

**Zeitschrift:** Générations : aînés  
**Herausgeber:** Société coopérative générations  
**Band:** 35 (2005)  
**Heft:** 2

**Rubrik:** Economie

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## ECONOMIE

# Quelle hypothèque choisir?

Jamais, en tout cas depuis les années cinquante, les taux d'intérêt n'ont été aussi bas. Le choix qui s'offre aux emprunteurs est double: taux fixe ou taux variable. Telle est la question.

Les épargnants pleurent, mais les emprunteurs rient: il n'est pas difficile aujourd'hui d'obtenir d'une banque un prêt hypothécaire à moins de 2,75%. Certains établissements acceptent même de descendre plus bas si on leur confie ses économies en dépôt. Les tarifs affichés par les banques présentent d'étonnantes différences selon les échéances. Ainsi, presque toutes – à l'exception, notable, de la Banque Migros – offrent des taux fixes à trois ans inférieurs aux taux variables (certaines banques cantonales offrent même des taux inférieurs à 1,8% pour des taux fixes à 1 an!). Ce qui signifie, si l'on comprend bien

plus élevés par les banques Raiffeisen (4%).

Les écarts n'étant pas considérables entre taux fixes et taux variables, comment se déterminer si l'on se trouve, en ce moment ou dans un avenir proche, dans l'obligation de renouveler l'hypothèque de son logement?

### VERS DES HAUSSES

Compte tenu précisément du niveau exceptionnellement bas des taux actuels, l'hypothèse la plus vraisemblable est que ces taux remontent, sinon à brève échéance, du moins, à coup sûr, au cours des toutes prochaines



années. L'option la plus logique consisterait donc à choisir, en principe, une hypothèque à taux fixe, et tant qu'à faire, celle dont l'échéance est la plus lointaine, puisque de leur côté les banques anticipent des taux d'autant plus élevés que la durée du prêt est longue. Cela étant, quelques nuances méritent d'être prises en considération. Tout d'abord, s'il paraît raisonnable de s'attendre à ce que les taux remontent bientôt, rien ne permet de prédire avec assurance que leur re-

montée débutera dans six mois, dans une année, dans deux ans, voire trois: à preuve le fait, encore une fois, que les taux fixes à trois ans sont en général meilleur marché que les taux variables. Il pourrait donc s'avérer plus avantageux d'attendre encore un peu avant de s'engager sur un taux fixe, ou même de conclure aujourd'hui un emprunt à taux fixe qui prendra effet plus tard. Dans ce dernier cas cependant, il faut prendre en compte les frais supplémentaires éventuellement liés à une telle opération à terme (dite *forward*). Ensuite, il faut bien se renseigner sur les «coûts de sortie» au cas où on serait amené à devoir rembourser son hypothèque de manière anticipée: on sort moins facilement d'une hypothèque à taux fixe, surtout si

son échéance est lointaine, que d'une hypothèque à taux variable.

Compte tenu de ces incertitudes, un choix bien helvétique consisterait à s'engager pour moitié dans une hypothèque à taux fixe à moyenne échéance (5 ans), et pour l'autre moitié dans une hypothèque à taux variable. Ou, solution encore plus raffinée, à étager diverses échéances, soit une tranche à 1 an, une deuxième à 3 ans, et ainsi de suite... si la banque est d'accord!

Marian Stepczynski

« LES TAUX FIXES À TROIS ANS SONT EN GÉNÉRAL MEILLEUR MARCHÉ QUE LES TAUX VARIABLES. »

leur raisonnement, qu'elles s'attendent à ce que le recul des rendements sur le marché des capitaux se poursuive au moins encore trois ans. Les taux fixes à 5 ans s'étagent quant à eux entre 3% (banques régionales du groupe Clientis) et 3,25% (banques Raiffeisen), les grandes banques et la plupart des banques cantonales tournant autour des 3,15%. A 10 ans, les taux affichés sont à peine plus dispersés, les plus bas étant annoncés par les banques Clientis (3,75%), les

années. L'option la plus logique consisterait donc à choisir, en principe, une hypothèque à taux fixe, et tant qu'à faire, celle dont l'échéance est la plus lointaine, puisque de leur côté les banques anticipent des taux d'autant plus élevés que la durée du prêt est longue.

Cela étant, quelques nuances méritent d'être prises en considération. Tout d'abord, s'il paraît raisonnable de s'attendre à ce que les taux remontent bientôt, rien ne permet de prédire avec assurance que leur re-

### POUR VOS QUESTIONS

Economie ou droits  
Généralistes  
Rue des Fontenailles 16  
1007 Lausanne

### BOURSES EXOTIQUES

Alors que les marchés boursiers suisses peinent et que les actions font du rase-mottes, celles du Japon et de l'Asie décollent sérieusement. Pour 2005, les spécialistes estiment les performances des actions européennes à 6%. Dans *Le Temps* du 3 janvier, JP Morgan Private Bank conseille d'effectuer des investissements asiatiques. En effet, alors que les performances du marché helvétique atteignaient péniblement 3,9% en 2004, elles grimpaient à 7,6% au Japon et à 12,6% à Hong-kong (moyenne mondiale à 12,5%).