



En période de taux bas, doit-on amortir plus?

Commençons par définir la notion d'amortissement. L'amortissement d'un emprunt est la partie du capital qui est remboursée à chaque échéance périodique, par exemple trimestrielle. L'amortissement peut être également indirect, c'est-à-dire que les tranches d'amortissement ne sont pas versées directement sur le compte hypothécaire, mais sur un compte de prévoyance de 3^e pilier A et/ou dans une assurance de prévoyance de 3^e pilier A ou B.



Les directives de la FINMA, respectivement les normes bancaires, obligent les débiteurs de créances hypothécaires à réduire les engagements jusqu'au 2/3 de la valeur du bien immobilier. On amortit alors par obligation contractuelle et non par choix. Mais dans l'absolu, est-ce une bonne idée d'amortir davantage?

En période de taux bas, la réponse est positive, 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^e pilier lié ou libre, permet de disposer de sommes substantielles, souvent garanties, pour réduire le prêt soit à une échéance de taux, soit à l'âge de la retraite.

Pour mémoire, plus la provision sur ce type de prévoyance est importante, dans la limite du montant fiscalement déductible, moins élevés seront les impôts sur les revenus et sur la fortune.

En fait, le principe de l'amortissement prend ici 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.

Rachat de caisse de pension

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 le prêt de manière indirecte 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 et nets d'impôt;
- elle améliore dans la majorité des cas les rentes de retraites, d'invalidité, de veuve ou veuf, ainsi que d'orphelin.

Il convient aussi de rappeler que les organes de contrôle bancaires émettent des directives afin de protéger les banques du risque de faillite dans le cadre des financements. Celles-ci sont directement répercutées sur les conditions d'octroi d'hypothèques et concernent tout particulièrement les débiteurs s'approchant de l'âge de la retraite. Ces derniers se voient souvent dans l'obligation de rembourser une partie de leurs engagements afin de respecter le ratio de tenue des charges; il est alors plus facile de rembourser graduellement sa dette ou de provisionner quand les taux d'intérêt sont faibles.

L'amortissement est donc 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 de 3^e pilier ou LPP. ■