

Suppressions d'emplois chez Philip Morris

Les suppressions d'emplois annoncées par Philip Morris sur son site de Neuchâtel concernent avant tout les secteurs de la production ainsi que de la recherche et du développement. Mais seul le premier est soumis à la convention collective de travail (CCT), rappelle Unia. Philip Morris a indiqué que 120 personnes au maximum sur les quelque 1500 employés permanents basés à Neuchâtel sont concernées par le programme de restructuration. Porte-parole de l'entreprise, Patrick Lagadec a précisé samedi que «le nombre définitif dépendra du résultat de la procédure de consultation ainsi que du nombre d'employés qui optent pour le plan de retraite anticipée volontaire.» Une septantaine d'emplois concernent le département de recherche et développement, a appris l'ats de source sûre. Pour ces personnes, qui ne sont pas soumises à la CCT, les syndicats n'ont pas été informés à l'avance. «Nous allons voir si nous pouvons réduire la casse au cours de la procédure de consultation», a déclaré samedi Catherine Laubscher, secrétaire régionale d'Unia. Pour ce qui est des employés du secteur de production touchés par la restructuration, le syndicat a été pré-informé. Les conditions de départ proposées ne sont pas «inintéressantes» par rapport à d'autres branches, a précisé la syndicaliste. Philip Morris a justifié cette restructuration par une baisse des volumes attendue pour 2011, en particulier des livraisons à destination du Japon ainsi que «par un effort général visant à optimiser notre efficacité», selon M. Lagadec. Il a en revanche démenti tout lien avec les négociations actuellement en cours entre la Suisse et l'UE sur un accord de libre-échange agroalimentaire. Une disposition de ce texte pourrait interdire l'exportation de cigarettes à forte teneur en nicotine. — (ats)

STADLER RAIL: création de 400 emplois dont la moitié en Suisse

Le fabricant de matériel ferroviaire Stadler Rail veut créer 400 emplois cette année, dont la moitié en Suisse. L'entreprise thurgovienne table sur une forte hausse de ses ventes et s'attend à franchir la barre des 2 milliards de francs en 2012, selon son patron Peter Spuhler. «Le chiffre d'affaires fera un bond cette année et encore un en 2012», a indiqué l'entrepreneur et conseiller national UDC, dans une interview accordée au journal *Sonntag*. «Nous avons déjà les commandes nécessaires dans nos carnets», a-t-il ajouté. — (ats)

AMAG: 300 emplois créés d'ici 2012

L'année la plus réussie, se félicite AMAG dans un communiqué diffusé vendredi. Le distributeur automobile multimarque annonce avoir atteint une part de marché record en 2010, à 24,8%. Son chiffre d'affaires a lui progressé de 300 millions, à 4 milliards de francs. AMAG annonce dans la foulée la création de 300 emplois d'ici 2012, dont un tiers dans la vente et deux tiers dans les ateliers.

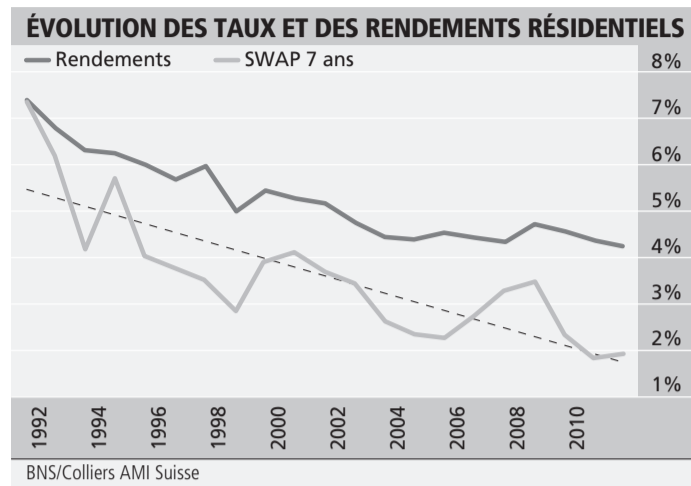
De l'effet levier à l'effet boomerang

IMMOBILIER. Jamais depuis vingt ans les marges de rendement n'ont été aussi élevées dans le secteur. Mais est-il un indicateur efficace?

LORENZO PEDRAZZINI*

Dans l'immobilier d'investissement – nous observerons ici le segment résidentiel, pour simplifier – la règle de la performance passe par l'endettement, ne serait-ce que pour maximiser la couverture d'inflation (l'amortissement de la dette étant une hérésie économique en Suisse) et la mobilisation du capital. S'endetter, c'est laisser supporter à son créancier l'érosion inflationniste et maximiser son pouvoir d'achat. Tout le monde sait cela. En théorie, ne lit-on pas que le capital est rare, les taux d'intérêt volatiles, les cycles immobiliers de 10 ans environ? Tout faux! La théorie est violée par la réalité des marchés depuis cinq ans au moins. Et cinq ans, c'est long! Le comportement des investisseurs, quels qu'ils soient, d'où qu'ils viennent, relève un peu de l'hystérie. Certes, la croissance d'une demande insatisfaite explique la chute des rendements nominaux (de l'immobilier). L'effet est encore multiplié par un phénomène imprévu: l'abondance du capital (on emprunte facilement) et, par conséquent, un loyer de l'argent au plus bas (les taux ont été divisés par trois en vingt ans). «Beaucoup et pas cher», deux arguments lourds qui pourraient suffire à eux même. Il nous a paru toutefois intéressant d'illustrer l'évolution de la prime spécifique immobilière sur une longue période et, peut-être, s'interroger sur le niveau du risque économique et sur ses pièges.

S'il fallait mesurer le risque, de manière forcément réductrice



sauf à écrire une thèse, on procéderait d'abord par une soustraction simple et naïve: rendement observé (EBITDA) déduit du coût de la dette (long terme pour respecter la nature «longue» de cette classe d'actifs). Proportionnellement, cette différence devrait satisfaire une couverture de risque sur le capital (à quoi bon avoir un rendement élevé si mon investissement risque de chuter dans les mêmes proportions ou au-delà?). Mais l'observation est lacunaire (857 transactions sur vingt ans sur un portefeuille d'évaluation avant transaction Colliers Suisse), que la valeur moyenne est de 13,4 millions de francs, la valeur médiane de 11,4 millions (ce qui ne signifie que tout le marché suive ces unités), que le calcul occulte la structure exacte du capital (proportion de la dette) et confond les régions (chaque canton est un marché) et suppose que chaque actif soit

comparable. L'observation vaut par la durée.

Attardons-nous sur trois «moments». Au plus haut des taux d'intérêt (1991), les taux longs (Swap 7 ans) se situaient à 7,4% et les rendements requis pas le marché à peu près au même niveau, c'est à dire dans des volumes insignifiants. Le marché était alors malade, les transactions rares, la marge de risque proche de zéro. En 1993, la situation économique était guère meilleure, sauf que le swap s'était contracté à 4,2% mais les rendements exigés par le marché restaient encore hauts (6,3%). Ce déséquilibre s'est prolongé jusqu'en 1998 pour réapparaître dès 2009. Cela démontre qu'en cas de variation des taux, l'exigence de rendement se modifie moins rapidement en phase de baisse qu'en situation de hausse. Ce sont dans ces moments aléatoires où, en théorie, les bonnes affaires se font. Dernière observation (dès

2009), qui contredit la précédente, on constate la chute improbable des taux d'intérêt longs (dans tous les cas au-dessous de 2%) contre un rendement moyen des investissements au plus bas (4,3%), mais un moment qui, contre toute attente, dégage les meilleures marges depuis deux décennies. Si les taux étaient à zéro, se contenterait-on de rendements de 2%?

Bref, les rendements nominaux sont une chose, ce d'autant qu'on les observe ici sous l'angle de la marge, la mesure du risque en est une autre. Pour le calculer, il faudrait disposer de bases statistiques bien plus solides que celles auxquelles on a accès en Suisse, notamment les volumes, la répartition des portefeuilles, la structure des financements, l'évolution de l'offre... il n'en demeure pas moins qu'en immobilier, ce n'est pas le refrain militaire «situation, situation, situation» d'un immeuble qui fait sa valeur, mais bien plus le «bon sens» de ceux qui achètent et vendent et... un peu de chance, notamment celle d'acheter à contre-sens. Trois questions se posent: la marge de rendement, lorsque les taux d'intérêts longs se situent au-dessous de 3%, reste-t-elle un indicateur de couverture de risque? La seconde: pour le même motif, les évaluations financières (multiples DCF, référentielles) sont-elles encore efficaces? Enfin, le niveau de rendement marginal couvre-t-il d'ordinaire le risque de variation de valeurs? Aux trois questions, c'est non! Les trois thèmes sont parfaitement liés et posent finalement

le même dilemme que celui de toutes les évaluations, notamment celles qui s'inspirent de la constance des dividendes passés, base de toute la théorie DCF. Par conséquent, ce n'est pas parce que l'on profite de marges financières en croissance, du seul fait de la structure du capital, que l'on mesure ou couvre un risque. Ce qui est écrit ici est l'opposé absolu à l'argumentaire moutonnier de prospectus d'investissements immobiliers, largement distribués par les plus grands noms européens de la finance depuis deux mois. Adhérer à des règles de trois ou à des soustractions correspond à s'exposer à un effet boomerang sur le capital. Les rendements, taux de capitalisation ou méthodes par multiples sont des leurres quand on soucie du risque. Elles ne mesurent pas grand-chose. Fallait-il rappeler que le boomerang n'est pas un jeu, mais une arme. Un bout de bois destiné à faire mal. Peut-être une prochaine initiative populaire tendant à interdire les boomerangs pour limiter le taux de suicide, faudrait-il y songer?

*Colliers AMI Suisse

CE N'EST PAS PARCE QUE L'ON PROFITE DE MARGES FINANCIÈRES EN CROISSANCE DU FAIT DE LA STRUCTURE DU CAPITAL QUE L'ON MESURE OU COUVRE UN RISQUE.

Le projet d'un aménagement polycentrique à forte densité

TERRITOIRE. Le projet issu d'une réflexion Confédération-cantons-communes donne des pistes pour douze espaces d'action suprarégionaux.

Villes, cantons et Confédération ont conçu une stratégie commune pour l'aménagement du territoire suisse. Pour ménager les ressources, il faut densifier les agglomérations et mettre un frein à la multiplication anarchique des constructions ailleurs.

«Un mètre carré de sol se construit chaque seconde et entre 1983 et 2007 c'est l'équivalent du lac Léman qui a été bâti», a rappelé vendredi à Berne devant la presse la ministre des infrastructures Doris Leuthard. Avec la croissance de la population et de sa mobilité, les défis dépassent les frontières communales et cantonales. Il faut penser en termes de régions. Fruit de 5 ans de travail, le «Projet de territoire Suisse» vise à éviter les constructions dispersées qui mitent le paysage et à ménager les ressources naturelles. Il préconise une urbanisation concentrée sur des terrains majoritairement

construits et une meilleure valorisation des sites non encore bâtis. Le projet donne des pistes pour douze territoires d'action suprarégionaux. Quatre sont à caractère urbain (Bassin lémanique, Zurich, Bâle et région bernoise) cinq – dont l'Arc jurassien – marqués par des villes petites ou moyennes, ainsi que trois à caractère alpin dont font partie le Valais et les montagnes vaudoises.

Pour le Bassin lémanique, il s'agit notamment de développer en priorité et de manière durable les axes d'urbanisation La Praille-St-Julien (F), Etoile Gare-Anne-masse (F) et la région Lausanne-Ouest. Vice-président de l'Union des villes suisses, le syndic de Lausanne Daniel Brélaz a cité le projet d'agglomération Lausannes-Morges.

Ce dernier doit répondre au défi de l'arrivée de 100.000 personnes dans le canton de Vaud d'ici à 2020. Dans la plaine de Malley, cinq nouveaux quartiers réalisés selon les principes du développement durable vont voir le jour dans les 10 à 15 prochaines années.

L'Arc jurassien doit pour sa part exploiter davantage son potentiel en tourisme doux en misant sur l'agritourisme et la randonnée. La

desserte de la région doit être modernisée de manière ciblée et une structure de pilotage transfrontalière créée pour aménager la région.

Le projet préconise de garantir l'accès rapide aux centres touristiques principaux des territoires alpins. Pour les grands projets touristiques, il faut peser le pour et le contre. Et en cas de besoin avéré, les nouvelles installations doivent être intégrées avec soin aux structures existantes.

Représentant des cantons dans le projet, le conseiller d'Etat soleurois Walter Straumann a salué une démarche novatrice. Selon lui, le projet a des chances d'aboutir car il est en lien avec la révision de la loi sur

l'aménagement du territoire et les plans directeurs cantonaux. La population voit aussi mieux la nécessité d'agir avec l'augmentation des problèmes.

La Confédération n'impose rien, a relevé Mme Leuthard. Le projet encourage simplement à penser de manière supracantonale. Si l'on veut une Suisse belle et durable qui a les moyens de son développement, il faut mettre les problèmes sur la table.

Certains seront déçus car la conception est relativement abstraite, a reconnu Lukas Bühlmann, directeur de l'Association suisse pour l'aménagement du territoire. Le texte est mis en consultation jusqu'à fin juin. — (ats)

Nature et paysage: les cantons déplorent un manque de moyens

Les délégués cantonaux à la protection de la nature et du paysage s'inquiètent d'un manque chronique de ressources financières. Avec le peu de moyens mis à leur disposition par la Confédération, les cantons ne parviennent plus à remplir correctement leur mandat constitutionnel dans ce domaine. Les contributions de la Confédération versées au titre de l'exécution des tâches cantonales en matière de protection de la nature et du paysage sont calculées de façon trop restrictive, écrit vendredi la Conférence des délégués à la protection de la nature et du paysage (CDPNP). Cela dure au moins depuis la mise en place de la nouvelle péréquation financière en 2008, selon elle. ■

Les ventes de Landi passent le cap du milliard

COMMERCE AGRICOLE. Le chiffre d'affaires 2010 devrait dépasser de 11% celui de l'année précédente.

La chaîne de magasins agricoles Landi a enregistré des recettes dépassant le milliard de francs pour la première fois de son histoire. Le chiffre d'affaires 2010 devrait dépasser de 11% celui de l'année précédente, notamment grâce au succès grandissant de l'enseigne auprès des femmes. «Pour la première fois l'an passé, davantage de femmes que d'hommes ont fait leurs emplettes dans nos magasins», a indiqué samedi le patron de Landi Suisse Heinz Wälti, revenant sur une information publiée par l'*Aargauer Zeitung*. Globalement, le nombre de clients a grimpé d'environ 6% en un an. S'il n'est pas encore connu, le bénéfice de la filiale de la coopérative agricole Fenaco devrait lui aussi avoir augmenté. Ce succès grandissant, M. Wälti l'explique par la proximité des places de parc ainsi que par les prix bas. En 2010, les étiquettes de Landi affichaient des montants inférieurs de 3% à ceux de 2009. — (ats)