

Chronique

# Faire l'acquisition d'un bien immobilier?

Telle est la question que vous vous posez peut-être au regard de la situation du marché immobilier de ces derniers mois. Et vous n'êtes pas les seuls. Plusieurs spécialistes notent une augmentation du nombre de demandes, tant pour l'achat d'une propriété par étage (PPE) que pour celui d'une maison individuelle.

Cette situation peut sembler paradoxale quand on sait que les prix de l'immobilier ont encore augmenté. C'est en tout cas ce que révèle un communiqué de presse publié le 17 janvier par Fährländer Partner Raumentwicklung, faisant part d'une hausse des prix des maisons individuelles de 1,4% au dernier trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent, et de 4,8% par rapport à la même période en 2023. Les prix des appartements en copropriété ont, quant à eux, augmenté de 1,2% par rapport au trimestre précédent et de 1,6% en comparaison annuelle.

De nombreux experts envisagent une poursuite de ces hausses, à l'instar de Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse. Il indiquait au début de janvier que «la demande devrait continuer à augmenter au début de

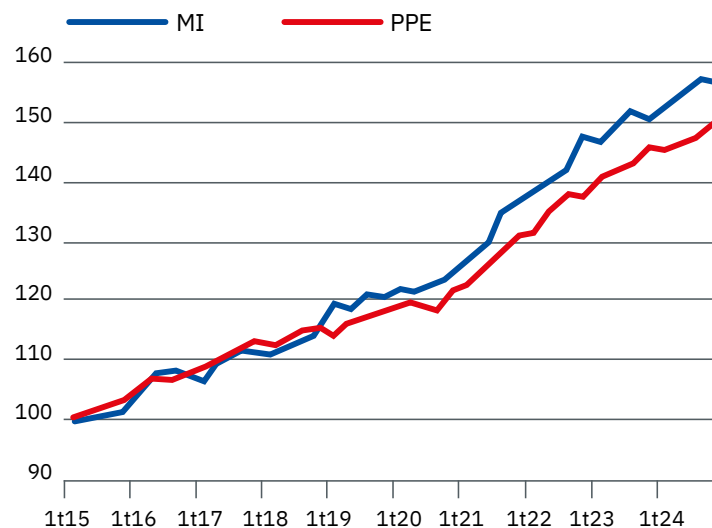
la nouvelle année et l'évolution des prix ainsi s'accélérer une fois encore». La banque note cependant une légère baisse de 0,1% du prix des maisons individuelles par rapport au trimestre précédent. Mais cet épiphénomène ne suffit pas à ralentir la tendance haussière des prix des logements.

Hausse des prix des logements à l'achat, accélération de la dynamique du marché de l'acquisition: comment expliquer cette situation? Trois facteurs permettent de mettre un peu de perspective.

Tout d'abord, la crise du logement locatif. Se loger devient de plus en plus difficile étant donné la raréfaction des biens. Le taux de vacance est en constante diminution depuis cinq ans, étant passé de 1,72 en 2020 à 1,08 en 2024 selon l'Office fédéral du logement (OFL). La Confédération a élaboré un plan d'action en vue de lutter contre cette pénurie, en déléguant la mise en place des mesures à différents partenaires et en mandant l'OFL pour réaliser une enquête annuelle sur la vélocité de réalisation des mesures. Reste à voir la portée réelle de ces mesures au vu de la forte tension sur le marché locatif.

## Prix des logements en propriété à usage propre

Indice des prix des transactions Raiffeisen, 100 = 1<sup>er</sup> trimestre 2015



Source: SRED, Raiffeisen Economic Research.

Ensuite, la baisse des taux hypothécaires. Selon les spécialistes, les taux hypothécaires devraient se maintenir en deçà de la barre des 1% en 2025, tant pour les prêts à taux fixes qu'à taux variables. Bien que personne ne puisse garantir la stabilité des taux, cette projection est partagée par de nombreux experts. D'autant que la Banque nationale suisse (BNS) a de nouveau baissé son taux directeur en dé-

tembre dernier et qu'une nouvelle baisse est attendue dans quelques semaines. Certains prédisent même le retour des taux négatifs à moyen terme. Enfin, le projet de loi visant à abolir la valeur locative pour les propriétaires. Adopté par le Conseil des États et le Conseil national le 20 décembre 2024, ce projet doit encore passer par de nombreuses étapes avant de voir le jour. Bien que su-

jet à discussions (notamment sur les modalités de suppression et les conséquences sur les déductions actuellement possibles, qui pourront fortement impacter les propriétaires existants), le processus est enclenché. Nul doute que les aspirants acquéreurs ont vu passer cette information.

Ces trois éléments mis ensemble, auxquels nous pourrions ajouter l'inquiétude engendrée vis-à-vis de l'instabilité géopolitique et la vraisemblable appétence de tout un chacun à trouver un toit pour mettre sa famille à l'abri, permettent de comprendre la dynamique actuelle du marché de l'acquisition.

Si vous êtes dans cette situation, que vous envisagez d'acquérir un logement, je ne saurais trop vous conseiller de faire appel à un professionnel pour vous accompagner dans ce projet. Aujourd'hui, l'accès à l'information est d'une facilité déconcertante, d'autant plus avec les intelligences artificielles qui, en quelques clics seulement, sélectionnent pour vous les informations à connaître sur un sujet.

Mais acquérir un bien immobilier ne se fait pas en

quelques clics ni sur la base d'un condensé d'informations trouvées sur internet. Acheter un bien immobilier, c'est souvent le projet d'une vie, avec des implications financières et émotionnelles importantes. On ne devient pas propriétaire d'un logement comme on achète un téléviseur.

Un professionnel aguerri, connaissant les spécificités du marché et de la région, saura vous guider dans la réflexion et vous mettre en garde contre les mauvaises surprises. Je vous invite à consulter la liste des membres du SVIT Romandie, qui recense plus de 340 membres répartis dans sept cantons et plus de douze domaines d'activité. Fiduciaires, courtiers, architectes, avocats... chacun saura mettre ses connaissances et ses compétences au service de votre projet, pour que votre achat soit couronné de succès.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)



**Vincent Leroux**  
Président  
du SVIT Romandie