LE CAFÉ DE L'IMMOBILIER

Le «Café de l'Immobilier», une rubrique proposée par l'agence Désormière & Vanhalst. C'est un endroit où circulent des informations et des actualités immobilières: conseils pour vous aider à réaliser votre projet immobilier, données sur le marché régional, réglementations fiscales ou foncières, etc. Un sujet vous intéresse tout particulièrement? Faites-en part à: info@desormiere-vanhalst.ch, qui le traitera dans les meilleurs délais.

GROS PLAN

Dilemme des retraités propriétaires

Vendre son bien immobilier à la retraite, une bonne idée?

Chaque année, de plus en plus de personnes à Genève atteignent l'âge de la retraite. Ce changement d'activité, et donc de revenu, affecte plusieurs aspects de leur quotidien. Dans ce contexte, nombreux sont les retraités propriétaires qui s'interrogent: dois-je vendre mon bien? Si oui, pour quoi faire?

Un changement de mode de vie s'accompagne de réflexions essentielles:

- Ma santé me permet-elle de rester chez moi?
- Mes revenus baissent-ils fortement? Ai-je besoin de liquidités?
- Quels travaux faut-il envisager? Isolation, chauffage, mise aux normes?
- Est-ce que je peux rester sans m'appauvrir?
- Quelles sont mes envies: voyages, transmission, soins, projets personnels?

L'aspect affectif

Pour beaucoup, le logement représente plus qu'un actif: c'est un lieu de vie ancré dans des souvenirs, parfois depuis trente ou quarante ans. Le vendre signifie parfois renoncer à une part de soi-même. Mais cela peut aussi marquer un nouveau départ, un changement de cadre de vie stimulant, plus simple ou plus adapté à ses envies et projets..

L'aspect financier de votre propriété

Etre propriétaire implique certaines charges régulières:

- Entretien courant du logement (appareils, finitions, etc.)
- Travaux à prévoir (toiture, isolation, chauffage, etc.)
- Taxes et charges de copropriété (PPE)
- Assurance bâtiment et prime incendie
- Frais énergétiques (chauffage, électricité, eau, etc.)
- Eventuel remboursement hypothécaire

Cependant, l'immobilier constitue un levier patrimonial fort, en particulier à Genève, où les prix sont en hausse constante depuis plusieurs décennies. Pour équilibrer les charges, deux options sont dès lors envisageables:

- Si le logement est assez grand, il est possible d'en tirer un revenu locatif: une chambre, un étage ou un studio indépendant peuvent être loués pour augmenter les rentrées mensuelles, tout en restant dans sa résidence principale.
- Vendre peut aussi offrir une liquidité immédiate importante: un capital qui peut être réinvesti, transmis ou utilisé pour financer des projets personnels, familiaux, ou des soins de santé.

L'aspect pratique

Avant toute décision, il est utile de dresser un bilan de sa situation financière. Cela inclut les revenus (rentes AVS, 2e et 3e pilier, revenus sur investissement...) ainsi que les dépenses régulières: nourriture, assurances, frais de santé, habillement, transport, loisirs, etc. Faire estimer son bien à sa juste valeur est un préalable indispensable.

Projections de la population âgée de 65 ans et plus à Genève

Année	Scénario bas	Scénario moyen	Scénario haut
2025	88 000	90 000	92 000
2030	95 000	100 000	105 000
2040	110 000	120 000	130 000

Evolution à anticiper: d'ici 2040, près d'un quart de la population genevoise aura 65 ans ou plus. Cette évolution démographique pourrait, à terme, influencer l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier, notamment si de nombreux biens sont mis en vente en même temps.

LDD

Imaginer sa retraite non comme une fin, mais comme un nouveau chapitre de vie à écrire.

Si l'on envisage de vendre, il faut aussi réfléchir à ce que l'on veut faire ensuite:

- Acheter plus petit, proche des commerces ou des enfants?
- Louer? Attention à la rareté des logements abordables.
- Partir à l'étranger (France, Espagne, Portugal, etc.)? Un cadre de vie attrayant, mais attention à bien vous renseigner, sur la fiscalité notamment.
- Entrer en EMS? C'est parfois inévitable. A Genève, les coûts mensuels peuvent dépasser CHF 6000.- et les places restent limitées.

Une bonne décision repose sur des données réalistes, aussi assurez-vous de consulter des professionnels. Une agence immobilière reconnue et locale, un notaire ou un fiscaliste sont des interlocuteurs à privilégier.

Alors, vendre ou rester?

Il n'y a pas de réponse universelle. Pour certains, vendre sera une libération et une opportunité de vivre pleinement la retraite. Pour d'autres, rester dans leur logement reste la solution la plus rassurante, tant affectivement que financièrement.

Et vous, que feriez-vous? Prenez le temps de réfléchir, de vous entourer, et surtout, d'imaginer la retraite non comme une fin, mais comme un nouveau chapitre de vie à écrire. ■

Liens utiles

Services pour seniors, Ville de Genève

EMS dans le canton de Genève

Projections officielles de la population résidante à Genève (2022–2050)

Prendre sa retraite à l'étranger – Ville de Genève

Faire estimer sa propriété

DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE