

# LA CHRONIQUE PRÉVOYANCE

**D'ALEXANDRE GENET**  
PLANIFICATEUR FINANCIER  
CHEZ BORDIER & CIE NYON



## *Dégager des liquidités avec son hypothèque*

Le renouvellement de votre prêt hypothécaire ne consiste pas uniquement à négocier le meilleur taux d'intérêt. C'est l'occasion d'optimiser l'ensemble de votre situation financière. Il est parfois possible d'augmenter le montant de son prêt pour dégager des liquidités supplémentaires.

Si la valeur de gage du bien immobilier a augmenté depuis son acquisition, et si vos revenus le permettent, les banques sont à priori disposées à accepter une augmentation de votre prêt hypothécaire. D'autant plus si vous avez, lors de l'achat, apporté davantage de fonds propres que cela était nécessaire.

Alors pourquoi générer des liquidités alors qu'elles sont très faiblement rémunérées actuellement? L'objectif est de les réinvestir à bon escient. L'idée consiste à emprunter à un taux inférieur au rendement que vous espérez dégager avec vos placements.

L'avantage évident d'une augmentation de prêt hypothécaire est de disposer d'argent dont vous pourriez avoir besoin pour un projet de rénovation. Ce type de travaux est généralement déductible du revenu imposable, ce qui fait du sens si votre revenu imposable est élevé.

Mais même si vous n'avez pas besoin d'entretenir ou de valoriser votre bien immobilier, il peut être intéressant d'augmenter votre prêt hypothécaire pour:

- faire des rachats dans le deuxième pilier et ainsi améliorer vos prestations en vue de la retraite. Le levier est souvent très important puisque les intérêts hypothécaires vous coûtent 1% ou 2% par an, par exemple, alors qu'un rachat vous permet d'économiser jusqu'à 40% d'impôt sur le revenu (en fonction de votre taux marginal d'imposition sur le revenu) sur une année donnée. Supposons concrètement que vous ayez la possibilité de racheter 100 000 francs dans votre caisse de pension et que votre hypothèque actuelle puisse être augmentée de ce même montant. En procédant de la sorte, vous pourriez économiser jusqu'à 40 000 francs d'impôts.

- rembourser un encouragement à la propriété du logement (EPL), si vous avez utilisé cette option pour l'apport initial lors de l'achat de votre résidence principale. Cela améliore vos prestations retraite et vous permet de procéder à des rachats annuels déductibles de votre revenu, dans le deuxième pilier. Il n'est en effet pas possible de réaliser des rachats déductibles tant que l'EPL n'a pas été totalement remboursé.

L'augmentation du prêt hypothécaire entraîne logiquement des intérêts supplémentaires qu'il faut pouvoir supporter. Cependant, les avantages fiscaux découlant de certaines utilisations du cash libéré permettent de largement contrebalancer cette nouvelle charge d'intérêt déductible.

Il reste important d'évaluer préalablement les avantages et les inconvénients de l'augmentation d'un prêt hypothécaire avant de prendre une décision. Prenez le temps de réfléchir à vos objectifs et ne renouvelez pas votre hypothèque sans obtenir préalablement une analyse globale de votre situation financière.