Zeitschrift: Générations

Herausgeber: Générations, société coopérative, sans but lucratif

Band: - (2016)

Heft: 78

Rubrik: Argent : comment négocier mon hypothèque?

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Comment négocier mon hypothèque ?

« Si mon salaire vient à baisser, que faut-il faire ? » GIANNI, VILLENEUVE (VD)

Fabrice Welsch,
directeur Prévoyance & conseils financiers BCV

La baisse importante du revenu peut avoir plusieurs causes. Certaines sont prévisibles, comme la retraite, d'autres peuvent survenir inopportunément, comme une période de chômage qui se prolonge ou une incapacité de gain. Dans ces deux derniers cas, il vous restera alors peu de solutions de rechange. Si vous pouvez toujours payer vos intérêts avant l'échéance de votre prêt, il n'y aura pas de modifications à envisager. Toutefois, si votre situation perdure et qu'arrive le moment de rediscuter des conditions de votre emprunt, une prise en compte de vos nouveaux revenus et de vos charges hypothécaires sera réalisée.

CALCUL DÉTERMINANT DE LA TENUE DES CHARGES

Même si les taux d'intérêt sont actuellement extrêmement bas, les banques se basent sur des taux historiques pour effectuer leurs calculs de tenue des charges, dans une optique à long terme. Ces taux se situent aux alentours de 5 % pour une hypothèque en premier rang, auxquels est ajouté 1 % de la valeur vénale pour prendre en compte les frais d'entretien. L'établissement prêteur se basera sur le résultat de ces calculs pour prendre sa décision de vous accorder ou non l'emprunt souhaité. Si la somme prêtée est inférieure à vos attentes, vous devrez envisager des solutions pour vous en sortir financièrement ; par exemple, louer une partie de votre bien (une chambre ou un studio) afin d'augmenter vos revenus, voire de vous défaire de votre maison en la vendant, pour acheter un logement plus petit ou pour en louer un. Dans ces moments délicats, prenez le temps de discuter avec votre conseiller. Même s'il n'est jamais agréable de s'entendre dire que le prêt hypothécaire ne pourra être maintenu tel qu'il est, votre conseiller doit pouvoir déterminer, avec vous, une solution qui puisse satisfaire toutes les parties.

L'usufruit vous permet de jouir entièrement de votre maison actuelle

PENSEZ À L'AVANCE À VOTRE RETRAITE !

La retraite est un cas un peu différent, puisque cette période de vie peut se planifier à l'avance. Ainsi, si vous possédez une maison ou un appartement grevé d'une hypothèque, un calcul de tenue des charges actuel et pour la retraite est nécessaire, au moins une dizaine d'années avant la fin effective de votre activité professionnelle. Cela vous permettra de constituer des réserves pour assurer le paiement de vos intérêts à plus long terme ou pour un éventuel amortissement, qui peut se faire par le biais d'un compte de troisième pilier lié.

En revanche, vouloir contracter un prêt hypothécaire ou l'augmenter dans l'optique de disposer d'un capital supplémentaire pour financer votre retraite sera soumis aux mêmes conditions que lors de l'achat d'un logement. Vos charges, toujours calculées avec des taux d'intérêt historiques moyens, ne devront pas dépasser le tiers de vos revenus. Pour vous faire une idée, vous pouvez effectuer un calcul rapide sur les simulateurs que proposent la plupart des banques sur leur site internet.

L'HYPOTHÈQUE INVERSÉE

Une autre solution, d'origine anglo-saxonne, est actuellement possible en Suisse, auprès de quelques instituts financiers. Il s'agit de l'hypothèque inversée — « reverse mortgage » — qui prend la forme d'un prêt à vie, versé sous forme de rente régulière sur une durée déterminée ou illimitée. Ce système permet aux propriétaires d'accéder à leurs fonds propres pour financer leur retraite, tout en conservant leur logement, l'obligation de rembourser étant différée jusqu'à leur décès. Le bien immobilier est alors vendu.

POUR LIMITER LES CHARGES

Afin d'éviter un maximum de charges, tout en continuant de vivre dans votre maison, il vous est

possible de contracter un usufruit ou un droit d'habitation. Ce contrat, inscrit dans les deux cas au Registre foncier, se conclut souvent avec vos héritiers et constitue ainsi un outil successoral.

L'usufruit vous permet de jouir entièrement de votre maison actuelle, qui appartient dès lors au nu-propriétaire. Vous devez cependant continuer d'assumer l'entretien de la maison, les impôts et les intérêts des dettes hypothécaires, ce qui pourrait être problématique si vos revenus sont limités. Le droit d'habitation, qui vous autorise à demeurer dans votre maison, est très proche de l'usufruit et est soumis aux mêmes règles, à l'exception de deux points essentiels : seuls le bénéficiaire et ses proches peuvent habiter dans la maison et celle-ci ne doit être utilisée que pour y habiter. En revanche, les charges qui incombent au bénéficiaire ne comprennent que les frais d'entretien et non les intérêts hypothécaires.

Dès lors qu'il y a transaction immobilière, il vous sera indispensable de prendre rendez-vous avec un notaire pour mettre en place l'une ou l'autre solution. Une analyse de votre situation tant familiale que financière, actuelle et future (en fonction de ces différentes solutions), constituerait probablement un complément utile pour vous permettre de prendre une décision sereine en toute connaissance de cause.

CE QU'IL FAUT SAVOIR

- **Le calcul de la tenue des charges pour accorder ou non un prêt hypothécaire se fait toujours avec des taux historiques moyens avoisinant 5 %, plus 1 % de frais d'entretien.**
- **Votre logement n'est pas une caisse de retraite, sauf si vous le vendez. Le niveau de votre emprunt devra donc toujours être en adéquation avec votre situation financière, car il sera difficile de l'augmenter de nouveau.**
- **L'emprunt n'est pas la seule solution. L'usufruit ou le droit d'habitation, utilisés surtout dans un cadre successoral, peuvent être intéressants, tout comme l'hypothèque inversée.**

Illustration: Juliette