

## BOURSE

LUNDI 7 NOVEMBRE 2005

**ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ** Une petite fable à l'intention de tous ceux qui entendent profiter des taux d'intérêt actuels: mieux vaut payer un peu pour une hypothèque fixe.

# Le piège des taux bas

### L'INVITÉ

OLIVIER FERRARI

CONINCO GROUPE

Un jeune couple vit une bien belle annonce, qui semblait offrir une belle affaire. Celui-ci qui, jusque-là, n'avait que ses yeux pour rêver d'une belle maison, fonda, trop heureux d'acquiescer enfin un bien joli chez-soi, et se laissa faire. Pour être enfin propriétaire, il choisit l'endettement hypothécaire. Parlant à tout son entourage du coût ridicule des taux, il se dit que rien ne changerait, voire mieux, tant s'en faut. Attention, lui dit son entourage, d'une remontée des intérêts arrivera l'orage. Notre jeune couple aveuglé par les bons présages, sur le perron de

la maison perdue, les larmes sur son visage couleront. Le monde est plein d'affairistes qui ne sont pas que des sages, il faut prendre garde de ne pas se bercer d'illusions de passage. De voir le gain à court terme, les bas taux d'intérêt auront leur terme. A tout propriétaire que nous rêvons d'être, sachons garder raison pour ne pas que paraître.

### Bloquer son taux

Nous avons composé cette petite fable à l'intention de tous ceux qui croient que les taux d'intérêt peuvent rester bas à terme. Il convient de leur rappeler que, comme l'économie et la Bourse, le loyer de l'argent fluctue aussi. Si l'offre des prêteurs de taux hypothécaires fait miroiter des taux bas à court terme, ce qui rend l'accession à la propriété à la

portée de tout un chacun, à l'égal d'un loyer, cela ne durera pas. Il peut être préférable de payer un peu plus cher des taux d'intérêt et les bloquer à long terme, si possible sur dix ans, tout en planifiant un amortissement suffisant sur la même échéance. Car pour ceux qui n'ont pas vécu les dernières crises immobilières (1972 - 1981 - 1990), il convient de rappeler que lorsque les taux repartent à la hausse, le prêteur doit s'assurer de la solvabilité de son emprunteur. Et si celui-ci ne peut assumer le coût nouveau du loyer de l'argent, il en demeurera que le bien pourra être vendu avec les conséquences financières et sociales que cela peut représenter.

### L'inflation revient

L'inflation pointe son nez. Pour ceux qui ne l'ont pas

remarqué, les taux d'intérêt à dix ans ont augmenté de 0,50% en deux semaines, ce qui, pour un emprunt de 600 000 francs augmente déjà le loyer de l'argent de 3000 francs sur l'an. Cela peut être élevé pour un jeune couple propriétaire. Et ce, même si les taux qui lui sont promis à court terme sont encore très bas. Pour mémoire, en 1991, les taux à court terme étaient de 9% pour l'emprunteur. Qui s'en souvient? Sans parler d'un tel retournement de situation, il n'en demeure pas moins que le risque est important et qu'il serait plus sage de s'assurer non pas d'un taux d'intérêt à court terme, mais bien d'un loyer à long terme. La nuance est d'importance et beaucoup éviteront ainsi le piège de la reprise des taux d'intérêt.