

## Devenir propriétaire

Dans notre précédente Newsletter, nous vous présentions les avantages d'une approche globale des questions financières. Dans ce numéro, nous souhaitons vous démontrer à l'aide d'un exemple bien concret comment ce principe peut être réalisé.

Agnès et Stéphane ont les deux quarante ans et sont les heureux parents de jumeaux âgés de cinq ans. Depuis longtemps, la famille se sent à l'étroit dans l'appartement qu'elle habite et envisage de déménager. A ce niveau, elle s'interroge si ce déménagement ne serait pas enfin l'occasion de réaliser un rêve commun: devenir propriétaire d'une maison à la campagne.

Il est donc grand temps d'élaborer un projet précis. Par principe, deux variantes sont envisageables:

la première consiste à se mettre à la recherche de l'objet rêvé et, dès qu'il est trouvé, de se rendre à la banque pour discuter du financement. La seconde débute où s'arrête la première. En effet, il s'agit de vérifier les possibilités financières pour

### Voici donc l'aperçu de la fortune d'Agnès et de Stéphane (en CHF)

#### Capital n'étant pas destiné au financement de la maison

Réserve de liquidités pour les paiements courants		
Compte salaire Agnès		5 000
Compte salaire Stéphane		10 000
Epargne destinée à l'achat d'une voiture dans trois ans		
Compte d'épargne		20 000
Réserve en cas de coup dur		25 000
Réserve pour la formation	Plan d'épargne en fonds jumeaux	5 000
		<b>65 000</b>

#### Capital destiné au financement de la maison

Solde compte d'épargne		15 000
Plan d'épargne en fonds Stéphane		30 000
Compte pilier 3a Agnès		7 000
Compte pilier 3a Stéphane		15 000
Compte de libre passage Agnès		30 000
Caisse de pension Stéphane		48 000
		<b>145 000</b>

Dont réservés pour l'impôt sur la prestation en capital sur paiements 3a et caisse de pension		10 000
Dont réservés pour coûts de transmission et pour acquisitions supplémentaires		35 000
<b>Total réservé à l'acquisition de la maison</b>		<b>100 000</b>

mieux cibler la catégorie de prix entrant en ligne de compte. Agnès et Stéphane optent pour la seconde variante car ils veulent rester réalistes et éviter les déceptions.

#### Evaluer les fonds propres

Ils établissent donc un aperçu de leurs économies et, pour ce faire, demandent un extrait actuel de leurs comptes et placements. Dans ce contexte, il ne faut pas oublier le dernier certificat de la caisse de pension. Ensuite, ils décideront quelles valeurs patrimoniales peuvent être destinées au financement du logement. Il importe là qu'Agnès et Stéphane restent terre à terre et pensent aux autres acquisitions planifiées, mais aussi à conserver une réserve appropriée en cas de coup dur.

#### Calcul de la capacité à rembourser

Après avoir calculé le capital à disposition, Agnès et Stéphane doivent vérifier quelles seront les consé-



quences de l'achat d'une maison sur leur budget quotidien. Il est sensé ici de revoir l'intégralité du budget actuel et d'établir une comparaison. Du point de vue de la banque, certains principes doivent être respectés afin qu'un financement puisse être envisagé. L'ensemble de la charge liée à la propriété ne doit pas dépasser un tiers du revenu brut du couple. Dans le cas d'Agnès et de Stéphane qui disposent d'un revenu annuel de CHF 104 000, elle est limitée à CHF 34 320. Ce montant ne comprend pas seulement les intérêts de l'hypothèque, mais aussi les charges pour l'entretien, les frais annexes ainsi que pour un éventuel amortissement. Il importe de savoir que la banque ne se base jamais sur les taux actuels pour effectuer ses calculs. Elle fait appel à des taux plus élevés. En effet, la capacité à rembourser doit être garantie même en cas d'augmentation du loyer de l'argent.

Agnès et Stéphane remarquent que les fonds à disposition ne leur permettent pas de trouver où bon leur semble une maison se situant dans la catégorie de prix appropriée. La question se pose donc de savoir si le couple remet à plus tard son projet, s'accordant le temps de se constituer une base plus importante de fonds propres ou s'il peut contracter un prêt ou percevoir par anticipation de leurs parents une partie de l'héritage. Ils doivent également décider s'ils préfèrent un objet qu'ils recevront clé en main, planifier de A à Z la maison de leur rêve en collaboration avec un architecte ou encore acheter une maison dans laquelle les rénovations à entreprendre sont limitées. Ils doivent soigneusement réfléchir à la question et comparer les différentes options.

#### Exemple de calcul de la capacité à rembourser (en CHF)

Maison	Capital	Coûts	
Prix d'achat	500 000		
Fonds propres requis 20%	100 000		
1 <sup>ère</sup> hypothèque jusqu'à 65%	325 000	16 250	Taux 5%
2 <sup>e</sup> hypothèque jusqu'à 15%	75 000	4 500	Taux 6%
Amortissement 2 <sup>e</sup> hypothèque en l'espace de 20 ans		3 750	
Charges et entretien 1% du prix d'achat		5 000	
<b>Total des coûts annuels</b>		<b>29 500</b>	
Coûts maximums que peut assumer le couple		34 320	

#### Aspects touchant à la prévoyance et au droit successoral

Agnès et Stéphane ne doivent pas oublier deux éléments importants:

ils ont l'intention de recourir à l'avoir de la caisse de pension et du pilier 3a pour financer l'achat de leur maison. Cette solution ne réduit pas seulement leur futur revenu lorsqu'ils seront à la retraite, mais aussi les prestations en cas de décès et d'invalidité. Il ne faut pas négliger ces lacunes et les combler en prenant une assurance individuelle de risque-décès ou d'incapacité de gain. Ici, il ne suffit pas de penser uniquement à Stéphane qui, pour le moment, contribue le plus largement au revenu de la famille. Il faut intégrer Agnès qui travaille à temps partiel et n'est plus couverte par la caisse de pension. Il suffit de s'imaginer le tableau s'il lui arrivait brusquement quelque chose.

La clarification de la situation relevant du droit matrimonial et successoral est tout aussi importante. Agnès et Stéphane sont mariés sous le régime ordinaire de la participation aux acquêts. Par conséquent, toutes les valeurs patrimoniales engrangées durant le mariage appartiennent aux deux époux en commun. En cas de décès de l'un d'eux,

l'autre a droit à la moitié des acquêts. L'autre moitié va, hormis d'éventuels biens propres (fortune avant le mariage ou découlant d'un héritage), dans la succession du conjoint décédé et est partagée entre le parent survivant et les descendants. Dans le cas d'Agnès et de Stéphane, cela signifie qu'une communauté d'héritiers est constituée pour le bien immobilier et que le partenaire survivant ne peut pas disposer de manière illimitée de ce bien. Ici, un contrat matrimonial permet d'attribuer au conjoint survivant l'intégralité des acquêts. Les enfants hériteront uniquement lorsque le second parent décèdera. Agnès et Stéphane seraient donc certainement bien inspirés de se rendre au plus vite chez le notaire pour régler cette question.

L'achat d'un bien immobilier est une opération complexe, raison pour laquelle il est judicieux de procéder à une planification détaillée pour n'omettre aucun aspect. Agnès et Stéphane ne regrettent en rien d'avoir opté pour cette approche!

evaline: 0800 811 810  
eva@bankcoop.ch  
www.banquecoop.ch/eva