

Prendre conseil

En réalité, les candidats à l'accession à la propriété ont d'abord besoin de conseils. Et là, les cantons sont impuissants. Avant de se lancer dans un achat, il faut s'appuyer sur deux solides piliers. Le premier c'est le banquier, le second c'est le professionnel de l'immobilier. L'objectif consiste à conjuguer optimisation fiscale et quête du logement idéal. Ces dernières années, la Fédération romande immobilière et les Chambres immobilières romandes ont joué un rôle essentiel en relayant auprès des accédants toutes les informations utiles à leur démarche. Plusieurs Chambres immobilières éditent des guides et organisent des cours et séminaires d'information. La CGI est par ailleurs à l'origine de l'initiative «Casatax» spécifique à Genève et qui a réduit les droits d'enregistrement de moitié.

«Les gens savent qu'ils peuvent utiliser leur épargne mais la plupart ignorent tout des mécanismes liés au 2^e et 3^e pilier», constate Gregory Boria, fiscaliste à la CGI.

Aujourd'hui, le ménage qui a les fonds nécessaires pour se lancer dans une acquisition a surtout besoin d'être guidé dans ses démarches. Les avantages à devenir propriétaire sont criants. Et ce n'est pas seulement une question de fiscalité, et cela quel que soit le canton. Être propriétaire c'est être libre.

S'il y aura toujours ici où là des mécanismes d'encouragement à l'accession à la propriété plus ou moins pertinents, le facteur le plus incitatif du moment est à chercher du côté des banques. «Le financement est tellement attractif aujourd'hui qu'il permet de faire des

«Les plus bas taux depuis que la Suisse existe.»

Bernard Nicod

économies de 15 à 20% par rapport au marché locatif», relève Anthony Collé du Groupe MK. «Même si vous avez un modeste compte épargne vous avez tout intérêt à aller voir votre banquier avec vos certificats LPP. Les couples qui ont un revenu supérieur à 8000 francs net et qui ont entre 30 et 50 ans doivent s'intéresser à l'accession immobilière», poursuit-il. Si on ajoute qu'il est plus facile de négocier à la baisse le prix d'un bien aujourd'hui qu'il y a quelques années, on peut dire que la période est favorable pour acheter.

«Les taux sont les plus bas depuis que la Suisse existe», ajoute Bernard Nicod pour qui la seule question qu'il convient de se poser est: «Est-ce que mon projet d'achat est conforme à mes capa-

ités ou à mon salaire?». Martin Hoesli professeur de gestion financière et immobilière à l'Université de Genève souligne (Journal le Matin): «Il est possible d'acheter un bien avec un taux fixe d'environ 3% ou un taux variable de 2,5% à 5 ans, Souvenez-vous que ce taux était de 8% en moyenne dans les années 1990». Au final, la seule leçon à retenir est qu'il ne faut pas tant s'attacher aux dispositifs d'aides et d'encouragement développés tant bien que mal par les cantons qu'aux réelles opportunités offertes par le marché et le contexte économique. ■