

Marché immobilier : sueurs froides pour les propriétaires frontaliers

Trois semaines après la décision de la Banque nationale suisse (BNS) d'abandonner le cours plancher de 1,20 franc suisse par euro, la devise helvétique, désormais soumise aux changes flottants, est maintenant surévaluée de 15 % à 30 %, selon les différentes méthodes de calcul. Ce qui ne manque pas de susciter des interrogations chez les propriétaires qui ont souscrit un prêt en devises.

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

La flambée du franc suisse ne change rien sauf en cas de revente forcée du bien, avant l'échéance de leur prêt. « Pour ceux qui poursuivent leur prêt, cette mesure n'a aucune incidence, analyse Lydia Bregeault, du cabinet ALB Courtage à Saint-Genis-Pouilly. Ces personnes sont rémunérées en francs suisses et remboursent toujours la même mensualité, sans risque de change. Avec un pouvoir d'achat en hausse, qui leur permet de plus dépenser dans la zone euro. »

Pour 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'indice de référence et d'indexation est à son plus bas historique. » Selon David Ducard, courtier au cabinet "Prêt immo conseils" à Ferney-Voltaire, « actuellement, le vendeur d'un



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

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. »

Risque de sclérose sur le marché immobilier ancien

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, et leur dette s'est accentuée. Il y a un effet de ciseau. Ces gens-là vont se retrouver coincés. S'ils ont une dette importante qui ne couvre pas leur prêt au terme de la vente de leur bien actuel, il sera difficile de "jumper" sur un nouveau projet. »

Un avis partagé par Lydie Bregeault : « Les revendeurs ne vont pas réussir à compenser le change, surtout sur des grosses sommes. Un couple qui devrait à la banque

300 000 CHF, doit désormais vendre son bien 300 000 euros pour être à l'équilibre, contre 250 000 euros auparavant. »

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 franc suisse - euro 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 historiquement bas », selon Christelle Gauthier, directrice d'agence au Crédit Agricole.

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.

durer, 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.

Des revendeurs tentés de réaliser une plus-value pour rembourser leur dette, moins de biens à la vente sur le marché de l'ancien, avec dans le même temps, plus d'acquéreurs potentiels : les prix de l'immobilier pourraient être tirés à la hausse. Des hypothèses à vérifier. Les banques attendent une stabilisation du taux de change pour s'adapter à la nouvelle donne.

JULIEN CHAMPCLOS

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 a progressé de 20 %.

Le marché du neuf favorisé ?

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.

Si cette situation devait per-