

## Hausse des taux hypothécaires

## Prévoyance: la solution idéale?

Alors que le nouvel environnement haussier des taux hypothécaires est source d'inquiétude, il est opportun de rappeler qu'une planification complète et personnalisée permet aux propriétaires de se prémunir contre les conséquences des aléas de la vie et de mettre ses proches à l'abri.

Qui dit hausse des taux dit augmentation des frais de logement, voire recul de la valeur des objets immobiliers. La flambée de l'inflation au niveau mondial et le relèvement des taux directeurs par les banques centrales n'ont fait qu'accentuer les craintes existantes. Dans les faits, les taux hypothécaires ont atteint leur plus haut niveau depuis 2011.

Une hypothèque à taux fixe permet de se prémunir à moyen terme (jusqu'à son échéance) contre les surcoûts liés à la hausse des taux, ou du moins d'en retarder les effets.

### La règle de base du tiers du revenu brut

Afin de tenir compte de l'évolution naturelle des taux du marché au fil du temps, les assurances et les banques calculent généralement la capacité à supporter la charge financière d'un bien immobilier sur la base d'un taux d'intérêt théorique de 5%. Elles s'assurent ainsi que la cliente ou le client sera en mesure d'honorer ses engagements à longue échéance, même en cas de hausse des taux.



Thomas Bossart.

Le taux d'intérêt théorique d'environ 5% est un outil d'autorégulation utilisé par les établissements financiers. Il n'est pas prescrit par la FINMA. En principe, un preneur d'hypothèque est réputé capable de supporter



«Les solutions d'assurance permettent un processus d'épargne régulier à long terme et garantissent la réalisation de l'objectif d'épargne en cas d'incapacité de gain»

la charge financière si les coûts théoriques (intérêts théoriques, amortissements obligatoires et frais annexes) ne dépassent pas un tiers du revenu du ménage.

Si les coûts induits par un logement en propriété représentent une part essentielle du budget, un tel bien représente aussi l'un des actifs les plus importants.

### Planifier sur le long terme pour être tranquille

Dès lors, le financement correspondant doit toujours être planifié sur le long terme, pour toutes les phases de la vie, et faire automatiquement partie de la stratégie de prévoyance personnelle de quiconque souhaite réaliser ses objectifs et désirs, indépendamment de la situation du marché. Le client a donc tout intérêt à réfléchir suffisamment tôt à ses frais de logement à long terme, à se familiariser avec la question et à faire preuve de discipline en déposant sur une solution d'épargne complémentaire une partie de la différence entre le taux hypothécaire devant effectivement être payé et le taux prescrit de 5%, qui correspond à sa capacité financière. Le but est de se constituer un coussin financier pour pouvoir faire face à des difficultés financières futures.

### Les solutions d'assurance, un atout en cas d'incapacité de gain

Le capital épargné permettra, le cas échéant, de supporter des hausses des taux hypothécaires ou de réaliser des amortissements extraordinaires. Selon la situation du marché, une correction des prix de l'immobilier n'est en effet pas exclue. En cas de diminution des prix, les bailleurs hypothécaires chercheront alors à réévaluer les immeubles nantis, pour atténuer leur risque de crédit. Si au terme de cette nouvelle estimation, le crédit est trop élevé pour le bien, ils exigeront un amortissement extraordinaire de l'emprunt.

Pour constituer un capital au moyen d'une épargne régulière à longue échéance, il existe des solutions bancaires et d'assurance dans le cadre de la prévoyance tant libre que liée. En prévoyance 3a, les conditions légales de retrait sont identiques pour les solutions bancaires et d'assurance. Les solutions d'assurance permettent toutefois de maintenir un processus d'épargne régulier à long terme et garantissent la réalisation de l'objectif d'épargne en cas d'incapacité de gain. ■

THOMAS BOSSART  
RESPONSABLE PRÉVOYANCE - LA MOBILIÈRE