

**Zeitschrift:** Générations plus : bien vivre son âge  
**Herausgeber:** Générations  
**Band:** - (2011)  
**Heft:** 20

**Rubrik:** Votre argent

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.03.2025

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

# MA MAISON, UN MOYEN de financer ma retraite?

«Nous possédons une demeure avec jardin qui vaut environ un million et demi, sans hypothèque. Nous avons 70 ans et sommes sans héritier. Comment profiter de cet argent car nous n'avons pas de grands moyens à côté?» Kurt, Sion (VS)



**Fabrice Welsch**  
Directeur  
Prévoyance  
& conseils  
financiers  
BCV

Consacrer une partie de ses revenus à l'acquisition d'un bien immobilier durant le temps de son activité lucrative apparaît justifié, mais une question presque inverse se pose souvent au moment de la retraite. En effet, être propriétaire de son habitation peut s'avérer alors une charge très lourde lorsque le versement des rentes de retraite se substitue partiellement à celui des revenus. L'âge est aussi un facteur à prendre en compte: peut-on assumer physiquement les travaux de jardinage et d'entretien ou faut-il faire appel à des entreprises spécialisées, dont les services, au fil des ans, augmenteront passablement les dépenses?

Plusieurs solutions s'offrent à vous, mais elles demandent une réflexion de votre part avant même d'évaluer si elles sont envisageables financièrement.

## Les questions à se poser

Désirez-vous conserver votre bien immobilier? Votre condition physique vous permet-elle d'assumer les travaux d'entretien et, selon vous, pour combien de temps encore? Vos moyens financiers actuels sont-ils suffisants pour assurer ces frais d'entretien ou faudra-t-il trouver des fonds supplé-

mentaires? L'argent que vous aimeriez retirer de votre maison sera-t-il nécessaire, voire indispensable, pour assumer vos charges incompressibles ou sera-t-il utilisé pour vos loisirs?

Ces questions simples sont importantes, car elles vous permettront de planifier vos dépenses après avoir établi votre budget. Vous pourrez ainsi déterminer la somme complémentaire qui vous sera annuellement nécessaire. Dans un second temps, une discussion avec un spécialiste ou votre conseiller bancaire sera opportune pour établir le meilleur moyen de profiter de ces fonds en planifiant les retraits de manière optimale.

## Plusieurs solutions Le prêt hypothécaire

Si vous désirez continuer à vivre dans votre maison, une des solutions les plus simples consiste à contracter un prêt hypothécaire. Pour les personnes qui ont atteint l'âge de la retraite, les établissements bancaires n'accordent généralement qu'un prêt en premier rang, soit 65% au maximum de la valeur du bien immobilier estimée par la banque.

Le niveau du prêt qui pourra vous être octroyé s'établit toutefois selon des calculs bien précis liés à vos revenus et aux charges qui vous incomberont. Usuellement, ces dernières ne doivent pas dépasser 33% de vos revenus. La somme empruntée servant uniquement à assurer votre train de vie et, en l'absence de revenus croissants, de nombreuses banques seront réticentes à vous accorder un prêt dépassant cette limite.

Pour vous faire une idée des montants qui pourraient vous être accordés, vous pouvez effectuer un calcul rapide sur les simulateurs que proposent la plupart des établissements bancaires sur leur site internet.

Prenons toutefois un exemple: pour un couple disposant de revenus mensuels de 9480 fr. (rente AVS maximale de 3480 fr., rentes LPP de 5000 fr. et rente d'un 3<sup>e</sup> pilier de 1000 fr.), le prêt hypothécaire pourrait être de 300 000 fr., soit 20 000 fr. supplémentaires par année sur 15 ans, non compris les intérêts éventuels si vous placez cet argent.

Une fois ce montant déterminé avec la garantie que vous pourrez assurer le paiement des intérêts et des charges de votre domicile, vous pourrez alors profiter de l'argent qui vous sera versé. Il faudra cependant planifier les retraits et éventuellement prévoir des placements sécurisés – comme des obligations de caisse, par exemple – pour ne pas laisser végéter le montant que vous n'utiliserez pas dans l'immédiat.

D'un point de vue fiscal, vous pourrez bénéficier de la déductibilité des intérêts de votre dette hypothécaire... au moins jusqu'en 2013. A cette date, nous aurons en effet à nous prononcer sur l'initiative de l'Association suisse des propriétaires fonciers et sur le contre-projet du Conseil fédéral concernant l'imposition de la valeur locative.

L'initiative propose que les propriétaires d'un logement destiné à leur usage personnel aient la possibilité de décider que la valeur locative de ce logement ne soit plus soumise à l'impôt sur le revenu lorsqu'ils atteignent l'âge légal de la retraite. S'ils optent pour cette possibilité, les intérêts passifs liés à ce logement, les primes d'assurances et les frais d'administration ne seraient plus déductibles du revenu imposable. Seuls les frais d'entretien le resteraient, à concurrence de 4000 fr. par année, montant qui serait adapté périodiquement au renchérissement.

Le contre-projet propose, quant à lui, la suppression de l'imposition de la valeur locative pour tous les propriétaires se réservant l'usage de leur bien et, en contrepartie, celle de la déduction des frais ordinaires d'entretien d'immeuble, à l'exception des frais visant des mesures particulièrement efficaces d'économie d'énergie ou de protection de l'environnement. Pour tous les contribuables, la déduction des intérêts passifs serait limitée à 80% du rendement imposable de la fortune. Il serait

toutefois possible de déduire les intérêts passifs liés à une première acquisition immobilière à usage personnel à hauteur, pour les couples mariés, de 10 000 fr., cela de manière dégressive et linéaire pendant les dix premières années suivant l'acquisition.

### Le viager, les droits d'usufruit et d'habitation

Dans un précédent article paru dans l'édition de *Général Plus* de septembre 2009, j'avais abordé le thème de l'entretien viager. Cette possibilité serait applicable dans votre cas et je me permets donc de vous en rappeler ici les principes généraux.

Le contrat d'entretien viager est celui par lequel le vendeur du bien en viager s'oblige envers l'acheteur de ce bien à lui transférer son bien immobilier contre l'engagement de l'entretenir et de le soigner sa vie durant. Cet engagement peut se faire sous plusieurs formes, comme par exemple le paiement au comptant d'une partie de la valeur du logement suivi du versement d'une rente déterminée au préalable pour assurer l'entretien du vendeur. Ce contrat doit être fait devant notaire et sa forme est celle du pacte successoral. La mise en place de ce contrat n'est toutefois pas entièrement définie et reste assez complexe en Suisse, notamment du point de vue fiscal.

De ce fait, un droit d'usufruit (droit de jouissance complet sur le bien immobilier) ou d'habitation (droit de demeurer dans le bien ou d'en occuper une partie) lui sont généralement préférés.

### La vente du bien immobilier

Une dernière alternative consiste à vous séparer de votre domicile actuel, ce qui constitue vraisemblablement la solution la plus difficile à envisager émotionnellement. Néanmoins, cette issue apparaît parfois inévitable, notamment si votre santé venait à se dégrader et que vous n'arriviez plus à assurer un entretien minimal.

La vente de votre maison générerait un apport de fonds non négligeable, surtout si vous optez pour un appartement aux dimensions plus réduites. Ce dernier présenterait également plusieurs avantages pratiques: une mobilité facilitée (le plus souvent sur un seul étage avec un ascenseur à disposition) pour un entretien limité. Les modalités d'achat de l'appartement doivent être établies de manière optimale, car l'éventualité de conclure un prêt hypothécaire se discutera aussi dans ce cas. Sous réserve du prix d'achat de l'appartement, cette dernière solution est bien celle qui pourrait vous apporter le plus de liquidités.

Il s'agit de pistes de réflexion qui doivent être adaptées à votre situation personnelle, car il faut toujours se garder de conseils globaux dans le choix d'une solution idéale.