



Bon pour la tête

- A propos de l'Hebdo
- Contactez-nous
- Abonnement
- Boutique
- Publicité



- ☐ Sommaire
- ☐ Archives
- ☐ Events
- ☐ Culture
- ☐ Ciné
- ☐ Restos
- ☐ Rencontre



Edition du 23.04.2009 > Actuels > Immobilier > Le moment d'acheter

☐ Le moment d'acheter

Par Patrick Oberli

Propriété. Les taux hypothécaires n'ont jamais été aussi bas, alors que les prix stagnent ou baissent. Des conditions qui rendent attrayant l'achat d'un logement.

ACTUELS

- Immobilier
- Suisse
- Interview
- Monde
- Economie
- Société
- Culture
- Exposition

MIEUX COMPRENDRE

- Vin rosé
- Livre
- Lu & vu pour vous
- Débats & Polémiques
- Finance

PASSIONS

- Nedim Gürsel
- Cinéma
- Exposition
- Livre
- Musique

«Il y a dix ans, nous considérons que l'achat d'un appartement ou d'une maison était un privilège de riches. Aujourd'hui, nous possédons notre maison. Sans être millionnaires.» Filip Strbat, 35 ans et employé au Services industriels de Lausanne, rigole. Son mariage récent avec Sarah le comble de bonheur. Mais ce n'est pas tout. Lorsqu'il évoque leur logement de Granges (Veveyse), récemment acquis, Filip vibre d'avoir accédé à quelque chose qui, au départ, ne leur était pas promis.

Assiste-t-on à une «démocratisation» de la propriété? En période de crise, la question est paradoxale. Pourtant, les Filip et les Sarah sont de plus en plus nombreux. «Plusieurs de nos amis sont devenus propriétaires. Ça nous a donné envie.» Les conditions du marché, très favorables à l'acheteur, y sont aussi pour quelque chose. Tout comme un changement de mentalité.

Il y a 12 mois encore, devenir propriétaire n'était pas toujours bien vu. Pour les uns, voir leurs connaissances quitter le giron des locataires était un signe d'embourgeoisement. Pour les autres, investir son épargne dans la pierre constituait une preuve de frilosité, alors qu'il suffisait d'entrer sur les marchés financiers pour obtenir des rendements bien plus intéressants.

La crise a tout balayé. Les produits financiers ont perdu leur lustre et les propriétaires sont devenus des gens, certes aisés, mais prévoyants aux yeux de la société. Une sorte de retour du bon sens paysan, qui répète depuis la nuit des temps que seuls les murs traversent les âges.

Le traumatisme financier a bien contribué à ce changement de mentalités. Car pour soutenir leurs économies en chute libre, les banques centrales n'ont eu d'autre choix que de baisser et rebaisser leurs taux d'intérêt de référence. Une descente à la cave que les taux hypothécaires ont suivi. Au point de battre, ce printemps, des records historiques. En bout de chaîne, cette baisse du loyer de l'argent a ouvert de nouvelles perspectives à des milliers de Suisses, rendant supportables les charges d'un achat malgré des niveaux de prix toujours élevés.

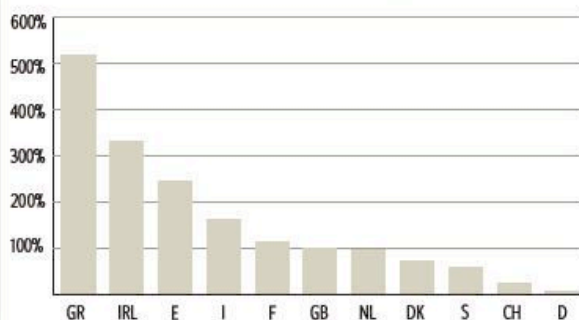
Même la prévoyance professionnelle, qui bâtit pourtant les retraites, est remise en cause depuis que de nombreuses caisses de pension affichent des taux de couverture inférieurs à 100%. «Si cela continue, que restera-t-il de cette épargne?» se demandent, à l'instar de Filip, de nombreux citoyens.

source: Fédération hypothécaire européenne

LA SUISSE N'EST PAS UNE EXCEPTION

La crise immobilière qui a submergé les Etats-Unis a aussi balayé plusieurs pays européens, comme l'Espagne, la Grande-Bretagne, l'Irlande ou la Grèce. Et la Suisse? Constitue-t-elle une exception? **Pas vraiment. Les Pays-Bas ou l'Allemagne, par exemple, s'en sortent également plutôt bien. Deux éléments, entre autres, permettent d'expliquer ces évolutions différenciées. Tout d'abord le constat que les pays en difficulté ont connu un boom (voir ci-dessous) du volume hypothécaire entre 2000 et 2007, avec une part élevée d'acheteurs ne disposant pas de fonds propres (30% en Irlande). Ensuite, le fait que la Suisse, les Pays-Bas et l'Allemagne proposent aux personnes en recherche de logement une importante offre en location qui constitue une véritable alternative à l'achat. La Suisse est un pays de locataires (65% de la population)? Tant mieux pour elle.**

CROISSANCE DU VOLUME HYPOTHÉCAIRE entre 2000 et 2007



Une insécurité qui encourage les candidats à retirer une partie ou la totalité de leur 2e pilier afin de compléter le niveau de fonds propres requis par les banques avant un achat. Reste à savoir si cette situation va se prolonger. Et combien vont en profiter. Car des prix stables et des taux bas ne changent rien à la pénurie de biens que connaissent certaines régions romandes depuis plusieurs années.

01

Des taux historiquement bas. Pour longtemps?

Il est désormais possible de négocier un taux fixe durant 5 ans à 2,5% et à 10 ans à 3,1% (consulter tableau ci-dessus). Du jamais vu. Même les professionnels de la branche n'en reviennent pas. Sans pour autant s'en plaindre. La situation est plutôt favorable aux affaires. Une bonne surprise. Car avec la crise de l'immobilier qui sévit dans de nombreux pays d'Europe, la crainte d'un effondrement du marché était encore bien réelle il y a quelques mois. Certains, à l'image de la Régie de la Couronne à Pully, n'hésitent pas à communiquer sur ce point. Avec le slogan «Attention! Chute de taux», elle fait passer les conditions favorables avant l'objet. Même les banques cantonales s'y sont mises: «Une action promotionnelle sur le taux ferme à 2 ans, sous le thème "Jurassic taux, le retour", a rencontré un large succès», constate Serge Voisard, porte-parole de la Banque cantonale du Jura.

Le message est limpide: la période a rarement été aussi propice à un acte d'achat. Et le client potentiel semble avoir reçu le message cinq sur cinq. «Durant les trois premiers mois de l'année, notre chiffre d'affaires a progressé de près de 35%», se réjouit Patrick Delarive, promoteur et régisseur, patron de la Régie de la Couronne. Une hausse essentiellement due à l'augmentation du nombre de transactions, «le niveau des prix ayant tendance à baisser».

Reste à savoir combien de temps les taux vont rester aussi bas. En la matière, les avis divergent en fonction de la durée estimée de la récession. L'injection massive de liquidités dans l'économie fait planer le risque d'un retour massif de l'inflation dès les premiers soubresauts de reprise. Avec pour corollaire une remontée du niveau des taux. Si tout le monde espère une amélioration conjoncturelle, beaucoup ne l'imaginent pas imminente. «Les prévisions indiquent une reprise au mieux en 2010. Je dirais que le niveau des taux restera bas pour les deux prochaines années», estime Hervé Froidevaux, consultant senior chez Wüest & Partner.

A ce stade, les futurs et les nouveaux propriétaires semblent privilégier l'acquis. Selon comparis.ch, plus de la moitié d'entre eux optent pour des hypothèques d'une durée de 7 à 10 ans. La part des personnes séduites par les taux variables est, elle, devenue insignifiante (2%). «De toute manière, les banques ne favorisent pas le variable. Fixer un contrat dans la durée leur permet de retenir plus longtemps le client», remarque Patrick Delarive. Dans les banques cantonales, qui enregistrent un accroissement du volume, les clients se choisissent principalement des contrats d'une durée de 2 ou 5 ans.

Durant les premiers mois de 2009, le volume élevé des transactions s'est maintenu: «Mais c'est peut-être lié à l'inertie de la branche. Nous nous attendons toutefois à un tassement de la demande pour les objets à usage propre de moyen standing, si les incertitudes liées à la situation économique perdurent,» explique Pierre-Alain Leuenberger, responsable de la gestion des crédits à la Banque cantonale neuchâteloise.

02

Des prix stables ou en légère baisse

On ne le voit pas au premier coup d'œil dans les annonces. Mais les prix, pour la première fois depuis 10 ans, ne progressent plus, voire baissent dans certains segments du marché. «Les prix se corrigent, mais en douceur», remarque Patrick Delarive. «Les régions périphériques, comme le Jura ou les Montagnes neuchâteloises, sont les premières touchées. Tout comme les stations de montagne où les prix avaient atteint des sommets. Il sera aussi intéressant de surveiller l'évolution du marché dans les zones où l'on a beaucoup construit ces dernières années, comme la Gruyère, la région de Morat ou sur l'axe Lausanne-Yverdon. D'autre part, le haut de gamme devrait enregistrer un recul des prix», souligne Hervé Froidevaux. Au quotidien, le rapport de force entre acheteur et vendeur s'est quelque peu modifié. Patrick Delarive, qui se voit volontiers en «marieur», le détaille: «Il y a un an encore, le vendeur prenait systématiquement le haut de la fourchette d'une évaluation. Auquel il ajoutait une sorte de prime à la vente de 10%. Aujourd'hui, cette prime a disparu. Pour notre part, nous avons même mis en garde les candidats à la vente en leur conseillant de renoncer à ce bonus.» De plus, les acheteurs sont moins pressés, n'hésitant plus à proposer une contre-offre. «Le marché s'est un peu détendu. On le remarque au nombre de demandes d'évaluation que nous recevons.»

Un autre élément fait pression sur les prix: l'attitude des banques. Car même si, à l'exception des deux grandes banques, elles disposent d'énormément de liquidités, elles sont devenues plus restrictives. Non qu'elles aient changé le quota de fonds propres nécessaire (20% du prix d'achat), mais dans l'examen du dossier, «les évaluations sont plus strictes, plus professionnelles. Les banques auront plutôt tendance à prêter pour la partie inférieure de la fourchette de prix», constate Léonard Vernet, président de l'Union genevoise des professionnels de l'immobilier. Selon Roland Bron, directeur de VZ Suisse romande à Lausanne, «il arrive même que les estimations soient inférieures au prix d'achat». De même, les établissements sont très attentifs à la stabilité des revenus, refusant de prendre en compte les parties variables de ceux-ci.

S'ils baissent, les prix ne devraient pas s'effondrer. Même si sur de nombreux points conjoncturels, la

situation ressemble à celle prévalant au début de la crise des années 80 – les banques suisses avaient dû amortir l'équivalent de 60 milliards de francs actuels – personne n'envisage une dégringolade du marché. «Les Suisses disposent avec le marché de la location d'une vraie alternative à l'achat. De plus, les conditions demandées par les banques sont strictes et la part des hypothèques à taux variable relativement faible. Autrement dit, même si les taux devaient remonter rapidement, cela n'entraînerait pas une vague de mises en vente, telle que l'ont connue l'Espagne ou l'Irlande», constate Hervé Froidevaux. Enfin, la lex Koller qui limite la vente de biens immobiliers aux étrangers, longtemps considérée comme un frein au développement du secteur, se révèle être un paravent à la spéculation. Elle a empêché la demande d'être encore plus forte, analyse Léonard Vernet, notamment du côté de Genève où le déficit d'objets est chronique.

03

Désavantage aux locations

Pour Christophe, jeune père de famille neuchâtelois qui vient d'emménager dans son appartement après avoir acheté sur plan, le niveau des taux hypothécaires s'est révélé déterminant. «Lorsque nous avons pris notre décision, il n'était pas encore aussi bas qu'aujourd'hui. Mais je ne regrette pas. Nous avons fait le pas au moment où nous avons les moyens d'assumer notre achat.» En particulier, quand un rapide calcul lui a prouvé que payer des intérêts hypothécaires lui reviendrait moins cher que la location de son trois-pièces et demi. Filip et Sarah, qui habitaient jusqu'à récemment un appartement de 36 m², ont fait le même raisonnement: «Nous songions à déménager. Mais lorsque l'on voyait le niveau des locations à Lausanne et dans les environs, cela plaçait en faveur d'un achat. Les charges étaient comparables, avec l'avantage de posséder son chez-soi.»

Ce déséquilibre en faveur de la propriété devrait se maintenir encore quelque temps. En particulier dans les régions saturées. «Personne n'a vraiment intérêt à construire pour la location, regrette Léonard Vernet, président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier à Genève. Les terrains sont tellement chers et rares que cela nous contraint quasiment à la vente. La location n'est pas rentable.»

Pour sa part, Patrick Delarive dénonce la différence de contenu entre le discours et les actes des politiques: «Les terrains, notamment dans le canton de Vaud, on les a. Après, il faut la volonté. Si l'Etat et les communes souhaitent favoriser les logements, sociaux notamment, ils doivent encourager les promoteurs à s'engager. Par exemple, avec des incitations fiscales pour ceux qui développent des projets de locatifs. Ou en réduisant un peu leur prétention lors de la vente de terrains destinés à ce secteur. En vendant au prix du marché, tellement élevé, ils favorisent les PPE au détriment des logements sociaux.»

04

2e pilier: la tentation du retrait

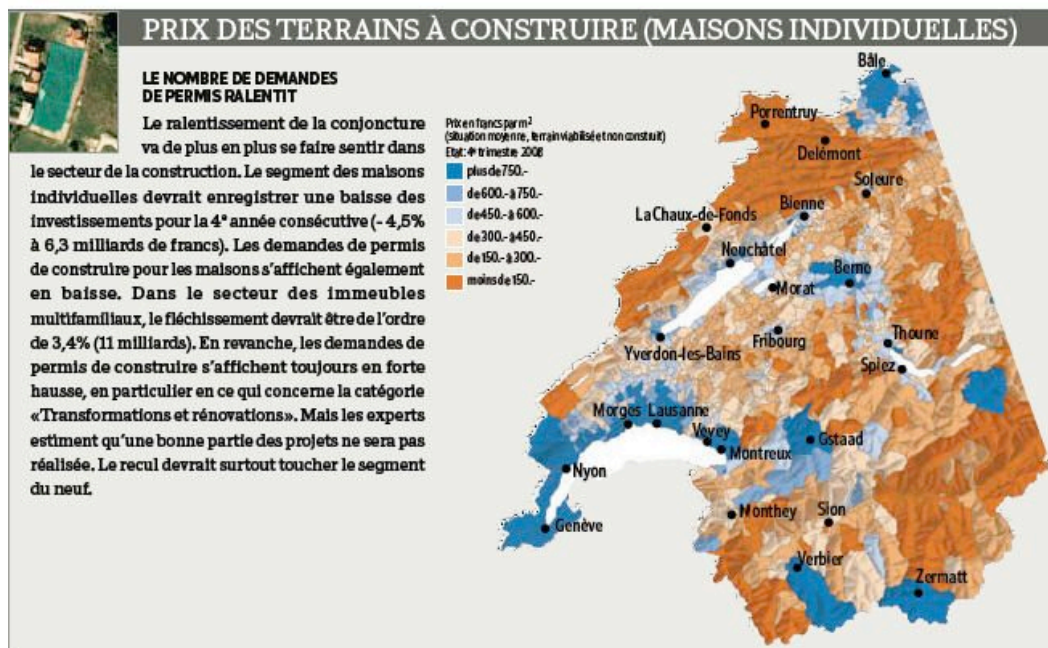
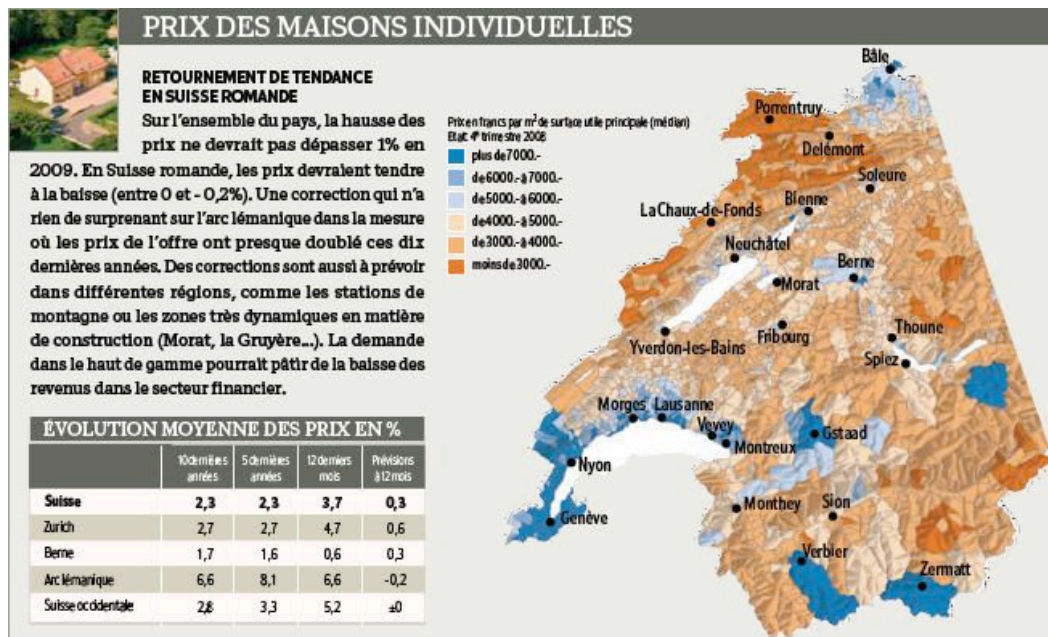
Taux hypothécaires bas et prix stabilisés ne sont pas les seuls facteurs incitant les candidats à la propriété à se jeter à l'eau. Les marchés financiers ratiboisés, qui ont détruit dans leur chute une partie de la prévoyance sociale, y sont aussi pour beaucoup. Les difficultés annoncées des caisses de pension, toujours plus nombreuses à afficher une sous-couverture, ne sont pas faites pour restaurer la confiance. «Je n'ai aucune assurance concernant ma retraite. Elle est lointaine. Que restera-t-il de mes cotisations?», se justifie Sandro, 42 ans, qui envisage le retrait d'une partie de son 2e pilier pour financer son appartement dans le Jura bernois. Un raisonnement proche de celui de Filip Strbat: «J'ai retiré la totalité de mon 2e pilier pour compléter mes fonds propres. Angoissé? Même pas. Il me reste trente ans de vie professionnelle. Normalement, mon salaire devrait croître et mes cotisations avec. Et puis, à l'âge de la retraite, les charges liées à la maison seront fortement réduites par l'assurance-vie (3e pilier) constituée pour rembourser une partie de l'emprunt.»

Si la tentation de retirer son 2e pilier est toujours plus grande, elle n'a pas la faveur des spécialistes. «Il existe une deuxième possibilité: le nantissement. La prestation de libre-passage est mise en gage auprès de la banque qui prêtera un montant supérieur (90 ou 100% du prix d'achat, au lieu de 80%) en contrepartie. Elle utilisera son droit si le propriétaire ne paie pas régulièrement ses charges hypothécaires, ce qui est rare. Objectivement, il n'y a aucune raison de retirer son 2e pilier. Sauf, bien sûr, si les revenus réguliers du demandeur ne lui permettent pas d'assumer ses charges», explique Roland Bron. Stéphane Lanz, associé chez Defferrard & Lanz, à Lausanne, rappelle aussi qu'il faut être conscient «qu'un retrait touche à la prévoyance. Il est prudent d'établir alors un plan d'épargne. Et surtout de bien vérifier son incidence sur les rentes en cas d'invalidité et de décès. De plus, fiscalement, le nantissement est souvent plus intéressant, car il n'est pas immédiatement imposable, contrairement au retrait.»

Outre la prudence, un second écueil pourrait se dresser de plus en plus souvent devant les candidats au retrait: les caisses de pension elles-mêmes. «La non-libération des prestations de libre-passage figure parmi les mesures prises par les caisses pour se maintenir à flot», confirme Stéphane Lanz. Mais celle-ci est temporaire: «Le délai est de six ou douze mois. Ce n'est pas la première fois que ce type de mesures est envisagé. Mais il y a presque toujours un moyen de trouver une solution. Dans la majorité des cas, il est possible de nantir la prestation de libre-passage. Ou alors, de faire appel à un crédit-tampon, accordé contre l'engagement ferme de la caisse de pension de libérer l'argent à une date précise.»

Ces préoccupations ne touchent plus Filip et Sarah. Sur leur terrasse, en face des Alpes, ils savent que

durant 10 ans leurs charges ne vont plus bouger. Une sérénité qui vaut de l'or: «C'est une bonne tranche de vie, que les quelques sacrifices consentis pour réunir les fonds propres valent largement.»



source: graphiques et cartes: Wüest&Partner; www.wuestundpartner.com Images: Régis Colombo www.diapo.ch

DES TAUX HYPOTHÉCAIRES HISTORIQUEMENT BAS

HYPOTHÈQUES À TAUX VARIABLE

Etat 11/1er resp. janvier 2009

DES EMPRUNTEURS PRÉVOYANTS

La chute continue des taux hypothécaires constitue une occasion en or pour les nouveaux propriétaires et ceux qui ont un emprunt à renouveler. Ce niveau historique entraîne un changement dans la demande des clients auprès des banques. Alors qu'il y a six mois, ils étaient encore 22% à miser sur le variable, ils n'étaient plus que 2% au premier trimestre 2009. En revanche, selon les dernières estimations de comparis, plus de la moitié des propriétaires souhaitent emprunter sur le long terme (7 à 10 ans). Autrement dit: le marché semble estimer qu'il sera difficile de descendre plus bas.

COMPAREZ VOS TAUX

Type de taux(%)	Droit	Tès bon	Bon
Construction	2,00	2,25	2,5+1/4
Variable	2,625	2,75	3
Libor 3 mois	0,99	1,24	1,49
1 an	1,40	1,60	1,80
2 ans	1,36	1,56	1,76
3 ans	1,68	1,88	2,08
4 ans	1,98	2,18	2,38
5 ans	2,24	2,44	2,64
6 ans	2,42	2,62	2,82
7 ans	2,57	2,77	2,97
8 ans	2,69	2,89	3,09
9 ans	2,79	2,99	3,19
10 ans	2,90	3,10	3,30
15 ans	3,15	3,35	3,55
20 ans	3,48	3,58	3,68

source: graphique: BNS; Taux: Defferrard&Lanz www.D-L.ch

PRIX DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ

PERIODE DE STAGNATION

Les taux hypothécaires à la baisse, une hausse des revenus réels et l'augmentation de la population résidente ont soutenu la demande. Résultat: les prix ont encore progressé de 2% au 2^e semestre 2008. Mais la tendance devrait ralentir et les prix de l'offre se tasser, sans toutefois réellement reculer. Surtout recherchés par des petites familles, des personnes âgées seules ou en couple, les logements de surface moyenne (3 à 4,5 pièces) sont les plus demandés. C'est aussi dans ce segment que les prix progressent le plus. Le bassin lémanique, une nouvelle fois, termine en tête du classement de hausse des prix des régions suisses (+ 3,2% au deuxième semestre 2008). La forte extension du volume de l'offre pourrait entraîner une légère baisse en 2009, la première depuis dix ans.

ÉVOLUTION MOYENNE DES PRIX EN %

	10 derniers années	5 derniers années	12 derniers mois	Prévisions à 12 mois
Suisse	3,3	2,6	4,5	±0
Zürich	3,5	2,4	5,8	±0
Berne	2,7	2,5	3,5	0,3
Arc lémanique	6,7	7,3	11,3	-0,3
Suisse occidentale	3,6	4,4	2,5	±0

LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ

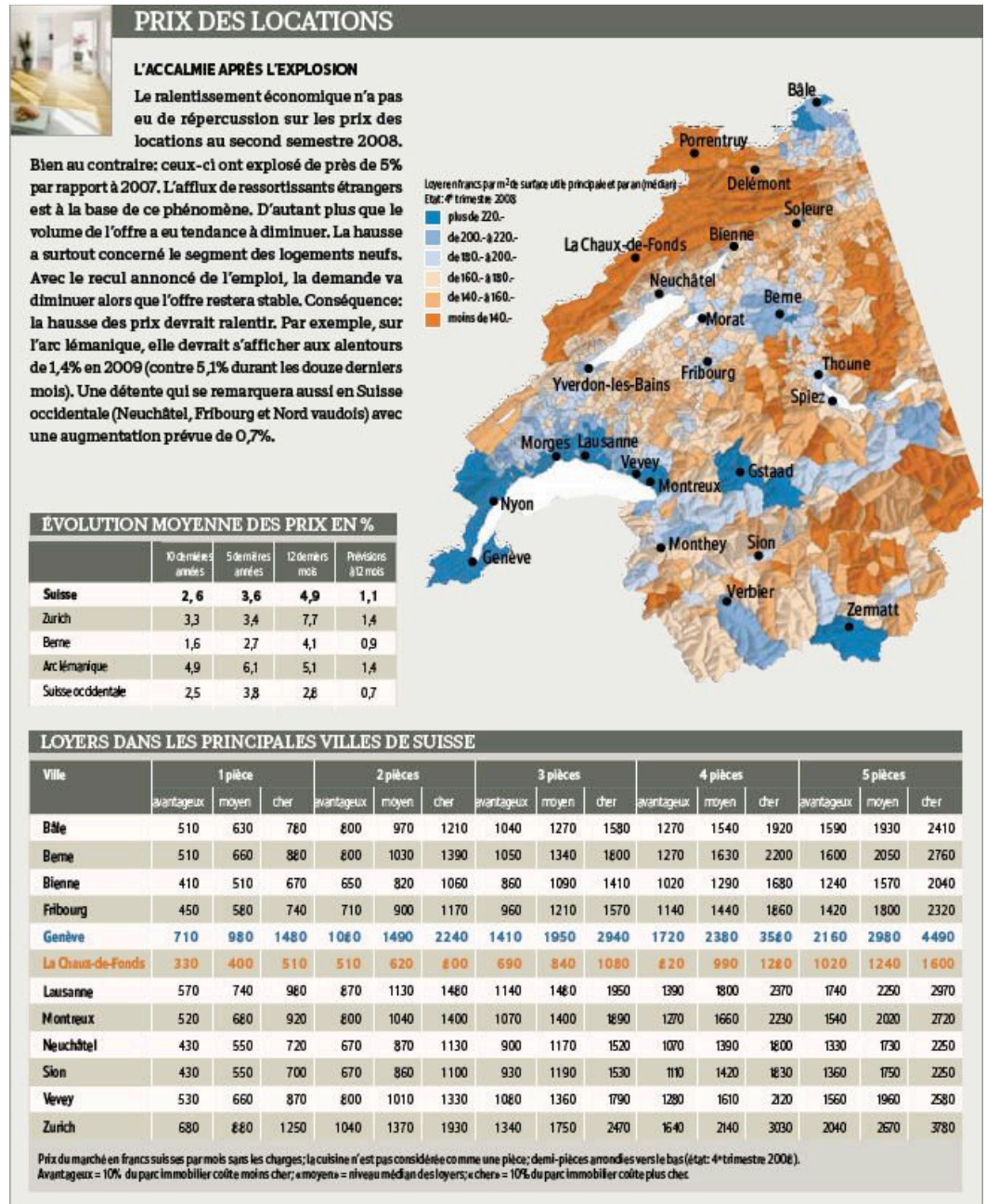
Ville	4 pièces			5 pièces		
	avantageux	moyen	cher	avantageux	moyen	cher
Bâle	444000	592000	847000	565000	752000	1077000
Berne	354000	558000	950000	445000	702000	1195000
Bienne	309000	404000	526000	389000	508000	663000
Fribourg	347000	436000	538000	444000	558000	688000
Genève	719000	1128000	1623000	915000	1436000	2066000
La Chaux-de-Fonds	231000	313000	425000	296000	400000	543000
Lausanne	524000	676000	989000	667000	860000	1259000
Montreux	509000	671000	1026000	648000	856000	1308000
Neuchâtel	383000	520000	797000	491000	666000	1020000
Sion	295000	399000	545000	377000	508000	694000
Vevey	480000	614000	960000	612000	783000	1224000
Zürich	534000	818000	1314000	672000	1030000	1655000

MAISONS INDIVIDUELLES

5 pièces			6 pièces		
avantageux	moyen	cher	avantageux	moyen	cher
513000	777000	1237000	619000	936000	1490000
440000	685000	1071000	536000	834000	1305000
359000	578000	949000	436000	703000	1154000
391000	602000	837000	469000	722000	1005000
736000	1233000	1969000	877000	1470000	2347000
300000	471000	693000	361000	566000	832000
534000	855000	1404000	636000	1019000	1673000
559000	854000	1531000	665000	1055000	1820000
416000	640000	1111000	499000	768000	1334000
414000	546000	924000	501000	660000	1119000
506000	907000	1476000	602000	1078000	1754000
619000	1033000	1890000	757000	1262000	2310000

Prix du marché en francs suisses; la cuisine n'est pas considérée comme une pièce; demi-pièces arrondies vers le bas (état: 4^e trimestre 2008).
Avantageux = 10% du parc immobilier coûte moins cher; «moyens» = niveau médian des loyers; «chers» = 10% du parc immobilier coûte plus cher.

source: Régis Colombo www.diapo.ch



source: Wüest&Partner; www.wuestundpartner.com

Mot-clés : Immobilier, achat, Crise, Marché, Taux hypothécaires, Logement,

Kiva Microfinance

"Loans that Change Lives."
Make a Difference and
Lend Today!

www.kiva.org

Public Service Ads by Google

Réagir à l'article

Commander  chez vous pendant 3 mois pour **Fr.25.-**

Nos liens | Service des abonnés


Made by NBA

Partenaire(s) : www.immoscout24.ch