

Valeur des biens immobiliers: une approche responsable

Fabio Melcarne
Administrateur
de Melcarne SA



Ce n'est plus un scoop! Tout le monde sait aujourd'hui que les valeurs immobilières sont à la baisse. Si tel n'est pas le cas pour les immeubles de rendement, qui ont vu un net regain d'intérêt des caisses de pension depuis l'abandon du taux plancher et l'instauration d'un intérêt négatif, les autres segments (terrain, PPE, villas) sont clairement à la baisse.

En activant les différents volants anticycliques, en particulier les exigences nouvelles en matière d'apport en fonds propres, la Banque nationale suisse (BNS) et l'Autorité fédérale de sur-

veillance des marchés financiers (FINMA) ont ainsi, pour le moment, atteint leur objectif d'atterrissage en douceur du marché qui s'emballait depuis le début des années 2000 et évité un éclatement d'une supposée bulle immobilière.

L'accès au crédit immobilier est ainsi devenu plus difficile malgré des taux d'intérêt avantageux. En effet, lors de l'analyse d'octroi d'un prêt hypothécaire, les banques tiennent compte d'un taux théorique et basé sur une moyenne historique de 5%, alors que le taux fixe à dix ans est de 1,9%. La banque veut s'assurer que le propriétaire peut payer ses intérêts si les taux devaient monter à 5%.

Si l'on prend par exemple un achat de 1,3 million de francs, avec des règles de financement traditionnelles, l'ac-

quéreur devra disposer d'un revenu annuel minimum de 225 000 francs alors que, préalablement, un revenu de 130 000 francs était suffisant, car il était tenu compte du taux réellement appliqué. De ce fait, soit l'acquéreur devra mettre plus de fonds propres soit (et il s'agit là du cas le plus fréquent) le prix devra être révisé à la baisse.

Ainsi, les corrections de valeurs observées ont été fortement conditionnées par l'accumulation de ces contraintes.

Est-il juste de prendre un taux arbitraire ou pseudo-historique de 5% alors que l'on peut se financer à 2,4% sur quinze ans? La question mérite en effet d'être posée.

De par leur formation continue, l'acquisition et le partage des compétences et connaissances, les courtiers mem-

bres de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) sont parfaitement au courant des changements législatifs et de leurs effets sur les prix de marché.

Un des rôles des courtiers membres de l'USPI est d'informer et de conseiller de manière professionnelle tout vendeur en lui indiquant une valeur de marché au plus proche de la réalité, en tenant compte, entre autres, de l'influence sur les prix des contraintes liées aux financements et de l'évolution réelle du marché.

Cette approche responsable permettra d'éviter une dévalorisation de l'objet en raison d'une trop longue commercialisation et de vendre aux meilleures conditions.