



SwissLife



Une fois à la retraite.

Guide Swiss Life  
En collaboration avec les éditions  
du Beobachter

## Sommaire

### 3 Enfin à la retraite

Que vous ayez 60, 64 ou 65 ans, le départ à la retraite constitue un véritable chamboulement. Prenez les devants et préparez-vous à profiter pleinement de cette nouvelle étape de votre vie.

### 5 Revenus et dépenses

D'un côté, il y a les revenus et, de l'autre, les dépenses – il suffit de trouver la bonne mesure. Mais une fois à la retraite, vous devez redéfinir cet équilibre. Tout commence donc par le budget.

### 9 Planification patrimoniale

Vous appréciez votre indépendance, mais n'avez pas encore assouvi tous vos rêves. Une planification patrimoniale judicieuse vous permettra d'en réaliser plus d'un.

### 12 Logement

Malgré vos escapades dans le Sud, vous passerez à l'avenir de plus en plus de temps entre vos quatre murs. Alors, autant que vous vous y sentiez bien.

## En savoir plus

- [www.beobachter.ch](http://www.beobachter.ch)  
Informations détaillées; conseils juridiques sous [www.beobachter.ch/beratung](http://www.beobachter.ch/beratung) (en allemand uniquement)
- [www.budgetberatung.ch](http://www.budgetberatung.ch)  
Modèles pour votre budget personnalisé, exemples
- [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch)  
Comparaisons d'hypothèques
- [www.letemps.ch/economie](http://www.letemps.ch/economie)  
Portail financier du quotidien Le Temps
- [www.swisslife.ch/65](http://www.swisslife.ch/65)  
Informations sur les produits et planification du budget une fois à la retraite
- [www.swisslife.ch/placements](http://www.swisslife.ch/placements)  
Informations sur les possibilités de placements chez Swiss Life

## ENFIN À LA RETRAITE

# De nouvelles perspectives

Que vous ayez 60, 64 ou 65 ans, le départ à la retraite constitue un véritable chamboulement. Prenez les devants et préparez-vous à profiter pleinement de cette nouvelle étape de votre vie.

Selon des sondages, près d'un quart des futurs retraités n'ont encore pris aucune disposition six mois avant la date fatidique. Les autres y ont déjà réfléchi plus ou moins intensément, en s'intéressant plus particulièrement aux questions d'ordre financier, juridique, médical et social, ainsi qu'aux offres de loisirs et de formation destinées aux aînés.

### Reformer le puzzle de la vie

La vie est comme un puzzle. Jusqu'à présent, la pièce maîtresse en était la profession. Lorsque celle-ci disparaît, elle crée un vide qu'il faut combler par d'autres pièces.

**Hobbies et intérêts nouveaux** Vous pouvez enfin vous consacrer pleinement à vos passions. Ou découvrir de nouvelles activités, en participant à un cours de travaux manuels ou de golf, par exemple. De nombreux retraités s'inscrivent à une université du 3<sup>e</sup> âge ou entament carrément un nouveau cursus académique.

**Maison et jardin** La retraite est le moment idéal pour se pencher concrètement sur ses besoins en matière d'habitat. Pour plus d'informations, voir page 12.

**Partenaire** De nombreux couples se réjouissent de pouvoir passer plus de temps ensemble. Trouver le juste équilibre entre fusion et

indépendance, redéfinir les tâches au sein du couple ou réorganiser le quotidien lorsque l'un des deux partenaires poursuit son activité lucrative sont autant de points qu'il s'agit de discuter ensemble afin de trouver un compromis.

**Vie sociale** Finis les échanges informels avec vos collègues de travail. Maintenant, c'est à vous d'aller à la rencontre des autres, en adhérant à un club de sport, en partant en voyage organisé ou tout simplement en recherchant le contact avec vos voisins.

- [www.seniorweb.ch](http://www.seniorweb.ch) propose à ses membres une foule d'informations, de forums de discussion et de liens concernant tous les domaines de la vie. Sous [www.unige.ch/uni3](http://www.unige.ch/uni3) vous trouverez le programme de l'université du 3<sup>e</sup> âge de Genève ainsi que des liens renvoyant vers d'autres offres de cours.

### Quitter le monde du travail en douceur

Au même titre qu'un moteur supporte mal de passer abruptement de 120 à 0 km/h, il vous sera plus facile de cesser votre activité lucrative progressivement. Peut-être que votre chef aimerait bien vous voir continuer de gérer un projet ou travailler à temps par-

**Beobachter**  
EDITION

Ce guide a été conçu par Swiss Life en collaboration avec les Editions Beobachter. Il est publié par les Editions Beobachter.

**Editeur:** Swiss Life, 8022 Zurich; © Ringier Axel Springer Schweiz AG, 8021 Zurich

**Distribution:** Swiss Life, 8022 Zurich

**Textes:** Käthi Zeugin, Editions Beobachter, en collaboration avec le Marketing de Swiss Life

**Production:** Bruno Bolliger, Editions Beobachter

**Edition:** Editions Beobachter, Ringier Axel Springer Schweiz AG

## REVENUS ET DÉPENSES

# Equilibre financier

D'un côté, il y a les revenus et, de l'autre, les dépenses – il suffit de trouver la bonne mesure. Mais une fois à la retraite, vous devez redéfinir cet équilibre. Tout commence donc par le budget.

tiel après votre retraite. N'hésitez pas à aborder la question avec votre employeur. Vous pourriez aussi envisager de mettre votre expérience et vos connaissances au service d'une association ou d'une organisation à but non lucratif. Si vous avez des dons d'organisateur, pourquoi ne pas mettre sur pied des voyages culturels à l'intention des personnes du 3<sup>e</sup> âge de votre commune? Ou participer aux travaux d'assainissement dans le restaurant de votre club de tennis?

## » Mot clé «Cotisations AVS»

Les personnes qui continuent d'exercer une activité lucrative après l'âge ordinaire de la retraite versent des cotisations AVS. Si vous êtes salarié, vous avez le droit de défalquer 1 400 francs par mois et par employeur de votre revenu imposable; pour les indépendants, la déduction s'élève à 16 800 francs par an (état 2020).

## Une retraite en pleine forme

Vivre le plus longtemps possible, mais sans les maladies de la vieillesse. Sur le site [www.seniorweb.ch](http://www.seniorweb.ch), la rubrique santé est très souvent consultée. Votre bien-être repose sur trois piliers, sur lesquels vous pouvez influencer: une alimentation saine, variée et pas trop

riche, un apport en liquides suffisant ainsi que beaucoup d'exercice, que ce soit en pratiquant un sport ou en ayant une activité physique quotidienne.

**Gymnastique intellectuelle** La vivacité intellectuelle et la santé physique sont étroitement liées. Stimulez votre cerveau, nourrissez-le de nouvelles impressions, soyez curieux de tout. Sur Internet, vous trouverez d'innombrables exercices pour entraîner votre cerveau (p. ex. [www.janko.at](http://www.janko.at)).

## » Mot clé «Caisse maladie»

Examinez votre contrat d'assurance maladie. Avez-vous choisi une franchise annuelle élevée afin de payer moins de primes? N'hésitez pas à la réduire si vous commencez à avoir des problèmes de santé et que vous devez vous rendre plus souvent chez le médecin. Autrement, les frais médicaux à votre charge pourraient rapidement dépasser l'économie de prime.

Votre budget subira des changements après votre départ à la retraite. Du côté des dépenses, vous n'aurez plus de frais professionnels, et peut-être moins de frais de logement parce que vous aurez remboursé votre hypothèque de 2<sup>e</sup> rang. Par contre, vous consacrerez une enveloppe plus importante aux loisirs et aux voyages, aux frais médicaux ou encore à l'aménagement de votre logement afin de pouvoir y rester le plus longtemps possible.

Du côté des revenus, vous disposerez en principe des rentes de l'AVS et de la CP, auxquelles s'ajouteront les produits de votre fortune, les prélèvements opérés sur celle-ci ainsi que, éventuellement, une rente financée sur une base privée (voir étude de cas à la p. 6).

## Des revenus fixes pour couvrir des coûts fixes

Dans un budget équilibré, les coûts fixes pour le logement, les assurances, les impôts, le ménage et la caisse maladie sont couverts par des revenus sûrs tels que les rentes de l'AVS, de la CP et éventuellement du 3<sup>e</sup> pilier. Dans ce cas, vous pourrez utiliser les produits de votre fortune, ou une partie de celle-ci, pour réaliser vos rêves: un voyage autour du monde, l'acquisition d'une résidence secondaire au Tessin ou de vins prestigieux.

## » Mot clé «Inflation»

Le pouvoir d'achat de vos revenus reculera au fil des ans. Contrairement à l'AVS, le 2<sup>e</sup> pilier ne prévoit pas d'adaptation automatique au renchérissement. Votre fortune est elle aussi exposée aux effets de l'inflation. A cet égard, il convient de noter que les besoins diminuent en général avec l'âge. Donc, si vous conservez les montants actuels pour établir votre budget pour les années à venir, vous pourrez plus ou moins compenser les effets de l'inflation.

## Rente viagère: sûre à long terme

Avez-vous besoin d'un revenu complémentaire sûr en plus des rentes de l'AVS et de la CP? Disposez-vous d'une certaine somme d'argent dont vous n'aurez très probablement pas besoin ces prochaines années? Dans ce cas, vous pourriez envisager de souscrire une assurance de rente viagère. En contrepartie de votre versement, vous toucherez ainsi une rente à vie, même si vous devenez centenaire et que votre capital a déjà été intégralement utilisé depuis longtemps. Ce qu'il faut savoir au sujet des rentes viagères:

**Montant de la rente** Plus vous serez âgé à l'échéance de la police, plus le taux appliqué à

### Etude de cas: budget après 65 ans

Claude et Sandra S. sont retraités. Ils touchent des rentes de l'AVS et de la CP ainsi qu'une rente viagère financée sur une base privée. Ils ont amorti l'hypothèque en 2<sup>e</sup> rang sur leur appartement, mais devraient prochainement rénover leur cuisine.

#### Revenus mensuels

AVS: rente pour couple (maximum 2020)	3 555 CHF
Rentes de la CP	2 700 CHF
Rente viagère privée	600 CHF
<b>Total des revenus</b>	<b>6 855 CHF</b>

#### Dépenses mensuelles

Logement (y c. énergie, communication, entretien courant)	1 600 CHF
Assurances (y c. caisse maladie, voiture)	1 000 CHF
Impôts	800 CHF
Ménage (alimentation, habillement, soins corporels)	1 500 CHF
Transports (transports publics et voiture)	500 CHF
Loisirs (hobbies, vacances, sorties)	700 CHF
Santé (participation aux frais, dentiste)	300 CHF
Réserve pour la rénovation de la cuisine	600 CHF
<b>Total des dépenses</b>	<b>7 000 CHF</b>
<b>Montant manquant</b>	<b>145 CHF</b>

Claude et Sandra S. financent le montant manquant à l'aide des rendements de leur fortune et de leur épargne disponible.

la conversion de votre capital en rente sera élevé. La majeure partie de la rente est garantie par contrat. Le reste est constitué d'excédents, qui ne sont toutefois pas garantis. Certains assureurs proposent des rentes viagères à montant constant, croissant ou décroissant – en fonction de vos besoins.

**Rente immédiate ou différée** Dans le cas de la rente viagère immédiate, le premier versement a lieu tout de suite après la conclusion de la police. Il est aussi possible de différer le versement de la première rente, sachant que plus la durée de la prorogation est longue, plus la rente sera élevée.

**Police sur une ou deux têtes** Si vous voulez avoir la certitude que votre conjoint ou votre partenaire enregistré disposera, après votre décès, du même revenu qu'auparavant, vous devez conclure une rente dite sur deux têtes. Vous pouvez aussi convenir du versement d'une rente réduite après le décès du premier bénéficiaire.

**Police avec ou sans restitution** Si vous souscrivez une rente viagère avec restitution, vos héritiers toucheront à votre décès le capital non encore utilisé. Dans le cas de la rente viagère sans restitution, un éventuel solde de capital revient à l'assureur (en contrepartie, il n'y a pas de droit de timbre à la conclusion).

Le grand avantage de la rente viagère réside dans le fait qu'elle garantit un revenu à vie, sans que vous soyez obligé de prendre des décisions de placement. Son imposition joue par contre en sa défaveur.

- Pour déterminer si la rente viagère est une solution qui vous convient, il faut vous baser sur votre situation financière globale. Il ne serait par exemple guère judicieux de demander le versement en capital de votre avoir de la CP pour ensuite l'investir dans une rente viagère dont le taux de conversion sera certainement inférieur à celui de votre caisse. Demandez dans tous les cas conseil à un spécialiste et comparez plusieurs offres.

#### Quand les frais de soins explosent

Nul ne peut exclure que, un jour ou l'autre, il sera dépendant de soins. Même une fortune confortable sera vite épuisée si les frais de soins s'élèvent, admettons, à 8 000 francs par mois.

**Assurance de rentes de soins** Depuis l'entrée en vigueur en 2011 du nouveau régime de financement des soins, il n'est pas nécessaire de souscrire une assurance pour bénéficier d'une prise en charge respectueuse de la dignité humaine. Si les moyens ne sont pas

## Calculer les prestations complémentaires

Les prestations complémentaires doivent compléter le revenu disponible jusqu'à hauteur du minimum vital.

- Sont considérés comme **revenus**: les rentes annuelles, la valeur locative du logement, les revenus de la fortune ainsi qu'un dixième de la fortune (après déduction de la franchise). Pour les personnes vivant dans un home, la plupart des cantons prennent en compte un cinquième de la fortune.
- Sont notamment reconnus comme **dépenses**: un montant forfaitaire pour la couverture des besoins vitaux, les primes de l'assurance maladie obligatoire, le loyer

brut jusqu'à un certain montant; pour les propriétaires: les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien après déduction de la valeur locative. Pour les personnes vivant dans un home, sont reconnus les frais du home et un montant pour les dépenses personnelles.

- La **différence** entre les dépenses reconnues et les revenus correspond à la prestation complémentaire versée.

Sous [www.prosenectute.ch](http://www.prosenectute.ch) (→ Prestations → Consultation financière → Calculateur de PC), vous pouvez effectuer un calcul approximatif pour déterminer si vous avez droit à des prestations complémentaires.

suffisants, les prestations complémentaires permettent de combler cette lacune (cf. encadré). Une assurance de rentes de soins peut néanmoins être intéressante pour les personnes fortunées qui souhaitent, par exemple, garantir que leur capital reviendra aux héritiers ou protéger leur logement en propriété. En Suisse, il existe plusieurs offres comprenant différentes prestations et conditions (p. ex. sur [www.swisslife.ch/fr/protectcare](http://www.swisslife.ch/fr/protectcare)).

- ❖ **Mot clé «Transmission de patrimoine»**  
«Je préfère donner ma fortune à mes enfants. Comme ça, c'est l'Etat qui

paiera mes frais d'EMS.» Faux! Les dons sont pris en compte dans le calcul des prestations complémentaires comme si l'argent en question était encore disponible (le montant calculé est réduit de 10 000 francs par an à partir de la deuxième année suivant la donation). Pour les personnes dépendantes de l'aide sociale, les autorités examinent une éventuelle obligation d'entretien des proches parents. Si les enfants jouissent d'une bonne situation financière, ils peuvent être sollicités pour soutenir leurs parents.

## PLANIFICATION PATRIMONIALE

# De l'art de gérer sa fortune

Vous appréciez votre indépendance, mais n'avez pas encore assouvi tous vos rêves. Une planification patrimoniale judicieuse vous permettra d'en réaliser plus d'un.

Les rentes de l'AVS et de la CP permettent à la plupart des retraités de couvrir leurs besoins vitaux, mais suffisent rarement à financer le maintien du niveau de vie, sans parler des éventuels extras. Cette lacune doit être comblée par la fortune privée. Il faut donc placer son argent de sorte que, pour un risque raisonnable, il rapporte un rendement aussi élevé que possible et permette d'opérer des prélèvements.

### La bonne stratégie de placement

Jusqu'à maintenant, votre planification patrimoniale était axée sur votre départ à la retraite. A présent, il s'agit de redéfinir votre stratégie de placement et de faire, parmi la vaste gamme d'instruments financiers, les choix qui vous permettront de gérer avec succès votre patrimoine durant cette nouvelle phase de vie. Les critères dont il faut tenir compte sont les suivants:

**Sécurité** La plupart des retraités dépendent d'un revenu sûr et régulier ou doivent consommer leur fortune petit à petit. Il est donc primordial de réduire les risques au minimum. Les produits garantissant la protection du capital répondent aux besoins en sécurité, pour autant que l'institut financier présente une excellente solvabilité. Il s'agit de combinaisons de papiers-valeurs qui garantissent un

remboursement minimal de la somme investie (p.ex. 95%) et permettent de participer à une évolution positive de la bourse.

**Diversification** Ne mettez jamais tous vos œufs dans le même panier. Plus vous diversifiez vos placements, plus la probabilité de subir des pertes importantes sera faible. Les fonds de placement constituent une solution intéressante à cet égard, même pour ceux qui ne disposent que d'une fortune modeste.

**Horizon temporel** Plus la durée d'un placement est longue, plus le rendement sera en général élevé pour un risque décroissant. Pour les placements en monnaies étrangères, par exemple, il est conseillé de prévoir une durée de cinq à huit ans, et pour les actions, de dix ans ou plus. L'espérance de vie moyenne, mais aussi votre état de santé, doivent également être pris en compte.

**Flexibilité** La règle veut que plus un placement est flexible, plus le rendement sera faible. Ce critère est notamment important en cas de besoin de capital inattendu. Un compte d'épargne peut rapidement être soldé; il est aussi plus facile de vendre des titres qu'un immeuble, mais le risque de perte ne peut être exclu dans ce cas.

**Frais et impôts** Les frais de transaction lors de l'achat et de la vente de titres, les frais de gestion des fonds, le droit de timbre sur les

polices à prime unique – tous les placements engendrent des coûts. De plus, les intérêts et les dividendes (contrairement aux gains de cours) sont imposés en tant que revenu.

- C'est à vous de déterminer les instruments de placement qui répondent le mieux à vos besoins. N'hésitez pas à vous faire conseiller. Mais pour être en mesure d'apprécier les recommandations des spécialistes, vous devriez vous intéresser au sujet ou, du moins, avoir quelques rudiments en la matière.

### Divisez votre fortune

Votre planification patrimoniale sera plus aisée si vous divisez votre fortune en deux parties, l'une réservée à l'utilisation et l'autre, à la croissance.

**Partie destinée à l'utilisation** Cette partie de votre fortune sert à compléter vos rentes de l'AVS et de la CP de sorte à vous permettre d'atteindre le niveau de vie désiré. Votre budget vous indique vos besoins supplémentaires par an. Placez le capital destiné à être utilisé au cours des cinq à dix prochaines années de manière flexible et aussi sûre que possible.

**Partie dédiée à la croissance** Comme vous n'en aurez besoin qu'ultérieurement, vous

pouvez investir cette partie de votre patrimoine dans des placements axés sur la croissance (p.ex. fonds en actions ou immobiliers). Vous pouvez espérer obtenir ainsi un rendement plus élevé, mais devez en contrepartie accepter un certain risque de cours, le but étant de compenser, jusqu'à un certain point, la part destinée à l'utilisation.

- Vous ne devriez investir dans des placements axés sur la croissance que les capitaux dont vous n'aurez pas besoin au cours des dix à quinze prochaines années. Vous augmentez ainsi vos chances de pouvoir compenser d'éventuelles pertes de valeur intervenues entre-temps. Aussi, posez-vous toujours la question de savoir si vous avez les reins assez solides pour supporter un éventuel effondrement des cours.

### Quels sont les avantages d'un plan de prélèvement de fonds?

Trouver le juste équilibre entre utilisation et maintien du patrimoine n'est pas chose aisée. Pour cela, il existe des plans de prélèvement liés à des fonds. Ce type de produit offre un rendement nettement supérieur à celui d'un compte d'épargne. Chaque mois, trimestre ou semestre, une somme convenue, qui se com-

### Etude de cas: utilisation de la fortune

A 65 ans, Carine H. touche une somme de 200 000 francs de son assurance vie. Ses rentes de l'AVS et de la CP couvrent ses besoins vitaux. Carine H. aimerait savoir combien elle peut dépenser chaque année, jusqu'à épuisement total de cette somme à 85 ans, pour se payer des voyages et s'offrir des extras. Le simulateur de calcul de la banque lui indique les chiffres suivants (avant impôts):

Capital initial 200 000 CHF			
Durée d'utilisation 20 ans			
<b>Rendement escompté</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>
<b>Prélèvement annuel possible (arrondi)</b>	<b>11 000 CHF</b>	<b>12 000 CHF</b>	<b>14 000 CHF</b>

pose des revenus du fonds et des produits de la vente de parts de fonds, vous est versée. Comparé à une rente viagère, par exemple, le plan de prélèvement de fonds offre de meilleures perspectives de rendement et, partant, des versements plus élevés.

**Attention au risque de cours** Plus la composition d'un fonds est axée sur le rendement, plus l'exposition au risque de cours sera grande. Cela ne pose pas de problème si l'on peut attendre que les cours remontent. Dans le cas d'un plan de prélèvement de fonds, cette possibilité n'est pas forcément donnée, car lors d'une baisse des cours, il faudra vendre davantage de parts de fonds pour pouvoir assurer les versements réguliers convenus. D'où une utilisation de votre patrimoine plus rapide que prévue. Un effondrement des cours au début du contrat constitue ici le pire des scénarios.

- Quiconque s'intéresse à un plan de prélèvement de fonds devrait disposer d'une épargne séparée au cas où la durée initialement fixée ne pourrait être respectée.

### Gérer soi-même son patrimoine

En soi, cela n'a rien de bien sorcier: il suffit d'additionner l'épargne disponible et le rendement escompté, puis de diviser la somme obtenue par le nombre d'années désiré pour connaître le montant que vous pourrez utiliser chaque année. Vous pouvez bien entendu aussi faire le raisonnement inverse en déterminant d'abord votre besoin annuel, puis en divisant l'épargne disponible et le rendement escompté par le montant ainsi obtenu. Les divers calculateurs que vous trouverez sur Internet vous permettront de faire facilement vos propres calculs (voir étude de cas).

Ensuite, ce sera à vous d'être discipliné et de ne pas utiliser plus que la somme annuelle budgétée. Pour le placement de votre épargne, votre banquier, spécialiste en assurances, gérant de fortune ou conseiller financier pourra vous proposer une vaste gamme de produits financiers, sachant que la décision finale vous revient. D'où le conseil suivant: informez-vous en détail sur les chances et les risques liés aux divers produits financiers, comparez les offres de plusieurs prestataires et ne vous laissez pas aveugler par des promesses mirobolantes.

## LOGEMENT

# Votre logement de demain

Malgré vos escapades dans le Sud, vous passerez à l'avenir de plus en plus de temps entre vos quatre murs. Alors, autant que vous vous y sentiez bien.

La retraite est le moment parfait pour analyser vos conditions de logement: habitez-vous dans un quartier calme et verdoyant, proche des cinémas et des théâtres? Serez-vous encore capable, dans dix ans, de monter à pied les six étages jusqu'à votre attique? Et si vous êtes propriétaire de votre logement, il serait temps de faire le point sur son financement et de songer aux éventuels travaux nécessaires afin de le rendre plus confortable.

## Un logement adapté au 3<sup>e</sup> âge

Penser aujourd'hui déjà à l'installation d'un ascenseur d'escalier peut vous sembler prématuré. Or rien que de se retrouver sur des béquilles après une opération de la hanche peut relever du parcours du combattant dans un appartement. Aussi, ayez le réflexe d'anticiper les années qui passent lorsque, par exemple, vous louerez un nouvel appartement ou prévoyez des rénovations dans votre logement. L'encadré ci-contre vous indique quelques points dont il faudrait tenir compte.

- Vous obtiendrez de plus amples informations auprès de Pro Senectute ([www.prosenectute.ch](http://www.prosenectute.ch)) ou du centre spécialisé pour l'architecture sans obstacles ([architecturesansobstacles.ch](http://architecturesansobstacles.ch)).

## Votre logement est-il adapté au 3<sup>e</sup> âge?

- **Accès** Distance jusqu'aux transports publics, commerces et lieux de rencontre?
- **Escaliers** Nombre de marches jusqu'à la porte d'entrée de l'immeuble, du logement ainsi qu'à l'intérieur de celui-ci? Y a-t-il un ascenseur?
- **Eclairage** L'éclairage est-il suffisant, homogène et exempt de zones d'ombres? Les interrupteurs sont-ils bien placés?
- **Salle de bains** L'accès à la baignoire ou à la douche est-il facile?
- **Cuisine** L'équipement de la cuisine est-il adapté à une personne à mobilité réduite? Est-il possible de faire la vaisselle assis?
- **Agencement** Hauteur des seuils? Les tapis sont-ils équipés d'antidérapants? Les câbles rassemblés dans des gaines? Le lit et le divan sont-ils assez hauts pour qu'il soit possible de se lever même avec des problèmes de genoux?

## Ce qu'il faut savoir au sujet de l'hypothèque

«Jusqu'à hauteur de quelle somme ai-je intérêt à rembourser mon hypothèque?» se demandent nombre de propriétaires d'un certain âge. En amortissant votre prêt hypothécaire, vous réduisez vos frais de logement, actuels et futurs. Cependant, vous augmentez votre charge fiscale, puisque les intérêts

déductibles diminuent. Sans oublier que votre capital est alors immobilisé.

La règle veut que si vous ne pouvez pas placer vos économies à un taux plus élevé que le taux hypothécaire en vigueur, un amortissement devient intéressant. Prenez les placements monétaires sans risque comme valeur de référence (votre logement non plus n'est pas soumis à de fortes fluctuations de cours).

## Etude de cas: vaut-il la peine d'amortir?

Marc G. a une hypothèque de 400 000 francs sur sa maison, dont l'intérêt est actuellement de 1%. Il vient d'hériter de 100 000 francs et se demande s'il doit les investir ou en utiliser une partie pour amortir son hypothèque. Son taux d'imposition marginal est de 25%.

### Augmentation du revenu en cas d'amortissement

Intérêt hypothécaire sur 100 000 CHF	1 000 CHF
– impôts de 25%	– 250 CHF
<b>Revenu supplémentaire net</b>	<b>750 CHF</b>
	<b>= 0,75% de 100 000 CHF</b>

Marc G. compare ce montant avec le taux (0,25%) d'une obligation de caisse à cinq ans. Compte tenu de son taux marginal, il en résulte un rendement net de 0,19%. Marc G. a donc intérêt à opter pour l'amortissement.

Le taux d'imposition marginal, c'est-à-dire le taux appliqué à chaque franc de revenu supplémentaire, constitue un autre paramètre important à prendre en compte. En règle générale, on admet que plus le taux d'imposition marginal est faible, moins le remboursement de l'hypothèque influe sur la charge fiscale.

- En période de hausse des taux hypothécaires, l'amortissement est une option valable. Notamment lorsque le rendement des placements sans risque – les obligations de caisse p. ex. – n'augmente pas non plus.

### Lorsque des tiers reprennent la maison

Votre maison représente une charge trop importante et vous souhaitez déménager dans un logement qui requiert moins de travaux? Il faut se poser quelques questions:

**Mettre en location ou vendre?** La location est toujours liée à des désagréments: vous devez vous occuper des changements de locataires, des problèmes avec eux et des travaux d'entretien. De plus, il ne vous reste plus grand-chose après avoir déduit du loyer les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien et la dévalorisation de l'objet. C'est pourquoi la

location se justifie uniquement si vous pensez réutiliser ultérieurement la maison, par exemple en la mettant à la disposition de l'un de vos petits-enfants.

**A quel prix?** Fixez un prix réaliste si vous ne voulez pas que votre objet vous reste sur les bras. Cela n'est pas facile: l'acheteur risque d'être insensible aux détails qui, à vos yeux, font son charme et de ne voir que les travaux à effectuer. C'est pourquoi vous avez intérêt à faire appel à un expert spécialisé dans l'estimation d'immeubles.

- Le site [www.iazicifi.ch](http://www.iazicifi.ch) est un excellent moyen pour déterminer soi-même la valeur d'un bien immobilier. Mais vous pouvez aussi vous en remettre à un spécialiste, par exemple sur [www.immopulse.ch](http://www.immopulse.ch).

**Seul ou avec un courtier?** Etablir le dossier de vente, placer des annonces, organiser les visites, mener les négociations de vente et effectuer la transaction sont autant de travaux dont un courtier immobilier vous déchargera, moyennant des honoraires s'élevant entre 2 et 3% du prix de vente. Sélectionnez votre homme de confiance avec le plus grand soin. Faites établir des offres par différents courtiers, demandez des références et vérifiez-les. Choisissez un courtier qui

soit membre de l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT), soit fait partie d'un réseau de courtiers suisse.

- Les personnes qui souhaitent vendre leur maison doivent examiner de nombreux paramètres, aussi bien sur le plan financier qu'organisationnel. Des courtiers, des professionnels de l'immobilier mais aussi votre banquier ou votre assureur vous assistent dans votre planification (p. ex. [www.immopulse.ch](http://www.immopulse.ch)).

### Lorsque la maison reste dans la famille

Comme la plupart des parents, vous souhaiteriez que votre fils ou votre fille reprenne la maison. Afin d'éviter les problèmes au sein de la famille, vous devriez régler quelques questions, de préférence avec tous vos héritiers.

**Prix préférentiel** Lorsque la maison est reprise par un membre de la famille, elle est souvent cédée à un prix préférentiel. Dans ce cas, la réduction du prix de vente est considérée comme une avance sur héritage qu'il faudra compenser généralement au moment de la succession. Le calcul du montant compensatoire peut poser problème, notamment lorsque la valeur de l'immeuble augmente ou que celui-ci est rénové. Il importe donc de se

procurer une estimation de la valeur vénale au moment de la vente.

**Mise en location** Vous pouvez aussi dans un premier temps louer votre maison à votre fils, au lieu de la lui vendre. Dans ce cas, le loyer doit être fixé à un niveau approprié. En outre, il est recommandé de régler par écrit quelques détails, p. ex.: qui prendra en charge les frais d'entretien? Le locataire jouira-t-il, lors du partage de la succession, d'un droit de préemption? Comment sera-t-il indemnisé pour ses investissements si c'est un autre héritier qui reprend la maison?

**Partage de la maison** Si votre maison est suffisamment grande, vous pouvez décider d'en occuper une partie et de mettre l'autre partie à la disposition de votre fille et de sa famille. Ceci soulève également des questions: est-il plus judicieux que votre fille achète la maison et vous accorde un droit d'habitation ou qu'elle vous paie un loyer? Avez-vous besoin, ultérieurement, du soutien et de soins de votre fille? Que se passera-t-il si vous entrez dans un EMS?

- Quelle que soit la solution retenue, elle doit être mûrement réfléchie et clairement réglée. Faites-vous conseiller par un juriste.

