

Les répercussions sur le marché hypothécaire des exigences minimales en fonds propres

La nouvelle autoréglementation de l'Association suisse des banquiers portant sur les directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2012. Ces nouvelles directives prévoient qu'une part minimale de 10% des fonds propres ne doit pas provenir de l'avoir du II^e pilier. Un sondage réalisé par l'IFZ et d'autres partenaires économiques permet d'estimer les conséquences de cette nouvelle réglementation. Au vu de ces exigences minimales, on peut s'attendre à ce que le volume des hypothèques se réduise considérablement.

L'encouragement à la propriété du logement (EPL) de la Confédération devrait élargir l'accession à la propriété à une population plus large et surtout plus jeune. Cet objectif déclaré est ancré dans la Constitution fédérale depuis 1972. La possibilité d'utiliser les fonds de prévoyance pour financer le logement en propriété à usage propre constitue un instrument d'encouragement. Tant les capitaux du II^e pilier que ceux du pilier IIIa sont considérées comme des fonds de prévoyance. Leur utilisation peut prendre la forme de versements anticipés ou de mises en gage. Ce n'est, toutefois, que dans le premier cas que les sommes mobilisées sont considérées comme des fonds propres par les banques qui accordent des prêts hypothécaires. Le versement anticipé présente l'avantage de réduire le nantissement et, de là, les coûts hypothécaires. Le désavantage réside dans la réduction des rentes qui s'ensuit, puisque le capital de prévoyance accumulé est réduit du montant anticipé. La diminution des frais de logement peut, toutefois, compenser les pertes de rentes et donc le préjudice financier. C'est aussi une des raisons pour laquelle l'utilisation des capitaux du II^e pilier ainsi que ceux du pilier IIIa pour accéder à la propriété est compatible avec la notion de prévoyance¹.

Si les banques octroient leurs hypothèques selon la règle d'or, 20% au moins de la valeur du logement en propriété doivent être financés par les fonds propres. Avant le 1^{er} juillet 2012, il était possible de couvrir entièrement ces fonds propres par les fonds de prévoyance. A condition que le capital de prévoyance accumulé soit suffisant, on pouvait acquérir un logement en propriété sans fortune supplémentaire.

Nouvelle autorégulation

Dans un contexte économique où les taux d'intérêt sont bas, l'acquisition d'un logement en propriété semble aussi attrayante pour les personnes à faible revenu et disposant de peu de fortune. Si l'on met uniquement en parallèle les coûts hypothécaires actuels et le loyer d'objets comparables sans tenir compte des coûts des provisions pour les transformations et les rénovations, on voit que l'achat est souvent moins cher que la location. D'un point de vue politique, on

craint de plus en plus que des personnes acquièrent des logements en propriété qu'elles ne pourraient pas acheter sans versements anticipés des fonds de la prévoyance et sans la faiblesse des taux hypothécaires. Si ces derniers montent, les personnes concernées ne pourraient plus assumer financièrement le logement en propriété et celui-ci devrait être vendu. Si, en outre, les fonds anticipés ne peuvent être couverts par le produit de la vente, on se trouve face à une perte de rente qui ne peut plus être compensée par des frais de logement amoindris. Il est, dès lors, possible que la collectivité soit amenée à prendre en charge, par le biais de l'aide sociale ou de l'aide d'urgence, les personnes qui sont tombées dans le besoin à cause de leur logement en propriété. Ce phénomène a enflammé la discussion autour du thème de l'encouragement à la propriété du logement.

L'Association suisse des banquiers a réagi à cette situation en édictant sa propre réglementation sur les exigences minimales en matière de financements hypothécaires. Entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2012, ces nouvelles directives sont reconnues par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (Finma) et sont réputées constituer un standard prudentiel minimum. Elles prévoient qu'une part minimale de 10% des fonds propres ne doit pas provenir de l'avoir du II^e pilier; on les désignera ci-après comme des «fonds propres durs». Si l'on part du fait que les hypothèques sont octroyées selon la règle d'or, seuls 10% du total de 20% des fonds propres requis peuvent être financés par les fonds de prévoyance du II^e pilier. De plus, la dette hypothécaire doit être ramenée aux deux tiers de la valeur de l'objet d'habitation en l'espace de 20 ans au maximum². De ce fait, l'acquisition d'un logement en propriété sans fortune supplémentaire n'est plus possible. Toutefois, les versements anticipés et les mises en gage du pilier 3a ne sont pas concernés par la nouvelle réglementation et les nouvelles directives s'appliquent uniquement aux nouvelles opérations et aux augmentations de crédits.

Estimation des répercussions sur le volume hypothécaire

On ne sait pas encore précisément quelles seront les répercussions des nouvelles règles



Yvonne Seiler Zimmermann
Chargée de cours et cheffe de projet, Institut pour les prestations financières de Zoug IFZ, département d'économie de la Haute école de Lucerne

sur le volume hypothécaire des banques. Une étude des financements hypothécaires existants ramenés à la structure des fonds propres donnerait des indications. Toutefois, comme la plupart des banques n'ont pas enregistré dans des bases de données centralisées les informations sur la part des fonds de prévoyance anticipés faisant partie des fonds propres pour les financements hypothécaires existants, une analyse de ce type ne serait possible qu'à grands frais, lesquels seraient à la charge des banques.

En décembre 2011 et janvier 2012, l'Institut pour les prestations financières de Zoug (IFZ) de la Haute école de Lucerne a réalisé, avec d'autres partenaires économiques, un sondage auprès des propriétaires de logement portant sur le financement des logements en propriété³. En se référant aux chiffres obtenus, on peut tirer des conclusions sur la part des financements hypothécaires pour lesquels la restriction des 10% de fonds propres durs n'a pas été respectée. Il s'avère particulièrement intéressant de connaître la proportion de versements anticipés du II^e pilier. Cela permet, en outre, de cerner la situation financière des personnes qui ne pourraient plus contracter d'hypothèques en vertu des nouvelles directives et dans quelle mesure elles se distingueraient des autres débiteurs hypothécaires. On pourrait ainsi évaluer si les craintes mentionnées plus haut sont légitimes, à savoir que les logements en propriété sont acquis de plus en plus par des personnes à bas revenu et ne possédant que peu de fortune. On abordera brièvement ci-après la collecte des données, puis on présentera les résultats.

Collecte des données

Le sondage a été réalisé au moyen d'un questionnaire électronique, que 16 caisses de pension (CP) ont envoyé à leurs assurés. Si la technique le permettait, le lien vers le questionnaire a été envoyé par courrier électronique, sinon il a fait l'objet d'un courrier postal. En raison de son coût, cette dernière méthode n'a été utilisée que pour les destinataires qui ont eu recours à des fonds du II^e pilier sous une forme ou une autre, c'est-à-dire un versement anticipé ou une mise en gage. En revanche, le courrier électronique a été adressé à tous les assurés. Au plan des données, l'envoi électronique présente l'avantage de pouvoir analyser la partie des propriétaires qui ont eu recours à des fonds de prévoyance. Des membres de l'Association des propriétaires fonciers (APF) ont aussi participé à ce sondage.

L'ensemble des données apurées et rendues plausibles porte sur 8274 propriétaires. 246 d'entre eux viennent de l'APF et 2899 de

CP: ils ont été contactés par voie électronique. Les CP ont pris contact avec les autres par courrier postal. Par rapport à un sondage complet, les personnes exerçant une activité lucrative dépendante, le secteur des assurances et les employés de droit public sont sur-représentés dans l'échantillon.

Résultats

Il ressort de l'échantillonnage de l'APF et des CP, à la suite des courriers électroniques expédiés, que 58% des propriétaires interrogés ont utilisé leurs fonds de prévoyance pour financer leur logement et que, parmi eux, 76% ont fait appel au II^e pilier. En outre, 83% d'entre eux ont eu recours aux versements anticipés⁴. Sur la base de ces trois pourcentages, on estime que 36% de tous les logements à usage personnel ont été financés par des montants perçus du II^e pilier.

85% de ces 36% ont eu recours aux versements anticipés pour acheter leur logement⁵. Parmi eux, 39% ont fourni moins de 10% de fonds propres durs pour le logement en propriété; de ce fait, ils ne respecteraient plus la nouvelle exigence minimale sur les fonds propres⁶. Ces financements représentent 12% de tous les crédits hypothécaires⁷. Pondérée en fonction du volume hypothécaire, cette proportion s'élève aussi à 12%⁸.

Les bénéficiaires de versements anticipés du II^e pilier qui ont investi l'argent dans l'acquisition de leur logement et qui ont engagé moins de 10% de fonds propres durs ont payé en moyenne 4,6% du prix d'achat avec des fonds propres durs. Le revenu brut annuel moyen de ces personnes s'élève à 120 490 francs et se situe à un niveau statistique nettement plus bas que celui des propriétaires qui remplissent l'exigence des 10% de fonds propres (132 379 francs). Le *graphique 1* compare la répartition de ces deux revenus. Si l'on prend en compte l'activité lucrative du partenaire, la hiérarchie demeure la même (152 504 francs contre 169 258 francs). La fortune du ménage de la plupart des bénéficiaires des versements anticipés qui ne respectent pas l'exigence de 10% de fonds propres se situe entre 1001 francs et 50 000 francs. Les débiteurs hypothécaires qui ont engagé 10% et plus de fonds propres ont le plus souvent une fortune qui se situe entre 50 001 francs et 100 000 francs. Le *graphique 2* montre la répartition de la fortune des ménages.

Le versement anticipé des fonds de prévoyance devrait surtout servir à réduire les frais de logement et les coûts hypothécaires. On constate, en fait, que les coûts hypothécaires par rapport au revenu de la personne qui gagne le plus dans le ménage et qui ne remplit pas l'exigence des 10% sont plus éle-

1 Seiler Zimmermann (2011).

2 Association suisse des banquiers (2012).

3 Le projet est cofinancé par la CTI sous le numéro 12935.2 PFES-ES.

4 Le recours aux fonds de prévoyance tel qu'on l'estime s'écarte des résultats chez Seiler Zimmermann (2012). Ces estimations se fondent sur les données de l'APF.

5 Les fonds de prévoyance peuvent aussi être utilisés pour les rénovations, les transformations, les agrandissements ou l'amortissement des hypothèques existantes.

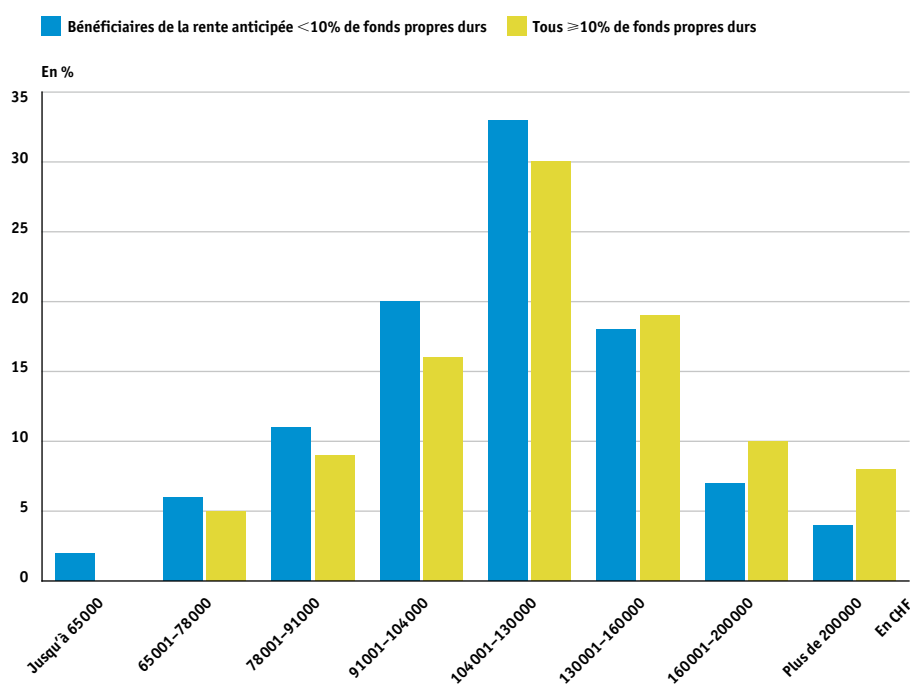
6 Pour le calcul, on sous-entend que la valeur de nantissement est égale au prix d'achat du logement en propriété.

7 On trouve ce chiffre en multipliant les 36% du dernier paragraphe (financement du logement en propriété avec l'argent prélevé sur le II^e pilier) par 85% et 39%.

8 En prenant pour base de calcul l'estimation des recours aux fonds de prévoyance qui se fonde sur les données de l'APF, la proportion se situe à 13% et à 12% si elle est pondérée en fonction du volume hypothécaire.

Graphique 1

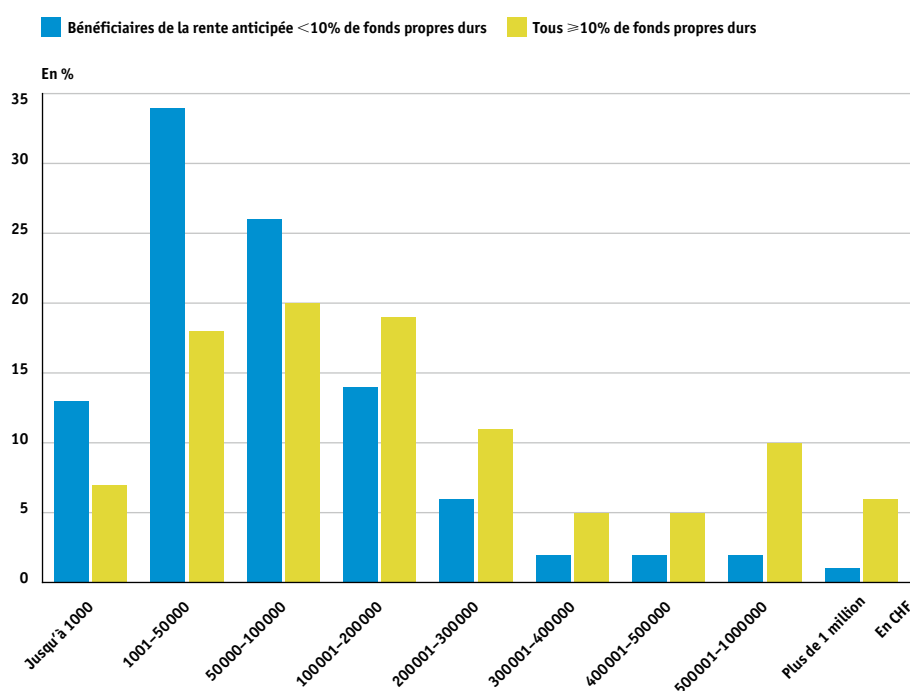
Répartition du revenu de la personne qui gagne le plus dans le ménage



Source: Seiler Zimmermann (2012) / La Vie économique

Graphique 2

Répartition de la fortune du ménage



Source: Seiler Zimmermann (2012) / La Vie économique

Encadré 1

Indications bibliographiques

- Seiler Zimmermann, Y., «Wohneigentumsförderung: Neue Untersuchung – Finanzierung mit Vorsorgegeldern ist bedeutend», *Prévoyance Professionnelle Suisse*, 5/2012, p. 39–40.
- Seiler Zimmermann, Y., «Wohneigentum als Altersvorsorge», *L'Expert-comptable suisse*, 8/2011, p. 616–617.
- Association suisse des banquiers, *Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires*, juillet 2012.

vés que chez ceux qui répondent à l'exigence (14% contre 12%). On en conclut que le versement anticipé ne débouche pas forcément sur des coûts hypothécaires plus bas, si l'on tient compte du revenu.

En général, les montants prélevés sur le II^e pilier pour l'achat de logements sont le plus souvent le fait de personnes entre 35 et 44 ans. Ce sont principalement celles entre 35 et 54 ans qui engagent moins de 10% de fonds propres durs. Les personnes de moins de 35 ans et celles de plus de 54 ans remplissent pour la plupart l'exigence minimale.

Conclusion

Il faut noter que 39% de tous les bénéficiaires de versements anticipés provenant des fonds de prévoyance du II^e pilier et qui ont obtenu un financement des banques avant le 1^{er} juillet 2012 n'en recevraient plus maintenant au vu de l'exigence minimale de 10% de fonds propres durs émise par l'Association suisse des banquiers. Cela correspond à 12% du volume hypothécaire total.

On peut déduire des résultats du sondage que l'exigence minimale réduirait considérablement – plus de 10% – le volume des hypothèques. Il faut, cependant, observer que cette estimation est plutôt prudente, puisque les employés des entreprises de droit public et du secteur des assurances sont surreprésentés dans le sondage. Or, ces personnes jouissent d'une situation financière plutôt bonne.

L'analyse confirme ce que l'on supposait, à savoir que les personnes qui ont engagé moins de 10% de fonds propres durs pour l'achat de leur logement ont une situation financière moins bonne que les autres propriétaires. Leur revenu et leur fortune sont nettement plus bas que ceux des autres. Ils ont aussi une charge hypothécaire plus élevée par rapport à leurs revenus. En cas de hausse des taux d'intérêt, ces personnes ont davantage de risque de connaître des difficultés financières.

Il est intéressant de noter que la nouvelle réglementation concerne principalement les personnes entre 35 et 54 ans. Les jeunes familles de moins de 35 ans qui, justement, devraient bénéficier de l'encouragement à la propriété du logement sont moins concernées.