

30.01.2013 - 11:51 Uhr

Rapport immobilier par comparis.ch et l'EPF de Zurich - Des signes de bulle immobilière en Suisse

Zürich (ots) -

Remarque : les graphiques «Districts critiques» et «Evolution du prix médian par m2 pour les appartements» peuvent être téléchargés en format pdf sur www.presseportal.ch/fr/pm/100003671.

11 districts de Suisse pointent clairement vers une bulle immobilière. Les régions concernées ne sont pas les grands centres mais les districts des alentours. Il faut s'attendre à ce que cette situation s'apaise dans un délai d'un an. Telles sont les prévisions du rapport immobilier réalisé de concert par l'EPFZ et comparis.ch, le comparateur sur Internet. L'étude en question, qui repose sur plus d'un million d'annonces immobilières, montre que, par rapport à 2007, les prix des appartements ont affiché jusqu'à +25 %, voire +50 %, dans plus de 80 % des districts.

La Suisse est-elle victime d'une bulle immobilière ? Que faire si l'on souhaite profiter des taux d'intérêt faibles et acheter une maison ou un appartement ? Faut-il attendre ou saisir l'occasion avant que les prix de l'immobilier n'atteignent des niveaux incommensurables ? C'est à ces questions que répond le rapport immobilier réalisé de concert par le titulaire de la chaire en risques entrepreneuriaux (Chair of Entrepreneurial Risks) de l'EPF de Zurich et le comparateur sur Internet comparis.ch. Cet examen repose sur plus d'un million d'annonces d'appartements et de maisons publiées sur l'Espace immobilier de comparis.ch entre 2005 et fin 2012.

Les prix offerts pour les biens immobiliers ont constitué le fondement des données de l'analyse : sous la supervision de Didier Sornette, professeur de risques entrepreneuriaux, les chercheurs de l'EPFZ ont pu identifier les régions critiques et calculer l'évolution de la situation dans ces mêmes régions au moyen d'un modèle mathématique. Par le passé, ce modèle a déjà permis à D. Sornette d'identifier plusieurs bulles immobilières dans différentes régions du globe (cf. encadré relatif à la méthode). Contrairement à d'autres rapports immobiliers analysant la situation antérieure ou actuelle, la méthode appliquée ici permet également une projection dans l'avenir. Ce projet a bénéficié d'un soutien financier de la Commission fédérale pour la technologie et l'innovation (CTI).

Signes de bulle immobilière en périphérie des grands centres 11 districts suisses au total pointent vers une bulle immobilière (cf. carte 1), qui touche à chaque fois une catégorie de biens précise, telle que maisons ou appartements (cf. tableau). Il s'agit, sans exception, de territoires ne se situant pas dans les grands centres ou les régions traditionnellement chères mais juste en dehors. On observe par exemple cette tendance dans le canton de Zurich et au bord du lac de Zurich, où ce sont les districts de Horgen, de Bülach, de Hinwil et de Höfe qui sont touchés et non la côte d'or ou la ville même de Zurich. Une toile de fond identique se dessine dans le canton d'Argovie, à savoir dans les régions se trouvant encore dans la périphérie de Zurich.

En Suisse romande, les districts du Jura-Nord vaudois et de Monthey sont concernés ; il s'agit ici aussi de domaines situés dans les alentours des régions prisées, au bord du lac Léman.

Stabilisation d'ici une année « Nous nous attendons à des changements dans la plupart de ces districts dans un délai d'une année », explique Didier Sornette, le professeur ayant supervisé l'analyse. Cette période critique peut être calculée pour chacun des différents districts. Il est vrai que les niveaux bas records des taux hypothécaires et les crises au sein de la zone euro ont fortement stimulé la demande en immobilier. Toutefois, il n'y a pas lieu de craindre une fin tragique, comme l'explique Didier Sornette : « Une transformation en une situation de stagnation des prix ou un atterrissage en douceur sont plus probables qu'un effondrement ». Sa conclusion s'appuie sur une comparaison entre la situation en Suisse et les données d'autres pays victimes d'une bulle immobilière. Le chercheur de l'EPFZ ajoute que : « le type de bulle immobilière que nous avons décelé en Suisse sur la base des données de comparis.ch aboutit généralement à un aplatissement de la courbe ou à une stagnation des prix ».

Cette observation se confirme également par un examen plus détaillé du canton de Zoug ainsi que des districts de Dietikon, Dielsdorf, Affoltern, Bremgarten, March et Lausanne, où la bulle s'est dégonflée en 2012, sans que le marché ne s'écroule. Dans le cadre de cette analyse, les chercheurs de l'EPFZ ont examiné la totalité des annonces jusqu'à fin 2011 sur la base de leur modèle de calcul pour prédire virtuellement la situation en 2012. Les résultats ont ensuite été comparés avec les données réelles de 2012. Il en est ressorti que dans les 7 districts pour lesquels le modèle avait prévu une transformation du contexte, les prix n'ont effectivement pas continué de progresser mais ont stagné, voire reculé.

Judicieux d'attendre, si possible Ces prévisions et calculs permettent d'aboutir à des conseils pour les acheteurs immobiliers dans les zones critiques susmentionnées : « Ceux qui peuvent encore attendre un an ou deux devraient absolument considérer cette option - et ce dans l'espoir de pouvoir profiter d'une légère déflation », commente Felix Schneuwly, attaché de presse chez comparis.ch. Ce conseil ne s'applique toutefois pas aux districts où la situation s'est d'ores et déjà apaisée, comme l'ajoute Felix Schneuwly : « Les zones où la bulle s'est d'ores et déjà dégonflée en 2012 pourraient receler de bonnes offres d'achat. »

S'il ne faut pour l'instant pas s'attendre à des hausses démesurées, les prix demeurent bien plus élevés que voilà quelques années. L'analyse menée par l'EPFZ et comparis.ch se base sur l'ampleur et la vitesse de l'envolée des prix : ce phénomène a été illustré au moyen de différentes animations vidéo du développement trimestriel des prix médians pour les appartements et les maisons (cf. lien vers les animations vidéo ci-dessous).

Augmentations de prix dans quasiment toute la Suisse Les pourcentages de renchérissement du m2 pour les appartements sont également impressionnants (cf. carte 2). En effet, si l'on compare les prix médians du premier trimestre de 2007 et ceux du quatrième de 2012 et que l'on se limite, pour des raisons méthodologiques, aux districts présentant suffisamment de données, on aboutit au résultat suivant : le prix médian du m2 a augmenté de jusqu'à 25 % dans 38 % des districts et de 26 % à 50 % dans 43 % des cas. Ou, selon les termes de Didier Sornette de l'EPFZ : « Les prix des logements se sont envolés quasiment dans toute la Suisse depuis 2007. Dans plus de 4 districts sur 5, les appartements coûtent aujourd'hui jusqu'à moitié de plus que voilà 6 ans. » La part des districts où les prix médians du m2 ont reculé ou stagné est minime : 3 % seulement (parmi les districts où les données étaient suffisantes pour qu'ils figurent dans le calcul).

Les prix des offres ont gagné beaucoup de terrain, par exemple dans les zones autour du lac Léman ou des lacs de Zurich et de Zoug mais aussi dans certaines destinations touristiques du canton des Grisons (à savoir de 51 à 75 %). Avec un taux 133 %, c'est le district d'Entremont, dans le canton du Valais, qui a enregistré la progression la plus marquée.

À l'intention de la presse : -La totalité des graphiques (cartes) ainsi que les animations vidéo sont disponibles via le lien suivant : fr.comparis.ch/immobilier/immobilierpreise.aspx -Sur demande, nous vous établissons volontiers une carte régionale affichant l'évolution des prix pour des zones spécifiques (prix médian du m2 pour les appartements).

Méthode d'analyse du rapport immobilier du tandem EPFZ/comparis.ch

Ont été prises en compte dans les calculs, les données de 1 013 171 annonces de vente de maisons et d'appartements, parues sur comparis.ch entre 2005 et 2012. comparis.ch propose le marché immobilier le plus complet de Suisse, et ce en regroupant les annonces des plus grands portails immobiliers pour les mettre à disposition des internautes. Les prix de ces annonces ont été analysés sur la base d'un modèle mathématique développé par le professeur Didier Sornette : le modèle LPPL. En collaboration avec les membres de sa chaire de l'EPF de Zurich (Chair of Entrepreneurial Risk), il a déjà appliqué ce modèle plusieurs fois avec succès et sans aucune fausse alarme ; il a entre autres prédit l'éclatement de la bulle immobilière aux États-Unis en 2007, la flambée du pétrole en 2008 ainsi que les envolées de l'indice boursier Shanghai Composite en 2007 et en 2009.

Didier Sornette est professeur de risques entrepreneuriaux et directeur du Financial Crisis Observatory. La collaboration entre sa chaire et comparis.ch, qui dure depuis une année, bénéficie d'un soutien financier de la Commission pour la technologie et l'innovation (CTI).

Contact:

Felix Schneuwly
comparis.ch, attaché de presse

Didier Sornette
EPF de Zurich, professeur de risques entrepreneuriaux
(joignable le 30 janvier 2013, de 12h à 15h)

Téléphone : 044 360 34 00
E-mail : media@comparis.ch

fr.comparis.ch / www.er.ethz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100732065> abgerufen werden.