



## MOTION

**Auteur** PLR/FDP, par Thomas Birbaum et Mathieu Couturier  
**Objet** Soutenir le premier achat immobilier des jeunes  
**Date** 13/11/2023  
**Numéro** 2023.11.348

L'acquisition d'un premier logement est souvent un défi de taille pour de nombreux jeunes, entre les contraintes financières, les exigences des prêteurs, et le marché immobilier souvent difficile d'accès.

Le principal obstacle réside souvent dans les ressources financières limitées des jeunes adultes. Les prix de l'immobilier, en constante augmentation dans de nombreuses régions, rendent l'achat d'une maison ou d'un appartement hors de portée pour beaucoup. Les salaires d'entrée dans la vie professionnelle ne sont souvent pas suffisants pour couvrir les coûts initiaux élevés, tels que l'apport personnel ou les frais de notaire, sans même parler des mensualités de prêt. La remontée des taux d'intérêt rend l'obtention d'un prêt hypothécaire encore plus difficile.

Le marché immobilier lui-même peut être un obstacle majeur. Les offres abordables se font de plus en plus rares, et la concurrence est féroce, notamment dans les zones géographiques attractives où l'offre de logements abordables est limitée. Les jeunes acheteurs se retrouvent alors en compétition avec des investisseurs ou des acheteurs disposant de moyens financiers plus importants, par exemple caisses de pension, ce qui réduit encore leurs chances d'acquérir un bien.

De plus, à ce jour, les restrictions sur l'apport de fonds propres limitent ces achats. Il est fréquent que les potentiels acquéreurs soient bloqués par le paiement des frais d'achat qui ne peuvent être généralement financés que par un apport d'argent liquide, donc provenant de l'épargne pure (3e pilier et LPP exclus).

Dans les frais d'achat, ce sont les droits de mutations, payables directement par l'acheteur, qui taxent le transfert de propriété assez lourdement.

Forts de ce constat, nous estimons qu'il est nécessaire de revoir la loi sur les droits de mutation et ainsi faciliter l'achat d'un bien immobilier, notamment pour les jeunes citoyens de ce canton. Cette motion demande pour l'achat d'un premier logement une exemption partielle pour des biens immobiliers inférieurs à CHF 1'000'000.-. Ainsi des achats de biens immobiliers supérieurs à CHF 1'000'000.-, pour des bourses plus importantes, ne sont pas concernés. Cette mesure ciblée permet de soulager l'accès à la propriété, conformément à l'article 108 de la Constitution fédérale.

### Conclusion

Les motionnaires proposent les modifications suivantes :

1. En cas d'acquisition de la propriété juridique d'un premier logement destiné à l'habitation principale de l'acquéreur, la base de calcul est réduite de 500'000 francs lorsque le prix global du terrain et de l'ouvrage n'excède pas 1'000'000 francs
2. L'habitation doit être affectée essentiellement à l'usage personnel de l'acquéreur, d'une manière immédiate et

pendant au moins deux ans, sans interruption, à compter du jour où celui-ci y élit domicile.

3.S'il y a plusieurs acquéreurs et que seul l'un d'eux remplit les conditions prévues du point 1, le montant exonéré valant pour le logement tout entier est réduit proportionnellement à la part acquise par celui-ci.