

Les propriétaires ont peu intérêt à amortir leurs dettes hypothécaires

Abolition de la valeur locative Les experts sont unanimes. Tant que les taux demeurent bas, il est souvent plus judicieux de conserver son prêt et d'investir son argent.

Delphine Gasche

Correspondante parlementaire

Banques et propriétaires font chauffer leurs calculatrices. L'abolition de la valeur locative, adoubée dimanche par le peuple, révolutionne l'imposition immobilière. Et chacun essaie de déterminer comment en tirer un profit maximal. Côté propriétaires, la principale interrogation est de savoir s'il faut ou non amortir sa dette hypothécaire. Comme les intérêts ne sont plus déductibles des impôts, pourquoi encore payer une dîme aux banques?

Côté établissements financiers, un double risque se profile. Si les propriétaires utilisent leur fortune pour rembourser leurs dettes, ils engrangeraient moins de revenus et auraient moins d'actifs à gérer. Chaque banque a déjà fait ses calculs et estimé à peu près les pertes potentielles. Secret d'affaires oblige, personne ne les dévoile.

On sent toutefois une fébrilité dans le milieu. Les banques et les experts publient papiers explicatifs de la réforme et conseils sur leur site. Ils appellent également à consulter un conseiller financier. Ces derniers reçoivent d'ailleurs déjà beaucoup de coups de fil de leurs clients propriétaires. Les autres peuvent s'attendre à être contactés directement.

Fonds nécessaires pour amortir son hypothèque

La réponse à la question que se posent les propriétaires est complexe, car chaque situation est différente. Quatre experts contactés le confirment: la meilleure solution sera individuelle. Elle dépendra de la fortune globale, du revenu et des envies du propriétaire, mais aussi de sa résistance face aux aléas de la Bourse. Les experts jugent toutefois qu'on ne devrait pas assister à une vague massive d'amortissements. Et ce, pour plusieurs raisons.

La première est terre à terre. Pour rembourser ses dettes, il faut de l'argent. Ça élimine d'emblée tous les jeunes propriétaires qui ont déjà dû racler les fonds de tiroir pour réunir les 20% de fonds propres nécessaires à l'acquisition de leur logement.

L'argent doit en outre être disponible. «En moyenne, les Suisses ont plus de fortune que de dettes, relève Thomas Veraguth, expert immobilier chez Raiffeisen.



Après la suppression de la valeur locative, les propriétaires réfléchissent à un amortissement de leurs dettes. KEYSTONE

UBS. Mais cette fortune est souvent immobilisée dans des entreprises, la prévoyance vieillesse – comme le 2^e pilier et les assurances mixtes – ou encore des placements. Pour rembourser leurs dettes, les Suisses devraient donc vendre leur entreprise, récupérer tout l'argent de leur retraite – ce qui n'est pas autorisé par la loi – et renoncer à des placements financiers.»

Thomas Veraguth déconseille fortement d'adopter cette stratégie. «On concentrerait tous les risques sur l'immobilier. En cas de krach ou de coup dur, on risquerait alors de devoir vendre à perte. Mieux vaut diversifier les actifs pour garder des liquidités à disposition.»

Investissements plus intéressants

Un autre élément de poids plaide pour le maintien des dettes: les taux hypothécaires bas. «Aujourd'hui, les rendements d'un portefeuille diversifié sont généralement plus élevés que les taux hypothécaires, souligne Michel Fleury, spécialiste du marché immobilier chez Raiffeisen. Amortir sa dette revient donc à

perdre de l'argent.» Et l'économiste d'étayer son propos avec un exemple. Une personne dispose de 100'000 fr. Son hypothèque actuelle est à un taux de 2%, soit 2000 fr. par an. Si elle la remboursait, elle économiserait 2000 fr. Si elle la garde et investit les 100'000 fr. dans un portefeuille avec peu de risques et un rendement de 3%, elle pourrait gagner environ 3000 fr. par an. Elle paierait 750 fr. d'impôt sur ces gains et verserait 2000 fr. d'intérêts hypothécaires à la banque. Il lui resterait 250 fr. de plus que si elle avait remboursé son hypothèque. Avec un portefeuille plus ambitieux avec un rendement de 5%, elle pourrait même réaliser un gain de 1750 fr. Des gains qu'il faut multiplier par le nombre d'années que dure le placement. À moins qu'un krach passe par là.

Corentin du Marchie, expert immobilier chez VermögensZentrum (VZ), fait la même analyse. «Avec les taux actuels, il est souvent possible d'obtenir un rendement supérieur au coût de la dette sans prendre de risques excessifs. Le remboursement anticipé n'est

pas nécessairement la stratégie la plus avantageuse.»

Une augmentation des taux hypothécaires pourrait changer la donne. Ils ne restent toutefois pas éternellement à un haut niveau. «Il est donc important d'avoir une bonne stratégie à long terme, poursuit l'économiste. En amortissant sa dette, on immobilise en revanche des capitaux dont on pourrait avoir besoin ultérieurement. Par exemple à la retraite, où les revenus sont souvent plus restreints.»

Facteur humain à prendre en compte

Deux éléments pourraient toutefois pousser les propriétaires à amortir leurs dettes. Certains sont réticents à prendre des risques sur les marchés financiers et pourraient bien préférer miser sur la pierre.

«Pour les personnes qui laissent juste leur argent sur un compte en banque avec un rendement de 0,5% au maximum, il serait en effet plus intéressant de rembourser ses dettes», analyse Michel Fleury, qui reconnaît l'aspect rassurant d'avoir soldé son dû. «On dort mieux.»

Et puis il y a une composante émotionnelle. «Quand on habite le logement, dont on est propriétaire, le remboursement de sa dette peut être influencé par des considérations personnelles, note Corentin du Marchie. Amortir, c'est être encore un peu plus propriétaire.»

L'économiste juge toutefois que ça ne devrait pas être le cas de la majorité des propriétaires. «Les premières statistiques montrent un amortissement de l'ordre de 50 à 150 milliards de francs de la dette des ménages privés. Sur un total de 1200 milliards, ça reste relativement limité. Cela reflète ce que nous observons chez nos clients. Moins de 10% de nos clients envisagent un remboursement partiel ou total de leurs dettes.»

Les amortissements s'étendraient en outre sur une longue période. «Les propriétaires contractent souvent des prêts sur le long terme, note Alexandre Baettig, expert immobilier chez Acanthe. S'ils remboursent avant l'échéance, ils devront payer des pénalités. Cela garantit une certaine inertie du système.» Les banques peuvent donc ranger leurs calculatrices.