

Les hypothèques à vingt-cinq ans pénètrent enfin en Suisse

Immobilier Après une progression de 1%, les taux hypothécaires pourraient encore progresser de 0,5%. Un crédit très long ne coûte que 0,4% de plus qu'un prêt à dix ans

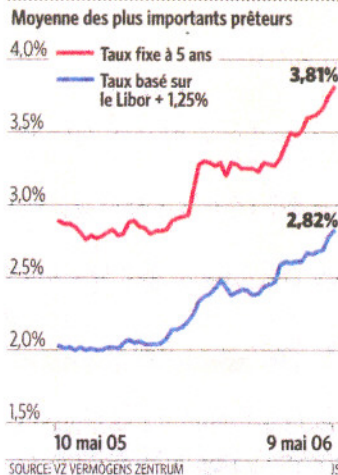
Olivier Schaeffer

L'écart de taux entre les hypothèques à dix ans et celles à deux ans s'est élargi. Les propriétaires peuvent en profiter pour «allonger leurs emprunts au maximum», conseille Jos von Arx, le responsable du département immobilier et construction de la BCGE. Il s'exprimait mardi lors de la conférence annuelle de l'Union des intérêts de la place financière lémanique (UIPF).

L'environnement est propice à cet allongement, l'éventail d'échéances proposées s'élargit. Pendant très longtemps, les banques et les assurances n'accordaient pas aux propriétaires individuels des hypothèques dépassant les dix ans.

Aujourd'hui, elles sont nombreuses à passer à quinze ans, certains instituts vont même jusqu'à proposer des contrats à vingt-cinq ans. Une telle échéance «ne coûte que 0,3 à 0,4% de plus qu'un prêt à dix

Taux hypothécaires



ans», notait mardi un spécialiste de Credit Suisse présent dans l'auditoire. Encore très rares en Suisse, les échéances très longues sont la règle en France.

Ces dix derniers mois, les taux hypothécaires fixes à cinq ans ont progressé de 1%, selon les chiffres compilés par VZ Ver-

mögens Zentrum. «Mais ils restent très bas si on les compare à leur moyenne historique» relève Wendelin Brand, le responsable du portefeuille hypothécaire de la Winterthur.

Jos von Arx anticipe encore une avance des taux du marché comprise entre 0,25 et 0,5%. Elle affectera «les taux hypothécaires fixes dans une proportion similaire.» Mais avec un retard «de six à douze mois», précise Wendelin Brand.

Danger des échéances longues

«Je suis opposé aux hypothèques à quinze ans et plus, lance l'assureur. Si, à la suite d'un divorce ou d'une perte d'emploi vous devez abandonner votre hypothèque avant l'échéance, cela peut vous coûter très cher.» La banque exige la différence entre le taux du contrat et celui du marché. Le propriétaire d'une villa d'un million obligé de dénoncer un contrat très long con-

clu il y a dix mois devrait payer 192 000 francs, soit presque tous ses fonds propres: il est ruiné. A côté des hypothèques longues, Jos von Arx propose d'autres solutions. Le client peut adopter un taux flottant, dit «Libor», actuellement le plus bas. Mais pour se prémunir contre les risques de hausse, il peut payer une prime d'assurance qui limitera le taux maximum qu'il supportera.

«Les particuliers contractent de telles assurances pour des durées allant jusqu'à quatre ans, explique le banquier. Ils peuvent aussi échelonner leurs échéances.» Une partie du prêt peut, par exemple, être fixée sur deux ans, une autre sur cinq et la troisième sur dix. Wendelin Brand déconseille fortement ce système. «Avec lui, vous êtes mariés avec votre banquier jusqu'à l'échéance la plus longue. Les créanciers adorent ces contrats.»

«Sous l'effet de la concurrence, les marges se sont comprimées ces dernières années», poursuit le spécialiste de la Winterthur. Les marges pour un prêt de bonne qualité de 5 millions sont deux fois plus faibles que pour celle d'un prêt de 500 000. «Le travail d'analyse est le même pour un petit que pour un grand crédit.»

Les spéculateurs sont de retour sur le marché immobilier

«Les spéculateurs sont de retour sur le marché, affirme Wendelin Brand. On les reconnaît facilement. Ils achètent des immeubles de peu de valeur et encaissent les loyers sans effectuer aucuns travaux.» Ces acheteurs ne sont certainement pas attirés par les prix des immeubles payés dans le quartier de l'Eglise russe et la Vieille-Ville

de Genève. «On paye entre 8000 et 13 000 francs le m² de plancher. Des prix qui approchent ceux de Coligny, où les immeubles sont rares, note Laure Broliet, actionnaire majoritaire de la régie du même nom. Les prix sont soutenus par les réfugiés fiscaux français et par la clientèle russe.» Enrichie par le pétrole, elle apprécie Genève qui

contraste avec le climat d'insécurité qui règne à Moscou. Le reste de la ville de Genève se situe entre 6000 et 7000 francs le m². Alors que les constructions dont les prix sont contrôlés par l'Etat tournent autour des 6000 francs. Dans la périphérie, du côté de Meyrin, les prix oscillent entre 4500 et 5000 francs. O. S.