

Dévalorisation bien plus grave que les subprimes

IMMOBILIER. *L'économiste Donato Scognamiglio évalue l'impact de l'initiative fiscale du Parti socialiste.*

Quel impact sur les prix immobiliers une acceptation de l'initiative fiscale du Parti socialiste exercerait-elle? Donato Scognamiglio, directeur général et associé de l'institut d'évaluation et d'analyse CIFI, relève pour la première fois les conséquences de la hausse envisagée de la charge fiscale soumise au vote le 28 novembre. Il se prononce également sur la situation du marché en marge du Congrès immobilier suisse, hier à Berne.

Dans quelle mesure faut-il se préoccuper de l'initiative du PS?
Dans les communes les plus compétitives de Suisse, comme Wollerau ou Freienbach, l'impact de l'initiative serait dramatique: la perte de valeur des objets immobiliers atteindrait près de 27%. Dans le canton de Zoug, traditionnellement l'un des plus dynamiques, il faudrait s'attendre à une perte d'environ un cinquième des valeurs immobilières. Il s'agit donc d'une attaque frontale contre le marché immobilier de Suisse centrale en particulier, avec des conséquences encore insoupçonnées pour les instituts hypothécaires.

Les enfers fiscaux de Suisse, dont les cantons romands, doivent-ils s'en frotter les mains?

A court terme, les régions les plus pénalisées fiscalement verraient bien sûr leur attractivité relative augmenter. Mais il n'y aurait guère d'effet positif à en attendre, car en cas d'acceptation de l'initiative la compétitivité de la Suisse dans son ensemble serait fortement mise à mal. Les incitations à entreprendre diminueraient et l'affaiblissement de l'économie serait dommageable pour l'ensemble du pays. La diminution de la concurrence fiscale tendrait également à dégrader la position actuelle enviable des finances publiques. Les grandes fortunes, elles, risquent de se tourner vers d'autres solutions ou d'autres lieux de résidence. N'oublions pas non plus que les 2% des contribuables les plus prospères paient déjà 40% des impôts.

Un canton relativement prohibitif comme Genève a pourtant connu un boom des prix immobiliers...

La corrélation négative entre fiscalité et valeurs immobilières est

établie, mais d'autres facteurs entrent en compte. Dans l'Arc lémanique, la forte augmentation de la population (qui a par exemple doublé dans une commune comme Gland) et l'exiguïté du territoire ne doivent pas faire oublier que les prix peuvent baisser. L'évolution est également dépendante de la demande continue d'une certaine clientèle. Or, dans le secteur du très haut de gamme, les prix tendent déjà à diminuer. Une certaine correction s'opère, mais personne n'a intérêt à l'admettre. Il est évident que la croissance des prix de 10% par année en moyenne a conduit à des valeurs sensiblement éloignées d'un équilibre. Ce n'est pas un problème pour ceux qui paient comptant, mais ça peut l'être pour des objets hypothéqués à 80%.

L'argent trop bon marché pose-t-il un risque au marché hypothécaire?

Les taux ont été des facteurs de la croissance du marché qui ont gagné en importance ces dernières années. Mais la bulle tend davantage à se dégonfler d'elle-même

qu'à vouloir éclater. D'autre part, il faut relever que l'augmentation des crédits hypothécaires se situe bien en dessous de la moyenne historique de 6,5% et à un niveau très inférieur à celui qui prévalait avant le déclenchement de la crise immobilière des années 1990. En comparaison internationale également, le marché immobilier suisse se démarque par une stabilité prononcée.

Quels sont les points chauds?

En premier lieu Genève, où les prix ont augmenté de deux tiers ces cinq dernières années et où le prix de certains objets, sans le moindre changement qualitatif, a pu quadrupler. Zurich, où la demande a été très soutenue grâce à la vague d'immigration qualifiée importante en provenance d'Allemagne, a connu une hausse des prix de moins d'un tiers sur la même période. Le Tessin et Berne suivent avec des hausses d'environ 20%; des valeurs similaires s'observent dans des localités touristiques comme Davos.

INTERVIEW:
PIERRE BESSARD