

La maison après la faillite

Acquérir une maison après avoir essuyé une faillite n'est pas chose facile. C'est le pari que font Richard et Anne-Marie, qui veulent amasser suffisamment d'argent pour acheter un terrain et construire eux-mêmes leur demeure.



SYLVIE DUGAS

sdujas@journalmtl.com

Richard, âgé de 34 ans, occupe un travail saisonnier de manœuvre spécialisé en pierre de maçonnerie. Anne-Marie, 32 ans, est enseignante au primaire.

Le jeune couple possédait une maison mais a fait faillite il y a deux ans lorsque Richard s'est vu bloquer l'accès à l'assurance-emploi pour un nombre d'heures de travail insuffisant.

Avec leurs deux enfants, ils se sont retrouvés dans un logement de 4 1/2 pièces, à la suite de la vente de leur résidence en 2003. En septembre 2005, ils ont réussi à redresser leur situation et à régler toutes leurs dettes.

Se trouvant à l'étroit, ils veulent maintenant s'acheter un terrain en banlieue et se bâtir une nouvelle maison.

« Nous n'avons pas de cour dans le logement que nous occupons. Actuellement, nos deux enfants sont encore jeunes. Mais nous voudrions pouvoir leur donner une cour pour qu'ils puissent s'amuser plus tard », dit Richard.

Cependant, leurs épargnes sont quasi inexistantes. Richard a économisé 13 000 \$

dans un compte de retraite immobilisé, montant qu'il ne peut retirer avant l'âge de 65 ans.

Les deux membres du couple ont aussi cotisé dans le fonds de pension de leur employeur, mais ils ne peuvent y avoir accès avant leur retraite.

Ils n'ont en fait que des économies de 900 \$, qu'ils utiliseront pour faire des rénovations dans l'actuelle chambre de leurs enfants.

Formation de 90 h

Ils espèrent toutefois accumuler un capital de 25 000 \$ d'ici à décembre 2007 afin d'acquérir leur terrain.

Pour parvenir à ses fins, Richard suivra cet automne une formation de 90 heures dans le domaine de la canalisation, en vue d'occuper un emploi mieux rémunéré à compter de février prochain.

En s'en tenant à un budget de 100 000 \$ pour la construction de leur résidence, Richard et Anne-Marie pourront-ils réaliser leur rêve?



PHOTO OLIVIER JEAN

■ Richard et Anne-Marie, qui se sont remis depuis peu d'une faillite, veulent acheter un terrain et construire leur propre maison.

Un chemin semé d'embûches

Selon Yvan Fournier, planificateur financier, Richard et Anne-Marie ne pourront réaliser leur projet de construction avant le printemps 2008.

En effet, le revenu annuel net d'emploi du couple est de 48 000 \$, soit 4 000 \$ par mois. À ce revenu s'ajoutent les allocations mensuelles pour enfants, soit environ 470 \$. Le revenu net mensuel du couple est donc de 4 470 \$.

Selon ses propres estimations, le couple déclare des dépenses de 2 780 \$ par mois. Cependant, le budget soumis au planificateur est incomplet : il ne tient pas compte de l'habillement, des médicaments et des imprévus.

« Le couple ne contrôle pas rigoureusement son budget », affirme Yvan Fournier.

Cependant, s'ils veulent recourir au Régime d'accession à la propriété (RAP) en décembre 2008, Richard et Anne-Marie devront rembourser la somme de 5 057 \$ qu'ils ont tous deux retirée en 2003, lors de l'achat de leur première maison.

Un second RAP

De fait, les personnes qui recourent à un premier RAP sont admissibles à un second, à condition de ne pas avoir été propriétaires durant cinq ans et d'avoir remboursé en totalité leurs retraits. Pour rembourser leur RAP, le gouvernement les oblige à cotiser 337 \$ par année sur 15 ans à leur REER.

Mais si Richard et Anne-Marie cotisent le maximum à leur REER durant les deux prochaines années, cela leur permettrait d'avoir recours à un second RAP tout en bénéficiant de remboursements d'impôts. Ils pourraient ensuite réinvestir ces remboursements pour payer leur RAP. C'est le scénario qui se veut le plus avantageux pour le couple.

En effet, s'il veut absolument acheter son terrain en décembre 2007 au montant de 25 000 \$, le couple doit mettre de côté 1 526 \$ par mois pendant 16 mois, soit 50 \$ de plus que ce qu'il prévoit faire, et placer cet argent à un taux d'intérêt de 3,75 %.

Cependant, le couple a tout avantage à rembourser rapidement son RAP et à placer toutes ses économies — soit 1 470 \$ par mois — dans son REER. Durant la première année, il aurait économisé 17 640 \$ à un taux d'intérêt de 3,75 %. En soustrayant le montant du remboursement RAP de 337 \$ chacun par année (674 \$ pour les deux), la cotisation REER déductible équivaldrait à 16 966 \$, à un taux d'impôt moyen pondéré de 37 %.

Bilan intéressant

Le couple recevrait ainsi un remboursement d'impôts de 6 277 \$ en décembre 2007, montant qu'il pourrait replacer dans son REER sans demander aucune déduction afin de rembourser son RAP.

S'il répète ce scénario durant la deuxième année, il pourrait ainsi régler entièrement le solde de son RAP et déposer les 3 114 \$ restants dans son REER. Le couple aurait ainsi épargné un total de 47 835 \$ en 24 mois.

Le retrait maximal permis par le gouvernement en vertu du RAP est de 20 000 \$ par personne. Richard et Anne-Marie auraient ainsi la possibilité de retirer 40 000 \$ en RAP dès décembre 2008 pour acheter leur terrain et démarrer leur projet de construction.

« Aucune banque ne refusera de leur faire un prêt avec un tel bilan », affirme M. Fournier.

Invitation aux lecteurs

Désirez-vous les conseils d'un planificateur financier pour savoir comment réaliser votre projet? Écrivez-nous à l'adresse suivante : sdujas@journalmtl.com

PROJET D'ACHAT DE MAISON

PROBLÈME

Richard et Anne-Marie n'ont aucune épargne, mais ils veulent acheter un terrain en septembre 2007 et y construire leur résidence.

SOLUTION

Les deux membres du couple doivent s'imposer une rigoureuse discipline d'épargne et investir systématiquement leurs économies dans leurs REER. L'acquisition de leur terrain sera retardée au printemps 2008, mais ils auront accumulé dans leur REER un total de 47 835 \$. Ils auront à nouveau accès au RAP pour le retrait maximal, soit 40 000 \$.

REVENUS

- Revenu mensuel net du couple dans ce cas = 4 000 \$
- Allocation mensuelle pour enfants = 470 \$
- Revenu mensuel net total du couple = 4 470 \$

DÉPENSES

- Budget mensuel du couple = 3 000 \$

ÉPARGNE

- Fonds disponibles : 1 470 \$ x 12 mois = 17 640 \$
- Remboursement RAP = 674 \$
- Cotisation REER déductible = 16 966 \$
- Remboursement d'impôts annuel = 7 125 \$
- Remboursement d'impôts au taux moyen pondéré de 37 % = 6 277 \$



■ Yvan Fournier, planificateur financier et propriétaire de Gestion Yvan Fournier.