



Evénement digital «Retraite et logement à usage propre»

7 questions que vous devriez vous poser, en tant que propriétaire

26 août 2021

RAIFFEISEN
Ouvrons la voie

Bienvenue

Pendant la soirée, vous serez accompagnés par:



Andrea Klein

Responsable
Centre spécialisé de Planification financière
Raiffeisen Suisse



Christian Rehefeldt

Responsable
Conseil en matière successorale
Raiffeisen Suisse



Beatrice Müller

Formatrice en communication et ancienne
animatrice du «Tagesschau SRF» (journal
télévisé de la radio-télévision suisse-allemande)



*Sources: étude ZHAW printemps 2019, étude «Logement et retraite» Raiffeisen Suisse / Pro Senectute (PS)

75%

de la population n'a pas défini ses dernières volontés par contrat

90 milliards

de francs sont légués ou donnés chaque année en Suisse

Seulement **16%** des personnes ont eu recours à un conseil professionnel

90%

des 55-64 ans ont déjà réfléchi au thème du logement à la retraite

7 questions importantes à vous poser, en tant que propriétaire

Quelle sont les conditions de logement que je souhaiterais pour plus tard?

Est-ce que je souhaite continuer à habiter mon propre logement ou déménager?

Mon logement à usage propre restera-t-il financièrement supportable, une fois à la retraite?

Puis-je augmenter mon hypothèque afin d'avoir plus d'argent pour ma maison ou ma retraite?

Mon logement

Vaut-il la peine d'amortir l'hypothèque?

Que se passerait-il, si mon partenaire n'était plus là?

Comment puis-je transmettre mon logement à usage propre à mon enfant?



Rien ne sert de prédire l'avenir,
il faut s'y préparer.

Périclès

Présentation

«La famille Meier»

Paul (58 ans) et Véra (53 ans) sont en couple depuis 32 ans. Ils ont eu deux enfants ensemble: Marco (30 ans) et Léa (28 ans).

A eux deux, Paul et Véra gagnent aujourd’hui CHF 130’000.00 par an. Véra travaille à temps partiel depuis la naissance de Marco.

Depuis 25 ans, Véra et Paul habitent dans une maison individuelle avec un joli jardin. Leur maison vaut env. CHF 900’000.00 et l’hypothèque s’élève à CHF 400’000.00

Ces dernières années, le couple a réussi à économiser près de CHF 200’000.00.

Aujourd’hui, le couple réfléchit à son logement, une fois qu’ils seront la retraite.

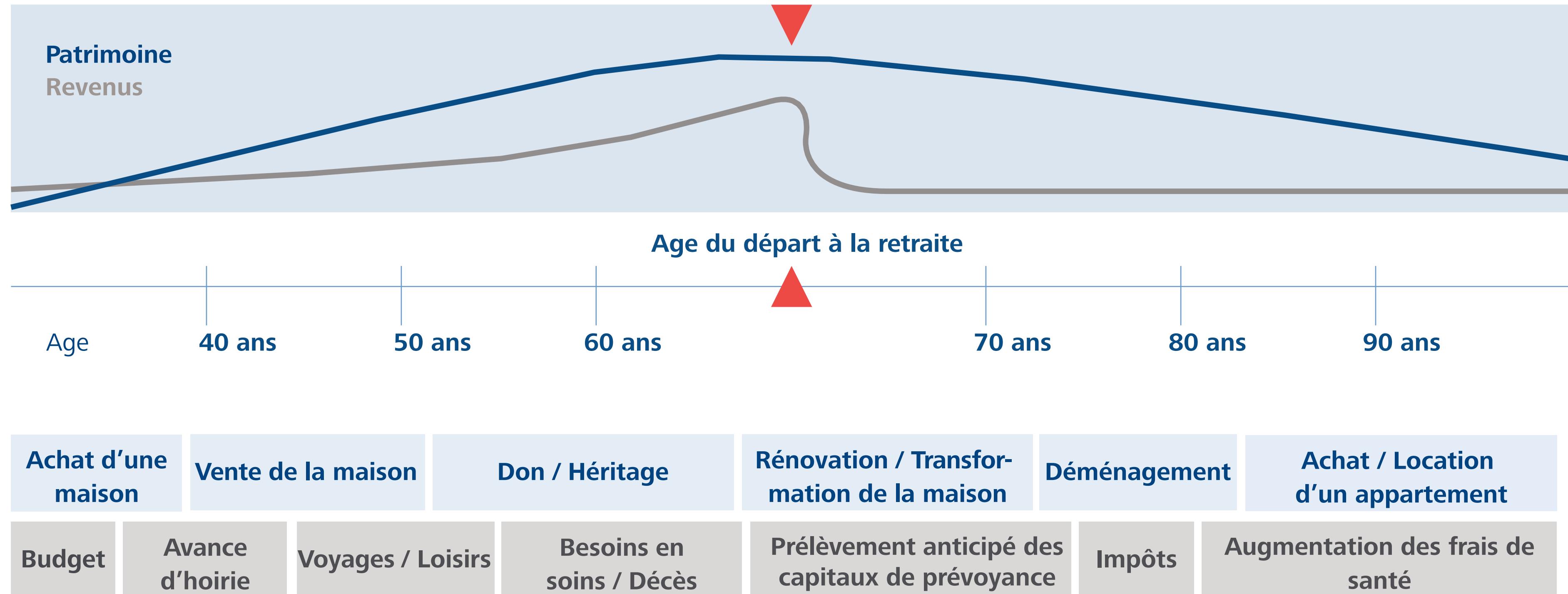




Que se passera-t-il, au moment de leur départ à la retraite?

Que se passera-t-il, au moment de leur départ à la retraite et quels sont les facteurs d'influence?

Comment les revenus et le patrimoine de Véra et Paul Meier évolueront-ils?





Le souci de nombreux propriétaires de logement: la capacité financière après la retraite

Comment financer sa propriété à la retraite?

Véra et Paul se demandent s'ils pourront rester dans leur maison, une fois l'âge AVS atteint



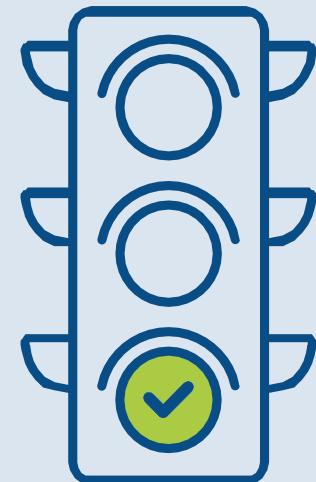
«Le revenu diminue **de 30 à 40%**, une fois à la retraite.»

«Les coûts indicatifs du logement devraient représenter **maximum 38%** des revenus disponibles, une fois à la retraite»

Comment Véra et Paul calculent-ils leur capacité financière à la retraite?



Revenus	Par an	Valeur du bien immobilier	CHF 900'000.00
Rente de couple AVS	CHF 42'300.00		
Rente de vieillesse LPP	CHF 34'700.00		
Rentes légales	CHF 77'000.00		
Intérêts débiteurs 5%	CHF 20'000.00		
Frais annexes 1%	CHF 9'000.00		
Coûts indicatifs	CHF 29'000.00		
		Revenus disponibles	62,3%
		Coûts indicatifs	37,7%



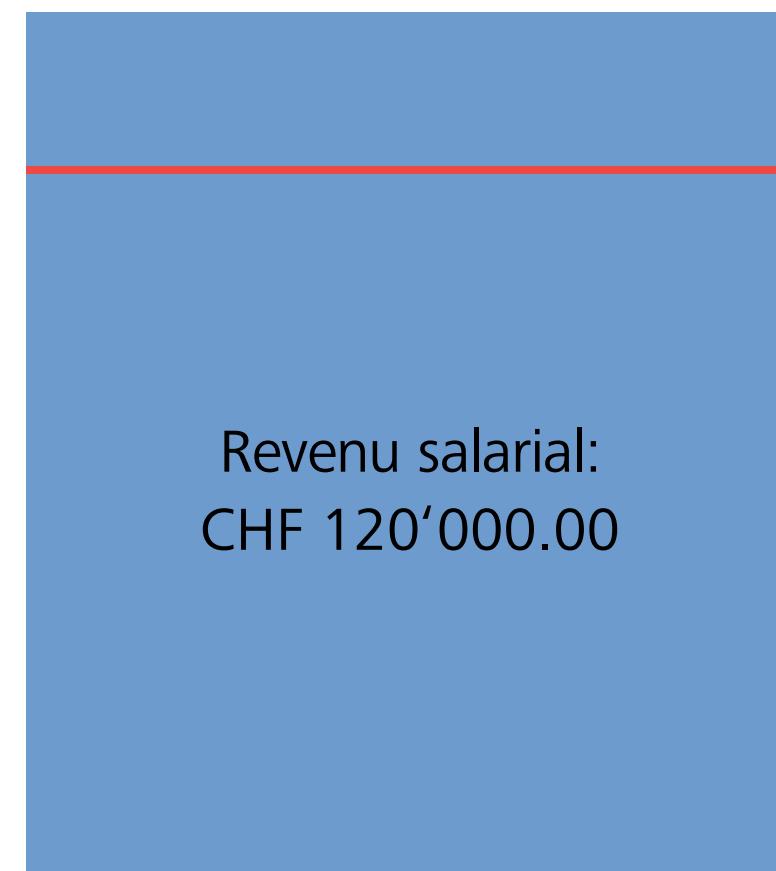


Amortir ou augmenter l'hypothèque:
aucune dette ou plus d'argent pour mener la belle vie?

Amortir l'hypothèque?

Véra et Paul doivent se poser la question suivante:

«Nos revenus et notre patrimoine suffiront-ils pour nos dépenses, après l'amortissement?»



Patrimoine libre: CHF 200'000.00
Assurance vie: CHF 200'000.00
Budget: CHF 85'000.00
Revenu manquant: CHF 8'000.00 p/a x 30 ans
= CHF 240'000.00
Revenu de la rente: CHF 77'000.00



Augmenter l'hypothèque?

Comment le calcul se présente-t-il, chez les voisins du couple?



Valeur du bien immobilier (maison voisine)	CHF 900'000.00
Hypothèque	CHF 100'000.00



Exemple de calcul (simplifié)

Revenu une fois à la retraite	CHF 77'000.00
Budget une fois à la retraite	CHF 84'000.00
Besoins sur 30 ans	CHF 7'000.00 p/a
Voyage autour du monde	CHF 50'000.00

Patrimoine libre	CHF 100'000.00
Augmentation de l'hypothèque	CHF 250'000.00



Transmettre son logement en propriété: héritage, don ou vente

A quoi faut-il veiller, lors de la transmission d'un bien immobilier?

Véra et Paul discutent ensemble des différentes possibilités



Faut-il vendre ou faire don de son logement en propriété?

A quoi Véra et Paul doivent-ils faire attention, en cas de transmission à l'un de leurs enfants?

Vente

VS

Donation

Pouvons-nous nous permettre un simple don?

Aurons-nous des impôts sur les gains immobiliers à payer?



Quelle est la différence entre l'usufruit et le droit d'habitation?

Le couple Meier souhaite éventuellement conserver un appartement indépendant, dans la maison

Usufruit

- Exercice **cessible**
- Frais d'entretien, intérêts hypothécaires, impôts et primes d'assurance **à la charge de l'usufruitier**
- Produits **au profit de l'usufruitier**
- Extinction: expiration, renonciation, décès

Droit d'habitation

- Trop personnel – **incessible**
- Petites réparations, entretien habituel, valeur locative **à la charge du titulaire du droit d'habitation**
- Impôts partagés
- Extinction: expiration, renonciation, décès

Qu'est-ce qu'une donation mixte?

Véra et Paul transmettent leur maison à leur fille, Léa



Valeur d'imputation	CHF 900'000.00
Contre-prestations	
Reprise de dette de l'hypothèque existante	CHF 400'000.00
Valeur en capital pour les parents en cas d'usufruit à vie	CHF 100'000.00
Prêt à leur fille, avec un intérêt de 1% par an	CHF 150'000.00
Avance d'héritage à leur fille	CHF 250'000.00
= total de la valeur d'imputation	CHF 900'000.00

- Au moment de l'héritage du conjoint survivant, Léa devra respecter l'obligation de rapporter vis-à-vis de son frère, Marco.
- Une éventuelle plus-value du bien immobilier au moment du partage successoral n'est pas soumise à l'obligation de rapporter (réglementation dans le cadre d'un pacte successoral).
- Réglementation du droit de préemption / droit à une part de la valeur ajoutée.



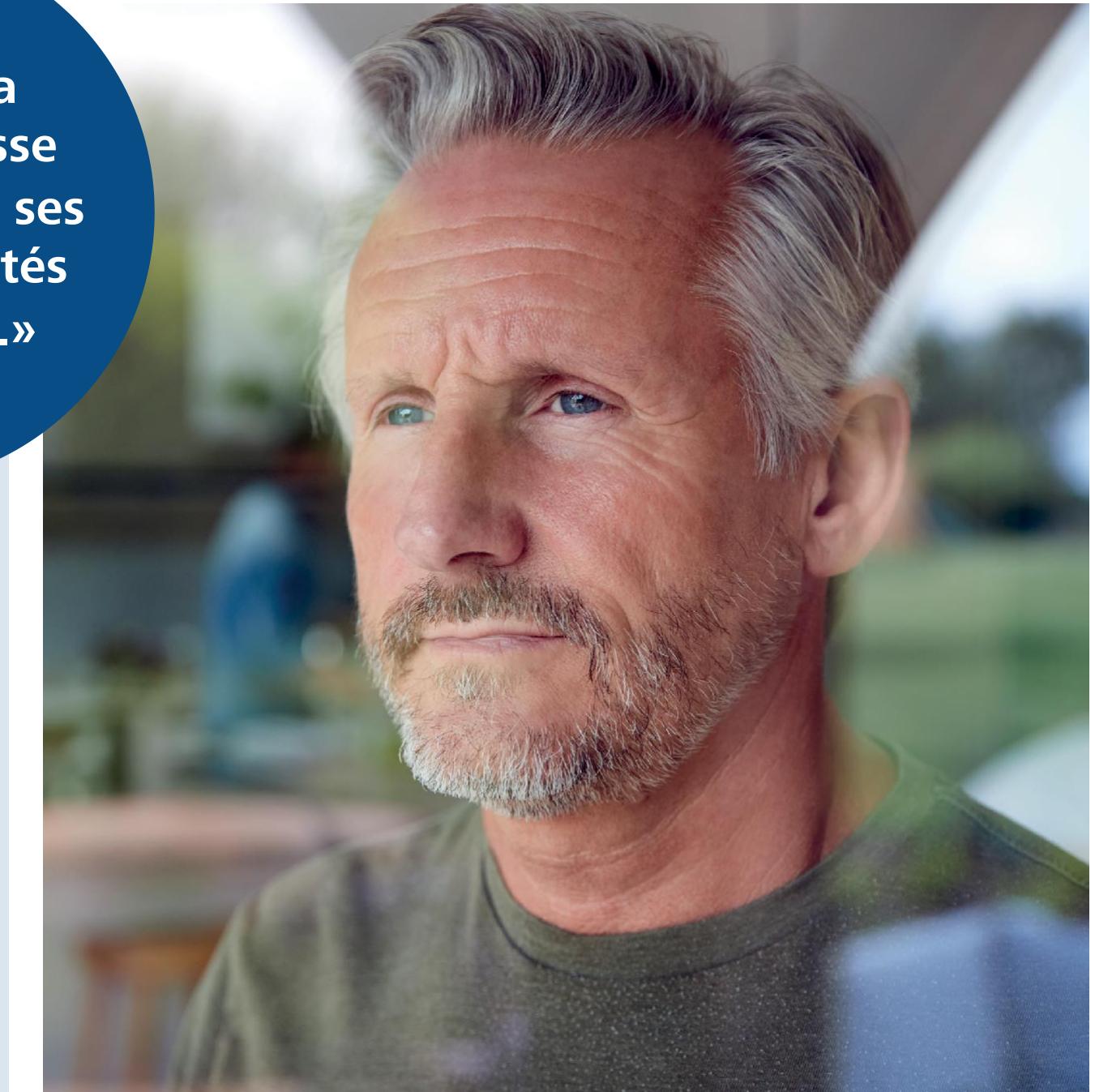
Comment rester dans son logement en propriété et éviter une vente contrainte

Qu'est-ce qui se passe, si mon partenaire décède?

Véra et Paul se demandent s'ils pourront maintenir le même niveau de vie

- Comment couvrir au mieux mon conjoint, en cas de décès?
- Comment assurer le maintien du droit d'habitation de son conjoint dans le bien immobilier, d'un point de vue successoral?
- Comment compenser l'avance d'héritage entre les descendants?

«75% de la population suisse n'a pas défini ses dernières volontés par contrat.»



Régime matrimonial avec participation aux acquêts, sans biens propres des conjoints

La famille Meier au complet

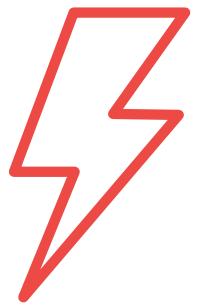


Valeur	CHF 900'000.00	Economies	CHF 200'000.00
Hypothèque	CHF 400'000.00		
Valeur nette	CHF 500'000.00	Fortune totale	CHF 700'000.00



Partage successoral en cas de décès de Paul Meier

Sans dispositions



Part du patrimoine
matrimonial de Véra Meier

CHF 350'000.00

Héritage de Paul Meier

CHF 350'000.00

Héritage
1/2 de l'héritage
CHF 175'000.00



Héritage
1/2 de l'héritage
CHF 175'000.00

Partage successoral en cas de décès de Paul Meier avec testament



Part du patrimoine
matrimonial de Véra Meier

CHF 350'000.00

Héritage de Paul Meier

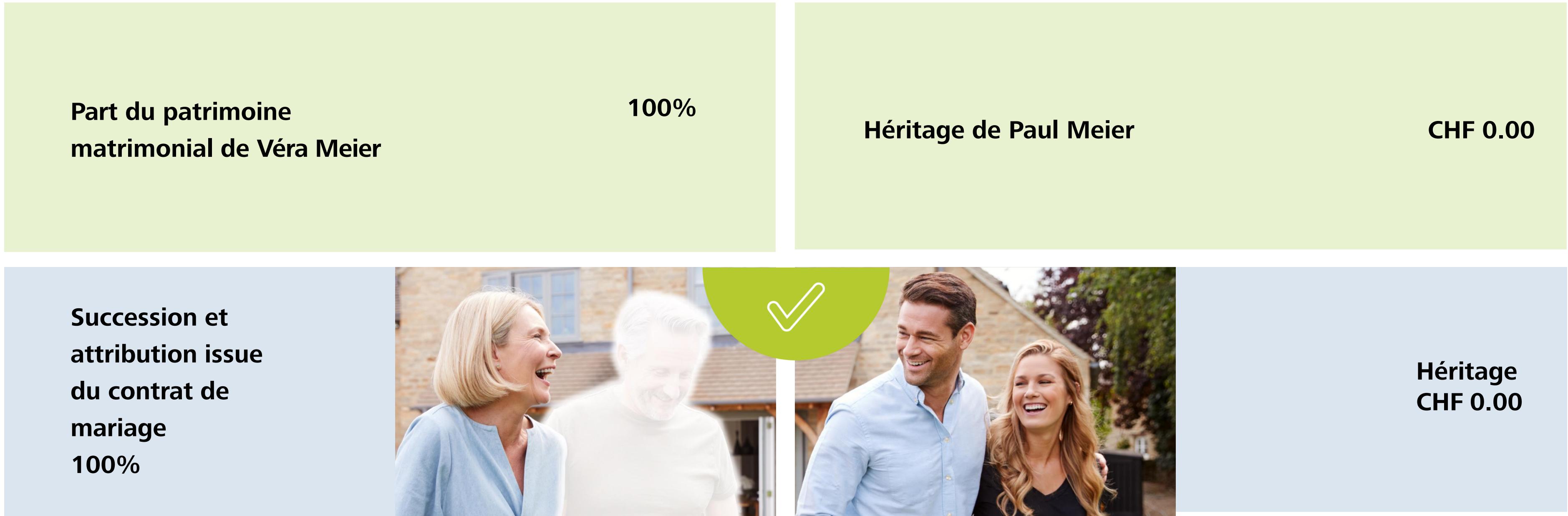
CHF 350'000.00

Usufruit
de tout
l'héritage



Propriété lors de
l'héritage mais sans
aucun versement

Partage successoral en cas de décès de Paul Meier avec contrat de mariage



Nouveau droit des successions à partir du 1er janvier 2023

Révision du droit des successions

Marié-e avec enfants



Enfants

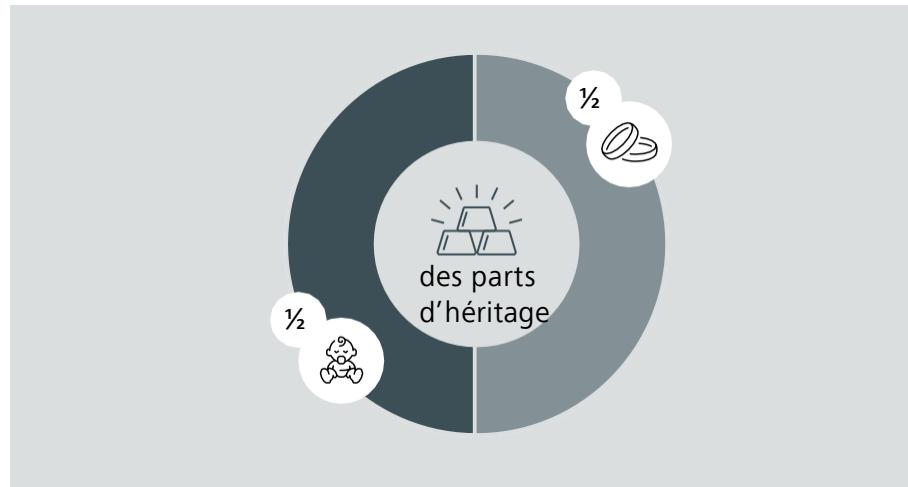


Conjoints

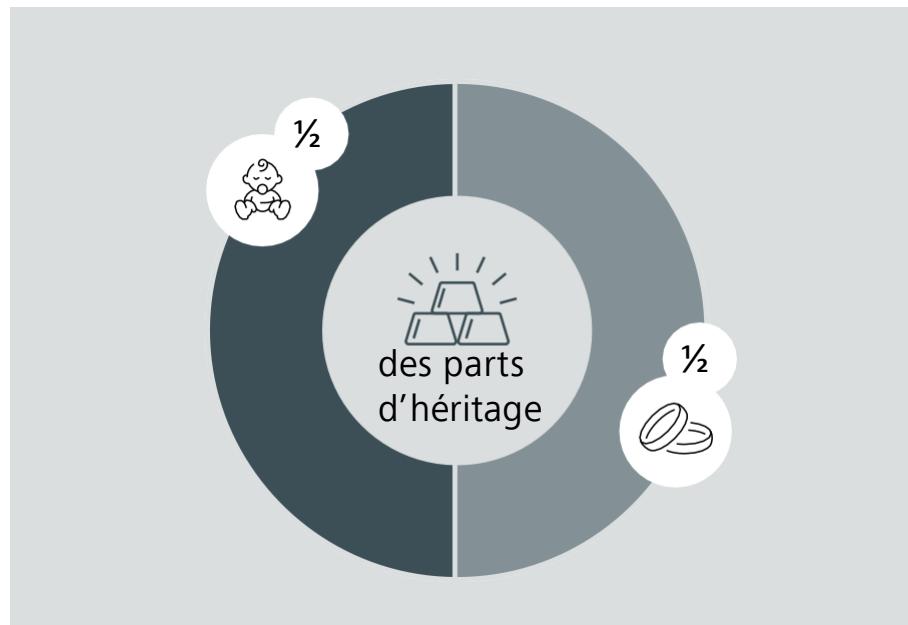


Quotité disponible

Avant la révision



Après la révision



Concubin-e avec enfants



Enfants

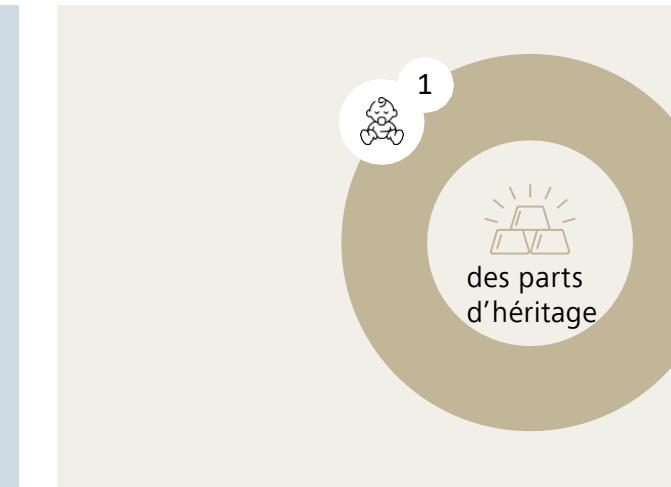


Concubins

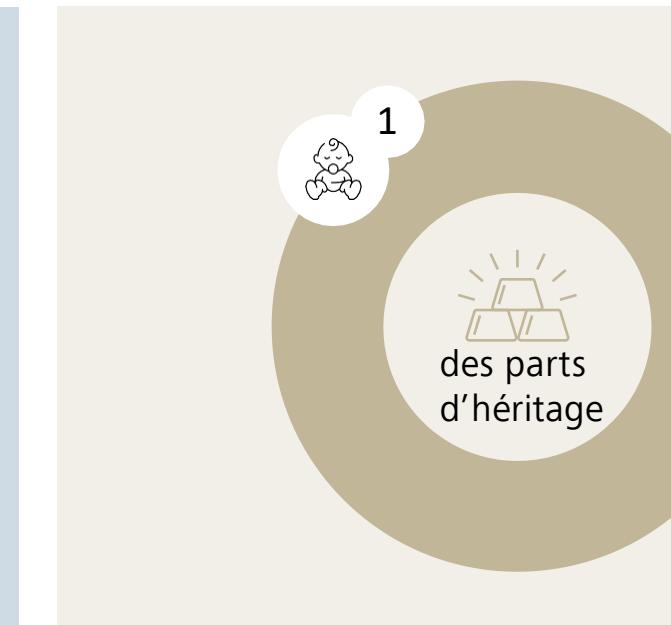


Quotité disponible

Avant la révision



Après la révision





Posez dès
maintenant
vos questions
dans le tchat!

Questions et discussion

26 août 2021

RAIFFEISEN
Ouvrons la voie

Questions du Livestream 1/4

Les réponses des intervenants

Comment Raiffeisen calcule-t-elle exactement la consommation de capital dans le calcul de l'accessibilité ?

L'épuisement du capital s'adresse aux propriétaires de biens immobiliers dont la quotité de financement est faible et dont les actifs sont largement investis dans ces biens. Ces actifs peuvent être pris en compte dans le calcul de l'accessibilité financière dans le sens d'une augmentation dans le cadre d'une première hypothèque, en tenant compte de l'espérance de vie. Concrètement, cela signifie qu'une augmentation échelonnée du prêt a lieu et que les actifs générés par celle-ci représentent un revenu supplémentaire pour le calcul de l'accessibilité financière. De même, les avoirs des clients librement disponibles peuvent être pris en compte dans la consommation de capital. Toutefois, l'accessibilité financière imputée doit encore être durable lors de l'application de la consommation de capital.

Quel est le coût des conseils financiers ?

En raison de leur indépendance, les différentes banques Raiffeisen ont des prix différents. Une ligne directrice est de 2 000 à 2 500 CHF pour une planification complète.

Est-il préférable de bloquer le taux d'intérêt hypothécaire à l'âge de 65 ans ou de le laisser variable ?

Il n'y a pas de réponse universelle à cette question : le prêt hypothécaire à taux fixe présente l'avantage de connaître vos dépenses pendant toute la durée du prêt.

Dans quelle mesure un changement du système concernant la valeur locative affecte-t-il les exemples de retraite présentés ?

La suppression de la valeur locative n'a aucune influence directe sur les exemples ou sur le calcul de l'accessibilité financière - l'aspect fiscal dépend de la conception finale du changement de système (déduction de la pension alimentaire/des intérêts de la dette) et de la situation du revenu personnel.



Questions du Livestream 2/4

Les réponses des intervenants

Un pilier 3a est-il compris dans le revenu de la pension de 77 000.00 CHF/an ?

Non, dans l'illustration, le revenu se compose de la rente AVS de Vera et de Paul et de la rente CP.

Pourquoi 5 % ? Il me semble que ce calcul est trop sûr avec le taux d'intérêt hypothécaire actuel de 1 % pour presque 10 ans de taux fixe. Pourquoi pas 3 %, par exemple ?

Il s'agit d'une exigence réglementaire de la FINMA, qui vise également à garantir que le bien immobilier reste abordable à long terme en cas de hausse des taux d'intérêt.

Faut-il retirer la totalité du capital de la CP ou vaut-il mieux un retrait partiel avec la pension ou seulement la pension ?

Cela dépend de nombreux facteurs financiers et personnels - et doit être considéré avec soin - vous trouverez une bonne aide à la décision sur cette [page](#).

Est-il judicieux de compléter le fonds de pension ou existe-t-il de meilleures alternatives ?

Avant de prendre une décision, il y a un certain nombre de points à vérifier. Vous trouverez sur cette [page](#) un bon aperçu des aspects essentiels.

Qu'est-ce qui change ou qu'est-ce qui doit être pris en compte si la propriété résidentielle est transférée à tous les enfants en parts égales et que les conjoints ont un usufruit ?

Si les parents conservent l'usufruit, la «nue-propriété» est alors transférée aux enfants, mais tous les droits et obligations ordinaires (fiscalité, paiement des intérêts hypothécaires, financement des frais d'entretien) restent acquis aux époux/parents. Les questions substantielles (par exemple le renouvellement du chauffage) doivent être décidées conjointement par les parents et les enfants.



Questions du Livestream 3/4

Les réponses des intervenants

Que se passe-t-il si l'un des enfants achète la maison et veut rembourser les autres avant que les parents ne prennent leur retraite ?

Y a-t-il une période de conservation dans le cas des soins ? Si un enfant achète la maison à la valeur normale du marché, il ne s'agit pas d'un don. Par conséquent, aucune péréquation n'est pertinente et cette vente n'a aucune conséquence négative sur la détermination de la LE.

Si la LE ne s'applique pas (parce que les actifs sont fictifs), les enfants doivent-ils supporter les coûts financiers jusqu'au décès ?

Si la LE cesse d'être appliquée et que les revenus/actifs du demandeur sont insuffisants, l'aide sociale prend en charge le déficit calculé pour le moment. Toutefois, dans le cadre de l'obligation d'entretien des proches (selon le code civil), l'autorité de protection sociale vérifiera s'il existe (dans l'exemple cité) des descendants financièrement aisés et dont on peut raisonnablement attendre un soutien financier.

Qui doit être contacté pour le contrat de mariage afin de transférer tous les biens acquis au conjoint ? L'autorité locale ou un notaire ?

Contactez votre conseiller bancaire personnel - il se fera un plaisir de vous aider de manière compétente. Ce service est proposé non seulement par les notaires mais aussi par la banque.

Comment dois-je procéder pour que mon épouse actuelle puisse rester insouciante dans la maison sans avoir à verser quoi que ce soit aux 4 enfants si j'étais décédé ?

La meilleure chose à faire est de contacter votre conseiller bancaire personnel et de prendre rendez-vous avec l'un de nos experts en succession. Il sera heureux de vous aider, de manière rapide et simple, à répondre à votre besoin de protection optimale pour votre conjoint. Il est important que votre situation personnelle soit analysée afin de trouver une solution sur mesure.



Questions du Livestream 4/4

Les réponses des intervenants

S'il n'y a pas de contrat de succession et que rien n'est réglé par écrit. Si l'un des parents décède, les enfants peuvent-ils également renoncer à l'héritage à ce moment-là ?

Cela est possible en principe, mais on peut se demander si le renoncement a réellement lieu au moment de la mort. Faites attention : Dans certains cantons, cette renonciation «spontanée» en faveur du conjoint survivant est imposée comme une donation, ce qui peut avoir des conséquences fiscales.

Quand est-il judicieux de désigner un exécuteur testamentaire au décès ?

Si la succession présente une certaine complexité (pas exclusivement des actifs liquides). Si une ou plusieurs propriétés sont incluses dans la succession, un exécuteur testamentaire apporte une valeur ajoutée évidente, que ce soit par une évaluation juste et la bonne répartition au sein de la famille ou par une vente à un tiers. L'exécuteur testamentaire est également utile dans les constellations familiales avec de nombreux héritiers, dans les situations de patchwork ou lorsque des risques de conflit apparaissent dans la répartition de la succession.

Les couples qui cohabitent peuvent-ils également conclure un contrat de mariage ?

Non, malheureusement pas.

3 points primordiaux à retenir

1

Avant de prendre toute décision importante, faites vos calculs pour avoir une idée de leurs conséquences à long terme.

2

Parlez ouvertement de la transmission de votre patrimoine en famille et réglez votre héritage de manière anticipée et complète.

3

Faites-vous conseiller par un spécialiste car il y a beaucoup de décisions à prendre une seule fois dans sa vie.

Contactez-nous!

Des conseillers clientèle Raiffeisen et spécialistes régionaux sont à votre disposition



RAIFFEISEN
casa

Experts en prévoyance Raiffeisen
Conseillers en matière successorale
Conseillers en planification financière

Fiduciaires / experts fiscaux

Conseillers en immobilier Raiffeisen





Astuces, outils d'aide et conseils sur
raiffeisencasa.ch/logement-55plus

Merci beaucoup de votre attention

26 août 2021

RAIFFEISEN
Ouvrons la voie