



PAR PASCAL BOURGOÏN,
RESPONSABLE D'ÉQUIPE CHEZ MONEYPARK

Ma maison et ma retraite

La retraite est une étape importante et cela est d'autant plus vrai pour les propriétaires. En tant que propriétaire, il est nécessaire de planifier sa retraite plusieurs années à l'avance et même dès l'acquisition immobilière. L'une des règles du financement hypothécaire est de conserver un ratio charges théoriques / revenus n'excédant pas 33%. Ce rapport devra être maintenu dès le début de la retraite, malgré la baisse de revenu induite. Un autre facteur déterminant est à relever: le taux d'avance.



ADOBE STOCK

A toute étape de la vie des propriétaires, les revenus actuels ou ceux attendus à la retraite seront déterminants pour fixer le montant du prêt hypothécaire envisageable et donc les possibilités d'investissement qui en découlent.

Le taux d'avance octroyé initialement lors de l'acquisition, tenant compte d'un apport de fonds propres standard de 20%, est de 80% de la valeur retenue du bien. L'organisme en charge du financement effectue ensuite une répartition du montant du prêt en deux «tranches»: 66.6% (premier rang) et le solde, ici 13.4% (deuxième rang). Le premier rang pourra être conservé sans

obligation d'amortissement la vie durant et même au-delà par succession. En revanche, le deuxième rang doit être remboursé dans sa totalité au plus tard 15 ans après l'acquisition immobilière, ou à 64-65 ans, si l'âge est atteint avant ce délai.

Avec les années, la répartition entre le premier et le deuxième rang restera identique. Ce qui change, c'est que la banque prend

comme référence non pas la valeur du bien lors de l'achat, mais la valeur vénale actuelle. Ainsi, si votre logement prend de la valeur avec les années, il se peut qu'à la retraite, votre deuxième rang soit fortement réduit, voire «effacé». L'obligation d'amortir sera ainsi remise en question.

Prenons un exemple: en 2008, une villa a été achetée au prix de CHF 800 000. Vingt pour

cent de fonds propres, soit CHF 160 000, ont été investis. Il en résulte un prêt hypothécaire de 80%, soit CHF 640 000. En 2022, la valeur du bien retenue par la banque est de CHF 1 400 000, la facilité hypothécaire étant quant à elle toujours identique (CHF 640 000). Le premier rang, soit 66.6%, se monte désormais à CHF 932 400. Nous nous apercevons que la valeur du premier rang (à savoir CHF 932 400) couvre, en 2022, l'entier du prêt. Il serait alors possible, en théorie, d'augmenter son hypothèque à hauteur de CHF 292 400 (CHF 932 400 - CHF 640 000). Les fonds dégagés doivent ensuite être utilisés intelligemment, de manière à générer des plus-values supplémentaires et à maintenir, voire améliorer, sa situation financière à la retraite, notamment des investissements immobiliers de

rendement ou des rachats d'années de 2^e pilier. D'autres possibilités sont envisageables, même si elles ne généreraient pas de plus-value financière directe (donation aux enfants ou petits-enfants pour aider au financement d'une acquisition immobilière, travaux de rénovation, achat d'une résidence secondaire).

Toutefois, accéder à une augmentation d'hypothèque n'est pas toujours réalisable, en raison du revenu du ménage. Afin de conserver le prêt de son bien immobilier après la retraite, l'emprunteur doit satisfaire le ratio de tenue des charges et ce même si l'hypothèque de deuxième rang a été amortie: les intérêts théoriques (5%), ainsi que les charges d'entretien (1% de la valeur vénale du bien immobilier), ne doivent pas excéder un tiers du revenu brut. Une condi-

tion qui peut s'avérer difficile à remplir en raison de la baisse importante de ce dernier lorsque l'on devient rentier. Il est à noter que certains prestataires peuvent appliquer des conditions plus souples.

En conclusion, la bonne stratégie dépend toujours de la situation individuelle des emprunteurs, ainsi que de leurs projets futurs. A toute étape de la vie des propriétaires, les revenus actuels ou ceux attendus à la retraite seront déterminants pour fixer le montant du prêt hypothécaire envisageable et donc les possibilités d'investissement qui en découlent. Pour cette raison, il est nécessaire de réfléchir à sa stratégie d'amortissement, dès l'acquisition initiale, afin de prévenir les risques, pérenniser son financement sur le long terme et entamer chaque nouvelle période de vie sereinement. ■

MoneyPark

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 0844 10 10 10 • info@moneypark.ch • www.moneypark.ch