

## Prêts hypothécaires

## Le parcours d'obstacles s'est encore durci en Suisse

Décrocher un crédit immobilier, et donc accéder à la propriété, est devenu aujourd'hui particulièrement difficile, mais pas impossible. Conseils

Fabrice Breithaupt

Réussir à obtenir un emprunt bancaire en Suisse pour devenir propriétaire immobilier équivaut à réussir un exploit athlétique. Les banques ont en effet placé si haut la barre de leurs exigences en matière d'octroi de prêts hypothécaires que les débiteurs doivent désormais être des spécialistes du saut en hauteur.

La barre a été rehaussée d'un cran supplémentaire récemment par l'Association suisse des banquiers (ASB) et par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (Finma). A compter du 1er septembre, soit dès lundi prochain, de nouvelles conditions restrictives vont entrer en vigueur (*lire aussi nos éditions des 8 et 15 juillet*).

## De nouvelles contraintes

Ainsi, la durée d'amortissement du crédit, qui est actuellement de vingt ans, va être réduite à quinze ans. Concrètement, cela signifie que la dette dite de 2e rang, équivalant à 15% de la valeur de nantissement (valeur du bien estimée par la banque), devra avoir été amortie au bout de quinze ans et non plus de vingt ans (*voir aussi l'infographie ci-contre*). A ce terme, il ne devra donc plus demeurer que la dette dite de 1er rang, soit 65% de la valeur de nantissement, les 20% restant étant constitués par l'apport personnel réclamé des débiteurs par les banques. Précisons que cet amortissement sur quinze ans est exigé pour autant que le débiteur dispose d'assez de temps pour ce faire avant d'avoir atteint l'âge de la retraite. Si celui-ci est âgé de 55 ans, la durée de l'amortissement sera alors de dix ans, et non pas de quinze; le 2e rang devant, dans tous les cas, être amorti à l'âge de 65 ans.

Autre mesure qui va entrer en vigueur la semaine prochaine: lors de l'évaluation de la capacité de remboursement des débiteurs, les revenus du conjoint ne vont être pris en compte que si les deux parties sont responsables solidairement du prêt contracté.



Pour beaucoup de ménages, le rêve de l'accession à la propriété immobilière s'éloigne de plus en plus... CORBIS

Autre nouvelle règle encore: lors du financement d'achats de biens immobiliers ou de changements de propriétaires, seule la valeur la plus basse entre le prix estimé par la banque et le prix de vente va être retenue par l'établissement financier prêteur.

En outre, une nouvelle mesure est passée inaperçue, qui pourrait compliquer davantage la donne. Les prêts rémunérés et/ou remboursables ne font pas partie des 10% de fonds propres que le client doit apporter sans les prélever sur son 2e pilier (LPP). Pour rappel, le demandeur d'un prêt hypothécaire doit apporter 20% de la valeur de nantissement du bien visé, dont la moitié, soit 10%, doit être du cash et ne pas être prise sur la LPP. En clair, l'aspirant à la propriété ne peut plus faire valoir, pour ces 10%, un prêt consenti par l'un de ses proches si cet emprunt doit être remboursé, même s'il est concédé sans intérêt. Seules les avances sur héritage ou les dons peuvent donc être considérés comme des fonds propres «véritables».

Eviter l'éclatement d'une bulle Ces nouvelles conditions contraignant

tes, déjà appliquées par certaines banques, s'ajoutent à d'autres prises il y a peu. Pour mémoire, en 2012, les banques avaient décidé de réduire la durée de remboursement de la dette de 2e rang à vingt ans (jusqu'alors, on pouvait rembourser 1% par année). Elles avaient aussi imposé aux demandeurs de prêts hypothécaires que, dans l'apport de fonds propres exigé d'eux et équivalant à 20% de la valeur de nantissement du bien visé, la moitié au moins (soit 10%) ne provienne pas des avoirs de la LPP. En outre, depuis le 30 juin 2014, une autre mesure ne concerne que les banques: celles-ci sont tenues

de faire passer de 1% à 2% la couverture en fonds propres de leurs créances hypothécaires.

Ces diverses règles sont destinées, selon l'ASB (et la Finma qui la soutient sur ce point), à contribuer à calmer les marchés immobilier et hypothécaire. Le marché de la pierre helvétique est considéré comme étant en surchauffe (même si un début de refroidissement est enregistré dans certaines régions). Certains spécialistes craignent la formation d'une «bulle» et son éclatement, avec ses conséquences socio-économiques pour les ménages endettés, notamment en cas de brusque re-

montée des taux d'intérêt, historiquement bas actuellement dans notre pays (*lire aussi le commentaire ci-contre*).

En résumé, l'étape «financement» de la route qui mène à l'acquisition immobilière est désormais devenue, pour la grande majorité des foyers issus de la classe moyenne dans notre pays, un véritable écueil sur lequel le rêve des biens des familles va venir s'échouer. Ou s'est déjà échoué.

Pour autant, éviter le naufrage de ce rêve est encore possible. Certaines routes de contournement et techniques de navigation le permettent (*lire le texte ci-dessous*).

## Financement: les solutions alternatives

Stéphane Defferrard est le cofondateur et le codirecteur de DL, une société spécialisée dans le conseil en financement immobilier, implantée dans une grande partie de la Suisse romande. Lui et son associé, Stéphane Lanz, tiennent aussi, une fois par mois, une chronique dans ce supplément. Le premier s'exprime ici sur les diverses règles restrictives prises par les banques en matière d'octroi des prêts hypothécaires. Et donne à nos lecteurs quelques bons « tuyaux » pour réussir à boucler le financement qui leur permettra de devenir propriétaire immobilier.

## Comment jugez-vous les nouvelles règles des banques?

Selon nous, ces directives ne sont pas si drastiques que cela et elles permettront au marché immobilier suisse d'atterrir en douceur.

## Pensez-vous que les banques, voire le Conseil fédéral, pourraient prendre de nouvelles mesures?

On parle du risque que les autorités ne suppriment la possibilité d'utiliser le 2e pilier en vue, entre autres, d'une acquisition immobilière... Si tel devait être le cas, cela produirait un ralentissement très important, voire une chute du marché...

Le contexte est très difficile pour les demandeurs d'emprunt, surtout ceux issus des classes moyennes. Mais vous estimez que des solutions alternatives existent encore. A commencer par l'augmentation de la dette hypothécaire du logement d'un parent...



Stéphane Defferrard  
Cofondateur  
et codirecteur  
de DL

Cette méthode s'apparente à une avance sur l'héritage, en l'occurrence de la part d'un parent à son enfant ou à son petit-enfant. En général, si le crédit a été signé plusieurs années auparavant, la part restant due représente moins de 65% de la valeur du logement. Le proche peut donc augmenter ce financement. Il faut simplement que la tenue des charges et que la valorisation correspondent aux exigences de l'établissement financier, afin de dégager des liquidités. Certes, cette augmentation de prêt va entraîner un surplus d'intérêts, mais celui-ci peut être payé par les enfants. Les parents bénéficieront, eux, d'une diminution de leurs impôts, puisque ce surplus d'intérêts est déductible fiscalement de leur revenu imposable.

## Vous conseillez aussi de ne pas hésiter à demander un prêt à son employeur. C'est un peu délicat, non?

Tout dépend de la relation qu'on entretient avec lui ou elle..., mais c'est possible. En outre, cette solution n'est pas réservée qu'aux seuls employés des grandes entreprises: j'ai eu connaissance du cas du salarié d'une petite menuiserie qui s'est vu prêter 30 000 francs par son patron. Cette possibilité est simple et rapide. Il faut toutefois établir un contrat

## Commentaire

Fabrice Breithaupt  
Journaliste



## Frapper juste plutôt que fort

Le 24 juin, l'Association suisse des banquiers (ASB) proposait d'instaurer de nouvelles conditions pour l'octroi de prêts hypothécaires. De nouvelles conditions que l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (Finma) acceptait le 2 juillet. Et, le 25 juin, le Conseil fédéral annonçait qu'il songe à limiter le retrait de tout ou partie du capital de prévoyance vieillesse (LPP) en vue, par exemple, d'une acquisition immobilière. Les autorités politiques et financières sont dans leur rôle: celui de prévenir tout risque de formation et d'éclatement d'une «bulle» sur le marché de la pierre. Le choc de la crise immobilière des années 90, avec ses conséquences socio-économiques, a laissé des traces. En ce sens, le «plus jamais ça» de nos décideurs peut se comprendre.

Sauf que cette série de mesures fait penser à un tir de barrage contre l'acquisition immobilière. Et un tir que certains estiment être mal réglé, tant dans sa cadence que sa puissance et sa portée. Les nouvelles mesures restrictives de l'ASB ont été décidées alors que des baisses de prix de l'immobilier sont enregistrées, notamment dans l'arc lémanique, l'une des régions du pays où le marché de la pierre est en surchauffe. Pour d'autres, le projet du gouvernement fédéral de limiter la libre utilisation du deuxième pilier risque de créer une ruée sur les biens immobiliers disponibles à la vente, et donc à réchauffer (selon la règle économique de l'offre et de la demande) un marché qui est pourtant en voie de refroidissement. Honoré de Balzac a écrit que «la puissance ne consiste pas à frapper fort ou souvent, mais à frapper juste». Il est à espérer que nos décideurs aient lu le romancier français...

Lire aussi en page 8

## Nouveau délai d'amortissement de la dette hypothécaire du 2e rang

## L'impact financier du raccourcissement de la durée

- Exemple pour l'achat d'un logement d'un prix d'un million de francs  
- Apport personnel exigé du débiteur sur ses fonds propres: **20%**, soit **200 000 fr.** dans le cas présent, hors frais de mutation  
- Crédit immobilier demandé à la banque: **80%**, soit **800 000 fr.** dans cet exemple, à taux fixe de **1,7% sur 10 ans**, soit encore **650 000 fr.** de dette de 1er rang et **150 000 fr.** de dette de 2e rang

## • Jusqu'au 31 août 2014

- Durée d'amortissement de la dette du 2e rang: **20 ans**  
- Remboursement de **0,94%** du prêt hypothécaire de **800 000 fr.** soit **150 000 fr.** de 2e rang (**150 000 fr. / 20 ans**)

Intérêts du prêt 800 000 fr. X 1,7%	13 600 fr.
Amortissement 150 000 fr. / 20 ans	7 500 fr.
Charges courantes 1 mio de fr. X 1%	10 000 fr.
<b>Total: 31 100 fr.</b>	

## • Depuis le 1er septembre 2014

- Durée d'amortissement de la dette du 2e rang: **15 ans**  
- Remboursement de **1,25%** du prêt hypothécaire de **800 000 fr.** soit **150 000 fr.** de 2e rang (**150 000 fr. / 20 ans**)

Intérêts du prêt 800 000 fr. X 1,7%	13 600 fr.
Amortissement 150 000 fr. / 15 ans	10 000 fr.
Charges courantes 1 mio de fr. X 1%	10 000 fr.
<b>Total: 33 600 fr. *</b>	

GL/FB

\* Augmentation des charges globales d'environ 8%, soit 2500 fr.