

RAIFFEISEN

# «Quel type de logement pour ma retraite?»

## Evénement en ligne

Raiffeisen Suisse | Lausanne | 29.05.2024



# Bienvenue

Vos intervenants du jour



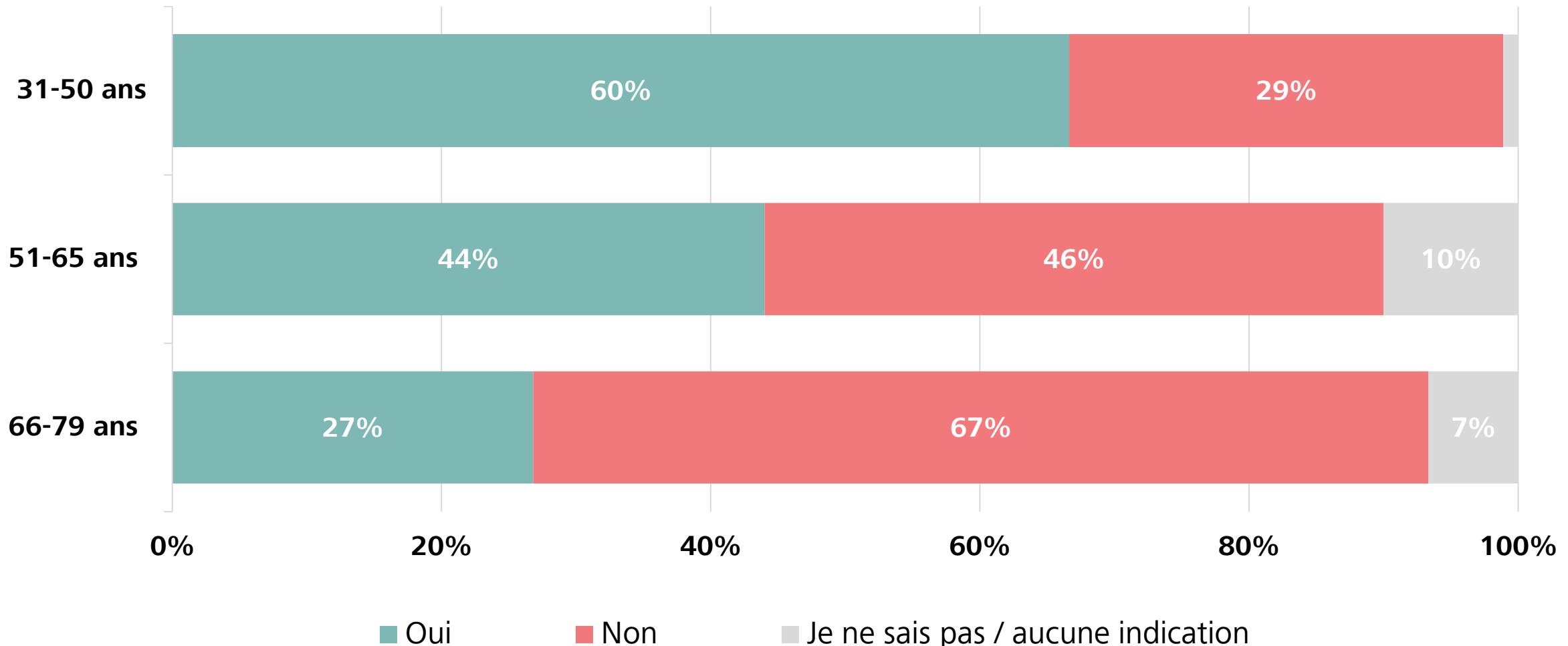
**Damien Combelles**  
Spécialiste en planification  
financière chez Raiffeisen Suisse



**Lukas Taboada**  
Membre de la direction à la Banque  
Raiffeisen d'Yverdon-les-Bains

# Pourriez-vous envisager de vendre / transmettre votre logement?

Beaucoup de seniors souhaitent rester dans leur logement.



# Mon futur logement

3 questions à se poser avant la retraite



90% des propriétaires de logements entre 55 et 63 ans  
**réfléchissent au thème du logement et de la retraite –**  
mais **seulement 16%** se font **conseiller**

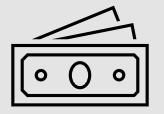
**1. Où est-ce que j'aimerais vivre?**



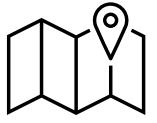
**2. Comment est-ce que j'aimerais vivre?**



**3. Que puis-je me permettre financièrement?**



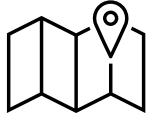
# Rester dans mon logement ou déménager ?



RAIFFEISEN

# Je veux rester...

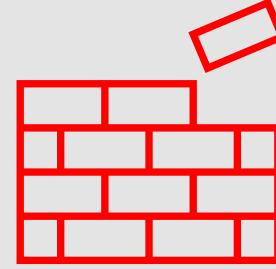
Questions à se poser



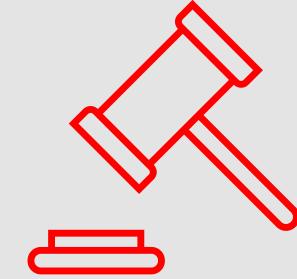
Capacité  
financière



Amortir ou augmenter  
son hypothèque



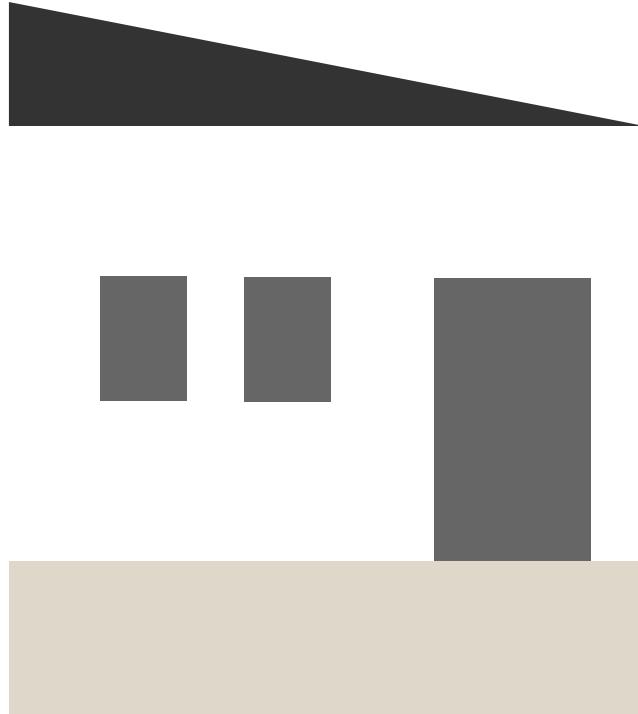
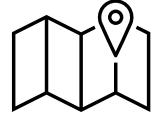
Transformer ou  
rénover



Droit d'habitation  
ou usufruit

# Financement et capacité financière pour le logement

## Le rapport est décisif



### Fonds propres vs dettes

Hypothèque de 2<sup>e</sup> rang  
max. 13,3%

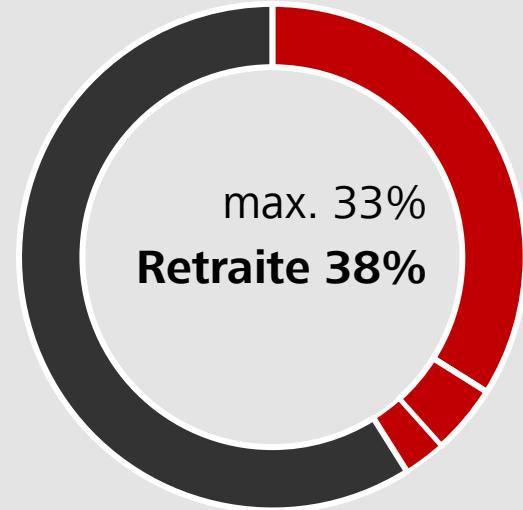
Hypothèque de 1<sup>er</sup> rang  
max. 66,6%

Fonds propres min. 20%

### Revenus vs coûts

Revenus

Coûts



# Amortissement de l'hypothèque

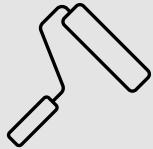
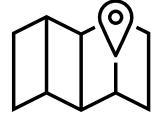
Payer ses dettes ou avoir plus d'argent pour vivre?



RAIFFEISEN

# Rénovation ou transformation?

Tenez compte de vos besoins et du moment adéquat



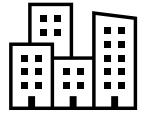
**Rénovation**



**Transformation**

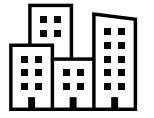


Variant: je déménage...

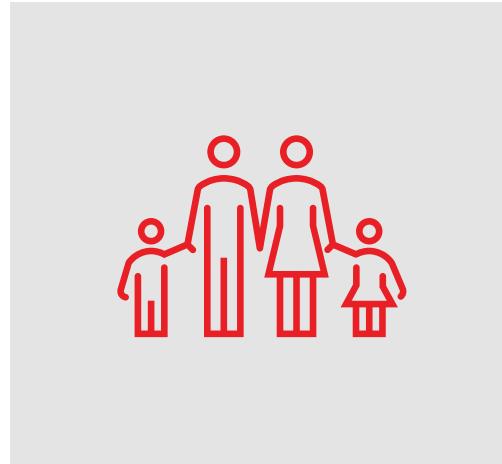


RAIFFEISEN

# ...quelles sont les options ?



**Vente**



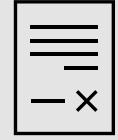
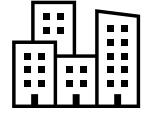
**Transmission**



**Location**

# Où et comment vais-je vivre après avoir déménagé?

Location vs achat



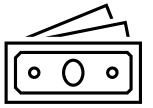
**Location**



**Achat**

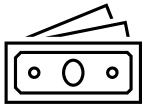


# Financement – que puis-je me permettre?



RAIFFEISEN

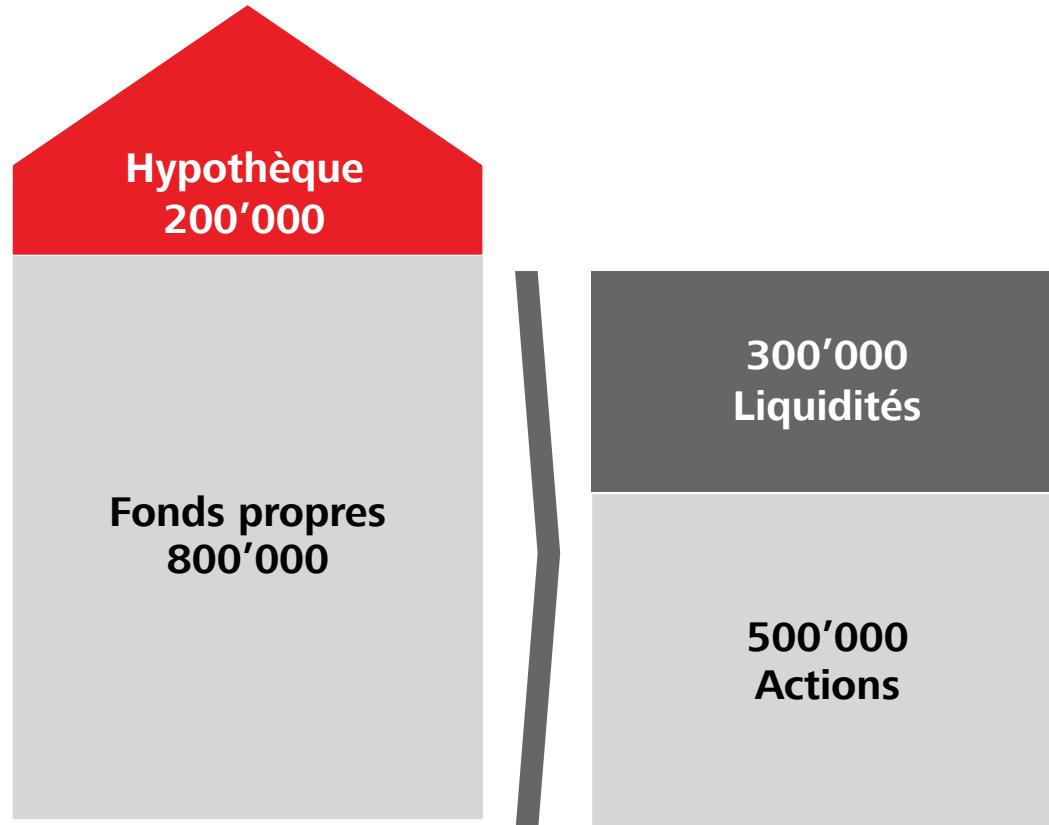
**«Vivre dans mon logement actuel est la solution la plus avantageuse.»**



## Le capital doit être pris en compte

## Logement en propriété

1 mio



	<b>Logement en propriété (en francs)</b>	<b>Logement en location (en francs)</b>
Intérêts hypothécaires* / loyer	5'000	24'000
Entretien / frais accessoires	10'000	4'000
<b>Dépenses</b>	<b>15'000</b>	<b>28'000</b>
Dépenses supplémentaires		<b>13'000</b>
Produit des dividendes 2,5% de 500'000**	0	<b>12'500</b>
		<b>Différence</b>
		<b>CHF 500.-</b>

\* Hypothèse: taux hypothécaire 2.5%

\*\* Rendement moyen des dividendes sur le marché suisse des actions (SMI) depuis 2000

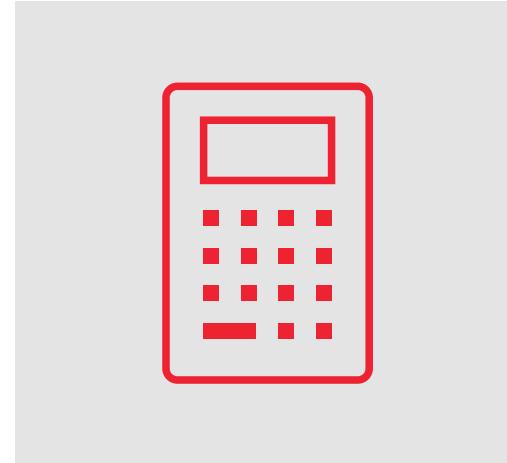
# Points essentiels



**Déterminez votre  
objectif de  
logement**



**Réfléchissez-y  
suffisamment tôt**



**Demandez conseil**

**Nous restons à votre  
disposition pour toute  
question.**

# Liens utiles et outils d'aide

## Thème «Planification de la retraite»



[Vers le conseil en planification de la retraite](#)



[Planifiez soigneusement votre retraite](#)



[5 conseils de prévoyance pour votre planification de la retraite](#)

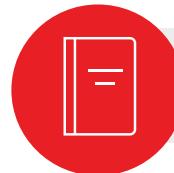
## Thème «Logement»



[Vendre ou transmettre?](#)



[Trouver votre bien immobilier avec Raiffeisen](#)



[Logement après 55 ans – Le guide](#)



**Merci de votre  
attention!**

Plus d'informations sur  
**raiffeisen.ch/retraite**

# **Q&R – les questions du public**

## Thème **retraite et logement**: plus d'information sur «acheter ou louer» [ici](#)

Question	Réponse
Quel intérêt y a-t-il à amortir fortement ses hypothèques au moment de la retraite et d'immobiliser ainsi du capital?	Outre les considérations purement financières (différentiel de taux), il est primordial de n'amortir son hypothèque qu'avec du patrimoine qui ne sera pas nécessaire ultérieurement. Une planification des liquidités à moyen et long terme permet d'identifier la part des moyens financiers nécessaires pour permettre une flexibilité financière sur le moyen terme ainsi que la part qui servira, sur le long terme, à maintenir son niveau de vie.
J'ai 54 ans et je souhaite prendre ma retraite à 64 ans. Est-il judicieux d'acheter mon propre logement et de sortir l'argent de ma caisse de pension pour réduire mes frais de logement à la retraite?	Si vous utilisez les fonds de votre caisse de pension pour acquérir un nouveau logement, vous allez réduire votre revenu une fois à la retraite. C'est pourquoi il est judicieux d'effectuer une planification financière complète pour évaluer les deux scénarios: sortir ou non des capitaux de sa caisse de pension.

## Thème **retraite et logement**: plus d'information sur «acheter ou louer» [ici](#)

Question	Réponse
Une fois à la retraite, la mise en location du logement ne fait-elle pas plus sens que sa vente?	Tout dépend de votre situation et de vos projets de vie. La mise en location du bien immobilier peut être judicieuse si votre objectif consiste à le conserver dans la famille. Il faut toutefois tenir compte des divers frais et risques lors d'une location. Ces aspects peuvent rapidement devenir un «piège». Il y a également lieu de prendre en considération les charges supplémentaires relatives à votre nouveau logement.
Je veux prendre ma retraite hors de Suisse (Afrique, Asie ...). Dois-je louer mon bien ou le vendre avant de partir à la retraite ?	Tout dépend de votre situation et de vos projets de vie. La mise en location du bien peut se révéler d'autant plus complexe avec la distance géographique.

## Thème **retraite et logement**: plus d'information sur «acheter ou louer» [ici](#)

Question	Réponse
Je possède plusieurs domiciles en Suisse. Selon quels critères est-ce que le choix de mon domicile principal sera-t-il défini? Le système de résidences à la semaine ne sera plus en vigueur.	Est considéré comme lieu de résidence principale celui où se trouve «de manière déterminante» le centre de vos intérêts vitaux. Dans la commune de la résidence secondaire (durée de séjour de plus de trois mois), il est obligatoire de s'inscrire comme résident (résidence secondaire). En principe, on paie des impôts dans la commune de sa résidence principale. Si celle-ci ne peut pas être clairement attribuée, nous vous recommandons de vous renseigner auprès des communes ou de votre conseiller fiscal, en particulier si des biens immobiliers sont concernés.

## Thème **capacité financière**: plus d'info sur «capacité financière d'une hypothèque» [ici](#)

Question	Réponse
Est-il réaliste que l'hypothèque ne représente plus que 20% de la valeur du bien immobilier, comme dans l'exemple que vous avez présenté?	Oui, c'est tout à fait possible. Entre l'augmentation de la valeur du bien au fil des ans et des amortissements réguliers, il n'est pas rare de rencontrer de telles situations.
Quel est le taux d'intérêt actuel pour la capacité financière?	Le calcul est effectué sur la base d'un taux d'intérêt calculatoire de 5%, auquel s'ajoutent 0,7 à 1,5% de frais annexes appliqués sur la valeur vénale (valeur de marché) du bien.
Le calcul de la capacité financière est-il appliqué de la même manière, que l'on soit retraité ou non?	En principe oui, le rapport entre le total des coûts calculés et le revenu (brut) est déterminant. Lorsque vous êtes en activité professionnelle, le total des coûts pour le logement ne doit pas dépasser 33% du revenu brut. Une fois à la retraite, ce seuil augmente à 38% chez Raiffeisen. Il faut tenir compte du fait qu'à la retraite, le revenu est généralement réduit de 30 à 40%.

## Thème **capacité financière**: plus d'info sur «capacité financière d'une hypothèque» [ici](#)

Question	Réponse
<p>En matière de financement, on parle toujours du revenu brut pour ce qui est de la capacité financière. Une fois à la retraite, on ne dispose plus que d'un revenu net.</p> <p>Comment se présente le calcul de la capacité financière?</p>	<p>Le revenu total sert ici de base. En règle générale, il s'agit des rentes de l'AVS et de la caisse de pension. Celles-ci sont rapportées aux coûts théoriques calculés et ne doivent pas dépasser un ratio maximum de 38%. La différence entre le revenu brut et le revenu net a été prise en compte dans le calcul des 38% une fois à la retraite, contre 33% en activité professionnelle.</p>
<p>Si on demande un renouvellement de son prêt hypothécaire à 60 ans, est-ce que la banque va anticiper l'arrivée à la retraite dans la capacité financière?</p>	<p>Il n'existe pas de d'obligation systématique de revoir la totalité du dossier de financement lors d'un renouvellement hypothécaire (produit). S'il n'y pas eu d'événement particulier et que le paiement des intérêts et de l'amortissement ont toujours été honorés dans les délais, il n'y pas de nécessité de réévaluer la situation du client. Il est par contre toujours conseillé de s'informer des conséquences financières du passage à la retraite.</p>

## Thème **succession**: plus d'info sur «succession et mandat pour cause d'inaptitude» [ici](#)

Question	Réponse
Comment bien transmettre son logement à ses enfants?	<p>Vous trouverez plus d'informations en visionnant l'enregistrement de l'événement digital consacré au thème <a href="#">«Transmission d'un logement en propriété au sein de la famille»</a> du 23.05.2023.</p>
Je vis avec mon partenaire. J'ai également deux enfants qui ne sont pas de lui. Comment puis-je le protéger pour qu'il ne doive pas quitter la maison si je meurs avant lui?	<p>Nous recommandons ici un règlement successoral avec une clause bénéficiaire pour le partenaire. Il existe diverses possibilités à cet effet. Par exemple, le favoriser en tant qu'héritier dans le cadre de la quotité disponible ou lui accorder un usufruit sur le bien immobilier. Nous vous recommandons de vous faire conseiller individuellement à ce sujet.</p>
Si je cède ma maison à notre fille au «prix coûtant» (et que je renonce ainsi à environ 400'000 francs) et que je dois aller dans un home dans 20 ans et que j'ai éventuellement besoin de prestations complémentaires: dois-je m'attendre à des réductions?	<p>Vous trouverez plus d'informations en visionnant l'enregistrement de l'événement digital consacré au thème <a href="#">«Transmission d'un logement en propriété au sein de la famille»</a> du 23.05.2023.</p>

## Thème **succession**: plus d'info sur «succession et mandat pour cause d'inaptitude» [ici](#)

Question	Réponse
Puis-je également léguer un appartement en copropriété à ma filleule tout au long de sa vie et éviter l'impôt sur les bénéfices? Conserver le droit d'habitation contractuel, est-ce que cela fonctionne ou est-ce totalement impossible?	Nous comprenons la question dans le sens où vous souhaitez faire don d'un appartement à notre filleule de votre vivant, sous réserve d'un droit d'habitation à vie. En principe, c'est possible, mais il y a plusieurs points à prendre en compte. Le volet fiscal, notamment, doit être réfléchi au niveau cantonal - il s'agit de l'impôt sur les donations. Le degré de parenté avec votre filleule est déterminant pour le calcul. Nous vous recommandons d'en discuter individuellement avec un(e) expert(e).
Donation immobilière avec usufruit et conséquence sur un éventuel besoins de prestations complémentaires en futur?	Vous trouverez plus d'informations en visionnant l'enregistrement de l'événement digital consacré au thème <a href="#">«Transmission d'un logement en propriété au sein de la famille»</a> du 23.05.2023.
Si je rentre en EMS à 90 ans, est-ce que j'ai avantage à vendre mon appartement ou à le louer ? Est-ce que je peux perdre ma fortune ?	Vous trouverez plus d'informations en visionnant l'enregistrement de l'événement digital consacré au thème <a href="#">«Transmission d'un logement en propriété au sein de la famille»</a> du 23.05.2023.

## Thème **conseil**: plus de détails sur «conseil en planification de la retraite» [ici](#)

Question	Réponse
Combien coûte un conseil individuel en planification de la retraite chez Raiffeisen?	Veuillez vous adresser à votre conseiller personnel de votre Banque Raiffeisen.
Quel est le coût d'une estimation immobilière pour mon logement?	Vous pouvez faire évaluer votre bien immobilier <a href="#">en ligne</a> de manière simple et rapide. Si vous souhaitez vendre votre logement, nous vous recommandons de vous adresser à votre conseiller à la clientèle personnel de votre Banque Raiffeisen.

# **Votre objectif. Notre conseil en planification de la retraite.**

Vous avez encore des questions sur le thème de la retraite ou souhaitez savoir où vous en êtes en matière de prévoyance? Nous nous ferons un plaisir de vous aider lors d'un entretien conseil personnalisé.