

Conseil en planification de la retraite

Comment financer mon logement une fois à la retraite?

Ce mémento a pour objectif de vous aider à répondre à cette question importante – un entretien conseil complet chez Raiffeisen sera un gage de sécurité afin de prendre la bonne décision.

Pour une fois, tous les spécialistes sont unanimes: à l'avenir, la propriété du logement jouera un rôle encore plus important dans la prévoyance vieillesse. Les raisons:

- Votre bien immobilier est moins sensible aux baisses systémiques que le 1^{er} et le 2^e pilier.
- Vous avez la possibilité de réduire votre dette hypothécaire en vue d'adapter les coûts de votre logement à vos revenus à la retraite.
- De plus, un bien immobilier correctement entretenu conservera sa valeur.

Priorité aux besoins individuels

La solution idéale pour se loger est une question primordiale. Si les jeunes choisissent spontanément un logement sans beaucoup se préoccuper de cette question, avec l'âge celle-ci prend des formes existentielles.

- Dois-je changer de logement en prévision de ma retraite?
- Dois-je amortir au plus vite mes prêts hypothécaires pour maintenir au plus bas ma charge financière?

Les réflexions rationnelles, et en premier lieu celles d'ordre financier ou qui font appel aux émotions telles que le style de vie, la qualité du logement ou le réseau de relations personnelles, jouent un rôle essentiel. Aussi nous recommandons dans tous les cas de réfléchir suffisamment tôt à sa situation et de prévoir sérieusement son logement pour la troisième phase de sa vie.

Changements en tant qu'opportunité

Des questions concrètes sur la future forme de logement s'imposent d'elles-mêmes aux propriétaires lorsqu'ils perdent en mobilité, ont du mal à monter les escaliers ou éprouvent plus de peine que de plaisir à entretenir leur jardin. A la retraite, se loger et être propriétaire sont deux thèmes étroitement liés. La plupart des gens ont du mal à les aborder, devoir changer est souvent vécu comme une menace personnelle. Lorsque l'on s'est attaché à son logement pendant des années, voire des décennies, il est difficile d'y renoncer, bien entendu. S'en séparer peut être un processus très douloureux. Plus on repousse la décision, plus elle se complique. Mais, tôt ou tard, une situation de vie différente ou la santé forcent les propriétaires à abandonner le bien qu'ils chérissent tant.

Il est donc d'autant plus important de se poser les bonnes questions au bon moment. Ceux qui y parviennent s'ouvrent de nouveaux horizons. S'ils remplacent la question «Qu'abandonnons-nous?» par «Qu'allons-nous y gagner?», alors la nostalgie fait place à l'attrait de la nouveauté. Des personnes trouvent même qu'il est passionnant de redéfinir leur cadre de vie à la retraite. Elles disposent soudain de plus de temps et d'un capital qui vient de se libérer pour voyager, pratiquer de nouveaux loisirs ou s'acheter un domicile sous le soleil.

Les personnes qui s'occupent suffisamment tôt de leurs besoins en matière de logement à la retraite peuvent envisager l'avenir plus sereinement.

Nous nous ferons un plaisir de vous AIDER à répondre à cette question importante.

Check-up du logement

Quand le moment est-il venu de se préoccuper de ce thème? Et de quelle manière? A partir d'un certain âge, le mieux est de procéder à un check-up du logement tous les deux ou trois ans. Les occasions idéales sont le départ des enfants qui deviennent autonomes et quittent la maison de leurs parents ou le début de la troisième phase de vie, généralement entre 50 et 60 ans. Les questions suivantes sont donc très importantes:

- Quels sont les avantages de mon / notre logement actuel?
- Qu'est-ce qui me / nous pèse de plus en plus dans mon / notre logement actuel?
- Comment d'ores et déjà alléger cette situation?
- Où aurai-je / aurons-nous envie d'habiter à l'avenir?
- Où aurai-je envie d'habiter si mon partenaire décède?
- De combien d'espace ai-je / avons-nous besoin?
- Qu'offre l'environnement? (commerces, transports publics, médecins, hôpitaux, culture)
- Qu'offre-t-il de moins en moins? (sécurité, espaces verts, possibilités de promenades, réseau social)
- Dans quelle mesure est-ce je m'y sens / nous nous y sentons en sécurité?

Répondre sincèrement à ces questions conforte les personnes dans leur situation actuelle ou ouvre de nouvelles perspectives. Si un changement est envisagé, la question de savoir ce que le logement actuel va devenir finit par se poser tôt ou tard: faut-il le louer, le léguer ou le vendre? Bien que, dans de nombreux cas, la location ou le legs soient les solutions préférées, il s'avère que la vente est souvent la meilleure alternative. Ce sont généralement des raisons personnelles, familiales ou financières qui incitent à prendre la décision.

Il est rare que l'option de la location, qui est pourtant très attractive à première vue, soit judicieuse sur le long terme.

Les appartements et les maisons individuelles ne sont pas un placement du capital. En comptant les frais de gestion, ils couvrent rarement les coûts. Conserver son logement pour qu'il reste dans la famille est un souhait malheureusement difficile à réaliser. Il donne souvent plutôt lieu à des litiges. Les descendants ont parfois du mal à s'entendre sur le prix ou peuvent être plusieurs à manifester leur intérêt pour le bien. Celui qui le rachète doit par ailleurs être financièrement en mesure de reverser leur part aux autres héritiers.

Prévoir une éventuelle vente

C'est justement parce que la décision de vendre est difficile à prendre qu'il est important de planifier cette option avec soin:

- Quand faut-il vendre?
- Qui doit mener les négociations?
- Comment fixer le meilleur prix possible?
- Quelles sont les conséquences fiscales?

Il est important de savoir que le facteur temps joue un rôle essentiel. Ne pas vendre sous la pression est un gros avantage en matière de prix. Planifier la vente avec un agent immobilier réputé est souvent une bonne idée. Dans cette phase, il ne faut pas encore verser d'honoraires. Souvent un agent immobilier peut aider à trouver un bien à acheter ou à louer.

Une étude régulière de la situation est utile afin de prévoir d'éventuelles mesures suffisamment tôt:

Amortissement	Le prêt hypothécaire en 2 ^e rang n'est pas le seul à devoir être remboursé. En fonction du revenu à la retraite, le prêt en 1 ^{er} rang doit aussi l'être.
Valeurs patrimoniales	En vue de la troisième phase de vie, l'idée est de vérifier si les valeurs patrimoniales doivent être utilisées pour rembourser le prêt hypothécaire.
Impôts et valeur locative	Les impôts (taux marginal d'imposition) sont un facteur clé pour savoir si le prêt doit être amorti ou non. Si la déduction des intérêts débiteurs est inférieure à la valeur locative, la charge fiscale augmente.
Rénovation	Les investissements destinés à sauvegarder la valeur peuvent être déduits des impôts. Si possible, ils doivent être effectués de manière échelonnée. Généralement, le revenu imposable est supérieur avant la retraite. Il peut donc valoir la peine de les réaliser avant le départ à la retraite.
Valeur du bien immobilier	La valeur du bien est importante pour l'avance et donc pour la répartition entre un prêt hypothécaire en 1 ^{er} rang et en 2 ^e rang. Afin que la valeur du bien puisse être maintenue, des rénovations ciblées sont indispensables. Avant de se décider à rembourser le prêt hypothécaire ou à l'augmenter, il est recommandé de contacter sa banque.

La capacité financière à l'âge de la retraite

Avant le départ à la retraite, les coûts de logement indicatifs ne doivent en aucun cas dépasser 33⅓% du revenu brut pour que la capacité financière soit considérée comme garantie. L'évaluation de la capacité financière avant le départ à la retraite repose sur le revenu brut (salaire net plus cotisations aux assurances sociales), après le départ à la retraite sur le revenu de la rente (net). Après le départ à la retraite, la capacité financière est jugée «garantie» si les coûts de logement indicatifs ne dépassent pas 38% de la rente de vieillesse (règlement interne de Raiffeisen).

Situation avant le départ à la retraite		Situation après le départ à la retraite	
Situation en matière de revenus		Situation en matière de revenus	
Revenus d'act. lucrative	CHF 105'000.–	Rente AVS	CHF 43'020.–
		Rente LPP	CHF 37'700.–
		Total	CHF 80'720.–
Financement du bien immobilier		Financement du bien immobilier	
Valeur du bien	CHF 650'000.–	Valeur du bien	CHF 650'000.–
Fonds propres	– CHF 180'000.–	Fonds propres ⁴	– CHF 228'000.–
Financement de la banque	CHF 470'000.–	Financement de la banque	CHF 422'000.–
• dont prêt 1 ^{er} rang	CHF 422'500.–	• dont prêt 1 ^{er} rang	CHF 422'000.–
• dont prêt 2 ^e rang	CHF 47'500.–		
Coûts de logement		Coûts de logement	
Intérêts ¹	CHF 23'500.–	Intérêts (5% prêt 1 ^{er} rang)	CHF 21'100.–
Amort. annue ²	CHF 3'200.–	Amort. annue ²	CHF —
Frais/entretien ³	CHF 6'500.–	Frais/entretien ³	CHF 6'500.–
Charge annuelle	CHF 33'200.–	Charge annuelle	CHF 27'600.–
Charge annuelle	31,6%	Charge annuelle	34,2%

¹ 5% taux indicatif prêts hypothécaires

² Remboursement prêt hypothécaire en 2^e rang dans les 15 ans ou au plus tard avant le départ à la retraite (arrondi)

³ 1% de frais annexes de la valeur vénale

⁴ Amortissement du prêt hypothécaire en 2^e rang d'environ 48'000 (arrondi)

Cet exemple montre nettement qu'avec le remboursement du prêt hypothécaire en 2^e rang jusqu'au départ à la retraite, la capacité financière de la charge des intérêts est généralement garantie à la retraite.

Est-il judicieux de réduire sa dette hypothécaire?

Même si la capacité financière est garantie sans problème, la question de savoir si le prêt hypothécaire doit encore être amorti se pose. Dans de nombreux cas, la décision est surtout d'ordre émotionnel. Le fait de ne plus être endetté ou très peu procure un sentiment de sécurité et d'indépendance. Il convient bien entendu de considérer ce sujet de manière rationnelle, d'un point de vue financier. Le principe est le suivant: avec l'argent qui n'est pas utilisé pour l'amortissement, il faut générer des rendements au moins équivalents au montant des intérêts de la dette. Si on choisit en plus une forme de placement dont les rendements ne sont que faiblement imposés, la situation est plus avantageuse du fait de la déduction des intérêts débiteurs.

Pour déterminer si une telle option est intéressante pour vous, il convient de tenir compte de:

- votre profil d'investisseur (en particulier de votre capacité et de votre disposition à assumer des risques)
- vos attentes en matière de rendement
- votre charge fiscale, respectivement votre taux marginal d'imposition
- l'évolution des taux d'intérêt de vos prêts hypothécaires

Conseil personnalisé

Lors de la planification du départ à la retraite, tous les thèmes importants sont liés les uns aux autres: Il s'agit de trouver l'équilibre entre les revenus, les dépenses, le patrimoine, les dettes, les risques ainsi que les aspects fiscaux et successoraux – c'est justement lorsque l'on prévoit de changer de forme de logement qu'une réflexion sur ces thèmes est indispensable. Gagnez en sécurité pour prendre ces décisions avec un conseil complet en planification de la retraite de votre Banque Raiffeisen.

Vous recevrez de plus amples information:

- auprès de votre conseiller Raiffeisen
- sur internet sur www.raiffeisen.ch/retraite
- par téléphone de la part de votre Banque Raiffeisen

Mentions légales

Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. Il ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Les exemples, informations et remarques mentionnés sont fournis à titre indicatif et peuvent par conséquent varier au cas par cas. Des différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.

Raiffeisen Suisse société coopérative («Raiffeisen Suisse») ainsi que les Banques Raiffeisen font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue.

Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.