

Chronique

Par Vincent Leroux,
président du SVIT Romandie



Devenir propriétaire, coûte que coûte?

S'il y a bien un phénomène qui suscite des discussions entre professionnels de l'immobilier, c'est l'appétence des ménages de devenir propriétaires de leurs biens immobiliers. D'autant plus dans la situation actuelle, eu égard à l'évolution des conditions de financement, la hausse des taux hypothécaires et les prix d'achat élevés.

Quelles sont les explications de ce phénomène? La hausse des prix des logements à la location est une piste. Le Swiss Real Estate Bubble Index, publié par UBS en novembre, indique que, pour le deuxième trimestre 2022, «les loyers demandés ont aug-

menté pour le troisième trimestre consécutif et sont actuellement supérieurs de 1,1% à ceux de l'année précédente». Parallèlement, UBS note que «les prix du logement en propriété n'ont pas été affectés par la croissance des taux d'intérêt hypothécaires et ont augmenté de 1,4% supplémentaire par rapport au trimestre précédent». La conséquence est dès lors une augmentation de l'indice à 1,53.

Au-delà de l'avantage financier par rapport à la location, qui prend actuellement du plomb dans l'aile après la hausse des coûts de finance-

ment, d'autres raisons peuvent contribuer à donner une «brique dans le ventre» aux Suisses. Être propriétaire permet de constituer un capital pour la retraite mais aussi de se prémunir d'une possible résiliation du bail ou d'éventuelles hausses de loyer, pour autant que les conditions de financement aient été bien étudiées. Par ailleurs, il faut noter que devenir propriétaire de son logement offre la possibilité de procéder à des aménagements intérieurs bien plus conséquents qu'en étant locataire. Ce qui est appréciable lorsqu'il s'agit d'aménager un espace pour

pouvoir travailler sereinement de chez soi.

Néanmoins, tout aspirant propriétaire devra prendre garde à établir un plan financier exhaustif, car la propriété implique un certain nombre de coûts spécifiques, qu'il s'agisse de l'impôt sur la valeur locative, qui bien que faisant l'objet d'un projet de modification parlementaire, reste à l'heure actuelle redevable par les propriétaires, ou de l'anticipation de travaux futurs, avec la constitution d'un fonds de rénovation.