



# DÉMÉNAGER EN VILLE, à quel prix?

«Je suis contraint de déménager en ville pour des raisons professionnelles. Mais, devant le prix des loyers, j'hésite désormais entre louer ou acheter. Que me conseillez-vous?»

Serge, 45 ans, Bex (VD)



**Fabrice Welsch**  
Directeur  
Prévoyance  
& conseils  
financiers  
BCV

Changer ses habitudes de vie pour des raisons professionnelles est toujours délicat. Est-ce votre entreprise qui vous demande de résider sur place ou est-ce la perspective de la distance et des trajets quotidiens qui vous rebute? Aujourd'hui, beaucoup de gens privilégient un domicile éloigné des grandes villes, qui leur permet de vivre dans le calme et les grands espaces, quitte à devoir passer plus de temps sur les routes. Cette solution peut présenter des avantages, notamment familiaux et financiers. Mais si votre avenir professionnel dépend de ce déménagement, il ne vous reste plus qu'à chercher un nouveau domicile au cœur de la ville.

## Votre situation actuelle: hypothèses et questions

Ne connaissant pas avec plus de précision votre situation personnelle et financière, je ne pour-

rai ici que vous rendre attentif à certains points et exposer un certain nombre de questions auxquelles il vous faudra répondre avant de vous décider pour l'achat ou la location d'un bien immobilier.

## Votre situation familiale

Etes-vous célibataire ou vivez-vous en couple, avec ou sans enfants? Dans le premier cas, vous devrez déterminer si vous désirez conserver votre actuel logement à la campagne ou si vous le quittez pour vous établir de manière constante en ville. Dans le second cas, il s'agira de savoir si toute votre famille vous suivra lors de votre déménagement ou si vous opterez pour un logement professionnel de semaine en ville, avec retour les week-ends. Cette dernière solution permettrait à votre famille de conserver son environnement, notamment scolaire, et son réseau d'amitié, mais impliquerait pour vous non seulement un éloignement familial, plus



ioannis kounadeas



ou moins bien vécu, mais encore des frais supplémentaires liés aux deux logements.

## Votre situation immobilière

Etes-vous actuellement locataire ou propriétaire? Dans le premier cas, il vous serait facile et rapide de quitter votre logement pour louer ailleurs – ou acheter si vous disposez des fonds nécessaires. Dans le second cas se posera la question de savoir si vous désirez vendre votre bien immobilier, ce qui générerait des fonds susceptibles de vous permettre l'achat d'un nouvel appartement, ou le conserver, par exemple pour votre famille. Votre logement professionnel constituerait alors une résidence secondaire.

## Louer ou acheter?

Avant d'aborder la question sous l'aspect financier, je me permets de vous rendre encore attentif à un point. Il s'agira de vous poser la question de la durée de votre activité professionnelle au sein de la même entreprise. L'avez-vous évaluée? Les opportunités sur le marché de l'emploi vous feront peut-être changer de poste et de lieu de travail dans un délai relativement court, ce qui pourrait influencer votre décision de vous établir de manière durable au centre-ville. De l'avenir de votre activité professionnelle dépendra aussi votre décision relative à votre logement.

Il me sera impossible, dans le cadre de cet article, d'exposer tous les cas de figure envisageables en fonction des différentes hypothèses exposées plus haut. Aussi je vous propose de prendre un exemple, dans lequel vous pourrez sans doute trouver des éléments de réponse.

Face aux loyers appliqués dans les métropoles helvétiques et au taux d'intérêt hypothécaire actuellement bas, la question de l'achat d'un bien immobilier plutôt que sa location prend tout son sens. Toutefois, l'achat est soumis à certaines conditions financières supplémentaires qui devront être remplies pour pouvoir être finalisé.

Situation familiale	Logement actuel	Choix	Logement futur
Célibataire (sans enfant) disposant d'un revenu de 125 000 fr./an	Appartement de 3 pièces en location à Rossens (FR), loyer de 1300 fr./mois	Quitte son logement actuel pour un appartement de 3 pièces à Genève	1) En location, loyer de 2200 fr./mois
			2) En propriété, prix d'achat de 1 000 000 fr.

On considère généralement que le coût d'un logement ne doit pas dépasser le tiers du revenu.

Dans l'exemple ci-dessus, la situation 1 est tout à fait envisageable, malgré une hausse de loyer de 900 fr. par mois. Il s'agit certes d'un montant que vous payez «à perte», mais la location vous offre

une liberté de mouvement qui ne sera pas aussi grande en tant que propriétaire.

Dans la situation 2, soit celle de l'achat d'un appartement, vous devrez remplir deux conditions pour que celle-ci soit possible:

- 1) disposer d'au moins 20% de fonds propres;
- 2) pouvoir assurer le coût annuel de votre bien (intérêts hypothécaires, amortissement et frais annuels).

Fonds propres	200 000 fr.
Dette	800 000 fr.
Intérêts hypothécaires (3%)*	24 000 fr.
Amortissement (1% du prêt)	8 000 fr.
Entretien (1% du prix d'achat)	10 000 fr.
<b>TOTAL</b>	<b>42 000 fr.</b>

\* Le taux utilisé ici est une hypothèse de travail, comprenant le taux d'intérêt en premier et en deuxième rangs.

La charge mensuelle de votre appartement reviendra donc à 3500 fr. par mois, ce qui serait viable en fonction de votre salaire. Toutefois, l'établissement prêteur qui acceptera de vous faire un crédit hypothécaire se basera sur d'autres hypothèses pour analyser votre capacité financière. En règle générale, il procède au calcul des charges avec un taux d'intérêt historique à 5%. Dans votre cas, elles s'élèveraient à environ 4800 fr. par mois, dépassant ainsi la limite autorisée du tiers du revenu.

Vous devrez alors choisir un bien immobilier moins cher ou pouvoir disposer de plus de fonds propres. A ce propos, je vous rappelle que les fonds propres sont constitués de vos avoirs financiers (comptes, placements, etc.), mais également de vos deuxième et troisième piliers, qui peuvent être utilisés dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement.

## Fiscalité

Outre le calcul de vos charges entre la location et l'achat d'une habitation, il vous faudra également tenir compte de la fiscalité liée à votre nouveau domicile. Déménager dans un autre canton, ou même seulement changer de commune, peut générer des modifications fiscales importantes: dans notre exemple, vous n'aurez par exemple plus à acquitter l'impôt paroissial applicable au canton de Fribourg. Le revenu et la fortune imposables, tout comme les déductions autorisées, peuvent également varier d'un endroit à l'autre. Si vous vous décidiez à devenir propriétaire, vous pourriez déduire dans votre déclaration d'impôt votre dette hypothécaire et les intérêts afférents; en revanche, une valeur locative viendrait s'ajouter à vos autres revenus.

Votre question est le type de demande qui nécessite un entretien personnalisé avec un conseiller patrimonial. La connaissance précise de votre situation personnelle lui permettra de vous apporter une réponse adéquate et détaillée.