face à l'inflation, reprend Patrice Choffat, de Bestag. Ces dernières années, certains cherchaient à devenir propriétaires pour bénéficier de mensualités de remboursement inférieures au montant de leur loyer. «Or cette source d'économie a largement disparu et cette catégorie d'acheteurs potentiels est moins susceptible

### EXPLOSION DU NOMBRE DE BIENS IMMOBILIERS EN VENTE

Chiffres basés sur le nombre d'annonces parues dans la presse

- +0% à +20%
- +21% à +40%
- +41% à +60%



Source: Bestag

de conclure des transactions. Ce n'est pas le cas d'un autre profil d'acquéreurs, souvent urbains, plus aisés et financièrement sophistiqués, qui ont compris que le contexte actuel leur permet de construire du capital pour l'avenir.» Comment? Grâce à l'inflation qui, à un rythme moyen de 3,5% par an, atteint près de 40% sur une décennie.

«Il peut alors être judicieux de mobiliser 200 000 francs de

Dans le résidentiel, l'offre de biens à vendre a bondi de 73% entre octobre 2021 et fin juin 2022 en Suisse. Entre avril et juillet, tous les cantons romands, sauf le Valais, se situent au-dessus de la moyenne nationale de 24% d'offres en plus.

fonds propres pour acquiescer un bien à 1 million de francs, car ce dernier vaudra environ 1,4 million dans dix ans. Cela représenterait un gain de 400 000 francs et une performance triplant les fonds propres initiaux: l'hypothèque s'élevant toujours à 800 000 francs, les fonds propres atteindront 600 000 francs, trois fois plus qu'au moment de l'achat», détaille le spécialiste.

Chez Wüest Partner, Vincent

Clapasson voit une autre explication possible à la stabilité du nombre de transactions: «Les propriétaires qui auraient renouvelé leur hypothèque à des conditions avantageuses l'an dernier ne sont pas incités à vendre.» Il note aussi qu'avec une offre pour 507 habitants à Genève ou pour 160 résidents vaudois, «le marché est toujours tendu».

### Effet positif de l'inflation

Au centre des réflexions, l'inflation pourrait avoir un autre effet positif, enchaîne Patrice Choffat, le patron de Bestag. Elle fera augmenter les prix de l'immobilier, mais «réduira le poids de la dette hypothécaire par rapport au revenu des ménages». Dans son exemple, l'achat d'un bien à 1 million implique des revenus de 200 000 francs. «L'hypothèque représente alors quatre fois le montant des revenus, mais après dix ans d'inflation, ce ménage devrait avoir des revenus de 280 000 francs, car ils auront plus ou moins suivi l'inflation. L'hypothèque ne pèsera alors plus qu'environ trois fois ces revenus», décrypte-t-il.

La demande n'étant pas trop pénalisée par le relèvement des taux d'intérêt, les prix devraient continuer à augmenter, selon lui. Ce qui exclura certains acquiescers potentiels ou les orientera vers des biens d'un standing inférieur, conclut-il, sans faire de prévisions sur les volumes de ventes éventuelles. ■

# 37 500

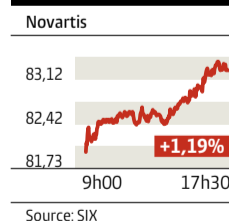
Plus de 37 500 propriétés étaient en vente en Suisse en juillet dernier, soit 24% de plus que trois mois auparavant.

PROPOSÉ PAR BCGE

## De l'attentisme avant l'inflation américaine

**BOURSE** Mardi, le marché suisse a entamé la journée en repli de 0,28% à 11135,33 points. Dans l'après-midi, Wall Street a ouvert en baisse dans l'attente des statistiques de l'inflation des Etats-Unis pour le mois de juin. Selon une majorité d'analystes, l'indice des prix à la

### LE TITRE VEDETTE



consommation devrait avoir augmenté de 8,7% sur un an, ce qui représenterait une baisse par rapport aux 9,1% enregistrés en juin, l'indicateur le plus élevé depuis quatre décennies. Le SMI a clôturé en baisse de 0,30% à 11132,48 points et le SPI de 0,44% à 14409,53 points. Les pharmaceutiques ont soutenu le SMI: **Novartis** s'est apprécié de 1,19% à 83,26 francs et **Roche** de 0,79% à 318,35 francs. Pour sa part, **Nestlé** (+0,05% à 115,56 francs) a flirté avec l'équilibre pendant toute la séance. **Swisscom** (+1,18% à 513,80 francs) figure également parmi les gagnants du jour. En revanche, les valeurs bancaires ont fait grise mine. **Credit Suisse** a reculé de 3,39% à 5,19 francs et **UBS** de 1,58% à 15,55 francs. ■ BCGE, SALLE DES MARCHÉS

CHARTRE ÉDITORIALE WWW.LETEMPS.CH/PARTENARIATS

### MAIS ENCORE

#### Résultats au beau fixe pour la BCGE

C'est au beau fixe que la Banque cantonale de Genève (BCGE) termine son premier semestre, à la faveur de résultats en progression. Chiffre record pour la banque cantonale, le résultat net s'est inscrit à 78,4 millions de francs, en hausse de 21,9% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Le résultat opérationnel a progressé de 21,3% sur un an à 93,7 millions. (ATS)

## Cible d'un fonds activiste, Richemont ne vacille pas

**LUXE** Le groupe de luxe genevois est dans le viseur du fonds Bluebell Capital Partners, qui exige des changements au sein de son conseil d'administration. La gouvernance de la multinationale contrôlée par Johann Rupert fait de longue date l'objet de critiques

ALEXANDRE BEUCHAT  
@beuchat\_a

Discret dans les médias, le président et actionnaire majoritaire Johann Rupert a sonné la riposte dans un entretien accordé au journal *Finanz und Wirtschaft*. Selon lui, il n'y a aucun besoin de faire des changements au sein du conseil d'administration de Richemont. «Bluebell ne cherche qu'à obtenir de la visibilité, et ce en investissant seulement une petite somme d'argent. Il ne s'agit ni de gouvernance, ni de performance», estime-t-il.

### «Une protection contre les prédateurs»

La structure de l'entreprise permet à Richemont «de planifier à moyen et long terme», défend l'homme d'affaires sud-africain, âgé de 72 ans, et dont la succession fait souvent l'objet de spéculations. Selon lui, c'est aussi «une protection contre les pré-

dateurs» qui pourraient attaquer l'entreprise, ajoutant que tous les groupes de luxe qui réussissent sont en mains familiales.

Le fonds basé à Londres reproche au numéro deux mondial du luxe, derrière LVMH, de ne pas faire de place aux porteurs d'actions de type A au sein de son conseil d'administration, alors qu'elles «représentent 90,1% des intérêts économiques du groupe». Johann Rupert concentre tous les pouvoirs avec 9,1% du capital, soit les actions dites B, mais 50% des droits de vote.

### Victoire d'étape

Si les porteurs des actions A, cotées en bourse, ont en théorie le droit à un siège, «aucun des administrateurs actuels» ne les représente pour l'instant, souligne le fonds. Dans une lettre adressée en juillet à Richemont, Bluebell proposait la candidature de l'ancien patron du joaillier italien Bulgari, Francesco Trapani, qui est aussi un des fondateurs du fonds activiste. Ce dernier demandait également la modification des statuts de l'entreprise afin de s'assurer à terme que les porteurs d'actions A et B soient représentés à égalité.

Sans surprise, Richemont a recommandé à ses actionnaires de rejeter la demande de faire

entrer Francesco Trapani au conseil d'administration. Dans sa convocation pour l'assemblée générale annuelle, publiée lundi, le groupe propose toutefois de faire élire Wendy Luhabe, qui est déjà administratrice depuis 2020, afin de représenter les porteurs d'actions de type A.

«Pour la première fois, nous avons réussi à faire reconnaître à l'entreprise que les porteurs d'actions A ont le droit à une représentation», se félicite Giuseppe Bivona, cofondateur et directeur des investissements de Bluebell. La proposition de faire élire Wendy Luhabe comme représentante des détenteurs d'actions A n'est toutefois «ni acceptable, ni crédible. Leur réponse signale au marché le problème que nous soulignons», relève-t-il.

### Une gouvernance d'un autre temps

Richemont, propriétaire notamment des marques Cartier, Jaeger-LeCoultre, IWC et Montblanc, est régulièrement critiqué pour sa gouvernance, tant sur le manque d'indépendance des membres du conseil d'administration que sur la double structure du capital. «La situation s'améliore, mais il reste encore du travail à accomplir», indiquait l'an passé le direc-

teur d'Ethos Vincent Kaufmann. La fondation, qui conseille les investisseurs, n'a pas encore pris position sur les revendications de Bluebell, car elle n'a pas fini de formuler ses recommandations pour les assemblées générales.

A ce stade, il semble peu probable que Bluebell, qui dispose d'une faible participation, puisse obtenir gain de cause. «La structure de Richemont est dépassée par rapport aux pratiques modernes de gouvernance. Mais en fin de compte, c'est Johann Rupert qui décidera s'il y aura des changements dans la gouvernance actuelle de l'entreprise», estime pour sa part Jon Cox, analyste chez Kepler Cheuvreux.

Bluebell Capital s'est fait connaître pour avoir mené plusieurs campagnes contre de grands groupes internationaux. Le fonds avait notamment demandé à Glencore, le géant zougais du négoce des matières premières, de séparer le charbon thermique du reste de ses activités. En France, il a été à la tête d'une fronde d'actionnaires qui a conduit l'an passé à l'éviction du patron de Danone, Emmanuel Faber, qui dirigeait le groupe alimentaire depuis 2014. L'assemblée générale de Richemont est agendée au 7 septembre. ■