

Fonds de placement, opinions d'analystes, OPA du mois... P

SMI	Clôture: 6756,14	Stoxx Europe 600	Clôture: 274,08	S&P 500	18h00: 1440,57	Topix (Tokyo)	Clôture: 754,39
Performance sur 3 mois	+6,84%	Performance sur 3 mois	+4,67%	Performance sur 3 mois	+4,66%	Performance sur 3 mois	+0,97%
							

«Déstabilisé» par les nouvelles règles, l'immobilier marque le pas

> Propriété
Defferrard & Lanz salue la décision de limiter le retrait du 2e pilier

> Sur Vaud, les prix ont déjà baissé de 10%, selon les associés



Stéphane Defferrard: «En 2012, nos volumes battent un record.»

Marie-Laure Chapatte

Les taux d'intérêt vont-ils grimper en Suisse? Dès 2015, prédit UBS dans une étude publiée la semaine dernière. La question fait sourire Stéphane Defferrard et Stéphane Lanz, fondateurs de Defferrard & Lanz (DL), société lausannoise de conseil en financement immobilier. «Depuis que nous avons démarré notre activité en 2003, on nous dit que les taux vont augmenter...», explique le premier.

A l'époque, les établissements bancaires commençaient à rémunérer les apports d'affaires. «Nous

étions des courtiers en hypothèque», poursuivent les deux compères. Si les commissions sur les montants des prêts hypothécaires subsistent, depuis, le conseil s'est élargi pour analyser la charge financière globale, donc en travaillant sur l'amortissement et particulièrement la fiscalité où DL fait bénéficier sa clientèle de montages financiers complexes.

Depuis le début de l'année, la société a été restructurée en profondeur. L'arrivée de l'investisseur Abdallah Chhattila – les deux cofondateurs restent majoritaires – a permis de multiplier le capital par dix à un million de francs. «Comme

les profils qui correspondent le plus à notre activité sont des banquiers, nous avons ainsi pu adapter nos modèles de rémunération», poursuit Stéphane Defferrard.

La limitation du retrait du deuxième pilier pour l'acquisition d'un bien, introduite cet été, a-t-elle eu un impact négatif? «Non, nos volumes d'affaires battent un record en 2012, répond Stéphane Defferrard. Dans un marché un peu déstabilisé, les gens s'adressent encore davantage aux spécialistes.» Les associés jugent la mesure «très bonne», d'un point de vue du risque et de la préservation

nombre d'indices ne soulignent pas ce fléchissement – mais la partie négociée a gagné en ampleur. «Un autre signe notable est la durée des transactions. Elle s'est fortement allongée», complète Stéphane Lanz.

Si l'accès à la propriété est jugé «difficile pour un Suisse», les patrons de DL conseillent aux jeunes acquéreurs de se tourner vers leurs parents. «En effet, en accroissant la dette hypothécaire de la maison parentale, cela dégage du cash, et donc des fonds propres pour les enfants. Mais pour atteindre cette forme d'avance sur héritage, il faut se créer de la dette et les Suisses ne sont pas comme cela, note Stéphane Lanz. C'est un changement de mentalité qui doit s'opérer.»

Les deux patrons conseillent aux jeunes acquéreurs de se tourner vers leurs parents

des retraites. Elle déploie ses premiers effets. «Le marché se calme. Sur Vaud par exemple, les prix ont baissé de près de 10%», estiment les spécialistes. Selon eux, les prix affichés restent encore les mêmes que par le passé – c'est pourquoi bon

DL part à la conquête du territoire romand. Après Lausanne, Genève, Nyon, Vevey et Neuchâtel, la société a ouvert la semaine dernière une antenne à La Chaux-de-Fonds et a déjà recruté ses conseillers pour Fribourg et Bienne. Forte de plus de 20 collaborateurs, DL est bénéficiaire, ne dévoile pas son chiffre d'affaires mais indique avoir traité 500 millions de volumes d'affaires cet exercice. La PME escamote doubler ce montant dans les prochaines années.

Des milliers d'emplois bancaires en sursis

> Finance UBS et Credit Suisse s'apprêteraient à annoncer de nouvelles réductions d'effectifs

Les dix prochains jours pourraient bien être saignants, sur la place financière zurichoise. Lors de la publication de ses résultats au troisième trimestre, le mardi 30 octobre, UBS devrait annoncer entre 3000 et 5000 suppressions d'emplois dans le monde, selon *Der Sonntag*. Environ 900 d'entre elles concerneraient le secteur informatique, dont 300 en Suisse. Le reste

des coupes, soit 2000 à 4000 places, visera particulièrement la banque d'investissement et les fonctions centrales, qui sont avant tout concentrées au siège de Zurich, précise le journal.

Mais avant cela, il y aura Credit Suisse. La banque publie ses chiffres ce jeudi et devrait à cette occasion confirmer une réduction de 1000 à 2000 postes de travail.

Ces chiffres et ces détails sont révélés alors que ces dernières semaines, les rumeurs, hypothèses et autres estimations se sont multipliées dans les médias.

UBS est «déterminée»

Il est acquis que les affaires ne sont pas au beau fixe. Mais les spéculations ont aussi été alimentées par le directeur général d'UBS lui-

même. Dans un e-mail interne récent adressé à ses employés, Sergio Ermotti se disait «déterminé à prendre toutes les mesures nécessaires pour faire face à l'environnement de marché difficile et le changement d'orientation» sur la gestion de fortune. Il précisait aussi ne pas avoir terminé la revue complète des activités, ni n'avoir tranché sur les mesures à prendre. **LT**