

## Etude de cas Etape 6

### Quelles données rentrer dans notre outil Excel...

Notre outil Excel te permet de déterminer la marge hypothécaire pour pouvoir ensuite la négocier au mieux (c'est-à-dire la réduire). Tous les champs que tu dois compléter sont en gris clair. Il s'agit tout d'abord d'entrer les Taux Swaps (ou Swaps de taux d'intérêt). Ils représentent les taux de référence pour le financement de ton hypothèque. Ils correspondent aux taux auxquels la banque va pouvoir se financer sur le marché des capitaux pour une durée identique à celle de ton hypothèque. Les Taux Swaps actuels se trouvent [ici](#). Reporte les Taux Swaps dans l'outil Excel pour chacune des durées pour lesquelles tu reçois une offre de ta banque (tu trouveras un exemple dans le graphique ci-contre).

Taux Swap CHF	
2 ans	-0.69%
3 ans	-0.60%
4 ans	-0.48%
5 ans	-0.33%
6 ans	-0.20%
7 ans	-0.08%
8 ans	0.04%
9 ans	0.14%
10 ans	0.23%
12 ans	0.37%
15 ans	0.53%
20 ans	0.71%
25 ans	0.80%

La prochaine étape consiste à reporter dans l'outil Excel les offres que tu as reçues de ta banque et de ta compagnie d'assurance. Si tu n'as pas encore reçu d'offres personnalisées, tu peux calculer la marge hypothécaire sur la base des conditions que tu trouves sur [Comparis](#) ou d'autres plateformes d'information. Dans notre exemple, nous avons reporté les conditions reçues d'une banque (sur des durées de 2 à 10 ans) et d'une compagnie d'assurance (ses propositions couvraient des durées allant de 3 à 25 ans):

		2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Banque	Offre de ta banque	1.03%	1.04%	1.11%	1.25%	1.41%	1.56%	1.69%	1.81%	1.92%	sur demand	sur demand	sur demand	sur demand
	Taux de référence	-0.69%	-0.60%	-0.48%	-0.33%	-0.20%	-0.08%	0.04%	0.14%	0.23%	0.37%	0.53%	0.71%	0.80%
	<b>Marge bancaire</b>	<b>1.72%</b>	<b>1.64%</b>	<b>1.59%</b>	<b>1.58%</b>	<b>1.61%</b>	<b>1.64%</b>	<b>1.65%</b>	<b>1.67%</b>	<b>1.69%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>

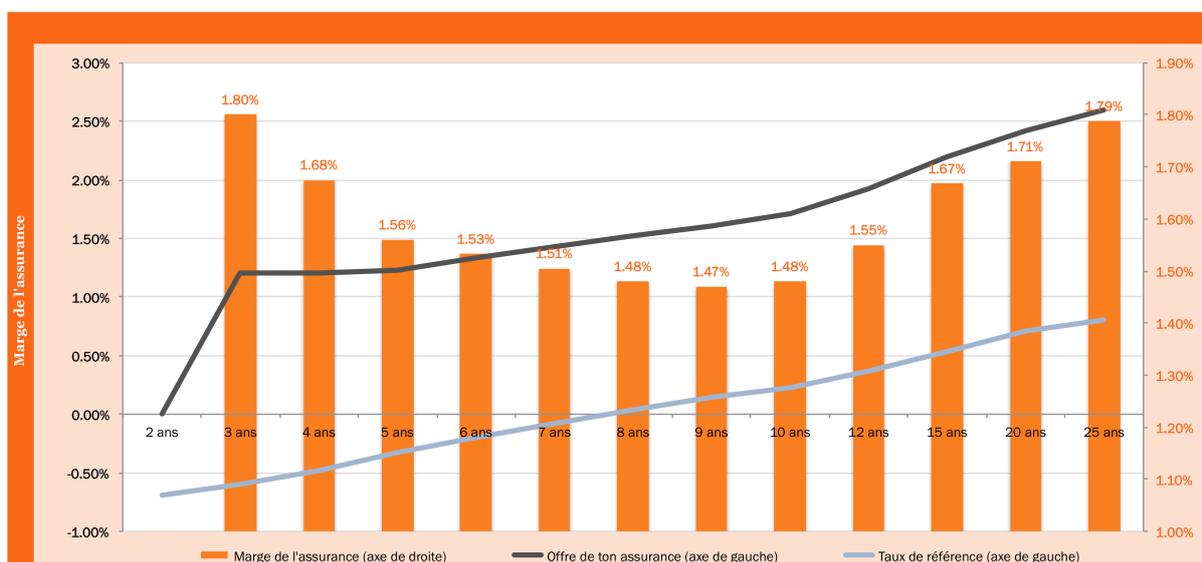
		2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Assurance	Offre de ton assurance	sur demand	1.20%	1.20%	1.23%	1.33%	1.43%	1.52%	1.61%	1.71%	1.92%	2.20%	2.42%	2.59%
	Taux de référence	-0.69%	-0.60%	-0.48%	-0.33%	-0.20%	-0.08%	0.04%	0.14%	0.23%	0.37%	0.53%	0.71%	0.80%
	<b>Marge de l'assurance</b>	<b>0.00%</b>	<b>1.80%</b>	<b>1.68%</b>	<b>1.56%</b>	<b>1.53%</b>	<b>1.51%</b>	<b>1.48%</b>	<b>1.47%</b>	<b>1.48%</b>	<b>1.55%</b>	<b>1.67%</b>	<b>1.71%</b>	<b>1.79%</b>

### ...et comment interpréter les résultats du graphique?

Commençons par analyser la **Marge bancaire**. Le graphique ci-dessous t'indique que les marges à court terme (2 et 3 ans) et à long terme (10 ans) sont plus élevées que pour les durées intermédiaires. La marge de la banque oscille entre 1.58% et 1.72%. La marge la plus faible est pour une hypothèque d'une durée de 5 ans.



Intéressons-nous maintenant à la **Marge de l'assurance**. Les marges à court terme (2 et 3 ans) et à très long terme (20 et 25 ans) sont plus élevées que pour les durées intermédiaires. La marge de la compagnie d'assurance oscille entre 1.47% et 1.80%. La marge la plus faible est pour une hypothèque d'une durée de 9 ans.



Nous terminons par une **comparaison entre les conditions de la banque et celles de l'assurance**. Dans notre exemple, la banque offre de meilleures conditions sur des durées de 2 à 4 ans. Si ta préférence porte sur des durées de 5 ans ou plus, tu as tout intérêt à demander des offres aux compagnies d'assurance et aux **caisses de pensions**. Le mode de financement des hypothèques diffère de celui des banques et il est souvent plus avantageux sur les durées longues.