



Le rêve devient moins tangible pour les emprunteurs hypothécaires les plus fragiles.

Photo Régis Colombo



[HOME](#) > [ACTUALITÉ](#) >

A- A+

IMMOBILIER

## Avis de tempête

Par Yves Genier - Mis en ligne le 04.04.2012 à 11:51

**HYPOTHÈQUES. Les Suisses sont parmi les propriétaires les plus endettés du monde. Craignant une déstabilisation en cas de crise, la Confédération cherche à réduire les risques.**

C'est un rêve pour la majorité de la population. Devenir propriétaire. Idéalement, une villa avec jardin à la campagne. Ou un appartement en pleine ville. Ou, par défaut, une PPE périurbaine. Ce rêve, quelque 35% de la population suisse y a accédé, avec le soutien des autorités fédérales et cantonales. Or, Berne, depuis quelques mois, referme progressivement le robinet.

Cela ne passe pas par de grandes déclarations et encore moins par des votes populaires, mais par des mesures techniques destinées à donner quelques coups de frein à une situation qui montre des signes d'emballement. La Finma, le surveillant des marchés financiers, accroit depuis l'an dernier ses exigences envers les banques pour mieux s'assurer de la solidité financière de leurs clients avant de leur accorder des prêts. Et le Département fédéral des finances (DFF) veut revoir de fond en comble la fiscalité du logement. Destinées à limiter les risques liés au très important endettement hypothécaire des Suisses, ces mesures pourraient décourager plus d'un acheteur potentiel à passer à l'acte. Les représentants des professionnels ne s'y trompent du reste pas. «Elles contredisent la volonté exprimée par le peuple d'accéder à la propriété», tonne Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière.

### Prix élevés, financement facile

La cherté des logements en Suisse exclut certes un grand nombre d'aspirants à la propriété. Mais elle ne freine pas l'engouement des acheteurs, qui entraîne une progression annuelle de 4 à 5% des prix en moyenne nationale ces dernières années, selon le Credit Suisse. L'acquéreur peut compter sur une batterie de facilités de financement. Le premier, le plus important, est la persistance de taux d'intérêt au plancher. On peut s'endetter pour dix ans à 2,5% par an ou, pour les plus courageux, à trois mois renouvelables pour à peine plus de 1%. Soit, pour une hypothèque de 500 000 francs, une charge d'intérêt annuelle respective de 12 500 et de 5000

francs. Divisés par mois, ces montants sont bien inférieurs aux loyers payés pour des logements de dimensions similaires.

La dernière bulle immobilière à la fin des années 1980 avait conduit à l'instauration de règles de prudence: exigence de 20% de fonds propres pour financer un bien, plafonnement de la dette en fonction des revenus des demandeurs de crédit, etc. Sauf accident, un propriétaire immobilier ne peut donc pas faire faillite. Grâce à la solidité du dispositif mis en place voici plus de vingt ans, la Suisse est restée complètement à l'écart des plongeurs immobiliers espagnol, irlandais et américain. Au contraire, la hausse continue des prix (depuis 1996!) dément toutes les craintes de tassement suscitées par le mauvais état de la conjoncture.

C'est la croissance de l'endettement lié à cet essor du bâtiment qui amène les autorités à réagir. Approchant les 800 milliards de francs, le total des dettes hypothécaires inquiète. Il s'élève à 143,7% du produit intérieur brut (soit près d'une fois et demie la valeur de ce que produit l'économie en une année). Par comparaison, ce multiple n'est que de 91,9% aux Etats-Unis, pourtant pris au piège de l'éclatement de leur propre bulle immobilière. Aux Pays-Bas, la proportion est bien plus sérieuse avec un multiple de 249,5%, ce qui alarme les autorités.

### **Berne freine les banques**

L'apparition de signes de surchauffe du marché de l'immobilier et de l'attitude parfois laxiste de certains prêteurs inquiète la Banque nationale, en charge de la stabilité financière de la Suisse, depuis octobre 2010. Responsable de la solidité de chaque établissement, la Finma et le Département fédéral des finances lui ont emboîté le pas au premier semestre 2011 en exigeant des banques la constitution de réserves financières plus importantes que la normale pour couvrir les risques des débiteurs hypothécaires les moins solides. Ces intentions ont été introduites en trois temps. Acte I: le 17 août, en marge de sa lutte contre le franc fort, le Conseil fédéral annonce la hausse des exigences de fonds propres minimaux pour couvrir les risques des débiteurs hypothécaires les plus fragiles, mesure entrée en vigueur le 1er janvier dernier. Acte II: le 24 octobre, l'Association suisse des banquiers édicte une directive qui durcit les conditions d'octroi d'hypothèques, mesure immédiatement saluée par le Département fédéral des finances et la Finma. Acte III: le DFF serre encore un boulon le 18 novembre, précisant à quel degré les banques devront accroître leurs réserves pour couvrir les risques de variations conjoncturelles dans le domaine de l'immobilier. Ces diverses mesures techniques poursuivent toutes le même but: renchérir le coût d'opportunité, pour les banques, de l'octroi de prêts à des débiteurs fragiles.

## **«DES CLIENTS AU DOSSIER IMPECCABLE SE SONT VU REFUSER DES PRÊTS BANCAIRES.»**

Philippe Cardis, directeur général chez de Rham Sotheby's

### **Révolution fiscale**

Ce durcissement ne suffit cependant pas encore aux yeux de Berne, pour qui le volume de la dette hypothécaire représente toujours un risque. Aussi, le DFF veut-il actionner l'arme de la fiscalité. Dans son dernier rapport sur la stabilité financière, publié le 12 mars dernier, il propose de changer les règles actuelles, qui «encouragent l'endettement des ménages» et «les expose aux risques d'élévation des taux d'intérêt». Auteurs de cette recommandation: la conseillère fédérale Eveline Widmer-Schlumpf, Thomas Jordan, président ad interim de la BNS, et Patrick Raaflaub, directeur de la Finma. En permettant aux propriétaires de déduire, dans leur déclaration d'impôt, les intérêts passifs de leur emprunt hypothécaire, le régime actuel encourage les débiteurs à rester très endettés, quitte à amortir par des moyens indirects comme des comptes de 3e pilier et des polices d'assurance. Plus la dette est importante, plus les intérêts dus à la banque, et déductibles du revenu imposable, sont élevés. Si bien que, en temps normal, un ménage suffisamment endetté peut déduire des intérêts passifs plus élevés que la valeur locative de son bien.

Typiquement, pour un objet de 700 000 francs, l'emprunt hypothécaire s'élève à 540 000 francs. Si le taux d'intérêt s'élève à 2,5%, moyenne des prêts à 10 ans, la charge d'intérêt se monte à 13 500 francs par année. Si la valeur locative est de 10 000 francs, le contribuable pourra déduire 3500 francs de son revenu.

Pour mettre fin à ce système, le DFF exhume une vieille idée, supprimer la déduction des intérêts passifs et la taxation de la valeur locative. L'objectif est de renchérir, pour les propriétaires, le coût d'une hypothèque et de les inciter à amortir leurs dettes.

Berne, enfin, cherche à actionner un ultime levier pour limiter les risques: celui de l'utilisation des avoirs retraite en vue de la constitution des fonds propres. Selon le régime actuel, un acquéreur peut consacrer sa part de libre passage au financement de l'achat de son logement. Or, la révision en cours de l'ordonnance OPP 2 (ordonnance sur la prévoyance professionnelle) prévoit d'interdire ce type de retrait pour tout cotisant âgé de plus de 40 ans.



### Impact limité sur le marché

Autant de mesures qui inquiètent les milieux de l'immobilier. «Tous les signaux sont positifs. Je ne comprends pas ce vent de panique. Les autorités surréagissent», proteste Philippe Cardis, directeur général de l'agence immobilière de Rham Sotheby's à Lausanne.

Les candidats à l'achat de logements ont déjà plus de difficultés à obtenir un crédit depuis l'entrée en vigueur au début de l'année des restrictions imposées par la Finma, témoigne-t-il. «Des clients au dossier impeccable se sont vu refuser des prêts bancaires», tonne-t-il. Le marché de la pierre pourrait effectivement ressentir un ralentissement de la demande, «mais plutôt à la marge», comme le note l'analyste Hervé Froidevaux, de Wüest & Partner à Genève. Les segments les plus affectés potentiellement sont ceux que désirent le moins les candidats à l'acquisition, à savoir les zones à la périphérie du centre comme les arrièrepays vaudois et fribourgeois, alors que les régions voisines des grandes villes conservent leur attractivité. Face à un possible affaiblissement de la demande, les acquéreurs se détourneront de ces types d'objets pour privilégier les villas près des agglomérations.

Mais l'impact sur le marché devrait néanmoins rester très limité. «Les prix sont davantage poussés par les fondamentaux de l'économie que par des dispositions réglementaires », rappelle l'économiste Thomas Veraguth, spécialiste des questions immobilières chez UBS. Premier élément fondamental: la persistance de taux d'intérêt au plancher – qui pourraient le rester de nombreux mois encore – encourage les gens à emprunter des sommes importantes.

Enfin, la demande en objets immobiliers n'est pas que le fait de la classe moyenne suisse à la recherche de logements. Elle est aussi stimulée par l'afflux constant d'acquéreurs, aussi bien indigènes qu'étrangers, «qui préfèrent orienter leurs investissements vers la brique et le mortier plutôt que vers de volatils marchés d'actions», explique l'économiste Jan Poser, stratège de la Banque Sarasin à Bâle.

Les mesures mises en place par Berne pour freiner le crédit décourageront peut-être les candidats les moins solides à accéder à la propriété. Mais elles ne contribueront sans doute pas à faire baisser significativement les prix du logement.

### Les Suisses plus endettés que les américains

Les Etats et les banques ne sont pas les seuls à menacer la stabilité financière s'ils sont trop endettés. Les ménages aussi peuvent faire basculer le système. Des défauts de paiement en chaîne de leur part entraînent des pertes importantes pour leurs banques créancières, qui

peuvent risquer la faillite, comme ce fut le cas lors de la dernière crise immobilière au début des années 1990 en Suisse. Une estimation du degré de risque vient de la comparaison entre le total des hypothèques et la richesse produite dans le pays pendant une année (produit intérieur brut). En Suisse, elles représentent 143,7% du PIB. C'est plus qu'aux Etats-Unis (91,9%), dont l'économie peine actuellement à se remettre de l'éclatement de la crise des subprimes, provoquée par la fragilisation des emprunteurs hypothécaires.

### **Le débiteur à risque typique**

Une dette peut se transformer en bombe à retardement en cas de hausse des taux d'intérêt. Imaginons un ménage au revenu brut annuel de 100 000 francs. Il craque pour un quatre-pièces-cuisine en PPE à 800 000 francs. En utilisant sa part de libre passage de 2e pilier, et de l'épargne, il constitue la mise de fonds propres minimale de 20% du prix d'acquisition, soit 160 000 francs. Il doit donc emprunter 640 000 francs. Avec un emprunt à 10 ans à 2,5%, il payera 16 000 francs d'intérêts annuels, auxquels s'ajoutent un amortissement et les frais d'entretien (1% chaque fois, donc 12 800 francs), mais sans les frais de chauffage, d'eau, les assurances et les taxes. Le total, 28 800 francs, représente près du tiers de son revenu brut. Si les taux remontent à 5% (moyenne historique à long terme), son loyer de l'argent grimpera à 32 000 francs, niveau jugé à la limite du supportable par les banques. Mais en incluant l'amortissement et l'entretien, sa facture explosera à 44 800 francs, qui déséquilibrera son budget.

Tags: [immobilier](#), [hypothèque](#), [propriétaire](#),