

22 Planification financière

L'art de se prémunir contre les risques

INVESTISSEMENTS Les acquisitions d'appartements en propriété par étages se multiplient, à des fins de location. Mais une hausse des taux est susceptible de réduire considérablement le rendement de ces immeubles de rapport

FREDY HAMMERLI

Un appartement en propriété par étages (PPE) promet une belle augmentation de valeur et des revenus réguliers. C'est en tout cas ce que se disent bon nombre de personnes, notamment dans la perspective de leur retraite. Des annonces immobilières promettent des rendements de 5 à 10%, voire davantage, sur la location d'un appartement en PPE. A une époque de taux nuls ou même négatifs, une telle offre est assurément alléchante. Pas étonnant que de plus en plus de ces appartements et de maisons individuelles ne soient pas achetés pour un usage personnel, mais pour la location. C'est ce qu'on appelle un «immeuble de rapport» ou un «objet de rendement». Des courtiers estiment qu'actuellement un appartement en PPE sur cinq et une maison individuelle sur dix sont acquis à des fins de location.

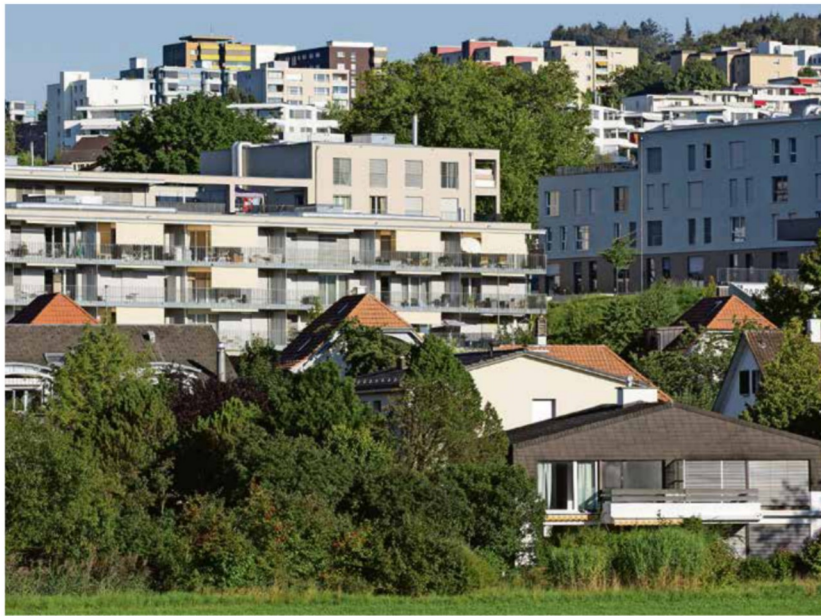
Part élevée de capital étranger

Des rendements de cet ordre de grandeur ne peuvent toutefois être réalisés, dans le meilleur des cas, qu'avec une part de capital étranger de 75%, voire 80%, du prix d'achat. Dans ce cas, le rendement promis correspond au transfert de la totalité du rendement net sur les 20 ou 25% de fonds propres. Le rendement brut de l'ensemble du capital est bien moins élevé.

Le rendement net est calculé sur la base du revenu locatif moins les coûts hypothécaires (actuellement autour de 1 à 1,5%), les frais de gestion et d'entretien (environ 1% du prix d'achat) et l'amortissement (0,5 à 1% du prix de l'objet). Sans oublier les frais de notaire et d'inscription au registre foncier lors de l'achat, ainsi que les frais et droits de mutation.

Mais de tels rendements sont liés à des risques importants. Car une simple baisse de 10% de la valeur de l'objet absorberait déjà la moitié des fonds propres. Et ce n'est de loin pas un risque purement théorique. Au début des années 1990, les prix de l'immobilier ont chuté de 20 à 25% dans l'ensemble de la Suisse. Et aujourd'hui aussi, de nombreux experts de sociétés de conseil indépendantes, de grandes banques, de la Banque nationale et même du Fonds monétaires craignent une surfoie d'appartements en location.

L'UBS table sur un recul des loyers à moyen terme. Ces cinq dernières années,



SAGESSE «Modérer ses envies est la meilleure prévoyance vieillesse». Emil Baschnonga (né en 1941). (GETTY IMAGES)

on a déjà pu observer une nette stagnation (graphique de gauche). Dans son analyse du marché hypothécaire et immobilier, la BNS parle du «risque d'un ajustement des prix», tandis que le Fonds monétaire international évoque même un «effondrement des prix» sur le marché immobilier suisse.

Si la valeur du marché d'un bien immobilier diminue, l'établissement de crédit qui le finance exige un amortissement plus rapide de l'hypothèque. Aujourd'hui déjà, rares sont les banques et les assurances qui acceptent de financer des objets de rendement à hauteur de 80%. L'Association suisse des banquiers autorise maximum 75%. L'usage est plutôt autour de 65%, et une hypothèque de deuxième rang est rarement accordée s'il ne s'agit pas d'un logement à usage personnel. Par ailleurs, les banques ne se basent pas sur le prix d'achat et les

revenus des propriétaires, comme c'est le cas pour un logement à usage personnel, pour déterminer le taux de nantissement. Pour des objets en location, elles

«Le Fonds monétaire international évoque même un «effondrement des prix»

se basent sur la valeur de rendement, ce qui abaisse souvent le taux de nantissement accordé.

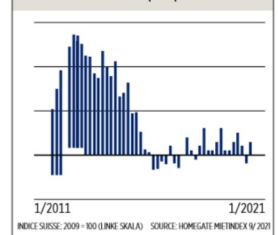
Une hausse des taux hypothécaires pourrait également jouer un mauvais

tour aux propriétaires d'appartements ou de maisons en location. Avec 75% de capital étranger, une augmentation ne serait-ce que de 1 point du taux hypothécaire moyen réduirait de 4 points le rendement des fonds propres engagés. Pour compenser cette baisse, les loyers devraient être augmentés de plusieurs centaines de francs par mois. Une telle augmentation serait pratiquement impossible à mettre en œuvre, ne serait-ce que pour des questions légales.

«Le plus grand risque pour les petits propriétaires est toutefois la vacance», souligne Christian Prince, expert chez le courtier hypothécaire Valuu (graphique de droite). Car en cas de changement de locataire, il faut compter sur une perte de loyer d'un à trois mois. Si cela se produit régulièrement, le revenu locatif moyen baisse rapidement de quelques

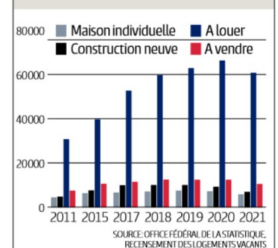
Evolution des loyers proposés

Tendance à la baisse depuis plusieurs années



Taux de vacance en augmentation

Doublement en dix ans



points. «Lorsqu'une forte activité de construction entraîne un taux de vacance élevé, comme c'est le cas dans bon nombre d'agglomérations et de communes rurales du Plateau suisse et au Tessin, la recherche d'un nouveau locataire peut facilement prendre six mois», avertit Christian Prince. Pour éviter cela, il ne restera alors plus qu'à baisser le loyer.

Celui ou celle qui souhaite malgré tout profiter des rendements actuellement encore intéressants d'appartements en PPE ou de maisons individuelles en location sera donc bien inspiré-e de réduire la part de capital étranger sur une hypothèque de premier rang. Idéalement, et pour autant que l'on dispose des ressources nécessaires, on réduira cette part à 50%, tout en investissant dans plusieurs objets, afin de réduire les risques à travers la diversification.

Un fossé à combler entre les femmes et les hommes

ÉGALITÉ Face aux différences entre les sexes en matière de prévoyance, la politique est appelée à réformer le système. Comment limiter, voire gommer, les écarts faramineux qui existent actuellement?

En Suisse, les rentes des femmes sont sensiblement inférieures à celles des hommes. Les femmes demandant à percevoir leur avoir LPP sous forme de rente touchent, en moyenne, 1400 francs par mois. C'est 40% de moins que la rente moyenne des hommes (voir tableau). L'écart est encore plus important concernant le capital du deuxième pilier: les hommes ont en moyenne quelque 250000 francs sur leur compte, alors que les femmes n'en ont que 110000 – soit moins de la moitié.

Cela résulte, tout d'abord, des différences en matière de parcours professionnel et de salaire. A cela s'ajoute, en Suisse, une série de déficits institutionnels, qui rendent notre système de prévoyance particulièrement inégalitaire, en comparaison internationale. Le seuil d'entrée dans la prévoyance professionnelle et la prise en compte insuffisante

des périodes consacrées aux tâches d'éducation et d'assistance participent également à cette inégalité. Du point de vue sociopolitique, cela requiert une remise en question critique.

Soutien aux réformes

Le débat politique sur la réduction des inégalités homme-femme est encore assez poussif. Afin de le dynamiser, Pensexpert a mandaté l'Institut d'économie en assurances de l'Université de Saint-Gall pour développer des propositions de réformes. Ces propositions ont été évaluées dans le cadre d'une enquête représentative auprès de la population ainsi qu'avec quarante experts et expertes.

Concernant le deuxième pilier, aussi bien la population que les spécialistes consultés souhaitent supprimer le seuil d'entrée et permettre ainsi aux personnes à faible revenu de bénéficier, elles aussi, de la prévoyance professionnelle. En outre, ils estiment que l'obligation de cotiser à la prévoyance professionnelle devrait commencer à 18 ans, contre 25 ans aujourd'hui. Enfin, ils sont favorables à la possibilité de combler d'éventuelles lacunes dans le pilier 3a résultant de périodes sans revenu, consacrées aux tâches d'éducation et d'assistance.

De nouveaux modèles familiaux comme les concubinats devraient également être mieux pris en compte dans le système de prévoyance. Cela concernerait, par

exemple, le partage du capital de prévoyance de couples non mariés en cas de séparation.

Une autre approche serait de répartir à parts égales, pendant un certain temps, l'avoir de prévoyance des deux parents lors de la naissance d'un enfant, afin d'équilibrer les futures rentes. Ainsi, deux nouveaux comptes de prévoyance seraient créés dans la caisse de pension de la personne apportant le revenu principal du ménage: l'un pour ce dernier et l'autre pour le parent qui s'occupe de l'enfant. Ce «splitting» devrait également sensibiliser les femmes à l'importance de la prévoyance vieillesse et améliorer leurs connaissances et leurs décisions en matière de prévoyance.

Compte tenu de cette large unité de vues entre population et spécialistes, la politique est clairement appelée à agir. Il faudrait au moins évaluer la faisabilité politique de ces propositions de réforme. L'abaissement du seuil d'entrée et de l'âge d'entrée serait relativement simple à mettre en œuvre. L'ouverture du pilier 3a, une réduction de la déduction de coordination ainsi qu'une augmentation de l'âge de la retraite n'exigeraient pas

non plus de grands changements du système et pourraient avoir un effet important.

Selon cette étude, une difficulté supplémentaire réside dans le fait que les femmes ont tendance à s'intéresser plus tardivement à la prévoyance et ont moins de connaissances financières. Or, pour bénéficier d'une retraite dans de bonnes conditions, les femmes doivent se pencher assez tôt sur les questions de prévoyance. Le développement de la responsabilité individuelle représente par conséquent un élément essentiel. Parallèlement, les prestataires financiers et de prévoyance devraient aborder cette thématique de manière plus prégnante et la présenter de manière plus accessible. Cela permettrait également aux femmes de participer plus activement au débat sur la réforme du système suisse de prévoyance et de mieux se faire entendre.

NICOLE BÜCHI,
CONSEILLÈRE À LA CLIENTÈLE
CHEZ PENSEXPERT, LUCERNE

Comparaison homme-femme des nouvelles rentes

Nouvelles rentes 2019	Moyenne hommes	Moyenne femmes	Écart
1er pilier	1868 fr.	1857 fr.	0,61%
2e pilier rente	2346 fr.	1398 fr.	40,40%
2e pilier capital	248 324 fr.	108 404 fr.	56,35%
Pilier 3a capital	68 913 fr.	50 113 fr.	27,28%

SOURCE: CALCUL DES RENTES À PARTIR DES DONNÉES DE L'OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE, 2020