

490, Learmonth
Québec (Québec) G1S 1P6
Téléphone : (418) 682-5853
Télécopieur : (418) 682-3534
Courriel : ericbrassard@ericbrassard.com
Site Web : www.ericbrassard.com

éricbrassard
BIEN GÉRER, BIEN VIVRE. | É D I T E U R

MAISON, CONSOMMATION ET RETRAITE

PAR

ÉRIC BRASSARD, CA, PL. FIN.

AVRIL 2001

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ DE LA DÉMARCHE	3
SOMMAIRE DES CONCLUSIONS	4
RÉSULTATS DES PRINCIPAUX SCÉNARIOS.....	5
HYPOTHÈSES GÉNÉRALES	8
DÉTAIL DES SITUATIONS	10
SITUATION DE BASE A.....	10
SITUATION DE BASE B	13
SITUATION DE BASE C.....	14
SITUATION DE BASE D.....	15
COMMENTAIRES SUR LES HYPOTHÈSES	16
AUTRES RÉSULTATS EN VRAC.....	18
Annexe 1 : Sommaire des coûts annuels pour chacun des trois types de maison.....	19
Annexe 2 Situation A-1 (statu quo) Accumulation des placements REER et hors REER	20
Annexe 2 (suite) Situation A-1 (achat 175 000 \$) Accumulation des placements REER et hors REER.....	21
Annexe 2 (suite) Situation A-3 (statu quo) Accumulation des placements REER et hors REER.....	22
Annexe 2 (suite) Situation A-3 (achat 175 000 \$) Accumulation des placements REER et hors REER.....	23
Annexe 3 Sommaire des résultats Situations A-1 et A-3.....	24
QUELQUES MYTHES LIÉS À LA PROPRIÉTÉ.....	26

RÉSUMÉ DE LA DÉMARCHE

L'objectif principal de cette étude est d'analyser l'incidence de l'achat d'une nouvelle maison sur l'âge de la retraite. Michel et Jeanne sont travailleurs autonomes (profession libérale ou autre). Ils ont un enfant en bas âge. Ils possèdent actuellement une maison et envisagent diverses options, par exemple :

- Demeurer sur place et canaliser l'épargne vers des véhicules de placement afin d'accélérer le moment de la retraite.
- Acheter une nouvelle maison plus luxueuse afin d'améliorer leur qualité de vie.
- Acheter une nouvelle maison moins luxueuse et épargner encore davantage pour la retraite.

Plusieurs scénarios sont prévus dans l'étude. Nous ferons varier certaines hypothèses qui différencieront les scénarios, à savoir :

- Les valeurs des maisons (100 000 \$ ou 125 000 \$ ou 175 000 \$)
- Le revenu familial (100 000 \$ ou 60 000 \$)
- L'âge de Michel et Jeanne (40 ans et 35 ou 45 ans dans les résultats en vrac de la page 18)
- L'épargne qu'ils possèdent actuellement dans leur REER (50 000 \$, 120 000 \$ et d'autres montants dans les résultats en vrac de la page 18).
- Le coût de vie dont ils profitent actuellement. Le coût de vie représente l'argent qui est utilisé pour les dépenses de tous les jours (nourriture, vêtements, loisirs, voiture, logement, etc.). Le coût de vie est égal au revenu familial, moins les impôts, moins l'épargne. Plus ils épargnent, moins leur coût de vie est élevé (et vice versa). En général, on tient pour acquis qu'ils épargnent au moins le maximum de leur contribution possible à leur REER.
- Le fait qu'ils conservent la maison plus luxueuse toute leur vie **OU** qu'ils la revendent à la retraite pour retourner dans une maison ayant la valeur de leur maison initiale (en tenant compte des hausses de valeur dans le temps).

Pour établir l'âge de la retraite, nous avons cherché le moment où les revenus de retraite deviennent égaux au coût de vie actuel du ménage. Autrement dit, si le coût de vie actuel est de 3 716 \$ par mois, l'âge de la retraite sera le moment où les revenus en provenance des gouvernements plus les revenus en provenance des placements du couple feront en sorte que le revenu disponible du couple soit 3 716 \$ (après impôt) tout au long de leur retraite.

Comme deuxième objectif, nous avons aussi fait un autre type de calcul qui n'est pas lié à la décision relative au logement (situation D et résultats en vrac de la page 18). Nous avons cherché à voir l'incidence de l'augmentation du coût de vie sur l'âge de la retraite. Par exemple, si le couple consomme 500 \$ de plus par mois, quelle est l'incidence sur l'âge de la retraite? L'endroit où cet argent est dépensé a peu d'importance (voyage, restaurant, vêtements, ameublement, etc.). Le couple demeure dans la maison qu'il possède actuellement.

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS

Le résumé des résultats que nous avons obtenus est présenté aux pages 5 à 7. À la suite de ce résumé, vous trouverez une liste d'hypothèses, les détails relatifs à chacune des situations, d'autres résultats présentés en vrac, des tableaux et un texte sur les mythes liés à la propriété. Il faut comprendre que les possibilités d'hypothèses sont infinies. L'important, c'est qu'elles soient les mêmes pour les deux types de maison de façon à ce qu'on puisse isoler l'effet de l'achat de la nouvelle maison (ou de la consommation supplémentaire) sur l'âge de la retraite.

Les résultats sont étonnants. Dans le cas où le couple est âgé de 40 ans, le fait d'acheter une maison ayant une valeur plus élevée (50 000 \$ dans notre cas), implique de 2 à 8 années supplémentaires de travail, selon les hypothèses. Les résultats en vrac de la page 18 présentent d'autres situations où l'écart est encore plus grand. Il faut comprendre que ces années de travail n'augmentent en aucun cas la qualité de vie dans les autres secteurs. Elles permettent uniquement de demeurer dans une maison de plus grande valeur. Rien d'autre ne change à part cette variable. Inversement, si le couple décide d'acheter une maison de plus petite valeur (25 000 \$ dans notre cas), le nombre d'années de travail peut diminuer de 1 à 2 années.

De cela il découle que le fait d'acheter une maison ayant une valeur plus élevée ou plus basse a un effet direct sur l'âge de la retraite. Ces résultats vont à l'encontre du mythe selon lequel une maison est un placement. Une maison est avant tout un bien de consommation qui engendre des coûts. Plus sa valeur est élevée, plus les coûts sont importants et plus l'âge de la retraite est retardé. S'il s'agissait vraiment d'un placement, elle rapporterait des revenus et aurait pour effet d'avancer l'âge de la retraite, comme le font les vrais placements. Dans le livre *Un chez-moi à mon coût*, écrit par Éric Brassard et quinze autres collaborateurs, il est bien indiqué que la question du logement est avant tout une question de coût et non une question de profit ou de placement. On y suggère même une façon de calculer ce coût. La présente analyse vient confirmer ces affirmations en chiffrant ce coût en « années de travail » plutôt qu'en dollars. C'est la même réalité exprimée différemment.

Ce qui est intéressant aussi dans cette analyse, c'est qu'elle ne compare pas un locataire avec un propriétaire; elle permet plutôt de faire un parallèle entre des situations où le couple est toujours propriétaire. Le couple peut donc réaliser son désir d'être propriétaire.

RÉSULTATS DES PRINCIPAUX SCÉNARIOS

Situation de base A	Maison valant 125 000 \$ (maison actuelle)	Maison valant 175 000 \$ (nouvelle maison)
<p>Situation A-1 Âge du couple : 40 ans Revenu familial : 100 000 \$ Placements REER en main : 50 000 \$ Épargne annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REER : 18 000 \$ par année • Hors REER : 9 000 \$ par année <p>Coût de vie mensuel : 3 716 \$ L'achat de la nouvelle maison a pour effet de diminuer l'épargne annuelle hors REER (les 9 000 \$ par année). La nouvelle maison est conservée à vie.</p> <p style="text-align: right;">Âge de la retraite 54 ans</p>		57 ans
<p>Situation A-2 Âge du couple : 40 ans Revenu familial : 100 000 \$ Placements REER en main : 50 000 \$ Épargne annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REER : 18 000 \$ par année • Hors REER : 9 000 \$ par année <p>Coût de vie mensuel : 3 716 \$ L'achat de la nouvelle maison a pour effet de diminuer l'épargne annuelle hors REER (les 9 000 \$ par année). <i>À la retraite, retour à la valeur de la maison initiale.</i></p> <p style="text-align: right;">Âge de la retraite 54 ans</p>		56 ans
<p>Situation A-3 Âge du couple : 40 ans Revenu familial : 100 000 \$ Placements REER en main : 120 000 \$ Épargne annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REER : 18 000 \$ par année <p>Coût de vie mensuel : 4 467 \$ L'achat de la nouvelle maison a pour effet de diminuer l'épargne annuelle dans le REER (les 18 000 \$ par année). La nouvelle maison est conservée à vie.</p> <p style="text-align: right;">Âge de la retraite 57 ans</p>		65 ans

<p>Situation A-4 Âge du couple : 40 ans Revenu familial : 100 000 \$ Placements REER en main : 120 000 \$ Épargne annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REER : 18 000 \$ par année <p>Coût de vie mensuel : 4 467 \$ L'achat de la nouvelle maison a pour effet de diminuer l'épargne annuelle dans le REER (les 18 000 \$ par année). À la retraite, retour à la valeur de la maison initiale.</p> <p style="text-align: right;">Âge de la retraite 57 ans</p>	63 ans
--	---------------

Situation de base B	Maison valant 125 000 \$ (maison actuelle)	Maison valant 100 000 \$ (nouvelle maison)
<p>Situation B-1 Âge du couple : 40 ans Revenu familial : 100 000 \$ Placements REER en main : 50 000 \$ Épargne annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REER : 18 000 \$ par année • Hors REER : 9 000 \$ par année <p>Coût de vie mensuel : 3 716 \$ L'achat de la nouvelle maison a pour effet d'augmenter l'épargne hors REER (les 9 000 \$ par année). La nouvelle maison est conservée à vie.</p> <p style="text-align: right;">Âge de la retraite 54 ans</p>	53 ans	
<p>Situation B-2 Âge du couple : 40 ans Revenu familial : 100 000 \$ Placements REER en main : 120 000 \$ Épargne annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REER : 18 000 \$ par année <p>Coût de vie mensuel : 4 467 \$ L'achat de la nouvelle maison a pour effet de créer une nouvelle épargne hors REER. La nouvelle maison est conservée à vie.</p> <p style="text-align: right;">Âge de la retraite 57 ans</p>	55 ans	

Situation de base C	Maison valant 100 000 \$ (maison actuelle)	Maison valant 125 000 \$ (nouvelle maison)
<p>Âge du couple : 40 ans Revenu familial : 60 000 \$ Placements REER en main : 50 000 \$ Épargne annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REER : 10 800 \$ par année <p>Coût de vie mensuel : 2 958 \$ L'achat de la nouvelle maison a pour effet de diminuer l'épargne dans le REER. La nouvelle maison est conservée à vie.</p> <p style="text-align: right;">Âge de la retraite</p>	58 ans	65 ans

Situation de base D	Niveau de la consommation actuelle	Consommation augmentée de 500 \$ par mois
<p>Situation D-1</p> <p>Âge du couple : 40 ans Revenu familial : 100 000 \$ Placements REER en main : 50 000 \$ Épargne annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REER : 18 000 \$ par année • Hors REER : 9 000 \$ par année <p>Les dépenses de consommation supplémentaires ont pour effet de diminuer l'épargne annuelle hors REER (les 9 000 \$ par année). Coût de vie mensuel : 3 716 \$</p> <p style="text-align: right;">Âge de la retraite</p>	54 ans	56 ans

<p>Situation D-2</p> <p>Âge du couple : 40 ans Revenu familial : 100 000 \$ Placements REER en main : 120 000 \$ Épargne annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • REER : 18 000 \$ par année <p>Les dépenses de consommation supplémentaires ont pour effet de diminuer l'épargne annuelle dans le REER (les 18 000 \$ par année). Coût de vie mensuel : 4 467 \$</p> <p style="text-align: right;">Âge de la retraite</p>	57 ans	61 ans
--	---------------	---------------

HYPOTHÈSES GÉNÉRALES

Voici une série d'hypothèses s'appliquant à presque toutes les situations :

- Le taux d'augmentation annuel de la valeur des maisons est de 3 % (ce qui est assez optimiste).
- Le taux d'inflation annuel moyen est de 2,5 %. Les résultats sont tous présentés en dollars constants de l'année 2000.
- Le taux de rendement avant la retraite (période d'accumulation) sur les placements est de 9 % avant impôt (6,3 % après impôt pour un placement hors RE-ER). Durant la retraite (période de retrait), le taux de rendement a été réduit à 7 % avant impôt. Le taux d'impôt effectif moyen est :
 - avant la retraite : 30 %
 - durant la retraite : 25 %.

Le taux marginal d'impôt est de 43,4 % (avant la retraite).

- Le calcul tient compte du fait que chacun des deux conjoints aura droit à la pension de vieillesse de 5 200 \$ à partir de 65 ans. Il a aussi tenu compte du revenu provenant de la RRQ à partir de 60 ans (ou plus tard selon le cas). Le tout a été considéré de façon à ce que le revenu disponible soit constant tout au long de la retraite (plus d'argent ayant été sorti des placements personnels avant le début des paiements en provenance des gouvernements). Étant des travailleurs autonomes, Michel et Jeanne n'ont pas de régime de retraite privé avec un employeur.
- Nous avons supposé que les revenus de retraite devront continuer jusqu'à l'âge de 90 ans.
- On a tenu pour acquis que le revenu familial annuel avait atteint un sommet et qu'il n'augmentera pas dans les prochaines années (sauf pour suivre le rythme de l'inflation).
- Voici les coûts annuels d'occupation des lieux et autres données :

	Maison 125 000 \$	Maison 175 000 \$	Maison 100 000 \$
Taxes (2,2 %)	2 750 \$	3 850 \$	2 200 \$
Assurance	475 \$	600 \$	380 \$
Électricité/chauffage	2 100 \$	2 500 \$	1 800 \$
Maintenance	940 \$	1 310 \$	750 \$
Travaux de réfection	1 900 \$	2 200 \$	1 700 \$
Frais de vente d'une maison : 6 % + taxes = 6,9 %	8 625 \$	–	–
Frais d'acquisition d'une nouvelle maison : 3 % du prix d'achat	–	5 250 \$	3 000 \$
Prêt hypothécaire : capital et intérêts (voir note)	6 924 \$	12 821 \$	5 689 \$

Note : prêt hypothécaire : amorti sur 20 ans à un taux moyen de 7 %. Pour la maison de 125 000 \$, le solde est de 75 000 \$ (la valeur nette est donc de 50 000 \$). Pour la maison de 175 000 \$, le prêt hypothécaire initial sera de 138 875 \$ en tenant compte des frais de transaction liés à la vente de l'ancienne propriété et à l'achat de la suivante (soit 175 000 \$ – 50 000 \$ + 8 625 \$ + 5 250 \$). Pour la maison de 100 000 \$, le prêt hypothécaire initial sera de 61 625 \$ (100 000 \$ – 50 000 \$ + 8 625 \$ + 3 000 \$).

- Après le paiement du prêt hypothécaire (dans 20 ans), on a tenu compte des différences dans le coût mensuel lié au fait d'habiter les 3 lieux. On a tenu compte aussi du fait que la retraite peut commencer avant la fin du remboursement du prêt hypothécaire. Ainsi, les besoins en revenus seraient donc plus grands au cours des premières années de la retraite. Tous ces facteurs sont intégrés dans les calculs.

Pour faire les calculs nous avons eu recours au logiciel Excel. Nous avons monté des feuilles de calculs complexes que nous utilisons avec les clients pour planifier leur retraite. Aux pages 19 à 25, vous trouverez des tableaux indiquant certains calculs.

- À la page 19, vous trouverez d'abord un tableau présentant les sorties annuelles requises au fil des années pour chacun des trois types de maison.
- Pour les situations A-1 et A-3, vous trouverez aux pages 20 à 23 un tableau intitulé « Accumulation des placements REER et hors REER ». Ce tableau indique les sommes qui sont possédées par le couple chaque année, compte tenu de ce qu'il possède au début de l'analyse et de ce qu'il investit chaque année.
- Pour les situations A-1 et A-3, aux pages 24 et 25 vous trouverez un tableau qui présente les résultats finals de l'analyse (revenus à la retraite et âge de la retraite).

Il faut savoir que ce type d'analyse implique toutes sortes d'autres calculs et subtilités qui ne sont pas présentés ici. De plus, nous n'avons pas présenté les tableaux pour toutes les situations car ce document aurait été trop volumineux. Le lecteur intéressé à connaître les nuances techniques ou les autres données peut communiquer avec l'auteur de ce texte.

DÉTAIL DES SITUATIONS

SITUATION DE BASE A

Maison actuelle	125 000 \$
Nouvelle maison	175 000 \$
Revenu familial	100 000 \$ (50 000 \$ chacun)
Âge actuel	40 ans (chacun)

Le couple se demande quelles seraient les incidences sur l'âge de sa retraite s'il achetait une nouvelle maison valant 175 000 \$.

SITUATION A-1

Voici les caractéristiques de cette situation :

- Ils contribuent actuellement au maximum à leur REER (9 000 \$ chacun). Ils peuvent aussi faire des placements hors REER de 4 500 \$ chacun. En résumé :

Revenu familial	100 000 \$
REER	(18 000) \$
Impôt (et contribution au RRQ)	(28 400) \$
Placements hors REER	<u>(9 000) \$</u>
Coût de vie annuel	<u>44 600 \$</u>
Coût de vie mensuel	<u>3 716 \$</u>

Avec ce coût de vie, le couple comble ses besoins matériels de façon satisfaisante (incluant les loisirs).

Avec ce niveau d'épargne (REER et hors REER), le couple est en mesure de prendre sa retraite à 54 ans s'il conserve sa maison actuelle (voir le tableau de la page 25).

- Outre la valeur nette de 50 000 \$ accumulée dans la maison, le couple possède 50 000 \$ en REER (25 000 \$ chacun).
- Dans cette option, l'achat de la nouvelle maison aura pour effet de diminuer les épargnes annuelles dans les placements hors REER (les 9 000 \$).
- La nouvelle maison sera conservée à vie.

Conclusion :

Au lieu de permettre de prendre la retraite à 54 ans, cette option recule l'âge de la retraite à 57 ans, soit 3 ans de plus. Autrement dit, les débours supplémentaires requis pour posséder une maison valant 50 000 \$ de plus impliquent 3 années de travail, en supposant que le couple contribue déjà à son maximum à son REER et que les débours supplémentaires empêchent le couple de faire des placements hors REER.

Il faut comprendre que ces années de travail n'augmentent en aucun cas la qualité de vie, si ce n'est qu'elles permettent de demeurer dans une maison de plus grande valeur. Rien d'autre ne change à part ces deux variables.

Maison valant 50 000 \$ de plus = 3 années supplémentaires de travail.

SITUATION A-2

Cette situation est semblable à la situation A-1, sauf que nous avons supposé qu'à la retraite, le couple vendrait la maison de 175 000 \$ et s'achèterait une maison de valeur équivalente à celle de 125 000 \$ (toutes ces valeurs étant ajustées pour tenir compte de l'inflation). Le fait de revendre la maison à la retraite et d'en acheter une plus petite a deux conséquences :

- Cela libère des sommes qui pourront être investies pour générer des revenus de retraite.
- Les frais annuels liés à la propriété sont réduits tout au long de la retraite.

Conclusion :

Dans ce cas-ci l'âge de la retraite est devancé de 1 an, soit 56 ans au lieu de 57. Le nombre d'années supplémentaires de travail devient donc 2 ans au lieu de 3.

SITUATION A-3

Il s'agit de la même situation que la situation A-1 sauf que :

- Le couple ne fait aucune épargne hors REER et son coût de vie annuel se présente ainsi :

Revenu familial	100 000 \$
REER	(18 000) \$
Impôt (et contribution au RRQ)	<u>(28 400) \$</u>
Coût de vie annuel	<u>53 600 \$</u>
Coût de vie mensuel	<u>4 467 \$</u>

- Le couple possède actuellement 120 000 \$ dans un REER (60 000 \$ chacun).
- Dans cette option, l'achat de la nouvelle maison aura pour effet de diminuer les épargnes annuelles dans les placements REER (les 18 000 \$), ce qui a des effets très importants car les cotisations aux REER ont aussi une incidence sur l'impôt. La nouvelle maison diminuera donc sensiblement l'épargne du couple.
- Avec ces nouveaux chiffres, le couple peut prendre sa retraite à 57 ans s'il demeure dans la maison actuelle. Que se passe-t-il s'il décide d'acheter une maison de 175 000 \$?

Conclusion :

Au lieu de permettre de prendre la retraite à 57 ans, cette option recule l'âge de la retraite à 65 ans, soit 8 ans de plus.

SITUATION A-4

Cette situation est semblable à celle de la situation A-3 sauf que nous avons supposé qu'à la retraite, le couple vendrait la maison de 175 000 \$ et s'achèterait une maison de valeur équivalente à celle de 125 000 \$ (toutes ces valeurs étant ajustées pour tenir compte de l'inflation).

Conclusion :

Dans ce cas-ci l'âge de la retraite est devancé de 2 ans, soit 63 ans au lieu de 65. Le nombre d'années supplémentaires de travail devient donc 6 ans au lieu de 8.

SITUATION DE BASE B

Maison actuelle	125 000 \$
Nouvelle maison	100 000 \$
Revenu familial	100 000 \$ (50 000 \$ chacun)
Âge actuel	40 ans (chacun)

Dans ce groupe de situations, le couple décide de vendre sa maison et d'acheter une maison moins dispendieuse, espérant ainsi avancer l'âge de la retraite.

SITUATION B-1

On utilise les mêmes hypothèses que dans la situation A-1.

Cette option a pour effet d'augmenter l'épargne annuelle hors REER que le couple fait déjà et ainsi d'accélérer l'âge de la retraite.

Conclusion :

Au lieu de permettre de prendre la retraite à 54 ans, cette option avance l'âge de la retraite à 53 ans, soit 1 an de moins.

SITUATION B-2

On utilise les mêmes hypothèses que dans la situation A-3.

Cette option a pour effet de créer une nouvelle épargne hors REER car le couple contribue déjà au maximum à son REER.

Conclusion :

Au lieu de permettre de prendre la retraite à 57 ans, cette option avance l'âge de la retraite à 55 ans (à vrai dire, cela se situe davantage à 55 ½ ans), soit environ 2 ans de moins (ou 1 ½ an).

SITUATION DE BASE C

Maison actuelle	100 000 \$
Nouvelle maison	125 000 \$
Revenu familial	60 000 \$ (40 000 \$ pour un et 20 000 \$ pour l'autre)
Âge actuel	40 ans (chacun)

Voici d'autres caractéristiques de cette situation

- Le couple contribue actuellement au maximum à son REER (10 800 \$ au total). En résumé :

Revenu familial	60 000 \$
REER	(10 800) \$
Impôt (et contribution au RRQ)	(13 700) \$

Coût de vie annuel	<u>35 500 \$</u>
Coût de vie mensuel	<u>2 958 \$</u>

Avec ce coût de vie, le couple comble ses besoins matériels de façon satisfaisante (incluant les loisirs).

Avec ce niveau d'épargne, les deux conjoints sont en mesure de prendre leur retraite à 58 ans si le couple conserve sa maison actuelle.

- Outre la valeur nette de 50 000 \$ accumulée dans la maison, le couple possède 50 000 \$ en REER (30 000 \$ pour un et 20 000 \$ pour l'autre).
- Dans cette option, l'achat de la nouvelle maison de 125 000 \$ aura pour effet de diminuer les épargnes annuelles dans le REER.
- La nouvelle maison sera conservée à vie.

Conclusion :

Au lieu de permettre de prendre la retraite à 58 ans, cette option recule l'âge de la retraite à 65 ans, soit 7 ans de plus. Autrement dit, les débours supplémentaires requis pour posséder une maison valant 25 000 \$ de plus impliquent 7 années de travail, en supposant que le couple contribue actuellement à son maximum au REER et que les débours supplémentaires requis par la nouvelle maison empêcheront le couple de continuer à faire ces contributions à son REER.

SITUATION DE BASE D

Maison actuelle	125 000 \$
Revenu familial	100 000 \$ (50 000 \$ chacun)
Âge actuel	40 ans (chacun)

Cette situation n'a pas pour but de voir l'incidence de l'achat d'une nouvelle maison, mais plutôt l'incidence d'une augmentation de la consommation mensuelle (peu importe la raison : restaurant, voyage, vêtements, etc.) sur l'âge de la retraite.

SITUATION D-1

On utilise ici les mêmes données que dans la situation A-1, où le coût de vie mensuel est de 3 716 \$. Le but de l'analyse est de voir l'incidence sur la retraite si le couple consomme 500 \$ de plus par mois. Dans ce cas-ci, cela réduirait l'épargne qu'il fait dans des placements hors REER.

Conclusion :

Dans la situation de base, le couple prend sa retraite à 54 ans. Avec une consommation supplémentaire de 500 \$ par mois, la retraite est reportée de 2 ans (soit à 56 ans).

SITUATION D-2

On utilise ici les mêmes données que dans la situation A-3, où le coût de vie mensuel est de 4 467 \$. Le but de l'analyse est de voir l'incidence sur la retraite si le couple consomme 500 \$ de plus par mois. Dans ce cas-ci, cela réduirait l'épargne qu'il fait dans des placements dans un REER, ce qui a évidemment plus d'incidence que dans des placements hors REER.

Conclusion :

Dans la situation de base, le couple prend sa retraite à 57 ans. Avec une consommation supplémentaire de 500 \$ par mois, la retraite est reportée de 4 ans (soit à 61 ans).

À la page 18, vous trouverez plusieurs autres résultats pour des analyses comme celle de la situation de base D.

COMMENTAIRES SUR LES HYPOTHÈSES

Voici certaines questions qu'un lecteur pourrait se poser à propos des hypothèses utilisées dans l'analyse :

- **Le couple épargne beaucoup. Ce n'est pas réaliste.** Il était important que le couple épargne substantiellement afin d'établir l'incidence d'une dépense supplémentaire sur la retraite. Nous avons tenu pour acquis que le couple ne peut pas (ou ne veut pas) réduire d'autres dépenses pour compenser l'achat de la maison de plus grande valeur ou les nouvelles dépenses (voyage, etc.). Le rythme de vie actuel (les autres dépenses) lui convient. Si une personne décide d'acheter une maison de plus grande valeur en réduisant d'autres dépenses, c'est correct, mais ce n'est d'aucun intérêt pour notre analyse. Une telle décision n'a pas d'incidence sur la retraite car l'épargne et le rythme de vie demeurent identiques. C'est lorsque l'épargne est touchée que c'est intéressant.

Bien sûr, les personnes qui n'épargnent pas (ou insuffisamment) ne pourront conserver le même rythme de vie à la retraite. Il n'aurait pas été nécessaire de faire des calculs pour affirmer une telle chose. Nous cherchions des situations où le couple a une chance d'accéder un jour à une retraite acceptable.

Le point majeur est **d'isoler** l'effet de l'achat d'une maison de grande valeur (ou de la consommation supplémentaire) sur l'âge de la retraite. En fait, les hypothèses importent peu. L'important est que les données de base aient un certain sens. De cette façon on peut constater l'ampleur du nombre d'années supplémentaires requis pour atteindre un but. Si c'est vrai pour une personne précise, ce sera vrai pour n'importe quelle autre personne (en adaptant bien sûr le tout à sa situation personnelle). C'est l'ordre de grandeur qui est important.

- **En général, à la retraite les gens ont moins besoin d'argent, donc vous auriez dû réduire le montant requis à la retraite.** Cette affirmation est en soi discutable mais, sans entrer dans ce débat, disons simplement que cela n'a pas vraiment d'importance pour l'analyse. Si on réduit le montant requis à la retraite, cela sera vrai pour les deux scénarios (avec la maison actuelle ou avec la nouvelle maison). L'idée est d'isoler un facteur et de voir son incidence. Nous aurions pu prendre n'importe quel chiffre de revenu net requis à la retraite.

Le même raisonnement s'applique d'ailleurs à l'hypothèse relative au revenu du couple. Il n'est pas nécessairement réaliste de ne considérer aucune augmentation de salaire (sauf l'inflation). Mais en réalité, cela n'a pas d'importance, pourvu que les chiffres soient les mêmes dans toutes les situations.

- **Pourquoi avoir considéré des placements dans des REER et des placements hors REER? Ça complique inutilement.** On a voulu mesurer l'incidence sur la retraite du fait d'avoir à diminuer l'épargne qui serait investie par l'entremise d'un REER ou investie en dehors d'un REER. Bien sûr, l'effet est plus grand lorsque l'on doit diminuer les placements investis dans les REER. Il est vrai que, pour la plupart des gens, c'est à cet endroit que l'on coupe en premier. Le lecteur peut donc se limiter à ces cas (situations A-3, A-4, C1 et D2)

Mais puisque nous voulions voir aussi l'incidence sur la retraite lorsqu'on diminue les placements hors REER, il fallait d'abord que le couple contribue à son maximum à son REER. C'est ce qui explique pourquoi le niveau d'épargne peut sembler si élevé. Mais, nous le répétons, le fait que l'épargne soit élevée n'a pas beaucoup d'importance. Le but est **d'isoler** un facteur (maison ou consommation).

AUTRES RÉSULTATS EN VRAC

Voici, en vrac, l'âge de la retraite lorsqu'on utilise d'autres hypothèses, en particulier celles modifiant l'âge actuel du couple :

	Couple de 35 ans			Couple de 45 ans			
	REER en main Nil	REER en main 30 000 \$	REER en main 90 000 \$	REER en main 50 000 \$	REER en main 100 000 \$	REER en main 200 000 \$	REER en main 500 000 \$
Situation : Revenu familial de 100 000 \$							
Épargne annuelle : 18 000 \$ REER							
Coût de vie mensuel : 4 467 \$							
Maison de 125 000 \$. Cas de base.	57	56	54	62	61	58	53
Maison de 125 000 \$ à 175 000 \$	impossible	67	62	impossible	impossible	67	58
Maison de 125 000 \$ à 100 000 \$	56	55	53	60	59	57	52
Maison de 125 000 \$ + consommation de 5 000 \$/an de plus	64	61	58	67	64	60	54
Maison de 125 000 \$ + consommation de 9 600 \$/an de plus	impossible	impossible	65	impossible	impossible	64	55
Épargne annuelle : 18 000 \$ REER et 9 000 \$ hors REER							
Coût de vie mensuel : 3 716 \$							
Maison de 125 000 \$. Cas de base.	52	51	50	57	56	54	50
Maison de 125 000 \$ à 175 000 \$	55	54	52	61	59	57	53
Maison de 125 000 \$ à 100 000 \$	50	50	48	56	55	53	49
Maison de 125 000 \$ + consommation de 5 000 \$/an de plus	54	53	51	59	57	55	51
	REER en main Nil	REER en main 30 000 \$	REER en main 60 000 \$	REER en main 50 000 \$	REER en main 100 000 \$	REER en main 200 000 \$	REER en main 300 000 \$
Situation : Revenu familial de 60 000 \$							
Épargne annuelle : 10 800 \$ REER							
Coût de vie mensuel : 2 958 \$							
Maison de 100 000 \$. Cas de base.	57	55	54	61	58	55	53
Maison de 100 000 \$ à 125 000 \$	69	63	61	69	64	58	55
Maison de 100 000 \$ + consommation de 6 000 \$/an de plus	impossible	65	58	69	63	58	55
Maison de 100 000 \$ + consommation de 3 000 \$/an de plus	62	58	56	63	60	56	54

ANNEXE 1 : SOMMAIRE DES COÛTS ANNUELS POUR CHACUN DES TROIS TYPES DE MAISON

Année	1	2	3	20	21	22
MAISON 125 000 \$						
Capital et intérêts	6 923 \$	6 923 \$	6 923 \$	6 923 \$	-	-
Taxes	2 750 \$	2 818 \$	2 889 \$	4 396 \$	4 506 \$	4 618 \$
Électricité et chauffage	2 100 \$	2 152 \$	2 206 \$	3 357 \$	3 441 \$	3 527 \$
Assurances	475 \$	486 \$	499 \$	759 \$	778 \$	797 \$
Maintenance	940 \$	963 \$	987 \$	1 502 \$	1 540 \$	1 578 \$
Travaux de réfection	1 900 \$	1 947 \$	1 996 \$	3 037 \$	3 113 \$	3 191 \$
	<u>15 088 \$</u>	<u>15 292 \$</u>	<u>15 502 \$</u>	<u>19 976 \$</u>	<u>13 379 \$</u>	<u>13 713 \$</u>
MAISON 175 000 \$						
Capital et intérêts	12 820 \$	12 820 \$	12 820 \$	12 820 \$	-	-
Taxes	3 850 \$	3 946 \$	4 044 \$	6 154 \$	6 308 \$	6 466 \$
Électricité et chauffage	2 500 \$	2 562 \$	2 626 \$	3 996 \$	4 096 \$	4 198 \$
Assurances	600 \$	615 \$	630 \$	959 \$	983 \$	1 007 \$
Maintenance	1 310 \$	1 342 \$	1 376 \$	2 094 \$	2 146 \$	2 200 \$
Travaux de réfection	2 200 \$	2 255 \$	2 311 \$	3 517 \$	3 604 \$	3 695 \$
	<u>23 280 \$</u>	<u>23 542 \$</u>	<u>23 810 \$</u>	<u>29 542 \$</u>	<u>17 139 \$</u>	<u>17 568 \$</u>
MAISON 100 000 \$						
Capital et intérêts	5 689 \$	5 689 \$	5 689 \$	5 689 \$	-	-
Taxes	2 200 \$	2 255 \$	2 311 \$	3 517 \$	3 604 \$	3 695 \$
Électricité et chauffage	1 800 \$	1 845 \$	1 891 \$	2 877 \$	2 949 \$	3 023 \$
Assurances	380 \$	389 \$	399 \$	607 \$	622 \$	638 \$
Maintenance	750 \$	768 \$	787 \$	1 198 \$	1 228 \$	1 259 \$
Travaux de réfection	1 700 \$	1 742 \$	1 786 \$	2 717 \$	2 785 \$	2 855 \$
	<u>12 519 \$</u>	<u>12 689 \$</u>	<u>12 864 \$</u>	<u>16 608 \$</u>	<u>11 191 \$</u>	<u>11 471 \$</u>

ANNEXE 2 SITUATION A-1 (STATU QUO) ACCUMULATION DES PLACEMENTS REER ET HORS REER

	Nb Âge Année	1 41 2001	2 42 2002	3 43 2003	12 52 2012	13 53 2013	14 54 2014
Conjoint							
Capital REER au début		25 000 \$	36 655 \$	49 594 \$	248 029 \$	282 692 \$	320 783 \$
Ajout de l'année		9 000 \$	9 225 \$	9 455 \$	11 808 \$	12 104 \$	12 406 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		34 000 \$	45 880 \$	59 049 \$	259 838 \$	294 796 \$	333 190 \$
Rendement de l'année	9,0 %	<u>2 655 \$</u>	<u>3 714 \$</u>	<u>4 888 \$</u>	<u>22 854 \$</u>	<u>25 987 \$</u>	<u>29 428 \$</u>
Solde à la fin		<u>36 655 \$</u>	<u>49 594 \$</u>	<u>63 938 \$</u>	<u>282 692 \$</u>	<u>320 783 \$</u>	<u>362 618 \$</u>
Capital hors REER au début		0 \$	4 641 \$	9 691 \$	78 928 \$	89 991 \$	101 903 \$
Ajout de l'année		4 500 \$	4 612 \$	4 727 \$	5 904 \$	6 052 \$	6 203 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		4 500 \$	9 254 \$	14 419 \$	84 832 \$	96 043 \$	108 106 \$
Rendement de l'année	6,3 %	<u>141 \$</u>	<u>437 \$</u>	<u>759 \$</u>	<u>5 158 \$</u>	<u>5 860 \$</u>	<u>6 615 \$</u>
Solde à la fin		<u>4 641 \$</u>	<u>9 691 \$</u>	<u>15 179 \$</u>	<u>89 991 \$</u>	<u>101 903 \$</u>	<u>114 722 \$</u>
Conjointe							
Capital REER au début		25 000 \$	36 655 \$	49 594 \$	248 029 \$	282 692 \$	320 783 \$
Ajout de l'année		9 000 \$	9 225 \$	9 455 \$	11 808 \$	12 104 \$	12 406 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		34 000 \$	45 880 \$	59 049 \$	259 838 \$	294 796 \$	333 190 \$
Rendement de l'année	9,0 %	<u>2 655 \$</u>	<u>3 714 \$</u>	<u>4 888 \$</u>	<u>22 854 \$</u>	<u>25 987 \$</u>	<u>29 428 \$</u>
Solde à la fin		<u>36 655 \$</u>	<u>49 594 \$</u>	<u>63 938 \$</u>	<u>282 692 \$</u>	<u>320 783 \$</u>	<u>362 618 \$</u>
Capital hors REER au début		0 \$	4 641 \$	9 691 \$	78 928 \$	89 991 \$	101 903 \$
Ajout de l'année		4 500 \$	4 612 \$	4 727 \$	5 904 \$	6 052 \$	6 203 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		4 500 \$	9 254 \$	14 419 \$	84 832 \$	96 043 \$	108 106 \$
Rendement de l'année	6,3 %	<u>141 \$</u>	<u>437 \$</u>	<u>759 \$</u>	<u>5 158 \$</u>	<u>5 860 \$</u>	<u>6 615 \$</u>
Solde à la fin		<u>4 641 \$</u>	<u>9 691 \$</u>	<u>15 179 \$</u>	<u>89 991 \$</u>	<u>101 903 \$</u>	<u>114 722 \$</u>

ANNEXE 2 (SUITE) SITUATION A-1 (ACHAT 175 000 \$) ACCUMULATION DES PLACEMENTS REER ET HORS REER

	Nb Âge Année	1 41 2001	2 42 2002	3 43 2003	15 55 2015	16 56 2016	17 57 2017
Conjoint							
Capital REER au début		25 000 \$	36 655 \$	49 594 \$	362 618 \$	408 543 \$	458 933 \$
Ajout de l'année		9 000 \$	9 225 \$	9 455 \$	12 716 \$	13 034 \$	13 360 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		34 000 \$	45 880 \$	59 049 \$	375 335 \$	421 578 \$	472 294 \$
Rendement de l'année	9,0%	<u>2 655 \$</u>	<u>3 714 \$</u>	<u>4 888 \$</u>	<u>33 207 \$</u>	<u>37 355 \$</u>	<u>41 905 \$</u>
Solde à la fin		<u>36 655 \$</u>	<u>49 594 \$</u>	<u>63 938 \$</u>	<u>408 543 \$</u>	<u>458 933 \$</u>	<u>514 199 \$</u>
Capital hors REER au début		-	416 \$	946 \$	20 192 \$	23 309 \$	26 744 \$
Ajout de l'année		404 \$	487 \$	573 \$	1 788 \$	1 906 \$	2 028 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		404 \$	904 \$	1 519 \$	21 980 \$	25 216 \$	28 773 \$
Rendement de l'année	6,3%	<u>12 \$</u>	<u>41 \$</u>	<u>77 \$</u>	<u>1 328 \$</u>	<u>1 528 \$</u>	<u>1 748 \$</u>
Solde à la fin		<u>416 \$</u>	<u>946 \$</u>	<u>1 597 \$</u>	<u>23 309 \$</u>	<u>26 744 \$</u>	<u>30 521 \$</u>
Conjointe							
Capital REER au début		25 000 \$	36 655 \$	49 594 \$	362 618 \$	408 543 \$	458 933 \$
Ajout de l'année		9 000 \$	9 225 \$	9 455 \$	12 716 \$	13 034 \$	13 360 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		34 000 \$	45 880 \$	59 049 \$	375 335 \$	421 578 \$	472 294 \$
Rendement de l'année	9,0%	<u>2 655 \$</u>	<u>3 714 \$</u>	<u>4 888 \$</u>	<u>33 207 \$</u>	<u>37 355 \$</u>	<u>41 905 \$</u>
Solde à la fin		<u>36 655 \$</u>	<u>49 594 \$</u>	<u>63 938 \$</u>	<u>408 543 \$</u>	<u>458 933 \$</u>	<u>514 199 \$</u>
Capital hors REER au début		0 \$	416 \$	946 \$	20 192 \$	23 309 \$	26 744 \$
Ajout de l'année		404 \$	487 \$	573 \$	1 788 \$	1 906 \$	2 028 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		404 \$	904 \$	1 519 \$	21 980 \$	25 216 \$	28 773 \$
Rendement de l'année	6,3%	<u>12 \$</u>	<u>41 \$</u>	<u>77 \$</u>	<u>1 328 \$</u>	<u>1 528 \$</u>	<u>1 748 \$</u>
Solde à la fin		<u>416 \$</u>	<u>946 \$</u>	<u>1 597 \$</u>	<u>23 309 \$</u>	<u>26 744 \$</u>	<u>30 521 \$</u>

ANNEXE 2 (SUITE) SITUATION A-3 (STATU QUO) ACCUMULATION DES PLACEMENTS REER ET HORS REER

	Nb Âge Année	1 41 2001	2 42 2002	3 43 2003	12 52 2012	13 53 2013	14 54 2014
Conjoint							
Capital REER au début		60 000 \$	74 805 \$	91 177 \$	338 344 \$	381 135 \$	428 086 \$
Ajout de l'année		9 000 \$	9 225 \$	9 455 \$	11 808 \$	12 104 \$	12 406 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		69 000 \$	84 030 \$	100 633 \$	350 153 \$	393 239 \$	440 493 \$
Rendement de l'année	9,0%	<u>5 805 \$</u>	<u>7 147 \$</u>	<u>8 631 \$</u>	<u>30 982 \$</u>	<u>34 846 \$</u>	<u>39 086 \$</u>
Solde à la fin		<u>74 805 \$</u>	<u>91 177 \$</u>	<u>109 264 \$</u>	<u>381 135 \$</u>	<u>428 086 \$</u>	<u>479 579 \$</u>
Capital hors REER au début		-	-	-	-	-	-
Ajout de l'année		-	-	-	-	-	-
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		-	-	-	-	-	-
Rendement de l'année	6,3%	-	-	-	-	-	-
Solde à la fin		-	-	-	-	-	-
Conjointe							
Capital REER au début		60 000 \$	74 805 \$	91 177 \$	338 344 \$	381 135 \$	428 086 \$
Ajout de l'année		9 000 \$	9 225 \$	9 455 \$	11 808 \$	12 104 \$	12 406 \$
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		69 000 \$	84 030 \$	100 633 \$	350 153 \$	393 239 \$	440 493 \$
Rendement de l'année	9,0%	<u>5 805 \$</u>	<u>7 147 \$</u>	<u>8 631 \$</u>	<u>30 982 \$</u>	<u>34 846 \$</u>	<u>39 086 \$</u>
Solde à la fin		<u>74 805 \$</u>	<u>91 177 \$</u>	<u>109 264 \$</u>	<u>381 135 \$</u>	<u>428 086 \$</u>	<u>479 579 \$</u>
Capital hors REER au début		-	-	-	-	-	-
Ajout de l'année		-	-	-	-	-	-
Retrait de l'année		-	-	-	-	-	-
Total partiel		-	-	-	-	-	-
Rendement de l'année	6,3%	-	-	-	-	-	-
Solde à la fin		-	-	-	-	-	-

ANNEXE 2 (SUITE) SITUATION A-3 (ACHAT 175 000 \$) ACCUMULATION DES PLACEMENTS REER ET HORS REER

	Nb Âge Année	1 41 2001	2 42 2002	3 43 2003	12 52 2012	13 53 2013	14 54 2014
Conjoint							
Capital REER au début		60 000 \$	67 242 \$	75 183 \$	188 767 \$	207 741 \$	228 422 \$
Ajout de l'année		1 763 \$	1 807 \$	1 807 \$	1 898 \$	1 898 \$	1 898 \$
Retrait de l'année		—	—	—	—	—	—
Total partiel		61 763 \$	69 050 \$	76 990 \$	190 666 \$	209 640 \$	230 321 \$
Rendement de l'année	9,0%	5 479 \$	6 133 \$	6 847 \$	17 074 \$	18 782 \$	20 643 \$
Solde à la fin		<u>67 242 \$</u>	<u>75 183 \$</u>	<u>83 838 \$</u>	<u>207 741 \$</u>	<u>228 422 \$</u>	<u>250 964 \$</u>
Capital hors REER au début		—	—	—	—	—	—
Ajout de l'année		—	—	—	—	—	—
Retrait de l'année		—	—	—	—	—	—
Total partiel		—	—	—	—	—	—
Rendement de l'année	6,3%	—	—	—	—	—	—
Solde à la fin		—	—	—	—	—	—
Conjointe							
Capital REER au début		60 000 \$	67 242 \$	75 183 \$	188 767 \$	207 741 \$	228 422 \$
Ajout de l'année		1 763 \$	1 807 \$	1 807 \$	1 898 \$	1 898 \$	1 898 \$
Retrait de l'année		—	—	—	—	—	—
Total partiel		61 763 \$	69 050 \$	76 990 \$	190 666 \$	209 640 \$	230 321 \$
Rendement de l'année	9,0%	5 479 \$	6 133 \$	6 847 \$	17 074 \$	18 782 \$	20 643 \$
Solde à la fin		<u>67 242 \$</u>	<u>75 183 \$</u>	<u>83 838 \$</u>	<u>207 741 \$</u>	<u>228 422 \$</u>	<u>250 964 \$</u>
Capital hors REER au début		—	—	—	—	—	—
Ajout de l'année		—	—	—	—	—	—
Retrait de l'année		—	—	—	—	—	—
Total partiel		—	—	—	—	—	—
Rendement de l'année	6,3%	—	—	—	—	—	—
Solde à la fin		—	—	—	—	—	—

ANNEXE 3 SOMMAIRE DES RÉSULTATS SITUATIONS A-1 ET A-3

	Situation A-1 (statu quo)		Situation A-1 (achat 175 000\$)		Situation A-3 (statu quo)		Situation A-3 (achat 175 000\$)	
	VALEURS DE BASE							
Nom	Conjoint	Conjointe	Conjoint	Conjointe	Conjoint	Conjointe	Conjoint	Conjointe
Âge actuel	40	40	40	40	40	40	40	40
Âge début retraite	54	54	57	57	57	57	65	65
Durée retraite	36	36	33	33	33	33	25	25
ÉTAT DES PLACEMENTS ACTUELS								
REER en main	25 000 \$	25 000 \$	25 000 \$	25 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$
Fonds de travailleur en main		—	—	—	—	—	—	—
Fonds hors REER en main		—	—	—	—	—	—	—
RÉGIME DES RENTES DU QUÉBEC (RRQ)								
Rente annuelle RRQ prévue	9 194 \$	9 194 \$	9 194 \$	9 194 \$	9 194 \$	9 194 \$	9 194 \$	9 194 \$
Taux d'indexation	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Âge prévu du début RRQ	60	60	60	60	60	60	65	65
RÉGIME DE PENSION DU CANADA (RPC)								
Pension	5 200 \$	5 200 \$	5 200 \$	5 200 \$	5 200 \$	5 200 \$	5 200 \$	5 200 \$
Taux d'indexation	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Âge prévu du début RPC	65	65	65	65	65	65	65	65
TAUX								
Taux d'inflation moyen	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Taux d'impôt - période active	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
Taux d'impôt - retraite	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
TAUX DE RENDEMENT DES PLACEMENTS (avant retraite)								
Fonds REER	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Fonds hors REER	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
TAUX DE RENDEMENT DES PLACEMENTS (après retraite)								
REER	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Hors REER	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
AUTRES REVENUS								
Régime employeur (RPA)	—	—	—	—	—	—	—	—
Taux d'indexation prévu RPA	—	—	—	—	—	—	—	—
Autre revenu imposable 1	—	—	—	—	—	—	—	—
Autre revenu imposable 2	—	—	—	—	—	—	—	—
Autre revenu non imposable	—	—	—	—	—	—	—	—
AUTRES CAPITAUX								
Maison	—	—	—	—	—	—	—	—
Autres	—	—	—	—	—	—	—	—

ANNEXE 3 (SUITE)

RÉSULTATS								
ACTIF EN MAIN À LA RETRAITE								
REER et fonds travailleurs:	362 618 \$	362 618 \$	514 199 \$	514 199 \$	665 666 \$	665 666 \$	730 274 \$	730 274 \$
Hors REER et autres capitaux:	114 722 \$	114 722 \$	16 173 \$	16 173 \$	—	—	—	—
REVENUS ANNUELS PRÉVUS À LA RETRAITE								
REER-Travailleurs-RRQ-RPC:	33 610 \$	33 610 \$	46 649 \$	46 649 \$	55 055 \$	55 055 \$	73 332 \$	73 332 \$
Hors REER (après impôt):	6 800 \$	6 800 \$	989 \$	989 \$	—	—	—	—
RPA - Employeur:	—	—	—	—	—	—	—	—
Autres revenus imposables:	—	—	—	—	—	—	—	—
Autres revenus non imposables:	—	—	—	—	—	—	—	—
REVENUS EN DOLLARS D'AUJOURD'HUI								
REER-Travailleurs-RRQ-RPC:	23 787 \$	23 787 \$	30 657 \$	30 657 \$	36 182 \$	36 182 \$	39 554 \$	39 554 \$
Hors REER (après impôt):	4 812 \$	4 812 \$	650 \$	650 \$	—	—	—	—
RPA – Employeur:	—	—	—	—	—	—	—	—
Autres revenus imposables:	—	—	—	—	—	—	—	—
Autres revenus non imposables:	—	—	—	—	—	—	—	—
Revenu annuel avant impôt	28 599 \$	28 599 \$	31 308 \$	31 308 \$	36 182 \$	36 182 \$	39 554 \$	39 554 \$
Impôt	<u>5 946 \$</u>	<u>5 946 \$</u>	<u>7 664 \$</u>	<u>7 664 \$</u>	<u>9 045 \$</u>	<u>9 045 \$</u>	<u>9 888 \$</u>	<u>9 888 \$</u>
Revenu annuel net	<u>22 653 \$</u>	<u>22 653 \$</u>	<u>23 643 \$</u>	<u>23 643 \$</u>	<u>27 136 \$</u>	<u>27 136 \$</u>	<u>29 666 \$</u>	<u>29 666 \$</u>
Revenu mensuel net	<u>1 887 \$</u>	<u>1 887 \$</u>	<u>1 970 \$</u>	<u>1 970 \$</u>	<u>2 261 \$</u>	<u>2 261 \$</u>	<u>2 472 \$</u>	<u>2 472 \$</u>
		<u>3 775 \$</u>		<u>3 940 \$</u>		<u>4 522 \$</u>		<u>4 944 \$</u>
Coût occ. suppl. maison 175 000\$ à la retraite		—		186 \$		—		186 \$
Revenu pour le couple		<u>3 775 \$</u>		<u>3 754 \$</u>		<u>4 522 \$</u>		<u>4 757 \$</u>

QUELQUES MYTHES LIÉS À LA PROPRIÉTÉ

L'achat d'une maison se trouve à la frontière entre l'investissement économique et affectif. Or, le mouvement entre le cœur et la raison entraîne toutes sortes de fausses théories financières. Lorsqu'on accorde à la propriété résidentielle des avantages autres que celui de contribuer à la qualité de vie, il est fort possible qu'on se trompe.

. Une maison est un placement.

La maison a toutes les apparences d'un placement immobilier. C'est un actif tangible, bien visible. Mais cet actif ne génère pas de revenus. Le propriétaire le possède pour en assumer les coûts. Croire qu'il s'agit d'un placement est une grande illusion d'optique!

Il est vrai que la valeur des maisons augmente. Cependant, la vente est la dernière étape d'une longue série d'opérations. Entre l'achat et la vente, il faudra faire beaucoup de sorties de fonds. Lorsqu'on tient compte de l'ensemble des opérations, on obtient un coût net. Le montant récupéré à la vente n'est jamais assez important pour compenser tous les débours (sauf dans certains cas de spéculation et d'achat/vente rapide qui ne concernent qu'une infime partie de la population). On se préoccupe trop de ce qu'on peut récupérer à la fin, occultant la vraie donnée : la partie est irré récupérable. Autrement dit, si je paie au total 10 \$ et que je récupère 2 \$ à la vente, le coût est de 8 \$. Les médias et le grand public insistent sur ces 2 \$ (« La valeur des maisons a augmenté de xx % »; « On prévoit un marché actif », etc.), en oubliant le coût réel de 8 \$.

Si une maison était un bon placement, on devrait acheter la plus grosse maison possible! Pourtant, les résultats de l'analyse présentée dans les pages précédentes indiquent plutôt que plus la valeur de la maison est élevée, plus la retraite sera tardive. Un placement bien singulier!

. Une maison « payée » réduit les coûts.

Ceci tient pour acquis que l'argent est gratuit. L'argent a toujours un coût. Utiliser l'argent des autres implique des intérêts. Utiliser son propre argent implique un coût de renonciation. Le propriétaire qui immobilise 125 000 \$ dans une propriété se prive du rendement que cette somme aurait pu lui rapporter autrement. Si on ajoute cette perte de rendement aux autres coûts (taxes, assurances, etc.), on constate que le coût annuel lié au fait d'habiter une maison est très stable dans le temps. Certes, les sorties de fonds diminuent lorsque le prêt hypothécaire est remboursé, mais sorties de fonds et coûts sont deux réalités différentes.

Si l'extinction du prêt hypothécaire réduisait les coûts, un propriétaire d'immeuble devrait réduire le loyer de ses locataires après son dernier versement hypothécaire. Tel n'est pas le cas en réalité!

. **Une maison est une épargne forcée rentable OU Une maison permet de générer des revenus de retraite.**

Le lien entre retraite et logement est tout à fait artificiel. On l'a déjà dit, plus la valeur de la maison est élevée, plus la retraite sera tardive.

Oui, une maison financée par un prêt hypothécaire est une forme d'épargne forcée, comme l'est tout achat de bien durable à crédit. Mais il en existe d'autres. On peut par exemple faire des placements en empruntant. Le prélèvement automatique de sommes sur la paie offre une autre façon très efficace d'épargner, surtout aux personnes indisciplinées sur le plan financier.

En fait, l'achat d'une maison est une forme d'épargne forcée qui peut coûter cher! Pour épargner, des consommateurs assument pendant des années des coûts de logement plus élevés que s'ils avaient choisi un autre logement, dans un autre lieu qui aurait pu leur convenir (maison plus petite ou logement locatif). Pour soi-disant épargner, des personnes «surconsommement en logement».

L'argument de l'épargne forcée a une certaine valeur lorsque l'achat de la maison est le seul et unique moyen d'épargner pour une personne. Sauf dans ce cas, il faut se garder d'assimiler épargne et logement.

L'argument de l'épargne forcée n'est donc pas un argument de première ligne. Si l'objectif est d'épargner, il faut canaliser l'argent vers des véhicules d'épargne et non vers des biens de consommation. Ce qui ne veut pas dire qu'il ne faut pas acheter de maison mais plutôt qu'il faut faire cet achat pour les bonnes raisons : qualité de vie, intimité, etc. Il faut choisir un lieu qui convient aux besoins et qui génère un coût acceptable. Ensuite, l'épargne représente un autre volet de nos finances personnelles.

Il y en aurait encore long à dire sur ce thème. Un texte plus complet est disponible gratuitement dans le site www.ericbrassard.com.

. **Le locataire paie dans le vide toute sa vie. Il ne récupère rien tandis que le propriétaire récupère quelque chose à la revente.**

Le locataire ne récupère rien parce qu'il n'a pas eu à payer la maison comme telle. Il a assumé le coût inhérent au fait d'habiter le logement (incluant le profit du propriétaire), mais il n'a pas payé le prix d'achat du logement. Prix d'achat et coût sont deux choses différentes. Le propriétaire doit à la fois assumer les coûts inhérents à la propriété et payer la propriété. À la revente, le propriétaire recouvre le prix d'achat (et souvent plus) mais, tout comme le locataire, il ne récupère pas les coûts inhérents à la propriété. S'il réalise un surplus à la revente, ce surplus ne fait que réduire les coûts. Il ne permet pas de les récupérer au complet.

• **Une maison permet de profiter de l'effet de levier financier.**

C'est vrai, mais il reste à savoir si cet effet de levier est positif ou négatif. L'effet de levier peut toujours aller dans les deux sens. Si j'emprunte à 7 % et que je place cet argent à 10 %, l'effet est positif. Si je le place à 4 %, il est négatif. Dans le cas d'une maison, l'emprunt coûte environ 7 % et la valeur augmente de 2 à 3 % tout au plus, en moyenne. Sur la partie empruntée, l'opération n'est donc pas rentable. L'effet de levier est généralement positif pour les placements immobiliers, mais pas pour les propriétaires de maison. L'investisseur profite des revenus générés par son immeuble et de plus les intérêts sont déductibles d'impôt. Un emprunt lié à un bien de consommation (maison, voiture, etc.) permet de consommer plus rapidement, pas de faire de l'argent. De toute façon, parler de rentabilité lorsqu'il est question d'habitation est un illogisme.

• **Un locataire paie le prêt hypothécaire de son propriétaire.**

Le locataire paie les intérêts (et un coût sur le capital en général), mais il ne paie pas le capital comme tel (donc pas le prêt hypothécaire). Le locataire paie un profit à son propriétaire et ce dernier fera bien ce qu'il voudra de ce profit. Il peut faire un voyage, cotiser à un REER, jouer au casino ou... payer son prêt hypothécaire! D'ailleurs, si on considère les taux en vigueur actuellement et la déductibilité des intérêts, le remboursement rapide du prêt hypothécaire n'est pas nécessairement la meilleure option pour le propriétaire. Saviez-vous que, si le locataire conteste l'augmentation de loyer de son propriétaire, les calculs effectués par la Régie du logement ne tiennent même pas compte de l'existence d'un prêt hypothécaire ou non? L'argent a un coût, qu'il soit emprunté ou qu'il provienne de nos poches.

• **En étant propriétaire soi-même, on évite d'avoir à payer un profit à un autre propriétaire.**

Le propriétaire fait un profit parce qu'il a investi son argent (et du temps) dans un immeuble. Le locataire n'aura jamais accès à ce profit car il devra investir à son tour s'il veut éviter de le payer. Le profit qu'il ne verse plus se transformera en perte de revenu sur l'argent immobilisé dans sa propriété. Cet argument nous mène à un cul-de-sac. Le propriétaire d'un dépanneur fait du profit, un coiffeur aussi. Allez-vous acheter le dépanneur ou devenir coiffeur pour autant?

Conclusion

Quand on a compris que l'habitation appartient au domaine de la consommation, il est possible de faire une analyse fondée sur des facteurs réels, en laissant les mythes de côté. Quel est le coût de la qualité de vie que je veux m'offrir? La grande question qui demeure est la façon de calculer ce coût. C'est un autre volet de discussion.

(Éric Brassard, comptable agréé et planificateur financier, est l'auteur principal du livre *Un chez-moi à mon coût*)