

THE RISK MANAGEMENT GROUP

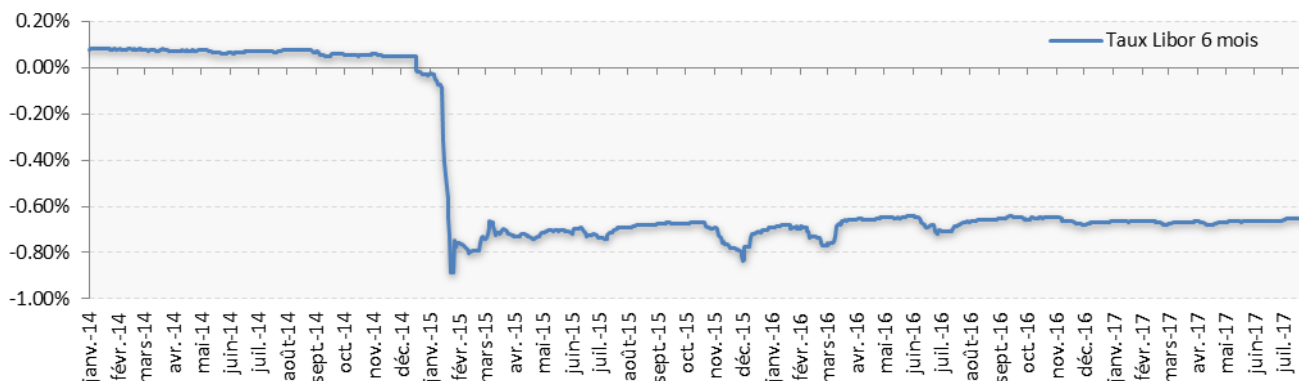
Prêts hypothécaires à Libor négatif, «BNS special»

Août 2017

Avec un niveau de **-0.6534%**, le taux du Libor 6 mois implique que le prêteur devrait rémunérer l'emprunteur qui lui fait la faveur d'accepter son argent.

Cette situation contre-intuitive prévaut depuis la décision de la BNS de fixer son taux directeur à un niveau situé entre -0.25% et -1.25% pour stabiliser la valeur du franc suisse vis-à-vis de l'euro.

Le graphique ci-dessous illustre le niveau du taux Libor 6 mois depuis janvier 2014.



Désagrément évident pour les épargnants, le taux négatif fait rêver les emprunteurs hypothécaires qui souhaitent logiquement pouvoir en profiter. Soucieux de conserver un rendement positif les prêteurs hypothécaires appliquent cependant un plancher de zéro au taux Libor auquel ils ajoutent une marge de crédit se situant généralement autour de 1.00%. Cette approche rend de facto un emprunt Libor plus coûteux qu'un emprunt de 5 ans à taux fixe.

RMG a convaincu certains prêteurs hypothécaires faisant uniquement recours à leurs fonds propres, de proposer des conditions reflétant le taux Libor négatif.

Avec une marge de crédit de 1.00% et un taux Libor 6 mois de -0.65%, le taux de financement effectif de l'emprunteur est actuellement de 0.35%. Solution réservée au financement d'immeubles résidentiels, elle est idéale pour l'emprunteur qui prend le pari d'un taux Libor restant négatif pendant plusieurs années encore.

Il est néanmoins possible à l'emprunteur de basculer vers un taux fixe pour des durées jusqu'à 25 ans. Cette décision peut se prendre anticipativement ou en tout temps après la mise en place du prêt. A titre d'exemple, l'emprunteur pourrait opter pour un taux Libor pour les 3 premières années, et fixer dès aujourd'hui les conditions de son emprunt pour les 22 années suivantes.

Période	Taux interbancaire	Marge commerciale	Taux de financement
3 premières années	Libor 6M : [-0.65%]	1.00%	[0.35%]
22 années suivantes	0.82%	1.30%	2.12%

Avec un taux de financement immédiat attractif, et la possibilité de fixer en tout temps des conditions à très long terme, cette solution permet de pleinement tirer parti des conditions de taux d'intérêt dictées par la BNS.

Conditions indicatives

Le tableau ci-dessous illustre les conditions actuelles de prêts pour différentes maturités.

Maturité	Taux interbancaire	Marge commerciale	Taux de financement
6 mois	-0.65%	1.00% à 1.20%	0.35% - 0.55%
10 ans	0.20%	1.00% à 1.20%	1.20% - 1.40%
15 ans	0.47%	1.00% à 1.20%	1.47% - 1.67%
20 ans	0.60%	1.10% à 1.30%	1.70% - 1.90%
25 ans	0.66%	1.20% à 1.40%	1.86% - 2.06%