



Hausse des taux d'intérêt, de l'inflation, des coûts de la propriété, de la construction et de l'énergie, élévation des barrières à l'éligibilité pour un prêt hypothécaire ou encore offre de biens insuffisants : **l'accès à la propriété est un rêve toujours plus difficile à réaliser pour le commun des ménages suisses.**

Alors que 60% des ménages pouvaient s'offrir un bien de taille moyenne au début des années 2000, seulement 15% pourraient y parvenir aujourd'hui, soulignait en mai dernier l'étude « Real Estate Focus 2024 » d'UBS. Selon Thomas Veraguth, économiste spécialiste en immobilier de la grande banque, le nombre de nouvelles recherches de biens a ainsi atteint en juillet 2023 son niveau le plus bas depuis 2015. « La croissance des prêts hypothécaires octroyés aux ménages a elle aussi fortement diminué », précise-t-il. Pourtant, la majorité (55%) des locataires rêve toujours d'acquérir son propre logement.

Le viager

Longtemps seul sur le marché, le pionnier du viager Savinter a vu arriver plusieurs concurrents au cours des cinq dernières années. De trois à quatre ventes annuelles à son lancement il y a vingt-deux ans, Savinter en conclut désormais plusieurs ventes par mois. Les particuliers qui achètent pour pouvoir habiter la propriété plus tard représentent 30 à 40% des transactions.

Le viager est protéiforme : avec ou sans rente, droit d'habitation ou non, à durée indéterminée ou à terme: aux parties de s'accorder pour trouver une formule qui convienne à tout le monde, puis de l'inscrire dans un acte notarié.

Le prix de la propriété en viager peut s'avérer très séduisant. Déjà parce que le droit d'habitation, calculé notamment en fonction de l'espérance de vie du vendeur, fait baisser le prix de vente de 30% environ. Ensuite parce que l'acquéreur peut déduire de nombreuses charges des impôts, dont les rentes versées, à hauteur de 40%.

Lors de la signature, l'acquéreur paie au vendeur une partie seulement du prix de vente – le bouquet. Le reste est versé sous forme de rente, un paiement unique est envisageable. Tant le montant du bouquet que celui de la rente sont fixés librement.

Il faut malgré tout bénéficier de revenus assez importants pour assumer la rente viagère ainsi que les frais de notariat, à la charge de l'acheteur. Les établissements financiers se montrent en outre souvent réticents à financer le bouquet. En cas de non-paiement, difficile d'opérer une vente forcée sur un bien occupé.

«Les banques cantonales ne sont pas frileuses lorsqu'il n'y a pas de rente, rectifie le président de Savinter, Michel Jacques Petit. Et s'il y en a, c'est un faux problème. En vingt-deux ans, je n'ai connu que deux cas où les personnes ne pouvaient plus payer. Nous avons revendu les viagers sans souci.»