



Cette erreur peut te coûter le prix d'une voiture neuve !

Exemple concret de ce qu'il faut éviter de faire quand Tu conclus une hypothèque

Actualité – 10 novembre 2015 : Séance de questions-réponses avec notre collègue hypothécaire Sijavaissu (=SJVS, prénom d'emprunt mais faits réels):

Echange d'e-mails du 5-6 novembre 2015 :

SJVS : « C'est à l'expert des taux que j'aimerais m'adresser ce matin. Je dois roller une tranche de mon hypothèque mi-novembre (montant de 200'000 francs) et j'aimerais avoir ton avis sur l'opportunité de fixer le taux (je suis actuellement en variable Libor 3 mois).

Les conditions proposées par la banque sont absolument scandaleuses : je paie actuellement 1.05% pour le Libor 3 mois quand le taux Libor est à - 0.75% et les taux fixes qui me sont proposés sont de 2.05% sur le 10 ans et 2.49% pour le 15 ans quand les taux swap – le taux de marché interbancaire auquel les banques peuvent couvrir leur risque de taux – sont ce matin à +0.11% pour le 10 ans et +0.41% sur le 15 ans.

Inutile de tenter la moindre négociation, ils ne veulent rien entendre. Je veux bien admettre que le coût de refinancement de la banque est plus élevé que le taux swap à cause du taux Libor négatif. Je veux bien à la limite admettre aussi que leurs couvertures de taux d'hypothèques existantes se retrouvent aujourd'hui dans le rouge à cause des taux bas et du taux Libor négatif et qu'ils veulent répercuter la perte sur le client final. Mais ça ne justifiera JAMAIS l'écart ABYSSAL entre les taux de marché et les taux proposés.

Que ferais-tu à ma place ? Maintenir la tranche à Libor 3 mois ou la fixer à 10 ou 15 ans ? Comment tu vois l'évolution des taux ? »

Avant de poursuivre notre échange, je mets le doigt sur les trois points principaux:

1. Je devine une grande frustration liée a) à l'écart énorme entre les attentes de mon collègue (dans l'environnement actuel des taux, je devrais fixer à 10 ans à 1.5% et pas plus) et la réalité (2.05%) et b) au fait qu'aucune négociation ne semble possible.
2. Notre collègue – de par les mots qu'il utilise – sait de quoi il parle et il est proche des marchés financiers dont il suit l'évolution journalière. Ce n'est pas un novice, ce qui amplifie encore sa frustration.
3. Derrière sa demande liée à la durée (3 mois ou 10 ans) se cache la vraie question : comment est-ce que je sors de ce pétrin ?

MJ (Michael) : « La situation sur le marché hypothécaire est des plus frustrantes, tu es malheureusement en bonne compagnie.

Mon premier avertissement est de **ne pas tomber dans le piège du panachage**. L'idée que tu diversifies ton risque de taux avec 2-3 tranches est une excuse utilisée par les banques pour **rendre leurs clients hypothécaires captifs** (voir à ce sujet notre Etape 4 <http://www.hypopilot.ch/etape-4/> et sa Question 4). Tu n'as souvent qu'une cédula hypothécaire qui garantit les diverses tranches et tu ne peux donc pas faire

jouer la concurrence même quand elle t'offre un taux fixe 0.5% plus bas. Si tu veux partir à la manière forte, ils vont te charger la barque avec des pénalités de sortie – sur les tranches existantes – basées sur le même argumentaire que tu as évoqué ci-dessus.

Je ne connais pas le nombre de tranches que tu as auprès de la banque. Ce que tu peux également faire, c'est de **fixer à 1.05% (même taux que l'hypothèque Libor) jusqu'à l'échéance de ta deuxième tranche (2017-2018)**. Je l'ai déjà proposé à un autre collègue et après un mois d'aller-retour et une très légère baisse des taux du marché, il a pu obtenir à 3 ans le même taux que sur son hypothèque Libor.

L'idée est de te « dépancher » avant de pouvoir te libérer et faire à nouveau jouer la concurrence, par exemple en fixant à 15 ans auprès d'un assureur qui a de meilleures conditions.

C'est comme le prisonnier qui doit commencer par desserrer les liens avant de pouvoir libérer une main, puis la deuxième, puis la corde qui attache ses pieds...

Evolution des taux : les forces déflationnistes sont puissantes. Le risque principal pour un choc des taux à la hausse n'est à mon avis pas l'inflation mais l'illiquidité du marché. Les banques d'investissement ont passablement réduit leurs positions. Si les banques cantonales pour une raison ou une autre décident de hedger toutes en même temps, il y a un risque d'effet boule de neige qui pourrait booster les taux swaps 5-10 ans à la hausse. Mais ceux-ci devraient rebaisser derrière.

Contexte macroéconomique : je pense que la Fed va plutôt assouplir que durcir sa politique monétaire, Super Mario appuie à fond sur le champignon (la Fiat a de la peine à réagir) => la BNS ne va pas abandonner les taux négatifs de si tôt. Le risque est plutôt qu'elle doive maintenir l'écart de taux afin de contenir l'appréciation du franc. Donc éventuellement baisser une fois encore les taux (viser un Libor 3 mois à -1.00% à -1.25%) si Mario baisse les siens. »

SJVS : « Merci pour tes remarques judicieuses. **J'ai 4 tranches, mises en place en 2012 : 3 ans, 7 ans, 15 ans et 25 ans (cette dernière nantie dans mon 3^{ème} pilier).**

Le 1^{ère} tranche est arrivée à maturité en mai dernier, je l'avais mise en place pour le cas où j'aurais amassé un peu de cash en 3 ans pour pouvoir l'amortir partiellement. Les choses ne se sont évidemment pas produites comme je l'espérais.

J'ai décidé en mai de passer en Libor 3 mois car les taux fixes proposés déjà à l'époque frisaient l'indécence. En me disant que ça m'apporte un peu de flexibilité à défaut de taux attractifs. La tranche a de nouveau été rollée en août à Libor 3 mois et j'arrive à une nouvelle date de roll mi-novembre. Je suis perplexe. **Bien sûr que dans l'absolu, 2.05% fixe sur 10 ans c'est bien. Le problème c'est que c'est au moins 0.5% au-dessus de la fair value** (coût de refinancement de la banque Libor négatif inclus plus une marge raisonnable) et que la concurrence fait largement mieux. Mais comme tu es bloqué chez eux, ils ont tout le loisir de te dicter leurs conditions. J'ai interrogé la concurrence en août déjà, mais aucune banque n'accepte que rentrer dans une hypothèque au rang 2, ce qui serait nécessairement le cas si je leur transférais une tranche seulement sur les 4.

Ensuite, comme tu le dis très justement, casser toutes les tranches existantes pour les transférer intégralement, ça veut dire payer des pénalités monstrueuses compte tenu des notionnels en jeu, ce qui est hors de question évidemment.

De l'art de verrouiller un client pour le restant de ses jours...

Autre chose : si le Libor passe à -1% (ce qui semble être ton scénario), le taux fixe de l'hypothèque à 10 ans va encore se dégrader, c'est-à-dire augmenter ? Du coup, n'est-il pas judicieux de fixer maintenant sachant que l'hypothèque Libor ne va pas s'améliorer d'un iota ?

MJ : « **Les taux négatifs vont-ils prévaloir pendant 10 ans ? C'est ce que la banque assume quand elle te charge 2.05% sur une hypothèque fixe à 10 ans.** Il se peut donc que l'on passe à un Libor 3 mois à -1.00% pendant 5 ans et ensuite -0.50% sur les 5 années qui suivent, la banque n'aurait donc rien perdu en te chargeant 0.75% en moyenne pour le Libor négatif.

Je pense que dans 5 ans – voire un peu avant – nous n'aurons plus de taux négatifs (nos institutions de prévoyance et le secteur des assurances ne peuvent pas tenir le choc aussi longtemps sans réforme majeure du système), et c'est dans cette période de transition que tu pourras peut-être fixer à long terme à de meilleures conditions qu'aujourd'hui. Un point important : si pendant ces 5 ans tu paies 1.05% au lieu de 2.05% **tu économises chaque année 1% d'intérêt**, soit 5% du montant de ta tranche au total. Voilà un bon moyen de réduire le montant de ta dette.

Encore une chose : **avec ton épargne 3^{ème} pilier (amortissement indirect de ta tranche à 25 ans), fais attention d'ouvrir plusieurs comptes et non pas un seul.** Cela te permettra de retirer tes avoirs du 3^{ème} pilier sur 2-3 ans au lieu d'une seule année. Tu paieras moins d'impôt en retirant 3x 50'000 (retrait échelonné) plutôt que 150'000 sur une seule année (retrait unique). C'est dû à l'impôt progressif et le potentiel d'économies est important sur Genève. »

SJVS : « Pour le moment je n'ai qu'un seul compte 3^{ème} pilier, nanti dans la 4^{ème} tranche de mon hypothèque. Tu me recommandes donc d'en ouvrir un second, pourquoi ? »

MJ : « Ouvre un deuxième Compte épargne 3a. Dès que tu as atteint un montant de 40'000 francs, tu demandes à ta banque – ou une autre s'ils ne sont pas coopératifs du tout sur les conditions hypothécaires – d'ouvrir un nouveau compte. Je garde 10'000 de réserve pour les intérêts/rendements des placements qui vont faire passer les 40'000 à 50'000 d'ici l'âge de ta retraite. Le point est que tu ne peux pas retirer 50% de l'argent que tu as sur un compte, c'est du tout ou rien. Si tu as 150'000 sur un seul compte, tu dois retirer les 150'000 en une fois quand tu as 63 ou 65 ans. Si tu as trois comptes avec 50'000 chacun tu peux retirer 50'000 quand tu as 63 ans, 50'000 à 64 et 50'000 à 65 ans. Tu casses la progression de l'impôt sur le retrait (grosses économies d'impôt à la clé).

Peut-être que la loi va changer mais si ce n'est pas le cas, tu as tout intérêt à avoir 3 comptes au lieu d'un : <http://www.bonasavoir.ch/themes.php?offset=30&id=912984> »

Enseignements à tirer de l'expérience de notre collègue hypothécaire

J'en vois 5 principaux:

- 1) **« Conseil » hypothécaire : attention au conflit d'intérêt !** Que ce soit le conseiller-clientèle de la banque (il peut toucher une prime en cas de taux fixe élevé et dispose d'une marge de négociation que tu as tout intérêt à exploiter) ou un courtier en hypothèque (il te facture des frais de dossier mais touche aussi une commission de la part de la banque qui dépend du montant et de la durée de l'hypothèque), la confiance aveugle peut te coûter très très cher. Le but d'HypoPilot et la vision de Robert est que **tu deviennes ton propre conseiller après avoir assimilé nos 8 étapes**. Personne, je dis bien personne, ne s'occupera mieux de tes finances que toi-même.
- 2) **Eviter le panachage** : c'est la meilleure façon de rendre un client hypothécaire captif en l'empêchant de partir à la concurrence. Soit il accepte les conditions de la banque (taux et marge élevés), soit il paie la pénalité de sortie (souvent exorbitante même si elle est en général déductible de l'impôt sur le revenu). Relis notre Etape 4 (Question 4) : <http://www.hypopilot.ch/etape-4/>
- 3) **Rester flexible et agile** (=en capacité d'agir) : il est très rare que des banques suisses proposent des hypothèques à 25 ans. Ce sont plutôt les assureurs qui offrent ces durées longues. Tu ne dois pas oublier que ta situation personnelle peut changer. Nous avons couvert les principales turbulences qui peuvent te mettre en difficulté dans l'Etape 5 <http://www.hypopilot.ch/etape-5/>. Et il est tout à fait envisageable que tu décides un jour de vendre ton bien immobilier. La pénalité de sortie d'une hypothèque ayant une durée résiduelle de 20 ans va être calculée en comparant ton taux fixe au taux de marché auquel la banque peut remplacer le cash qu'elle t'a prêté. Si tu paies du 3% pendant les 20 prochaines années et que la banque base ses calculs sur - 0.75% (le taux Libor actuel), la pénalité de sortie peut se monter à $(3\% - (-0.75\%)) = 3.75\% * 20 = 75\%$ du montant de la tranche hypothécaire! Ou 75'000 francs de pénalité pour une tranche de 100'000. D'après négociations te permettront peut-être de réduire ce montant à 60% ou 60'000 (Libor/Swap à 0% au lieu d'un taux de référence négatif) mais tu comprends rapidement que plus la durée est longue, plus la pénalité peut être coûteuse.
- 4) **Les amateurs éclairés sont les plus à risque** : le débutant a tendance à demander de l'aide lorsqu'il finance son bien immobilier (famille, ami, collègue). Et il peut aussi tomber sur un conseiller tout à fait honnête qui va lui expliquer les clauses importantes et ne va pas profiter de la situation. Paradoxalement, l'amateur éclairé est plus à risque. Il a de bonnes bases en économie-finance et pense pouvoir négocier un bon deal sans aide extérieure. Il aura tendance à baisser sa garde un peu trop vite. Il hésitera à poser les questions pertinentes qui sont pourtant indispensables. Il ne consultera pas un juriste et signera le contrat sans l'avoir passé au peigne fin.
- 5) **Garder un peu de réserve ou la (re)constituer** : notre collègue l'a dit lui-même : il espérait épargner au cours des trois dernières années (en plus du 3^{ème} pilier) et pouvoir rembourser une partie de sa première tranche hypothécaire arrivant à échéance. Le fait de disposer de réserves – telles que du cash, un portefeuille de titres ou un revenu/élément de fortune annexe – peut te

permettre de regagner une marge de négociation avec la banque lorsque tu es une victime du panachage. Ces réserves peuvent te permettre d'obtenir de meilleures conditions. Ou alors elles t'éviteront de devoir subir le surcoût (tu es captif, c'est donc la banque qui t'impose ses conditions) sur l'entier de la tranche hypothécaire.

Combien ça coûte cette erreur ?

Le panachage empêche notre collègue hypothécaire d'aller voir à la concurrence. Il ne peut donc profiter ni du levier #2 (=faire jouer la concurrence), ni du levier #3 (=négocier avec la banque), voir notre Etape 2 à ce sujet <http://www.hypopilot.ch/etape-2/>.

Comme sa tranche la plus longue était de 25 ans en mai 2012 (elle court jusqu'en mai 2037), disons qu'il lui reste 21.5 ans de prison hypothécaire à endurer. Etant totalement captif – une seule cédule hypothécaire, les autres prêteurs potentiels ne veulent pas prêter en 2^{ème} rang – il paiera 0.5% de plus que ce qu'il aurait obtenu en faisant jouer la concurrence et en négociant d'une position de force. Pour chaque tranche d'hypothèque de 100'000, c'est donc $100'000 * 0.5\%$ (surcoût) * 21.5 années = 10'750 qu'il paiera en plus à sa banque. Il se consolera peut-être en se disant que cette charge d'intérêts supplémentaire est déductible de l'impôt sur le revenu. Il n'en reste pas moins que $\frac{3}{4}$ environ de ce montant quittera son compte à la fin de l'année. Que son appartement soit de taille moyenne (hypothèque de 400'000 francs) ou qu'il habite une confortable maison (hypothèque de 800'000 francs), ce sont 36'000 francs ou 72'000 francs de manque à gagner ces prochaines années. Le prix d'une voiture neuve avec toutes les options !

Pourquoi relater cette mauvaise expérience ?

Parce que je (Michael) me sens dépourvu. J'aimerais beaucoup pouvoir aider notre collègue hypothécaire. Le sortir du pétrin. Mais il est solidement attaché. Heureusement, il a les reins solides. Si je partage ce cas concret, c'est pour **éviter à d'autres collègues hypothécaires de répéter la même erreur**. Des volumes entiers de régulation bancaire n'empêcheront pas ces abus de se produire encore et toujours. La meilleure forme de régulation reste celle qui prévaut depuis des millénaires : *Caveat emptor* = **que l'acheteur soit vigilant** :



Hypothécairement Tien,

M i c h a e l

-o-o-⊕-o-o-