

Hausse du taux hypothécaire : prise de température

→ Notre dossier en pages 1-2 et 3

Nos informations
comparatives

Pages 2-3

Transfert dans le secteur
bancaire


Page 4

Jurisprudence : comptes
inférieurs admis

Page 4

Multiplicité des produits hypothécaires

Depuis fin 2005, le resserrement de la politique monétaire de la Banque nationale suisse progressivement la fin des taux historiquement bas que nous avons connus ces dernières années.



L'enjeu pour les propriétaires et les établissements financiers est colossal. Il est à la taille de la dette hypothécaire suisse cumulée de 600 milliards. Par comparaison, la dette hypothécaire par habitant est cinq fois plus élevée en Suisse qu'en France. Un tel endettement s'explique par notre système fiscal d'imposition de la valeur locative, qui pénalise l'amortissement des dettes hypothécaires et encourage les propriétaires, à l'encontre du bon sens, à les maintenir à un niveau artificiellement élevé. Suite au rejet du paquet fiscal en 2004 qui tendait notamment à l'abolition de l'imposition de la valeur locative, le problème demeure entier et est toujours d'actualité devant le Parlement fédéral.

L'enjeu est également d'une très grande importance pour les locataires dont les loyers demeurent

couplés au taux d'intérêt hypothécaire, bien que tous les milieux immobiliers s'accordent depuis longtemps à vouloir rompre ce lien, sans pour autant y parvenir. Suite à son rejet massif en procédure de consultation, le dernier avant-projet de modification du droit du bail élaboré sous la responsabilité politique de Joseph Deiss est mort-né. Tous les milieux immobiliers et financiers attendent désormais de savoir quelle solution Doris Leuthard présentera au Parlement, dès son entrée en fonction, pour sortir de l'impasse.

Les banquiers pronostiquent encore d'ici la fin de l'année une hausse d'un demi pour cent du taux d'intérêt hypothécaire de référence. Si leur prévision s'avère exacte, cette hausse encore peu marquée ne touchera guère les propriétaires dans l'immédiat, car septante-cinq pour cent d'entre eux ont conclu au cours des derniers mois des contrats de durée à taux fixes qui n'échapperont que ces prochaines années. De même, les locataires courent peu de risques, car les loyers n'ont que rarement été réduits au fur et à mesure des baisses du taux et ils pourront s'opposer sans doute avec succès à des notifications de

hausse. A terme, si les taux continuent à remonter, les propriétaires pourraient toutefois peiner à couvrir leurs charges au moment où ils devront renouveler leurs contrats. Et le contentieux des notifications de hausse des loyers deviendrait à nouveau important.

Pour parer au risque ou atténuer les effets d'une hausse des taux, les propriétaires disposent désormais d'une très vaste panoplie de produits hypothécaires offerts par les banques et les assurances. Dans un contexte très fortement concurrentiel, les établissements financiers rivalisent aujourd'hui d'inspiration en ingénierie financière et proposent des produits innovants. La tendance est aux taux fixes de longue durée et aux solutions combinées.

En conclusion, la propriété foncière demeure encore et toujours attractive. Même si les taux remontent, ils restent largement inférieurs au taux moyen historique suisse de 5,12 pour cent, sur lequel il est toujours vivement conseillé de se fonder au moment de budgéter les charges financières liées à l'achat d'un appartement ou d'une maison.



Le taux hypothécaire qui remonte

prise

La Banque nationale suisse a relevé pour la troisième fois en six mois la marge de fluctuation du Libor à trois mois.

A la mi-juin, la Banque nationale suisse (BNS) a relevé ses taux d'intérêts d'un quart de point. En poussant à la hausse ses taux de base, la BNS entend éviter un emballement de l'inflation pour cause d'excellente conjoncture économique - plus élevée que les "gourous" ne l'attendaient. Par ricochet, la BNS agit sur le "dérivé" du taux d'intérêts qu'est le taux hypothécaire. Prise de température auprès des instituts bancaires établis sur terre neuchâteloise, au sujet des retombées pratiques de cette décision.

●**Bâloise Banque Soba** - A 3 ans : 3,55 %. A 5 ans : 3,80 %.

Remarque : bien que ne disposant pas de succursale dans le canton, cette banque accorde des crédits par le biais de ses agences de Neuchâtel et de La Chaux-de-Fonds.

●**Banque cantonale neuchâteloise** - A 3 ans : 3,55 %. A 5 ans : 3,80 %

Remarque : la BCN souligne que la totalité du prêt bénéficie du premier rang, jusqu'à 80 % de la valeur de l'objet.

●**Banque Coop** - A 3 ans : 3,55 %. A 5 ans : 3,80 %.

Remarque : la Banque Coop propose une hypothèque Supercard à 3,30 % à 3 ans et à 3,55 % à 5 ans. Elle mise aussi sur diverses autres

hypothèques écologiques.

●**Banque de dépôts et de gestion** - La politique d'entreprise de la BDG consiste à ne pas communiquer les taux qu'elle pratique.

●**Banque Migros** - A 3 ans, 3,30 %. A 5 ans : 3,55 %.

Remarque : le prêt hypothécaire M-CAP, légèrement plus cher, est assorti d'un taux variable et comprend une assurance contre des intérêts élevés.

●**Crédit agricole** - A 3 ans : 3,76 %. A 5 ans : 3,99 % (offre promotionnelle à 3,70 % durant le mois de juin).

Remarque : le Crédit agricole ne s'est installé qu'en 2005 dans le canton de Neuchâtel (La

Les taux mentionnés concernent les hypothèques à taux fixes à 3 ans et à 5 ans au 21 juin, pour des immeubles d'habitation.

Ils ne tiennent pas compte d'éventuelles autres conditions accordées en fonction de la situation globale d'un client.

Chaux-de-Fonds et Neuchâtel).

●**Crédit suisse** - A 3 ans : 3,70 %. A 5 ans : 3,95 %.

Remarque : CS a mis au point d'autres produits, comme l'hypothèque avec bonus initial. En cas d'acquisition d'un premier logement, une réduction de 0,5 % est accordée sur la moitié de l'hypothèque, durant la moitié aussi de la durée convenue.

L'analyse de la BNS

Le président de la Banque nationale, le Valaisan Jean-Pierre Roth, justifie le relèvement intervenu par la progression du produit intérieur brut de 3,5 % en rythme annuel, entre le mois de janvier et celui de mars, soit un taux bien supérieur à son potentiel à long terme, qui est évalué entre 1,5 et 2 %. Le patron de la BNS s'est toutefois empressé de réaffirmer que la poli-

tique monétaire conserve un caractère expansionniste. "Nous ne devons pas nous laisser aveugler par la performance du premier trimestre", a-t-il souligné. C'est pourquoi la BNS entend adapter sa politique de façon "graduelle" à l'accélération de la croissance. Aux yeux du président de la BNS, les risques inflationnistes continuent toutefois d'être alimentés par le cours

élevé du baril de pétrole. Tant Economiesuisse que l'Union syndicale ont approuvé la décision de la BNS.

Les économistes tablent sur deux nouveaux resserrements du taux Libor d'ici la fin de l'année. Ce qui signifierait que celui-ci atteindrait 2 %, contre un taux plancher de 0,25 % en mars 2003. /Jlv

te :

e de température dans le canton

● **Postfinance** - Taux à 3 ans : 3,70 %. Taux à 5 ans : 3,95 %.

Remarque : jusqu'au 30 juin, dès une hypothèque de 200'000 fr., Postfinance versait 5'000 fr. sur un compte de dépôt, en vue de l'entretien du logement du preneur d'hypothèque.

● **Raiffeisen** - Taux à 3 ans : 3,65 %. Taux à 5 ans : 3,95 %.

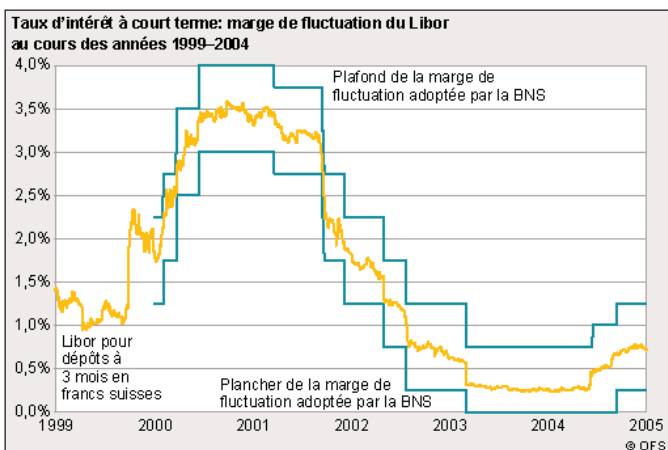
Remarque : l'Union suisse des Banques

Raiffeisen a imaginé des offres comme l'hypothèque Minergie. La réduction atteint 0,50 %, pour un montant maximal de 250'000 fr. et une durée de 4 ans.

● **UBS** - A 3 ans : 3,75 %. A 5 ans, 4 %.

Remarque : UBS propose non seulement des hypothèques jusqu'à 15 ans, mais aussi, dès début juillet, un taux fixe à 9 ans (4,30 %) au prix du taux fixe à 6 ans (4,10 %).

jean-luc.vautravers@cininfo.ch



Le Libor (London interbank offered rate) est la moyenne des taux d'intérêt des plus importantes banques opérant sur le plan international. Début 1999, il atteignait 1,5 %. En 2001, il est monté jusqu'à la cote de 3,5 %, avant de redescendre, en 2004, à 0,25 %. Ces six derniers mois - la dernière fois le 15 juin -, la BNS a relevé à trois reprises la marge de fluctuation du Libor, chaque fois de 0,25 %, pour le porter à une marge de fluctuation se situant aujourd'hui entre 1 % et 2 %.

Ralentissement de la construction ?

Le secteur de la construction a connu un "dynamisme exceptionnel", depuis deux à trois ans, en raison d'un taux hypothécaire historiquement bas et de l'impulsion provenant de versements anticipés des institutions de prévoyance professionnelle.

Dans ce contexte, la BNS ne craint pas les conséquences de l'hypothèse - tenue pour très réaliste - d'un ralentissement assez rapide tant de l'activité de la construction que de la souscription de nouveaux emprunts hypothécaires.

A la mi-juin, notre banque nationale a certes constaté un ralentissement de l'activité dans la construction, mais aussi une poussée dans les biens d'équipement qui, selon elle, met en exergue la volonté d'investir des entreprises.

Mais la BNS n'observait encore aucun effet sur la demande d'hypothèques, qui continuait de "croître à un rythme d'environ 5 % par an". A tel point qu'au premier trimestre 2006, le montant global de ces emprunts atteignait

son niveau historique de 1999.

Confirmation du côté de l'Office fédéral de la statistique. L'OFS a mesuré que la construction de logements en Suisse a bondi de 20 % à la fin du premier trimestre, par rapport à la même période de l'an dernier. Toujours à mi-mai, l'OFS était elle aussi de l'avis que le boom de ces dernières années paraissait "en voie de ralentissement".

Lors de la dernière assemblée générale de la Chambre immobilière neuchâteloise, qui s'est tenue à La Chaux-de-Fonds, devant un parterre nombreux et intéressé, le président de la CIN, Jérôme Fer, s'est félicité que le marché immobilier neuchâtelois "se porte globalement bien". Le rajeunissement du parc immobilier est amorcé et le taux de propriétaires augmente.

Le président de la CIN a toutefois noté que les indicateurs nationaux "démontrent que le marché immobilier neuchâtelois demeure à la traîne par rapport aux autres cantons". /jlv



UBS : arrivée de Stéphane Mathey



Stéphane Mathey: responsable UBS en Pays neuchâtelois.

Nouveau visage à la tête d'UBS Neuchâtel-Jura, depuis le 1er juin : Stéphane Mathey devient responsable de la clientèle privée et entreprises d'un terrain qui s'agrandit et ne concerne plus seulement le canton de Neuchâtel, mais aussi celui du Jura.

Né y a 35 ans à Neuchâtel, région où réside sa famille paternelle, le nouvel avant-centre porte le titre de directeur adjoint.

Au même moment, son prédécesseur, David Fusi, endossait de nouvelles responsabilités au sein du département de la formation pour la Suisse romande de la banque aux trois clés. Stéphane Mathey souhaite d'ailleurs reprendre le témoin des mains de David Fusi également au sein du

Comité de la Chambre immobilière neuchâtoise.

Parallèlement, dès le 1^{er} juillet, Eric Boissard - autre directeur adjoint - porte le maillot de la gestion de fortune pour UBS, afin de préparer insensiblement la succession d'un pilier de l'équipe, Francis Favre.

Stéphane Mathey est un pur produit d'UBS. Sa formation de base acquise au sein de la grande banque helvétique a été complétée par un diplôme fédéral d'économie bancaire et un brevet de conseil financier pour la prévoyance. Alors qu'il se trouvait à Lausanne, il a "très bien vécu" la fusion UBS-SBS. Il constate aujourd'hui que la nouvelle équipe qui en est résultée marque tous les buts inscrits à son tableau de marche.

Stéphane Mathey se réjouit que, dans un contexte de concurrence élevée, la zone de marché UBS Neuchâtel-Jura occupe la deuxième place du podium du marché hypothécaire. Il

s'attend à une augmentation des taux, tout en constatant que son anticipation se retrouve déjà en partie dans les niveaux actuels.

Stéphane Mathey rappelle qu'UBS se profile d'abord comme une banque de gestion de fortune au plan international et même suisse. Il entend vouer un soin particulier aux clients de l'activité bancaire de détail, c'est-à-dire aux privés et aux entreprises. Ce seront, dit-il, les clients de "la gestion de fortune de demain".

Ce jeune père de famille est sportif - vélo l'été, ski l'hiver. C'est aussi un grand amateur de romans policiers. Mais il ne fait pas de cauchemards ! Il voit l'avenir avec confiance. Les quelque 110 salariés occupés par UBS dans le canton représentent une base d'emplois stable. S'il simplifie certaines opérations, le développement des transactions par Internet nécessite en effet, par exemple, de nouveaux types de conseils.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch



Jurisprudence

Acomptes inférieurs : admis

Un locataire peut-il présumer que les acomptes de frais accessoires couvrent à peu près les dépenses effectives ?

Dans un récent arrêt*, le Tribunal fédéral met fin, de manière définitive, aux brèches incompréhensibles qui avaient été ouvertes par certaines juridictions cantonales. Il précise en particulier que l'acompte de frais accessoires ne peut aucunement être assimilé à un devis approximatif avec une marge de tolérance.

Selon le TF, le bailleur ne

commet pas de faute contractuelle en prévoyant des acomptes inférieurs aux frais effectifs, puisqu'il s'agit d'un avantage financier pour le locataire de devoir s'acquitter d'acomptes plus faibles. Pour le TF, même si certains locataires peuvent penser lors de la conclusion d'un contrat de bail que les acomptes suffiront à couvrir le montant des frais accessoires, cette attente n'est pas justifiée, compte tenu des incertitudes qui sont reconnaissables aussi bien par le bailleur que par le locataire.

La leçon à retenir

Cet arrêt est évidemment le bienvenu, à l'aube de l'établissement des prochains décomptes de frais accessoires, qui risquent de générer des dépassements, au vu de l'augmentation importante et imprévisible du prix de l'huile de chauffage.

yann.sunier@cininfo.ch

* Cet arrêt du Tribunal fédéral du 31 août 2005 est publié sous la cote 4C177/2005 et également dans les cahiers du bail 1/06, page 13.

Editeur : Chambre immobilière neuchâtoise
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch, info@cininfo.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2'250 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
jean-luc.vautravers@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle

Consultez notre site internet www.cininfo.ch ! Vous y trouverez de nombreuses informations et analyses. Par exemple les dernières rubriques "Bien chez soi" et les éditions de "CINinfo" depuis mars 2005.