

## Financement de logements: on demande des modèles de calcul de tenue des charges plus détaillés !

Une prise de position de MoneyPark, le 3 février 2020

Stefan Meyner, Senior Analyst & Stefan Heitmann, CEO & Founder

### L'essentiel en bref

- Le marché des prestataires est fort peu transparent en matière de tenue des charges. On sait rarement quels prestataires financent dans quelles conditions.
- Les règles actuelles relatives à la tenue des charges ne répondent plus aux besoins de l'époque et ne tiennent plus suffisamment compte de la situation présente sur le marché hypothécaire. Nous ne croyons toutefois pas qu'une baisse forfaitaire du taux d'intérêt théorique produira les effets escomptés.
- Le dévoilement des conditions de financement par les prestataires suffirait à améliorer nettement la transparence et ainsi l'accès aux hypothèques.
- Les calculs relatifs à la tenue des charges doivent être plus détaillés:
  - Calcul du coût de la vie sur la base de valeurs de référence
  - Taux d'intérêt théorique en fonction de l'échéance de l'hypothèque fixe
  - Calcul des coûts accessoires théoriques de la valeur du bien immobilier (sans la valeur du terrain)
  - Prise en compte de l'état énergétique du bien immobilier
- L'application d'approches de solutions individualisées en termes d'amortissements plus souples, etc. aiderait en outre à acheter plus tôt son logement.
- Nous partons du principe que la mise en œuvre de ces changements générerait un léger accroissement de la demande. Une activité de construction plus soutenue pourrait cependant largement absorber cela avec le temps.

### Introduction

L'analyse récemment publiée par MoneyPark ([«Les règles strictes de tenue des charges pour le logement appartiennent au passé»](#)) a fait ressortir que

- les prix des logements ont, au cours des 10 dernières années, augmenté cinq fois plus vite que les revenus des ménages. Il résulte de cette évolution qu'outre la nécessité d'apporter des fonds propres nettement plus élevés, la tenue théorique standard des charges (5% de taux théorique, 1% d'amortissement et 1% de frais accessoires) ne peut très souvent plus être assurée;
- plus de 40% des acquéreurs de logements ne satisfont pas à la tenue standard des charges, mais se voient tout de même octroyer un financement hypothécaire;
- s'il est vrai que toutes les banques autorisent de telles exceptions (cas ETP), ce sont surtout les acquéreurs à très hauts revenus qui en profitent. Les familles et les preneurs d'hypothèques plus âgés ne peuvent souvent pas profiter de ces règles exceptionnelles et sont de plus en plus exclus de l'acquisition et du financement de logements.

La prise en compte de ces faits impose une remise à plat urgente des pratiques actuelles de calcul de la tenue des charges. La présente prise de position montre la voie susceptible de mener à un calcul de la tenue des charges pour les logements propres répondant aux besoins du moment.

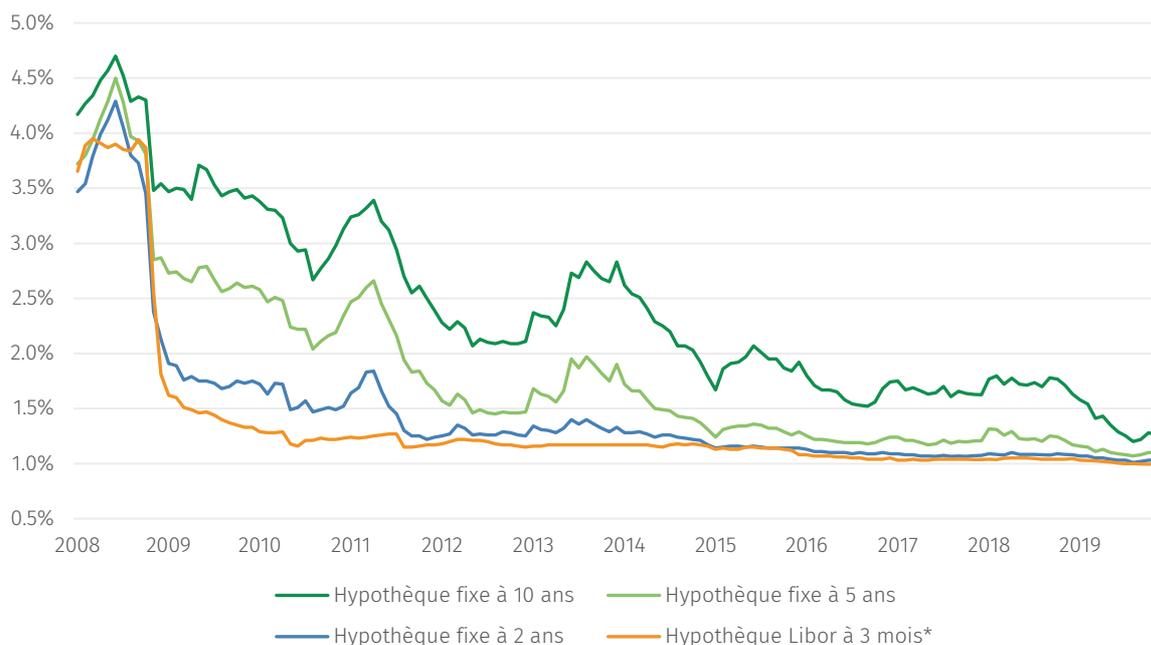
## La tenue des charges théoriques complique l'accès à la propriété de logements

C'est désormais un fait connu depuis longtemps et incontesté: les obstacles à l'acquisition de logements sont dans notre pays les plus stricts au monde. Le cercle des preneurs d'hypothèques potentiels se réduit chaque année, car les hausses de prix évoquées restreignent l'accès au financement de logements. La combinaison de prix des logements en constante progression et de prescriptions de tenue des charges trop strictes et trop rigides a un effet toxique. Les critères standardisés pour le calcul de la tenue des charges font fi de la forte baisse des taux, ne tiennent aucun compte des facteurs individuels, et leur application manque de transparence. Il n'est donc pas étonnant que le cercle des acquéreurs potentiels de logement se réduise comme peau de chagrin. C'est ce qu'étaient différentes études (voir à ce sujet notre article technique [«Un plaidoyer en faveur de l'augmentation de la quote-part de logements en propriété en Suisse»](#), seulement en allemand). Une vérification en détail de la tenue des charges et le dévoilement des conditions amélioreraient nettement l'accès au financement de logements.

## La persistance d'un niveau d'intérêt bas caractérisé par une faible volatilité fait du taux d'intérêt théorique un modèle en voie de disparition

Depuis la crise financière de 2008, non seulement le niveau des taux d'intérêt hypothécaire s'est nettement réduit, mais la volatilité a elle aussi fortement reculé au cours des quatre dernières années. Les taux moyens pour les hypothèques à 10 ans ont par exemple fluctué dans une fourchette de tout juste 1,70% (comprise entre 3,5% et 1,80%) au cours des années 2009 à 2015. Cette différence n'a été en revanche qu'à peine de 0,5% au cours des quatre dernières années. Et ce à un niveau extrêmement bas. Les économistes partent en outre du principe que les taux resteront négatifs en Suisse pendant des années encore. À cela vient s'ajouter le fait que le cercle des prestataires d'hypothèques ne cesse de s'élargir du fait de la constante apparition sur le marché de nouvelles caisses de pension et de fondations de placement. On peut par conséquent supposer avec une certaine assurance que les taux hypothécaires ne subiront pas non plus de hausses significatives pendant des années. Du fait de cette (nouvelle) normalité («new normal»), les taux d'intérêt théoriques actuellement en vigueur de 4,5 à 5% ne tiennent plus compte de la réalité.

### Évolution des taux hypothécaires



\* Taux hypothécaire basé sur le Libor à 3 mois avec une échéance de 3 ans  
Source: BNS, 03.01.2020

## L'absence de transparence et une disponibilité restreinte sont autant d'obstacles à une meilleure accessibilité

Compte tenu de ces aspects, il est peu étonnant que les règles de tenue standard des charges d'un nombre croissant de prestataires, notamment des caisses de pension et de fondations, soient contournées. Ce constat représente une lueur d'espoir pour les nouveaux acquéreurs de logements potentiels. Cependant, il y a malheureusement également un revers de médaille négatif: la transparence du côté des prestataires est extrêmement mauvaise. Trouver le prestataire qui convient à un cas individuel réclame énormément de temps, et se caractérise par des incertitudes et un besoin d'informations supplémentaires. Par ailleurs, le champ des prestataires tenant largement les charges se restreint fortement. Et il apparaît clairement que les banques retiennent surtout les clients à très fort revenu et les biens immobiliers onéreux à financements ETP. La raison à cela est la possibilité de pouvoir réaliser des affaires supplémentaires avec ces clients. Les familles à revenu moyen restent ainsi souvent sur le carreau. Les résultats de notre étude montrent aussi que plus d'un tiers des acquéreurs potentiels de logements sont d'avis qu'ils ne remplissent pas les règles de tenue des charges standard. Ils reportent ainsi leur rêve de posséder leur logement ou bien le considèrent comme inaccessible. Et ceci, notons-le bien, dans le cadre d'un marché de la location dans lequel un propriétaire peut typiquement épargner jusqu'à 50% de ses coûts mensuels de logement par rapport à une situation de location comparable.

Quelles adaptations aux modèles de tenue des charges pourraient donc favoriser l'accès des acquéreurs de logements potentiels?

### Un besoin de calculs de tenue des charges plus précis

Il nous semble judicieux de prendre en compte plus précisément la situation des différents clients, auxquels on ne saurait plus appliquer forfaitairement de façon indifférenciée ces critères de tenue des charges. Notamment en ce qui concerne les revenus de ménage moyens (p. ex. dans une fourchette comprise entre CHF 120 000 CHF et CHF 180 000), des calculs de tenue des charges plus précis devraient permettre au cours des prochaines années d'augmenter à nouveau légèrement la quote-part des logements détenus en propriété. Et ce sans augmenter les risques, ni pour les prestataires hypothécaires, ni pour les acquéreurs de logement. D'un point de vue réglementaire, rien ne vient s'opposer à des modèles de tenue des charges plus détaillés. Car la FINMA (le régulateur) n'a jusqu'à présent pas imposé de consigne contraignante pour la tenue des charges. Un détail des consignes largement appliquées aujourd'hui n'aurait pas non plus de conséquences dévastatrices pour la demande ni les prix, comme on le rapporte depuis des années. La condition serait cependant une conception judicieuse des modèles de calcul et leur dévoilement aux prestataires.

Nous sommes en revanche d'avis qu'une baisse forfaitaire du taux d'intérêt théorique ne produira pas l'effet escompté. Et ce parce qu'elle laisse complètement de côté une prise en compte différenciée des affaires individuelles, et parce qu'elle engendre des risques inutiles.

### Notre approche de solution conduit à une meilleure présentation de la situation des coûts

De quelle manière ces modèles de calcul doivent-ils être configurés? On trouvera ci-après nos recommandations concrètes:

#### 1. Un calcul budgétaire détaillé (sur la base de statistiques et d'expériences accumulées)

Des coûts de la vie proches de la réalité sont pris en compte dans le calcul de la tenue des charges de façon analogue aux coûts théoriques du bien immobilier.

#### 2. Taux d'intérêt théorique en fonction de l'échéance

Le taux d'intérêt théorique est choisi en fonction de l'échéance de l'hypothèque fixe conclue. Un taux d'intérêt plus bas peut être pris en compte si une échéance de 10 ans ou plus a été choisie. Un taux théorique

de 4,5% peut être par exemple appliqué dans le cas d'une hypothèque fixe inférieure à 10 ans. Chaque année d'échéance supplémentaire conclue en sus réduit le taux d'intérêt théorique de 0,10%. Un taux d'intérêt de 4,0% serait ainsi déterminant pour une hypothèque fixe de 15 ans, et pour 20 ans un taux de 3,5%.

### 3. Des coûts accessoires réalistes

L'état énergétique du bien immobiliser est pris en compte. Si les standards minimaux sont remplis (p. ex. MINERGIE, CECB A ou B, pour les biens immobiliers construits en 2000 ou avant également CECB C), les coûts d'exploitation sont réduits ou fixés à un montant réaliste. Cela ne doit pas être choisi en fonction de la valeur vénale du logement, mais de la valeur du bâtiment, du cubage ou de la surface habitable nette, sans tenir compte de la valeur du terrain.

#### Les effets sur la base d'un exemple:

- Prix du logement: CHF 1 000 000, nécessite une hypothèque de: CHF 800 000 (apport de CHF 200 000)
- Conclusion d'une hypothèque fixe sur 15 ans à 1,50%
- Acheteur potentiel: famille avec 2 enfants de moins de 10 ans
- L'objet immobilier se trouve dans un très bon état énergétique (CECB classe B). La valeur du bâtiment correspond à tout juste deux tiers de la valeur vénale.

#### Calcul détaillé (recommandation MoneyPark)

Postes de charge (par mois)	Coûts
Coût de la vie <sup>1</sup> (chiffres moyens pour toute la Suisse)	6 800
Coûts d'intérêt théoriques (4%)	2 667
Amortissement (sur 15 ans des 2/3 de la valeur vénale)	741
Coûts accessoires théoriques (0,8% de 667 000)	445
<b>Total charges par mois</b>	<b>10 653</b>
<b>Total charges par an</b>	<b>127 836</b>
<b>Revenu net nécessaire par an</b>	<b>127 840</b>
<b>Revenu brut nécessaire par an</b>	<b>144 800</b>
<b>Différence coûts d'intérêt effectifs</b>	<b>1 667</b>

<sup>1</sup> calculé par l'Association faîtière Budget-conseil suisse sur la base de statistiques fédérales et de portails de comparaison

#### Calcul standard (actuellement valide)

Postes de charge (par mois)	Coûts
Coût de la vie (chiffres moyens pour toute la Suisse)	-
Coûts d'intérêt théoriques (5%)	3 333
Amortissement (sur 15 ans des 2/3 de la valeur vénale)	741
Coûts accessoires théoriques (1% de la valeur vénale)	833
<b>Charges théoriques pour les charges de financement par mois</b>	<b>4 907</b>
<b>Charges théoriques pour le financement par an</b>	<b>58 884</b>
<b>Revenu net nécessaire par an<sup>2</sup></b>	<b>156 000</b>
<b>Revenu brut nécessaire par an<sup>2</sup></b>	<b>176 600</b>
<b>Différence coûts d'intérêt effectifs</b>	<b>2 334</b>

<sup>2</sup> Les coûts théoriques ne doivent pas représenter plus de 1/3 du revenu brut

#### Constats

- Un revenu net de 127 800 francs par an s'avère nécessaire avec l'approche de calcul détaillée. Un revenu net de 156 000 francs est en revanche nécessaire avec le calcul standard théorique. La différence de presque 30 000 francs correspond pour beaucoup de familles à un travail à temps partiel et décide souvent de la possibilité de pouvoir seulement bénéficier d'un financement hypothécaire.

- Il reste au preneur d'hypothèque une réserve de plus de 1 500 francs par mois. La fixation à long terme du coût des intérêts sur 15 ans permet de sécuriser le plus grand poste de coûts.

## Conclusion

- De nombreux prestataires sont devenus plus flexibles dans leur approche des conditions de tenue des charges au cours de ces dernières années. Les règles standard de tenue des charges ne sont ainsi pas toujours observées.
- C'est notamment au niveau des banques que les critères manquent radicalement de transparence.
- De nombreux acquéreurs potentiels de logements disposant de revenus moyens ne peuvent pas en profiter. Ils ne se voient pas proposer ces offres, ou bien les prestataires ne font pas bénéficier de ces facilités à ce groupe de clients. Ainsi, bien (trop) de locataires doivent différer leur rêve de posséder leur logement, voire l'abandonner.
- La divulgation des conditions à réunir pour tenir les coûts d'un logement habité et détenu en propriété augmenterait considérablement la transparence.
- Le passage à un calcul de tenue des charges plus précis comme nous le préconisons améliorerait l'accès à la propriété de leur logement surtout aux familles et personnes disposant d'un revenu moyen.
- Nous considérons qu'une baisse forfaitaire des taux d'intérêt théoriques de 5% actuellement (par exemple à 3,5%) ne produira pas l'effet escompté.
- Les adaptations que nous préconisons dans le calcul du modèle de tenue des charges n'entraîneraient aucune augmentation des risques – ni pour le preneur d'hypothèque ni pour le marché des logements en propriété. Nous partons du principe qu'il s'ensuivra une augmentation de la demande. Celle-ci ne se ferait cependant sentir que progressivement au cours des prochains mois et des prochaines années. Le secteur de la construction aurait ainsi suffisamment de temps pour adapter son activité de construction à l'accroissement de la demande.

## Contact

Stefan A. Heitmann  
CEO et fondateur de MoneyPark  
stefan.heitmann@moneypark.ch  
044 200 75 73

Questions des médias :  
Service médias MoneyPark  
press@moneypark.ch  
044 200 75 65

## À propos de MoneyPark

MoneyPark offre les services de conseils hypothécaires les plus modernes de Suisse avec une totale transparence, le plus large choix et les meilleurs taux d'intérêt. Grâce à la confiance d'environ 80 000 clients satisfaits, MoneyPark est devenu le plus grand spécialiste hypothécaire indépendant leader en Suisse. MoneyPark propose des solutions hypothécaires et de prévoyance de plus de 100 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Nos conseillers vous renseignent dans l'une de nos plus de 25 agences, par téléphone, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez, ou grâce à nos outils de conseil en ligne. Depuis juillet 2017, DL, le leader du marché hypothécaire en Suisse romande, a rejoint le groupe MoneyPark.