

Chronique

Par Claude Chessex,
membre du comité de l'USPI Vaud*



Encore de nouvelles restrictions!

Sur demandes pressantes du Conseil fédéral et de la FINMA, l'Association suisse des banquiers a édicté de nouvelles directives relatives aux crédits hypothécaires qui sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre afin de réduire le risque d'une prétendue bulle immobilière.

Rappelons que pour accorder un crédit hypothécaire les banques (ou instituts financiers) vont évaluer deux éléments: le bien concerné et la capacité financière de l'emprunteur.

La règle appliquée depuis de nombreuses années était que le crédit ne devait pas excéder 80% de la valeur du bien et que les coûts moyens attendus à long terme (intérêts, amortissement et frais d'entretien) ne devaient excéder le

tiers du revenu de l'emprunteur.

Depuis juillet 2012, seuls 10% de la valeur estimée du bien peuvent être pris sur la LPP (caisse de pension) pour couvrir la demande de fonds propres. La dette doit être amortie à 66% en vingt ans. Toute exception à la règle doit être justifiée et documentée.

Les nouvelles directives réduisent ce délai à quinze ans et précisent de

«Les nouvelles directives précisent de nombreux points, de manière plus restrictive»

nombreux points, de manière plus restrictive. Le diable se cache toujours dans les détails. Nous pouvons citer en particulier que les prêts remboursables, de la famille par exemple, ne sont plus considérés comme des fonds propres.

A ces restrictions vient s'ajouter l'extrême prudence d'évaluation des prêteurs en matière des revenus pérennes et de la valeur du bien qui fixent la base du montant prêté. Ce qui a pour effet automatique d'augmenter les fonds propres nécessaires et de facto décourager un grand nombre à accéder à la propriété.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud,
www.uspi-vaud.ch