

# LA CHRONIQUE PRÉVOYANCE

**D'ALEXANDRE GENET**  
PLANIFICATEUR FINANCIER  
CHEZ BORDIER & CIE



## Quelle dette hypothécaire à la retraite?

Lors de l'achat de sa résidence principale, la règle de base est la suivante: les fonds propres doivent représenter au minimum 20% de la valeur du bien. En fonction de vos fonds propres et de votre capacité d'amortissement, la banque va définir avec vous la durée du prêt, le type de taux, ainsi que l'éventuel fractionnement du prêt hypothécaire. L'établissement financier calcule votre capacité d'emprunt à un taux théorique de 5%, tenant compte d'une éventuelle hausse des taux. Les banques imposent en général un amortissement d'environ un tiers de la valeur du bien sur 15 ans. Dans leurs calculs, les banques estiment que l'amortissement représente environ 1% du montant emprunté. Par ailleurs, les frais d'entretien et les charges annexes représentent près de 1% de la valeur du bien.

Pour toute souscription d'une hypothèque, il faut idéalement que les charges financières liées au bien immobilier ne dépassent pas 33% de votre revenu brut. Si vous ne répondez pas à cette exigence, peu de banques accepteront de vous octroyer le prêt nécessaire. Idem en cas de renouvellement d'un prêt hypothécaire alors que l'on est proche de la retraite. Les propriétaires qui sont dans l'impossibilité de réduire leur crédit courent le risque que la banque résilie leur hypothèque.

Dès l'âge de 50 ans, il est nécessaire d'amortir l'hypothèque de deuxième rang (même si cela se fait parfois au détriment de la charge fiscale) et d'aligner les charges futures avec les revenus projetés. En effet, l'obstacle des 5% évoqué précédemment risque d'obliger le propriétaire, fraîchement retraité, à amortir significativement et rapidement. Et si cela n'est pas possible, il devra dans le pire des cas vendre l'objet et déménager vers un logement plus modeste. Idéalement, les propriétaires devraient eux-mêmes s'assurer que les charges immobilières ne dépassent pas le tiers de leur revenu, car les banques ne vérifient pas en permanence que cette exigence est satisfaite. Une planification financière de la retraite réalisée par un professionnel peut aider les propriétaires à amortir au bon rythme, avant la retraite.

Dans les faits, la plupart des propriétaires réduisent leur dette hypothécaire au fil du temps. Ils le font soit parce que l'établissement prêteur l'exige (généralement quand la dette dépasse 50% de la valeur du bien) soit de manière volontaire par un amortissement régulier ou extraordinaire. Habituellement, on réfléchit dès le début du prêt à sa stratégie d'amortissement pour limiter le coût de l'hypothèque à la retraite. Un amortissement indirect, via un troisième pilier lié, permet par exemple de conserver l'avantage fiscal d'une dette entière. Lorsque le revenu décroît à la retraite, le capital accumulé peut être utilisé pour partiellement réduire la dette et ainsi bénéficier d'un taux d'endettement acceptable. Sans compter que les versements dans le pilier «3a» sont chaque année déductibles du revenu imposable.