

LES CONSÉQUENCES CONCRÈTES DES DIRECTIVES DE L'ASB

Par Stéphane Defferrard, administrateur-directeur de DL | Conseils en financement immobilier

Le 24 juin, le Conseil d'administration de l'Association suisse des banquiers (ASB) a édicté de nouvelles directives concernant le financement immobilier. Celles-ci entrent en vigueur le 1^{er} septembre 2014.

Les prêts rémunérés et/ou remboursables ne font pas partie des fonds propres du demandeur

L'acheteur qui manquerait de fonds propres ne peut plus faire valoir en tant que tel un prêt de famille ou accordé par l'un de ses proches si celui-ci est censé être remboursé, même si ce crédit n'est pas soumis à rémunération par intérêt. Seules les avances sur héritage ou les dons peuvent être considérés comme de «vrais» fonds propres.

Le délai d'amortissement du 2^e rang passe de 20 à 15 ans

Afin de comprendre l'effet de cette mesure, nous vous proposons de prendre un exemple concret. Lors d'un achat immobilier en résidence principale de 1'000'000 francs, il est nécessaire d'investir 20% de fonds propres, hors frais de mutation. En conséquence, le financement hypothécaire sera de 800'000 francs, divisés en deux parties, soit le 1^{er} rang de 650'000 francs (65% de la valeur de l'immeuble) et le 2^e rang de 150'000 francs (15% de la valeur de l'immeuble).

Actuellement, l'exigence minimale est d'amortir ce 2^e rang sur une durée de 20 ans, ce qui représente un amortissement de 0.93% du prêt hypothécaire de 800'000 francs (150'000 de 2^e rang / 20 ans / 800'000 de prêt).

Dès la nouvelle directive en vigueur, le 2^e rang devra être amorti sur 15 ans ce qui représente un amortissement de 1.25% du prêt hypothécaire (150'000 de 2^e rang / 15 ans / 800'000 de prêt). Cette augmentation significative de l'amortissement est, selon nous, bienvenue. D'ailleurs, quelques établissements financiers l'ont déjà mise en place, au moins partiellement, depuis le début de cette année.

Il est à préciser que cet amortissement sur 15 ans est exigé pour autant qu'il reste assez de temps pour ce faire jusqu'à 65 ans. Si le futur

propriétaire est âgé de 55 ans, la durée de l'amortissement sera de 10 ans et non de 15 ans puisque le 2^e rang doit, dans tous les cas, être amorti à 65 ans.

La valeur la plus basse sera retenue pour déterminer la valeur du bien

Une fois la demande de financement remise à l'établissement financier, celui-ci estime le bien immobilier grâce à des outils d'évaluation ou, dans certains cas, il mandate un expert immobilier. Pour établir l'offre de financement, l'établissement tiendra compte de la valeur la plus basse entre l'estimation et le prix d'achat. La grande majorité des établissements financiers applique déjà cette directive.

Les revenus du conjoint seront pris en compte uniquement s'il est débiteur solidaire

Quelques établissements financiers considèrent que si une personne est seule propriétaire du bien immobilier et qu'elle n'a pas les revenus suffisants pour couvrir les charges théoriques du financement, il est possible de tenir compte des revenus du conjoint sans que ce dernier soit débiteur solidaire. Or, si pour quelques raisons que ce soit (non-paiement des intérêts, diminution importante de la valeur du bien,...) l'objet

doit être vendu de manière forcée et que cette vente génère une perte pour l'établissement financier, celui-ci doit pouvoir se retourner vers tous les débiteurs et donc vers tous les revenus qui ont été pris en compte lors de l'octroi du financement : c'est la raison pour laquelle cette nouvelle directive a été mise en place.

A notre sens

Ces nouvelles directives sont les bienvenues et nous nous permettons de saluer le caractère non drastique de ces dispositions qui ne freineront pas brutalement le marché immobilier, mais le feront atterrir en douceur.



Stéphane Defferrard, administrateur-directeur,
DL | Conseils en financement immobilier