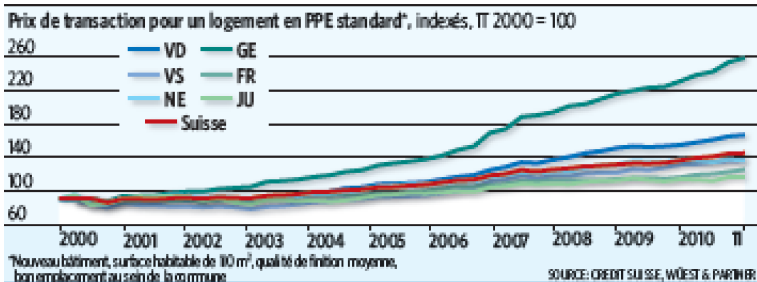


**ECONOMIE** mercredi 09 mars 2011

Les signes de surchauffe se multiplient en Suisse

Yves Hulmann, Zurich

Le prix des logements a plus que doublé en dix ans à Genève



Immobilier Certains prix sont jugés excessifs

«Le marché est déjà très chaud dans la région lémanique», juge Martin Neff, responsable de la recherche économique chez Credit Suisse. Depuis 1996, l'écart entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages s'est creusé dans plusieurs régions de Suisse. Dès lors, la capacité des ménages à supporter les charges est susceptible d'être remise en question si les taux hypothécaires devaient remonter à leur moyenne historique. Dans un tel cas, la situation deviendrait critique dans des cantons comme Genève, Vaud, Zoug et le Tessin, estime la banque qui a présenté mardi à Zurich l'étude 2011 sur le marché immobilier.

En appliquant la «règle d'or du financement», à savoir que les frais de logement ne doivent pas dépasser le tiers des revenus des ménages, une remontée des taux d'intérêt à leur niveau moyen historique mettrait en difficulté une large proportion de propriétaires immobiliers. Dans le canton de Vaud, ce seuil d'un tiers serait dépassé pour 60% des ménages aux revenus les plus modestes.

Graves conséquences

En Suisse romande, les risques de surchauffe ne concernent pas seulement Genève et les communes de l'Arc lémanique mais s'étendent aussi à des zones plus éloignées. C'est notamment le cas pour les régions dites de repli, à l'exemple de l'arrière-pays vaudois, du Chablais ou du sud du canton de Fribourg, explique Sara Carnazzi-Weber, responsable de la recherche économique pour la Suisse romande chez Credit Suisse. «Les conséquences de l'éclatement d'une bulle seraient encore plus graves dans les régions de repli», avertit-elle. Car ces régions ne disposent pas des mêmes revenus et du même attrait que l'Arc lémanique pour assurer une demande suffisante.

Une bulle immobilière risque-t-elle d'éclater en Suisse? Martin Neff tempère. D'un côté, on ne peut parler de hausse excessive des prix sur l'ensemble du pays, juge-t-il. De l'autre, il rappelle que les phases de hausse constante des prix de l'immobilier ont souvent été suivies d'une correction après un peu plus

d'une décennie. Aux Etats-Unis, les prix ont augmenté de 80% entre 1993 et 2006 avant que le mouvement ne s'inverse. En Suisse, ils ont crû d'environ 70% de 1976 à 1989, avant que la crise ne survienne. En comparaison, la hausse des prix a déjà atteint 80% dans la région lémanique de 1999 à 2010, une progression deux fois et demie plus rapide que pour la moyenne helvétique sur la même période.
