

Devenir propriétaire

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): - **(2015)**

Heft 74

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-831209>

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>

7. Devenir propriétaire

A 50 ans, il n'est pas trop tard pour devenir propriétaire d'un bien immobilier, mais le projet doit être bien réfléchi. Avant tout, il s'agit de définir précisément le prix qu'on pourra mettre, tout en trouvant un juste équilibre entre fonds propres, revenus, crédit hypothécaire et charges annuelles. En raison de la proximité de la retraite, et de la baisse des revenus prévisible, les conditions de financement sont en effet plus sévères pour les plus de 50 ans. Ainsi, retirer ou mettre en gage son 2^e pilier est soumis à des conditions plus strictes, tout comme les règles en matière d'amortissement (remboursement) du crédit hypothécaire. Le choix du bon modèle hypothécaire est aussi crucial. Cela en fonction des moyens financiers dont on dispose et aussi de sa capacité personnelle, psychique, à gérer le risque financier sans que cela devienne trop lourd. Enfin, il faut prendre les bonnes dispositions pour que en cas de décès de l'un des conjoints, le survivant puisse rester dans le logement commun.

FINANCEMENT

Plus difficile dès 50 ans

92

2^E PILIER

L'utiliser au mieux pour l'acquisition

94

HYPOTHÈQUE

Choisir le modèle adéquat

96

AMORTISSEMENT

Pourquoi amortir son hypothèque à la retraite

98

LOGEMENT

Quand et comment le préserver

100

7.1 Pourquoi est-il moins facile de devenir propriétaire à 50 ans ?

Dès 50 ans, les futurs propriétaires sont soumis à des conditions plus sévères d'octroi d'une hypothèque. Car, en plus des fonds propres, il faut attester d'un revenu suffisant pour assumer les intérêts du crédit et les charges, aussi une fois à la retraite.

L'accession à la propriété se décide généralement avant 35 ans, avec la fondation d'une famille. Il n'est toutefois pas trop tard pour ceux qui franchissent le pas après 50 ans. Mais s'il faut recourir à l'emprunt, les conditions de financement seront plus sévères en raison de la proximité du départ à la retraite et de la chute des revenus qui lui est liée. Le prêteur doit donc s'assurer que son débiteur sera alors capable de faire face à ses charges financières avec des moyens réduits.

LES FONDS PROPRES NÉCESSAIRES

Quel que soit son âge, si l'on ne dispose pas du capital nécessaire à l'acquisition de son logement, il faut solliciter un prêt hypothécaire, qui est un emprunt à gage, gage constitué par l'objet immobilier lui-même. Le futur propriétaire doit cependant couvrir par ses propres moyens au moins 20% du prix d'achat, y compris la totalité des frais engendrés par la transaction (droit de mutation, inscription au Registre foncier; frais de notaire, création ou modification des cédules hypothécaires). À quoi il faut ajouter les impôts sur les éventuels retraits du 2^e et/ou 3^e pilier lié.

Supposons que le prix d'achat d'un bien immobilier est de 800 000 fr., y compris les frais d'acquisition. L'emprunteur devra fournir 20% de fonds propres, soit 160 000 fr. (= 20% x 800 000). Au total, l'établissement financier accordera une hypothèque

maximale de 640 000 fr. (= 80% x 800 000), généralement sous la forme de deux rangs: le 1^{er} rang jusqu'au deux tiers (66,6%) de la valeur du bien immobilier, soit 532 800 fr. (= 66,6% x 800 000) et le 2^e pour les 13,4% supplémentaires, soit 107 200 fr. (= 13,4% x 800 000). Cette distinction est importante en matière d'amortissement, car le 2^e rang, selon les directives de la Finma, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, doit être amorti sur 15 ans au plus. A noter cependant que le taux d'intérêt appliqué à chacun des deux rangs sera identique.

La règle des 20% de fonds propres fixe clairement les limites financières du candidat à la propriété. S'il n'a pas ce montant, il peut le financer en partie avec son 2^e pilier (retrait ou mise en gage), un moyen souvent utilisé pour acheter son logement (voir détails au chapitre 7.2.). Toutefois, 10% de fonds propres doivent provenir d'une autre source, qui peut être un produit de 3^e pilier lié.

CAPACITÉ DE FINANCEMENT ?

Disposer d'un minimum de fonds propres ne suffit pas pour obtenir un prêt hypothécaire. Encore faut-il avoir la capacité financière nécessaire à ses futures échéances de paiement. C'est

N'oubliez pas les charges du propriétaire, de 1% du prix d'achat

ainsi qu'il faut déterminer sa capacité de tenue des charges. L'usage veut que le coût mensuel d'une acquisition ne doit pas dépasser un tiers (33%) du revenu de l'emprunteur. S'il s'élève à 100 000 fr., cela signifie qu'il ne pourra pas consacrer plus de 33 000 fr. par an aux charges de son bien immobilier, comme le montre le graphique ci-contre.

Il ne faut pas sous-estimer les charges en les limitant aux coûts liés à l'hypothèque. Car, outre l'amortissement, il faut ajouter des frais de propriétaire, tels que les assurances, l'entretien, les réparations, etc. Ils représentent annuellement environ 1% du prix d'achat.

Si l'on reprend l'exemple d'un emprunt de 640 000 fr., calculé avec un taux d'intérêt de 5% - qui peut paraître trop élevé en regard des taux actuels, mais il s'agit de la moyenne des taux historiques que les prêteurs utilisent pour éviter toute mauvaise surprise. Le total des intérêts théoriques s'élève à 32 000 fr. par an (= 640 000 x 5%). À ces intérêts va s'ajouter l'amortissement d'environ 1,1% par an, de manière que le 2^e rang soit entièrement remboursé sur 15 ans, à hauteur de 7147 fr. chaque année. Enfin, il faudra compter les frais d'entretien s'élevant à 1% de la valeur du bien, soit 8000 fr. (= 800 000 x 1%) par an.

Au total, la charge financière annuelle se montera donc à 47147 fr. (= 32000 + 8000 + 7147), soit 3929 fr. par mois (= 47 147 / 12).

Dans cet exemple particulier, le revenu de l'emprunteur doit donc dépasser 11787 fr. par mois (= 3 x 3929) pour qu'il puisse faire face à ses charges immobilières.

LES CONTRAINTES LIÉES À L'ÂGE

Le calcul de la capacité de la tenue des charges se base sur les revenus actuels du candidat emprunteur. Or, pour des personnes âgées de 50 ans, le départ à la retraite n'est éloigné que d'une quinzaine d'années, voire moins avec, pour conséquence, une diminution sensible de leurs revenus. C'est pourquoi il faut établir des projections pour évaluer si les charges immobilières ne dépasseront pas ces fameux 33% de revenus. Le problème se poserait pour un salarié disposant d'un revenu élevé, mais dont la caisse de pension se restreindrait à la prévoyance obligatoire, avec de très mo-

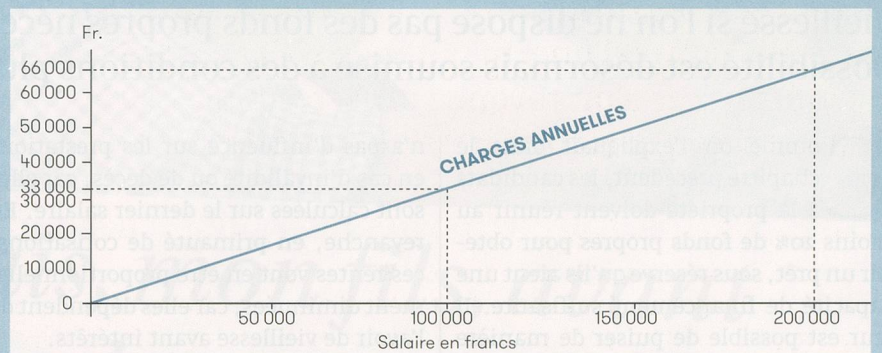
destes rentes de vieillesse par rapport au salaire de la vie active.

Cette contrainte est cependant limitée par l'obligation de rembourser le 2^e rang en 15 ans au plus tard. Un nouveau propriétaire à 50 ans n'aurait donc plus qu'une dette de 1^{er} rang en arrivant à l'âge légal de la retraite. Cette réduction de la dette sera-t-elle suffisante pour que sa capacité de fi-

nancement réponde aux demandes du prêteur? Même si c'est le cas, le prêteur va inclure dans son calcul l'hypothèse d'une retraite anticipée. Car dans ce cas, non seulement les rentes de vieillesse seront réduites, mais le 2^e rang sera encore élevé. C'est pourquoi la bonne pratique bancaire consiste à imposer le remboursement du 2^e rang à 60 ans au plus tard.

LA CAPACITÉ DE FINANCEMENT

La charge maximale (en ordonnée), pour un salaire donné (en abscisse)



VOS PETITES ANNONCES PRENNENT DE LA HAUTEUR DANS LE MAGAZINE GÉNÉRATIONS.

Touchez 104 000* lecteurs !

Informations
Tél. 021 321 14 29
ibosson@generations-plus.ch

Dès 2 fr. le mot**



*Source MACH Basic 2015-2/bulletin des tirages REMP
** Tarif au mot pour une annonce service. Annonce commerciale 3 fr./mot. Suppléments: annonce sous chiffre 7 fr. Photo, logo ou encadré 60 fr. Photo ou logo + encadré 100 fr. Maximum 50 mots par annonce. Prix indiqués en francs suisses, tva en sus.

génération
des idées pour la vie

7.2 Immobilier : est-il recommandé d'utiliser sa LPP ?

Il est toujours possible de retirer ou de mettre en gage son avoir de prévoyance vieillesse si l'on ne dispose pas des fonds propres nécessaires. Mais cette possibilité est désormais soumise à des conditions plus strictes.

Comme on l'expliquait dans le chapitre précédent, les candidats à la propriété doivent réunir au moins 20% de fonds propres pour obtenir un prêt, sous réserve qu'ils aient une capacité de financement suffisante. Il leur est possible de puiser de manière anticipée dans leur avoir de vieillesse de 2^e pilier, soit par un retrait, soit par une mise en gage, à condition d'apporter 10% des fonds propres en provenance d'une autre source. Toutefois, le recours au 2^e pilier est soumis à d'autres restrictions pour les plus de 50 ans. Par ailleurs, la proximité de la retraite incite à d'autres réflexions sur les lacunes de prévoyance qui vont ainsi être créées.

LE RETRAIT ANTICIPÉ DE SON 2^E PILIER

L'avantage du retrait d'une partie de son 2^e pilier par rapport à une mise en gage est de pouvoir contracter un emprunt moins élevé. Les intérêts à payer seront donc également réduits. Mais la diminution des intérêts n'est pas que bénéfique, puisqu'elle entraînera automatiquement la baisse des déductions fiscales qui leur sont liées. En d'autres termes, l'impôt sur le revenu va augmenter.

Le retrait a pour conséquence une série d'autres inconvénients. Il faut ainsi compter avec l'imposition immédiate sur le retrait anticipé. De plus, la diminution de l'avoir de vieillesse va impliquer la réduction des prestations de vieillesse. Pour les rentes d'invalidité et de survivants, cela dépend du financement qui leur est appliqué.

Ainsi, en primauté de prestations, le retrait de tout ou partie du capital

n'a pas d'influence sur les prestations en cas d'invalidité ou de décès, car elles sont calculées sur le dernier salaire. En revanche, en primauté de cotisations, ces rentes vont en être proportionnellement diminuées, car elles dépendent de l'avoir de vieillesse avant intérêts.

Mais de nombreuses caisses ont adopté un système mixte: primauté de cotisations pour les rentes de vieillesse et primauté de prestations pour les rentes d'invalidité et de survivants. Cependant, si la caisse est en primauté de cotisations pure, donc également pour le décès et l'invalidité, l'institution de prévoyance doit elle-même offrir une assurance complémentaire pour couvrir ces risques ou faire office d'intermédiaire pour la conclusion d'un tel contrat (art. 30c ch. 4 LPP).

Enfin, l'impôt sur la fortune sera augmenté, car le capital investi dans son logement y sera désormais soumis, alors que les fonds placés sous le régime du 2^e pilier en sont exonérés.

LA MISE EN GAGE

Le choix de la mise en gage permet à l'emprunteur de conserver son avoir de vieillesse – qui peut continuer de s'accumuler à l'abri de l'impôt sur le revenu et sur la fortune – sans subir donc de réduction de prestations. Tandis que, en primauté de prestations, cette solution donne la possibilité de conserver intact le droit au versement du dernier salaire, par exemple 60%.

Mais, évidemment, l'inconvénient de la mise en gage, c'est que les charges d'intérêts et d'amortissement sont plus élevées, puisque les fonds étrangers sont plus importants que dans la solution du retrait. L'accroissement de ces charges sera toutefois partiellement compensé par la déduction fiscale des intérêts versés en sus. Mais cet allègement ne suffira généralement pas à rendre la dette financièrement soutenable. C'est donc une méthode de moins en moins utilisée.

RESTRICTION AU RETRAIT DE SON 2^E PILIER

Le montant minimal du versement anticipé est de 20000 fr. et ne peut être demandé que tous les cinq ans. Il est important de noter que, à partir de 50 ans, le retrait est limité à l'avoir de libre passage auquel l'assuré avait droit à cet âge ou la moitié de sa valeur actuelle. C'est le montant le plus élevé des deux qui est déterminant. Par ailleurs, le retrait anticipé pour l'accession à la propriété n'est possible que jusqu'à trois ans avant le départ à la retraite. Sous certaines conditions, les caisses de pension peuvent cependant raccourcir ce délai, voire le supprimer. En cas de découvert, et si le règlement le prévoit, la caisse peut limiter le versement anticipé dans le temps et en réduire le montant. Pour la mise en gage, les limitations sont analogues à celles du retrait lorsque les assurés ont plus de 50 ans.

«Tu sais, mon fils, avant de prendre ma retraite, il a bien fallu la préparer...»

- ➔ PRÉVOYANCE
- ➔ ASSURANCES
- ➔ PLACEMENTS
- ➔ IMMOBILIER
- ➔ MOBILITÉ
- ➔ MULTIMÉDIA
- ➔ LOISIRS...

**TOUT
COMPTE
FAIT.**

**TOUT
COMPTE
FAIT.**

MULTIMÉDIA

**TRAQUER SES ANCÊTRES
SUR LA TOILE**

INTERNET EST UN OUTIL UTILE POUR LES GÉNÉALOGISTES AMATEURS.
MAIS, À L'ÉCHÉLON SEUL, IL NE SUFFIT PAS À RECONSTITUER TOUTE UNE
HISTOIRE FAMILIALE P. 27

ARGENT

**BUDGET COMMUN:
LES BONNES APPLIS
FONT LES BONS AMIS**

IMMOBILIER

TOUTES LES SUBVENTIONS
POUR ISOLER VOTRE MAISON

MOBILITÉ

**EN PISTE,
LES CYCLISTES!**

La colabitation est parfois difficile
entre les vélos et les automobiles.
Or, chaque commune tente de
résoudre le problème à sa façon.
À ce petit jeu, la Suisse alémanique
a une longueur d'avance.

PRÉVOYANCE

**NE REMBOURSEZ PAS
VOTRE HYPOTHÈQUE!**

Les taux sont au plus bas. Plutôt que
de rembourser une partie de son hypo-
thèque en vue de la retraite, mieux
vaut, parfois, l'augmenter pour rache-
ter des cotisations de 2^e pilier.

LA COMPTÉRIE DE
BON À SAVOIR

www.toutcomptefait.ch

☎ 021 310 73 66

7.3 L'âge influence-t-il le choix de l'hypothèque ?

En arrivant à l'âge de la retraite, on doit prendre garde au risque de devoir vendre son bien immobilier et de résilier une hypothèque longtemps avant l'échéance, car il s'agit d'une opération très coûteuse.

Pour faire son choix en matière hypothécaire, il faut non seulement tenir compte de l'évolution attendue des taux d'intérêt mais aussi du profil de risque de l'emprunteur et, en particulier, de son horizon temps. Ce dernier point est d'autant plus important pour des nouveaux propriétaires de plus de 50 ans s'il faut résilier une hypothèque à taux fixe de longue durée avant terme, car une telle opération coûte cher.

TAUX D'INTÉRÊT PRÉSENTS ET FUTURS

Idéalement, il faudrait souscrire une hypothèque à taux fixe de longue durée lorsque les taux sont bas et semblent orientés à la hausse. À l'inverse, lorsque les taux sont élevés et qu'ils paraissent prêts à redescendre, il faudrait choisir un taux fixe à court terme ou de type Libor, par exemple.

Cette stratégie est évidemment moins facile à appliquer lorsque les taux évoluent dans des zones intermédiaires. En fait, les erreurs de prévisions sont très fréquentes, tant la direction du mouvement que pour le timing, à l'instar des prédictions en matière boursière, lorsqu'on cherche à acheter bas et à revendre haut.

Logiquement, en cet été 2015, la grande majorité des intervenants privilégient les emprunts hypothécaires à taux fixe de longue durée en spéculant sur la remontée inéluctable des taux d'intérêt, comme on le voit sur le graphique de Comparis ci-contre «Baromètre des hypothèques». Ont-ils raison de le faire? Certainement, si les taux remontent effectivement, surtout si l'on considère le niveau extrêmement bas des taux à long terme qui prévaut actuellement, à peine plus élevé que le taux Libor.

Si l'on se détache de cette période complètement atypique, pour prendre un peu de hauteur, on peut faire le constat suivant: depuis une quinzaine d'années, il aurait été presque toujours plus avantageux de souscrire des hypothèques à court terme plutôt qu'à taux fixes sur le long terme, si l'on fait abstraction de la volatilité plus grande des taux courts. Ceux qui ont parié sur la faiblesse persistante des taux, et particulièrement celle des taux courts, ont ainsi pu en profiter au maximum.

Mais il ressort que les emprunteurs qui ont privilégié les taux courts

Résilier son hypothèque fixe à l'avance peut coûter très cher

auraient pu être pris de vitesse par la remontée des taux d'intérêt, en risquant finalement de payer plus d'intérêts que s'ils avaient choisi des emprunts à taux fixe sur la longue durée. Ceux qui prennent ce risque doivent donc disposer des réserves nécessaires pour faire face à de fortes variations de leurs charges hypothécaires.

PROFIL DE RISQUE DE L'EMPRUNTEUR

De la comparaison de ces deux stratégies basiques, on peut déduire le profil de risque de l'emprunteur, ses besoins et ses contraintes. Si celui-ci n'a que peu de moyens ou est psychologiquement très sensible aux fluctuations du marché, il devra limiter ses risques. Lorsque les taux sont très bas, il doit se cantonner à des produits à taux fixe sur une longue période. Il peut les étaler sur différentes échéances pour réduire le risque de taux, c'est-à-dire le coût plus important du refinancement si les taux sont remontés à ce moment-là.

Si les taux stagnent pendant plusieurs années, l'emprunteur paiera sans doute un surplus d'intérêts pen-

dant cette période par rapport aux taux à court terme. Mais le montant qu'il versera, jusqu'au renouvellement de la première tranche échue, lui sera connu d'avance. Il fait donc face à un risque de manque à gagner, ou plutôt à épargner. Ce risque est cependant beaucoup moins pénible à supporter qu'un relèvement inattendu de ses charges financières.

Pour les clients plus à l'aise financièrement et sereins face aux fluctuations d'intérêts, le produit hypothécaire pourra être plus sophistiqué et contenir une composante risquée. Par exemple, une hypothèque à taux fixe pour la plus grande partie de l'emprunt, complétée par une seconde hypothèque dont le taux d'intérêt sera indexé sur le Libor.

De cette manière, l'emprunteur peut espérer réduire sa facture d'intérêts sur l'hypothèque à court terme, mais en prenant le risque qu'elle soit finalement plus élevée qu'avec une combinaison d'hypothèques à taux fixe uniquement.

L'HORIZON TEMPS

Le choix du type d'hypothèque est également conditionné par l'horizon temps, c'est-à-dire jusqu'au moment où le bien va être vendu. En effet, il faut éviter à tout prix d'être obligé de résilier une hypothèque à taux fixe qui n'arriverait à échéance que plusieurs années plus tard. Le prêteur facturerait en effet à son client le manque à gagner pour les années encore à courir. Cela coûterait donc très cher.

C'est surtout en arrivant à l'âge de la retraite que la question se pose, surtout si l'on craint de ne pouvoir conserver son logement sur la longue durée, que ce soit pour des raisons de santé ou par besoin de capital pour couvrir ses dépenses courantes. Dans ce cas, il pourrait être judicieux de souscrire plutôt des hypothèques à taux variable, de type Libor ou encore à taux fixe de courte durée, d'une année par exemple.

Heureusement, pour ceux qui devraient vendre leur logement assorti d'une hypothèque à taux fixe courant encore quelques années, il existe une solution consistant à transmettre le prêt à l'acheteur. Pour que cette opération - fréquente - puisse s'effectuer, il faut que le nouveau débiteur soit recevable par la banque et qu'il réponde donc aux mêmes exigences.

LES PRINCIPALES FAMILLES D'HYPOTHÈQUES

- A taux fixe

Par hypothèque à taux fixe, on entend des hypothèques dont le taux d'intérêt est fixé pour toute la durée du contrat (de un à dix ans).

- A taux variable

Le taux d'intérêt sur les hypothèques à taux variable va évoluer en fonction des fluctuations du loyer de l'argent sur les marchés monétaires et des capitaux, sans échéance. Ces fluctuations seront plus ou moins importantes selon la protection que la banque aura incluse dans son modèle de refinancement.

- Basées sur le Libor

Les hypothèques peuvent être basées sur des taux courts, comme c'est le cas avec les hypothèques liées au Libor à trois mois ou à six mois. Le Libor, abréviation pour «London Interbank Offered Rate», est le taux d'intérêt appliqué à Londres entre banques de premier ordre pour les placements à court terme sur le marché monétaire. En d'autres termes, il s'agit du taux auquel les établissements financiers acceptent de rémunérer les dépôts à court terme d'autres banques.

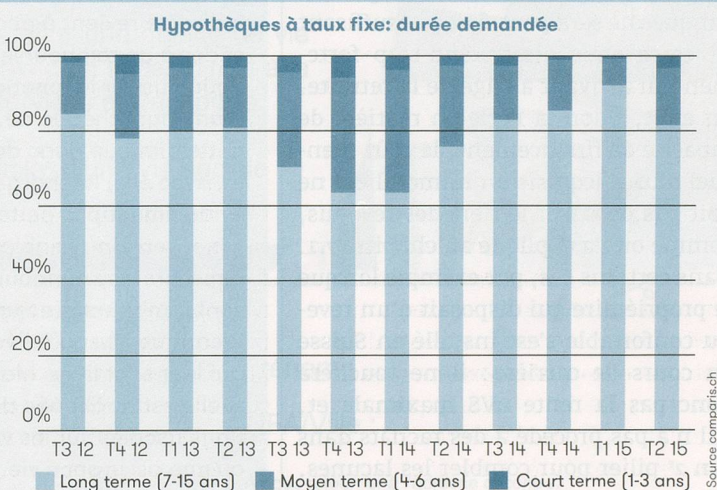
LE COÛT DE LA RÉSILIATION D'UNE HYPOTHÈQUE À TAUX FIXE

Dénoncer une hypothèque à taux fixe coûte très cher. Il est donc très important de ne pas contracter d'hypothèque sur une très longue durée si l'on imagine la résilier longtemps avant le terme. En effet, la banque va facturer le manque à gagner sur l'échéance du taux fixe et le remplacement de cette échéance sur le marché.

Le coût du remplacement sera d'autant plus onéreux que les taux sur le marché sont bas, comme c'est le cas actuellement.

BAROMÈTRE DES HYPOTHÈQUES

Au 2^e trimestre 2015, la part des hypothèques à long terme (sept à 15 ans) représentait pas moins de 81% de l'ensemble des nouveaux prêts hypothécaires.



7.4 Faut-il amortir son prêt hypothécaire à la retraite ?

Le remboursement de tout ou partie de son prêt hypothécaire peut rendre le sommeil à ceux qui sont mal à l'aise avec leur endettement, mais en sacrifiant une partie de leur train de vie.

En principe, les propriétaires ne devraient plus être endettés que dans le cadre du 1^{er} rang en arrivant à la retraite, c'est-à-dire que leur hypothèque représente deux tiers au plus de la valeur du bien immobilier. Le remboursement du 2^e rang est justifié par la diminution des revenus lorsque le salaire fait place aux rentes AVS et du 2^e pilier. Toutefois, la capacité de financement s'avère insuffisante dans certains cas, obligeant à amortir plus avant, ou à vendre. Un amortissement complémentaire peut également constituer une réponse au malaise provoqué par le simple fait d'être endetté, même très raisonnablement, mais en acceptant souvent de réduire son train de vie.

QUAND LA CAPACITÉ DE FINANCEMENT DEVIENT INSUFFISANTE

L'amortissement demandé par les banques ne sera peut-être pas suffisant si les revenus diminuent trop fortement en arrivant à l'âge de la retraite. En effet, selon la règle en matière de capacité de financement, le coût mensuel d'une acquisition immobilière ne doit pas dépasser le tiers des revenus, comme on l'a expliqué au chapitre 7.1. Dans certains cas, par exemple lorsque le propriétaire qui disposait d'un revenu confortable s'est installé en Suisse en cours de carrière: il ne touchera donc pas la rente AVS maximale et, s'il n'a pas procédé à des rachats dans son 2^e pilier pour combler les lacunes, il n'aura droit qu'à de modestes rentes

de vieillesse de sa caisse de pension. C'est le même cas de figure qui se présenterait pour une personne divorcée et qui verrait ses rentes AVS et de 2^e pilier réduites à la suite du partage des avoirs de prévoyance.

Lorsque la capacité de financement s'avère trop faible, il faudrait procéder à un amortissement. Ce qui permettrait de ramener le coût de financement sous la barre du tiers du revenu. La solution peut passer par le retrait de tout ou partie de son avoir du 2^e pilier, si la caisse de pension l'y autorise. On rappellera que le droit à retirer son avoir de prévoyance, en lieu et place de

rentes de vieillesse ne porte que sur le capital obligatoire, et seulement pour un quart au maximum. Tout ce qui va au-delà repose sur le bon vouloir de la caisse de pension. Mais cette opération n'est pas neutre, car la réduction de l'avoir de vieillesse va se traduire par la baisse de ses rentes de 2^e pilier, réduisant d'autant la capacité de financement de l'emprunteur. En d'autres termes, il réduira sa charge d'intérêt, mais perdra une partie de ses revenus. Selon les résultats de la projection que l'on pourrait établir, le propriétaire n'aurait peut-être d'autre choix que de vendre son bien.

AMORTISSEMENT DIRECT OU INDIRECT ?

L'amortissement peut être effectué selon deux méthodes. L'amortissement direct consiste à rembourser le prêt progressivement, tandis que la méthode indirecte revient à accumuler ces montants sur un compte séparé pour procéder à un remboursement unique à l'échéance.

Pour illustrer le fonctionnement de l'amortissement direct, prenons l'exemple d'une hypothèque de 2^e rang de 120 000 fr. remboursable sur 15 ans. La dette diminue donc de 8 000 fr. par année, jusqu'à son extinction complète et, avec elle, la charge des intérêts. L'économie sur les intérêts ne sera évidemment pas nette, puisque le débiteur ne pourra plus les déduire de son revenu imposable: les montants dus au fisc augmentent donc au fur et à mesure des remboursements. Avec l'amortissement indirect, les 120 000 fr. sont remboursés en une fois au bout de 15 ans. Les intérêts à payer restent identiques jusqu'à l'échéance, il en va de même pour les déductions fiscales qui leur sont liées. Mais cette méthode n'est véritablement avantageuse que si elle est appliquée dans le cadre du 3^e pilier lié, pour profiter des déductions fiscales sur les versements, que ce soit sur un compte de prévoyance ou une assurance vie.

RETROUVER LE SOMMEIL

Les propriétaires qui respectent les exigences de la banque arrivés à l'âge de la retraite ont en revanche le choix. Avec des taux d'intérêt aussi bas qu'aujourd'hui, un amortissement supplémentaire ne semble guère s'imposer. Toutefois, c'est une décision raisonnable pour ceux qui sont mal à l'aise avec leur endettement, pour des raisons purement psychologiques. Si cette opération leur permet de retrouver le sommeil, ce serait sans doute judicieux.

Mais avant de prendre une telle décision, il convient de bien faire ses calculs. Car les liquidités immobilisées dans le logement peuvent manquer pour couvrir des imprévus ou simplement être financièrement à l'aise. Et l'on ne peut guère compter sur l'économie d'intérêts réalisée chaque année, qui restera très modeste en regard du capital investi, pour financer ses

désirs, surtout avec les taux actuels, comme on le voit clairement dans l'exemple ci-contre.

TRAIN DE VIE SACRIFIÉ

A titre d'illustration, prenons une hypothèque à taux fixe sur cinq ans à 1,5%. Supposons que le propriétaire a prélevé 200 000 fr. de sa caisse de pension à son départ à la retraite pour réduire sa dette. Il va donc économiser 3000 fr. ($= 1,5\% \times 200\,000$) d'intérêts par an. Montant qu'il ne peut plus déduire de son revenu imposable et qui va donc augmenter d'autant. Si l'on suppose que son taux marginal d'imposition est de 33%, cela signifie qu'il paiera environ 1000 fr. ($= 33\% \times 3000$) d'impôt supplémentaire. Au total, son économie nette sur les intérêts épargnés ne sera donc plus que de 2000 fr. par an.

Cette économie annuelle de 2000 fr. est à comparer avec l'augmentation des

rentes de la caisse de pension si aucun capital n'avait été retiré. En supposant que les rentes sont calculées avec le taux de conversion du minimum LPP, c'est-à-dire 6,8%, la rente serait augmentée de 13600 fr. ($= 6,8\% \times 200\,000$ fr.).

Mais cette augmentation de 13600 fr. entraînerait l'alourdissement de la charge fiscale de 33% sur ce montant, soit environ 4500 fr. ($= 33\% \times 13600$). L'accroissement de revenu ne serait donc plus que de 9100 fr. ($= 13600 - 4500$) par année.

Ainsi, la réduction de l'endettement, dans ce cas particulier, se traduirait par une chute des revenus annuels nets de 7100 fr. ($= 9100 - 2000$). Dès lors, il faut se demander si ces montants seront nécessaires pour vivre confortablement ou s'il ne s'agit pas d'un prix trop élevé pour réduire une dette qui ne posait pas de problème.

Une retraite active et dynamique au cœur de Morges !

RÉSIDENCES
EN VILLE
DE MORGES

Résidences en Ville est un établissement privé de taille humaine, destiné aux seniors autonomes, offrant sécurité, confort, convivialité et bien-être, ainsi qu'un éventail de services à la carte.

Dans notre résidence vous êtes comme chez vous ! Vous n'avez aucune contrainte, les services vous sont proposés et non imposés.

Vous restez indépendant tout en étant entouré, car vous pouvez compter sur notre personnel de confiance présent 24 heures sur 24, ceci 7 jours sur 7.

Notre résidence est idéalement conçue pour vous offrir une qualité de vie incomparable au cœur du centre ville de Morges, avec un accès direct à la zone piétonne et proche de tous les commerces, services et transports.

Ainsi vous pourrez profiter le plus longtemps possible d'une vie sociale et active, et ceci en toute sécurité !

**Résidences en Ville de Morges**

Rue des Charpentiers 5
1110 MORGES
Tél.: 021 804 57 77
Fax: 021 804 57 83
E-mail: info@residencesenville.ch
Site: www.residencesenville.ch

Veuillez m'envoyer votre documentation :

Nom : Prénom :

Adresse : NPA/Ville :

Tél.: À nous retourner à l'adresse ci-contre.

7.5 Comment disposer de son logement à la retraite ?

Il faut prévoir la situation où l'un des conjoints décède, et trouver des solutions – droit d'habitation, usufruit, etc. – permettant au survivant de continuer de vivre dans ses murs en accord avec ses enfants.

Lorsqu'on acquiert son propre logement, c'est souvent dans la perspective de pouvoir en profiter jusqu'à la fin de ses jours. Ce qui n'est malheureusement pas toujours possible. Et pas seulement pour des raisons médicales, mais aussi financières, lorsque survient le décès de son conjoint, du fait de la chute des rentes et du partage successoral avec les enfants. Il existe cependant des solutions pour laisser l'époux survivant profiter du logement jusqu'à son propre décès, ou son entrée dans un EMS, et préparer ainsi la transmission du bien immobilier à ses enfants.

DÉCÈS DU CONJOINT

Statistiquement, c'est le mari qui décède en premier. Lorsque cet événement se produit, le régime matrimonial est dissous et 50% du bénéfice du mariage revient à l'épouse (dans le cas du régime de la participation aux acquêts). Ensuite, elle participe à la répartition de la masse successorale à hauteur de 50%, le reste allant aux enfants. On peut dire grosso modo que le conjoint survivant perd un quart du patrimoine familial.

Si la maison constituait une part essentielle de la fortune de ce couple, comment procéder au partage? Faut-il

vendre et obliger ainsi la veuve à trouver un autre logement? Pour l'éviter, les deux époux auraient pu signer un avenant au contrat de mariage, stipulant que la totalité du bénéfice du mariage, donc à l'exclusion des biens propres, reviendrait au conjoint survivant.

Mais un tel accord risque de ne pas suffire pour que la veuve puisse faire face à ses charges financières, si l'on tient compte de la chute de sa rente AVS (un tiers) et de celle de la caisse de pension (40%, si le couple avait choisi les rentes).

DROIT D'HABITATION ET USUFRUIT

Il existe une autre solution pour que chacun y trouve son avantage et que ses droits soient respectés: la veuve pourrait faire une donation en faveur de ses enfants associée à un droit d'habitation. Ce régime permet de transférer la propriété au donataire – les enfants – et de libérer le donateur – la veuve – de toute charge de propriétaire, notamment les dépenses hypothécaires et la valeur locative, mais en lui garantissant un droit personnel et incessible en principe d'habiter le logement jusqu'à son décès. La situation peut être tout

Au décès de son conjoint, le survivant perd un quart du patrimoine familial

autre en cas de faillite du donataire.

Il est important de ne pas confondre le droit d'habitation avec l'usufruit. En effet, à l'instar du bénéficiaire du droit d'habitation, l'usufruitier cède sa propriété au nu-propriétaire, mais reste redevable de l'entier des charges de la maison et, principalement, de celles qui sont liées à l'endettement hypothécaire. En contrepartie, l'usufruitier peut non seulement occuper le logement, mais également le louer.

Le droit d'habitation a certes des conséquences pour les donataires, qui vont non seulement devoir prendre à leur compte ces nouvelles charges, mais aussi ajouter la valeur locative à leur revenu imposable, sans compter des droits de donation dans certains cantons. Il est donc très important de ne pas les mettre en difficulté.

ENTRÉE DANS UN EMS

La personne qui bénéficie d'un droit d'habitation peut finalement être obligée de quitter son logement pour intégrer un EMS. Si ses revenus ne suffisent pas à assumer le coût, des prestations complémentaires de l'AVS pourraient

être demandées. Dans ce cas, l'assurance sociale ignorera le droit d'habitation pour calculer le montant qui lui sera accordé. En revanche, l'usufruitier se verra compter la valeur locative dans ses revenus. Avec, pour conséquence, de réduire le montant des prestations auquel il va avoir droit.

Mais, attention, la fortune est également prise en compte dans cette évaluation, que la donation ait donné lieu à un usufruit ou à un droit d'habitation. Ainsi, une donation peut se retourner contre les donataires, qui pourraient alors être sollicités pour subvenir aux besoins du donateur si nécessaire.

DONATION ENTRE PLUSIEURS ENFANTS

La solution esquissée jusqu'ici convient parfaitement s'il n'y a qu'un seul enfant. Mais qu'en est-il s'il y a plusieurs

héritiers, un fils et une fille par exemple, et si c'est le fils qui voudrait reprendre la maison. Dans ce cas, comment procéder pour que chacun des deux héritiers reçoive une part égale de la succession?

Pour y répondre, imaginons que le bien immobilier à transmettre vaut 600 000 fr., hypothéqué à hauteur de 240 000 fr. Pour que chaque enfant touche une part égale de l'héritage au décès, le couple pourrait augmenter l'hypothèque de 160 000 fr., pour la porter à 400 000 fr., réduisant ainsi la valeur nette de la maison à 200 000 fr. Puis, avec les 160 000 fr. ainsi générés, le père pourrait souscrire une assurance vie entière sur sa propre tête qui donne un capital décès de 200 000 fr.

Une donation peut se retourner contre ses bénéficiaires

à sa disparition dès le 1^{er} jour.

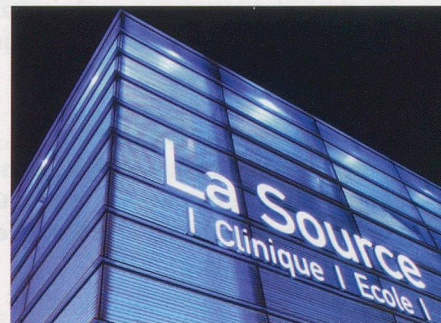
Au décès du père, le fils obtient donc la maison, tandis que sa sœur reçoit le capital garanti par le contrat d'assurance. De cette

manière, chacun des deux dispose du même montant net de 200 000 fr. Mais il est important de souligner que celui qui reçoit le bien immobilier doit être capable de faire face aux 400 000 fr. d'emprunts hypothécaires. Pour aider le nouveau propriétaire à faire face à ses charges, le bénéficiaire du droit d'habitation pourrait, par exemple, lui verser un montant correspondant à la location du bien donné.

L'accord entre les parents et les enfants devrait être conclu sous la forme d'un pacte successoral.



Unique Clinique
privée DU CANTON DE VAUD
PROPRIÉTÉ D'UNE
Fondation à but non lucratif



« PLUS DE 100'000 PATIENTS
NOUS FONT CONFIANCE
CHAQUE ANNÉE »

- 7 salles d'opération à la pointe de la technologie
- Plus de 400 médecins associés
- Plus de 500 collaborateurs à votre service