

Conseil en retraite

Comment financer mon logement pendant ma retraite?

Le présent mémorandum vous aidera à trouver la bonne réponse à cette importante question. Un entretien conseil global chez Raiffeisen vous apportera la certitude d'avoir pris la bonne décision.

Pour une fois, les spécialistes sont unanimes: la propriété du logement jouera à l'avenir un grand rôle dans la prévoyance vieillesse.

- Etre propriétaire de son logement, c'est disposer de quatre murs moins sensibles aux variations financières inhérentes aux systèmes des 1^{er} et 2^e piliers.
- Pour adapter les coûts du logement aux revenus après le départ en retraite, il est possible de réduire la dette hypothécaire en fonction des besoins de chacun.
- En outre, un bien immobilier bien entretenu conservera toujours sa valeur.

Vos besoins personnels sont prioritaires

Tout au long de la vie, la situation d'un logement idéale est une question centrale. Si l'on y répond avec spontanéité et décontraction dans ses jeunes années, cette question revêt avec l'âge avançant un aspect plutôt existentiel.

- Faut-il que je change de logement encore une fois au moment du départ à la retraite?
- Faut-il que j'amortisse mes hypothèques au maximum pour maintenir ma charge financière aussi bas que possible?

Les réflexions rationnelles, avant tout financières jouent un rôle décisif, mais aussi les questions émotionnelles comme style et qualité de vie ou le réseau de relations personnelles. C'est pourquoi il est toujours

conseillé de réfléchir très tôt à sa propre situation à l'âge de la retraite et de planifier avec beaucoup de sérieux une solution convenable en matière de logement pour la troisième partie de sa vie.

Tout changement constitue une chance

C'est au plus tard lorsque la mobilité diminue, que les escaliers deviennent pénibles à monter et au moment où le jardin devient plutôt une charge et moins un plaisir que les propriétaires du logement en question se posent des questions concrètes quant à leur futur habitation. Le logement et la propriété immobilière sont des sujets très liés et plus difficilement abordables avec l'âge avançant. La simple idée du changement est souvent perçue comme une menace personnelle. L'on n'abandonne pas facilement ce qu'on a mis des années, voire des décennies à acquérir. La séparation est un processus douloureux. Plus on reporte le moment d'aborder le sujet, plus ce sera un moment difficile à passer et plus grande sera la probabilité que cette décision ne soit tôt ou tard la conséquence inévitable d'un changement de la vie ou de l'état de santé, ce qui est encore plus difficile à supporter.

C'est pourquoi il est d'autant plus important de se poser la question décisive à temps et de s'ouvrir à de nouveaux horizons. En remplaçant la question «Qu'allons-nous perdre?» par «Qu'allons-nous gagner?», la nostalgie est adoucie par l'attrait

Se soucier tôt de ses besoins à la retraite en matière de logement permet de regarder l'avenir avec sérénité.

Nous vous assistons volontiers pour répondre à ces questions.

du nouveau. Beaucoup jugent même tout à fait passionnant de redéfinir à nouveau leur milieu de vie en vue de leurs vieux jours. Davantage de temps et des capitaux libérés sont du coup disponibles pour d'autres choses comme: les voyages, les loisirs, voire un nouveau domicile dans le Sud.

Contrôle en matière de logement

Quand est-il temps d'aborder ce sujet? Et comment s'y prendre? Idéalement, on procède soi-même, à partir d'un certain âge, à un contrôle en matière de logement tous les deux ou trois ans. L'idéal serait de profiter du départ des enfants du domicile ou d'un grand tournant dans sa propre vie, entre 50 et 60 ans. Les questions suivantes sont alors essentielles:

- Quels sont les avantages de ma/notre situation de logement actuelle?
- Qu'est-ce qui me/nous gêne de plus en plus dans notre situation de logement actuelle?
- Comment le logement pourrait-il me/nous soulager dès maintenant?
- Où est-ce que je veux/nous voulons vivre plus tard?
- Comment est-ce que je veux vivre si mon partenaire décède?
- De quel espace d'habitation est-ce que j'ai/nous avons vraiment besoin?
- Quels avantages offre l'environnement de notre logement? (centres commerciaux, transports publics, structures médicales et hospitalières, infrastructures culturelles, etc.)
- Quels avantages l'environnement de notre logement nous offre-t-il de moins en moins? (sécurité, espaces verts, possibilités de promenade, réseau social)
- Est-ce je me sens/nous nous sentons en sécurité ici?

Répondre ouvertement à ces questions permet soit de confirmer la situation actuelle, soit d'ouvrir la voie du changement. Si on envisage un changement, il faut également se demander quoi faire du logement actuel: le louer, le donner en héritage ou le vendre? Même si, dans la plupart des cas, on opte pour la location ou un héritage anticipé, il s'avère que la vente est le plus souvent la meilleure des alternatives. Les raisons d'ordre personnel, familial ou financier viennent influer sur ce choix.

L'option de la location, à première vue intéressante, s'avère rarement judicieuse à long terme. En effet, les appartements et les maisons individuelles ne constituent pas de placement de capital, ils couvrent tout juste les coûts pour la plupart et sont liés à un grand investissement en matière de temps à consacrer pour la gestion. Même le souhait de conserver le logement comme patrimoine dans la famille n'est malheureusement rarement réalisé. Soit les descendants intéressés sont trop nombreux, ce qui entraîne des situations conflictuelles, soit personne ne manifeste d'intérêt. Ou encore, celui qui souhaite reprendre le bien n'est pas financièrement en mesure de dédommager les autres conformément aux conditions actuelles du marché.

Planifier une éventuelle vente

C'est justement parce que l'option de vendre est généralement très difficile à mettre en oeuvre qu'il est très important de l'anticiper minutieusement:

- Quand vendre?
- Qui mènera les entretiens de vente?
- Comment obtenir le meilleur prix?
- Quelles sont les conséquences fiscales d'une vente?

Il convient de noter que le facteur temps joue un rôle essentiel. Ne pas avoir à vendre dans l'urgence peut représenter un grand avantage en termes de prix. Dans bon nombre de cas, planifier sa vente avec un courtier en immobilier

expérimenté en vaut la peine. Aucun honoraire n'est demandé à cette phase du projet. Souvent, un courtier peut aussi apporter son aide dans la recherche d'un nouveau bien à l'achat ou à la location.

Un examen régulier de la situation peut permettre d'anticiper toute éventuelle mesure:

Amortissement	L'amortissement ne se limite pas à la 2 ^e hypothèque. En fonction du revenu après le départ à la retraite, la 1 ^{re} hypothèque doit aussi être amortie.
Valeurs patrimoniales	Par rapport à la troisième phase de vie, il faut vérifier si les valeurs patrimoniales peuvent être employées de façon judicieuse pour l'amortissement de l'hypothèque.
Valeur locative propre	La valeur locative propre doit être «neutralisée» par les intérêts hypothécaires. Reste à savoir si une valeur locative propre est encore applicable après le départ à la retraite (initiative populaire «Sécurité du logement à la retraite»).
Impôts	Les impôts (taux marginal d'imposition) sont un facteur important pour la question de savoir si l'hypothèque doit être amortie.
Rénovation	Tout investissement destiné à maintenir la valeur du bien est déductible des impôts. Les investissements qui en accroissent la valeur sont d'autant plus importants lors de la vente du bien. Ainsi, les investissements destinés à maintenir la valeur doivent si possible être échelonnés. Comme les impôts sont probablement plus élevés avant le départ à la retraite, il faut planifier l'investissement en conséquence.
Valeur du bien	La valeur du bien est pertinente pour l'avance ainsi que pour la division entre première et deuxième hypothèque. Afin de conserver la valeur du bien, des rénovations ciblées sont indispensables. Avant de décider d'amortir ou d'augmenter une hypothèque, il est recommandé de contacter d'abord la banque.

La capacité financière à l'âge de la retraite

Avant d'octroyer un crédit, la Banque s'assure que le client est en mesure d'en supporter la charge durablement. Autrement dit, après un départ à la retraite, les coûts de logement doivent correspondre au maximum à 38% du revenu. Une fois à la retraite, le revenu connaît en règle générale une diminution de 30 à 40%. Cela vaut alors la peine, pendant la vie active, de rembourser un éventuel prêt hypothécaire de deuxième rang d'ici au départ à la retraite. Une telle mesure a un effet positif sur les coûts de logement et, par conséquent, sur la capacité financière.

Cet exemple démontre clairement que la solvabilité est garantie la plupart du temps pendant la retraite grâce à l'amortissement de la 2^e hypothèque au moment du départ à la retraite.

Conseil personnalisé

Lors de la planification de la retraite, tous les sujets importants sont reliés les uns aux autres: les revenus, les dépenses, les dettes, les risques, les impôts et les questions relatives au droit de succession. Tout doit être examiné ensemble. Dans l'optique d'un changement de logement, il est impératif que ces sujets soient traités au préalable. Soyez sûr et certain d'avoir pris maintenant les bonnes décisions en matière de prévoyance grâce au conseil global que vous propose votre Banque Raiffeisen.

Vous obtiendrez de plus amples informations:

- auprès de votre conseiller Raiffeisen
- sur Internet sous www.raiffeisen.ch/retraite
- par téléphone auprès de votre Banque Raiffeisen

Situation avant le départ à la retraite

Situation des revenus

Revenus professionnels	CHF 105'000.–
------------------------	---------------

Financement du bien immobilier

Valeur du bien immobilier	CHF 650'000.–
Fonds propres	–CHF 180'000.–
Financement bancaire	CHF 470'000.–
■ dont 1 ^e hypothèque	CHF 422'500.–
■ dont 2 ^e hypothèque	CHF 47'500.–

Coûts du logement

Intérêts (5 % 1 ^e hypoth.)	CHF 21'125.–
Intérêts (6 % 2 ^e hypoth.)	CHF 2'850.–
Amortissement annuel	CHF 4'875.–
Coûts annexes/d'entretien**	CHF 5'200.–
Charge annuelle	CHF 34'050.–
Charge annuelle	32 %

* Amortissement de la 2^e hypothèque au départ à la retraite

** 0,8 % de la valeur du bien

Situation après le départ à la retraite

Situation des revenus

Rente AVS	CHF 42'300.–
Rente de la caisse de pension	CHF 37'700.–
Total	CHF 80'000.–

Financement du bien immobilier

Valeur du bien immobilier	CHF 650'000.–
Fonds propres*	–CHF 227'500.–
Financement bancaire	CHF 422'500.–
■ dont 1 ^e hypothèque	CHF 422'500.–

Coûts du logement

Intérêts (5 % 1 ^e hypoth.)	CHF 21'125.–
Intérêts (6 % 2 ^e hypoth.)	CHF –
Amortissement	CHF –
Coûts annexes/d'entretien**	CHF 5'200.–
Charge annuelle	CHF 26'325.–
Charge annuelle	33 %

Cela vaut-il la peine de réduire la charge hypothécaire?

Même si la capacité financière est garantie sans problème, la question se pose de savoir s'il faut continuer à amortir l'hypo-thèque. Dans bon nombre de cas, la décision est avant tout une affaire chargée d'émotions. L'impression d'avoir peu ou pas de dettes du tout confère un sentiment de sécurité et d'indépendance.

Naturellement, cette question s'étudie sous l'angle purement financier avec pour principe que: l'argent qui n'est pas utilisé pour l'amortissement, doit rapporter au moins le rendement nécessaire permettant de payer les

intérêts. Si on opte de surcroît pour une forme de placement dont les produits ne sont soumis à l'impôt que dans une faible mesure, la situation devient plus favorable grâce aux intérêts qui sont déductibles. Ce calcul est adapté à votre situation si cela correspond à:

- votre profil d'investisseur (notamment capacité et propension à prendre des risques);
- vos attentes en termes de rendement;
- votre charge fiscale ou votre taux marginal d'imposition
- l'évolution des taux d'intérêts en matière d'hypothèques.

Mention légale

Ceci n'est pas une offre. Les contenus publiés dans cette documentation le sont exclusivement à titre d'information. Ils ne constituent pas une offre au sens juridique du terme, ni une incitation ou une recommandation et ne peuvent donc remplacer un conseil à la clientèle. Ce mémorandum a été élaboré par Raiffeisen Suisse société coopérative et n'est pas le résultat d'une analyse financière. Les «Directives en vue de garantir l'indépendance de l'analyse financière» émises par l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent donc pas au présent mémorandum.