



La génération Y, la flambée des prix de l'immobilier

et l'aide que les parents peuvent fournir

De nombreux parents souhaitent aider leurs enfants à acheter leur première maison. Est-ce une bonne idée et, si oui, quelle est la meilleure façon de procéder?

Présenté par



Le prix de plus en plus inabordable des maisons contrarie Kedar, 29 ans. Sa femme et lui, deux représentants de la génération Y conscients de la valeur de l'argent, travaillent dans le secteur de la finance, mais ils ne sont pas capables de s'acheter une maison, même s'ils occupent de très bons emplois, mènent une vie frugale et épargnent systématiquement.

Kedar, qui cherche une maison depuis cinq ans, attend et espère que les prix redescendent à un niveau plus abordable, mais ceux-ci ne font que monter en flèche. Il a des histoires d'horreur à raconter : lorsqu'il se présente à des visites libres, on le presse de faire une offre d'achat pour une maison qu'il n'a vue que pendant vingt minutes.

« Le sentiment que nous éprouvons, c'est que nos économies ne seront jamais suffisantes. Lorsque nous mettons un dollar de côté, le prix des maisons augmente de deux dollars. À ce jeu, on ne pourra pas sortir gagnants », déclare-t-il.

Dans le passé, le succès au sein de la classe moyenne se mesurait au Canada par l'achat d'une première petite maison en banlieue, avec une pelouse à tondre et une voie d'accès à déneiger l'hiver. Ce n'est plus le cas. De nos jours, les gens qui résident en ville doivent se démener pour trouver, dans les limites de leurs moyens, une habitation qui soit plus grande qu'une suite d'hôtel ou qui permette de se rendre au travail en moins de deux heures. Le prix moyen d'une maison unifamiliale isolée atteint 1,05 million de dollars à Toronto et 1,4 million de dollars à Vancouver¹. En outre, la réglementation exige maintenant que les acheteurs d'une maison d'un million de dollars versent un acompte d'au moins 20 %².

« Le sentiment que nous éprouvons, c'est que nos économies ne seront jamais suffisantes. »

KEDAR, ACHETEUR POTENTIEL
D'UNE MAISON

En dépit des obstacles auxquels il est confronté, Kedar est déterminé à se débrouiller seul, sans l'aide de ses parents. Une question que les jeunes gens doivent couramment résoudre, c'est de décider s'il faut demander ou non de l'aide pour acheter une maison. Les parents de la génération Y sont prêts à ouvrir leurs portefeuilles (et leurs cœurs) pour aider leurs enfants à accéder à la propriété. Mais qu'est-ce que les parents devraient faire au juste pour aider leurs enfants? Et quelle est la meilleure façon de procéder?

Âgée de 30 ans, Taylor, après avoir surveillé le marché immobilier pendant plusieurs années, a fait le saut il y a trois ans avec l'aide de ses parents. La mère et le père de Taylor ont conclu un marché avec elle lorsqu'elle était petite : ils lui donneraient « un coup de main » pour payer ses dépenses si elle travaillait fort et qu'elle obtenait de bonnes notes. Le marché a fonctionné. Taylor a été première de classe pendant toute son école secondaire et ses parents lui ont payé tout ce qui est essentiel à n'importe quel enfant... mais dans des limites strictes. Équipement de soccer et frais d'inscription? D'accord. Cinéma et pizza avec les amis? D'accord. Des jeans à 150 \$? Non.

Pendant ses études universitaires, Taylor avait un emploi à temps partiel et ses parents réglaient ses droits de scolarité. Après avoir obtenu son diplôme, elle a travaillé pendant trois ans dans une banque à Toronto. Comme beaucoup de gens, elle voulait entrer sur le marché immobilier avant que les prix deviennent hors de sa portée. Elle a déposé des offres sur 20 maisons isolées, mais cela



**Comment fournir
de l'argent : les possibilités**

1. Faire un don

Avantages

- Solution simple et directe.
- Le don n'a pas d'incidence fiscale pour le parent ou l'enfant, à condition qu'il soit en dollars après impôt.
- Il peut consister en une avance sur l'héritage.

Désavantages

- Le don est inconditionnel.
- Vous ne pouvez pas imposer de conditions ou exiger un remboursement rétroactivement.
- Si le mariage de votre enfant échoue ou que des créanciers possèdent un droit sur son actif, votre don pourrait être perdu.

**Comment fournir
de l'argent : les possibilités****2. Être garant
ou cosignataire
de l'emprunt
hypothécaire**

Si la solvabilité de l'enfant est insuffisante ou médiocre, le parent peut se porter garant de l'emprunt hypothécaire.

Si l'enfant ne peut pas obtenir de prêt hypothécaire parce que son revenu est insuffisant pour couvrir les paiements ou qu'il gagne un revenu irrégulier à titre de consultant ou de pigiste, le parent peut être cosignataire de l'emprunt.

Avantages

- Le parent n'est pas obligé de déboursier de l'argent.
- Un enfant adulte peut obtenir un prêt hypothécaire grâce à votre aide, même s'il n'y est pas lui-même admissible.

Désavantages

- Si l'enfant ne peut pas assurer les paiements, le cosignataire ou le garant en devient responsable. L'établissement de crédit peut prendre des mesures contre le cosignataire et l'enfant.
- Si vous êtes garant, l'établissement de prêt cherchera d'abord à se faire payer par l'enfant, puis s'adressera à vous. Si vous vous laissez entraîner dans les problèmes financiers de votre enfant, vous pourriez avoir vous-même de la difficulté à obtenir un prêt.

a échoué chaque fois à cause d'offres plus élevées, et elle a constaté que, les prix ne cessant d'augmenter, la maison qu'elle pouvait se permettre devenait de plus en plus petite. Finalement, Taylor a découvert une maison en rangée située près d'un métro et répondant à tous ses besoins, en plus de posséder un superbe patio sur le toit.

Toutefois, malgré l'argent qu'elle avait mis de côté depuis les 13 dernières années, elle avait besoin d'un montant de 25 000 \$ en sus de son acompte pour payer les droits de mutation immobilière et les frais juridiques et clore la transaction.

Heureusement pour Taylor, le marché qu'elle avait conclu avec ses parents est entré en jeu et ses parents ont assumé les coûts. Bien qu'aucun document de prêt « officiel » n'ait été signé, Taylor a envoyé à ses parents un courriel décrivant les modalités du prêt. Comme Taylor et ses parents se faisaient mutuellement confiance, cette entente informelle leur suffisait.

Les situations de ce genre ne se règlent cependant pas toutes aussi harmonieusement, explique Laima Alberings, planificatrice fiscale et successorale de Gestion de patrimoine TD.

Elle cite des cas dans lesquels les créanciers d'un enfant adulte vont valoir leurs droits sur son argent ou dans lesquels le financement fourni est disputé à cause de l'échec d'un mariage ou un décès. Elle voit beaucoup de clients affronter bien des obstacles pour prêter de l'argent à leurs enfants.

Alberings explique que l'aide fournie aux enfants pour l'achat d'une maison peut prendre différentes formes, selon le but poursuivi : le parent peut faire un don ou un prêt, se porter garant ou être le cosignataire d'un emprunt hypothécaire ou encore créer une fiducie discrétionnaire stipulant les conditions dans lesquelles l'enfant peut vivre dans une maison appartenant au parent. Chacun de ces moyens comporte des avantages et des inconvénients, selon votre situation.

Alberings précise cependant qu'il est important de comprendre clairement ce que vous visez en fournissant un financement et de l'expliquer à votre enfant. Par exemple, si vous avez transféré des fonds dans le compte bancaire de votre fils ou de votre fille et que vous comptez définir ultérieurement les modalités de leur remboursement, il est possible que votre enfant considère plutôt cet argent comme un don sans condition.



Comment fournir de l'argent : les possibilités

3. Faire un prêt

Avantages

- Un prêt documenté et garanti donne au parent le droit légal de faire appliquer des modalités de remboursement.
- Si les modalités ne sont pas respectées, le parent peut poursuivre l'enfant en justice et obtenir éventuellement le titre de propriété.
- Un prêt garanti permet aussi d'éviter que la contribution du parent au financement de la propriété revienne au conjoint de l'enfant en cas d'égalisation ou de réclamation conformément à la *Loi sur le droit de la famille* après l'échec du mariage.
- Si vous détenez une créance prioritaire sur la propriété grâce au prêt garanti, cela pourrait empêcher d'autres créanciers de faire valoir leurs droits.

Désavantages

- La rédaction d'un contrat de prêt qui sera valide devant un tribunal nécessitera peut-être l'embauche d'un avocat.
- Si le contrat de prêt est rédigé sur la table de la cuisine et que ses conditions ne sont pas mises en application, il risque de ne pas être valide devant un tribunal.
- Si le prêt n'est pas garanti et que ses modalités ne sont pas respectées, vous ne serez peut-être pas en mesure d'obtenir un droit sur la propriété.
- Le parent pourrait refuser de poursuivre l'enfant, même si celui-ci ne rembourse pas le prêt.



**Comment fournir
de l'argent : les possibilités**

4. Créer une fiducie discrétionnaire

Si les parents possèdent une propriété dans laquelle ils ne résident pas, ils peuvent créer une fiducie qui identifie les personnes autorisées à vivre dans la maison et stipule les conditions d'utilisation de celle-ci.

« Ainsi, la maison n'appartient pas à l'enfant et l'enfant ne peut l'utiliser qu'en respectant les conditions définies dans la fiducie », explique Alberings.

Avantages

- L'enfant peut jouir d'une maison sans avoir à contracter un emprunt hypothécaire.
- La maison est protégée contre les créanciers de l'enfant et les retombées d'un échec de son mariage.

Désavantages

- Le parent continue de financer le logement de l'enfant adulte.
- L'enfant ne renforce pas sa solvabilité.
- La rédaction du document de fiducie comporte des frais juridiques.

Une décision personnelle

Voir ses enfants faire leur chemin eux-mêmes peut constituer une grande source de fierté pour les parents, mais la réalité économique est telle que beaucoup de jeunes familles disposant de deux salaires et de bons emplois ne peuvent se permettre ce que les parents et les grand-parents considéraient dans le passé comme allant de soi. Toutefois, avant de signer un chèque, déclare Alberings, n'oubliez pas que le don ou le prêt que vous consentez à un de vos enfants comporte l'obligation de faire de même pour les autres enfants qui pourraient avoir besoin d'argent dans le futur. Réfléchissez à la situation économique de l'enfant : s'il n'est pas en mesure de verser un acompte, que se passera-t-il quand il aura à renégocier son emprunt hypothécaire ou si les maisons perdent soudainement de leur valeur? Elle explique qu'un prêt doit s'adapter aux réalités économiques et à la situation personnelle de l'enfant.

Réfléchissez d'abord, signez un chèque ensuite

Laima Alberings suggère que vous vous posiez les questions ci-dessous avant de décider si vous devez prêter de l'argent à vos enfants :

- Est-ce que le prêt comporte des conditions?
- Devriez-vous avoir un mot à dire sur la dimension de la maison que votre fils ou votre fille doit acheter?
- Est-ce que votre prêt s'adresse à votre enfant seulement ou s'étend également à son conjoint?
- Êtes-vous prêt à poursuivre vos enfants en justice s'ils ne remboursent pas le prêt?

« Est-ce que tous les jeunes de 28 ans ont besoin d'une maison isolée? » demande Alberings à ses clients.

Taylor admet que, avant qu'elle achète une maison, elle avait des habitudes de consommation quelque peu désordonnées. Ses parents étaient cependant certains que sa capacité de se discipliner à ce chapitre s'améliorerait une fois qu'elle se retrouverait propriétaire. Maintenant, Taylor s'assure de ne pas prendre de vacances trop coûteuses et apporte son lunch et son café au travail. Elle observe avec amusement ses amis accumuler les gros achats.

« Je me dis : "Incroyable, c'est l'équivalent d'un paiement hypothécaire", et je passe mon tour », déclare Taylor. Pour elle, il a suffi d'un simple accord de prêt avec ses parents. Pour d'autres, ce pourrait ne pas être le cas.

Alberings suggère que les parents et leurs enfants consultent un planificateur financier ou un conseiller afin de déterminer la meilleure façon de contribuer ensemble à l'achat d'une propriété. Une entente bien conçue pourrait être le facteur essentiel qui permettra à votre enfant d'atteindre ses objectifs financiers, tout en protégeant votre argent.

– *Don Sutton, Parlons argent et vie*

¹ Tess Kalinnowski, « Average new GTA house tops \$1M for first time », The Toronto Star, 21 avril 2016, consulté le 20 juillet 2016, thestar.com/business/2016/04/21/average-new-gta-house-tops-1m-for-first-time.html.

« Vancouver area benchmark house price now \$1.4M, up 30% in 1 year », CBC, 3 mai 2016, consulté le 5 août 2016, cbc.ca/news/canada/british-columbia/vancouver-real-estate-house-prices-1.3564528.

² CBC, « Bill Morneau tightens mortgage rules on homes over \$500K », 11 décembre 2015, consulté le 8 août 2016, <http://www.cbc.ca/news/politics/morneau-home-ownership-finance-1.3360610>.

MENTIONS JURIDIQUES : Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de patrimoine TD aux fins d'information seulement. Les renseignements proviennent de sources jugées fiables. Lorsque de tels énoncés sont fondés en partie ou en totalité sur des renseignements provenant de tiers, leur exactitude et leur exhaustivité ne sont pas garanties. Les graphiques et les tableaux sont utilisés à des fins d'illustration et ne reflètent pas des valeurs ou des rendements futurs. Ces renseignements ne fournissent pas de conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies de placement, de négociation ou de fiscalité devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun. Gestion de patrimoine TD, La Banque Toronto-Dominion et les membres de son groupe et ses entités liées ne sont pas responsables des erreurs ou omissions relativement aux renseignements ni des pertes ou dommages subis. Gestion de patrimoine TD représente les produits et services offerts par TD Waterhouse Canada Inc. (membre du Fonds canadien de protection des épargnants), Gestion privée TD Waterhouse Inc., Services bancaires privés, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Banque Toronto-Dominion) et Services fiduciaires, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Société Canada Trust).

Toutes les marques de commerce appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

^{MD} Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion.

Présenté par

