

Taux hypothécaire en hausse : ce qu'il faut savoir

Pages 2-3

Hausse du taux : quelles
conséquences ? 2

Quelle hausse de loyer
possible ? 3

Droit du bail :
nouvelle série de cours 4

Hypothèques : c'est le bon moment pour agir

En cette fin d'année, l'heure devrait être au bilan des douze derniers mois. Toutefois, permettez-moi de rédiger ces quelques lignes avec le regard tourné vers l'avenir et de ne conserver de l'année écoulée que ses enseignements principaux.



✘ En effet, il ne fait aucun doute que 2022 a été riche en leçons, nous apprenant à jongler entre les conséquences humaines et économiques d'une pandémie et d'une guerre, cela en sus des habituels hauts et bas socio-économiques dictés par une économie mondiale interconnectée.

✘ Nous avons notamment réintégré le mot «anticipation» dans notre vocabulaire et l'avons mis en pratique, certes sur fond de recommandations officielles: anticiper pour assurer la suite, et si possible en garder le contrôle. Ainsi, dans nombre de ménages, les stocks de pellets sont pleins, les litres d'eau et les kilos de riz sont entassés dans les réserves à côté des bougies, la température des pièces à vivre a été contrôlée et le thermostat ajusté. Prêts pour passer l'hiver et entamer

2023 le plus sereinement possible, avec la certitude de ne pas avoir pu prendre la mauvaise décision.

Car oui, dans certains cas, on ne peut pas se tromper en «décidant». Stocker des consommables? Tôt ou tard, ils seront consommés. Economiser de l'énergie? Notre porte-monnaie nous en remerciera. Décisions faciles à prendre.

✘ En matière hypothécaire en revanche, c'est une autre affaire. Que décider et quand décider?

Tout comme l'énergie, nous nous étions habitués à surutiliser l'argent parce qu'il était devenu bon marché. Le retour de bâton était attendu et il a fait mal.

Après une augmentation des taux hypothécaires début 2022, puis une stabilisation bienvenue des marchés ces dernières semaines, voilà que cette mi-décembre, la BNS a décidé d'augmenter pour la troisième fois consécutive son taux directeur.

Ce dernier est ainsi porté à 1%, son niveau le plus élevé depuis la crise financière mondiale, il y a 14 ans. Il était depuis septembre fixé à 0,5% alors que, pendant longtemps, les taux furent négatifs.

Les effets directs de cette annonce sur les taux hypothécaires ne sont

pas encore connus, mais il est indéniable qu'il ne s'agit pas d'une bonne nouvelle pour les propriétaires.

✘ Comment se positionner? Faute de savoir lire dans une boule de cristal, mieux vaut commencer par aspirer profondément et ne pas céder à la panique, notamment pour les propriétaires qui sont liés par une hypothèque à taux fixe.

Pour les autres, faut-il conclure à la hâte une hypothèque à taux fixe et abandonner son hypothèque Saron?

Ces dernières semaines, c'est le choix fait par certains propriétaires, appliquant la maxime «un tiens vaut mieux que deux tu l'auras». Chacun jugera opportun ou pas de faire le point sur sa situation hypothécaire, mais sans aucun doute, c'est le bon moment pour agir. En effet, en matière hypothécaire, l'avenir proche ne ressemblera pas aux dernières années.

Cette édition du Cininfo aborde ce thème; dès lors, je vous en souhaite bonne lecture.

✘ Chers membres, je vous remercie pour votre fidélité. Je vous souhaite de belles fêtes de fin d'année et je vous envoie mes meilleurs vœux pour l'année 2023.

isabelle.augsburger@cininfo.ch

Hausse du taux hypothécaire : quelles conséquences ?

Face à la hausse du taux hypothécaire intervenue récemment, quelles sont les conséquences prévisibles? Responsable régional de MoneyPark, à Neuchâtel, Michele Calabrese se veut à la fois rassurant et optimiste. Interview.



Michele Calabrese, responsable régional de MoneyPark.

Selon vous, à quelle évolution du taux hypothécaire faut-il s'attendre à court et à moyen termes?

► En raison des perspectives conjoncturelles moroses, nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt du marché des capitaux, et donc aussi ceux des hypothèques à taux fixe à moyen et long terme, n'augmentent pas davantage, voire baissent même légèrement à moyen terme. Pour les durées courtes et les hypothèques du marché monétaire, de nouvelles hausses sont très probables à court et moyen termes en raison du durcissement de la politique monétaire.

Quels conseils pour les petits propriétaires?

► Le logement en propriété reste une valeur sûre, même si les coûts de financement ont augmenté. De nombreux propriétaires profiteront encore quelques années des taux bas avant de devoir renouveler leur hypothèque à

taux fixe. Toutefois, la récente hausse des taux d'intérêt a incité de nombreux ménages à conclure une hypothèque sur le marché monétaire prétendument avantageuse et à renoncer pour cela à la sécurité de leur budget. Cela ne devrait être le cas que pour ceux qui sont prêts à vérifier en permanence leur capacité et leur goût du risque en période de hausse des taux. En cas de besoin ou d'incertitude, il convient de faire appel à un conseil indépendant.

Si la hausse devait se poursuivre, quels pourraient être les effets sur le marché immobilier?

► La hausse des taux d'intérêt au cours du premier semestre n'a guère eu d'impact sur les prix de l'immobilier, mais elle a eu un effet modérateur sur la demande de logements en propriété. Pour avoir un impact direct sur la fixa-

tion des prix sur le marché et sur la durée de rotation des biens immobiliers, il faudrait une nouvelle hausse significative des taux hypothécaires, ce qui nous semble peu probable à l'heure actuelle.

D'une manière générale, faut-il nourrir des craintes ou se montrer plutôt optimiste?

► Nous sommes loin d'une crise immobilière sur le marché des logements occupés par leur propriétaire. Nous pouvons rester optimistes. Nous ne prévoyons certes plus de grandes augmentations de valeur, mais le logement en propriété devrait rester un placement très stable. La demande est nettement supérieure à l'offre et la croissance démographique fait en sorte que cela reste ainsi.

Conseils aux investisseurs : les hypothèques restent intéressantes

Quels sont les conseils que vous donnez aux investisseurs?

► La fin de l'ère des taux d'intérêt négatifs a fondamentalement modifié la situation de départ des investisseurs.

Parallèlement, la baisse de la valeur de pratiquement toutes les classes d'actifs - notamment la baisse simultanée de la valeur des obligations et des actions -

signifie également un changement de paradigme, de sorte que les réflexions existantes sur la diversification doivent être repensées. L'immobilier de rendement devrait subir une pression sur les prix dans les mois à venir en raison de la hausse des taux d'intérêt, les investisseurs ayant des attentes de rendement plus élevées. Parallèlement, la propriété du logement reste un bien rare en Suisse, et la demande de-

vrait continuer à dépasser l'offre, soutenant ainsi les prix, en particulier dans le domaine des biens immobiliers occupés par leur propriétaire.

De ce fait, les hypothèques restent une alternative de placement intéressante face aux obligations, avec un delta de taux d'intérêt d'environ 1 à 1,5% par rapport aux obligations à très faible risque.

Taux hypothécaire de référence : quelle hausse de loyer possible ?

Le taux hypothécaire de référence passera probablement de 1,25% à 1,5%

Depuis le 10 septembre 2008, les loyers sont fixés dans l'ensemble de la Suisse sur la base d'un taux d'intérêt de référence unique. La base légale est l'article 12a de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Les variations du taux hypothécaire sont publiées trimestriellement par un communiqué de presse de l'OFL et figurent sur le site www.bwo.admin.ch. Il est fort probable que le taux hypothécaire de référence passera de 1,25% à 1,5% en mars 2023.

L'article 13 de l'OBLF fixe les conditions de la répercussion sur les loyers:

Une augmentation du taux hypothécaire de $\frac{1}{4}$ pour cent donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de:

- 2% quand les taux hypothécaires dépassent 6%;
- 2.5% quand les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6%;
- 3% quand les taux hypothécaires sont inférieurs à 5.

La méthode la plus simple d'adaptation du loyer qui a été instaurée par la jurisprudence du Tribunal fédéral est appelée «méthode relative». Elle consiste à examiner l'évolution de quatre facteurs depuis la conclusion du bail ou la dernière augmentation ou baisse de loyer. Les quatre facteurs sont le taux hypothécaire, l'indice des prix à la consommation, l'augmentation des charges d'entretien et d'exploitation de l'immeuble et les travaux à plus-value.

Cette méthode est basée sur le fait qu'à la conclusion du bail, le loyer tient compte d'un rendement admissible de l'objet loué et qu'il est uniquement nécessaire de tenir compte de l'évolution de ces quatre facteurs depuis la conclusion du contrat.

Au vu de ce qui précède, et en cas d'augmentation du taux hypothécaire de référence, une hausse de loyer de 3% pourrait être notifiée sur la base de ce critère, pour autant que le loyer soit fixé sur une base de 1,25% et non un taux supérieur.

Il conviendra évidemment de prendre en compte les autres critères précités pour déterminer la variation du loyer. Les conditions de forme doivent être respectées, soit l'utilisation du formulaire officiel de modification de loyer, le respect du délai et l'indication précise des motifs de la hausse.

Le locataire peut s'opposer à une augmentation de loyer

► Il est aussi important de rappeler que le locataire à qui une augmentation est notifiée peut s'y opposer.

Il peut demander à l'Autorité de conciliation de vérifier si le nouveau loyer ne procure pas au bailleur un rendement supérieur à ce que permet la loi.

Cela implique le calcul de l'état locatif admissible de l'immeuble, qui tient compte des paramètres suivants:

- rendement admissible des fonds propres;
- charges financières;
- charges d'exploitation (charges courantes et d'entretien de l'immeuble).

Cette méthode de calcul dite «méthode absolue» permet soit au locataire d'exiger un calcul de rendement pour s'opposer à une hausse, soit au bailleur d'invoquer ce même calcul de rendement pour s'opposer à une demande de baisse de loyer.

Droit du bail : nouvelle série de cours

Après le vif succès remporté par les cours donnés au début 2022, votre Chambre immobilière neuchâtoise propose à nouveau aux personnes intéressées des cours sur le droit du bail, qui commenceront le 7 mars prochain (voir programme ci-dessous). Les inscriptions doivent être effectuées en ligne sur www.cininfo.ch au minimum 10 jours avant le début du cours. Le nombre de places étant limité, les inscriptions seront prises par ordre d'arrivée. La confirmation et la facture seront envoyées avant le cours. Les inscriptions sont définitives.

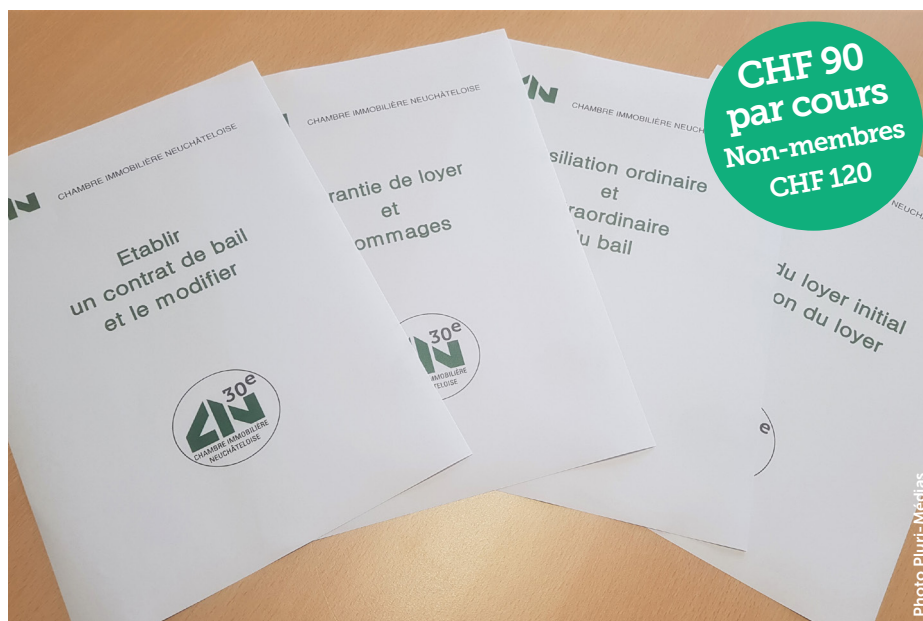


Photo Pluri-Médias

Cours No 1 - Etablir un contrat de bail et le modifier

Date: Mardi 7 mars 2023 de 17 h à 18 h 30
Lieu: Hôtel Beulac, Neuchâtel
Animation: Service juridique de la CIN

Cours No 2 - Fixation du loyer initial et modification du loyer

Date: Mardi 4 avril 2023 de 17 h à 18 h 30
Lieu: Hôtel Beulac, Neuchâtel
Animation: Service juridique de la CIN

Cours No 3 - Etat des lieux et dommages

Date: Mardi 9 mai 2023 de 17 h à 18 h 30
Lieu: Hôtel Beulac, Neuchâtel
Animation: Service juridique de la CIN

Cours No 4 - Résiliation ordinaire et extraordinaire du bail

Date: Mardi 6 juin 2023 de 17h à 18 h 30
Lieu: Hôtel Beulac, Neuchâtel
Animation: Service juridique de la CIN

Les supports de cours sont distribués au début du cours.

JAB
CH-2001 Neuchâtel 1
P.P. / Journal
Poste CH SA

Assemblée le 19 avril

La prochaine assemblée générale de la Chambre immobilière neuchâtoise aura lieu le mercredi 19 avril 2023, dans le cadre du Salon de l'immobilier neuchâtois.

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 : 2'600 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
pluri-medias@net2000.ch
Impression : Imprimerie de l'Ouest SA, Cormondrèche