

L'accès à la propriété en Suisse IMMO

Malgré un niveau de vie élevé, la Suisse affiche un taux de propriétaires parmi les plus bas au monde. Ainsi, seuls 34% des ménages helvétiques possèdent leur logement. Une proportion qui s'élève à 80% en Espagne, plus de 70% en Norvège et en Italie, et environ 55% chez nos voisins français. Pourquoi notre pays fait-il figure de lanterne rouge en matière d'accession à la propriété immobilière ? Dirigée par le professeur Martin Hoesli, une récente étude permet de mieux comprendre les mécanismes expliquant ce phénomène mais aussi, grâce au modèle inédit développé par les chercheurs, de conduire des simulations afin de mesurer isolément l'impact de certains facteurs ou mesures spécifiques sur le taux de propriétaires en Suisse.

Portant sur 3'600 ménages répartis sur cinq cantons (Genève, Vaud, Zurich, Bâle et Berne), les travaux conduits par l'équipe de Martin Hoesli, englobent, pour la première fois, l'ensemble des paramètres susceptibles d'influer sur la décision d'acheter ou de louer un logement. Les chercheurs ont prêté une attention particulière au coût relatif de l'accès à la propriété par rapport à la location. Parmi les variables prises en compte figurent notamment les niveaux de prix et les loyers des logements, la fiscalité ou encore, les conditions d'octroi des prêts hypothécaires ou encore les revenus et fortunes des ménages.

Les conclusions de l'étude démontrent que les prix élevés de l'immobilier par rapport aux loyers, aux revenus et à la fortune des ménages demeurent aujourd'hui la cause principale de la faible proportion de propriétaires en Suisse. Un changement en matière de pratique des prêts hypothécaires n'aurait qu'un impact négligeable. Ainsi, réduire de 10% la proportion de fonds propres exigés lors de l'acquisition d'un bien immobilier pourrait se traduire par une augmentation de 1% du taux de propriétaires. En revanche, la suppression de l'impôt sur la valeur locative permettrait d'augmenter celui-ci d'environ 10%.



Martin Hoesli est professeur de gestion financière de l'immobilier à l'Université de Genève (HEC et **Swiss Finance Institute**) et à l'Université d'Aberdeen (Grande-Bretagne).

Référence :

«Why Do the Swiss Rent?», par Steven C. Bourassa, Martin Hoesli, Springer Science + Business Media, LLC 2008, publié dans le Cahier de recherches HEC n° 2009.07, à paraître dans le Journal of Real Estate Finance and Economics.

: