

# Les taux hypothécaires continuent de baisser

*Les taux de référence à échéance fixe sur dix ans se situaient à 1,5% à la fin juin 2016, soit 0,1 point de pourcentage en dessous du niveau de la période précédente.*



(photo: Keystone/ARCHIVES - PHOTO D'ILLUSTRATION)

La tendance à l'effondrement des taux hypothécaires fixes s'est poursuivie au 2e trimestre 2016. Après avoir atteint un petit 1,9% en début d'année, les taux des hypothèques fixes d'une durée de dix ans ont fléchi à 1,6% à l'issue du premier trimestre pour ensuite

passer à 1,5%, indique mercredi le comparateur sur Internet comparis.ch dans son baromètre trimestriel des hypothèques. En négociant bien, il est désormais possible de conclure de tels emprunts autour de 1%, voire moins.

Ce nouveau repli est sans surprise venu renforcer la demande pour les crédits avec une échéance à long terme. Alors qu'à l'issue du premier trimestre la part des prêts hypothécaires d'une durée de dix ans représentait 80% de l'ensemble, celle-ci est passée à fin juin à 82%.

La part des hypothèques sur cinq ans a elle baissé, passant d'un trimestre à l'autre de 18 à 16%, tout comme celle des prêts immobiliers d'une durée de 1 an, laquelle s'est tassée de 2,5 à 1,8%. Cette évolution profite d'une part aux acquéreurs et d'autre part aux emprunteurs dont le crédit hypothécaire arrive à échéance cette année ou l'an prochain, observe Marc Parmentier, expert bancaire de comparis.ch.

## Ralentissement du tassement

Le mouvement de repli des taux a aussi concerné les hypothèques à taux fixe d'une durée de cinq ans. En l'espace de trois mois, leur taux de référence s'est légèrement tassé, passant de 1,2 à 1,1%. Celui des prêts immobiliers d'une durée d'un an est resté inchangé à 1,1%.

La confirmation début juin par la Banque nationale suisse (BNS) du principe du taux directeur négatif à -0,75% a suscité des attentes persistantes de taux bas sur le marché hypothécaire. Toutefois, le mouvement de baisse des taux hypothécaires enregistre un ralentissement. Pour l'heure, le Brexit n'a pas conduit à de profonds bouleversements, constate M. Parmentier.

A moyen terme, les effets sur les marchés financiers de la décision des Britanniques de quitter l'Union européenne restent incertains, poursuit l'expert. Pour les investisseurs, le franc, même nettement surévalué, continue de jouer un rôle de valeur refuge.

Si la pression à la hausse sur la monnaie helvétique devait se maintenir à un niveau élevé, la BNS pourrait à nouveau envisager une baisse du taux directeur, note M. Parmentier. Une décision qui se traduirait très certainement par un nouveau repli des taux hypothécaires.

### **Tournant début 2015**

De manière générale, les taux directeurs se maintiennent à un très bas niveau depuis la crise financière de 2008. A cette tempête sont venus s'ajouter les défis économiques persistants dans le monde et en Europe. Ces derniers ont suscité des attentes toujours plus basses en matière d'intérêts, entraînant ainsi des taux toujours plus bas pour les hypothèques à taux fixe.

Si les hypothèques à taux fixe pour dix ans évoluaient encore autour de 4% entre le début des années 2000 et la crise financière de 2008, elles ont ensuite chuté en dessous de 3%. Après l'instauration des intérêts négatifs par la BNS entre la fin 2014 et le début 2015, les hypothèques à taux fixe sur dix ans ont presque toutes glissé sous la barre des 2%.

(nxp/ats)