

L'avis de l'expert

Taux hypothécaires bas et prix en baisse: faut-il acheter?

Stéphane Defferrard
Administrateur-directeur de DL



Le refinancement du taux fixe dix ans se situe autour de 1,07% et a donc baissé de 71 points de base, soit une diminution de 40% depuis septembre 2013. Le taux fixe cinq ans détient le record toute catégorie, avec 0,52% au 2 septembre 2014, soit une diminution de 44%.

Ces taux de refinancement ne comprennent pas la marge de l'établissement financier. Pour obtenir le taux client, il y a lieu d'ajouter, aux taux ci-dessus, 0,7% à 1,2% de marge bancaire. Toutefois, les conseillers de DL ont négocié pendant la première semaine de septembre une marge plus basse qui offrait à nos clients un taux fixe dix ans en dessous de 1,50%. Depuis le 1er mai 2003, date de création de Defferrard & Lanz (aujourd'hui DL), jamais nous n'avions négocié des taux si bas.

Est-ce donc le bon moment pour acheter un bien immobilier? Pour répondre à cette question, il est important de mettre dans la balance le prix du bien visé. Depuis plusieurs années, il est fait écho que le marché immobilier est en surchauffe. Ce qui a été vrai. Dès 2012, la FINMA, la BNS et le Conseil fédéral ont pris des mesures (apport de

la moitié des fonds propres - soit 10% de la valeur du bien retenu - ne provenant pas de la caisse de pension, mise en place du volant anticyclique, diminution de la durée de l'amortissement du 2e rang à vingt ans) visant à limiter la demande d'acquisition immobilière en résidence principale. Ces mesures ont atteint le but recherché. Les prix baissent dans les régions sensibles (arc lémanique et région zurichoise). Par rapport à début 2013, et pour les objets existants (revente), les experts constatent une diminution des prix de quelques pour-cent. Les courtiers immobiliers évoquent, quant à eux, une diminution allant jusqu'à 25% suivant la typologie de l'objet (traditionnel, haut de gamme ou luxe) et la région. Plus l'objet sera cher, plus une négociation importante sera réalisable. Aujourd'hui, la plupart des prix ont été corrigés à la baisse et sont régulièrement validés par les établissements financiers.

Récapitulons: les taux d'intérêts n'ont jamais été aussi bas et les prix ont baissé. Il semble donc que tous les éléments sont réunis pour acheter sa résidence principale. Or, il est important de nuancer la réponse et de tenir compte du facteur temps de possession. Si l'objectif est de devenir propriétaire et de conserver le bien à long terme, alors oui, c'est le bon moment d'acheter. En revanche, s'il est déjà prévu de revendre son acquisition à court ou moyen terme pour cause de

départ à l'étranger, pour générer une plus-value ou pour une mise en location, il faut y réfléchir à deux fois, car quelques incertitudes planent encore. Depuis le 1er septembre, les nouvelles directives de l'ASB (Association Suisse des Banques) sont en vigueur (*lire notre édition du 26 août 2014*).

Pour rappel, celles-ci concernent quatre points importants. Le premier: les prêts rémunérés et/ou remboursables ne sont pas considérés comme des fonds propres cash/épargne du demandeur (depuis le 1er janvier 2012, il est nécessaire d'effectuer un apport cash de 10% de la valeur du bien immobilier). Le deuxième: le délai d'amortissement de la dette de 2e rang passe de vingt à quinze ans (l'amortissement passant ainsi de 0,93% à 1,25% du prêt). Le troisième: pour déterminer la valeur du bien visé par les clients et pour établir son offre de financement, l'établissement tient compte désormais de la valeur du bien la plus basse entre son estimation et le prix d'achat. Quatrième et dernier point: les revenus du conjoint sont pris en compte uniquement s'il est débiteur solidaire (si pour quelque raison que ce soit, l'objet doit être vendu de manière forcée et que cette vente génère une perte pour l'établissement financier, celui-ci doit pouvoir se retourner vers tous les débiteurs, et donc vers tous les revenus qui ont été pris en compte lors de l'octroi du financement).

Ces nouvelles directives limiteront de manière peu significative le nombre de candidats à l'accession à la propriété. Mais elles feront diminuer plus rapidement le ratio prêt hypothécaire/PIB; but recherché par la BNS.

Enfin, si la possibilité de retrait de la prestation de libre passage du 2e pilier pour l'investir dans sa résidence devait être supprimé, il est alors probable que les prix de l'immobilier connaîtraient un «coup de boost» jusqu'à la mise en place effective de la mesure, pour ensuite baisser sensiblement pour les objets dont le prix de vente est inférieur à environ 1,5 million de francs, car une majorité des acquéreurs de ces objets ont à ce jour recours à leur 2e pilier. Ceci dit, il nous paraît peu probable que cette mesure soit acceptée au parlement, d'autant plus que les arguments avancés sont que les personnes qui ont retiré leurs avoirs, pour devenir indépendant ou devenir propriétaire de leur résidence principale, sont ceux qui demandent des prestations complémentaires de l'AVS.

PUBLICITÉ