



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

ACCES A LA PROPRIETE



DIFFICULTES POUR LES JEUNES FAMILLES Flash Octobre 2021

Cher client, Cher partenaire

Nombreux sont jeunes couple qui nous consultent pour des investissements immobiliers mais **force est de constater que pour la plupart ce rêve est impossible à réaliser sans l'aide de la famille.**

De moins en moins de familles ont suffisamment de capital et de revenus pour financer un logement par leurs propres moyens.

Entre la hausse des prix immobiliers l'exigence en fonds propres et les calculs de charges des banques, *Il faut souvent l'aide des parents ou de tiers.*

*Il existe différentes options envisageables pour soutenir ses enfants, **la révision du droit successoral au 01.01.2023** donnera un peu plus de liberté pour ce qui est des donations.*

Les rendements bancaires négatifs actuels peuvent aussi influencer les décisions après une **analyse correcte et précise des montants** qui peuvent être alloués à une donation **sans mettre en péril l'indépendance financière du donateur.**

En restant à votre disposition pour un premier entretien sur le sujet et en vous souhaitant un bel automne 2021.



ACCES A LA PROPRIETE DIFFICULTES POUR LES JEUNES FAMILLES

Constat

De moins en moins de jeunes familles ont suffisamment de capital et de revenus pour financer un logement par leurs propres moyens.

On a pu constater une forte augmentation de la demande et une hausse des prix pour des achats de maisons avec jardin depuis le début de la pandémie, ce qui n'a évidemment pas arrangé les choses.

Il faut également s'attendre à une hausse des coûts de construction et de rénovations dues au manque de matières premières, de produits finis et des difficultés dans le secteur des transports.

Les causes principales :

- **L'exigence en termes de fonds propres**
- **La hausse des prix immobiliers**
- **Le calcul appliqué par les banques pour les acceptations hypothécaires**

La règle appliquée en règle générale pour le ratio charges /intérêts est que le coût de l'hypothèque calculé sur la base d'un taux moyen de 5% à 6.5% (diffère un peu selon le prêteur) ne doit pas excéder un tiers du revenu.

Les options

1 - Avancement d'hoirie et donation

Les parents peuvent augmenter l'apport personnel des enfants avec un avancement d'hoirie.

- Au préalable, il vaut mieux **effectuer une analyse détaillée des revenus nécessaires à terme pour ne pas compromettre son indépendance financière.**
- Si l'**avancement d'hoirie est supérieur à la part** revenant à l'enfant lors du partage de l'**héritage**, celui-ci devra **rembourser la différence** aux autres héritiers et pourrait se retrouver en difficulté.
- En fixant dans un **testament ou un pacte successoral authentifié** par notaire, la manière dont vos enfants devront régulariser l'avancement d'hoirie, ils seront **libérés de leur obligation de compensation** pour autant que vous respectiez les réserves héréditaires. (Nouveau droit successoral au 01.01.2023)



2 – Prêt

Un prêt peut aussi faciliter l'accès à la propriété.

- Toutefois, les banques comptabilisent les prêts en apport personnel à la seule condition qu'ils ne soient **ni rémunérés ni remboursables**.
- **Toutes les banques n'acceptent pas ce mode de faire**
- Un contrat de prêt est indispensable afin d'éviter des litiges entre héritiers.

3 – Cautionnement-Nantissement

- Selon les cas, les **parents (ou autres personnes)** peuvent se porter **caution ou codébiteur solidaire** afin d'apporter une surface financière permettant une négociation plus facile.
- En cas de responsabilité solidaire, les deux parties répondent généralement de la totalité du crédit, intérêts compris.
- La caution, peut en revanche offrir la possibilité de limiter la responsabilité à une partie du montant.
- Il est **également possible pour les parents (ou autres personnes) de mettre en nantissement, garantie, des papiers valeurs leurs appartenant tels que des dossiers titres ou des assurances vie ayant valeur de rachat.**

4 - Achat en nom propre par les parents (ou autres personnes), pacte d'emption

- Les parents solvables peuvent acheter le bien en leur nom, le louer aux enfants et, le cas échéant, conclure avec eux un pacte d'emption. Les enfants auront alors, pendant dix ans au maximum, le droit d'acquérir le bien aux conditions prévues. Cela leur donnera du temps pour épargner le capital nécessaire.

22.10.2021