

Publié le 06 avril 2016 à 08h35 | Mis à jour à 08h35

Immobilier et retraite: gare aux calculateurs en ligne



Des calculateurs en ligne vous proposent des réponses rapides à ces questions complexes, et à une foule d'autres. Sont-ils fiables ?
PHOTO ÉDOUARD PLANTE-FRECHETTE, LA PRESSE



Isabelle Ducas

La Presse

Combien avez-vous les moyens de payer pour une maison ? Combien devez-vous épargner pour votre retraite ? Des calculateurs en ligne vous proposent des réponses rapides à ces questions complexes, et à une foule d'autres. Sont-ils fiables ?

CETTE MAISON DE RÊVE, EN AI-JE LES MOYENS? Vous venez d'aider vos meilleurs amis à s'installer dans leur nouvelle demeure, en ressentant une pointe de jalousie devant la grande cour et le « walk-in » dans la chambre principale. « On aurait peut-être les moyens nous aussi d'acheter ce genre de maison ? », dites-vous à votre conjoint.

Justement, le site web de votre banque propose un outil appelé « Combien puis-je me permettre de payer » pour une propriété. Vous entrez les chiffres demandés et, surprise, le rêve est à votre portée ! Selon le calculateur, vous pourriez même acheter une résidence plus chère que celle de vos amis.

Pas si vite, répondent les spécialistes en finances personnelles. « Ce ne sont pas les bons outils pour évaluer votre capacité de payer », soutient Marie-Hélène Legault, qui enseigne l'économie à l'UQAM et a longtemps donné des cours d'accession à la propriété pour l'ACEF de l'est de Montréal.

Pourquoi ? Ces calculateurs utilisent des paramètres servant surtout à déterminer la somme maximale que le prêteur acceptera de vous avancer, selon votre niveau d'endettement. Ils ne tiennent pas compte de votre budget et vous pourriez être étranglé par les paiements si vous empruntez la totalité de cette somme, selon Mme Legault.

« Il ne faut pas oublier que le but ultime des institutions financières est de faire de l'argent en nous prêtant de l'argent. » - Denis Preston, planificateur financier qui enseigne cette discipline à HEC Montréal

Les outils proposés aux futurs acheteurs utilisent les ratios d'endettement, servant à évaluer le risque que représente un client pour le prêteur.

On vous demande d'abord votre revenu brut, une première lumière rouge pour Marie-Hélène Legault : non seulement on ne tient pas compte de l'impôt à payer, mais on oublie aussi toutes les déductions sur le salaire (assurance collective, régime de retraite, cotisations syndicales, etc.), qui réduisent le revenu disponible.

Les autres cases à remplir concernent vos engagements financiers : essentiellement, le montant de vos dettes ainsi que les taxes municipales et les frais de chauffage de la propriété voulue, des informations que les futurs acheteurs ignorent souvent.

Mais aucune autre dépense n'est prise en compte, ni l'alimentation, ni le transport, ni les loisirs ou encore les frais liés aux enfants. Le calculateur ne vous demande d'ailleurs pas si vous êtes en couple ni si vous avez des enfants.

QUE SONT LES RATIOS D'ENDETTEMENT ?

L'amortissement brut de la dette (ABD)

Le paiement de l'hypothèque, des impôts fonciers, du chauffage et de la moitié des frais de copropriété ne devrait pas accaparer plus de 32 % du revenu brut du ménage - maximum 39 %.

L'amortissement total de la dette (ATD)

L'ATD ajoute à l'équation les autres dettes à rembourser, en plus de l'hypothèque : leur addition ne devrait pas dépasser 40 % du revenu brut du ménage - maximum 44 %.

Sans avoir une vue complète des dépenses d'un ménage, est-il honnête de proposer un outil promettant de « Calculer combien vous pouvez payer pour une maison », comme le fait, par exemple, Desjardins ?

« Ces ratios sont la norme dans l'industrie et respectent ce qui est exigé par les autorités réglementaires », répond Luc Monarque, responsable du développement de l'offre chez Desjardins.

« C'est une estimation, un ordre de grandeur de ce que la personne peut penser acheter, et nous sommes convaincus que c'est généralement réaliste. » - Luc Monarque, responsable du développement de l'offre chez Desjardins

Quand on rencontre un conseiller, il utilise les mêmes ratios, mais regarde aussi l'ensemble de la situation financière de la personne, ajoute M. Monarque.

La Banque Nationale reconnaît les limites de ces instruments en ligne. « C'est un indicateur de ce qu'un consommateur pourrait emprunter, mais peut-être pas ce qu'il veut ou devrait emprunter », admet Louis-François Éthier, directeur des produits financiers aux particuliers.

D'ailleurs, après que le consommateur eut obtenu son résultat, le calculateur de la Banque Nationale précise que, si la somme lui semble élevée, il devrait déterminer ce qui lui convient selon ses dépenses courantes et ses autres priorités financières.

En tenant compte de tous ces facteurs, Marie-Hélène Legault juge hasardeux d'emprunter tout ce que la banque propose. « J'ai déjà vu des familles en difficulté parce qu'elles avaient emprunté le maximum, raconte-t-elle. Surtout qu'on n'est pas à l'abri d'une hausse de taux d'intérêt ni d'un pépin comme une maladie, une perte d'emploi ou une séparation. »

POUR SAVOIR CE QU'ON PEUT RÉELLEMENT PAYER POUR UNE MAISON :

1. déterminer son revenu net ;
2. calculer ses dépenses autres que le logement ;
3. calculer sa capacité d'épargne.

« Cette démarche permet de déterminer le délai nécessaire pour amasser la mise de fonds, et combien on peut payer ensuite, explique Marie-Hélène Legault. Il ne faut pas oublier les frais de la première année. Un tel projet se prépare longtemps d'avance, parce que les quatre premières années sont difficiles. »

POUR NE PAS ÊTRE ÉTRANGLÉ PAR SA MAISON

Geneviève et Louis sont propriétaires depuis huit ans et songent à acheter une nouvelle maison. Ils ont testé des calculateurs en ligne, pour voir quelle somme on leur proposait d'emprunter. Ils ont été surpris des résultats.

Qu'en pensent Geneviève et Louis, eux qui disent avoir de la difficulté à rembourser leurs dettes actuelles ? « C'est absurde de penser qu'on pourrait payer 1000 \$ de plus par mois pour notre hypothèque !, lance Geneviève, estomaquée de voir les résultats. Si c'est vraiment ce que la banque accepte de nous prêter, c'est carrément irréaliste et déconnecté des dépenses habituelles d'une famille de classe moyenne comme nous, avec deux enfants. »

LORS DE NOS TESTS, NOUS AVONS RELEVÉ QUELQUES PROBLÈMES AVEC CERTAINS CALCULATEURS :

Aucune somme indiquée pour l'assurance prêt, avec une mise de fonds de 5 % du prix d'achat (l'assurance est exigée dès que la mise de fonds est inférieure à 20 %) ;

Certains calculateurs ne demandent pas le montant de la mise de fonds, mais la déterminent eux-mêmes en fonction du montant du prêt suggéré ;

Des outils incluent la prime d'assurance prêt dans le montant de la mensualité, d'autres non ;

Certains outils proposent encore un amortissement sur 30 ans, alors qu'il est de 25 ans maximum quand la mise de fonds est inférieure à 20 % ;

Un site laisse croire que l'achat d'une propriété est possible si la somme consacrée au loyer est utilisée pour le remboursement de l'hypothèque, sans tenir compte de la mise de fonds, des taxes, de l'entretien, du chauffage et autres frais.

LA RETRAITE COÛTERA-T-ELLE SI CHER ?

Votre vieil oncle Gérard, à la retraite depuis quelques années, vient de retourner travailler à temps partiel : il n'avait pas assez d'épargne pour le reste de ses vieux jours. « Ne fais pas la même erreur que moi, commence à mettre de l'argent de côté tout de suite », vous a-t-il recommandé.

Justement, le site web de votre banque propose un outil appelé « Planifier ma retraite » pour « vous fournir une projection de retraite personnalisée ». Vous entrez les montants demandés à l'écran, bien décidé à planifier votre avenir de façon responsable.

Au bout des cinq étapes, vous apprenez avec horreur que vous devriez amasser un magot de 758 306 \$ avant de pouvoir quitter le boulot, à 65 ans. Il vous faudrait épargner 2500 \$ de plus chaque mois pour parvenir à ce montant magique.

Découragé, vous n'osez pas annoncer la mauvaise nouvelle à votre conjointe. Avec la nouvelle maison et les enfants qui grandissent, vous n'arrivez pas à mettre un sou de côté.

Mais la machine a-t-elle raison de vous fixer un objectif aussi élevé ?

UN OBJECTIF CONTESTÉ

« L'industrie financière tente de culpabiliser les gens de ne pas assez épargner, fait remarquer Denis Preston. Mais dans bien des cas, vous n'avez pas besoin de tant d'argent à la retraite. »

Les calculateurs font leurs prévisions en présumant que vous aurez besoin, pour vos vieux jours, de 70 % du revenu brut que vous aviez pendant votre vie active.

« Mais l'objectif de 70 % fait l'objet de débats. On ne peut pas appliquer la même formule pour tout le monde. » - Nathalie Bachand, présidente de l'Institut québécois de planification financière

Denis Preston explique que ce chiffre est inspiré de la rente versée par les régimes de retraite à prestations déterminées. « Mais ce sont les privilégiés qui ont de tels régimes, et certains ont plus d'argent à la retraite que pendant leur vie active, note-t-il. Il serait plus réaliste de prendre 50 ou 60 % parce que plusieurs dépenses disparaissent à la retraite. »

« En visant 70 %, dans certains cas, ça obligerait les gens à se priver pendant la vie active, alors qu'ils ont des enfants et plusieurs obligations, pour vivre plus confortablement à la retraite. »

Il souligne aussi que l'utilisation du revenu brut de travail pour faire ce calcul, sans tenir compte du taux d'imposition et de toutes les déductions sur le salaire, est problématique.

Dans une étude publiée l'automne dernier, Option consommateurs fait plusieurs mises en garde au sujet de ces instruments de planification de retraite. L'étude souligne notamment que les institutions financières sont en conflit d'intérêts puisque, après avoir mis les consommateurs en confiance en se présentant comme des éducatrices, elles font des profits en leur vendant des produits financiers.

Denis Preston a fait travailler ses étudiants en planification financière d'HEC Montréal sur ces outils. « Certains sont très mal conçus, conclut-il. Parfois, ils ne tiennent pas compte des taux d'imposition du Québec, d'autres présentent des problèmes avec les hypothèses de rendement. »

La principale utilité de ces instruments, selon Nathalie Bachand, est de sensibiliser les consommateurs à l'importance de planifier leur retraite. « Ça peut être une première étape, mais il faut les utiliser avec prudence, dit-elle. Ça ne remplace pas les conseils personnalisés. »

Pour avoir une meilleure idée du montant à épargner, il faut estimer son budget à la retraite en se demandant quelles dépenses disparaîtront, comme celles liées aux enfants ou encore le paiement d'une hypothèque ou d'une deuxième voiture.

Il est plus facile de faire cet exercice quand on s'approche de la retraite. Mais il faut également déterminer son profil d'investisseur et sa stratégie de placement, ce qu'un instrument en ligne peut difficilement faire.

UN BAS DE LAINE SURDIMENSIONNÉ

Hélène et Benoît ont un bon revenu et ne sont pas très dépensiers : sans régime de retraite au boulot, ils épargnent 15 000 \$ par année en REER. Ils ont un plan et ils l'ont comparé aux « conseils » d'un calculateur en ligne.

Ils estiment qu'ils dépenseront à la retraite 45 000 \$ par année. Ils auront donc besoin d'un revenu net de 60 000 \$, soit 48 % de leur revenu actuel. Ils auront alors fini de rembourser leur hypothèque, auront moins de dépenses liées au travail, n'auront plus à aider financièrement leurs enfants, ni à épargner.

Leur planificateur financier leur a confirmé qu'ils pourront prendre leur retraite à 62 ans, même s'ils réduisent un peu leur rythme d'épargne actuel.

En comptant ce qu'ils accumuleront dans les 18 prochaines années, leur bas de laine vaudra 780 900 \$ s'ils quittent le travail à 65 ans. S'ils dépensent 45 000 \$ par année, ils auront besoin de 635 500 \$ pour financer leurs vieux jours. Ils auront donc un surplus de 145 400 \$.

Mais s'ils faisaient confiance à un calculateur en ligne, ils devraient amasser 1 294 300 \$ avant de prendre leur retraite. Il leur manquerait 543 000 \$, ce qui les obligerait à épargner 2000 \$ de plus par année. Toute une différence !

QUELQUES PÉPINS RENCONTRÉS AVEC CERTAINS OUTILS

Aucun rendement calculé si on indique avoir des épargnes non enregistrées (hors REER et CELI) ;

Si on veut calculer nos besoins avec un coût de vie à la retraite de moins de 70 % de nos revenus actuels, impossible d'aller plus bas que 50 % ;

Aucun endroit pour indiquer les sommes amassées dans un régime de retraite à cotisations déterminées ;

Certains calculateurs fonctionnent en dollars courants (ajustés avec les années selon l'inflation) et d'autres en dollars constants (dollars de 2016), mais l'information n'est pas toujours facile à trouver ;

Des calculateurs utilisent encore 67 ans pour l'admissibilité à la pension de la sécurité de la vieillesse, alors que le nouveau gouvernement fédéral a indiqué qu'elle serait ramenée à 65 ans.