Ma maison, un moyen de financer ma retraite?

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

Objekttyp: **Article**

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

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

Heft 38

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-831586

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

22 Ma maison, un moyen de financer ma retraite?

Imaginez que vous possédez une demeure avec jardin qui vaut environ un million et demi, sans hypothèque. Vous avez 70 ans et aucun héritier. Diverses possibilités existent pour profiter au mieux de cette richesse.

Dukes

Etre propriétaire de son habitation peut s'avérer une charge très lourde lorsque le versement des rentes de retraite ne se substitue que partiellement à celui des revenus. L'âge est aussi un facteur à prendre en compte: peut-on assumer physiquement les travaux de jardinage et d'entretien ou faut-il faire appel à des entreprises spécialisées, dont les services, au fil des ans, augmenteront passablement les dépenses?

Plusieurs solutions s'offrent à vous, mais elles demandent une réflexion de votre part, avant même d'évaluer si elles sont envisageables financièrement.

Les bonnes questions à se poser

Désirez-vous conserver votre bien immobilier? Votre condition physique vous permet-elle d'assumer les travaux d'entretien et, selon vous, pour combien de temps encore? Vos moyens financiers actuels sont-ils suffisants pour assurer ces frais d'entretien ou faudra-t-il trouver des fonds supplémentaires? L'argent que vous aimeriez retirer de votre maison sera-t-il nécessaire, voire indispensable, pour assumer vos charges incompressibles ou sera-t-il utilisé pour vos loisirs?

Ces questions simples sont importantes, car elles vous permettront de planifier vos dépenses après avoir établi votre budget. Vous pourrez ainsi déterminer la somme complémentaire qui vous sera annuellement nécessaire. Dans un second temps, une discussion avec un spécialiste ou votre conseiller bancaire sera opportune pour établir le meilleur moyen de profiter de ces fonds en planifiant les retraits de manière optimale.

PLUSIEURS SOLUTIONS ENVISAGEABLES

1. Le prêt hypothécaire

Si vous désirez continuer à vivre dans votre maison, une des solutions les plus simples consiste à contracter un prêt hypothécaire. Pour les personnes qui ont atteint l'âge de la retraite, les établissements bancaires n'accordent généralement qu'un prêt en premier rang, soit 65% au maximum de la valeur du bien immobilier estimée par la banque.

Le niveau du prêt qui pourra vous être octroyé s'établit toutefois selon des calculs bien précis liés à vos revenus et aux charges qui vous incomberont. Usuellement, ces dernières ne doivent pas dépasser 33% de vos revenus. La somme empruntée servant uniquement à assurer votre train de vie et en l'absence de revenus croissants, de nombreuses banques seront réticentes à vous accorder un prêt dépassant cette limite.

Pour vous faire une idée des montants qui pourraient vous être accordés, vous pouvez effectuer un calcul rapide sur les simulateurs que proposent la plupart des établissements bancaires sur leur site internet.

Prenons toutefois un exemple: pour un couple disposant de revenus mensuels de 9480 fr. (rente AVS maximale de 3480 fr., rentes LPP de 5000 fr. et rente d'un 3e pilier de 1000 fr.), le prêt hypothécaire pourrait être de 300 000 fr., soit 20 000 fr. supplémentaires par année sur 15 ans, non compris les intérêts éventuels, si vous placiez cet argent.

Une fois ce montant déterminé avec la garantie que vous pourrez assurer le paiement des intérêts et des charges de votre domicile, vous pourrez alors profiter de l'argent qui vous sera versé. Il faudra cependant planifier les retraits et éventuellement prévoir des placements sécurisés – comme des obligations de caisse, par exemple – pour ne pas laisser végéter le montant que vous n'utiliserez pas dans l'immédiat.

D'un point de vue fiscal, vous pourrez bénéficier de la déductibilité des intérêts de votre dette hypothécaire.

2. Le viager, les droits d'usufruit et d'habitation

Le contrat d'entretien viager est celui par lequel le vendeur du bien en viager s'oblige envers l'acheteur de ce bien à lui transférer son bien immobilier contre l'engagement de l'entretenir et de le soigner sa vie durant. Cet engagement peut se faire sous plusieurs formes, comme par exemple le paiement au comptant d'une partie de la valeur du logement suivi du versement d'une rente déterminée au préalable pour assurer l'entretien du vendeur. Ce contrat doit être fait devant notaire et sa forme est celle du pacte successoral. La mise en place de ce contrat n'est toutefois pas entièrement définie et reste assez complexe en Suisse, notamment du point de vue fiscal.

De ce fait, un droit d'usufruit (droit de jouissance complet sur le bien immobilier) ou d'habitation (droit de demeurer dans le bien ou d'en occuper une partie) lui sont généralement préférés.

3. La vente du bien immobilier

Une dernière alternative consiste à vous séparer de votre domicile actuel, ce qui constitue vraisemblablement la solution la plus difficile à envisager émotionnellement. Néanmoins, cette issue apparaît parfois inévitable, notamment si votre santé venait à se dégrader et que vous n'arriviez plus à assurer un entretien minimal.

La vente de votre maison générerait un apport de fonds non négligeable, surtout si vous optez pour un appartement aux dimensions plus réduites. Ce dernier présenterait également plusieurs avantages pratiques: une mobilité facilitée (le plus souvent sur un seul étage avec un ascenseur à disposition) pour un entretien limité. Les modalités d'achat de l'appartement doivent être établies de manière optimale, car l'éventualité de conclure un prêt hypothécaire se discutera aussi dans ce cas. Sous réserve du prix d'achat de l'appartement, cette dernière solution est bien celle qui pourrait vous apporter le plus de liquidités.

Il s'agit de pistes de réflexion qui doivent être adaptées à votre situation personnelle, car il faut toujours se garder de conseils globaux dans le choix d'une solution idéale.