

# Economie & Finance

## 528 000

**LE MARCHÉ DE L'EMPLOI AUX ÉTATS-UNIS** a montré en juillet un dynamisme inattendu, retrouvant son niveau pré-pandémique. 528 000 emplois ont été créés, deux fois plus qu'attendu. Le taux de chômage recule de 0,1 point, et retombe à 3,5%, comme en février 2020, lorsqu'il était au plus bas en cinquante ans.

**BORIS JOHNSON**

**Premier ministre**

L'opposition britannique a accusé hier Boris Johnson, d'être «porté disparu» au moment où la Banque d'Angleterre a averti que la récession menaçait. Les médias ont rapporté qu'il était en vacances.



## 8,6%

**L'INDICE FAO DU PRIX DES DENRÉES ALIMENTAIRES**, qui suit la variation des cours internationaux d'un panier de produits de base, se rétracte de 8,6% sur un mois, marquant une quatrième baisse consécutive, après un plus haut historique atteint en mars à la suite de l'invasion de l'Ukraine.

<b>SMI</b> 11 123,07 -0,71%	↓	Dollar/franc	0,9628	↑
		Euro/franc	0,9795	↑
<b>Euro Stoxx 50</b> 3725,39 -0,78%	↓	Euro/dollar	1,0175	↓
		Livre st./franc	1,1618	↑
<b>FTSE 100</b> 7439,74 -0,11%	↓	Baril Brent/dollar	95,34	↑
		Once d'or/dollar	1772,5	↓

## Le dilemme des taux hypothécaires

**IMMOBILIER** Le resserrement de la politique monétaire de la Banque nationale suisse (BNS) ravive les craintes d'une future envolée des taux. Quelles options s'offrent aux propriétaires à l'heure de l'inflation? Plus risqué, le Saron reste pour le moment la solution la plus avantageuse

ALEXANDRE BEUCHAT

@beuchat\_a

Ces derniers mois, les taux fixes ont nettement augmenté. En juin, les échéances à 10 ans étaient en moyenne supérieures à 3%, ce qui a suscité une grande nervosité parmi les propriétaires, qui craignent que les taux n'atteignent prochainement des niveaux vertigineux. Une décade s'est depuis amorcée. Le scénario privilégié est que la Banque nationale relève en septembre son taux directeur de 0,25 point à 0%, voire de 0,5 point à 0,25%, ce qui pourrait renchérir le coût des hypothèques. La suite des événements est très incertaine.

MoneyPark ne prévoit pas d'autres hausses importantes des taux hypothécaires pour l'année en cours. La volatilité devrait rester élevée, notamment en raison de la forte inflation aux États-Unis et en Europe et des craintes de récession. Selon les experts du portail immobilier, les taux des hypothèques fixes ont atteint leur sommet et pourraient se stabiliser à leur niveau actuel.

L'inflation est restée stable en juillet, à 3,4% en rythme annuel, signe que «les mesures de la BNS portent leurs fruits», estime Leo Hug, expert argent chez Comparis. Si l'opinion selon laquelle la Banque nationale parviendra à maîtriser le problème de l'infla-

tion devait prévaloir sur le marché dans les prochains mois, les taux hypothécaires à moyen et à long terme pourraient même baisser à nouveau légèrement», selon lui. Au-delà, la visibilité est faible.

**Faut-il privilégier un taux fixe ou le Saron?**

Reste-t-il opportun d'acheter? «Le moment pour conclure une hypothèque est certainement moins favorable qu'en début d'année, lorsque les taux fixes à 10 ans se situaient encore à 1,26% en moyenne», note Felix Oeschger, analyste auprès du site Moneyland.ch. Alors qu'ils étaient supérieurs à 3% en juin, les taux à 10 ans sont depuis redescendus, à 2,38% actuellement. «La situation est donc plus favorable qu'il y a un ou deux mois», fait remarquer l'expert. «Acheter reste un investissement à long terme, sur un horizon de 10 à 15 ans, qui doit être mûrement réfléchi», relève Roland Bron, directeur pour la Suisse romande de la société de conseil VZ (VermögensZentrum).

## 10-35%

Le taux de surévaluation des prix de l'immobilier dans certaines régions selon la BNS.

S'il ne sert à rien de se précipiter, il rappelle qu'il faut au minimum un an pour trouver l'objet adéquat, qui correspond à ses besoins. Si le propriétaire veut vendre, il ne doit pas trop tarder, conseille-t-il.

«Les emprunts basés sur le marché monétaire, comme le Saron, ont toujours été nettement plus intéressants que les taux fixes ces 30 dernières années», souligne le spécialiste de VZ. Une personne ayant souscrit en 2011 une hypothèque fixe à 10 ans d'un montant de 500 000 francs a payé, en dix ans, un total de 153 000 francs d'intérêts. Un crédit sur le marché monétaire du même montant coûtait seulement 41 000 francs, ce qui équivaut à une économie de 112 000 francs, calcule VZ. Malgré cela, en Suisse, seul un prêt sur cinq environ est souscrit sous cette forme. «Les banques préfèrent recommander des hypothèques à taux fixe plus lucratives», analyse Roland Bron.

Le Saron, qui a remplacé le Libor, suit étroitement le taux directeur de la Banque nationale. A ce taux de base, les banques ajoutent une marge dont le montant dépend de la solvabilité du client. Si le Saron est négatif, comme c'est le cas depuis plusieurs années, les banques exigent au moins la marge de crédit convenue. Une hypothèque Saron se situe actuellement à

0,8%. Même en cas de relèvement de 0,25 ou 0,5 point, cette option reste nettement plus avantageuse que des taux fixes, qui oscillent entre 2 et 3%, note Roland Bron.

**«Le moment pour conclure une hypothèque est certainement moins favorable qu'en début d'année»**

FELIX OESCHGER, ANALYSTE AUPRÈS DU SITE MONEYLAND.CH

Son principal inconvénient est l'incertitude liée à l'évolution future des taux d'intérêt. Dans le pire des cas, les charges peuvent rapidement prendre l'ascenseur. Autre écueil: il faut surveiller de près leur évolution et se renseigner sur les prévisions à leur sujet. Le propriétaire bénéficie toutefois de plus de flexibilité, car il peut transformer en tout temps son crédit en une hypothèque fixe. Autre avantage, les pénalités en cas de résiliation sont généralement moins élevées. En cas de budget serré, une possibilité est de combiner les deux.

Choisir un taux fixe, qui reste bloqué sur toute la durée du prêt, garantit une sécurité de planification, mais n'est financièrement avantageux que dans l'hypothèse d'une forte hausse des taux. «Dans un scénario où la BNS se verrait contrainte de resserrer durablement et fortement sa politique monétaire, les hypothèques à taux fixe, du moins si elles sont conclues maintenant, pourraient avoir été le meilleur choix», observe Felix Oeschger. «Si vous avez des doutes sur la stratégie actuelle de la BNS, optez pour un taux fixe», recommande Leo Hug.

**Les prix de l'immobilier vont-ils baisser?**

Le marché des logements n'a pas encore connu de renversement de tendance. Les prix des appartements en propriété ont grimpé de 0,7% en juillet par rapport au mois précédent, selon le dernier Swiss Real Estate Offer Index, établi par ImmoScout24 en collaboration avec le cabinet de conseil immobilier CIFI. Pour les maisons individuelles, la hausse atteint 0,2%. Un ralentissement est néanmoins probable. Le resserrement monétaire initié par la BNS va entraîner «un affaiblissement de la hausse des prix des logements en propriété. Une baisse est toutefois peu probable dans les villes et les agglomérations», considère Leo

Hug. La Banque nationale estime que les prix de l'immobilier sont actuellement surévalués d'entre 10 et 35% selon les régions.

Faut-il craindre une crise immobilière, à l'image de celle qu'a traversée la Suisse au début des années 90? Les taux hypothécaires étaient montés jusqu'à 8%. Pour certains, le boom immobilier pourrait bientôt toucher à sa fin. Les risques dans le secteur du logement en propriété restent stables, selon une étude d'UBS publiée jeudi. Son indice des bulles immobilières a atteint 1,58 point au deuxième trimestre, contre 1,57 point trois mois plus tôt. S'il reste nettement inférieur à son niveau enregistré lors de la crise du début des années 90, il a cependant sensiblement augmenté depuis le milieu de l'année 2020 et suggère une claire surévaluation du marché des logements.

En raison de la rareté de l'offre, une correction des prix est toutefois peu probable dans les 12 mois à venir, estime UBS. Roland Bron ne croit pas à la survenue d'une crise immobilière, car la demande reste très forte. Les banques ont financé les hypothèques de manière raisonnable ces dernières années, selon lui. «Les prix devraient se stabiliser, voire se tasser durant les deux prochaines années», prévoit-il. ■