

qui influencent directement le financement des hypothèques reste parfaitement imprévisible. Pour cette raison, il est recommandé de calculer précisément son budget afin de déterminer exactement quelles variations de taux sont supportables et au-delà de quelle limite elles deviennent dangereuses.

4. Stratégie hypothécaire

Après avoir passé en revue les principaux produits que l'on peut rencontrer aujourd'hui sur le marché hypothécaire suisse, on peut se demander comment faire son choix. La réponse n'est guère aisée, sinon pourquoi y aurait-il autant de produits sur le marché? La question est d'ailleurs sans doute mal posée. Car il manque deux dimensions : d'une part, le niveau et l'évolution attendue des taux d'intérêt, et, d'autre part, le profil de risque de l'emprunteur. Commençons par le premier critère.

Taux d'intérêt présents et futurs

Idéalement, il faudrait prendre une hypothèque à taux fixe lorsque les taux sont bas et semblent orientés à la hausse. À l'inverse, lorsque les taux sont élevés et qu'ils paraissent prêts à redescendre, il faudrait choisir un taux à court terme, de type Libor par exemple.

Cette stratégie est évidemment moins facile à appliquer lorsque les taux évoluent dans des zones intermédiaires. En fait, les erreurs de prévisions sont très fréquentes, tant pour la direction du mouvement que pour le timing, à l'instar des prédictions en matière boursière, lorsqu'on cherche à acheter bas et à revendre haut.

Comme on l'a déjà dit, la majorité des intervenants souscrivent aujourd'hui, à mi-2005, des emprunts hypothécaires à taux fixe en spéculant sur la remontée inéluctable des taux d'intérêt. Ont-ils raison de le faire? Certainement, si les taux remontent effectivement. Mais est-ce forcément la meilleure stratégie?

Comme on l'a vu précédemment, l'évolution comparative des taux courts et longs depuis une dizaine d'années montre qu'il aurait été plus avantageux sur toute cette période de souscrire des hypothèques à court terme plutôt qu'à taux fixe. Le retournement attendu se fera peut-être dans 6 mois, voire dans un an ou deux.

Dans cette perspective, pourquoi donc ne pas essayer de profiter de cette situation le plus longtemps possible en choisissant une hypothèque à court terme jusqu'au moment où la hausse se manifesterait clairement, et de souscrire une hypothèque à taux fixe à ce moment-là ?

Cette stratégie est tout à fait logique. Mais elle est évidemment plus risquée que celle qui consiste à choisir un taux fixe, car on s'expose à réagir trop tard lorsque les taux repartent à la hausse. Finalement, l'emprunteur risque de payer plus d'intérêts qu'avec la première solution. Il s'agit donc d'une politique qui ne peut convenir qu'à des emprunteurs disposant des réserves nécessaires pour faire face à de fortes variations de leurs charges hypothécaires.

Profil de risque de l'emprunteur

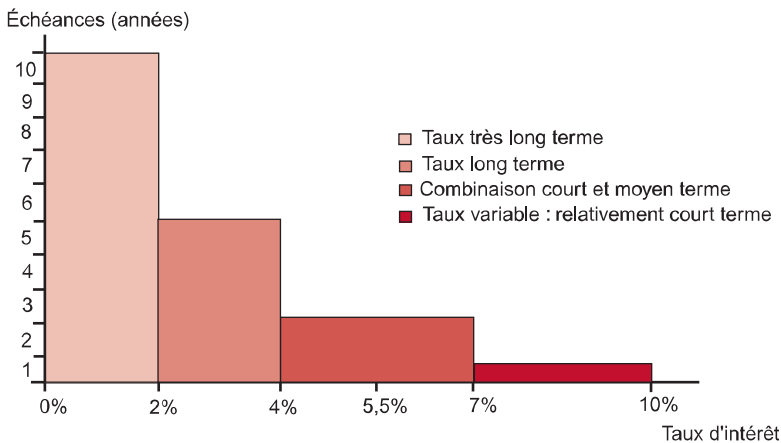
De la comparaison de ces deux stratégies basiques, on peut déduire le profil de risque de l'emprunteur, ses besoins et ses contraintes. Si celui-ci n'a que peu de moyens ou est psychologiquement très sensible aux fluctuations du marché, il devra limiter ses risques. Lorsque les taux sont très bas, il doit se cantonner à des produits à taux fixe sur une longue période, en les étalant sur différentes échéances pour réduire le risque de taux (si l'on ne craint pas de se lier indéfiniment à son prêteur).

Évidemment, si les taux stagnent pendant cinq ans, l'emprunteur paiera sans doute un surplus d'intérêts pendant cette période par rapport aux taux à court terme. Mais le montant qu'il versera, jusqu'au renouvellement de la première tranche échue, lui sera parfaitement connu d'avance. Il fait donc face à un risque de manque à gagner, ou plutôt à épargner. Mais ce risque est beaucoup moins pénible à supporter qu'un relèvement inattendu de ses charges financières.

Pour les clients plus à l'aise financièrement et sereins face aux fluctuations d'intérêts, le produit hypothécaire pourra être plus sophistiqué et contenir une composante risquée. Par exemple, une hypothèque à taux fixe pour la plus grande partie de l'emprunt, complétée par une seconde hypothèque dont le taux d'intérêt sera indexé sur le Libor.

Produits hypothécaires et taux d'intérêt

Le niveau des taux d'intérêt va jouer un rôle déterminant dans le choix du type de produits hypothécaires, comme le montre par exemple UBS Genève. Plus les taux sont bas (en abscisses), plus l'emprunteur aura avantage à souscrire une hypothèque sur la longue durée (en ordonnées). Par exemple, si les taux d'intérêt s'élèvent à moins de 2 %, l'emprunteur aura intérêt à s'endetter sur une durée de 10 ans. Au contraire, si les taux dépassent 7 %, il devra plutôt choisir des hypothèques avec une échéance d'un an au plus.



Source : UBS

De cette manière, le client peut espérer réduire sa facture d'intérêts sur l'hypothèque à court terme, mais en prenant le risque qu'elle soit finalement plus élevée qu'avec une combinaison d'hypothèques à taux fixe uniquement.

En revanche, pour ceux qui recherchent des produits plus exotiques, qui prolifèrent depuis quelques années, telles les hypothèques à taux plafonnée ou à couloir de fluctuations, la tâche est beaucoup moins aisée : ils pourront en trouver les conditions sur les sites de chaque fournisseur, mais la combinaison idéale adaptée à leur profil ne pourra être établie qu'avec l'aide d'un spécialiste. Si, en plus, l'on panache différents produits aux caractéristiques d'hypothèques à taux fixe et variable, les choses commencent à se compliquer sérieusement.

De toute façon, quel que soit le produit choisi, il faudra bien que l'emprunteur passe entre les mains d'un professionnel qui lui accordera ou non le prêt. Ce sera l'occasion de tester son interlocuteur

pour qu'il justifie clairement ses recommandations, en fonction du profil du client vis-à-vis du risque. En cas de doute, il faut aller voir ailleurs !

Bien négocier

Il est important de souligner à quel point les établissements de crédit se livrent aujourd'hui à une concurrence féroce. À vous d'en profiter pour obtenir les meilleures conditions. Vous trouverez facilement le moyen de comparer les différentes offres des principaux acteurs du marché en recourant au site [comparis.ch](http://www.comparis.ch). On peut choisir de sélectionner les hypothèques selon qu'elles sont à taux variable ou à taux fixe, comme on l'a fait ci-dessous, le 21 juillet 2005, pour une échéance de 5 ans, dans le canton de Vaud :

Hypothèques à taux fixe 5 ans - Canton Vaud

Prestataire	Taux 1 ^{ère} hypothèque (%/an)	Avantage prix (1 ^{ère} hyp. 500 000 CHF)
Aperçu des taux d'intérêt (Taux indicatifs)		
Bourse aux Hypothèques ¹	offre individuelle dès 2.300%	Max. 17'500 CHF
Winterthur Vie	2.550%	11'250 CHF
Swiss Life	2.685%	7'875 CHF
Allianz Suisse	2.700%	7'500 CHF
Helvetia Patria	2.810%	4'750 CHF
Regiobank Solothurn	2.850%	3'750 CHF
BANQUEMIGROS	2.875%	3'125 CHF
Raiffeisen ²	2.875%	3'125 CHF
Bâloise Assurances / Baloise Bank SoBa	2.900%	2'500 CHF
Credit Suisse	2.900%	2'500 CHF
Banque Leu	2.900%	2'500 CHF
Banque Cantonale Vaudoise	2.920%	2'000 CHF
PostFinance	2.950%	1'250 CHF
Banque Coop	2.950%	1'250 CHF
UBS	3.000%	0 CHF
Banca Popolare di Sondrio	3.000%	0 CHF

Outils de recherche
www.comparis.ch

Il est vrai que l'information sera insuffisante, car non seulement vous n'y trouverez que des comparaisons de taux fixes et de taux variables, mais en outre tous les établissements accordent leurs prêts sur une base personnalisée, en fonction du risque. Mais les données fournies par le prêteur donneront une première idée du taux auquel le futur client pourra obtenir son prêt.

Soulignons qu'il ne faut pas se focaliser uniquement sur le coût du prêt et qu'il est judicieux de considérer également le temps consa-

cré par le professionnel à son client ainsi que la qualité de ses conseils. Car les sommes en jeu sont considérables et impliquent souvent des risques importants pour l'emprunteur : de mauvaises recommandations peuvent finalement s'avérer très coûteuses.

Pour obtenir le taux d'intérêt le plus favorable, l'emprunteur doit présenter le profil de risque le plus bas possible. Normalement, l'établissement financier entre en matière si le client peut fournir au moins 20 % de fonds propres et que les charges hypothécaires ne dépassent pas un tiers de son revenu.

À noter qu'avec des taux hypothécaires liés au Libor de moins de 2 %, comme en 2004 et en ce début de 2005, cette dernière exigence n'est pas très contraignante. C'est pourquoi certaines banques, comme UBS, préfèrent jouer la prudence, en calculant les charges hypothécaires sur la base d'un taux hypothécaire théorique de 5 %, proche du taux moyen historique sur le long terme. À ces 5 % vont s'ajouter 1 % d'amortissement et encore 1 % supplémentaire de la valeur du bien, comme frais d'entretien.

Taux réduit

Le taux d'intérêt demandé au client pourra être réduit s'il apporte par exemple 35 % de fonds propres. Pour s'en convaincre, il suffit de songer que le 1^{er} rang est accordé jusqu'à 65 % de l'estimation de l'immeuble. Au-delà, le 2^e rang coûte plus cher. Le taux sera encore plus favorable si ces nouvelles charges ne représentent par exemple que 20 % de son revenu.

Mais le taux d'intérêt dépendra aussi d'autres facteurs, par exemple de l'avenir professionnel du débiteur à court et moyen terme, de son style de vie – économe ou flambeur –, des poursuites éventuelles dont il a pu faire l'objet etc. Bref, de tout ce qui peut indiquer sa qualité de débiteur. En outre, le coût de l'emprunt pourra être abaissé par la mise en gage d'autres valeurs, comme une assurance vie ou un portefeuille de titres.

À noter que si la situation du débiteur s'est améliorée depuis la dernière évaluation et même si son hypothèque est encore loin d'arriver à échéance, il devrait essayer d'obtenir de meilleures conditions pour son prêt.

Le refinancement

Lorsque vous arrivez à l'échéance de votre hypothèque, vous aurez le choix de renouveler votre emprunt auprès du même établissement ou d'aller voir ailleurs. Quelle que soit votre décision, vous aurez de toute façon avantage à examiner les conditions que vous offre la concurrence. Il faut savoir que non seulement les taux d'intérêt mais également les frais se négocient. Les démarches à entreprendre pour changer de banque sont simples et vous n'aurez besoin que d'un extrait du registre des poursuites et un autre du registre foncier.

Comme on peut facilement le comprendre, changer d'établissement ne se fera sans difficulté que si la totalité de votre emprunt hypothécaire arrive à échéance en une seule fois. Mais si vous recourez au panachage d'hypothèques de différents types et de différentes durées pour couvrir le risque de taux, vous aurez un problème, comme on l'a déjà dit précédemment : une fraction de l'emprunt continue toujours de courir à chaque échéance d'une des tranches.

Or il est virtuellement impossible de faire jouer la concurrence pour une tranche d'emprunt. Dans ce cas, il faudrait dénoncer son contrat pour les tranches restantes, en encourant des pénalités pour résiliation anticipée qui risquent d'absorber l'avantage potentiel proposé par un autre établissement.

Si vous êtes dans ce cas, vous pourriez simplement souscrire un emprunt résiliable rapidement pour la tranche échue et attendre la fin de l'échéance de celle(s) qui est (ou sont) toujours en cours. Mais cette solution n'est guère pratique, et même totalement impossible pour ceux qui privilégient des hypothèques mixtes.

Épargner le différentiel d'intérêts

Pour pallier ce défaut, la société Comparis recommande d'éviter ce fractionnement. Elle suggère plutôt d'épargner le différentiel d'intérêts entre le taux effectivement payé et la moyenne des taux à long terme. De cette manière, le client pourra se servir de cette épargne si l'hypothèque doit être renouvelée à un taux supérieur. Cette solution de bon sens demande malheureusement beaucoup de discipline, surtout pour les budgets serrés.

Différentiel d'intérêts
Pourcentage indiquant
l'écart entre deux taux
d'intérêt.

En savoir plus
www.comparis.ch

Bien entendu, si les taux se mettaient à bondir jusqu'à 7 ou 8 %, comme au début des années 90, la situation du débiteur pourrait devenir désagréable. Aussi, ce n'est pas à ce moment-là que la question doit se poser, mais lorsqu'on établit son budget. Raisonnablement, on doit non seulement considérer le taux à long terme, mais également les exagérations possibles. Car il ne faut jamais oublier qu'une hypothèque est un emprunt à long terme !

Résumé du chapitre IV

– De nombreux produits hypothécaires sont aujourd'hui proposés sur le marché. Il est important de comprendre qu'ils évoluent tous en fonction des taux sur les marchés des capitaux et/ou des marchés monétaires. Ce sont, respectivement, des taux à long et à court terme. Les taux à court terme sont généralement plus bas que les taux à long terme, mais ils sont aussi plus volatils. La relation entre les taux courts et longs dépend de l'évolution de l'inflation.

– Actuellement (été 2005), c'est l'hypothèque à taux fixe qui connaît le plus de succès, car elle permet de verrouiller son taux à de très bonnes conditions, alors que la plupart des observateurs s'attendent à une remontée des taux d'intérêt dans les années à venir. En revanche, l'hypothèque à taux variable a perdu de son attrait, justement en raison de l'attente de cette remontée des taux et de son manque de transparence.

– Historiquement, il ressort clairement que les hypothèques à taux fixe sur cinq ans ont été plus favorables que les hypothèques à taux variable de 1985 à 1990, puis la situation s'est renversée de 1990 à 1998 (fin de la période de comparaison).

– Paradoxalement, les hypothèques à taux fixe n'ont pas que des avantages en période de hausse de taux, en raison même de ce mouvement. En effet, à l'échéance de l'emprunt, il faut normalement le renouveler. Or si les taux ont doublé, la facture d'intérêts va doubler également. Une solution pour réduire ce saut est de diviser son hypothèque en deux, avec deux taux fixes, mais avec des échéances différentes.

– Outre les hypothèques classiques que sont les hypothèques à taux variable ou à taux fixe, les banques proposent aujourd'hui une vaste