



LES CONSEILS DE VOTRE EXPERT FINANCIER

banqueduleman.ch
plus d'un point en commun

banque
du Léman

Profitez des taux historiquement bas

Taux d'intérêt interbancaires négatifs, taux hypothécaires au plus bas, la situation, qualifiée d'historique par les professionnels du secteur bancaire, mérite quelques points d'éclaircissement. Petit tour d'horizon sur la situation avec Bruno Laurent, directeur administratif et financier de la Banque du Léman à Genève.

Bien que rare, le passage des taux d'intérêts interbancaires en territoire négatif surprend actuellement par son ampleur et sa durée. Quelle en est l'origine? La situation économique internationale, la politique monétaire menée par la Banque Centrale Européenne, mais également le dossier épineux de la Grèce sont autant de facteurs qui ont poussé la BNS à mettre fin en janvier dernier à son intervention sur le marché des changes et à abandonner le cours plancher EUR CHF fixé à 1,20 franc suisse pour 1 euro. La devise suisse a dès lors joué à nouveau son rôle de valeur refuge et s'est immédiatement appréciée, notamment face à l'euro. Pour enrayer ce phénomène et tenter de contenir cette appréciation, la BNS a fixé son taux d'intérêt directeur entre -0,25% et -1,25% afin de décourager les investisseurs d'acheter des francs suisses. «Actuellement les banques sont contraintes de payer pour placer les francs suisses de leurs clients!», commente Bruno Laurent. Cette situation a un impact direct sur les taux hypothécaires proposés aux clients. Les taux courts négatifs impactent directement le coût de couverture des banques sur leur risque de taux d'intérêt. Schématiquement, une banque qui veut se protéger contre une éventuelle hausse des taux d'intérêts dans le futur, va préférer emprunter sur le marché aux mêmes

conditions que les prêts qu'elle octroie à ses clients, ceci plutôt que d'utiliser les dépôts, généralement à court terme, de ses clients. Ces dépôts «non utilisés» doivent donc être remplacés à court terme sur le marché, c'est-à-dire en ce moment à des taux négatifs, ce qui représente un coût pour la banque. Ce coût est répercuté par la banque sur les taux hypothécaires offerts aux clients. «Il est donc illusoire de croire que plus les taux court terme seront négatifs, plus les taux hypothécaires seront bas.» remarque Bruno Laurent.

Le bon moment pour s'intéresser à son prêt hypothécaire

La conjoncture actuelle peut inciter les futurs propriétaires à sauter le pas et solliciter un prêt hypothécaire auprès de leur banque. Ce peut être aussi l'occasion de penser à renégocier son prêt actuel. «Mais renégocier son taux nécessite de prendre en compte dans son calcul les éventuelles pénalités applicables lors d'une rupture de contrat» alerte Bruno Laurent. «Les établissements bancaires comme la Banque du Léman, sauront vous guider et déterminer, objectivement et après analyse, si la bascule est suffisamment intéressante et opportune.»

Quelques recommandations

Selon sa sensibilité aux risques, plusieurs stratégies de financement peuvent être envisagées. «Nous recommandons généralement à nos clients les plus frileux

d'emprunter la majorité de leur besoin à long terme (10-12ans) afin de profiter durablement d'un taux historiquement bas. Pour les clients soucieux d'optimiser leur emprunt, il est possible d'opter pour une stratégie mixte: par exemple, 70% du financement à long terme (8 - 12 ans), le solde pouvant être emprunté sur des durées plus courtes (2 à 3 ans). Cette stratégie permet actuellement d'obtenir à la Banque du Léman un taux moyen aux environs de 1.45%» précise Bruno Laurent.

La tendance pour les mois à venir

Les indicateurs actuels semblent confirmer une remontée des taux dans les prochains mois. Si les taux à courts termes, «pilotés» par la BNS, devraient se maintenir en territoire négatif pour les 12-24 prochains mois, les taux longs en revanche semblent commencer une lente remontée. Cette tendance s'explique notamment par une remontée probable des taux américains cet automne ainsi que des perspectives économiques meilleures pour l'Europe. «Aujourd'hui nous proposons un taux fixe à 10 ans à 1,65%, un taux qui pourrait augmenter dans les semaines ou mois à venir si la tendance se confirme». Aussi ne faudrait-il pas trop attendre pour se lancer et profiter de la réactivité d'une structure comme la Banque du Léman. «Une offre de prêt est traitée dans sa globalité en trois semaines, de son étude au déblocage des fonds.» Bruno Laurent rappelle également que la Banque du Léman accompagne ses clients dans l'acquisition de leur bien immobilier en Suisse, mais également en France.

Informations: Bruno Laurent - Directeur administratif et financier - Membre du comité de direction

Siège social : Rue F. Bonivard 12 - 1201 Genève - 022 775 07 75 - banqueduleman.ch