

Droit

Pourquoi certains loyers ne baissent pas en même temps que le taux hypothécaire de référence?

Page 3

Tribune
de Genève

Abonnez-vous dès maintenant pour profiter de toute votre info en direct

abo.tdg.ch

Financement

Réserver le taux de son prêt hypothécaire à l'avance grâce au taux «forward»

Page 6

Gerofinance rachète Régie du Rhône

Avec cette nouvelle acquisition, le groupe d'origine genevoise Gerofinance-Dunand/Régie de la Couronne s'impose comme l'un des tout premiers leaders du secteur immobilier en Suisse romande **Lire en pages 2 et 3**



RÉGIE DU RHÔNE SA

Entreprise

«Pour Gerofinance, Régie du Rh

Le groupe Gerofinance rachète Régie du Rhône et accroît son poids en Suisse romande

Fabrice Breithaupt

Le phénomène de concentration dans les agences immobilières se poursuit en Suisse romande. Le groupe d'origine genevoise Gerofinance-Dunand/Régie de la Couronne a annoncé, au début de ce mois, le rachat de Régie du Rhône SA, un autre groupe lui aussi basé dans la Cité de Calvin. C'est plus précisément le groupe de services immobiliers Investis, propriétaire de Régie du Rhône SA, qui cède sa filiale à ImmoParticipation SA. Celle-ci regroupe les sociétés du groupe Gerofinance et est co-détenue par Jérôme Félicité-Ivanès, président de Gerofinance, et par Claude Berda, homme d'affaires français.

En février dernier, Investis s'était déjà séparé de sa filiale Régie du Rhône Crans-Montana SA en la vendant à Crans Montana Aminona Immobilier SA.

Comme pour cette première transaction, le montant de la cession de Régie du Rhône à Gerofinance n'est pas communiqué. La direction du groupe Gerofinance précise simplement que cette acquisition a été faite sur ses fonds propres, donc sans endettement.

Par cette vente, Investis veut se concentrer sur ses activités de property management sur la marque nationale Privera, par laquelle elle entend renforcer sa croissance, explique son CEO, Stéphane Bonvin, cité dans un communiqué de presse. Pour Gerofinance, cette acquisition, qui est la plus importante de son histoire, permet de poursuivre son développement, de consolider ses positions dans l'arc lémanique et de s'imposer comme l'un des tout premiers leaders du secteur immobilier en Suisse romande, comme nous l'indique Jérôme Félicité-Ivanès, président du groupe Gerofinance-Dunand/Régie de la Couronne. Interview.

Le rachat de Régie du Rhône est-il un objectif dans votre stratégie de développement ou une simple opportunité?
Gerofinance n'est pas à la recherche d'une

nouvelle acquisition. Notre croissance interne est assez forte depuis ces dernières années (ndlr: voir aussi la time-line). Mais on a toujours dit que nous étions opportunistes, dans le bon sens du terme: si une opportunité intéressante devait se présenter, nous essaierions de la saisir. Régie du Rhône est justement une vraie opportunité. C'est d'ailleurs la plus grosse acquisition que Gerofinance ait jamais faite de son histoire en matière de prix d'achat et de nombre d'employés repris.

À l'origine, Investis, qui souhaite se recentrer sur ses activités de property management, a lancé, il y a quatre mois, un appel d'offres pour la vente de Régie du Rhône. Un certain nombre d'acquéreurs potentiels ont été présélectionnés. Gerofinance a fait partie de la short list, dans laquelle figuraient aussi des investisseurs institutionnels suisses alémaniques, selon mes informations. C'est finalement notre groupe qui a été choisi.

Ce rachat va-t-il entraîner des conséquences structurelles?

Il n'y aura aucun licenciement: les 155 employés de Régie du Rhône seront tous conservés, et les dirigeants comme les cadres seront maintenus dans leurs fonctions. Au contraire, la croissance des affaires du groupe va nécessiter d'embaucher à moyen terme une trentaine de personnes supplémentaires dans tout le réseau en Suisse romande, notamment à Genève pour la gestion du programme de l'Étang à Vernier (ndlr: ce programme immobilier, présenté comme le plus grand de Suisse romande, est commercialisé par Gerofinance).

Les deux agences de Régie du Rhône, à Genève et à Lausanne, seront aussi conservées et s'ajouteront aux 17 unités que compte déjà Gerofinance, ce qui portera leur nombre total dans le nouveau réseau consolidé à 19 (ndlr: voir aussi la carte). S'agissant de la marque «Régie du Rhône», on ne peut pas dire pour l'instant si elle sera maintenue ou non à terme. Il est vrai que «Gerofinance-Dunand/Régie de la Couronne/Régie du Rhône», cela pourrait faire trop long comme nom pour la nouvelle entité (ndlr: rires). Des spécialistes du branding ont été mandatés par nous pour réfléchir sur ce point.

Qu'apporte Régie du Rhône à Gerofinance?

Régie du Rhône apporte 400 millions de francs d'état locatif en plus des 500 millions de Gerofinance seul, ce qui permet à la nou-



Jérôme Félicité-Ivanès, président du groupe Gerofinance-Dunand/Régie de la Couronne: «Dans le modèle d'affaires de Gerofinance, cette acquisition fait sens, parce qu'elle lui permet de consolider sa place dans le canton de Genève, mais aussi de gagner une position prépondérante dans le canton de Vaud». LAURENT GUIRAUD

velle entité d'atteindre au total les 900 millions de francs d'état locatif, un montant auquel il faudra ajouter les 60 millions de francs d'état locatif que représentent les 1200 logements du projet de l'Étang. Le portefeuille clients de Régie du Rhône complète très bien celui de Gerofinance, dans le canton de Genève, mais aussi dans le canton de Vaud dans des régions où Gerofinance était encore peu présent. Régie du Rhône a réalisé en 2018 un chiffre d'affaires d'environ 20 millions de francs, dont à peu près 80% à Genève et 20% dans le canton de Vaud, celui de Gerofinance étant de 39 millions de francs à l'échelle de la Suisse romande: si l'on cumule le chiffre d'affaires des deux entités associées et qu'on y additionne celui de leurs différentes filiales res-

pectives, on obtient un total d'environ 100 millions de francs. En outre, les 155 collaborateurs de Régie du Rhône s'ajoutent aux 450 employés de Gerofinance, pour créer un nouveau groupe de 600 salariés environ au total.

Dans le modèle d'affaires de Gerofinance, cette acquisition fait donc sens, parce qu'elle lui permet de consolider sa place dans le canton de Genève, mais aussi de gagner une position prépondérante dans le canton de Vaud. Dans cette reprise, la partie vaudoise en effet compte beaucoup pour nous: ce canton est économiquement dynamique et offre un potentiel d'affaires important. Dans le canton de Vaud, le nouveau groupe Gerofinance et Régie du Rhône cumule aujourd'hui

200 millions de francs d'état locatif. Ce qui fait de nous un acteur important de l'immobilier vaudois, avec une taille équivalente à celle de l'agence immobilière De Rham à Lausanne.

J'ajoute que nos deux groupes partagent beaucoup de choses en commun. Régie du Rhône est une société genevoise comme l'est Gerofinance. Sa philosophie d'entreprise est assez proche de la nôtre. Son système d'organisation et de gouvernance aussi. Son logiciel de gestion est le même que le nôtre, ce qui est important pour unifier nos process de gestion et fournir des données comparables à nos clients propriétaires. Cette société est très bien gérée et novatrice. Ses collaborateurs sont de qualité. On connaît assez bien sa direction. On

PUBLICITÉ

THOMAS
Entrepreneur de construction indépendant

+ Expert en Réalité Virtuelle

Apprends tout ce que tu aimes.

Plus de 350 cours dans le digital de plus de 20 fournisseurs

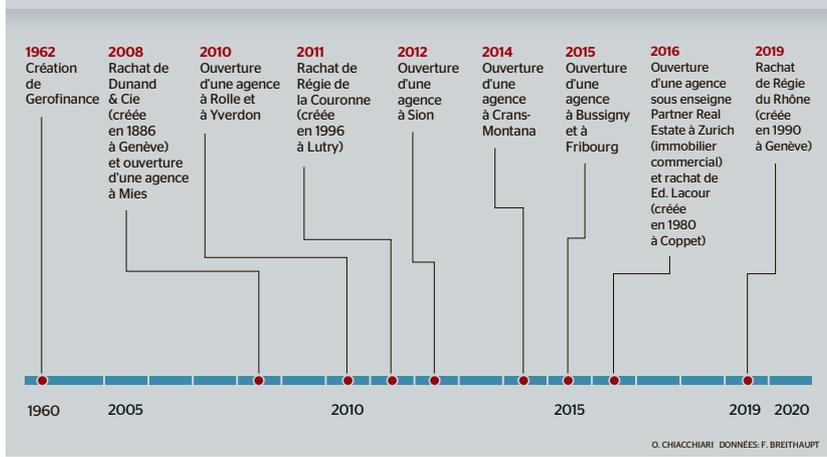
Que veux-tu devenir?

Plus d'informations sur educationdigital.ch

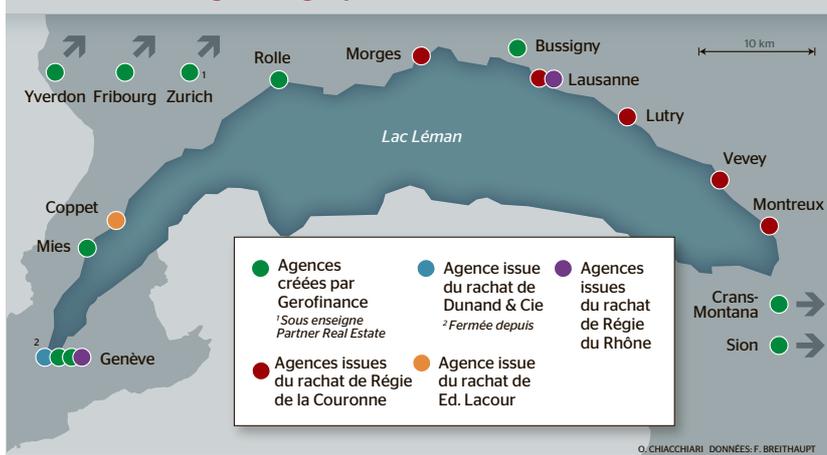
digitalswitzerland | educationdigital

ône est une vraie opportunité»

Le développement du groupe Gerofinance depuis sa création



Le nouveau réseau d'agences du groupe Gerofinance



suit cette entreprise depuis longtemps. J'avoue que si, par le passé, Gerofinance avait été à la recherche d'une nouvelle acquisition, Régie du Rhône aurait été placée tout en haut de la liste.

Quels sont vos projets pour Régie du Rhône?

Il est trop tôt pour le dire. Les équipes de direction et les cadres des deux sociétés travaillent déjà ensemble afin d'unifier de part et d'autre les processus de travail, ainsi que les conditions salariales et sociales. Une chose est sûre, avec ce regroupement, nous pourrions offrir plus en termes de services à nos clients, que ce soient ceux de Gerofinance ou ceux de Régie du Rhône.

Vous avez plusieurs fois dit que votre objectif était d'atteindre les 500 millions de francs d'état locatif global, que ce volume représentait pour vous la masse critique nécessaire pour s'adapter aux nouvelles exigences du marché. C'est chose faite désormais. Est-ce à dire que vous mettez là un terme à la croissance du groupe?

Avec Régie du Rhône, nous en sommes à notre quatrième rachat (ndlr: voir à nouveau la time-line). D'expérience, nous pouvons dire qu'il faut deux à trois ans pour «digérer» une nouvelle acquisition. Donc, il n'y a pas de nouvelle reprise prévue.

Par contre, nous allons nous développer dans le canton de Neuchâtel, avec l'ouverture d'une agence prévue vers le 1er janvier 2020. Ni Gerofinance ni Régie du Rhône n'y étaient encore présents. Le marché neuchâtelois est très dynamique, mais très spécial en ce sens qu'il est, pour moi, le plus fermé de Suisse romande. C'est pour cela qu'il sera important de s'associer sur place avec un acteur local: cette ouverture pourrait se faire d'abord sous la forme d'une création ex nihilo, puis d'une joint-venture.

Au niveau des projets immobiliers, nous avons 57 programmes de tous types (résidentiel et commercial, collectif ou villas) en cours de construction en Suisse romande, équivalant à plusieurs milliers de logements cumulés et qui devront être livrés d'ici trois à quatre ans. Dans le détail, cela représente environ 2000 logements dans le canton de Genève (dont plus de la moitié dans le seul projet de l'Étang), 1000 dans le canton de Vaud (à Lausanne, Morges, Pully et Yverdon), 700 dans le canton de Fribourg et 300 autres en Valais.

«Nous nous complétons l'un l'autre»

Caroline Pinatel est directrice générale de Régie du Rhône. Elle répond à nos questions suite au rachat de l'entreprise par Gerofinance.



Caroline Pinatel
Directrice générale de Régie du Rhône

Pourquoi Investis s'est-il défilé de Régie du Rhône?

Investis a acquis la Régie du Rhône en 2011. En 2016, suite à l'introduction en Bourse d'Investis et après un travail profond d'analyse commun de nos directions pour nous rapprocher, force était de constater que nos deux entreprises étaient trop différentes pour ce faire sans perdre de la valeur ajoutée. Ce processus est donc cohérent pour l'ensemble des parties.

Se faire reprendre par un groupe genevois, comme l'est votre entreprise, vous rassure-t-il?

Cela fait sens d'avoir un actionariat qui connaît ce marché et les besoins de nos clients locaux. Mais c'est surtout la qualité du projet, la vision relative à ce rachat et les perspectives pour notre société qui me satisfont.

Que vous apporte Gerofinance?

Nous nous ressemblons beaucoup et sommes complémentaires. Régie du Rhône n'est pas active en matière de promotion, par exemple. À l'inverse, nous avons développé un service juridique interne. Nous avons également besoin de beaucoup de compétences humaines dans notre secteur d'activité et ce sera une véritable force que d'unir nos talents respectifs. Chaque entité pourra profiter aussi de l'expérience de l'autre dans les projets où elle est plus avancée.

L'enseigne Régie du Rhône sera-t-elle maintenue à terme?

Je l'ignore. Mais je ne suis pas aussi attachée au nom qu'aux valeurs et à notre culture d'entreprise. F.B.

C'est votre droit

Les taux baissent. Pas mon loyer. Pourquoi?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch



Question d'Irina R., à Chêne-Bourg: «J'entends régulièrement les médias dire que le taux hypothécaire de référence est très bas, celui-ci ayant baissé depuis de nombreuses années déjà. D'après eux, ce taux a une influence sur les loyers. Mais le mien ne baisse pas. Pourquoi?»
Le droit du bail a établi plusieurs méthodes et critères pour déterminer les loyers, en cas de contestation.

L'un des critères le plus important est le taux hypothécaire de référence. Ce taux de référence est une valeur estimée par l'Office fédéral du logement. Elle est fondée sur la moyenne des taux hypothécaires pratiqués par les banques suisses, soit les taux d'intérêt auxquels les banques prêtent de l'argent destiné à l'acquisition d'un bien immobilier. Il s'agit d'une valeur légale et unique pour toute la Suisse. Cette valeur, parmi d'autres éléments, sert de base de calcul pour déterminer ce qu'un bailleur est en droit de retirer financièrement de son immeuble.

Le système construit par le législateur, expliqué schématiquement, tisse ainsi un lien entre ce que le propriétaire immobilier peut retirer de l'investissement de son bien, avec celui obtenu par les banques au moyen de leurs prêts.

En Suisse romande, une infime minorité de bailleurs répercute systématiquement les baisses du taux hypothécaire de référence sur ses loyers. Il appartient ainsi aux locataires de faire valoir leur

droit à une baisse de loyer, lors d'une baisse du taux hypothécaire de référence. Cette baisse doit être calculée selon la variation du taux hypothécaire applicable au contrat, et celui dit de «références». Par exemple, une baisse du taux de 2,25% à 1,5% (taux actuel) peut entraîner une baisse maximale de 8,26%.

Le taux applicable au contrat peut être différent pour chaque locataire puisqu'il dépend du moment où le contrat a été conclu et des éventuelles variations ultérieures du loyer.

Il n'est ainsi pas possible de dire dans le cas de notre lectrice si elle pourrait prétendre à une baisse, ni pour quelle échéance. Cela dit, le taux actuel est le plus bas jamais enregistré. Cela signifie que tous les locataires (soit une très grande majorité en tout cas) dont le taux contractuel est plus élevé que le taux de référence actuel sont susceptibles de prétendre aujourd'hui à une baisse de loyer.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

Familial. Depuis 150 ans.

1869/2019/150^{ans} **GRANGE & CIE**

grange.ch



BELLOT 10

Classicisme & Modernité

BUREAUX À LOUER
Unique opportunité en vieille ville de Genève

- Parquets anciens
- Beaux volumes
- Moulures au plafond
- Cheminées
- Câblage informatique catégorie 7
- Local IT
- Cuisine

Prestigieux Hôtel particulier de 579 m² rénové avec des matériaux exclusifs

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE | Locations Commerciales
Route de Chêne 36 – CP 6255 – 1211 Genève 6
T +41 (0)58 810 31 70 | locom@spg.ch | www.spg-rytz.ch
Affiliée au groupe SPG-Rytz | Genève - Nyon - Lausanne

1'650 M²

OPPORTUNITÉ UNIQUE

SUR UN SEUL NIVEAU



Rive Gauche à 5 minutes du centre-ville

Divisible en 450 m² et 1'200 m²

Prix 580.- / m²

Malagnou 101-105
Modularité - Modernité
Flexibilité - Technicité

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA | Locations Commerciales
Route de Chêne 36 – CP 6255 – 1211 Genève 6
T +41 (0)58 810 31 70 | locom@spg.ch | www.spg-rytz.ch
Affiliée au groupe SPG-Rytz | Genève - Nyon - Lausanne

ARGECIL

AGENCE IMMOBILIÈRE DEPUIS 1948
Genève & Nyon - www.argecil.ch
Tél. +41 (0)22 707 08 01
pascal.arnold@argecil.ch

Genève - Champel



Bureau traversant de 100 m²
au 3^{ème} étage d'un immeuble de standing, à quelques minutes à pied de la vieille ville, du centre-ville, de l'Hôpital (HUG) et du CEVA.
Plusieurs places de parking disponibles.
CHF 380.-/m²



2 ÉTAGES LOUÉS SUR 5

Hôtel particulier de 2'062 m² divisibles

EXCLUSIVITÉ QUARTIER DES BASTIONS

3 plateaux de 460 m²

Rez entresol de 682 m² + terrasse

À proximité du Palais de justice

Caves disponibles

Dès CHF 500.-/m²

JEAN-SÉNEBIER 20

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA | Locations Commerciales
Route de Chêne 36 – CP 6255 – 1211 Genève 6
T +41 (0)58 810 31 70 | locom@spg.ch | www.spg-rytz.ch
Affiliée au groupe SPG-Rytz | Genève - Nyon - Lausanne

Petites annonces

Insérez votre petite annonce
Tél. 021 349 50 60

Vente

Genève

Demandes d'achat

Famille cherche à acheter immeuble, Genève et environs. Tél. 079 727 77 02.

Location

Genève

Chambre, studio, 1½ pièce

Grand-Saconnex, studio meublé, fr. 1000.- + charges. Tél. 078 658 21 54, cccmitch@yahoo.fr

Garages, places de parc

Parking 29, rue Le Corbusier, 1208 Genève, place ouverte. Tél. 078 658 21 54.



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

SURFACE COMMERCIALE BRUTE aménageable au gré du preneur

GLAND – JURA Prix: 500'000.-
surface commerciale
Idéalement située au cœur du bourg de Gland, 80 m², au rez-de-chaussée, se prête à une activité commerciale ou administrative.
Loyer théorique 1'046.-/mois y. c. charges PPE
En sus parking extérieur à CHF 40'000.- + cave CHF 5'000.-
Cogestim Nyon 022 990 93 14
cogestim.ch
notre expérience, votre sourire
Lausanne | Morges | Nyon | Yverdon | Rolle
Yverdon-les-Bains | La Tour-de-Peilz

Vente

VILLA COLLONGE-BELLERIVE

A 15 MIN DU CENTRE-VILLE
A 100 m du Lac et bus E

Salon – Salle à manger – Cuisine
Véranda ouverte – 3–4 chambres
Bureaux – 2 salles de bains
2 toilettes – salle de jeux
locaux de services
CHF 2'850'000.-
hpservices@bluewin.ch
+41 22 718 80 81

Location

Vous déménagez?



www.aged.ch
Choisissez un déménageur certifié AGED
Certifié Charte Qualité
AGED

presseabo.ch

Toutes les offres d'abonnement de la presse suisse en un clic!



Tribune de Genève

Abonnez-vous dès maintenant pour profiter de toute votre info en direct

Suivez toute l'actualité de votre région et du monde sur vos supports préférés.
abo.tdg.ch

dès CHF 19.- / mois



Actualité



Le travail au noir est très répandu dans le domaine du nettoyage à domicile.

Un Suisse sur huit emploie une aide-ménagère

Les ménages romands et alémaniques sont moins enclins à déléguer les tâches ménagères que les tessinois

En Suisse, une personne sur huit s'offre les services d'une aide-ménagère pour s'affranchir, du moins en partie, de la corvée de nettoyage. C'est ce qui ressort d'une enquête de homegate.ch. Le sondage indique que 12% des femmes et 13% des hommes font venir une aide-ménagère à leur domicile. Si les femmes paient ce service une fois par semaine, les hommes sont plutôt enclins à ne le demander qu'une fois par quinzaine.

Les ménages tessinois sont proportionnellement les plus nombreux à avoir recours à une aide pour la corvée de

ménage: ils sont 15% à en faire usage, contre 12% pour les ménages romands et alémaniques.

Sans surprise, les familles qui ont un revenu élevé sont les plus nombreuses à se permettre de déléguer les tâches ménagères. Ainsi, les ménages qui cumulent un revenu de plus de 10 000 francs par mois sont les plus représentés. À noter que les couples sans enfants confient plus facilement leur domicile aux bons soins d'une aide-ménagère.

L'étude de homegate.ch révèle aussi que le travail au noir est très répandu dans ce domaine. Les personnes interrogées estiment que l'effort administratif demandé pour annoncer l'aide-ménagère est la première cause de cette situation. Donner du travail à des personnes en situation illégale est aussi un argument fréquemment avancé. **Laurent Buschini**

Prix
Loyers moins chers, mais villas et PPE plus onéreuses en Suisse

Les loyers des logements mis sur le marché ont baissé en moyenne de 0,4% en juillet, selon la dernière étude du Swiss Real Estate Offer Index, établie par le portail immobilier ImmoScout24 et la société de conseil en immobilier CIFI. Les nouveaux loyers ont baissé de 0,8% sur l'arc lémanique par exemple, mais ils ont augmenté dans d'autres régions. De leur côté, les prix des maisons individuelles ont baissé en moyenne nationale de -0,8%. Le prix moyen du mètre carré est de 6366 francs. Les prix des appartements en PPE, eux, ont par contre augmenté de 0,7% à 7170 francs le m². **L.B.**

Versace

5

C'est, en millions d'euros (l'équivalent de 5,4 millions de francs suisses), le prix auquel la styliste italienne Donatella Versace a acquis La Verbanella, mieux connue sous le nom de «Villa Mondadori», une des villas les plus cossues du lac Majeur, à la frontière italo-suisse. La propriété de 1400 m² compte une cinquantaine de pièces, dont 20 chambres à coucher et 12 salles de bains, précise le site internet lavillavilla.com. La villa appartenait jusqu'alors à la famille Mondadori, propriétaire du groupe d'édition du même nom, qui l'avait achetée dans les années 1920. **F.B.**

Dette hypothécaire

9400

C'est, en milliards de dollars (soit près de 9,2 milliards de francs suisses), le montant global de l'encours des crédits immobiliers contractés par les ménages aux États-Unis, selon les données de la Fed de New York. Ce montant a augmenté de 162 milliards lors du deuxième trimestre de 2019. Il dépasse ainsi le sommet atteint à la veille de la crise dite des «subprimes» en 2008. La dette hypothécaire étasunienne représente à elle seule plus de la moitié de la dette totale des ménages (tous types de crédits confondus), qui se monte à 13 860 milliards de dollars, en hausse de 1,4% au deuxième trimestre. La hausse est constante depuis vingt mois d'affilée. **F.B.**

Prêt hypothécaire
Les banques danoises payent leurs clients pour emprunter

Au Danemark, plusieurs banques proposent des crédits immobiliers à taux fixes à 0,5% sur trente ans, écrit le «Copenhagen Post», cité par le site internet du «Figaro». Depuis le début du mois d'août, la Jyske Bank propose même un taux de -0,5% à ses clients qui empruntent auprès d'elle sur une durée de dix ans. Autrement dit, elle donne plus d'argent aux emprunteurs qu'elle n'en attend en retour. En Suisse, selon une étude du «Tages-Anzeiger» relayée par «20 minutes», la banque cantonale de Zoug et celle des Grisons auraient déjà octroyé des taux négatifs, pour des cas particuliers. **L.B.**

Faits divers

Il aurait tué sa propriétaire car il avait trop chaud

Cela pourrait être l'une des conséquences inattendues et malheureuses de la canicule de cet été. La propriétaire septuagénaire d'une villa qu'elle louait à été abattue de trois balles de fusil par le locataire sexagénaire de celle-ci. Le drame s'est déroulé au début d'août, à Arcs-sur-Argens, dans le Var (sud de la France), rapporte «Le Figaro». La pièce de la victime se souvient que le locataire supportait mal les fortes chaleurs et qu'il avait réclamé l'installation d'un climatiseur, mais celle-ci se faisait attendre. Cette raison pourrait être le mobile ou l'un des mobiles du crime, selon le quotidien «Var Matin». **F.B.**

PUBLICITÉ

Commercial



De-Candolle 2
Restaurant
CHF 472.-/m² 594 m²



Mont-Blanc 7
3 plateaux de 280 m² disponibles
CHF 700.-/m² 840 m²



Mines 11
Bureaux divisibles en 2
Prix sur demande 1'926 m²



Ferney 207
Bureaux divisibles dès 536 m²
CHF 390.-/m² 2'297 m²



Jeunes 43
Surface industrielle
CHF 331.-/m² 400 m²



Tir 3
2 arcades
Dès CHF 351.-/m² 71 m² et 134.8 m²

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA
Locations commerciales | Route de Chêne 36 – CP 6255 – 1211 Genève 6
T +41 (0)58 810 31 70 | locom@spg.ch

Affiliée au groupe SPG-Rytz
www.spg-rytz.ch

Tribune de Genève

Supplément de la Tribune de Genève
Editeur
Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
Frédéric Julliard
Direction 11, rue des Rois, 1204 Genève
Rédaction Fabrice Breithaupt,
tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@tdg.ch
Courriel Immo@tdg.ch
Annances immobilières
Yannick Meylan, tél. 022 322 34 23
yannick.meylan@tamedia.ch
Marché immobilier
Didier Schütz, tél. 021 349 50 65
Impression CIL SA, Bussigny
Indications des participations importantes selon l'article 322 CP
Actua Immobilier SA, CIL Centre d'Impression Lausanne SA, Homegate AG, ImmoStreet.ch SA.

Défense du français
www.defensedufrancais.ch

Ceci pourrait être votre publicité!
Communiquez avec vos clients de demain.

021 349 50 50 T
advertising.tamedia.ch
annonces@tdg.ch



L'avis de l'expert

Réserver son taux hypothécaire à l'avance grâce au taux «forward»

Jonathan Naegeli
Responsable de
succursale à DL
MoneyPark

renouvellements d'hypothèque. Dans cette situation, vous avez le choix entre deux stratégies: soit attendre le dernier moment pour fixer votre taux, soit décider de le réserver à l'avance afin de bénéficier de conditions connues au jour de la réservation.

Dans le 1er cas, ce sont les conditions de taux valables peu avant la sortie des fonds qui seront appliquées. Vous prenez donc le risque d'une éventuelle fluctuation des taux, que ce soit à la hausse ou à la baisse.

Un financement hypothécaire comporte plusieurs aspects importants. Certains ont des incidences notables du point de vue de la fiscalité ou de la prévoyance. Cependant, c'est très certainement le taux d'intérêt qui fera l'objet de la plus grande attention au moment de la conclusion du contrat dans le cadre du financement d'une acquisition immobilière ou du renouvellement d'un prêt existant.

Depuis plusieurs années maintenant, compte tenu des conditions de taux attractives, la majorité des futurs ou actuels propriétaires s'orientent vers des taux fixes de longue durée (dix ans et plus). Ils ont ainsi la garantie d'une charge fixe pendant toute la durée du contrat et bénéficient d'excellentes conditions, proches de celles des taux actuels à moyen et à court terme.

Dans le contexte actuel de taux bas, réserver son taux aux conditions du jour lors d'un achat direct impliquant une sortie des fonds immédiate est somme toute une excellente opération.

Mais qu'en est-il si la date de sortie des fonds est prévue dans plusieurs mois? Rappelons que ces situations sont sans nul doute les plus fréquentes puisqu'elles concernent les ventes à terme, les consolidations de crédits de construction et les

Dans le second cas, en réservant votre taux hypothécaire à l'avance, vous vous affranchissez des fluctuations de taux et du stress qui les accompagnent. Le taux qui est alors appliqué est le taux du jour auquel s'ajoute une majoration (*forward*) qui varie selon l'établissement financier prêteur et le délai entre la date de réservation et la date de sortie des fonds. Plus ce délai est long, plus la majoration de taux sera conséquente. La plupart des établissements financiers acceptent des réservations de taux jusqu'à un an, voire deux ans à l'avance, quelques rares exceptions offrent même la possibilité d'anticiper cela jusqu'à trois ans maximum.

Prenons un exemple pour une sortie des fonds qui intervient dans neuf mois, un taux fixe dix ans du jour à 1,20% et un *forward* de 0,10%. L'établissement financier vous garantit alors un taux de 1,30% dès la sortie des fonds et pendant toute la durée du contrat, quelles que soient les fluctuations pendant la période s'étendant

«Fixer son taux à l'avance ou attendre le dernier moment, c'est la question que doivent se poser tous les propriétaires ayant à renouveler leur hypothèque dans un avenir proche»

du jour de la réservation au jour de la sortie des fonds (soit neuf mois pour cet exemple).

Dans le cas d'un crédit de construction, vous pouvez aussi prévoir les conditions de la consolidation (transformation d'un crédit de construction en prêt hypothécaire) en réservant votre taux à l'avance et ce, dès que la date de livraison est connue. Dans certains cas, il est important de bloquer votre taux un à deux mois après la date prévue de fin de travaux, car, en cas de retard d'exécution, vous pourriez être amenés à devoir payer les intérêts du taux bloqué en plus de votre loyer puisque vous ne pourriez pas emménager.

Effectuer une réservation de taux à l'avance est un pari qui peut s'avérer gagnant, pour autant que les taux subissent une hausse durant la période courante jusqu'à la sortie des fonds. Fixer son taux à l'avance ou attendre le dernier moment, c'est la question que doivent se poser tous les propriétaires ayant à renouveler leur hypothèque dans un avenir proche.

Suivre l'évolution des taux et analyser les perspectives économiques sont sans doute nécessaires afin de faire le bon choix, à savoir attendre ou réserver son taux, que ce soit pour la totalité ou pour une partie de son financement. Le facteur émotionnel joue également un rôle: certains préfèrent s'assurer un loyer stable dès que possible, alors que d'autres tentent d'obtenir le meilleur taux en misant sur une future baisse.

Taux d'intérêts hypothécaires

Taux pour appartements, villas et immeubles résidentiels
Valables au 21 août 2019 (en %)

| TYPE DE TAUX | EXCELLENT | TRES BON | BON |
|--------------|-----------|----------|------|
| Construction | 1,50 | 1,80 | 2,25 |
| Variable | 1,75 | 2,50 | 2,63 |
| Libor 3 mois | 1,14 | 1,24 | 1,34 |
| 1 an | 0,53 | 0,73 | 0,93 |
| 2 ans | 0,45 | 0,65 | 0,85 |
| 3 ans | 0,48 | 0,68 | 0,88 |
| 4 ans | 0,53 | 0,73 | 0,93 |
| 5 ans | 0,60 | 0,80 | 1,00 |
| 6 ans | 0,60 | 0,80 | 1,00 |
| 7 ans | 0,62 | 0,82 | 1,02 |
| 8 ans | 0,64 | 0,84 | 1,04 |
| 9 ans | 0,67 | 0,87 | 1,07 |
| 10 ans | 0,73 | 0,93 | 1,13 |
| 15 ans | 0,80 | 1,10 | 1,40 |
| 20 ans | 0,85 | 0,95 | 1,05 |

G. LAPLACE, SOURCE: WWW.D-L.CH

Quand bien même il est difficile de prédire l'avenir, un spécialiste en prise avec le marché et ses différents acteurs, vous apportera les éléments pour faire votre choix et mettre en place une stratégie adaptée à vos besoins, tout en obtenant la meilleure offre de taux.

www.d-l.ch

PUBLICITÉ



La garantie d'une formation continue.



label formation

04889043

Gérance et courtage

- BAEZNER GERARD & Cie SA
- BERSIER & Cie SA
- BESSON, DUMONT, DELAUNAY & Cie SA
- BESUCHET CHARLES SA
- BORDIER ALAIN & Cie SA
- BORY & Cie Agence Immobilière SA
- BROLLIET SA
- BRUN ÉDOUARD & Cie SA
- BURGER RODOLPHE SA Agence Immobilière

- COFIMOB compagnie financière et immobilière SA
- COGERIM SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
- COMPTOIR IMMOBILIER SA
- DAUDIN & Cie SA
- GEROFINANCE-DUNAND SA
- GRANGE & Cie SA
- LES RÉGISSEURS ASSOCIÉS SA
- L'IMMOBILIÈRE ROMANDE IMRO SA
- MOSER VERNET & Cie SA

Courtage

- CARDIS SA
- JOUAN - DE RHAM SA
- MELCARNE SA
- MOSER VERNET & Cie, Valorisations Immobilières SA
- PALEY GÉRARD & FILS SA Agence immobilière
- PILET & RENAUD TRANSACTIONS SA
- STOFFEL IMMOBILIER SA
- VERBEL Genève SA

label qualité

label vert

label courtier

label formation



union suisse des professionnels de l'immobilier

www.uspi-geneve.ch