

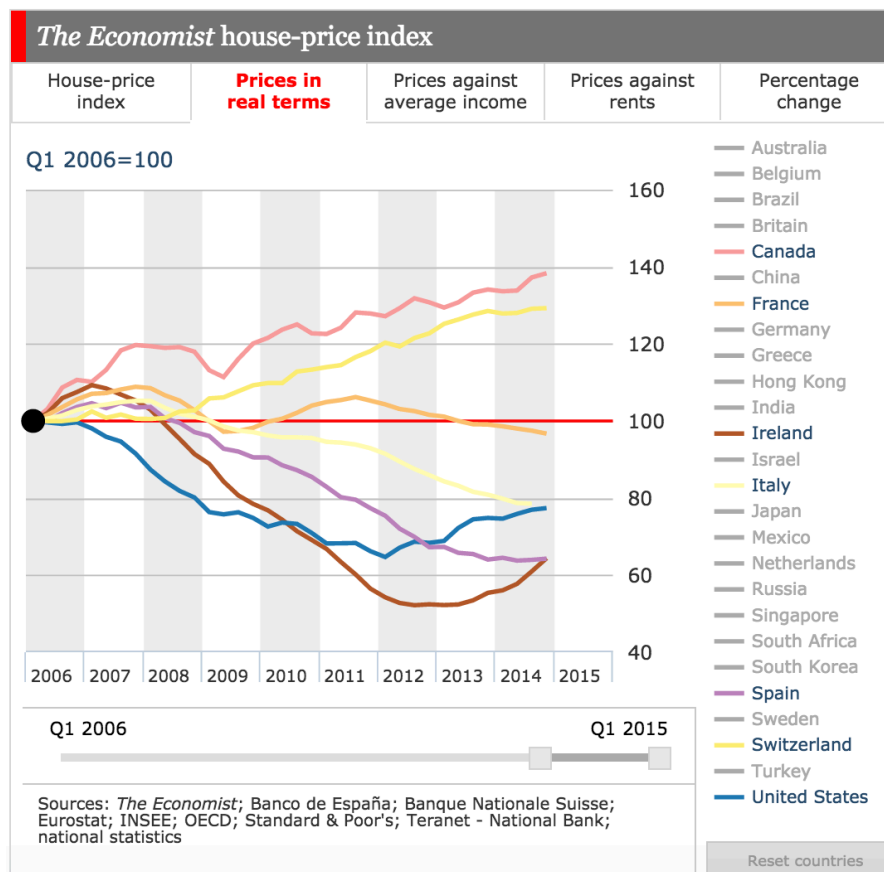
## Etape 5 – Les risques principaux qui mettent les propriétaires en difficulté: La bulle immobilière

### Plantons le décor...

Tu peux jeter un coup d'œil et t'amuser sur l'excellent site internet de l'hebdomadaire *The Economist* (<http://www.economist.com/blogs/dailychart/2011/11/global-house-prices>). Non seulement il est excellent pour apprendre l'anglais, mais aussi et surtout il contient une petite merveille: une base de données très complète sur les prix de l'immobilier mondial.

Tu peux voir à quoi ressemble une bulle, à quelle vitesse elle explose ou se décontracte. Tu peux aussi comparer la hausse des prix spectaculaire en Suisse et au Canada à la baisse des prix pour nos voisins français ou italiens.

Si tu veux avoir une idée de ce que signifie l'explosion d'une bulle hypothécaire en Europe, tu découvriras que les prix en Irlande ont baissé de 50% entre 2007 et 2012. Plus impressionnant que les 35 à 40% de baisse lors de la crise immobilière aux Etats-Unis et en Espagne:



### Prévention de crise:

En mars 2015, le Fonds Monétaire International (FMI) a mis en garde le Canada au sujet du risque élevé de bulle immobilière. L'évolution des prix en Suisse sur les 10 dernières années n'est pas très différente. Pour te faire une idée plus précise du risque de surchauffe immobilière, la publication *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* t'offre à la fois une *vue d'ensemble* et un *zoom par région*:

<http://www.ubs.com/ch/fr/swissbank/clientele-privee/hypotheques/conseil/marche-immobilier.html>.

L'adage dit qu'il faut *étudier l'histoire* pour éviter de commettre à nouveau les mêmes erreurs. Et la crise immobilière en Suisse me diras-tu? Entre 1990 et 1997 (7 ans environ), les prix moyens ont baissé de 20% pour les appartements et de 23% pour les maisons individuelles. T'es-tu déjà posé la question d'où venait la règle des 20% de fonds propres minimaux que demandent les banques? En te réclamant 20% de fonds propres et en te prêtant 15% en deuxième rang à amortir rapidement, elles se mettent à l'abri même en cas de crise.

Si tu as acheté en 1990 une maison à 500'000 avec 100'000 francs de fonds propres (20%) et que pour une raison ou une autre tu as dû la vendre au pic de la crise en 1997 (donc au creux des prix de l'immobilier en 1997, -23%, donc à 385'000), tu as perdu tous tes fonds propres (100'000) et 15'000 d'amortissements de ton deuxième rang (325'000 de dette en 1<sup>er</sup> rang et 75'000 en 2<sup>ème</sup> rang à amortir en 15 ans donc 5'000 par an). Tu me diras que je choisis le pire exemple et que le pire n'arrive que rarement. N'oublie cependant pas que lorsqu'on parle d'une baisse des prix de 23% en moyenne (statistiques de la BNS), dans certaines régions les baisses de prix ont été beaucoup plus substantielles (p.ex. 40%). Dans d'autres régions, les prix n'auront par contre baissé que de 10 à 15%. Pour savoir si tu es prêt à faire face à une correction importante des prix de l'immobilier, tu peux re(visiter) notre *Test d'Anti-Fragilité #3*: <http://www.hypopilot.ch/etape-1/> . Il simule un choc des prix de 20% à la baisse. Si tes fonds propres (y compris tes actifs financiers disponibles) se montent encore à 30%, tu n'as rien à craindre. Si tu penses vendre ta maison ces prochaines années, mieux vaut le faire quand la demande est forte et que le marché favorise les vendeurs (car il existe un surplus d'acheteurs). C'est là que tu auras le plus de chance d'obtenir le prix désiré. En période de crise immobilière, il y a pléthore d'offres sur le marché et c'est l'acheteur qui fixe le prix. Il a tellement de vendeurs forcés en face de lui qu'il peut faire jouer la concurrence. Tu l'auras compris, *mieux vaut vendre deux ans trop tôt que 2 ans trop tard*.

### **Gestion de crise:**

Si tu n'as pas vendu ton logement quand survient la crise immobilière, le plus important pour toi est de pouvoir faire le dos rond et laisser passer la tempête, quelle que soit sa durée. De disposer de *suffisamment de réserve pour éviter de devoir vendre la maison au plus mauvais moment*. C'est-à-dire lorsque les prix sont au plus bas. Tu y perdrais l'entier de tes fonds propres.

Lorsque la bulle éclate, il se peut que certains quartiers se vident ou deviennent de plus en plus désertés. Sans acheteurs en suffisance, le risque existe de voir les squatteurs s'installer avec toutes les conséquences que cela peut engendrer pour les propriétaires voisins. Nuisances sonores et autres, sentiment d'insécurité, impossibilité de trouver un acheteur pour le logement désormais situé dans le quartier mal famé. Imagine un instant devoir vendre ton logement dans ces conditions. Tu y perdrais ta chemise et tes sous-vêtements. Tu dois pouvoir tenir quelques années. Après la pluie le beau temps. Heureusement, ce genre de situation est très rare en Suisse. C'est plutôt l'inverse qui s'est produit ces 15 dernières années: certains quartiers de mauvaise réputation sont devenus des endroits prisés par les jeunes. C'est le cas des anciennes usines désaffectées comme celles du Kreis 5 de Zurich qui ont été transformées en lofts et qui grouillent de restaurants et bars. La vie nocturne y est vibrante et cela plaît aux jeunes et à ceux qui veulent le rester:

(<http://www.luxos.com/zurich/things-to-do/5616-a-guide-to-zurich-s-kreis-5-district> ). D'où l'importance de pouvoir laisser passer l'orage. Après le chagrin le gain!