

SERVAN PECCA
t @servanpecca

Analyse

L'hypothèque inversée, une formule à développer?

Qui veut d'une hypothèque inversée? Avant de répondre à cette question, encore faudrait-il savoir de quoi il s'agit. Car cette formule, héritée des pays anglo-saxons, est pratiquement méconnue en Suisse. Parce qu'elle n'est proposée que de manière marginale. Alors que l'environnement, lui, semble plutôt propice à son développement.

Une hypothèque inversée permet à un propriétaire de monétiser la plus-value de sa maison ou de son appartement. Mais dans la pratique, c'est un peu plus compliqué. Tout d'abord, cette forme de crédit, que l'on appelle aussi rente immobilière, ne doit pas être confondue avec le viager, qui consiste à vendre son bien tout en continuant à y habiter.

Mais il est vrai qu'elle s'adresse elle aussi avant tout aux personnes à la retraite. Elle vise à améliorer la situation financière de celles et ceux qui, bien qu'ils disposent d'un bien immobilier d'une certaine valeur, accusent une baisse de revenus substantielle, en passant au régime AVS et LPP.

En parlant de revenus: rappelons qu'un prêt hypothécaire n'est censé être accordé que si les charges d'intérêts et d'amortissement ne dépassent pas un tiers du revenu brut du ménage. Comme ce dernier baisse au passage à la retraite, la capacité financière (à assumer les charges du logement) dudit ménage peut s'en trouver dégradée.

Si cette situation ne mène pas forcément à une résiliation forcée de l'hypothèque par les banques, elle empêche en tout cas souvent les retraités d'obtenir un rallonge sur leur hypothèque en cours. C'est là que peut intervenir l'hypothèque inversée.

Payer les intérêts tout de suite

Prenons l'exemple d'un propriétaire qui a une hypothèque de 300 000 francs sur un bien dont la valeur du marché est estimée à 1,5 million. Il demande une hypothèque inversée de 400 000 francs, faisant passer son endettement total à 700 000 francs. Le taux d'endettement maximum toléré par les établissements financiers est de 40 à 50% (dans notre exemple il est de 46,6%).

Le propriétaire devra s'acquitter immédiatement du paiement des intérêts. Soit 1,5% de 700 000 francs, sur quinze ans. Le montant total, de 157 500 francs, est déduit du nouveau montant libéré de 400 000 francs. Le propriétaire peut ainsi disposer de 242 500 francs, qu'il peut utiliser librement pour améliorer son train de vie.

Parmi ceux qui proposent cette formule, il y a la société de conseil financier VZ. «Nous connaissons cette solution depuis longtemps. Mais l'on observe en effet une demande qui augmente. Sans doute parce que les revenus à la retraite ont beaucoup baissé, ces dernières années», constate son directeur romand, Roland Bron. Des rentes qui reculent. Et des biens immobiliers acquis il y a vingt, trente ou quarante ans qui, dans la majeure partie des cas, ont pris de la valeur. C'est indéniable, le potentiel de clients existe.

L'offre de tels produits reste, pourtant, assez rare. «De nombreux conseillers ne pensent simplement pas à proposer cette formule», estime Roland Bron. Le site comparatif Moneyland liste quelques prestataires identifiés dans le pays. Parmi eux, il y a donc VZ, et quelques banques alémaniques confidentielles.

Vente programmée

Nous avons interpellé plusieurs grandes banques, afin de savoir si elles octroyaient des hypothèques inversées, et avec quelle ampleur. Chez Credit Suisse, il existe une offre «partiellement assimilable», réservée aux clients existants et de 60 ans ou plus, avec des conditions relativement strictes. Chez Raiffeisen, «nous en proposons aux retraités depuis plusieurs années. Mais comme il ne s'agit pas d'un produit spécifique, nous n'avons pas de données sur le volume qu'elles représentent», indique sa porte-parole, ajoutant que les taux sont identiques à ceux des hypothèques normales.

«Parce que le risque n'est pas plus élevé pour les banques», complète Roland Bron. Elles encaissent les intérêts d'avance. Et accordent ce genre de crédits uniquement pour des biens qui seront aisément vendables, de par leur typicité et leur localisation.

Autrement dit, les logements trop périphériques ou trop atypiques ne conviendront pas. La maison peut avoir perdu un peu de sa valeur, mais il est difficilement imaginable que, dans notre exemple, elle soit vendue à un prix inférieur à 700 000 francs, alors qu'elle en valait 1,5 million quinze ans auparavant.

Si l'on parle de vente, c'est bel et bien parce que bénéficier d'une hypothèque inversée, c'est acter la vente de son bien dans un avenir défini. Le revers de la médaille. Qui est prêt à officialiser la date à laquelle il sortira du logement dans lequel il a passé la moitié de sa vie? =

L'économie ne se serait peut-être pas mieux portée sans le covid

La progression de la bourse au cours de l'été et jusqu'à récemment témoigne que les résultats publiés par les entreprises, de juillet à début septembre, ont été bons, voire excellents. Plus précisément, des sociétés ont tellement rattrapé le passage à vide dû au covid, qu'elles se trouvent à des niveaux qui auraient paru enviables si la conjoncture mondiale avait continué d'être soutenue tout au long de 2020.

C'est le cas du fabricant de sanitaires Geberit, dont les ventes semestrielles sont en hausse de 17%, non par rapport au semestre confiné du début 2020, mais par rapport à son solide premier semestre 2019!

Dans les spécialités chimiques, notamment destinées à la construction et à l'automobile, Le zougais Sika publie lui aussi des ventes de 19% supérieures à celles de 2019. Dans l'électronique et l'informatique, Also a bénéficié des confinements lorsque tout le monde s'est équipé pour le télétravail. Mais, loin de ralentir avec la levée des restrictions, l'entreprise a encore progressé de presque 10% sur les six premiers mois de 2021.

Straumann, un spécialiste des soins dentaires à Bâle, a vu son chiffre d'affaires tellement rebondir qu'il se trouve 26% au-dessus du niveau de 2019! Un autre secteur en vogue est celui des banques, à l'instar du gestionnaire de fortune Julius Baer dont le bénéfice opérationnel est de 17% supérieur à celui du premier semestre 2019. Emmi, le fabricant des cafés latte, se disait très inquiet au début du confinement parce que beaucoup de ses produits sont vulnérables si

les ménages se serrent la ceinture. Pourtant, l'entreprise laitière a vu ses ventes gagner 2% au premier semestre 2020. Elle arécidivé cette année avec une croissance organique de 4%.

La multiplicité de ces exemples interpelle sur la santé de l'économie post-confinement et suggère la question: l'économie ne se porte-t-

elle pas mieux que s'il n'y avait pas eu le covid?

L'institut conjoncturel KOF à Zurich estime que dans de nombreux secteurs, les perspectives sont meilleures aujourd'hui qu'elles ne l'étaient début 2020.

Cela concerne la construction, l'industrie, la distribution de détail et de gros, les services financiers et l'assurance... c'est-à-dire une grande partie de l'économie. Il faut se remémorer que début 2020, juste avant que le covid ne se répande dans le monde, l'horizon économique paraissait chargé: les Américains et les Chinois dressaient de nouvelles barrières commerciales; le cycle de croissance vieux de dix ans s'essouffait sans que les gouvernements semblent en mesure de réagir; les banques centrales paraissent avoir tiré à peu près toutes leurs cartouches: elles achetaient une grande partie de la dette émise par les Etats et les entreprises; les taux d'intérêt étaient passés en ter-

ritoire négatif dans de nombreux pays (ils le sont encore). Difficile de faire davantage.

D'un autre côté, les gouvernements, toujours soucieux de rééquilibrer leurs budgets après la grande crise financière de 2008, continuaient à peser sur la croissance. Dans ce contexte et après l'appréciation de 24% des actions suisses en

Autrement dit, les Etats ont opéré sans discussion une vaste relance keynésienne. Sans préjuger du regain d'inflation observé actuellement, les dépenses étatiques semblent avoir été efficaces à relancer la machine économique et nous pourrions être entrés dans un nouveau cycle de croissance. La bourse, comme la décrue rapide du chômage, tend à corroborer une telle hypothèse.

Enfin, certains secteurs ne sont toujours pas sortis de l'ornière. Le KOF cite l'hospitalité, encore loin de son rythme d'avant-crise. D'autre sexe, le fabricant de montres Swatch dont le chiffre d'affaires sur six mois est de 17% sous celui de 2019, le genevois SGS avec des ventes péjorées de 7,4%, le fabricant genevois de composants électroniques LEM encore 2,3% sous son chiffre d'affaires de 2019.

Mais, comme la bourse l'a déjà entériné, un élan a été donné qui pourrait susciter un effet boule de neige selon les préceptes keynésiens. La question centrale pour 2022 se profile déjà: dans quelle mesure assiste-t-on à un sursaut temporaire ou à l'émergence d'une nouvelle dynamique? =

Les dépenses étatiques semblent avoir été efficaces à relancer la machine économique et nous pourrions être entrés dans un nouveau cycle de croissance

2019 (indice SMI), le pronostic pour 2020 était réservé. Pourtant, la crise du covid a éclaté, l'économie mondiale s'est effondrée... mais, contre toute attente, les actions se sont à nouveau appréciées de 4%. Rebutote cette année puisque le SMI est en hausse de 19% fin août.

Une explication possible est que la crise du covid a été si brutale que les gouvernements sont intervenus massivement pour éviter le pire. En Suisse, cela s'est traduit par le chômage partiel. Aux Etats-Unis, des mesures semblables doivent être prolongées par un énorme programme d'investissement dans les infrastructures (toutefois, son vote auparavant ne semble pas acquis).

JEAN-LOUIS RICHARD
ANALYSTE-GÉRANT SENIOR DE GMG-ASSET-MANAGEMENT

L'exploitation globale d'internet menace les démocraties

Le débat sur les inconvénients et les avantages de la numérisation porte sur beaucoup de sujets concrets et sérieux mais ne touche guère à la menace fondamentale, celle que l'exploitation commerciale de l'internet fait planer sur les démocraties.

On parle de l'accessibilité des ressources informatiques, de l'utilisation abusive des données concernant les usagers ou de la reproduction de stéréotypes discriminatoires par l'entraînement de l'intelligence artificielle, pour ne citer que trois exemples. Ces discussions restent le plus souvent focalisées sur un plan technique et traitent les problèmes en tant que difficultés initiales.

Le piratage informatique (hacking) à des fins politiques est inévitable, y compris par des agences de renseignement, attaque directement le pouvoir souverain des Etats. L'interférence dans les élections présidentielles américaines de 2016, attribuée à la Russie, ou le sabotage probablement israélo-américain des installations d'enrichissement nucléaire iraniennes en sont des exemples. Mais il reste en marge de l'attention publique.

Aussi importants que soient ces problèmes, ils ne sont pas perçus comme une urgence politique – et cela leur laisse le temps de prendre des dimensions de plus en plus grandes qui les rendent de plus en plus difficiles à contrôler.

Un problème rarement évoqué est plus fondamental. Dans la phase actuelle du processus de mondialisation, des acteurs économiques privés, d'envergure mondiale, tels que les GAFAM (Google, Amazon, Facebook, Apple et Microsoft),

émergent et croissent rapidement. Leurs activités affectent à la fois les personnes une à une et le monde dans son ensemble. Elles acquièrent rapidement un pouvoir énorme à l'échelle mondiale tout en évitant le contrôle des Etats et des autorités réglementaires internationales.

Ce développement les met en concurrence et potentiellement en conflit avec les organes de décision politique. Le changement du rapport de pouvoir entre le système étatique international (pouvoir de régulation et de sanction) et les multinationales de l'informatique se manifeste, par exemple, par le conflit entre le gouvernement australien et Facebook et par celui, encore en gestation, entre la Commission européenne et les GAFAM (dans les deux cas, il s'agit d'un problème fiscal).

Le modèle d'affaires des GAFAM repose essentiellement sur l'exploitation d'internet par la fourniture de services informatiques. L'activité de ces entreprises à l'échelle mondiale leur donne une ubiquité qui va bien au-delà de la mobilité géographique, déjà élevée, des multinationales traditionnelles, fournisseuses de produits ou de services aux ménages et aux industries.

L'énorme effet de levier propre à ces activités permet une concentration rapide d'énormes ressources, financières et de plus en plus aussi structurelles: l'omniprésence d'une entreprise sur le globe entier, sa maîtrise de l'internet ainsi que sa structure hiérarchique lui donnent des possibilités d'information et d'action rapides nettement supérieures à celles des Etats, surtout des démocraties. Ce décalage croissant entraîne

tôt ou tard des conflits entre les acteurs économiques et politiques, à l'image des deux exemples cités ci-dessus. Pour illustrer les ordres de grandeur par une seule comparaison: le chiffre d'affaires d'Amazon en 2020 est de 350 milliards de francs, soit à peu près la moitié du produit intérieur brut de la Suisse (706 milliards), et ce, grâce à sa domiciliation formelle au Luxembourg, sans payer d'impôt sur ses gains en Europe.

La mondialisation économique s'est développée depuis des siècles par périodes successives. L'avant-dernière phase a été initiée dans les années 1980 dans le sillage de l'imposition des politiques néolibérales (gouvernements Reagan, Thatcher, etc.) fondées sur le principe du «moins d'Etat» (déréglementation) et du libre-échange généralisé. La numérisation et sa mise en réseau globale, dirigée, contrôlée et exploitée par les multinationales du secteur, est une nouvelle étape de globalisation.

L'absence de réglementation étatique – que ce soit au niveau national (par des acteurs influents tels que les Etats-Unis ou l'Union européenne) ou au niveau international – réduira fatalement la capacité de pilotage des Etats du monde entier. En conséquence, la portée des éléments de démocratie actuellement existants sera réduite à son tour. Ce rétrécissement, une fois produit, sera très difficile à inverser, avec la perspective dystopique d'un ordre mondial privatisé, essentiellement organisé et contrôlé par les intérêts des sociétés multinationales et de leurs dirigeants.

Cette menace structurelle qui plane sur les démocraties nécessite la même attention que le changement climatique. =

RENÉ LEVY
PROFESSEUR HONORAIRE
DEL'UNIVERSITÉDELAUSANNE
ETMEMBREDE DENKNETZ