

L'avis de l'expert

L'accès tardif à la propriété

Jean-Luc Blanc

Responsable
Credit Office
Raiffeisen Suisse



Acheter un bien immobilier à 60 ans ou plus, est-ce bien raisonnable? Il n'y a à vrai dire pas d'âge limite pour accéder à la propriété. Une quelconque limitation dépend en premier lieu des désirs individuels, des possibilités personnelles et financières, comme de la situation particulière de chaque client. Il est à noter, dans tous les cas, qu'un amortissement indirect au moyen du 3^e pilier n'est possible que durant la phase de vie active. Après le départ à la retraite, l'argent du pilier 3a peut, par exemple, être utilisé pour réduire l'hypothèque. Les versements sur un compte 3a pour l'amortissement indirect ne sont par contre plus possibles.

Les conditions hypothécaires ne changent pas selon l'âge. Ce sont les mêmes règles pour tous: la banque finance jusqu'à 80% de la valeur vénale du logement à usage propre, et la charge annuelle des intérêts (5%), des



Acheter un bien immobilier à plus de 60 ans, c'est possible! GETTY IMAGES

amortissements (pour l'hypothèque de deuxième rang sur maximum 15 ans) et des frais annexes ne doit pas dépasser le tiers du revenu durable. De fait, en raison d'un revenu moindre après le départ à la retraite, le montant du prêt hypothécaire supportable diminue en conséquence. Comme pour tout achat d'un logement à usage propre, les seniors devraient s'assurer de ne pas avoir be-

soin des fonds propres investis dans le logement pour couvrir les charges futures, mais aussi être au clair sur leurs souhaits et besoins.

Les clients seniors qui cherchent à acquérir un logement sont plutôt rares. Il est plus courant de les voir chercher à refinancer leur logement ou à vendre leur maison individuelle pour acquérir un appartement en PPE. Avec l'âge, on peut se demander

s'il n'est pas préférable de jouir «sans souci» d'un logement loué plutôt que de faire face aux diverses obligations qu'impose la propriété.

Mais il y a bien sûr des avantages d'accéder à la propriété à 60 ou

«Les seniors devraient s'assurer de ne pas avoir besoin des fonds propres investis dans le logement pour couvrir les frais courants»

70 ans. On peut choisir son logement en fonction des besoins à venir, qui ne sont pas les mêmes que lorsqu'on est jeune. En avançant en âge, on sera, par exemple, plus attentif à un nombre restreint de marches d'escalier et à une dimension réduite du jardin, en privilégiant même plutôt un balcon.

www.raiffeisencasa.ch

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie



L'industrie de pointe se rapproche des villes

L'industrie suisse est souvent mise en avant pour la qualité de ses produits et la valeur ajoutée qu'elle génère dans des secteurs comme l'horlogerie, la mécanique de précision ou les sciences de la vie. Elle vit toutefois une mutation qui entraîne une transformation de ses besoins en matière d'immobilier. La part de l'industrie lourde, traditionnellement cantonnée dans des zones peu habitées, tend à diminuer. Elle fait place à une industrie de pointe, plus compatible et mieux intégrée dans le tissu urbain.

Jusqu'à maintenant l'industrie formait une catégorie à part, en raison de besoins spécifiques tels que la hauteur sous plafond, la capacité de charge au sol ou des accès facilités pour des véhicules lourds. Désormais, on établit une nouvelle distinc-

tion en sous-divisant cette catégorie: l'industrie traditionnelle et l'industrie de pointe. L'émergence d'une industrie à haute valeur ajoutée est due au coût élevé de la main-d'œuvre et aux investissements en recherche et développement. De plus, les entreprises ont externalisé des étapes entières de leur chaîne de valeur pour se concentrer sur le secteur des services. Le corollaire de cette évolution se traduit par une augmentation de la demande d'espaces de bureaux.

«L'industrie vit une mutation qui entraîne de nouveaux besoins en matière d'immobilier»

En tenant compte de facteurs tels que la charge fiscale, la proximité des universités, l'accessibilité en transports publics ou l'image liée à une implantation dans un quartier précis, on constate que les communes les plus attractives pour l'industrie de pointe se concentrent autour des agglomérations. Les zones d'activités économiques situées à proximité des villes gagnent désormais en attractivité, il faut s'assurer que les règlements d'affectation permettent l'implantation d'activités mixtes. Dans le cas contraire, une adaptation rapide facilitera le maintien d'un secteur industriel compétitif et l'émergence de zones d'innovation attractives et valorisantes.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel Immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur Serge Reymond, une publication de Tamedia AG. Indication de participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre d'Impression Lausanne SA, Homegate AG, LC Lausanne-Cités SA, Société de Publications Nouvelles SPN SA