

## L'avis de l'expert

## Acheter, toujours avantageux?

**Michel Fleury**  
Économiste  
chez Raiffeisen  
Suisse



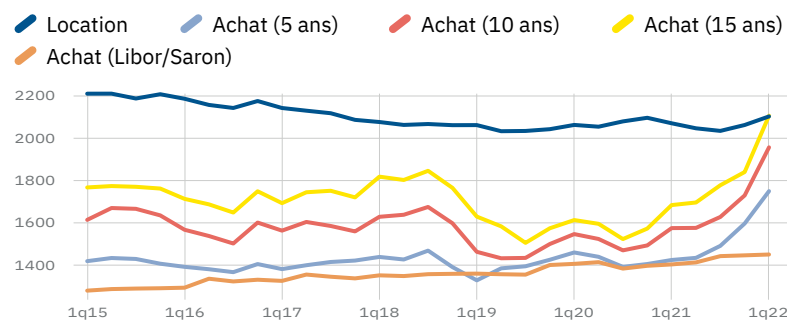
**D**evenir propriétaire ou rester locataire? Voilà une question que la plupart des Suissesses et Suisses se posent à un moment ou l'autre de leur vie. Si les deux options présentent chacune leurs avantages et inconvénients, il était jusqu'ici - en termes strictement financiers - systématiquement plus avantageux d'acheter son logement si l'on en avait les moyens. Avec le revirement actuel des taux, la situation pourrait bien changer.

Les taux à long terme ont fortement augmenté ces derniers mois, portés par les craintes inflationnistes au niveau mondial et la pression accrue sur les banques centrales pour qu'elles resserrent leur politique monétaire. Jusqu'à présent épargnée par les turbulences, la Suisse a vu ses crédits hypothécaires à long terme renchérir nettement, ébranlant ainsi une règle d'or sur le marché helvétique de la propriété: acheter son logement peut désormais se révéler tout aussi coûteux que de le louer.

L'avantage financier des propriétaires fond en effet comme neige au soleil à partir d'un intérêt hypothécaire d'environ 2,5%. Ainsi, début décembre

## L'avantage financier de la propriété du logement se réduit

Coûts de logement mensuels dans un appartement en location typique par rapport à des propriétés financées de différentes façons.



Graphique: D. Harmel. Source: Meta-Sys, SRED, BNS, Raiffeisen Economic Research

«Acheter son logement peut désormais se révéler tout aussi coûteux que de le louer.»

2021, le taux d'une hypothèque fixe sur dix ans était en moyenne encore inférieur à 1,3%. Fin avril, cette même hypothèque affichait un taux supérieur à 2,3%, soit un renchérissement d'environ un point de pourcentage en quatre mois. En prenant l'exemple du financement à 80% d'une maison va-

lant un million de francs, cela représente un surcoût annuel de plus de 8000 francs, soit plus de 80'000 francs sur toute la durée du financement. Cette hausse rapide des taux ne concerne toutefois pour l'instant que les hypothèques fixes à long terme. Les crédits à échéances plus courtes ont connu une progression nettement moins prononcée. Par ailleurs, les hypothèques Saron, dont le taux d'intérêt est lié au marché monétaire, continuent d'évoluer à un niveau historiquement faible, qui reste ainsi très attractif. Il existe donc encore des solutions de financement grâce auxquelles l'achat reste nettement plus avantageux que la location.

Grâce aux taux extrêmement bas des dernières années, les propriétaires immobiliers avaient pu profiter de frais de logement très faibles. En effet, l'achat d'un appartement classique dans une nouvelle construction (4 pièces, 100 m<sup>2</sup>) avec une hypothèque sur cinq ans permettait d'économiser près d'un tiers des frais de logement par rapport à la location d'un appartement identique. Cet avantage aujourd'hui nettement diminué. Au premier trimestre 2022, l'achat de l'appartement en question ne permettrait plus d'économiser qu'environ 17% des frais de logement, soit moitié moins. Ces calculs dépendent bien entendu en grande partie du bien à acheter. Et le coût n'est évidemment de loin pas le seul critère qui entre en matière lors de l'achat du logement de ses rêves: la sécurité, l'indépendance, la prévoyance ou encore la future vie de famille entrent également en ligne de compte. Ainsi, même si les avantages purement financiers se réduisent progressivement, de nombreux acheteurs trouveront toujours suffisamment de raisons d'accéder à la propriété. Parmi ceux qui le peuvent, nombreux sont ceux qui sont disposés à mettre la main à la poche. Mais à l'avenir, il sera d'autant plus important d'évaluer plus précisément les avantages d'un achat par rapport à la location

[www.raiffeisencasa.ch](http://www.raiffeisencasa.ch)

## Chronique

Par Anne Hospitel, membre de wipswiss et cheffe de projets développement immobilier chez Losinger Marazzi



## Intégrer l'implication citoyenne dans les projets

«Comment intégrer l'implication citoyenne dans nos projets immobiliers, via des démarches participatives?» C'était l'objectif d'une conférence-visite dans le tout nouveau quartier d'Eglantine, à Morges, organisée par wipswiss, réseau pour les leaders féminins dans le monde immobilier suisse, en partenariat avec Losinger Marazzi SA.

Losinger Marazzi est le développeur immobilier et constructeur du quartier. À ce titre, l'entreprise a contribué à la concertation avec les citoyens morgiens sur le plan partiel

d'affectation dont est issu le quartier, avec la Ville de Morges.

Elle a également mandaté Pro Senectute «dans le but de lancer concrètement une dynamique de vie sociale de quartier, qui, nous l'espérons, continuera dans l'avenir», a expliqué Louise Wernert, de la société Losinger Marazzi.

Marion Zwyygart, de Pro Senectute, a détaillé les activités régulières mises en place: ouvertes à tous les habitants du quartier, dans la salle commune du quartier ou dans les généreux espaces verts. Les activités vont

de la chasse aux œufs de Pâques à des ateliers créatifs. Enfin, Tribu Architecture, un des bureaux d'architectes du quartier, représenté par Lya Blanc, a présenté différents projets incluant la concertation des habitants et citoyens.

Après la conférence a suivi une visite du nouveau quartier d'environ 400 logements, PPE et logements locatifs, tous livrés depuis mi-mai. Un cocktail a clôturé l'événement et permis aux participantes d'échanger, de se retrouver, de faire connaissance. Comme le credo de wipswiss est re-

lier, intégrer et rendre visible, nous nous réjouissons de proposer à nos membres des formats différents on et offline.

Le prochain événement en Suisse romande se tiendra le 2 septembre à Genève. Le thème sera de découvrir la Genève internationale. De plus, le 23 août, #wipswissenergy propose une session en ligne avec Cornelia Ritz Bossicard, qui pose la question: «Comment devenir une membre d'un conseil d'administration.»

[www.wipswiss.ch](http://www.wipswiss.ch)