

L'actuelle transformation de l'accès à l'immobilier suisse

DAN AMAR

CEO **FOXSTONE SA**

La Suisse détient depuis longtemps le taux de propriétaires le plus bas d'Europe avec 42,5%, comparé à 51,7% pour l'Allemagne, 64,1% pour la France et à plus de 70% pour la Belgique ou l'Italie (Statista, 2016).

En Suisse, le prix médian d'un appartement de 3 chambres est d'environ 900.000 francs. Selon les normes de la FINMA, les banques requièrent des futurs propriétaires 20% de fonds propres, soit 180.000 francs, sans compter les frais d'acquisition. Pour déterminer si la banque octroie le prêt de 720.000 francs pour cet appartement, elle va procéder à une simulation comprenant 5% d'intérêt simulé sur la dette, 1% de frais d'entretien sur la valeur du bien et environ 1% d'amortissement pour réduire l'endettement supérieur à 66% de la valeur vénale, ce qui donne au total 52.200 francs.

Ce montant va nécessiter un revenu annuel minimum de 155.000 francs sur base d'un ratio charge/revenu de 33% tel qu'exigé par l'Association Suisse des Banquiers. Selon l'Office Fédéral de la Statistique (2015), en comparant cela au revenu disponible moyen en Suisse de 83.500 francs par ménage de 2,17 personnes et sachant que 61% de la population dispose d'un revenu inférieur à cette moyenne, on réa-

lise que l'accès à la propriété n'est pas à la portée de tous

Et, si l'on fait le même exercice pour les grands centres urbains, l'écart se creuse encore plus. Dans la région genevoise, le prix médian du même appartement se situe à 1.400.000 francs et le revenu moyen à 144.000 francs par ménage (OCSTAT, 2014). Cela nécessite donc un revenu minimum de 245.000 francs par ménage, en plus des fonds propres de 280.000 francs à injecter.

Si la propriété est inaccessible pour la grande majorité de Suisses, le crowdfunding offre la possibilité aux particuliers d'investir dans la pierre. Nouveau en Suisse, ce mode de financement participatif représente une solution pour contourner les barrières d'entrée. L'investissement minimum est en général de 25.000 francs. Il s'agit d'un investissement passif puisque les plateformes sont gérées par des professionnels de l'immobilier et offrent un service clé en main, de la transaction à la gestion. En outre, le risque locatif est atténué puisque, à défaut de détenir un appartement contenant un locataire, chaque investisseur est propriétaire d'une part de l'intégralité d'un immeuble.

L'immobilier est un investissement tangible aux revenus stables. Peu d'actifs offrent pareil retour sur investissement à risque similaire. Autre argument, la



pierre en Suisse est un des seuls secteurs à avoir traversé la crise des subprimes de manière haussière, preuve en est l'évolution de l'indice des prix de l'immobilier publié par Wuest & Partner (2018). Pendant la période entre juin 2007 et juin 2010, le gain de cet indice a été de 10,7% alors que le SMI a perdu 33,5%.

L'immobilier fait face à une pénurie de logements dans certains grands centres et, selon le scénario de l'Office Fédéral de la Statistique (2018), la population devrait passer de 8,3 millions à 9,5 millions de personnes d'ici 2030, soit +14% et il faudra sans aucun doute loger ces habitants.

Démarré en 2016, le crowdfunding immobilier a triplé pour atteindre 116 millions de francs en 2017 selon le Crowdfunding Monitoring Switzerland 2018 de l'Institute of Financial Services de Zoug, démontrant ainsi l'engouement pour cette classe d'actif. ■