

# Aznar & Cie est aux côtés des acquéreurs dans les turbulences passagères du marché

Consultante depuis huit ans chez Aznar & Cie, Annie Hadi a, durant sa longue carrière, toujours travaillé dans le domaine du financement immobilier, que ce soit au sein de grandes ou de plus petites sociétés. Aujourd'hui, elle jette un coup d'œil dans le rétroviseur: un regard qui lui permet de considérer la situation actuelle - notamment l'augmentation des taux hypothécaires - avec un certain recul.

**- La soudaine montée des taux à laquelle nous avons assisté fin 2022 vous inquiète-t-elle?**

- Si cette hausse a freiné l'appétence des particuliers à investir dans un bien immobilier, d'autres facteurs y ont contribué, comme la guerre en Ukraine, l'inflation massive et la crise énergétique. Cependant, avec l'arrivée des beaux jours, on constate une reprise nette et l'enthousiasme est de retour auprès des propriétaires potentiels. Ces derniers ont en quelque sorte «digéré» la hausse des taux hypothécaires.

**- Au cours des trente-cinq ans qui ont marqué votre parcours professionnel, vous avez connu de multiples fluctuations des taux hypothécaires, conduisant à l'euphorie versus le ralentissement des affaires...**

- A la fin des années 1990, nous avons rencontré des taux d'intérêt nettement plus élevés qu'aujourd'hui, avoisinant les 8%. En comparaison, le niveau actuel - soit 3% environ pour les hypothèques fixes sur dix ans - reste faible. Avec des taux historiquement très bas, la période propice à l'emprunt était inédite et ne pouvait pas durer. Rappelons que si on regarde sur les cinquante dernières années, le taux hypothécaire moyen en Suisse est d'environ 4,5%. La hausse récente des taux est donc subite, mais reste modérée. A noter aussi que le système de déductions fiscales suisse permet de contrebalancer les effets de cette augmentation.

**- Après la Covid, nous avons observé une frénésie d'achats immobiliers, avec un engouement pour le vert. Est-ce toujours le cas?**

- On tend à oublier la période de la pandémie. Après le pénible confinement, les gens se sont précipités sur les maisons ou appartements disposant d'espaces généreux et de prolongements extérieurs (jardins, terrasses). Les logements à la campagne ou à la montagne ont été pris d'assaut. Cette tendance tend à s'inverser depuis quelques mois et l'on remarque un regain d'intérêt pour les centres urbains, peut-être en lien avec la hausse des coûts de l'énergie (carburants en particulier).

**- Les taux d'intérêt vont-ils continuer à grimper?**

- Il est difficile de faire des prédictions, mais un retour aux taux d'intérêt négatifs est très peu probable.

**- Comment les banques s'adaptent-elles à la situation actuelle?**

- Pour la faisabilité des financements, les banques font leur calcul sur la base d'un taux théorique de 5%, et ce depuis bien



AZNAR

Annie Hadi.

longtemps. L'augmentation des taux n'a eu aucun impact sur ce calcul. Les clients appréhendent désormais beaucoup mieux cette opération conservatrice.

**- La hausse des taux hypothécaires a-t-elle une incidence sur le prix des biens immobiliers?**

- C'est une question que se posent nombre de futurs emprunteurs. Dans des périodes «anxiogènes» comme celles que nous traversons, les gens ont de la peine à se projeter. Ils retardent leur investissement car ils pensent que les prix du marché immobilier vont diminuer à l'avenir. Cependant, si cela peut se produire dans certains cantons, ce ne sera pas le cas à Genève, ni dans le reste de l'Arc lémanique, des régions qui sont très attrayantes. Ces territoires se caractérisent par leur exiguïté, l'augmentation de la population en lien avec une forte immigration et, enfin, le faible nombre de logements à la vente disponibles sur le marché. Actuellement, la demande dépasse largement l'offre - l'activité de construction ne parvenant pas à suivre; le niveau des prix devrait rester stable, voire progresser dans les prochaines années. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR  
VÉRONIQUE STEIN

**Aznar & Cie**

GE: Route de Thonon 61 - 1222 Vézenaz - Tél. +41(0)22 827 19 19  
VD: Chemin de Pallin 6 - 1009 Pully - Tél. +41(0)21 925 72 95  
VS: Tél. +41(0)27 485 42 09