

Les conseils d'un professionnel

Retraite: le grand déménagement

Il n'y a pas d'âge pour démarrer une nouvelle vie. Le constat du marché immobilier est clair: une grande partie des propriétaires qui vont passer ou passent le cap de la retraite cherchent à changer de maison. Plusieurs raisons poussent à la décision, parfois difficile à prendre. Comme s'y préparer, comment la gérer? Entretien avec Sébastien Rota, responsable Vente Riviera chez Naef Immobilier.

- Quels sont les questionnements des propriétaires d'âge mûr autour de la résidence principale?

- La mobilité résidentielle, fréquente chez les jeunes adultes, demeure importante chez les seniors, notamment au moment du départ à la retraite. Les seniors représentent jusqu'à 25% de notre clientèle dans le secteur de vente de villas. Quel que soit le nouveau projet de vie, c'est une transition importante, qui nécessite de l'écoute et du conseil. Certains s'y sont préparés suffisamment tôt et ont fait des choix clairs, d'autres sont tiraillés entre rester ou déménager. Tout propriétaire, surtout de longue durée, a développé un fort attachement psychologique et affectif à sa résidence principale: le jardin dans lequel les enfants ont fait leurs premiers pas... C'est une évidence. Mais les besoins, les désirs, les situations de vie changent. Il s'agit dès lors d'avoir une visibilité sécurisante sur l'avenir.

- Quelles sont les raisons qui poussent à vendre sa maison?

- On se rend compte que la surface du bien n'est plus adaptée. Lorsque les enfants s'en vont, la maison familiale devient trop grande. La passation de l'habitation aux enfants est, par ailleurs, de moins en moins fréquente. Les jeunes tracent leur propre parcours de vie: certains partent à l'étranger. Autre motif de réflexion: une résidence principale, il faut l'entretenir. Jardin, toit, sol, électricité... tout cela a un coût. Surtout lorsqu'on n'a pas le temps, l'envie ou la condition physique nécessaire à s'en occuper. Les charges sont d'autant plus importantes pour les grandes maisons ou s'il y a un grand jardin. Enfin, la



«Un déménagement est une transition importante, qui nécessite écoute et conseil», dit Sébastien Rota, responsable Vente Riviera chez Naef immobilier.

mise aux normes énergétiques peut engendrer des travaux trop importants. Naef Immobilier a d'ailleurs développé un nouveau département dédié aux rénovations énergétiques, afin d'accompagner ses clients dans cette transition. Reste alors pour les propriétaires à choisir la meilleure option financière entre vendre l'ouvrage après rénovation ou en l'état.

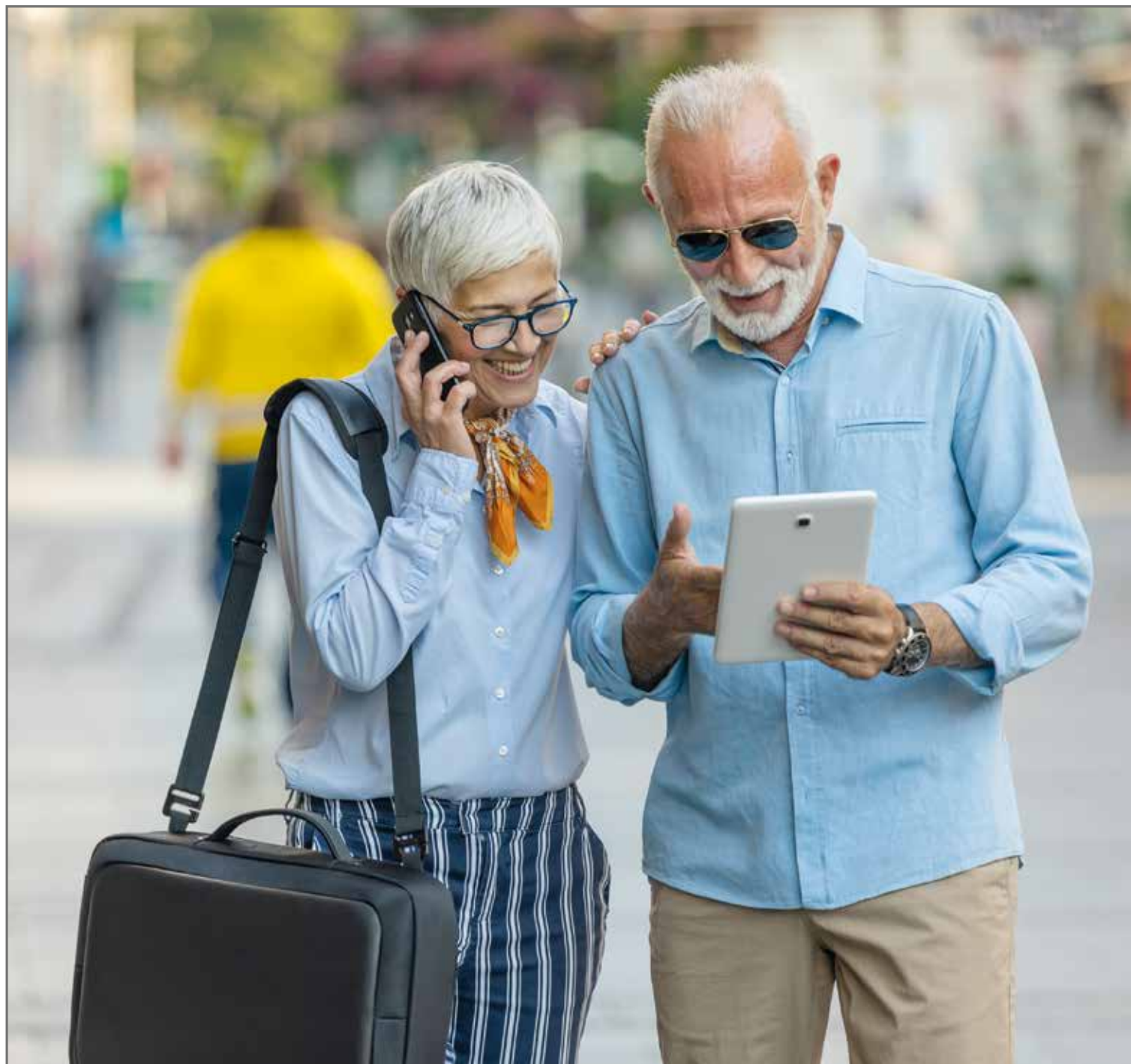
- Les aînés défrichent le terrain d'une espérance de vie beaucoup plus longue qu'il

y a une trentaine d'années. Il doit en résulter des vrais projets de seconde vie. Où se situent leurs préférences?

- Les retraités plébiscitent plutôt un appartement confortable, en PPE ou en location, en ville ou en zone suburbaine, avec toutes les infrastructures nécessaires au quotidien, telles que commerces, services et transports publics, voire la proximité d'un centre hospitalier. Ceux qui possèdent une résidence secondaire à l'étranger peuvent avoir envie d'un pied-à-terre en Suisse romande, sur la Riviera ou dans les Alpes et jusque dans les cantons de Fribourg et de Neuchâtel. D'autres encore décident de profiter de leur retraite sous des cieux cléments, à l'étranger, dans le Luberon, en Espagne, au Portugal...

- Quel est l'éventail des solutions que les seniors peuvent trouver au sein du groupe Naef?

- Nos services vont de la revente à la promotion ou à la location. Nous les accompagnons dans la mise en vente, assortie d'une analyse de la valeur de l'objet, qui prend en compte l'ensemble des critères, tels que la situation, l'ancienneté, l'état de la construction. Qu'il s'agisse de réinvestir le capital dans une PPE ou de trouver un bien en location, nous sommes à leurs côtés grâce à la synergie de nos différents services. Nos promotions leur sont présentées en avant-première et nous priorisons leurs requêtes sur les lots les plus recherchés. Grâce à nos agences à travers la Suisse romande et aux agences alpines de Verbier et de Crans-Montana, nous sommes à même de privilégier leurs demandes



Un nouveau projet de vie, en PPE ou en location.

où nos clients le souhaitent. De même à l'étranger, grâce au partenariat du groupe Naef avec le réseau international de Knight Frank, référence immobilière dans les biens de prestige.

- Vous évoquez aussi la possibilité de déménager... en restant chez soi.

- Grâce à Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), qui promeut l'optimi-

sation du potentiel constructible en zone urbaine et périurbaine, et les modifications des Plans d'affectation communaux qui en découlent, il est effectivement possible d'envisager de construire plusieurs lots sur la parcelle du propriétaire, voire d'agrandir sa maison. Tout en disposant d'un des lots, le propriétaire peut proposer le solde des habitations en PPE ou en location. Prendre un nouveau départ suppose de se poser

les vraies questions et de pouvoir en parler avec un professionnel. Il s'agit de savoir personnaliser nos solutions en prenant en compte les *desiderata* et les capacités financières de chaque client. L'immobilier, quand il est question de projeter ensemble un déménagement, présente une vraie dimension humaine. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR VIVIANE SCARAMIGLIA