

Pourquoi la propriété individuelle devient un produit de luxe

Devenir propriétaire reste un rêve pour de nombreuses personnes. Mais les obstacles financiers à l'acquisition d'un bien immobilier sont devenus insurmontables pour la plupart des ménages.

[Alexandre Beuchat](#)

En Suisse, la propriété du logement n'est plus abordable pour de vastes pans de la population après vingt ans de croissance ininterrompue des prix. Au cours de la dernière décennie, les prix ont augmenté cinq fois plus vite que les revenus des ménages. Si l'on ne dispose pas de capitaux importants ou que l'on ne peut pas en obtenir par héritage, les chances de pouvoir acquérir son logement sont quasiment réduites à néant.

«La Suisse reste traditionnellement un pays de locataires. L'accent a été mis sur la stabilité du système financier plutôt que sur l'accès à la propriété. Ce qui a un prix, car un grand nombre d'individus n'auront jamais les moyens d'acheter un logement, même s'ils épargnent et gagnent bien leur vie», relève Michel Fleury, économiste immobilier chez Raiffeisen.

L'accession à la propriété est entravée pour deux raisons principales, souligne David Jungsten, responsable clients privés Romandie Ouest de la Banque Migros. «D'une part, les prix de vente des logements restent élevés. De l'autre, quiconque achète un bien immobilier doit financer 20% du prix d'achat par des fonds propres, dont au moins 10% ne doivent pas provenir des avoirs du 2e pilier. Ces exigences représentent un frein pour démocratiser l'accès à la propriété», fait-il remarquer.

Territoire exigu

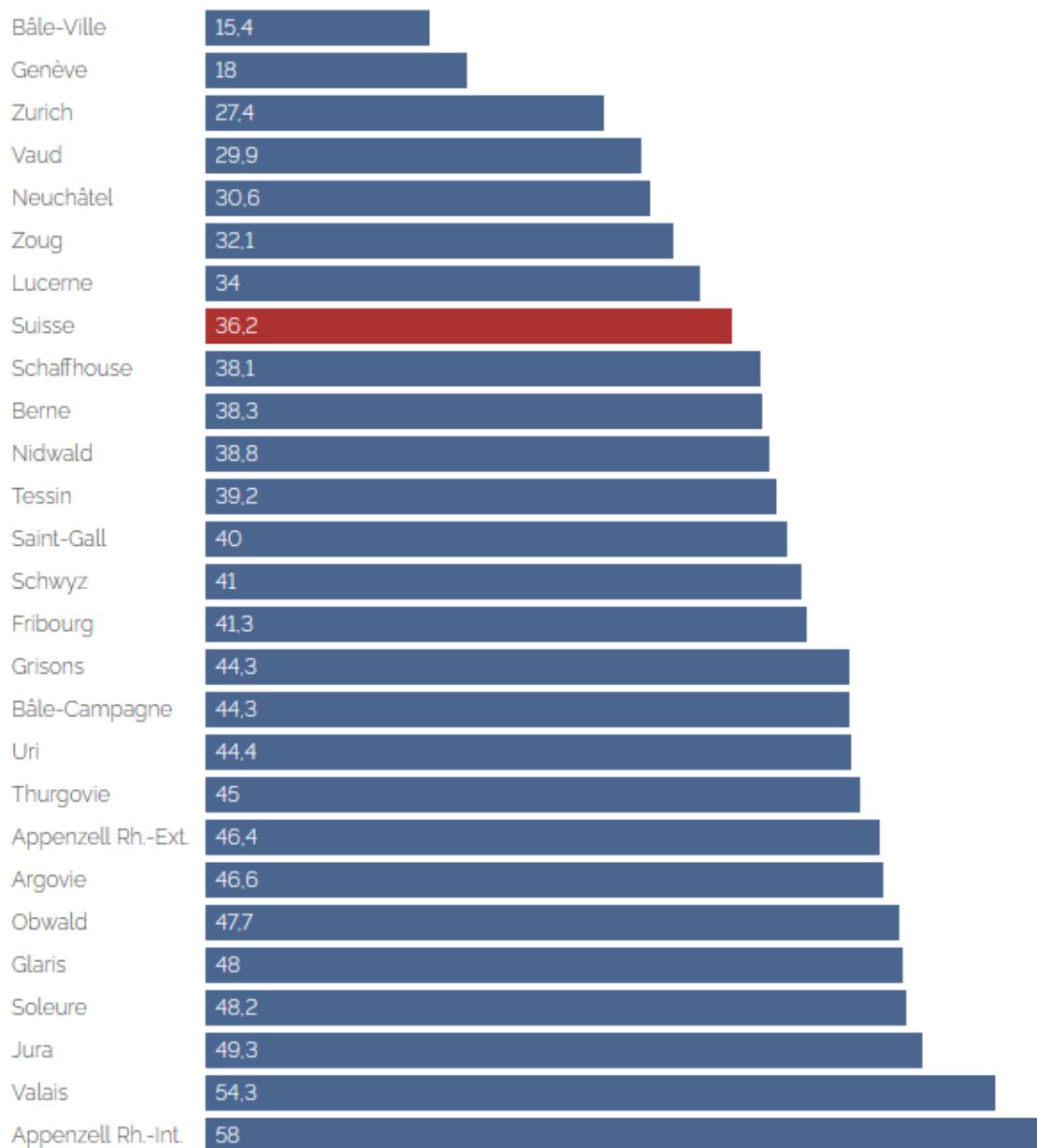
Pourtant, toutes les études montrent que l'envie d'accéder à la propriété est encore très présente en Suisse. Avec moins de 40% des ménages qui sont propriétaires, la Suisse affiche un taux particulièrement bas en comparaison internationale. En augmentation à partir des années 1970, celui-ci stagne depuis plus d'une dizaine d'années. Le phénomène s'explique aussi par «l'exiguïté de notre territoire, note Yves Cachemaille, expert auprès de la société CBRE. La politique d'aménagement du territoire rend compliquée le déclassement d'une zone. Dans quelques années, l'habitat individuel va devenir un produit de luxe. C'est déjà partiellement le cas.»

Selon lui, la tendance consistera à l'avenir à se regrouper dans des espaces plus denses plutôt que de vivre dans sa propre villa. «Si l'on observe les autres villes dans le monde, elles se développent plutôt dans la verticalité. Mais tous les projets de tours en Suisse romande se sont fait retoquer par la population. Si on ne construit pas en hauteur, il faudra s'étendre sur le territoire. Or, la LAT [loi sur l'aménagement du territoire, ndlr] ne va pas dans cette direction-là», relève-t-il.

Genève ne compte que 18% de propriétaires

Taux de logements occupés par leur propriétaire par canton en 2020

■ Proportion en %



L'achat d'un bien immobilier est devenu encore un peu plus difficile en 2022, car les prix de l'immobilier ont poursuivi leur hausse. «Selon les indices des prix des logements en propriété de la société Wüest Partner, la progression, au niveau national, a été légèrement supérieure à 5% l'an dernier. Conséquence, le nombre de ménages qui dispose de la capacité financière pour l'acquisition d'un logement a encore fléchi», constate David Michaud, économiste immobilier à la Banque cantonale vaudoise (BCV).

Un temps de réflexion

La brusque hausse des taux hypothécaires l'an dernier n'est pas non plus de nature à faciliter l'accès à la propriété du logement. «Les clients prennent plus de temps pour acquérir un bien. Ils y réfléchissent davantage. L'achat n'est plus aussi spontané que lorsque les taux fixes stagnaient à 1%», observe David Jungsten.

«Quand les taux hypothécaires doublent en l'espace de quelques mois, certains clients se retirent du marché en attendant des temps potentiellement meilleurs. Reste que, pour l'instant, cette hausse n'a pas tellement eu d'impact sur les prix de l'immobilier résidentiel», fait remarquer Yves Cachemaille.

Certes, l'augmentation des taux hypothécaires a affecté les volumes de transaction pour le logement en propriété (villas et PPE), qui se sont repliés à partir du troisième trimestre 2022. Mais «la sous-offre de logements compense pour l'instant l'effet de la hausse des taux, c'est pourquoi à ce stade nous n'avons pas de correction marquée des prix», note Vincent Clapasson, directeur pour la Suisse romande de la société de conseil immobilier Wüest Partner.

Réglementation stricte

D'un point de vue réglementaire, la brusque remontée des taux n'a rien changé sur la politique d'octroi des hypothèques. Les banques ont adopté une politique prudente depuis la crise immobilière des années 1990. La plupart des prestataires calculent la tenue des charges en considérant un taux d'intérêt théorique d'environ 5%, et des coûts d'amortissement et frais accessoires s'élevant à 1% de la valeur de l'immeuble. Concrètement, si une maison coûte 1 million de francs et que le prêt accordé se monte à 800 000 francs, le ménage doit gagner au moins 180 000 francs par an. La règle d'or est que les frais courants ne doivent en principe pas dépasser un tiers du revenu brut annuel.

Bien qu'ils aient augmenté, les taux hypothécaires sur le marché restent donc moins élevés que cette valeur théorique de 5%, cela même pour des échéances longues. Les taux fixes sur cinq et dix ans oscillent actuellement entre 2,5% et 3%.

Choix de vie

L'augmentation des taux a surtout entraîné une ruée sur les hypothèques Saron, indexées au taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS), qui représentent environ un tiers des prêts actuels. «Aujourd'hui, le Saron attire l'attention des clients qui étaient habitués à des taux bas, car il est plus avantageux que les échéances fixes. Toutefois, nous mettons en garde les clients, car il peut avoir une certaine volatilité. Si une hausse de 10 à 15% du loyer risque de déséquilibrer le budget familial, nous conseillons de recourir aux taux fixes», explique David Jungsten.

«Avec la hausse des taux, la propriété n'est plus aussi attractive par rapport à la location, même si les loyers vont aussi augmenter. Mais acheter n'est pas une décision uniquement financière», relève Michel Fleury. «Devenir propriétaire est un choix de vie, investir dans la pierre, c'est avant tout acheter un logement pour y habiter à long terme», conclut David Michaud.

[Lien vers l'article](#)