Chronique

Par Louis Martin,
membre du comité de l'USPI Vaud*

Accès à la propriété, quelle volonté politique?

L'investissement dans la pierre reste une valeur sûre. Jusqu'en 2001, afin de permettre aux Suisses de devenir propriétaires, la Confédération a encouragé l'accession à la propriété. Depuis 2003, ces aides se limitent aux coopératives d'habitation et aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le Canton de Vaud garantit, en qualité d'arrière-caution, l'action de la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire.

En Suisse, 44% des ménages sont propriétaires de leur logement (moyenne dans l'Union européenne: 70%). Un soutien plus fort des autorités serait préférable au durcissement actuel qui rend l'accès à la propriété de plus en plus difficile par un arsenal de mesures telles que l'exigence de fonds propres élevés, des restrictions d'utilisation du 2e pilier, un ratio coût-revenu qui se base sur un taux d'intérêt fictif de 5% soit, avec les frais et l'amortissement, un taux de 7% nécessitant un revenu de 142 000 francs pour l'achat d'un bien à 850 000 francs financé à 80%.

> «La FINMA restreint l'accès de la propriété aux particuliers et offre le marché des biens de rendement aux investisseurs institutionnels»

Dès janvier 2020, il y aura un durcissement des exigences relatives au nantissement et à l'amortissement des crédits hypothécaires destinés à des immeubles de rendement et la FINMA souhaite que, sur une base volontaire, les appartements en PPE et les maisons individuelles qui ne sont pas habités par leur propriétaire mais loués soient traités sur la même base que les immeubles de rendement. Ainsi la FINMA restreint l'accès de la propriété aux particuliers et offre le marché des biens de rendement aux investisseurs institutionnels qui doivent investir les parts de 2e pilier que le futur propriétaire suisse ne peut plus utiliser librement.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud