

Acquisition immobilière Est-ce le bon moment pour se lancer?

Contrairement à la plupart des Etats voisins, le marché immobilier suisse semble relativement stable et ses opportunités multiples en matière de rentabilité ont conduit beaucoup d'épargnants à investir dans la pierre. La fulgurante montée des prix est d'ailleurs assez significative de cet attrait, bien que le phénomène soit évidemment influencé par de nombreux facteurs, dont, notamment, l'augmentation de la population et le manque d'offre face à une demande qui ne cesse de croître depuis plusieurs années.

Laurent PANNATIER, Proximo Sàrl, www.proximo.ch

Les établissements bancaires tiennent un rôle déterminant dans le marché immobilier helvétique. Ces derniers ont, en effet, toujours tenté de réduire les risques en imposant des conditions exigeantes aux futurs acquéreurs. La part importante de fonds propres requise lors d'un achat immobilier constitue souvent le barrage principal, avec un seuil fixé généralement au minimum à 20% de la valeur du bien. En outre, les garanties financières sont tout

aussi exigeantes du fait que les établissements prêteurs demandent à ce que la charge financière annuelle, composée des frais d'entretien (env. 1% de la valeur du bien), des intérêts et de l'amortissement du crédit (1% du crédit), ne représente pas, au total plus d'un tiers du revenu brut de l'acquéreur. A cela, il faut bien entendu tenir compte que chaque acheteur est différent. Ainsi, le conseiller financier tient également compte de la situation familiale du



client, de la stabilité de son activité professionnelle, de ses projets d'avenir, de son âge, de ses garanties tierces et des éventuels risques qui pourraient survenir après l'achat. En dernier lieu, les banques ont évidemment aussi un droit de regard quant aux biens qu'elles envisagent de financer. Chaque dossier est donc étudié de façon à mesurer les conditions, les risques et l'importance de l'engagement. En effet, déterminer la capacité financière d'un acheteur n'implique pas forcément que le financement lui sera accordé pour toute acquisition rentrant dans le budget déterminé. Cela est particulièrement problématique lorsque le prix de vente d'un bien est jugé trop haut quant à sa valeur >



> réelle sur le marché, avec pour incidence directe, un financement accordé à hauteur de l'estimation bancaire.

Des taux hypothécaires très bas

Depuis plusieurs mois, les banques suisses accordent des prêts avec des taux particulièrement intéressants, ce qui a conduit de nombreuses personnes à sauter le pas vers la propriété. En effet, des familles qui pouvaient jusqu'alors avoir des difficultés à assumer un crédit hypothécaire trop important, peuvent actuellement bloquer un prêt durant dix ans avec un taux inférieur à 2% et limiter ainsi la charge financière annuelle s'y rapportant. Cette tendance a, bien entendu, rendu attractifs beaucoup d'objets mis en vente sur le marché et ce, particulièrement face à un secteur de la location des plus sensibles, avec, notamment, un manque de logements disponibles et une montée constante des loyers, si bien que louer est devenu parfois plus cher que d'assumer une acquisition pour un bien similaire. Notons toutefois que les fonds propres nécessaires à ce type d'investissement restent

néanmoins un effort financier important qui ne permet évidemment pas à tous de devenir propriétaire.

Un bon investissement

En comparaison aux États voisins, le pourcentage de propriétaires en Suisse est relativement bas. Cependant, il semble que l'idée d'acquérir un bien immobilier est devenue de plus en plus commune. En outre, en devenant propriétaire, l'acheteur place son argent avec comme possibilité de revendre à tout moment tout en espérant pouvoir réaliser une plus-value. Par ailleurs, les marchés financiers ont été durement touchés par la crise durant les dernières années et les placements classiques sont devenus moins prisés par les petits investisseurs qui restent souvent inquiets face aux risques de perdre leur argent. De plus, face à la rapide augmentation des prix de l'immobilier en Suisse, les perspectives de gains sont souvent perçues comme plus conséquentes et plus sécurisées qu'un placement bancaire habituel. La période semble donc propice à

devenir propriétaire, bien que les prix pratiqués dans certaines régions sensibles constituent toujours un frein considérable pour beaucoup d'acheteurs. De plus, le fait que l'accès à la propriété reste relativement exigeant en Suisse et l'idée avancée récemment de limiter l'accès au second pilier devraient encore créer des barrages supplémentaires pour beaucoup de foyers. Par ailleurs, la montée des prix et les sommets atteints dans certaines régions laissent également les observateurs penser qu'acheter aujourd'hui dans certaines régions n'est pas forcément une garantie de revendre plus cher demain... Néanmoins, les taux hypothécaires attractifs proposés actuellement par les banques restent évidemment l'argument central pour de nombreux acheteurs, ce qui devrait encore inciter beaucoup de monde à vouloir accéder à la propriété. ■