Construire après 50 ans, c'est possible

Autor(en): **Sacco, Francesca**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **- (2010)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-832054

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

Construire après 50 ans, c'est possible

Les enfants sont partis, les banques prêtent à de moins bonnes conditions. Pourtant, même à quelques années de la retraite, le rêve de devenir propriétaire peut devenir réalité.

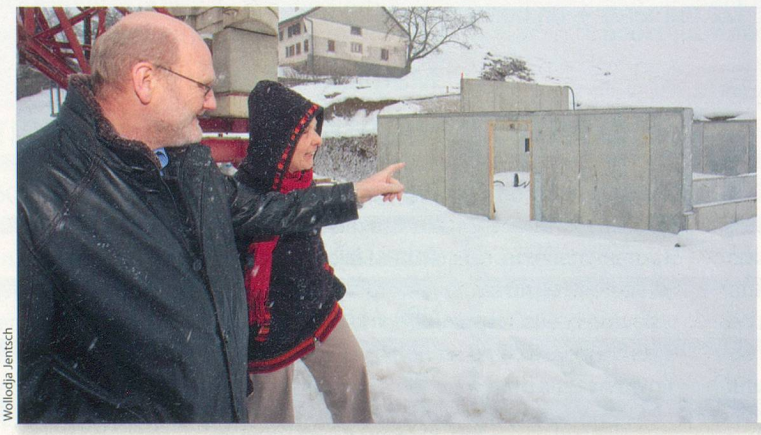
A 66 ans, Johnny Hallyday construit avec sa femme une nouvelle villa de 500 m² à Pacific Palisades, en Californie. La nouvelle n'étonne pas de la part d'une star. Mais beaucoup de couples entreprennent une démarche semblable, à leur échelle et dans l'anonymat le plus complet. Cas le plus fréquent: l'achat d'un appartement pour ses vieux jours, soit avec le produit de la vente de la maison familiale, soit avec les capitaux d'épargne. Certains couples, à l'instar des Borcard, en Gruyère, et des Pasquier, à Bossonens, voient même un peu plus grand: ils construisent une nouvelle maison *(lire encadrés)*.

«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 leurs charges à long terme. Ainsi, à 60 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, apportée sous forme de versement, de gage ou de placements, doit donc atteindre les 34%. 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.

Conseils indispensables

En outre, il faut savoir qu'il n'est plus possible de retirer la totalité de son 2e pilier après 50 ans. «Les personnes au-delà de cet âge peuvent choisir entre deux solutions: libérer la moitié de l'avoir seulement, ou toucher la somme à laquelle ils auraient eu droit à 50 ans», précise Paul Coudret, porte-parole de la Banque cantonale vaudoise, à Lausanne. Il faut donc disposer de suffisamment de fonds propres: capitaux d'épargne, vente de titres, rachat d'une assurance vie...

«Le plus difficile a été **de faire le premier pas,** de



Wollodja Jentsch

A Maules, dans le district fribourgeois de la Gruyère, Victor et Claudine Borcard se lancent à 60 ans dans une grande aventure: construire une nouvelle maison pour leurs vieux jours. Ils loueront à l'une de leurs filles la ferme et ses 4000 m² de terrain qu'ils ont achetés dans les années 70 pour quelque 60 000 francs. «À l'époque, c'était une certaine somme. Et je n'avais pas un sou.

Une maison à soi? Dès 60 ans, il faut apporter au moins un tiers de fonds propres.

A vrai dire, il existe tant de solutions de financement qu'il est indispensable de solliciter le conseil d'un banquier. Celui-ci commencera par analyser les besoins du client: pourquoi veut-il acheter? S'agit-il d'un rêve longuement ressassé, d'un coup de cœur, d'une nécessité? On examinera ensuite les perspectives financières du client: attend-il une promotion, envisage-t-il de baisser son temps de travail ou prévoit-il de prendre une retraite anticipée? La banque établit alors un plan financier. C'est-à-dire qu'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 ses besoins financiers à long terme au plus juste. «Il faut être conscient que des charges mensuelles de 33 % à 50 ans pourraient atteindre 50 % après le passage à la retraite, du fait de la baisse de revenus», déclare Basile Bioret.

Arriver à dormir la nuit

Les questions liées à la succession et à la fiscalité devront na-

se dire allez, **on va construire»**

A vrai dire, je n'avais même pas de quoi payer le notaire», se souvient Victor. Le toit sera entièrement refait à deux reprises. «Je ne sais pas combien j'ai investi pour la restaurer. Certainement plusieurs centaines de mille», estime Victor. Il est très fier du résultat: «Cette maison a un charme fou.» Mais, depuis longtemps, il rêvait de construire une maison avec vue sur le Moléson, 2002 mètres d'altitude. «Le plus difficile a été de faire le premier pas, de se dire: allez, maintenant, on va construire», précise Claudine.

Un challenge excitant

Le premier coup de pioche a été donné l'automne dernier. «C'est fascinant de voir cette maison pousser sous nos yeux. Nous avons décidé de faire quelque chose de totalement différent de la ferme que nous habitons, et que nous n'avons pas pu construire nous-mêmes. Nous voulons quelque chose qui nous appartienne complètement, de moderne, de contemporain, avec beaucoup plus de lumière», déclare Victor.
Un challenge excitant qui les absorbe, de leur propre aveu, «presque en continu» depuis des mois. **F. Sa.**

turellement 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: conservatrice, pondérée ou dynamique, selon le seuil de tolérance du client.

Comme on peut s'y attendre, la banque procédera à sa propre évaluation de l'objet: elle doit «valider le prix». 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 qu'elle considère elle-même comme juste. Autrement dit, si elle valide le prix d'une villa à 800 000 francs et que le client accepte de l'acheter pour un million, elle demandera 200 000 francs supplémentaires de fonds propres…

S'armer de patience

Reste la question de l'hypothèque. Choisir celle qui convient n'est à priori pas facile. Il existe près d'une dizaine de possibilités: «fixe», c'est-à-dire déterminée une fois pour toute au début de l'emprunt, «flex roll-over», recalculée à une fréquence choisie par le client, «flex», réadaptée tous les trois mois, «à taux variable», ajustée en permanence à l'évolution du marché, «mix», variant selon la conjoncture jusqu'à un taux maximal prédéfini, etc.

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 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. Bref, prévoyez quelques classeurs fédéraux!

Francesca Sacco

«**Pour recevoir** nos enfants et nos petits-enfants»

Wollodja Jentsch

Dans trois semaines, les Pasquier quitteront leur petit meublé pour emménager dans leur nouvelle maison, à Bossonnens, dans le district fribourgeois de la Veveyse. Ils l'ont fait construire pour leurs vieux jours, à 50 ans. Comme les Borcard, ils ont opté pour le standard Minergie. «Dans le passé, nous avions déjà acheté un appartement en PPE, puis une maison, mais l'endroit était trop bruyant à notre goût. Nous avons finalement décidé de construire», explique Sylvia Pasquier, 52 ans.

Pour le couple, il ne s'agit pas seulement du lieu de vie de leur retraite, mais également d'un placement financier. «Nous ne voulions pas d'une sorte de petit nid d'amour qui n'aurait pas pu accueillir une famille. D'abord, nous comptons y recevoir nos enfants, et nous espérons aussi avoir un jour des petits-enfants! Nous avons eu envie de construire pour l'avenir. Penser que nos enfants voudront peut-être y habiter. De toute façon, il faut être pragmatique, construire plus petit revient pratiquement aussi cher!» **F. Sa.**