



**Information**

Un client vous demande s'il doit acheter l'immeuble résidentiel qu'il loue et dans lequel il habite personnellement. Le propriétaire actuel lui a fait une offre.

Vous disposez des données suivantes:

- Le loyer mensuel s'élève à 3150 francs.
- Les frais accessoires à supporter par le locataire s'élèvent à 5500 francs par an.
- Les deux époux sont salariés.
- Le prix d'achat de l'immeuble résidentiel s'élève à 1 150 000 francs. Ce prix correspond à la valeur vénale et pourrait aussi être atteint avec un tiers.

Le financement de l'achat pourrait prendre la forme suivante:

Vente de papiers-valeurs	CHF	230 000	20%	
1 <sup>re</sup> hypothèque	CHF	690 000	60%	Intérêt 1%
2 <sup>e</sup> hypothèque	CHF	230 000	20%	Intérêt 1,5%
Total investissement	CHF	1 150 000	100%	

- La 2<sup>e</sup> hypothèque doit être amortie sur 8 ans.
- Au cours des dernières années, les papiers-valeurs ont rapporté un produit moyen de 4%.
- Le client alimente le pilier 3a pour lui et son épouse.
- Les coûts de 3000 francs par an, réglés jusqu'à présent par le bailleur, seront dus par l'acheteur après l'achat.

La situation des revenus est la suivante:

Revenus nets époux	CHF	85 000
Revenus nets épouse	CHF	60 000
Produits des papiers-valeurs (4%)	CHF	9 200
<b>Total des revenus</b>	<b>CHF</b>	<b>154 200</b>
Loyers dont frais accessoires	CHF	- 43 300
Coûts du maintien du niveau de vie	CHF	- 60 000
Versement au pilier 3a	CHF	- 13 000
Impôt sur le revenu et impôt sur la fortune	CHF	- 35 000
<b>Revenu librement disponible</b>	<b>CHF</b>	<b>2 900</b>

En cas d'achat de l'immeuble, la charge fiscale pour la famille diminuerait d'environ 6000 francs.

**Exercice**

Faut-il acheter l'immeuble? Justifiez mathématiquement vos réflexions.

Subdivisez votre rapport en trois parties:

1. Comparaison location/achat
2. Capacité financière avec recommandation
3. Mesures possibles

**Solution**

**1. Comparaison location/achat**

	Variante location	Variante achat
Papiers-valeurs		-9200
Loyer	-37800	0
Frais accessoires	-5500	-8500
Intérêts 1 <sup>re</sup> hypothèque	0	-6900
Intérêts 2 <sup>e</sup> hypothèque	0	-3450
Économie fiscale	0	+6000
<b>Total</b>	<b>-43300</b>	<b>-22050</b>
Différence en faveur du logement en propriété		21250

Les coûts liés au logement baissent.

**2. Capacité financière**

Revenu librement disponible:	
Revenu (CHF 85 000 + 60 000) =	CHF 145 000
Coûts logement en propriété	CHF -18 850
Coûts du maintien du niveau de vie	CHF -60 000
Versement pilier 3a	CHF -13 000
Fiscalité (CHF 35 000 - 6000) =	CHF -29 000
<b>Revenu disponible</b>	<b>CHF 24 150</b>

L'amortissement de la 2<sup>e</sup> hypothèque (230 000 CHF: 8 ans = 28 750 CHF) ne peut pas être assuré par le revenu librement disponible de 24 150 francs. La situation financière n'est pas garantie.

**Recommandation:**

Impossible à financer, pas acceptable.  
Fonds propres insuffisants.  
Pour un calcul bancaire standard avec un taux d'intérêt de 5%, la capacité financière n'est pas garantie.

**3. Mesures**

- Apporter des fonds du pilier 3a et/ou de la caisse de pension comme fonds propres.
- Clarifier avancement d'hoirie.