Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2011)
Heft: 25

Rubrik: Votre argent

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: 12.07.2025

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

Que choisir de faire avec SON PRÊT HYPOTHÉCAIRE?

«Nous sommes à la retraite et notre appartement est toujours grevé d'une hypothèque. Devons-nous la conserver ou l'amortir?» Albert et Cécile, 75 et 72 ans, Cugy (VD)

Fabrice Welsch
Directeur Prévoyance & conseils financiers BCV

Devenir pleinement propriétaire de son bien à la retraite et pouvoir le léguer plus tard à ses héritiers exempt de la charge que constitue une dette hypothécaire est une aspiration légitime, mais dont l'accomplissement nécessite préalablement un bilan de situation. Il s'agit de considérer votre situation actuelle et le patrimoine financier dont vous disposez, puis d'analyser la faisabilité des objectifs que vous vous êtes fixés.

L'importance du budget

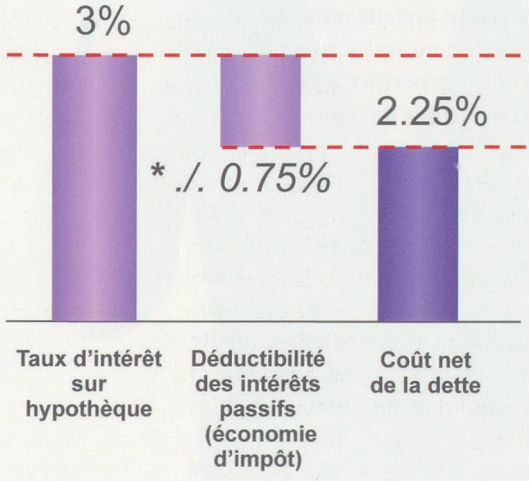
Vouloir rembourser une dette signifie puiser dans des capitaux qui pourraient vous être indispensables pour vous permettre une retraite sans souci financier. C'est pour cette raison qu'il est impératif d'établir votre budget, indiquant le total de vos revenus et vos dépenses effectives. Vous saurez ainsi si vous détenez les fonds suffisants pour amortir votre prêt hypothécaire en mesurant la part de votre fortune personnelle que vous devez utiliser, aujourd'hui et dans le futur, pour maintenir votre train de vie et qu'il vous faut donc conserver, les rentes des 1er et 2e piliers ne couvrant généralement que le 60% du revenu de votre ancienne activité lucrative, auxquelles peuvent s'ajouter d'éventuelles prestations du 3e pilier.

Avantages et inconvénients de la dette

Dès lors que le niveau de la dette hypothécaire ne dépasse pas 50% environ de la valeur du bien (1er rang), il n'est ordinairement pas exigé de remboursement par l'établissement prêteur. A la retraite, le niveau d'endettement moyen se situe d'ailleurs plutôt autour de 40 à 45%, faisant suite à des amortissements extraordinaires ou par le biais d'un 3e pilier.

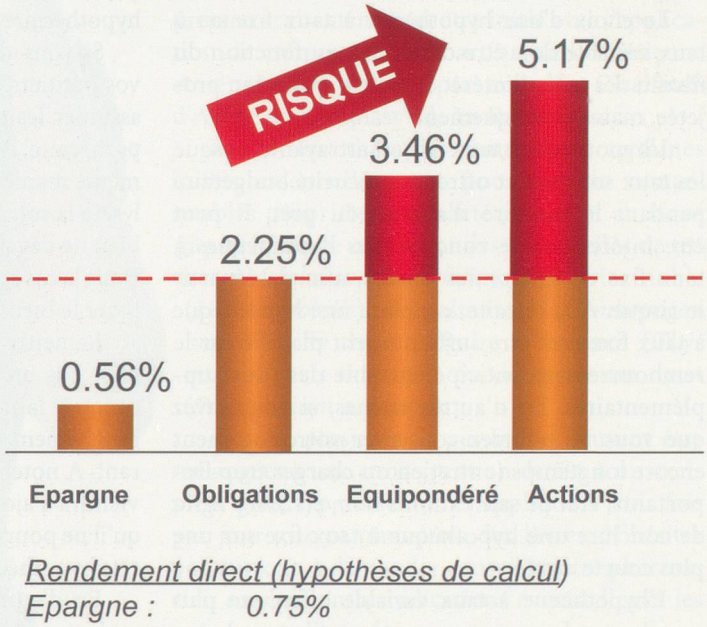
Votre banque pourrait toutefois procéder à une analyse de votre situation financière dès lors

Coût de la dette



* = calcul avec taux marginal d'imposition à 25 %

Rendement net des placements



Rendement direct (hypothèses de calcul)
Epargne : 0.75%
Obligations : 3.00%
Equipondéré : 2.15% + plus-value 1.85%
Actions : 1.30% + plus-value 4.20%

que vous êtes à la retraite, afin de déterminer si vous avez les capacités financières suffisantes pour assumer les charges de votre bien immobilier. D'ailleurs, pour les personnes qui achètent une habitation avec une partie de leurs avoirs LPP, l'établissement prêteur demande généralement une projection de leurs rentes de retraite à leur institution de prévoyance.

Une dette, accompagnée de ses intérêts, vous apporte des avantages fiscaux, car ils apparaissent en déduction sur votre déclaration d'impôt, mais vous devez pouvoir en assumer le paiement, dont le niveau peut fortement varier. Il peut arriver qu'il soit financièrement plus avantageux de conserver une part de créance, dont il faudra déterminer le niveau idoine.

Le maintien de votre prêt hypothécaire est une solution plus intéressante que l'amortissement si le rendement net après impôt de l'avoir que vous n'avez pas investi dans votre bien immobilier est globalement supérieur à la charge d'intérêt hypothécaire nette (c'est-à-dire diminuée de l'avantage fiscal lié à la déductibilité des intérêts passifs). Dans cette perspective, il est conseillé d'opter pour une stratégie de placement fiscalement avantageuse, qui comporte alors une part d'actions. Toutefois, à la retraite, on privilégie usuellement des investissements à plus court terme et peu risqués, dans la mesure où le besoin en liquidités est souvent plus élevé. C'est pourquoi cette stratégie doit être précisément déterminée avec l'aide de votre conseiller en placements, qui analysera le profil d'investisseur que vous pourrez objectivement adopter.

Taux fixe ou taux variable?

Le choix d'une hypothèque à taux fixe ou à taux variable doit être déterminé en fonction du niveau des taux d'intérêt et de leur évolution projetée, mais pas uniquement.

L'hypothèque à taux fixe est attrayante lorsque les taux sont bas et offre une sécurité budgétaire pendant le nombre d'années du prêt. Il peut être intéressant de conclure des hypothèques à taux fixe de différentes durées, afin de répartir le risque. A la retraite, conclure une hypothèque à taux fixe doit être suffisamment planifié car le remboursement anticipé entraîne des frais supplémentaires. En d'autres termes, si vous savez que vous ne pourrez conserver votre logement encore longtemps (entretien ou charges trop importants, état de santé moins bon, etc.), il s'agira de conclure une hypothèque à taux fixe sur une plus courte durée.

L'hypothèque à taux variable offre une plus grande souplesse, notamment pour les remboursements ou pour l'augmentation du prêt hypothécaire (pour des travaux de rénovation, par exemple). Le taux peut varier à la hausse et il sera alors judicieux que vous calculiez le niveau de taux que vous ne pouvez voir dépasser sans mettre en péril votre budget.

A la retraite, il reste en général préférable de conclure des hypothèques à taux variable ou des hypothèques à taux fixe de courte durée, la période exceptionnelle de faibles taux d'intérêt que nous connaissons tempérant bien sûr ce conseil.

Un moyen de baisser ses charges par la réduction de la valeur locative?

La Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) prévoit que la détermination de la valeur locative doit prendre en compte les conditions locales, mais doit également considérer l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable (art. 21, 2e al. LIFD). Il peut donc y avoir une déduction pour sous-utilisation, comme c'est notamment le cas lorsque les enfants ont quitté le domicile des parents. Les conditions régissant l'octroi de cette déduction sont toutefois très restrictives: la partie non utilisée du bâtiment doit être effectivement et définitivement vide, c'est-à-dire sans aucun meuble et ne pas servir de débarras. Cette réduction n'est pas accordée pour les résidences secondaires.

Prêt hypothécaire et succession

Avez-vous l'intention de remettre votre bien immobilier à l'un de vos héritiers? Ces derniers sont-ils intéressés à reprendre votre maison? Est-ce une question que vous avez déjà abordée?

Lorsque rien n'a été prévu pour ce qui concerne la propriété immobilière et en présence de plusieurs héritiers, le bien est le plus souvent vendu et le produit de la vente, diminué de l'éventuel prêt hypothécaire, réparti entre les héritiers.

Si vous désirez léguer votre maison à un de vos héritiers, il faudra vous assurer qu'il puisse en assumer les charges. En présence d'un crédit hypothécaire, l'établissement prêteur procèdera de la même manière qu'avec un nouvel acheteur et analysera la solvabilité de votre héritier, les charges du bien ne devant pas dépasser le tiers de son revenu. Dans le cas contraire, il sera peut-être nécessaire de louer le bien, voire de le vendre.

Remettre un bien immobilier franc de dette n'est pas un but en soi durant les années de retraite. Il faut préalablement s'assurer que le remboursement du prêt ne grève pas le budget courant. A noter également qu'une maison sans dette viendra s'ajouter à la fortune de votre héritier et qu'il ne pourra pas déduire de son revenu des intérêts hypothécaires.

En d'autres termes, si vous désirez que votre maison reste dans votre famille et qu'un héritier est intéressé à la reprendre, une discussion financière sur le sujet s'impose, afin que les deux parties se retrouvent sans souci financier.