

Pays Bellegardien

Immobilier : la flambée du franc suisse va profiter aux primo-accédants

Le 15 janvier dernier, la décision de la Banque nationale suisse (BNS) d'abandonner le cours plancher de 1,20 franc suisse par euro a provoqué une onde de choc pour ceux qui ont un prêt réalisé en francs suisses.

Dans nos régions proches de la Suisse, les prêts immobiliers, réalisés en devises sont monnaie courante. Les travailleurs frontaliers qui sont rémunérés en francs suisses, ont la possibilité de fait d'emprunter dans cette même monnaie, afin de réaliser l'achat d'un bien en euros, sur France.

Pour les emprunteurs, la flambée du franc suisse ne change rien sauf en cas de revente forcée du bien, avant l'échéance de leur prêt. « Cela n'a pas d'incidence sur la mensualité des prêts à taux fixe, ni sur la mensualité des prêts à taux révisables, confirme Christelle Gauthier, directrice du Crédit Agricole de Bellegarde. Il y a, par contre, une incidence majeure en cas de revente du bien. Nos clients ont emprunté des francs suisses pour acheter un bien en euros et le jour du déblocage, ils ont converti leur dette au taux du change du jour de la conversion. Depuis 3 ans, le change était de 1,20 CHF pour 1 euro. En cas de revente aujourd'hui, s'ils sont obligés de rembourser par anticipation, leur capital restant dû est supérieur au montant qui a été emprunté. »

Une analyse partagée par Lionel Angeloz-Nicoud, directeur de la région Léman à la Caisse d'Épargne Rhône Alpes : « Il n'y a aucun impact pour les prêts à taux fixe sur les échéances qui sont constantes ni pour les prêts à taux révisable puisque l'in-



L'envolée du franc suisse est une mauvaise nouvelle pour les propriétaires frontaliers qui aimeraient revendre leur bien rapidement.

dice de référence et d'indexation et est à son plus bas historique. »

Risque de sclérose sur le marché de l'ancien

Pour David Ducard, courtier au cabinet "Prêt immo conseils" à Ferney-Voltaire, « actuellement, le vendeur d'un bien fait un bond d'une dizaine d'années en arrière, puisqu'il doit 20 % de plus à son banquier que ce qu'il lui devait une semaine auparavant. C'est comme si on avait gommé une partie de l'amortissement déjà effectué et provoqué une hausse virtuelle du capital restant dû. Si on n'est pas vendeur, tout cela reste virtuel. »

Les détenteurs d'un bien qui souhaiteraient en changer, vont

devoir se raviser car la vente de leur bien actuel ne couvrira pas la dette de leur prêt. « On risque d'avoir un marché de l'ancien sclérosé, avec des revendeurs scotchés, estime David Ducard. Les gens qui ont acheté dans les 5 dernières années, avec un taux de change à 1,20 ou 1,25 CHF et qui ont emprunté 100 % de la valeur de leur bien, ne pourront pas revendre. Le marché s'étant tassé, la valeur vénale de leur bien a perdu, mais leur dette s'est accentuée. Il y a un effet de ciseau. Ces gens-là vont se retrouver coincés. »

Dans le même temps, le marché immobilier pourrait profiter d'un effet d'aubaine, dû à la hausse du pouvoir d'achat

des frontaliers et au retour d'une nouvelle clientèle.

Si la parité CHF-Euros devait durer, l'environnement serait largement favorable aux emprunteurs car, « au moment du déblocage des fonds, la transformation de la dette CHF en Euros bénéficierait d'un taux bas, tout en conservant des taux de prêts bas », selon Christelle Gauthier.

Par exemple, avant la décision de la Banque nationale suisse, un acheteur qui voulait acquérir un bien de 400 000 euros, devait emprunter 480 000 Francs Suisses. Depuis, il ne doit plus emprunter que 400 000 Francs Suisses. Tout en sachant que son pouvoir d'achat s'est accentué de 20 %.

Cette parité devrait avoir un effet bénéfique sur la demande, notamment la clientèle des primo-accédants frontaliers mais aussi celle des résidents suisses, locataires dans leur pays, qui pourraient investir plus facilement sur France.

Le marché du neuf favorisé ?

Si cette situation devait perdurer, le marché de l'ancien pourrait subir un ralentissement, sclérosé par des propriétaires dans l'impossibilité de revendre leur bien avant le terme de leur prêt. Le marché du neuf pourrait, dans le même temps, tirer son épingle du jeu, puisqu'aucune dette ne lui est rattachée.

PRÊTS EN CHF : DES AVANTAGES

« Il y avait, et il y a toujours deux avantages pour un frontalier payé en francs suisses à emprunter en francs suisses, explique Christelle Gauthier, directrice de l'agence du Crédit Agricole à Bellegarde. Il rembourse dans la devise de son salaire, sans avoir besoin de faire du change. Il bénéficie d'un taux plus faible. »

Les taux des prêts en devises affichaient déjà une baisse et l'appréciation du Franc Suisse par rapport à l'Euro devrait confirmer cette tendance. « De 2 % sur 25 ans, on est passé à 1,6 % voire 1,3 % sur 20 ans », note Christophe Chevassus, fondateur de la société Mon-taux.com, spécialisée dans les crédits immobiliers.

Les prêts en devises comportent également deux risques majeurs : celui de ne plus être payé en devises en cas de chômage, licenciement. Et le risque de change en cas de revente du bien.

Avec moins de biens à la vente sur le marché de l'ancien et l'augmentation du pouvoir d'achat d'un grand nombre d'acquéreurs potentiels, les prix de l'immobilier pourraient aussi être tirés à la hausse.

Tant que le taux de change n'est pas définitif, ce ne sont que des suppositions, comme le confirme Lionel Angeloz-Nicoud, directeur de la région Léman à la Caisse d'Épargne Rhône Alpes : « La volatilité est toujours très importante. Il est difficile de s'engager dans un quelconque scénario. Nous suivons de très près l'évolution des marchés et allons prochainement prendre des mesures pour accompagner la production de crédits en CHF ».

JULIEN CHAMPLOS