

L'avis de l'expert

Taux fixe ou taux Libor?

Stéphan Mischler

Directeur de DL



Même si les taux hypothécaires ont augmenté sensiblement depuis le début de l'année, ils restent encore à un niveau historiquement bas. Dans ce contexte, toute personne qui négocie les conditions de son prêt hypothécaire se pose légitimement la question de savoir s'il est pertinent de sécuriser son loyer sur du long terme en choisissant un taux fixe ou s'il convient d'opter pour un taux Libor et payer ainsi moins d'intérêts. Il est important de comprendre les caractéristiques de ces deux produits pour prendre la meilleure décision possible.

Le taux Libor (London InterBank Offered Rate) est le taux de refinancement des banques sur le marché de Londres. Tout un chacun peut connaître la valeur du taux Libor, qui est actualisée quotidiennement. A ce taux de base, l'institution financière ajoute sa marge, dépendant de la qualité du bien immobilier et de la si-

Les taux hypothécaires au 19 mars 2018

Taux d'intérêt hypothécaires pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa ou votre immeuble locatif résidentiel. Conditions soumises à l'acceptation de votre dossier par l'organisme de financement. Evolution des taux sur www.d-l.ch.

TYPE DE TAUX	ÉVOLUTION	EXCELLENT	BON
Construction	↔	1,50%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,63%
3 ans	↓	0,76%	1,16%
5 ans	↑	0,89%	1,29%
7 ans	↓	1,08%	1,48%
10 ans	↓	1,34%	1,74%
15 ans	↓	1,73%	2,33%

P. FY SOURCE: DL

tuation financière des emprunteurs, pour déterminer le taux final qui sera appliqué au prêt hypothécaire. Le taux Libor est proposé pour des périodes allant d'un à douze mois.

Le taux fixe permet de bloquer son financement avec un taux d'intérêt garanti pendant une durée définie. Il est bien entendu possible de conclure plusieurs tranches avec des durées différentes.

Un des principaux avantages du Libor est qu'il est plus bas qu'un taux fixe. Toutefois, si vous payez moins

d'intérêts, votre revenu imposable va augmenter et vous paierez par conséquent plus d'impôts.

De plus, la différence de taux entre les deux produits se situe autour de 40 points de base, ce qui, une fois pris en compte l'impact fiscal, ne représente que 24 points de base pour un foyer fiscal ayant un taux d'imposition marginal de 40%, soit pour un prêt de 800 000 francs un coût supplémentaire de 160 francs par mois. C'est aujourd'hui le prix de votre sécurité, sachant qu'en cas de hausse du taux Li-

bor vous ne pourrez fixer votre taux qu'à des conditions qui seraient sans doute moins intéressantes qu'aujourd'hui. C'est le principal inconvénient du Libor, à savoir le manque de sécurité et le risque de fluctuation.

Les faiblesses du Libor sont les grandes forces du taux fixe, qui permet justement de connaître les paramètres de son financement. En contrepartie, en cas de rupture d'un contrat de prêt hypothécaire à taux fixe avant son échéance, vous devrez payer une pénalité pour résiliation anticipée. Cette pénalité est calculée sur la base du différentiel de taux entre le taux du client et le taux de réinvestissement sur le marché, le montant et la durée résiduelle du prêt.

En se référant à l'évolution des taux de ces dix dernières années, les propriétaires qui ont choisi le taux Libor ont globalement payé moins d'intérêts que ceux qui ont choisi la sécurité d'un taux fixe. Notons toutefois qu'il est toujours plus facile de faire un constat une fois que le scénario s'est déroulé. Un conseil avisé vous permettra certainement de cibler au mieux le produit idéal en fonction de vos besoins et de votre situation personnelle.

www.d-l.ch

Chronique

Claude Chessex,
membre du comité de l'USPI Vaud*



Il est temps d'agir

Il y a déjà deux ans, dans cette même chronique, j'émettais des hypothèses sur les raisons de l'absence de rénovation énergétique des bâtiments (moins de 1% par année), alors qu'elles sont indispensables pour la sauvegarde du climat (rappelons que les bâtiments sont responsables d'environ 40% de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂). Le principal facteur mis en avant était l'impossibilité de répercuter les coûts sur les loyers, décourageant ainsi l'investissement.

Le canton de Vaud, ne réussissant pas à octroyer les subventions à disposition, s'est à son tour interrogé sur les freins à la rénovation énergétique et a mis sur pied un groupe de travail idoine. Les conclusions de ses recherches ont été identiques à nos constats.

Le canton a ensuite eu une démarche fort intéressante, en déléguant le point central de la problématique à un groupe de recherche déjà existant, Volteface (volteface.ch), de l'IDHEAP/UNIL, privilégiant la recherche-action où les chercheurs travaillent en collaboration avec les acteurs concernés.

«Des intérêts convergents ont été identifiés entre locataires et propriétaires et des solutions pragmatiques proposées»

Dans le cadre de cette nouvelle recherche, à laquelle l'USPI Vaud a eu l'occasion de participer, des intérêts convergents ont été identifiés entre locataires et propriétaires et des solutions pragmatiques proposées.

Les associations de ces acteurs et les professionnels de l'immobilier doivent désormais entendre la volonté de leurs membres pour se mettre autour d'une table afin de transformer rapidement une utopie en réalité. Les obstacles, bien qu'encore nombreux, ne semblent plus infranchissables et l'urgence climatique doit nous donner la force nécessaire à des coopérations inédites.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.chCourriel Immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA