

Chronique

Par Nicolas Sabater,
membre du comité de l'USPI Vaud*



Garder l'accès à la propriété pour la classe moyenne

En raison de l'évolution observée sur les marchés hypothécaire et immobilier, le Conseil fédéral a décidé récemment de réactiver le volant anticyclique de fonds propres sur proposition de la Banque nationale suisse. Les banques seront donc contraintes, à partir du 30 septembre 2022, de détenir des fonds propres supplémentaires. Ce volant de fonds propres correspondra à 2,5% des positions pondérées garanties directement ou indirectement par un gage immobilier situé en Suisse.

Le Conseil fédéral estime que cette mesure renforce la résistance du secteur bancaire lorsque des dé-

«S'il est vrai que la demande est soutenue, nous ne sommes pas dans un marché spéculatif.»

séquilibres entraînent des corrections sur les marchés hypothécaire et immobilier et il prévient de toute nouvelle dégradation de la situation sur les marchés.

S'il est vrai que la demande immobilière en matière résidentielle est

soutenue par rapport à l'offre, ce qui génère une pression à la hausse sur les prix immobiliers, nous ne sommes pas dans un marché spéculatif.

En outre, cette mesure vient s'ajouter aux contraintes financières actuelles que devront respecter de potentiels acquéreurs. En effet, ceux-ci doivent amener 20% de fonds propres dont une part de 10% ne doit pas provenir du deuxième pilier. Une fois la question des fonds propres réglée, les potentiels acquéreurs devront disposer de suffisamment de revenu afin de supporter des charges théoriques d'intérêt de 5% sur le montant emprunté, augmentées de 1% pour

l'amortissement et de 1% pour les frais d'entretien, soit un total de 7%.

A force de durcir les conditions d'accès au crédit hypothécaire, l'accès à la propriété pour la classe moyenne devient de plus en plus difficile, ce qui va totalement à l'encontre de la mission constitutionnelle de la Confédération d'encourager l'accession à la propriété, ce d'autant plus que le taux de propriétaires en Suisse est l'un des plus bas d'Europe.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud