IMMOBILIER

Tout un pan des Suisses privés de l'accès à la propriété

La hausse continue des prix de l'immobilier et les exigences en matière de financement limitent l'accès à la propriété. Les revenus bruts nécessaires ont doublé en dix ans pour une PPE dans la région lausannoise.

JEAN-PHILIPPE BUCHS

Ils s'imaginaient vivre dans leur propre logement. Certains avaient même réservé une des PPE mises en vente à Crissier, dans l'agglomération lausannoise. Mais leur rêve s'est rapidement évanoui en dépit de taux hypothécaires historiquement bas. «Ils ne remplissaient pas les exigences fixées par les instituts financiers pour obtenir un prêt hypothécaire. Nos biens étaient pourtant destinés à la classe moyenne», constate Michel Maillard, directeur des agences de Lausanne et Vevey de Naef Immobilier.

Refusée, malgré 200 000 francs de revenus annuels

«Le financement peut s'avérer un frein à l'acquisition d'un logement, y compris pour les personnes disposant de ressources relativement élevées. Une de nos clientes qui gagne environ 200 000 francs par an s'est vu refuser l'achat d'un appartement en PPE de 1,5 million de francs», regrette Laurent Pannatier, fondateur de Proximmo.

En octobre 2019, le cabinet Wüest Partner observait déjà que «la forte hausse des prix rend la propriété inac-

LES PRIX DES BIENS SE SONT ENVOLÉS SUR DIX ANS

PLUS FORTES HAUSSES ENTRE LE 4E TRIMESTRE 2011 ET LE 3E TRIMESTRE 2021

MAISONS INDIVIDUELLES, SELON LES RÉGIONS, SANS GENÈVE*

Gruyère	+41%
Lausanne	+40%
Vevey	+38%
Sarine	+38%
Yverdon	+37%

PPE, SELON LES RÉGIONS, SANS GENÈVE*

Lausanne	+47%
Vevey	+47%
Yverdon	+42%
Sarine	+41%
Morges	+40%
Gruyère	+40%

* Dans le canton de Genève, les prix ont été calculés pour cinq communes (lire l'infographie de la page 66).

PHOTO: ALEXANDRA WEY/KEYSTONE

83 % der Originalgrösse

+19%

La hausse du nombre de propriétaires de PPE entre 2010 et 2019

cessible pour un grand nombre de familles et de couples, d'autant que les exigences en matière de financement ont été encore renforcées il y a quelques années».

Deux ans plus tard, la situation a encore empiré. «La crise du Covid-19 a encore renforcé la demande et la hausse des prix. Les ménages ont reconsidéré leurs priorités et le logement est devenu prioritaire», indique une étude réalisée par la société de conseil CBRE pour le compte de la Banque Cantonale Vaudoise.

Des hausses record dans plusieurs régions

À la demande de Bilan, le Centre d'information et de formation immobilières (CIFI) a calculé l'évolution des prix au cours des dix dernières années en Suisse romande. Résultat: les prix des PPE et des maisons individuelles se sont envolés dans toutes les régions entre le quatrième trimestre 2011 et le troisième trimestre 2021. Sans prendre en compte le canton de Genève, les hausses les plus fortes ont été enregistrées dans les régions de Lausanne et Vevey (+47% pour une PPE) et en Gruyère (+41% pour une maison individuelle).

À l'inverse, les augmentations ont été plus modestes dans le Jura bernois et dans le haut du canton de Neuchâtel avec des progressions légèrement supérieures à +20%. En raison des prix très élevés sur l'arc lémanique et dans les villes, la demande a tendance à se déplacer vers les zones périphériques ou rurales où l'acquisition d'un bien reste encore abordable pour certains revenus. D'autant que le télétravail permet d'éviter les déplacements quotidiens vers le lieu de travail.

Si les prix ne cessent de grimper, c'est parce que l'offre ne permet pas de répondre à la demande. Dans le canton de Vaud (le plus peuplé de Suisse romande), «la part des objets en propriété individuelle dans les nouveaux logements a chuté, passant d'environ 90% au début du siècle à un tiers en moyenne sur les cinq dernières années», indique l'étude de CBRE.

LES ENTRAVES À L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Entre 2012 et 2014, les instituts financiers ont pris toute une série de dispositions afin d'éviter une surchauffe du marché immobilier. Voici celles qui concernent les emprunteurs:

- La part minimale de fonds propres ne provenant pas de l'avoir du 2e pilier s'élève à 10% de la valeur de nantissement. À cela s'ajoute la nécessité de disposer de liquidités supplémentaires pour payer les frais d'achat (environ 5%).
- La dette hypothécaire est ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement du bien en l'espace de quinze ans. Cet amortissement est linéaire.
- Les instituts financiers calculent les charges mensuelles sur un taux d'intérêt théorique d'environ 5%.
- Les charges mensuelles doivent être inférieures à un tiers du revenu brut.

PHOTO: MARTIN RUETSCHI/KEYSTONE

Besoin de davantage de fonds propres

Comme le montrent les simulateurs de prêts hypothécaires, il faut disposer de davantage de fonds propres et de revenus pour devenir propriétaire, alors que les salaires n'ont guère progressé ces dernières années.

Prenons l'exemple de Vevey où les prix des transactions ont atteint des records. Selon DL MoneyPark, pour acquérir une PPE dont le prix médian s'élevait à 727 000 francs en 2011, un emprunteur devait gagner au moins 135 000 francs bruts par an. Aujourd'hui, 60 000 francs de plus sont nécessaires car le prix d'achat se monte à presque 1,1 million de francs.

L'exigence de fonds propres a, quant à elle, grimpé de plus de 68 000 francs pour atteindre 213 800 francs, dont au moins la moitié doit être apportée en cash. Et c'est sans compter les frais de base (environ 5% du prix du bien).

Un taux théorique bien supérieur au taux réel

Ce besoin supplémentaire d'argent s'explique non seulement par la flambée des prix mais aussi en raison des exigences des instituts financiers. Pour calculer la capacité financière d'un emprunteur à supporter les risques liés à une hausse du loyer de l'argent, ces derniers prennent un taux théorique d'environ 5%, alors que le taux hypothécaire réel est beaucoup plus bas (moyenne de 1,2% sur dix ans au 1er semestre 2021).

Avec un tel taux, il est de plus en plus difficile de respecter une autre condition: les coûts mensuels ne doivent pas dépasser un tiers du revenu. «Beaucoup de ménages doivent ainsi renoncer à leur projet», regrette Jérôme Félicité, président de Gerofinance/Régie du Rhône - Barnes.

91 % der Originalgrösse

La crise du Covid-19 a encore renforcé la demande pour des maisons individuelles.

ET SI LA VALEUR LOCATIVE DISPARAISSAIT...

La bataille fait rage sous la Coupole fédérale entre les partisans et les opposants de l'imposition de la valeur locative qui touche les propriétaires d'un logement. Après un échec devant le peuple en 2012, une nouvelle tentative visant à sa suppression a été lancée en février 2017. Après quatre ans de discussion, le projet est encore loin d'être approuvé par les parlementaires.

Plusieurs questions sont sur la table. L'abolition de la valeur locative entraînera-t-elle la fin partielle ou totale de la déductibilité fiscale des intérêts de la dette hypothécaire et des frais d'entretien du logement? Faut-il élaborer une réglementation applicable aux cas de rigueur pour les retraités ayant un revenu modeste? La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national vient de demander à l'Administration fédérale de clarifier la situation avant de reprendre le projet lors de sa séance de janvier 2022.

Selon la législation fiscale, un logement habité par son propriétaire est considéré comme un revenu en nature imposable. Son montant correspond au loyer fictif qu'il pourrait rapporter s'il était loué à un tiers.

Ces difficultés à acquérir un bien sont d'autant plus paradoxales qu'il est souvent plus avantageux d'être propriétaire que locataire. Selon les calculs d'UBS, «les acquéreurs de logement bénéficient de coûts d'utilisation inférieurs d'environ 10% à 15% par rapport à des locataires d'appartements comparables».

«Certains établissements se montrent toutefois plus flexibles. Chez notre partenaire le plus souple, le revenu exigé recule de quelque 30 000 francs pour un bien de 1 000 000 de francs avec un prêt hypothécaire de 800 000 francs», affirme Dimitri Cassard, un des responsables régionaux de DL MoneyPark.

Les autorités de régulation s'inquiètent

Mais la FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers) veille au grain. «Si les établissements bancaires s'écartent systématiquement des directives de l'Association suisse des banquiers et/ou appliquent pour certains produits ou groupes de clients des calculs de capacité financière allégés qui ne reposent pas sur un taux d'intérêt fixé sur une base prudente et durable, ils doivent couvrir les crédits correspondants par des fonds propres nettement plus élevés», explique son porte-parole Vinzenz Mathys.

Dimitri Cassard reconnaît que «si les instituts financiers abaissaient le taux théorique de 5% à un niveau légèrement supérieur au taux effectif, tous les efforts réalisés pour éviter une surchauffe du marché s'effondreraient. La demande s'emballerait en entraînant une nouvelle hausse des prix en raison de l'offre réduite.»

Les autorités de régulation s'inquiètent de la situation qui prévaut sur le marché. «La dynamique des prix creuse l'écart entre le prix des logements en propriété et les revenus, ce qui suggère la formation de bulles», relève la FINMA. Selon la Banque nationale suisse, les risques liés à la capacité financière des ménages atteignent des niveaux élevés. Pour les logements à usage personnel, environ 20% des nouveaux crédits sont considérés comme non viables si les taux d'intérêt augmentent à 3%. En cas de hausse à 4%, ce chiffre atteint même 30%.

Potentiel de correction à la baisse

Un krach immobilier va-t-il se produire? Les banques et les acteurs de la branche ne partagent pas la même vision. Selon la banque Raiffeisen, «rien ne laisse prédire une baisse des prix de la propriété: l'offre est réduite et la demande toujours aussi élevée».

Un avis que ne partage pas Wüest Partner. «L'évolution récente a encore augmenté le potentiel de correction à la baisse des prix des logements en propriété», souligne le cabinet de conseil. Et d'insister: «Surtout en cas de stagflation (accompagnée d'une hausse des taux d'intérêt), les prix pourraient connaître des baisses significatives.»

Faute de mesures adéquates destinées à encourager l'acquisition d'un appartement ou d'une maison individuelle et en raison d'une offre réduite, le taux de logements occupés par leur propriétaire par rapport au nombre total de logements stagne. Selon les derniers chiffres publiés par l'Office fédéral de la statistique, il s'élevait à 36,4% en 2019 et à 36,8% en 2010. Tous les cantons romands, ainsi que la catégorie couples avec enfant(s), enregistrent même un recul. Et rien n'indique un changement majeur pour les prochaines années. Devenir propriétaire restera toujours aussi difficile. ■

91 % der Originalgrösse