

L'avis de l'expert

Taux fixe ou taux Libor?

Stéphane Lanz

Administrateur-
directeur de DL

Depuis plusieurs années, les taux hypothécaires demeurent à un niveau historiquement bas et ne semblent pas vouloir remonter de sitôt, bien que la plupart des spécialistes financiers mettent en garde contre une probable hausse qui interviendra un jour ou l'autre.

Aussi faut-il continuer à sécuriser son loyer grâce à un taux fixe ou au contraire opter pour un taux Libor et profiter de payer ainsi le moins possible d'intérêts, en présumant que les taux ne remonteront pas à court terme? Avant toute chose, il est primordial de bien comprendre ces deux produits et leurs différences.

Le taux Libor (London InterBank Offered Rate) qui s'apparente au taux variable, est le taux de refinancement des banques sur le marché de Londres. La transparence est donc totale car l'information est publique. A ce

taux de base, l'institution financière ajoute sa propre marge selon la qualité du bien immobilier et la situation financière des demandeurs pour déterminer le taux final facturé. Le Libor est proposé sur des durées allant d'un à douze mois.

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

en règle générale d'un à dix ans, voire jusqu'à quinze ou vingt ans.

Comparons maintenant leurs avantages et leurs inconvénients. La principale force du Libor est indéniablement son taux attractif. Toutefois, payer moins d'intérêts implique une augmentation de son revenu imposable, ces derniers étant déductibles fiscalement. Aussi, une partie de l'économie réalisée repart directement aux impôts. Certes, en cas de hausse du taux Libor, il est possible de passer

son prêt en taux fixe, mais probablement plus aux conditions actuelles.

Les faiblesses du Libor, à savoir le manque de sécurité et le risque de fluctuation, sont les grandes forces du taux fixe, qui permet de connaître les paramètres de son financement, en évitant ainsi toute mauvaise surprise en cas de volatilité des taux. En contrepartie, en cas de rupture d'un taux fixe avant échéance, le client sera soumis à une pénalité pour résiliation anticipée. Cette dernière est calculée entre le taux de refinancement de l'établissement financier au moment de la réservation et le taux sur lequel l'établissement pourra réinvestir l'argent remboursé sur la durée résiduelle du taux initialement prévu.

En se référant à l'évolution des taux de ces dix dernières années, les propriétaires qui ont misé sur le taux Libor sortent grands gagnants. Toutefois, force est de constater qu'il est plus facile de dresser un bilan sur le passé plutôt que s'aventurer dans le futur. 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

Par Emmanuelle Gaide, directrice de la Régie Moser Vernet et membre de wipswiss



Formation et mentoring vont de pair

L'immobilier est un monde complexe. Pour être un bon professionnel dans ce domaine, il faut connaître le marché qui varie selon les régions et les types de biens. Et l'on doit savoir s'adapter à ce marché en évolution continue. Aux notions économiques s'ajoutent les connaissances légales: les lois sont très nombreuses, tout comme les jurisprudences qui les interprètent. Et, dernier volet, il s'agit aussi de maîtriser les aspects techniques des bâtiments pour les construire et les entretenir de façon optimale. Toutes ces compétences sont nécessaires pour prendre de bonnes décisions et bien conseiller les clients.

La formation dans l'immobilier est ainsi absolument indispensable. Et la formation continue tout

autant. Les milieux immobiliers en sont conscients depuis des années. Nous avons en effet à cœur d'améliorer constamment la qualité des services rendus aux propriétaires et aux locataires. C'est pourquoi de multiples cours dispensés par les associations immobilières existent et sont suivis par de nombreuses personnes de tout âge actives à tous les niveaux.

Le mentoring se développe aussi dans ce domaine. C'est un complément essentiel à l'acquisition des connaissances puisqu'il vise à accompagner et conseiller une personne dans son parcours professionnel. L'association wipswiss (women in property switzerland), qui est active dans de nombreux cantons romands et alémaniques, a

développé ce moyen d'aider ses jeunes membres à se développer. Les mentors fournissent des conseils, apportent un soutien, donnent leur concept de vie et transmettent leur savoir pour amener leurs protégés à évoluer de manière constructive. Ce parrainage est positif car gagnant pour tous: pour le «mentee» qui progresse, pour les professionnels de l'immobilier qui améliorent leurs compétences dans leur ensemble, pour tous les clients qui bénéficient de nos prestations. Enfin, il permet de nouer des relations enrichissantes entre mentor et «mentee» dans un monde où l'humain doit conserver une place centrale.

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch