Devenir propriétaire à la veille de la retraite

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Générations plus : bien vivre son âge**

Band (Jahr): **- (2012)**

Heft 38

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-831584

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

20 Devenir propriétaire

Même à la soixantaine, quand les enfants sont indépendants, le désir de posséder

Lorsque les enfants ont quitté le nid familial, les banques prêtent à de moins bonnes conditions. Mais rassurez-vous: le rêve de devenir propriétaire est encore réalisable, à quelques encablures de la retraite.

En Suisse, l'achat d'un appartement pour ses vieux jours reste le plus fréquent, soit avec le produit de la vente de la maison familiale, soit avec les capitaux d'épargne. Certains couples, à l'instar des Pasquier, à Bossonnens (FR), préfèrent construire une nouvelle maison (lire encadré).

«La première chose qu'il faut rappeler, c'est que les banques ne prêtent pas aux clients dans la même mesure selon qu'ils ont 50 ans ou une vingtaine d'années, car il faut tenir compte de leurs perspectives de revenus, et donc de leur capacité à assumer les charges hypothécaires à long terme. Ainsi, à 65 ans, le taux d'endettement vis-à-vis de la banque ne doit pas dépasser 66% de la valeur vénale de l'objet convoité. Les fonds propres, c'est-à-dire leur contribution personnelle, apportés sous forme de versement, de gage ou de placements, doivent donc atteindre au maximum 33%. En comparaison, cet apport minimal est de 20% pour les clients âgés de 30 ou 40 ans. Au final, les charges mensuelles ne doivent pas dépasser le tiers du revenu», explique Basile Bioret, responsable prévoyance Credit Suisse Romandie, à Lausanne.

A ne pas oublier…

En outre, il faut savoir que depuis 1995 déjà, il n'est plus possible de retirer la totalité de son 2e pilier après 50 ans. «Au-delà de cet âge, vous ne pouvez retirer, au maximum, que la prestation de libre passage à laquelle vous aviez droit à 50 ans ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle vous avez droit au moment du versement», précise Brigitte Demierre Prikhodkine, rédactrice financière à la Banque cantonale vaudoise, à Lausanne. A noter toutefois que le retrait des avoirs du 2e pilier est possible au plus tard trois ans avant le droit aux rentes AVS.

Quant aux personnes qui ont atteint l'âge de la retraite, les établissements bancaires n'accordent généralement qu'un prêt en premier rang. Les avoirs du 2e pilier ne pouvant être utilisés que pour le financement d'une résidence principale, il faut donc disposer de suffisamment de fonds propres: capitaux d'épargne, vente de titres, rachat d'une assurance vie…

Face à la multitude de possibilités de financement, il est indispensable de solliciter le conseil d'un banquier. Celui-ci analysera les besoins du client: pourquoi veut-il acheter? S'agit-il d'une décision mûrement réfléchie, d'un coup de tête ou d'une nécessité? Il examinera ensuite les perspectives financières du client: attend-il une évolution de sa carrière professionnelle? Envisage-t-il de réduire son temps de travail ou prévoit-il peut-être de prendre une retraite anticipée? La banque établit alors un plan financier. Autrement dit: elle estimera les dépenses annuelles liées au logement futur, puis calculera la marge de manœuvre du client au vu de ses revenus et de sa fortune, afin de déterminer au plus juste ses besoins financiers à long terme. «Il faut être conscient que des charges hypothécaires de 33% à 50 ans pourraient atteindre 50% après le passage à la retraite, du fait de la baisse des revenus», déclare Basile Bioret

Bien se connaître pour bien dormir

Les questions liées à la succession et à la fiscalité devront naturellement être abordées. Seront également pris en considération les risques, tels que perte d'emploi, survenance d'invalidité ou décès. Il s'agit ensuite d'établir ce qu'on appelle dans le jargon le «profil du client». C'est-à-dire qu'il faut déterminer ce que le client est capable de supporter en termes de risques. Par exemple, il y a des personnes qui, avec une hypothèque à taux variable, auraient tendance à ne plus très bien dormir la nuit… Globalement, on distingue trois attitudes possibles face au risque: axée sur la sécurité, pondérée ou dynamique, selon le seuil de tolérance de chacun.

Comme on peut s'y attendre, la banque procédera à sa propre évaluation de l'objet. Si elle estime que celui-ci est trop élevé, elle le fera savoir au client. Et n'entrera pas en matière au-delà du montant de sa propre estimation. Autrement dit, si elle valide le prix d'une villa à 800 000 francs et que le client accepte de l'acheter pour 1 million, elle demandera 200 000 francs supplémentaires de fonds propres…

Procédure assez longue

Reste la question de l'hypothèque. Choisir celle qui convient n'est a priori pas facile. Il existe différentes possibilités: une hypothèque à taux fixe, c'est-à-dire déterminée une fois pour toutes au début de l'emprunt; une hypothèque flex roll-over, recalculée à une fréquence choisie par le client, ou une hypothèque à taux variable, ajustée en permanence à l'évolution des taux du marché.

Les étapes, qui séparent le moment où l'on décide d'acheter ou de construire, et celui où l'on peut enfin prendre possession des lieux tant convoités constituent une longue procédure qui n'est pas non plus une sinécure. Songez à tous les documents qu'il faut rassembler: outre les habituels certificats de salaire et la dernière déclaration d'impôt, on

à la veille de la retraite

ropre maison peut être toujours présent. Est-ce possible, à tout âge?

vous demandera entre autres le bouclement comptable des personnes morales garantes, les justificatifs des avoirs de votre 3e pilier, le règlement et le certificat d'assurance de la caisse de pension, un extrait du Registre foncier ou le contrat de vente, un plan de situation, une attestation d'assurance des bâtiments, etc. Prévoyez donc quelques classeurs fédéraux!

Kzenon

«POUR RECEVOIR NOS ENFANTS ET NOS PETITS-ENFANTS»

Interrogés voilà deux ans par *Générations Plus* au moment d'emménager dans leur nouvelle villa à Bossonnens (FR), les Pasquier espéraient bien y recevoir leurs petits-enfants. C'est chose faite! Avec le recul, Sylvia, 54 ans, ne cache pas son bonheur: «Nous avons fait construire en fonction de nos vieux jours: tout est à niveau, facile d'accès et sécurisé. C'est très confortable! On est aussi satisfait d'avoir opté pour le standard Minergie: on a chaud en hiver et frais en été. Sur le plan financier, nous n'avons eu aucune mauvaise surprise, le budget est respecté et les charges aussi.» Seule ombre au tableau, mais peu de nouveaux propriétaires y pensent lorsque tout est neuf: ne pas avoir prévu un fond de rénovation, au cas où un appareil domestique rendrait l'âme. Avis donc à ceux qui sont sur le point de construire la maison de leurs rêves!