

Publié par 24 heures (<http://www.24heures.ch>)

[Accueil](#) > [Actu](#) > [Economie](#) > Contenu

PRÉVISIONS | Trois éminents analystes redoutent une crise immobilière dans l'arc lémanique. Les prix flambent et les taux hypothécaires restent bas. Jusqu'à quand? Toute la question est là.



© GÉRALD BOSSHARD | Certains appartements de quatre pièces se vendent à plus de 1 million dans nos régions. «Les premiers signes d'une surchauffe sont évidents», s'inquiète la BNS.

Marc Guéniat | 12.07.2010 | 00:01

«Il y a péril en la demeure.» Si le très sérieux cabinet Wüest & Partner a choisi cette phrase de l'historien romain Tite-Live pour introduire la collection printemps 2010 de son monitoring immobilier, c'est qu'il y a une raison. A cet avertissement se sont ajoutés, dimanche 4 juillet dans la NZZ am Sonntag, les propos alarmistes de Patrick Raaflaub, directeur de la FINMA, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers: «Tous les ingrédients d'une grosse bulle immobilière sont réunis en Suisse.»

Comme pour étayer le constat, la Banque nationale suisse (BNS), difficilement soupçonnée d'un quelconque excès de pessimisme, a rendu en juin un rapport inquiétant sur la stabilité financière du pays. Et là, on comprend pourquoi les opinions des analystes convergent. Radioscopie d'une bulle annoncée.

Pour l'heure, le marché hypothécaire se caractérise par des taux d'intérêt extrêmement bas, une flambée des prix et un endettement élevé des ménages, qui pensent économiser en achetant un logement du fait des taux favorables. Mais que se passera-t-il lorsque ceux-ci augmenteront, durant l'année 2011 d'après les prévisions?

Les banques se veulent rassurantes, certifiant que la plupart des emprunts sont établis à taux fixes, à cinq ou dix ans. Les ménages seraient donc capables d'encaisser un

coup dur. Il n'empêche, la hausse constante et importante des prix lors des dix dernières années concourt à la création d'une bulle qui pourrait éclater si les taux hypothécaires augmentent plus que prévu. Par ailleurs, note la BNS, «créanciers et débiteurs sous-estiment les risques», ce qui, là encore, alimente la bulle.

Des défauts de paiement et des faillites sont à craindre, entraînant à leur tour une vicieuse spirale à la baisse des prix. Celle-ci pourrait faire pâlir les récents acquéreurs d'une propriété par étage, qui s'arrache à plus de 1 million le quatre-pièces dans l'arc lémanique. Dans certaines régions, notamment Lausanne et Genève, «les premiers signes d'une surchauffe sont évidents», écrit la BNS.

Les années folles

Sans juxtaposer les deux situations, la BNS dresse de nombreux parallèles avec les folles années 1980, précédant la longue récession de la décennie suivante. Ainsi, la hausse actuelle des prix, de 6% en 2009, s'aligne sur celles observées en 1986 et 1987, soit juste avant l'envolée de 20%. La Banque centrale juge une bulle inéluctable si les prix poursuivent leur ascension, même en cas de «reprise solide». Président d'une société spécialisée dans le conseil immobilier, CIFI, Philippe Sormani entrevoit, lui, «un danger important si la conjoncture se dégrade au sein de l'Union européenne».

Prêts risqués en hausse

Les banques n'auraient-elles donc rien appris de la crise des années 1990? C'est ce que semble croire la BNS, qui constate une application moins rigoureuse des standards de prêts. Ce relâchement serait dû à un accroissement de la concurrence, d'après Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière: structurellement en raison de la multiplication des acteurs lors des vingt dernières années et, conjoncturellement, du fait que nombre de banques ont repris goût à la pierre durant la crise.

Des établissements contrôlant 25% du marché hypothécaire helvétique ont ainsi dérogé à leurs standards dans 20% des nouveaux prêts consentis en 2009. Leur valeur totale, qui a plus que doublé en quatre ans, s'élève à 6 milliards de francs. Un montant «significativement sous-estimé» puisque de nombreuses banques n'ont pas répondu au questionnaire de la BNS.

Pire, plusieurs poids lourds du marché ne paraissent pas familiers avec les stress test, technique permettant d'évaluer l'impact d'un choc, comme une hausse des taux d'intérêt. Une part substantielle d'entre eux, poursuit la BNS, ne serait pas à même d'évaluer les risques systémiques en raison de changements informatiques. Du fait de leur petite taille, les banques cantonales, régionales et celles du groupe Raiffeisen seraient particulièrement exposées.

Tendance au fléchissement

En soi, la hausse du taux hypothécaire ne serait pas catastrophique pour autant que les prix ne s'effondrent pas. Ceux-ci dépendent surtout de la demande, dopée depuis dix ans par la pénurie de biens et par l'immigration massive, selon Wüest & Partner. L'afflux de cette main-d'œuvre aisée et très qualifiée fléchit toutefois depuis le début de la crise et pourrait carrément cesser pour peu que l'embellie péclote.

Economie

Source URL (Extrait le 12.07.2010 - 09:20): <http://www.24heures.ch/actu/economie/bulle-immobiliere-menace-arc-lemanique-2010-07-11>