

L'avis de l'expert

Vers une stabilisation du marché

Martin Neff

Chef économiste
Raiffeisen Suisse



Les prix des logements ainsi que le volume hypothécaire ont fortement augmenté pendant le boom de ces vingt dernières années. De nombreuses personnes évoquent le risque d'un nouveau crash immobilier. Les raisons de cette évolution sont compréhensibles mais n'ont rien à voir avec la spéculation de la fin des années 1980. Ainsi, ce ne sont pas les spéculateurs qui ont fait monter le prix de l'immobilier mais le faible niveau des taux d'intérêt.

Le volume hypothécaire élevé, qui a plus que doublé depuis l'an 2000, doit être mis en rapport avec le grand volume de fortune. Les patrimoines financiers sont quatre fois plus élevés que les dettes hypothécaires. La forte augmentation des hypothèques octroyées s'explique par la croissance des ménages et de leur revenu ainsi que par l'accessibilité à la propriété



Malgré la hausse des prix, la capacité financière des ménages s'est améliorée en ce qui concerne le financement immobilier. CORBIS

du logement. L'accessibilité, le rapport prix/revenu, se situe encore au-dessous de la moyenne à long terme malgré les fortes augmentations de prix. L'expérience nous montre que, dans le cas d'une bulle spéculative, l'accessibilité oscille dans de tout autres sphères et avec une autre dynamique.

De plus, la capacité financière

– rapport entre la charge annuelle du financement immobilier et le revenu – s'est améliorée ces dernières années, essentiellement en raison de la baisse des taux d'intérêt, et ce malgré la hausse des prix. La vérification de la capacité financière se fait à un taux d'intérêt indicatif de 5%, ce qui explique qu'une augmentation du taux ne devrait pas poser problème

aux ménages suisses. Pour arriver au crash immobilier souvent évoqué, les intérêts doivent fortement augmenter en très peu de temps, ce qui semble actuellement très peu probable.

On ne peut pas parler d'une surchauffe générale du marché de l'immobilier, mais certaines évolutions régionales ne sont pas justifiées. Des corrections sont à prévoir, toutefois sous forme d'un atterrissage en douceur. Il y a plusieurs raisons à cela. Le niveau élevé des prix, couplé aux mesures d'autorégulation des banques, aura pour conséquence que de nombreux ménages ne pourront plus répondre aux exigences financières pour l'acquisition d'une propriété du logement. Une saturation de la demande se dessine aussi en raison de la démographie. La génération du baby-boom arrivant à la retraite, la génération suivante et le flux migratoire vont certes soutenir la demande, mais pas l'accroître. En plus, l'activité de la construction actuelle et future est trop basse pour avoir une offre excédentaire. Dans ce contexte, les biens immobiliers vacants ou difficiles à vendre devraient donc rester rares.

Chronique

Par Martin Dunning,
président du SVIT Romandie



Locataires ou propriétaires?

Alors que le Grand Conseil du canton de Vaud vient de débattre du paquet logement, une question nous interpelle. Les Suisses désirent-ils vraiment rester un peuple de locataires?

Le second volet de cette importante révision porte justement sur la préservation du parc locatif (LPPL). Il vise à remplacer la loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR) ainsi que la loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL). Bien que ce projet de loi maintienne de nombreuses contraintes qui dissuadent les propriétaires de rénover ou créer de nouveaux logements, notre association salue certaines mesures d'assouplissement et de clarification.

La LPPL poursuit un objectif d'intérêt public, à savoir préserver la substance locative existante en évitant que des logements jusqu'alors loués soient soustraits du parc locatif en raison de travaux, de changement d'affectation ou de vente. Mais l'intérêt public ne serait-il pas au contraire de favoriser l'accession à la propriété? Il ne fait nul doute que la population préférerait acheter son logement plutôt que de le louer toute une vie durant. Avec un taux de propriétaires de 31%, le canton de Vaud devrait par conséquent encourager l'accession à la propriété et notamment à la PPE, qui connaît un succès grandissant depuis les années 70.

A Genève, le Grand Conseil vient

justement d'assouplir sa LDTR pour permettre à des locataires d'acheter leur logement. Après une occupation de cinq ans et un prix convenu avec son bailleur, le locataire pourra se porter acquéreur sans qu'aucune contrainte ne puisse être exercée. Le locataire devenu propriétaire verra sa situation améliorée et pourra transmettre son bien à ses héritiers. Dans un contexte de baisse des taux de conversion des caisses de pension couplé à des taux hypothécaires extrêmement bas, l'acquisition d'un logement devrait par conséquent devenir une priorité pour notre classe politique.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés
du site 24heures.ch