

Le prêt hypothécaire avec des durées différentes

Par Stéphane Defferrard, administrateur – directeur de DL | Conseils en financement immobilier

Une fois le financement hypothécaire obtenu, le futur propriétaire se trouve confronté au choix cornélien du type de taux d'intérêt. Pour rappel, les différentes possibilités les plus courantes sont le taux variable, le taux «Libor» et le taux fixe.

Si le taux variable n'est quasiment plus utilisé, le taux Libor l'a remplacé et est proposé par la plupart des institutions financières. Les avantages du taux Libor sont: sa transparence (taux publié + marge bancaire = taux client), sa flexibilité de remboursement et son coût actuellement proche de zéro. Ses désavantages sont l'insécurité et les fluctuations du loyer bancaire puisque les conditions d'intérêts sont adaptées généralement tous les 3 mois.

Les taux fixes sont, quant à eux, beaucoup plus sécuritaires puisque qu'ils ne varient pas pendant la durée choisie. Choisir d'appliquer un taux fixe à l'intégralité d'un prêt hypothécaire procure effectivement le confort d'un loyer arrêté et égal dans le temps mais l'inconnue du taux lors du renouvellement est à prendre en considération car, en cas d'augmentation importante à l'échéance, la différence pourrait

mettre en péril les ressources financières du propriétaire.

Pour nuancer les désavantages de l'un ou de l'autre des systèmes, les organismes de financement proposent souvent de panacher les types de taux et les durées en partageant le prêt en plusieurs tranches. Généralement, il est conseillé de sécuriser 50 à 60% du prêt sur une durée longue puis d'opter pour des durées moyennes ou courtes, voire de garder un solde en Libor. Cette manière de faire procure une flexibilité certaine car elle permet – à chaque échéance de tranche – de revoir sa stratégie de financement ou de rembourser une partie de la dette.

Si le système des tranches possède des atouts, le point négatif est qu'il rend le débiteur captif de sa banque. En effet, lorsque viendra le moment de renégocier la première tranche arrivant à échéance, d'aucuns pourraient être enclins à proposer de moins bonnes conditions puisque le client n'a pas la possibilité de faire jouer la concurrence et doit rester dans la même institution jusqu'à la fin de la tranche la plus longue, à moins de payer la pénalité.

Pour éviter ces désagréments, il est primordial de connaître la marge bancaire découlant du «rating» appliqué à son dossier. Celle-ci ne devrait pas varier, sauf si changements négatifs de la situation financière personnelle ou perte de valeur du bien. Ceci dit, une modification de la politique de crédit du créancier pourrait aussi rendre les conditions de taux moins avantageuses lors d'une renégociation...

En conclusion, il n'existe pas de modèle applicable à tout nouveau propriétaire. Celui-ci devra peser le pour et le contre de chaque formule, anticiper sa situation personnelle future et choisir la solution qui cadre le mieux avec une éventuelle prise de risque ou une recherche de confort et de sécurité.

Le taux le plus bas, à 5 ans,
négocié la semaine du
4 au 8 janvier 2016 :

0,98%

► WWW.D-L.CH



Stéphane Defferrard
Administrateur-directeur

DL

CONSEILS
EN FINANCEMENT
IMMOBILIER

Genève
tél. +41 22 730 10 10

Nyon
tél. +41 22 747 10 10

Lausanne
tél. +41 21 348 10 10

Vevey
tél. +41 21 977 10 10

Neuchâtel
tél. +41 32 858 10 10

Fribourg
tél. +41 26 460 10 10