

## L'avis de l'expert

## Taux bas: faut-il amortir plus?

Richard Manissier

Responsable de succursale chez DL



L'amortissement d'un emprunt est la partie du capital qui est remboursée à chaque échéance périodique, par exemple trimestrielle.

Les directives FINMA, respectivement les normes bancaires, obligent les débiteurs de créances hypothécaires à réduire les engagements jusqu'aux deux tiers de la valeur du bien immobilier. Mais dans l'absolu, est-ce une bonne idée d'amortir?

En période de taux bas la réponse est oui, car si la facture des intérêts est légère, il est alors possible d'amortir une part plus significative de son prêt afin que l'engagement financier diminue plus rapidement. Cette affirmation est d'autant plus valable dans la situation d'amortissement indirect. Le mécanisme consistant à provisionner de l'épargne sur des contrats de prévoyance de type 3<sup>e</sup> pilier lié ou libre permet de disposer de sommes substantielles, sou-

## Les taux hypothécaires au 8 janvier 2018

**Taux d'intérêt hypothécaires** pour 80% (voire 100%) de la valeur de votre appartement, votre villa ou votre immeuble locatif résidentiel. Conditions soumises à l'acceptation de votre dossier par l'organisme de financement. Evolution des taux sur [www.d-l.ch](http://www.d-l.ch).

TYPE DE TAUX	ÉVOLUTION	EXCELLENT	BON
Construction	↔	1,50%	2,25%
Variable	↔	1,75%	2,63%
3 ans	↑	0,77%	1,17%
5 ans	↔	0,89%	1,29%
7 ans	↓	1,00%	1,40%
10 ans	↔	1,17%	1,57%
15 ans	↓	1,57%	2,17%

P. FY SOURCE: DL

vent garanties, pour réduire le prêt soit à une échéance de taux, soit à l'âge de la retraite.

En fait, le principe de l'amortissement prend tout son sens, car en provisionnant plus d'épargne au fil du temps, l'amortissement partiel de la dette n'en sera que plus conséquent et évitera ainsi, en cas de taux plus élevés à l'échéance, d'avoir soudainement une charge d'intérêts plus importante. On rejoint ici une autre définition du verbe amortir: réduire les chocs.

Un autre argument en faveur de l'amortissement est conditionné par le manque manifeste de rentabilité des valeurs mobilières depuis plusieurs années. Détenir aujourd'hui un compte épargne qui ne rapporte presque rien en termes de revenus n'est pas judicieux; il devrait être converti soit en investissement direct dans son actif immobilier, soit si la situation le permet, de manière plus judicieuse dans des rachats de caisse de pension qui serviront à amortir son prêt de manière indi-

recte en augmentant la couverture de prévoyance. Le choix d'une telle option a un quadruple avantage:

- elle autorise de larges déductions fiscales pendant les années de provision;
- la charge soutenable d'intérêts passifs est déductible fiscalement (dans les limites admises);
- elle permet de profiter du rendement des avoirs de prévoyance, certes en baisse, mais proche des taux d'intérêt hypothécaires;
- elle améliore dans la majorité des cas les rentes de retraite, d'invalidité, de veuve ou veuf ainsi que d'orphelin.

L'amortissement est une affaire d'équilibre entre le coût immédiat de la créance en fonction des taux et son coût futur. La probabilité que les taux soient plus élevés dans le futur est plus importante que l'inverse. Il va alors de soi que si le débiteur d'une créance hypothécaire a les moyens d'amortir de manière importante, il a intérêt de choisir l'option de réduire ce prêt à son terme par le biais de contrats de prévoyance 3<sup>e</sup> pilier ou LPP.

[www.d-l.ch](http://www.d-l.ch)

# 24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

**Rédacteur en chef responsable**

Claude Ansermoz

**Rédaction** Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

**Courriel** Immo@24heures.ch**Annonces immobilières**

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

**Marché immobilier**

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

**Impression:** CIL Centre

d'impression Lausanne SA à

Bussigny

**Editeur:** Tamedia Publications

romandes SA, avenue de la Gare 33,

CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA

## Chronique

Par Sandro de Pari,

membre du comité de l'USPI Vaud\*



## Logement et développement durable: l'impasse

S'il est notoire que près d'un tiers des émissions de CO<sub>2</sub> et environ 40% de la consommation d'énergie sont dus aux bâtiments, il n'en est pas moins vrai qu'il n'existe aujourd'hui aucune mesure législative réellement efficace pour inciter les propriétaires à rénover leurs immeubles.

Parallèlement au Programme Bâtiments qui offre des subventions (largement insuffisantes au demeurant) aux propriétaires qui réalisent des travaux d'assainissement, le canton de Vaud vient, par exemple, de renforcer les dispositions sur la transformation et la rénovation d'im-

meubles existants en introduisant des mesures visant à limiter les motifs d'autorisation pour des travaux de rénovation et à renforcer significativement le contrôle des loyers.

Qui plus est, l'application du droit du bail en lien avec des travaux de rénovation est largement défavorable aux bailleurs.

En agissant ainsi, on décourage les propriétaires responsables (il y en a plus que l'on croit) qui pratiquent des politiques de loyers non spéculatifs et qui ne seront plus en mesure de réaliser des travaux d'assainissement, cela pour des raisons administratives ou financières.

Il faut savoir que l'assainissement énergétique d'un immeuble représente un coût de plusieurs centaines de milliers de francs au minimum. Il permet de réduire significativement les émissions de CO<sub>2</sub> et jusqu'à 50% de l'énergie consommée, ce qui est directement à l'avantage des locataires.

Entre environnement et contrôle des loyers, il est temps de sortir des dogmes et de faire preuve de pragmatisme, pour le bien de tous.

[www.uspi-vaud.ch](http://www.uspi-vaud.ch)

\* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud