

AZNAR & CIE, FINANCEMENT IMMOBILIER

Etre propriétaire doit rester un plaisir, même à la retraite!

Devenir propriétaire est l'un des plus beaux projets de vie. Encore faut-il s'organiser à l'avance pour s'assurer de jouir de son bien pendant ses vieux jours. Sylvie Moro, conseillère en financement immobilier et prévoyance chez Aznar & Cie, nous livre quelques astuces pour acquérir le logement rêvé... et le garder.

- Acheter son logement vaut-il toujours la peine, malgré la hausse des taux d'intérêt?

- Absolument! Etre propriétaire présente plusieurs avantages. Il faut savoir que la dette hypothécaire n'est pas indexée sur l'inflation, ce qui représente un atout important sur le long terme. Par ailleurs, votre bien prend de la valeur et suit, de manière générale, la courbe de l'inflation. Les logements mis sur le marché sont de plus en plus chers et il n'y a que peu de biens immobiliers à vendre; les projets ne se réalisent qu'au compte-goutte.

- A la retraite, est-il préférable d'être propriétaire ou locataire?

- Il vaut mieux être propriétaire, pour autant que l'on respecte certaines règles sur lesquelles je reviendrai plus loin. Les revenus de la retraite d'un couple marié se limitent à CHF 3675.- par mois (montant maximal accordé). Le cumul de la rente étatique (AVS) et de la rente professionnelle (LPP) couvrent environ 60% du dernier salaire, sans événement particulier ni retrait. Pour un salaire moyen annuel de CHF 100 000.- (CHF 8300.-/mois), il ne reste donc, au moment du passage à la retraite, qu'approximativement CHF 60 000.- (CHF 5000.-/mois). Le pourcentage perçu diminuera proportionnellement au revenu antérieur (plus le salaire a été important, plus la courbe s'aplanit). Difficile dans ces conditions de s'acquitter de son loyer et de maintenir son pouvoir d'achat. Par conséquent, détenir son propre logement n'a pas d'équivalent!

- Quels sont les risques encourus par un propriétaire qui ne fait pas les choses correctement?

- Il faut épargner plus que ce qu'exige la banque: l'amortissement du 2^e rang en quinze ans est un minimum, car si tout va bien actuellement, avec la baisse des revenus à la retraite, vous risquez de ne plus pouvoir tenir la charge de votre prêt hypothécaire et serez donc dans l'obligation de vendre votre maison ou votre appartement.

- A quel moment, l'établissement bancaire établit-il le calcul «retraite»?

- Si vous faites l'acquisition d'un bien à 40 ans, la banque ne fera le calcul que dix ans plus tard; en effet, dans la plupart des établissements, le calcul de la prévoyance vieillesse devient obligatoire pour les clients franchissant la barre des 50 ans. Donc si vous n'avez pas d'épargne supplémentaire, vos revenus à la retraite ne seront pas suffisants ou cela vous demandera une charge beaucoup trop importante, surtout si les taux d'intérêt sont élevés (la banque vous imposera alors un amortissement complémentaire). Profitez des années que vous



Sylvie Moro nous livre quelques astuces pour s'organiser à l'avance afin de s'assurer de jouir de son bien pendant ses vieux jours.

avez devant vous pour investir dans des actions, des obligations, de l'immobilier ou de la prévoyance. Quelle que soit la solution choisie, épargnez!

- Que conseillez-vous à vos clients?

- Il est indispensable de faire une analyse de prévoyance dès qu'on devient propriétaire, indépendamment de son âge. Cela permet de calculer les rentes invalidité et décès, afin d'être sûr de pouvoir assumer la charge si un événement malheureux venait à survenir. Nous effectuons volontiers cette analyse pour nos clients.

- Que se passe-t-il pour les concubins au moment de la retraite?

- Les risques sont encore plus importants. En effet, il faut mettre en perspective la succession si un problème arrivait. Dans ce cas, les biens seraient transmis automatiquement à la lignée du défunt, laissant le concubin démuné. En outre, il est important de penser à annoncer son conjoint (non marié) à sa caisse de pension.

En résumé, le taux hypothécaire est un facteur important, mais de loin pas le seul. Faites appel à un professionnel et un spécialiste en prévoyance, sous peine d'oublier un risque majeur! L'équipe d'Aznar & Cie se tient à votre disposition pour répondre à toute question et faire une analyse de votre situation personnelle. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR
VÉRONIQUE STEIN

Aznar & Cie

GE: Route de Thonon 61 - 1222 Vérenaz - Tél. +41(0)22 827 19 19

VD: Chemin de Pallin 6 - 1009 Pully - Tél. +41(0)21 925 72 95

VS: Tél. +41(0)27 485 42 09