

FINANCEMENT

«LES DIRECTIVES BANCAIRES SONT UN OBSTACLE MAJEUR»

Président de Gerofinance/Régie du Rhône-Barnes, Jérôme Félicité propose de pouvoir retirer 20% des fonds détenus dans le 2^e pilier.

Président de Gerofinance/Régie du Rhône - Barnes, Jérôme Félicité dirige le plus grand groupe immobilier de Suisse romande. Dans un contexte marqué par une hausse continue des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt hypothécaire très bas, il estime que les instituts financiers font preuve d'une prudence excessive.

BILAN Qui peut encore devenir propriétaire?

JÉRÔME FÉLICITÉ Les habitants de ce pays veulent acquérir leur propre logement, comme l'indique la demande qui est forte. Mais une majorité d'entre eux n'y arrivent pas. Les conditions de financement d'un bien excluent la classe moyenne, y compris le segment supérieur dans plusieurs régions de Suisse romande.

Pourquoi?

Les directives bancaires sont un obstacle majeur à l'acquisition d'un bien. D'abord, il est difficile de réunir les fonds nécessaires puisque seulement 10% peuvent provenir du 2^e pilier contre 20% avant 2012. Afin de pouvoir épargner le montant nécessaire, un ménage est contraint de se serrer la ceinture. Y compris lorsque les deux partenaires travaillent.

Avec les prix actuels, il faut aussi disposer de davantage de fonds propres qu'auparavant.

Ensuite, pour calculer les charges mensuelles, les instituts financiers prennent un taux hypothécaire théorique d'environ 5% qui est largement supérieur à celui du marché. Si je comprends que ces derniers doivent être prévoyants, j'estime qu'ils font preuve d'une



Jérôme Félicité pose dans le bureau de sa société Gerofinance/Régie du Rhône-Barnes.

prudence excessive. Au final, beaucoup de ménages doivent renoncer à leur projet.

Être locataire coûte pourtant plus cher...

C'est tout le paradoxe de la situation actuelle. Beaucoup trop de ménages sont contraints de déboursier chaque année des dizaines de milliers de francs à fonds perdu sous forme de loyers, alors qu'ils gagnent suffisamment bien leur vie pour acquérir leur propre logement.

Les autorités politiques peuvent-elles agir?

Bien sûr. Mais elles favorisent plutôt la construction d'immeubles locatifs. Prenez le canton de Genève, où le taux de logements occupés par les locataires est supérieur à 80%. Cette situation constitue un terreau fertile pour les acteurs politiques.

Que préconisez-vous pour accroître le nombre de propriétaires?

Deux mesures peuvent être rapidement mises en œuvre. La première doit permettre de retirer à nouveau 20% des fonds détenus dans le 2^e pilier.

La seconde vise à réduire la part des fonds propres nécessaires pour accéder à la propriété et remplacer cette exigence par une politique d'amortissement de l'hypothèque plus élevée.

Et, à plus long terme, la Suisse devrait s'inspirer des dispositions prises par nos voisins étrangers en facilitant l'acquisition d'un bien par le biais d'organismes de cautionnement et de fonds spécialisés pour les primo-acquérents. ■