

Cette semaine:
**GRÉGOIRE
SCHMIDT**



MEMBRE DU COMITÉ
DE L'ASSOCIATION
SUISSE DE L'ÉCONOMIE
IMMOBILIÈRE (SVIT),
SECTION ROMANDIE

LA SEMAINE
PROCHAINE
La chronique
de La Mobilière

PROPRIÉTÉ Alors que les prix de l'immobilier augmentent, des solutions pour acquérir un bien existent pour les jeunes.

L'avance sur héritage: une opportunité de devenir propriétaire

Cela n'aura sans doute pas échappé à votre vigilance: les prix de l'immobilier ont continué de grimper en 2021. Et de manière bien plus forte que les années précédentes, si l'on en croit l'étude du marché immobilier du premier trimestre 2022 de la Raiffeisen, publiée il y a quelques jours. On y apprend notamment que ce sont près de 100 milliards de francs qui circulent entre générations, contre 61 milliards en 2011.

L'importance du patrimoine immobilier

Cette augmentation intergénérationnelle de flux financier témoigne de l'importance du patrimoine dans l'acquisition d'un bien immobilier. Les sommes reçues par les ménages, de la part de leurs aînés, sont en effet très souvent dédiées à l'achat d'une propriété, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement en PPE. C'est une réalité que nous vivons au jour le jour dans nos activités de courtiers et d'experts en immobilier, et que relève la Raiffeisen dans son étude.

Le nombre de ménages suisses désireux devenir propriétaires de leurs

bien immobilier augmente. Ce qui confère plusieurs avantages. D'une part, la possibilité de réaliser des aménagements intérieurs répondant à ses envies, sans devoir remettre

.....
«La hausse des prix d'acquisition ne fléchit pas, et l'appétence des nouvelles générations à vivre dans un logement qui leur appartient est constante, voire croissante.»
.....

dans l'état d'origine lors de la transmission du bien, comme c'est le cas en tant que locataire. Et d'autre part, une substantielle économie de loyer. Contrairement aux loyers dépensés chaque mois par les locataires, les sommes déboursées par les propriétaires contribuent à solidifier leur patrimoine.

Devenir propriétaire est plus difficile

Oui, mais voilà: la forte hausse des prix des biens immobiliers à la vente réduit les possibilités de devenir propriétaire pour les jeunes générations, qui n'ont pas encore eu l'occasion de

constituer une épargne suffisante. Cette augmentation a un impact direct sur le montant des capitaux propres à disposer, ainsi que sur la capacité financière à justifier dans le ca-

dre d'un prêt bancaire. D'autant que les rentrées financières régulières, principalement constituées par les salaires, n'ont pas autant augmenté ces dernières années que le prix de vente des biens immobiliers.

L'avance d'hoirie prend son sens

Que faire? C'est là que l'avance d'hoirie, qui est une anticipation sur héritage, prend tout son sens. Elle permet, si ce n'est de constituer l'entier du capital à amener pour faire une demande de prêt – qui est de 20% du prix d'acquisition du bien –, à tout le moins de compléter ce capi-

tal. Les ménages qui bénéficient de cette avance sur héritage ont bien évidemment plus de facilités à obtenir un prêt bancaire et à assumer les traites mensuelles de cet emprunt.

Alors, pourquoi attendre? Nous voyons régulièrement, dans nos métiers d'experts, des ménages suisses désireux d'acheter un logement en lien avec leurs aspirations, mais désappointés quant aux montants des transactions. La simple évocation d'une possible avance sur héritage ouvre des perspectives et permet d'engager la conversation plus avant sur ce sujet.

La tendance ne fléchira pas

Il y a fort à parier que les flux financiers entre générations prendront encore de l'importance dans l'achat de propriétés par les jeunes ménages ces prochaines années. La hausse des prix d'acquisition ne fléchit pas, et l'appétence des nouvelles générations à vivre dans un logement qui leur appartient est constante, voire croissante.

GRÉGOIRE SCHMIDT