

Renouvellement hypothécaire

Ce qu'il faut savoir avant de se lancer!

Au même titre que le financement initial de son bien immobilier, le renouvellement de l'hypothèque est une étape clef dans la vie d'un propriétaire. Avec l'envolée du prix de l'immobilier ces dernières années et la hausse plus récente des taux d'intérêt, il est d'autant plus important pour les détenteurs d'une hypothèque de se poser les bonnes questions, et ce au bon moment. Possibilités et risques sont à considérer avec attention. Interview d'Oscar Nuñez, associé chez Plus Financement Immobilier, une société du Groupe Plus SA.

- Votre structure est spécialisée dans le conseil en financement immobilier, mais va bien au-delà en proposant de nombreuses synergies avec les autres entités de votre Groupe. Pouvez-vous nous en dire davantage?

- Plus Financement Immobilier SA se tient au côté des acquéreurs et propriétaires de biens immobiliers pour leur simplifier la vie. Nous accompagnons les clients dans les différentes démarches administratives, étapes et négociations, afin de trouver les solutions les mieux adaptées à leur situation. Cela implique notamment des contacts avec les prestataires financiers: banques, compagnies d'assurance, caisses de pension, etc. Outre le financement hypothécaire, nous sommes en mesure de conseiller efficacement nos clients sur tous les aspects de leurs finances, tant au niveau fiscal et fiduciaire, que pour les questions liées aux assurances privées ou professionnelles avec notre département Plus Corporate. En résumé, Groupe Plus rassemble sous un même toit l'ensemble des compétences qui touchent aux finances et propose ainsi un conseil à 360°. Nos activités s'étendent sur toute la Suisse romande, avec des bureaux à Lausanne, Neuchâtel, Fribourg et Genève.

- A quoi faut-il prêter attention lorsqu'on souhaite renouveler son hypothèque?

- La plupart des propriétaires ont bloqué leur hypothèque sur dix ou quinze ans, mais il est possible de renouveler son crédit deux, voire trois ans, avant l'échéance finale contractuelle. De manière générale, il vaut mieux anticiper et ne pas attendre le dernier moment pour entamer les démarches. Plusieurs éléments sont à prendre en compte. Qu'elle est la valeur actuelle de votre propriété? Cette évaluation est importante, car elle détermine le taux d'endettement (crédit hypothécaire versus valeur estimée). Notre équipe se charge d'estimer votre bien selon la même méthode (hédoniste) que les banques. Un autre point consiste à savoir si votre hypothèque arrive intégralement à échéance ou s'il s'agit uniquement d'une partie (tranche) de celle-ci. Cette question en amène une autre: est-il possible de changer d'établissement bancaire/financier? Si oui, quelles sont les alternatives? Par ailleurs, il s'agit de bien comprendre l'évolution de votre situation personnelle, ainsi que vos projets - à court, moyen ou long terme - et objectifs de vie. Cela concerne, par exemple, l'achat d'une résidence secondaire, une donation aux enfants, la transmission de la



GROUP PLUS

Oscar Nuñez, associé chez Plus Financement Immobilier.

maison, une vente, le financement d'une retraite anticipée, etc. Les impacts sur la fiscalité sont à considérer avec soin. Enfin, l'analyse de la situation des taux d'intérêt au moment du renouvellement de l'hypothèque est importante. Cette problématique est devenue plus complexe puisque les taux - historiquement bas - présentent depuis quelques mois une forte volatilité. Il faut donc être prêt avec votre dossier afin de pouvoir agir au meilleur moment.

- En résumé, le renouvellement peut offrir des opportunités. Est-ce l'occasion d'optimiser l'ensemble de sa situation financière personnelle et d'améliorer sa prévoyance?

- Absolument, c'est une opération stratégique! Nous mettons un point d'honneur à accompagner efficacement nos clients lors de cette étape afin que ces derniers soient conscients des différentes possibilités qui s'offrent à eux - chances et risques -, et qu'ils puissent prendre des décisions en toute connaissance de cause. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR CARLA ANGYAL

Groupe Plus - Plus Financement Immobilier
 Plus Lausanne (siège), avenue du Théâtre 1, 1005 Lausanne
 & Galeries Benjamin-Constant 1, 1003 Lausanne
 Plus Genève, av. de Miremont 25, 1206 Genève
 Plus Neuchâtel, place Coquillon 2, 2000 Neuchâtel
 Plus Fribourg, route du Jura 41A, 1700 Fribourg
 Tél. 021 552 03 10 / E-mail: info@plus-group.ch