

# Les jeunes rêvent encore de propriété

Texte **Frédéric Rein** Illustration **Synthèse / iStock, Shutterstock, Jean-Bernard Siber/ARC**

L'acquisition d'un bien immobilier représente-t-elle toujours un objectif pour les générations Y et Z, comme cela a pu être le cas pour leurs aînés ? Nous avons mené l'enquête.

**H**ier encore, les clés reçues après l'acquisition d'un bien immobilier étaient aussi celles qui ouvraient les portes du bonheur. Elles matérialisaient la concrétisation d'un objectif de vie. Mais qu'en est-il aujourd'hui ? Le statut de propriétaire conserve-t-il le même attrait auprès des générations Y et Z ?

Le Moniteur de l'immobilier du Credit Suisse répond à ces questions par l'affirmative. Il relève en effet que plus des trois quarts des jeunes adultes rêvent d'un logement en propriété. Tout du moins sur le long terme. « Dans un premier temps, ils souhaitent rester flexibles, ce qui est plus simple avec un logement en location », peut-on y lire. Des jeunes

qui quittent généralement le nid familial de plus en plus tard, en raison notamment de cursus de formation étendus et d'un plus grand nombre d'universités et d'écoles spécialisées. Et quand ils ne sont plus chez papa et maman, beaucoup optent pour des colocations. Les statistiques montrent très clairement que les moins de 30 ans sont très friands de ce genre de logements. L'exemple d'Alexandre, célibataire de 27 ans qui vit en colocation à Neuchâtel, est emblématique : « Je suis en train de finir un master en biologie et mes préoccupations du moment sont bien loin de l'accession à la propriété. Rien ne dit en revanche que ce ne sera pas le cas dans quelques années. » >

## Tendance

Plus des trois quarts des jeunes adultes rêvent de devenir propriétaires de leur logement.

## Difficultés

Malheureusement pour les générations Y et Z, les contraintes de financement ont augmenté.

## A l'avenir

D'ici 2045, le nombre de logements libérés annuellement par les baby-boomers devrait exploser.

Et il a raison, car autour de la trentaine, le sujet de la propriété revient souvent en force dans les esprits. Un rêve qui peine cependant à se concrétiser...

### Un accès à la propriété difficile

Les générations Y et Z sont en effet freinées dans leur élan. «Stimulée par la recherche de placements attractifs et par les conditions de financement avantageuses en raison des taux d'intérêt bas, la demande de biens immobiliers s'est heurtée ces dernières années à une offre extrêmement limitée, ce qui a fortement fait grimper les prix», décrypte Michel Fleury, économiste à la Raiffeisen.

Dans un même temps, les contraintes de financement ont augmenté nettement plus rapidement que les revenus et le patrimoine des nouvelles générations, ce qui a exclu une grande partie des ménages suisses du marché de la propriété, et notamment les jeunes familles. Et même si elles réussissent à rassembler les fonds propres, la plupart d'entre elles ne sont pas en mesure de satisfaire aux exigences de capacité financière, basée sur un taux calculatoire théorique de 5%, et non sur les taux réellement en vigueur sur le marché.

Quand les moins de 35 ans parviennent à remplir toutes les conditions nécessaires, c'est, dans

### Proportion des propriétaires par âge

Source : BFS, Raiffeisen Economic Research

20-30 ans	14,1%
30-40 ans	19,9%
40-50 ans	34,9%
50-60 ans	43,4%
60-70 ans	52,2%
70-80 ans	52,3%
80-90 ans	43,9%
90+ ans	38,9%

70% des cas, grâce au soutien financier de leur famille, selon une étude de l'Université de Saint-Gall. «Les flux de capitaux sont de plus en plus importants entre les générations,» remarque Michel Fleury. Les estimations de l'Université de Lausanne pour 2020 évoquent près de 95 milliards de francs ayant fait l'objet d'un héritage ou d'une avance d'hoirie, contre 36 milliards de francs en 1999. D'après une étude Raiffeisen, les baby-boomers, la génération la plus riche de l'histoire suisse à atteindre l'âge de

C'est autour de la trentaine que le sujet de la propriété revient souvent en force dans les esprits.



la retraite, sont en mesure d'aider financièrement leur progéniture en cas de besoin et ils le font souvent. «Par contre, ceux qui n'héritent pas n'ont aujourd'hui que très peu de chance d'acquérir un logement par leurs propres moyens», insiste Michel Fleury.

L'évolution du taux des logements en propriété par tranche d'âge atteste aussi de la difficulté des jeunes à devenir propriétaires: les personnes âgées de 35 à 45 ans, soit celles qui sont supposées être les plus concernées par l'acquisition d'un bien immobilier, sont de moins en moins bien représentées dans les graphiques. «A la Raiffeisen, l'âge médian des acheteurs est fixé à 43 ans, mais on voit une différence significative entre les acquéreurs de maisons individuelles (39 ans) et d'appartements (48 ans)», détaille Michel Fleury.

Autre paramètre qui a changé: les surfaces qui peuvent être acquises sont plus petites, comme le mentionnait un article du journal suisse allemand «NZZ am Sonntag». Il relevait qu'entre 2000 et 2017, la superficie a globalement fondu comme

«Les personnes âgées de 35 à 45 ans sont supposées être les plus concernées par l'acquisition d'un bien immobilier.»

neige au soleil. Si on prend en considération la moyenne nationale, un couple de trentenaires dont le revenu annuel est de 120'000 fr. pouvait acquérir un appartement de 161 m<sup>2</sup> il y a près de 20 ans, alors qu'il doit aujourd'hui se contenter, pour le même montant, de 100 m<sup>2</sup>.

### Pas d'assouplissement des règles

Pourrait-on, dès lors, imaginer que certaines règles soient assouplies ou supprimées pour favoriser l'acquisition de biens par les jeunes? Même si, ces dernières années, il y a eu régulièrement des >

ANNONCE

PUBLIREPORTAGE

## Trouver à coup sûr l'hypothèque adéquate avec Valuu de PostFinance



Si vous avez besoin d'une hypothèque en 2023, vous devez d'abord clarifier certains points: SARON ou taux fixe? Quelle durée? Qui offre les meilleures conditions? Heureusement, vous pouvez compter sur Valuu de PostFinance. La plateforme réunit conseils, comparaisons et souscriptions sous un même toit et vous aide ainsi à trouver l'hypothèque qu'il vous faut.

Valuu de PostFinance est l'une des principales plateformes hypothécaires en Suisse. Une fois l'inscription effectuée, gratuitement, les utilisatrices et les utilisateurs reçoivent des offres hypothécaires personnalisées de plus de 30 banques, assurances et caisses de pension suisses de renom. Il est alors possible de comparer les offres en un clic et

de les optimiser facilement en ligne avant de passer à la souscription.

### Bénéficier de conseils offerts en toute indépendance

Chez Valuu de PostFinance, des expertes et des experts vous aident à trouver l'hypothèque qu'il vous faut sans frais et en toute indépendance, soit par téléphone soit directement dans une filiale de PostFinance. Valuu de PostFinance est ainsi la plateforme hypothécaire la plus personnalisée de Suisse. «Nos expertes et nos experts reçoivent actuellement de nombreuses demandes de clientes et de clients qui souhaitent renouveler leur hypothèque», explique Pascal Schafroth, responsable Customer Sales Center Valuu.

### Prendre le temps de comparer

La situation actuelle en matière de taux soulève de nombreuses questions. Comparer les offres est le meilleur moyen de choisir le mo-

dèle hypothécaire adéquat, la durée la plus intéressante ou le créancier approprié. Valuu de PostFinance permet de comparer les offres de manière approfondie et de visualiser les différences en un clic. «Grâce à notre solution de comparaisons transparentes, il est possible d'économiser rapidement plusieurs milliers de francs dans le cadre du financement», poursuit Pascal Schafroth.

### Profiter de taux d'intérêt avantageux

Dans le contexte actuel de fluctuation des taux d'intérêt, le fait que Valuu de PostFinance actualise quotidiennement toutes les offres représente un avantage de taille. Les taux d'intérêt réels, calculés sur la base des données personnelles, se fondent systématiquement sur le taux SWAP du jour. «Cela signifie qu'avec Valuu de PostFinance, les utilisatrices et les utilisateurs bénéficient toujours du meilleur taux du

marché», précise Pascal Schafroth. Les marges des créanciers sont ainsi minimales. Chez Valuu de PostFinance, les preneurs d'hypothèques sont à coup sûr gagnants.

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

PostFinance SA | Valuu  
Mingerstrasse 20 | CH-3030 Berne  
Téléphone +41 31 667 98 84

### À propos de Valuu de PostFinance

Il s'agit de la première plateforme en Suisse qui rend possible la souscription numérique d'une hypothèque – de la recherche à la signature du contrat. Plus d'un milliard de francs d'hypothèques a déjà été souscrit avec la plateforme Valuu de PostFinance, qui est bien établie sur le marché.

### À votre entière disposition

Notre équipe d'expertes et d'experts vous conseille gratuitement du lundi au jeudi de 8h à 18h et le vendredi de 8h à 17h.

Inscrivez-vous maintenant sur [valuu.ch](http://valuu.ch) ou composez le +41 31 667 98 84



interventions politiques proposant d'adapter les prescriptions en matière de capacité financière et de fonds propres, celles-ci ont été rejetées par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) et par la Banque nationale suisse en raison des risques potentiels pour la stabilité des marchés financiers. «Dans le contexte macroéconomique actuel, marqué par de fortes incertitudes et un niveau de taux d'intérêt nettement plus élevé, la réticence du régulateur à l'égard d'un assouplissement des contraintes de financement s'est certainement encore nettement accrue, souligne l'économiste Michel Fleury. Il est donc actuellement peu probable que des adaptations soient apportées aux exigences réglementaires en matière de financement de la propriété du logement.» Thomas Rieder, du Swiss Real Estate Economics au Credit Suisse, ne dit pas autre chose: «Les directives de financement, qui se sont successivement durcies au cours des dix dernières années, visent à réduire le risque que des ménages se retrouvent en difficulté et ne puissent plus payer leur hypothèque. Comme les prix de l'immobilier sont actuellement très élevés et continuent d'augmenter, les régulateurs ne seraient pas d'accord avec un assouplissement, qui ne ferait en outre qu'alimenter la croissance des prix et n'améliorerait donc que temporairement l'accessibilité pour les nouveaux acquéreurs. Ce sont surtout les propriétaires existants qui en profiteraient, car leurs biens

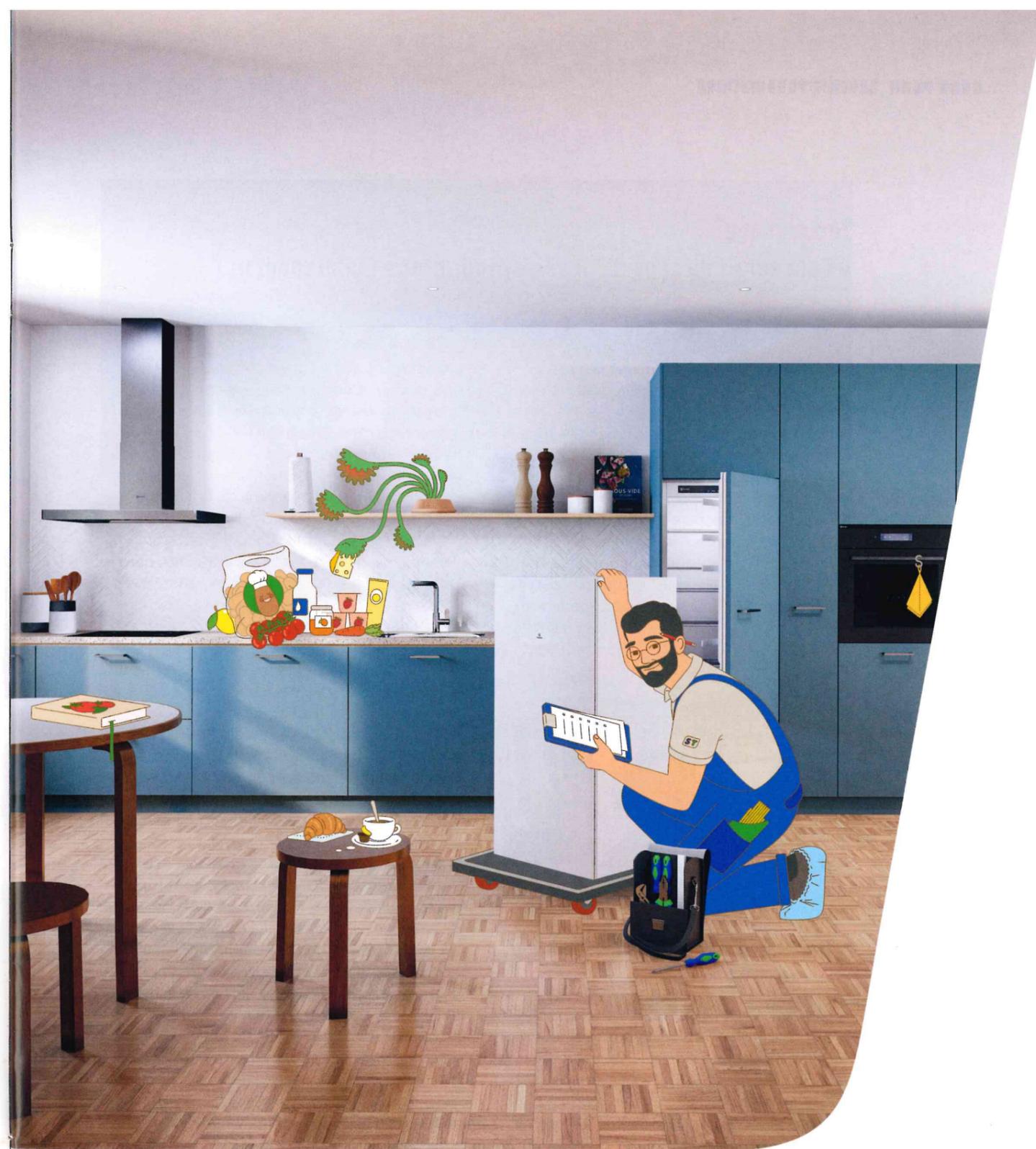
En Suisse, la situation des locataires est de nouveau plus favorable et il est actuellement souvent plus avantageux financièrement de louer que d'acheter.

prendraient de la valeur.» Comme les conditions ne vont donc pas changer, «on ne peut que conseiller aux jeunes qui souhaitent acheter de souscrire un 3<sup>e</sup> pilier dès leur premier salaire, ajoute Thomas Veraguth, économiste spécialiste au sein de la Recherche immobilière d'UBS. Cela dit, en Suisse, la situation des locataires est de nouveau plus favorable et il est actuellement souvent plus avantageux financièrement de louer que d'acheter.»

#### Une génération de propriétaires sacrifiée ?

Les générations Y et Z auraient-elles été sacrifiées sur l'autel du renchérissement de la propriété immobilière? L'augmentation des taux d'intérêt et la hausse générale des prix des matériaux qui renchérissement les coûts de construction représentent-elles l'estocade finale? «La remontée des taux d'intérêt hypothécaires ne signifie pas que les jeunes adultes sont moins nombreux à pouvoir acheter >

Les générations Y et Z sont freinées dans leur élan de devenir propriétaires par les contraintes de financement, plus fortes que jamais.



Profiter de la vie chez soi – grâce au service de Sanitas Troesch. Nous réparons et remplaçons les appareils électroménagers de toutes les grandes marques. Nos professionnels rénovent en outre votre cuisine avec compétence pour lui donner un nouvel éclat. [sanitastroesch.ch](http://sanitastroesch.ch)

**Salle de bains. Cuisine. Service.**



## Témoignage

### « Cela aurait du sens de devenir propriétaire maintenant »

Loïc Loutan, 35 ans, et Valérie Stöckli, 34 ans

L'idée de devenir propriétaire est là, tapie dans un coin de leur esprit. Elle ressurgit sporadiquement, au détour de leurs investigations sur internet. « A l'époque, je percevais la propriété comme quelque chose de peu attrayant, qui nous bloque à un endroit, explique Loïc Loutan, avocat de profession. Mais aujourd'hui, depuis que ma compagne est indépendante et possède un salon de coiffure à Lausanne, cela nous ancre dans une réalité qui nous fait dire que nous n'allons pas partir à l'autre bout de la Suisse du jour au lendemain, d'autant plus que nous avons deux enfants en bas âge. Un autre paramètre important tient

dans l'argent que l'on investit dans le vide pour une location. L'un dans l'autre, cela aurait donc du sens de devenir propriétaire maintenant, même si ce n'est pas un but en soi. » Le couple de Lausannois n'est pas pour autant prêt à tous les sacrifices: « Nous ne voulons pas perdre en confort, notamment au niveau de la situation géographique », affirment-ils. Sans quoi ils préfèrent rester dans leur locatif avec jardin commun du centre-ville. Les prix affichés dans cette région les ont par ailleurs un peu refroidis. « Près de 2,5 millions pour une maison sur une très petite parcelle, ça paraît extrêmement cher, déplore Loïc Loutan. La Suisse n'a certes pas une grande tradition de propriétaire, mais le problème s'est amplifié avec les nouvelles contraintes et les prix élevés. Sans un soutien externe, c'est presque devenu impossible d'y avoir accès avant 40 ans. C'est dommage, car c'est à 35 ans, quand on a de jeunes enfants, que l'on devrait devenir propriétaire, et pas à 45 ans, lorsque survient, par exemple, la grande vague des divorces. Mes parents pourraient bien nous aider un peu financièrement, mais cela doit, à mon sens, se planifier, car si l'apport externe est trop élevé, il sera taxé en tant que donation dans certains cantons. » Le couple deviendrait-il propriétaire ? Tous deux scrutent de temps en temps le marché immobilier, surtout par curiosité, mais sans aucune certitude de quitter un jour leur statut de locataires.

Valérie Stöckli,  
Loïc Loutan et  
leurs enfants.

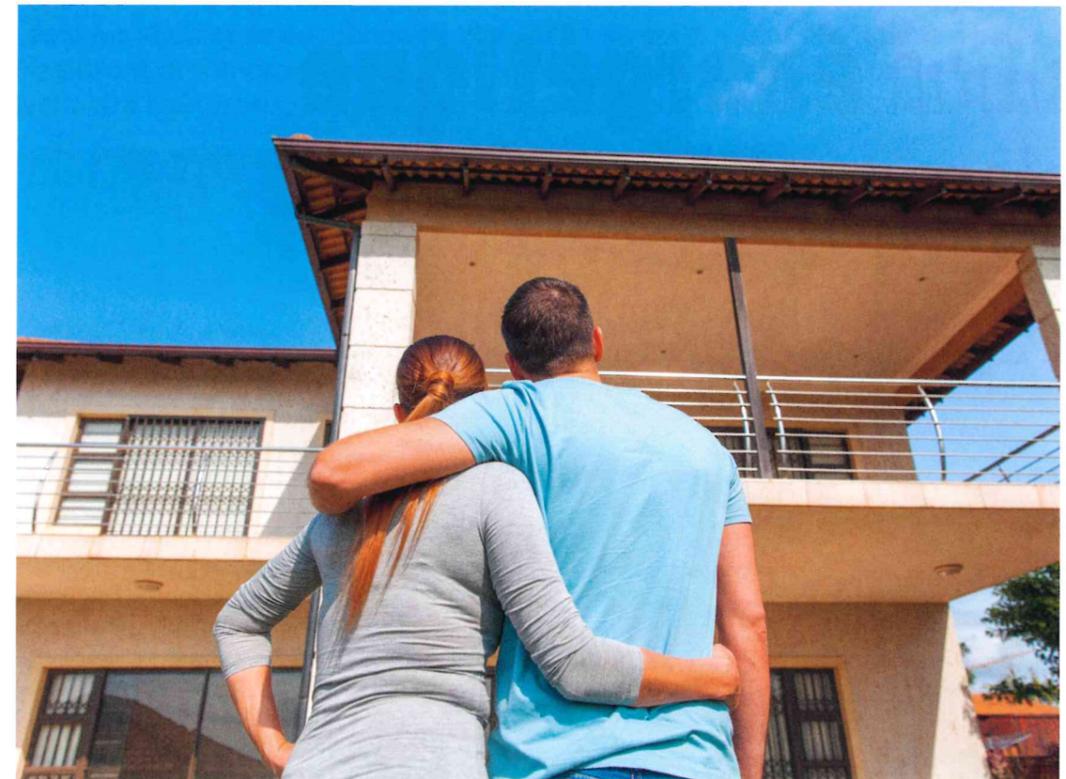


© Jean-Bernard Siber/ARC

un logement, car le calcul de la capacité financière se base sur un taux d'intérêt théorique de 5%, que nous sommes encore loin d'avoir atteint», tempère Thomas Rieder. Quant à « la hausse des coûts de construction, elle a certes tendance à faire augmenter le prix des logements en propriété, admet Michel Fleury. Cependant, ces dernières années, seuls les prix des terrains à bâtir ont augmenté, de sorte qu'aujourd'hui, dans les endroits attractifs, le terrain représente le facteur de coût le plus important d'un bien immobilier. La hausse des frais de construction devrait donc avoir une influence sur

les prix de l'immobilier, mais cet effet est négligeable en comparaison avec l'évolution constatée, ces dernières années, du prix des terrains à bâtir, devenus extrêmement rares. »

Autant dire que le taux de propriété en Suisse, qui avoisine 36% (la moyenne européenne est de 70%), n'est pas près d'augmenter dans les années à venir, d'autant plus qu'on est confronté à une faible activité de construction de logements en propriété. « Il faut s'attendre à ce que ce taux continue à baisser dans les années à venir, comme depuis le milieu de la dernière décennie », anticipe Michel Fleury.



Selon une étude de l'Université de Saint-Gall, quand les moins de 35 ans parviennent à remplir toutes les conditions nécessaires à l'achat d'un bien immobilier, c'est, dans 70 % des cas, grâce au soutien financier de leur famille.

Pour sa part, Thomas Veraguth estime qu'ils devraient « plutôt rester stables car, dans le domaine, les changements ne sont pas si rapides ».

#### Les perspectives d'avenir

Toujours est-il que la maison individuelle continue à faire rêver, même si son acquisition s'apparente de plus en plus à une chimère. « En raison des prix élevés de l'immobilier, les particuliers qui ont la capacité financière nécessaire se tournent souvent vers les appartements en copropriété, plus accessibles, constate Thomas Rieder. Dans les années à venir, l'activité de construction devrait continuer à se concentrer sur ces biens-là. » Une vision partagée par Michel Fleury: « Les maisons individuelles sont aujourd'hui devenues des biens de luxe que seule une petite minorité de ménages peut encore s'offrir. Pour la plupart des Suisses en mesure d'accéder à la propriété, les logements en copropriété constituent désormais le seul moyen de pouvoir accéder à la propriété. Mais, comme il se construit trop peu de biens en copropriété en Suisse, la part des locataires devrait plus fortement augmenter que celle des propriétaires de logements en PPE. » Raison pour laquelle Thomas Veraguth ne parle « pas d'une période d'essor pour la PPE, mais plutôt d'un ralentissement rapidement visible dans le secteur des maisons individuelles. » Le spécialiste d'UBS

« Etant donné que l'offre disponible est toujours trop faible, les spécialistes estiment que les prix des logements en propriété vont continuer à augmenter. »

rappelle, en outre, que les coûts d'une villa sont très variables d'une région à l'autre, l'arc lémanique pratiquant des prix très différents de régions comme le Valais ou Fribourg.

Au fait, qu'en sera-t-il des prix ? Etant donné que l'offre disponible est toujours trop faible, les spécialistes estiment que les prix des logements en propriété vont continuer à augmenter. Ils s'attendent toutefois à une dynamique des prix nettement plus faible en raison de la hausse des taux d'intérêt.

A plus long terme, Thomas Rieder prévoit une plus grande disponibilité de logements en propriété. « D'ici 2045, notamment, le nombre de logements libérés par les baby-boomers devrait passer de 3'000 unités par an à plus de 42'000, note-t-il. Cela pourrait offrir une possibilité d'accession à la propriété à de jeunes acheteurs potentiels. » Une musique d'avenir qui concernera surtout la génération suivante !