



Etape 5 – Les risques principaux qui mettent les propriétaires en difficulté:

Le refinancement de ton hypothèque

Prévention de crise:

- Veille à ne pas être trop endetté au moment de ta retraite. La valeur de marché de ton bien immobilier devrait représenter le double ou plus de ton emprunt hypothécaire
- renseigne-toi suffisamment tôt auprès de ton banquier pour savoir s'il accepte de renouveler ton hypothèque lorsque tu seras à la retraite. Quoi qu'il te dise, prépare un plan B (voire un plan C) au cas où ton ami banquier qui te disait de ne pas t'inquiéter ne travaillerait plus pour le même établissement lorsque survient ton besoin de refinancement. L'officier de crédit à Zurich sera peut-être d'un autre avis. Les plans B et C t'aideront à trouver un nouveau prêteur et te permettront de négocier de meilleures conditions que si tu es captif d'un seul prêteur
- si tu envisages de remettre la maison à tes enfants, tu dois leur en parler suffisamment tôt. Peut-être sais-tu déjà quel enfant va vouloir devenir le nouveau propriétaire et quel enfant est plutôt intéressé à obtenir sa part de la succession en cash. Ou bien faut-il créer une société simple entre les enfants? Ont-ils les moyens financiers de supporter la maison et la charge hypothécaire? Ne leur fais en aucun cas un cadeau empoisonné car ils ne te le pardonneront pas et tu t'en voudras pendant le restant de tes jours
- un notaire te donnera de précieux conseils et t'aidera à transmettre ton patrimoine de la façon la plus efficace possible: impôts, création de société simple, répartition équitable de l'avance d'hoirie, réduction du risque de voir ta maison partir avec l'eau du bain si l'un ou les deux époux doivent rejoindre un EMS, comment te protéger de tes enfants avec un droit d'usufruit ou d'habitation
http://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-successions/planification-succession/cession-bien-fonds-vifs/usufruit_ou_droit.html qui t'éviteront de te retrouver à la rue, c'est-à-dire sans contrepartie financière te permettant de te payer un logement acceptable ailleurs si tu es contraint à quitter la maison
- les enfants sont-ils prêts à reprendre ton hypothèque fixe à 3% alors qu'ils peuvent emprunter à 2 ans à 1%? Dans notre Etape 4 <http://www.hypopilot.ch/etape-4/>, tu as répondu à la question « Ta situation personnelle exclue-t-elle certaines durées pour ton hypothèque? ». C'était le cas notamment lorsque tu prévoyais de remettre prochainement la maison à tes enfants. As-tu demandé à ton banquier le montant de la pénalité de sortie de ton hypothèque existante? Si les enfants deviennent propriétaires, il est tout à fait légitime de les laisser choisir leur modèle de financement hypothécaire. Tu peux leur faire part de ton expérience des taux à 8% mais ce n'est pas à eux à supporter les 3% si les taux ont baissé depuis. Quoi qu'il en soit, tu dois mettre ces sujets sur la table
- si tu as décidé de rester propriétaire et tu crains de ne pas pouvoir renouveler ton hypothèque après 60 ans, mieux vaut anticiper et choisir une échéance très longue (10 ans) à l'âge de 57 ans. Peut-être que ton banquier va te l'accorder
- le choix du prêteur peut jouer un grand rôle. Les grandes banques sont peu enclines à renouveler des prêts lorsque tu as atteint l'âge de la retraite. Les banques cantonales montrent souvent plus de souplesse à ce sujet.

Une fois encore, il s'agit d'anticiper. A 0.1% de coût supplémentaire, tu as tout intérêt à choisir une banque cantonale pour ton prêt hypothécaire à 5 ans lorsque tu as 55 ans. Elle se montrera plus souple pour te la renouveler à 60 ans que si tu viens frapper à sa porte après que la grande banque t'aura coupé les vannes 5 ans plus tard. Si la grande banque te dit que tu n'as aucun souci à te faire pour le renouvellement à 60 ans, demande-leur de le mettre par écrit et demande une offre de prolongation avant l'échéance (hypothèque Forward à 58-59 ans). Tu sauras très vite si elle tient ses promesses.

Gestion de crise:

- la négociation reste ta meilleure arme. Prépare un dossier parfait sur ta situation et démontre que les coûts de ton logement ne dépassent pas 30% de tes revenus à la retraite. Tu peux utiliser notre Test d'Anti-Fragilité #2 pour le faire (voir Etape 1 <http://www.hypopilot.ch/etape-1/>)
- si la grande banque dans mon exemple ci-dessus ne veut pas renouveler ton hypothèque malgré son engagement par écrit, tu peux solliciter l'aide de l'ombudsman des banques suisses (<http://www.bankingombudsman.ch/fr/>)
- retirer ton troisième pilier et le mettre en amortissement de ton hypothèque. Peut-être que la banque acceptera de refinancer un montant moins important (ex: 500'000 – 100'000 = 400'000). Le retrait ayant des implications fiscales importantes, il vaut la peine de faire quelques simulations. N'hésite pas à demander à ton banquier de faire ces calculs. Il est équipé pour le faire. Demande un deuxième avis ou fais ta propre analyse (exemple illustratif: <http://www.bonasavoir.ch/file/TCF%2001-2011-19.jpg>) pour t'assurer que les informations que tu as reçues sont correctes en allant sur le site de ton canton de domicile. Si chacun des époux dispose d'un troisième pilier, il vaut la peine de répartir le retrait sur plusieurs années. Mets-toi d'accord avec ton banquier sur les retraits et l'amortissement de l'hypothèque dans les 5 prochaines années, il y a de fortes chances qu'il accepte de renouveler ton prêt
- autre possibilité: retirer une partie de ton deuxième pilier en capital. Etant donné notre espérance de vie et les rendements actuels du capital, il est en général préférable de choisir la rente plutôt que le retrait en capital. Utilise d'abord le troisième pilier pour amortir ton hypothèque et essaie de maintenir la rente de ton fonds de pension la plus élevée possible. Si tu vis jusqu'à 100 ans, tu n'auras pas envie de te faire du souci en voyant ton capital fondre voire s'éteindre avant toi
- si tu disposes d'un portefeuille de titres, demande à ton banquier s'il accepte de renouveler ton prêt au-delà de 60 ans contre ces garanties supplémentaires. Ne lui accorde ces garanties supplémentaires que si c'est absolument nécessaire.

Il vaut souvent la peine de se renseigner sur l'état du marché immobilier et sur le prix auquel tu pourrais vendre ta maison. Peut-être n'est-ce pas une si mauvaise idée? Tu connais désormais le droit d'usufruit ou d'habitation qui permet aux époux de vivre dans leur maison ou appartement jusqu'à la mort du deuxième conjoint ou l'entrée en EMS. Le prix de vente sera sensiblement plus bas mais c'est une alternative à la prise de tête liée au refinancement de son hypothèque. La situation ne va pas s'améliorer avec l'âge (à moins de gagner à la loterie).