Prêts hypothécaires

Le jour où les taux d'intérêt remonteront

Leur niveau est historiquement bas en Suisse, rendant les crédits immobiliers et l'acquisition plus intéressants. Mais pour combien de temps encore?

Fabrice Breithaupt

Pour les économistes, les financiers, les professionnels de l'immobilier et de la construction, mais aussi les acquéreurs potentiels de leur logement, c'est la question récurrente: quand les taux d'intérêt vont-ils remonter? Car remontée il y a aura, un jour ou l'autre, inexorablement. Les taux ne peuvent pas rester indéfiniment à leurs niveaux actuels, qui sont historiquement bas en Suisse. La question se pose d'autant plus actuellement que les taux fixes longs à dix ans (qui ont souvent la faveur des emprunteurs) ont connu une légère hausse au cours du début de cette année *(voir le graphique en page 3)*, même s'ils restent encore à un niveau très intéressant.

Mais avant cela, quelles sont les causes qui pourraient entraîner ou contribuer à entraîner une remontée des taux d'intérêt? Deux économistes nous répondent ci-dessous.

Les événements politiques influencent-ils les taux d'intérêt?

En règle générale, les développements politiques ont peu d'influence sur les banques centrales, qui sont en principe indépendantes, explique en tout cas Domagoj Arapovic, économiste à Raiffeisen Suisse (la banque est l'un des plus importants fournisseurs de prêts hypothécaires du pays): «Les décisions de politique monétaire sont prises par des comités, et pas uniquement par les présidents. Les débats autour de la succession de Mario Draghi *(ndlr: président de la Banque centrale européenne - BCE - depuis novembre 2011)* ne devraient, par exemple, conduire à aucun changement de cap important dans la politique de la BCE.»

Les tensions géopolitiques actuelles (Syrie, Corée du Nord, Iran, Russie) peuvent-elles agir sur les taux d'intérêt?

Très peu, selon Domagoj Arapovic. «Sauf dans des cas extrêmes, comme après les attentats du 11 septembre 2001 aux États-Unis, où la Réserve fédérale a réagi en baissant les taux d'intérêt», précise-t-il.

Thomas Veraguth, son confrère d'UBS (première banque du pays), nuance; les périodes de tensions géopolitiques n'influencent pas directement, mais indirectement les taux d'intérêt, via les monnaies: «Environ 50% des échanges monétaires dans le monde se font en dollars américains. La manière dont évolue le dollar US influence le marché des capitaux. Si la demande globale en dollar US recule, les taux d'intérêt montent en raison du fort endettement des Américains, et inversement. Or, l'évolution des taux d'intérêt aux États-Unis influence les taux dans d'autres pays, comme la Suisse».

Quels sont les facteurs économiques qui influencent les taux d'intérêt?

Davantage que les facteurs politiques, ce sont eux qui ont le plus d'impact sur les taux. «Les banques centrales ont reçu du législateur le mandat de veiller à la stabilité des prix. On leur fixe aussi, en partie explicitement, le plein-emploi pour objectif, notamment aux États-Unis. C'est pourquoi tous les facteurs économiques qui tournent autour des prix et de l'emploi ont leur importance pour les banques centrales, explique Domagoj Arapovic. Par rapport aux prix, par exemple, la situation conjoncturelle générale, les cours de change ou les prix des matières premières sont pris en considération. Si les prix sont à la hausse, les banques centrales vont augmenter les taux d'intérêt, afin de contenir la flambée des prix, et inversement.»

Pour Thomas Veraguth, une remontée de l'inflation ou une hausse de la croissance des États, notamment, peuvent entraîner une hausse des taux. «En période de forte croissance économique, la demande en capitaux augmente, ce qui entraîne une hausse des taux d'intérêt si l'épargne n'augmente pas dans une proportion suffisante», indique-t-il.

Comment la politique monétaire actuelle des banques centrales influence-t-elle les taux?

Depuis quelques années, les Banques centrales de plusieurs pays pratiquent une politique monétaire dite «accommodante» ou «non conventionnelle». Lorsque la situation économique l'exige (par exemple, risque de déflation ou de krach boursier), les Banques centrales peuvent décider d'assouplir certaines normes de politique monétaire conventionnelle *(credit easing)* ou injecter massivement des liquidités dans le système financier *(quantitative easing)*. «Dans ce genre de cas, les taux d'intérêt baissent», indique Thomas Veraguth.

La situation économique s'améliorant, la BCE, qui pratique une telle politique monétaire depuis 2015 pour éviter que la zone euro ne sombre dans la crise, a annoncé, en octobre 2017, qu'elle allait réduire prochainement ses rachats d'actifs, avec toutefois un atterrissage en douceur. Un mois plus tôt, c'est la Réserve fédérale américaine (Fed) qui annonçait qu'elle allait réduire ses investissements dans les bons du Trésor et les titres hypothécaires. «Le fait est que l'économie suisse étant fortement tournée vers la zone euro, les décisions de la BCE influencent la BNS *(ndlr: Banque nationale suisse)*», rappelle Thomas Veraguth. Dit autrement, la décision de la BNS de remonter ses taux sera liée à celle de la BCE de bouger elle-même les siens.

Certes, mais quand? Entre la fin de 2018 et le début de 2019, estiment les spécialistes d'UBS et de Raiffeisen. Et de combien? «De 0,25 point de base, les taux d'intérêt négatifs remontant ainsi de -0,75% à -0,50%», prédit Thomas Veraguth.

Domagoj Arapovic appelle à la fin des taux négatifs en Suisse: «La conjoncture s'est nettement améliorée depuis la mi-2017. La stabilité des prix et de facto le plein-emploi prévalent depuis longtemps», argumente-t-il.

Seulement voilà, remonter ses taux revient à valoriser sa monnaie nationale. Problème, le franc suisse est encore surévalué par rapport à l'euro, et la zone euro est le principal débouché de l'économie suisse. Si la BNS augmentait ses taux, la devise helvétique pourrait s'apprécier face à la devise européenne, impactant l'industrie d'exportation en particulier (en rendant les produits suisses plus chers et moins compétitifs), et l'économie suisse en général. Un vrai dilemme.

Comme la BCE et la Fed, la BNS devrait donc y aller en douceur: «Même si la BNS commence l'année prochaine à remonter petit à petit ses taux négatifs vers zéro, elle ne va mettre en place une normalisation que très lentement, estime Domagoj Arapovic. La pression modérée sur les prix et surtout la crainte de réactions négatives des marchés devraient faire hésiter la BNS.»

Les banques en Suisse répercuteront-elles rapidement la remontée des taux de la BNS sur leurs offres hypothécaires?

Le marché du prêt hypothécaire est intéressant pour les banques en Suisse. Celles-ci se livrent entre elles à une forte concurrence sur les taux d'intérêt qu'elles offrent aux acquéreurs de biens immobiliers. Dès lors, si la BNS remontait ses taux, les banques seraient-elles tentées de ne pas suivre aussi vite et aussi fort pour ne pas perdre leur part de marché?

«Jusqu'à un certain point, oui, répond Domagoj Arapovic. C'est pourquoi d'ailleurs les taux hypothécaires ne montent pas automatiquement lorsque la Banque centrale augmente ses taux». L'argument principal pour les banques de ne monter que très lentement les taux hypothécaires est surtout la prise en compte de la façon de faire très hésitante de la BNS, souligne l'économiste.

«La compétition entre banques étant forte, les marges sur les prêts hypothécaires sont limitées. Je ne pense donc pas que les acteurs du marché peuvent rogner davantage encore leurs bénéfices pour offrir des taux plus avantageux encore que ceux proposés aujourd'hui», estime Thomas Veraguth.



Pour profiter des taux bas tant qu'ils le sont encore, les particuliers qui actuellement projettent d'acquérir leur logement et qui disposent des fonds propres nécessaires pour le faire ont tout intérêt à ne pas décaler leur achat. GETTY IMAGES



Thomas Veraguth
Économiste, UBS



Domagoj Arapovic
Économiste, Raiffeisen Suisse

«Il y a tout intérêt à acheter maintenant»

● Les taux d'intérêt vont bien finir par remonter. Les taux fixes longs à dix ans justement ont légèrement augmenté au début de cette année. Est-ce le signe du début de la fin des prêts hypothécaires bon marché? Que conseiller aux futurs emprunteurs, mais aussi aux propriétaires de leur logement qui n'ont pas encore soldé leur crédit en cours? L'avis de Stéphan Mischler, directeur opérationnel de DL MoneyPark (groupe MoneyPark), le leader du conseil en financement hypothécaire en Suisse romande.

Un particulier qui aurait le projet d'acquérir son logement doit-il se dépêcher de le faire, afin de bénéficier des taux bas tant qu'ils le sont encore?

Dans la mesure où la tendance est plutôt à une hausse des taux d'intérêt, la réponse est «oui». Le particulier qui aurait actuellement le projet d'acquérir son logement a donc tout intérêt à le faire maintenant et à ne pas décaler son achat.

Cela étant dit, dans les faits, les gens ne décident pas d'acquérir parce que les taux sont bas. Ils achètent parce qu'ils en ont l'envie, le besoin, parce qu'ils ont calculé qu'ils payeront leur logement moins cher sur le long terme en devenant propriétaires qu'en demeurant locataires, et parce qu'ils disposent des fonds propres nécessaires. C'est la conjonction de ces différents critères qui rendent possible le projet d'acquisition immobilière. Nos clients ne nous posent donc pas la question de savoir s'ils doivent attendre que les taux baissent encore pour acquérir au coût le plus avantageux possible. Ils nous demandent plutôt, dans le cas d'une vente à terme, quelle période choisir pour bloquer leur taux fixe, entre le moment où ils signent l'acte de vente chez le notaire et le moment où ils prennent concrètement possession du logement acheté.



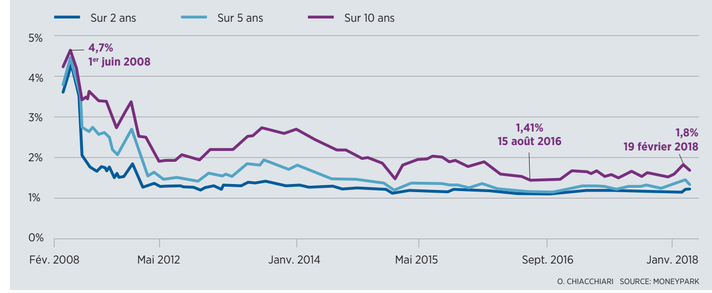
Stéphan Mischler
Directeur opérationnel de DL MoneyPark

Pour l'heure, les taux restent encore bas. Un emprunteur qui aurait contracté il y a plusieurs années un prêt hypothécaire à un taux d'intérêt fixe plus élevé que ceux offerts actuellement, peut-il demander aujourd'hui à sa banque de renégocier ce taux?

Oui. D'ailleurs, à DL MoneyPark, nous avons régulièrement de telles demandes de la part de nos clients. Mais il est vrai que cela ennuie les banques, pour qui cela signifie de faire pas mal de paperasse *(sourire)*. Maintenant, cela dépend des conditions générales du contrat de prêt: certains établissements financiers prévoient la possibilité pour l'emprunteur de se départir de son taux fixe avant son échéance, d'autres non, sauf en cas de vente du bien immobilier. Toutefois, dans les deux cas, le client devra payer une pénalité. Celle-ci correspond, pour faire simple, à la différence entre le taux d'intérêt contracté à l'époque par l'emprunteur et le taux d'intérêt auquel la banque prêteuse pourrait replacer l'argent sur les marchés des placements financiers aujourd'hui. C'est pourquoi l'emprunteur doit d'abord se poser la question de l'intérêt financier d'une telle opération. Car plus l'échéance du prêt hypothécaire en cours est éloignée, plus le coût de cette pénalité va être élevé, au risque selon les cas d'être même plus important que le bénéfice que l'emprunteur espérerait gagner en renégociant le taux d'intérêt de son crédit. Certes, cette pénalité est déductible fiscalement pour l'emprunteur, mais pas de la même manière selon les cantons. Plus globalement, pour l'emprunteur, la renégociation de son prêt hypothécaire doit justement être l'occasion de réétudier sa situation fiscale. C'est en tout cas ce que nous proposons systématiquement à nos clients en pareilles circonstances. **F.B.**

Les taux hypothécaires en Suisse

Taux fixes, moyennes calculées sur la base des informations fournies par les plus de 90 établissements financiers partenaires de MoneyPark



O. CHIACCHIARI SOURCE: MONEYPARK

La chronique du notaire

Transaction: le travail invisible du notaire



Jérôme Schöni
Chambre des notaires de Genève

Lors d'une transaction immobilière, l'acheteur et le vendeur prennent contact avec leur notaire pour l'établissement de l'acte de vente, lui fournissent les renseignements utiles et, quelques semaines plus tard, se retrouvent dans son étude pour la signature de l'acte.

Entre le premier contact et l'exécution de la vente, le notaire n'aura pas fait que rédiger simplement le projet d'acte qu'il aura soumis aux parties. Un important travail, notamment de conseils, aura été déployé par son étude pour arriver à un transfert de la propriété le plus sécurisé possible.

Le notaire aura ainsi procédé aux recherches au Registre foncier pour obtenir le détail des droits grevant le bien immobilier (servitudes, gages, etc). Il se sera procuré les attestations nécessaires relatives, notamment, à la pollution et à la zone de la parcelle. Il aura vérifié les principales restrictions de droit public à la propriété foncière. Le notaire aura également présenté les diverses requêtes et obtenu les autorisations nécessaires pour la vente, comme par exemple les autorisations LDTR pour les appartements loués, LDFR pour les parcelles en zone agricole, LFAIE pour les personnes étrangères, LIFD pour les vendeurs domiciliés à l'étranger ou encore de l'OCLPF pour les parcelles en zone de développement. Il aura encore préparé les notifications relatives aux différents droits de préemption pouvant grever la parcelle.

Le notaire aura contacté la régie pour connaître le montant du fonds de rénovation et des éventuelles charges PPE encore dues par le vendeur.

Fiscalement, le notaire aura notamment vérifié que le vendeur est à jour dans le paiement de ses impôts relatifs au bien immobilier pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale. Il aura calculé, consigné et payé l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers et, en général, toutes sommes exigibles en raison de la vente. En outre, le notaire se sera occupé de faire venir en son étude toutes les sommes nécessaires au paiement du prix, qu'elles proviennent d'un 2e ou d'un 3e pilier, d'un prêt ou de fonds propres. Il aura pris directement contact avec la banque de l'acheteur, avec celle du vendeur et avec les institutions de prévoyance. Il aura préparé tous les documents, procurations, actes hypothécaires et réquisitions nécessaires et aura récupéré les différentes cédules hypothécaires. Une fois le transfert de propriété exécuté, il se chargera d'acquitter toutes les sommes dues par le vendeur (hypothèque, LPP et commission de courtage notamment). Enfin, le notaire se sera occupé du dépôt de la vente au Service de l'enregistrement de l'Administration fiscale, puis au Registre foncier, avec toutes les formalités que cela implique.

Les clients, eux, n'auront souvent vu que la pointe de l'iceberg.

https://notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ

Tribune de Genève Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ? Envoyez-la à **votredroitimmo@tdg.ch**



Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève



Me Pierre Stastny
Avocat
Asloca Geneve



Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière



Me Laure Meyer
Avocate conseil, Chambre genevoise immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis dans le supplément ImmoPlus de la *Tribune de Genève*, sous la rubrique « **C'est votre droit** ».

C'est votre droit

Mon bailleur espionne mes allées et venues!

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à *votredroitimmo@tdg.ch*



François Zutter
Avocat, Asloca Genève

Question de Bernard W., à Genève: «Il y a quelques années, notre bailleur nous avait remis des clés d'accès à l'appartement et à l'immeuble, munies d'une puce électronique permettant d'entrer dans l'immeuble par simple contact. Lors du remplacement de l'une de ces clés, la régie m'indique que tous les passages sont «enregistrés dans une base de données qui peut être utilisée en cas d'atteintes aux biens ou aux personnes. Par ailleurs la régie ajoute que, si une clé perdue, et non annoncée comme telle à la régie, était utilisée par une personne malveillante, on pourrait m'accuser de ces malversations!» Est-ce légal?»

Cette question est réglée par la Loi fédérale sur la Protection des Données (LPD). Elle vise à protéger la personnalité et les droits fondamentaux des personnes qui font l'objet d'un traitement de données.

Celui qui collecte des données a l'obligation d'informer la personne concernée de toute collecte de données sensibles ou de profil de la personnalité la concernant. Cela n'a manifestement pas été le cas pour notre lecteur. Ces données doivent donc être effacées et ne plus être collectées.

Il est injustifié, non seulement d'enregistrer les entrées et sorties des locataires dans un immeuble, mais encore de conserver ces données pour un temps indéterminé.

Notre lecteur doit donc écrire à sa régie pour lui demander qu'elle lui communique toutes les données le concernant, qu'elle cesse de collecter ces données et qu'elle efface toutes les données qui ont déjà été enregistrées.

Le locataire peut aussi se plaindre auprès du Préposé fédéral à la protection des données nommé par le Conseil fédéral (PFPDT, Feldeggweg 1, 3003 Berne).

À noter que le remplacement d'une telle clé n'est pas gratuit, puisque la régie a facturé 320 francs au locataire. Il vaut donc mieux ne pas en perdre. Cela d'autant plus que la régie prétend qu'en cas de changement de locataire, et en cas de manque d'une clé, elle serait contrainte de remplacer le cylindre et de commander un nouveau jeu de clé à la charge du locataire sortant «pour des raisons évidentes de sécurité pour le locataire suivant». Ce travail est tout à fait exagéré, puisqu'il ne se fait pas lorsqu'il s'agit de clés simples. De plus, s'agissant de clés munies d'une puce, il suffirait, probablement, de reprogrammer la puce plutôt que de changer tout le cylindre.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

