

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



L'année dernière, nous avons publié une chronique expliquant le mode de calcul d'une pénalité lors de la résiliation anticipée d'un prêt hypothécaire à taux fixe avant échéance. Nous écrivions alors « cette pénalité est souvent conséquente suivant la durée résiduelle du prêt et les taux en vigueur sur le marché lors de la rupture du contrat ».

Ceci est d'autant plus vrai depuis l'annonce de la BNS du 15 janvier 2015 avec l'introduction de taux négatifs qui ont un effet direct sur le calcul du coût de cette indemnité de sortie. Certaines banques en tiennent déjà compte.

Reprenons notre exemple :

Taux client, fixé pour une durée de 10 ans (du 1^{er} août 2007 au 28 juillet 2017) : 3.85%.

Taux de refinancement de la banque au moment de la réservation : 2.50%.

Marge de la banque sur l'entier de la durée du taux fixe: 1.35%.

Rendement sur le marché des capitaux pour la durée restante: 0.25%.

Différence pour la banque :

A) Sur son taux de refinancement (2.50% moins 0.25%) : 2.25% (perte pour la banque)

B) Sur le taux client (3.85% moins 2.50%) : 1.35% (manque à gagner)

Total perte + manque à gagner: 3.60% (différence totale).

Soit une indemnité de CHF 36'000 sur un prêt de CHF 500'000 et une durée résiduelle de 2 ans.

Et voyons maintenant l'influence du taux négatif pour le même exemple :

Rendement sur le marché des capitaux pour la durée restante: - 0.75%.

Différence pour la banque :

A) Sur son taux de refinancement (2.50% moins - 0.75%) : 3.25% (perte pour la banque)

B) Sur le taux client (3.85% moins 2.50%) : 1.35% (manque à gagner)

Total perte + manque à gagner: 4.60% (différence totale).

Soit une indemnité de CHF 46'000 sur un prêt de CHF 500'000 et une durée résiduelle de 2 ans.

Comme le prouve cet exemple, le mode de calcul de l'institution financière, s'il tient compte de l'intérêt négatif ou non, influence directement la pertinence d'une résiliation anticipée d'un prêt en vigueur pour en contracter un nouveau avec un taux plus bas. La prise en compte de l'impact fiscal ne devra, en outre, pas être occultée.

Notre nouveau site internet vous permet de calculer vous-même le montant d'une indemnité indicative, ceci dit, seul le montant communiqué par votre banque fera foi.