



## Acheter ou louer : telle est la question

**E**n cette période de grande migration résidentielle, la plupart des personnes qui planifient déménager se posent la question suivante : est-il plus avantageux de louer ou d'acheter une résidence ?

Il n'y a pas de réponse unique à cette question. Acheter ou louer sa résidence principale demeure avant tout un choix personnel. La location se fait souvent dans une optique à court terme alors que l'achat est vu comme un investissement à long terme. Si les sommes investies par le locataire sont pour la plupart irrécupérables, les investissements faits par un propriétaire dans sa résidence permettront en partie d'en augmenter la valeur.

Le choix entre l'achat et la location se fait aussi en fonction de plusieurs autres facteurs, dont l'âge et la situation matrimoniale de l'acquéreur, ses moyens financiers et son horizon de temps. Un jeune couple, par exemple, deviendra propriétaire pour avoir un bien dans lequel il élèvera ses enfants et qu'il voudra possiblement revendre un jour. À l'inverse, des retraités choisiront souvent la location pour ne pas avoir à assumer l'entretien qu'exige une propriété en nom propre.

Les opinions exprimées dans cette chronique sont des opinions de l'auteur; le lecteur ne doit pas supposer qu'elles reflètent les opinions ou les recommandations de Richardson GMP Limitée ou de ses sociétés affiliées.

Richardson GMP Limitée est membre du Fonds canadien de protection des épargnants.

Richardson est une marque de commerce de James Richardson & Fils, Limitée. GMP est une marque de commerce déposée de GMP Valeurs Mobilières S.E.C. Ces deux marques sont utilisées sous licence par Richardson GMP Limitée.

Si l'on considère la seule composante financière d'une acquisition, il existe une méthode simple et pratique développée par l'IQPF pour estimer les dépenses non récupérables d'une propriété et ainsi les comparer à celles d'une location. Cette méthode part du principe que la mise de fonds, la partie « capital » de l'hypothèque et une partie des rénovations sont des dépenses de propriétaire qui seront récupérables au moment de la revente.

La méthode de calcul va comme suit : Le futur propriétaire estime tous les frais mensuels récurrents reliés à la propriété qu'il convoite et les additionne : taxes, assurances, entretien général, charges communes, électricité, chauffage et hypothèque. Il peut éventuellement ajouter à ces dépenses des frais de rénovation mensuels (A).

Le futur propriétaire soustrait ensuite de la valeur marchande de la propriété le solde de l'hypothèque et les frais de vente pour obtenir la valeur nette de ladite propriété (B).

En investissant la somme obtenue en (B) dans sa résidence, le propriétaire a renoncé au rendement qu'une telle somme aurait procuré si elle avait été investie dans d'autres outils de placement.

C'est ce qu'on appelle le coût de renonciation. Pour l'obtenir, le futur propriétaire calcule en fait le rendement qu'il aurait obtenu s'il avait plutôt investi la valeur nette de sa propriété dans d'autres placements, comme une cotisation REER/CELLI, un remboursement de dettes (frais d'intérêts économisés) ou encore des actions ou des obligations. Pour ce faire, il peut se servir des Normes d'hypothèses de projection 2015<sup>1</sup>, qui allouent à chaque catégorie d'actifs, y compris les emprunts, un taux d'intérêt annuel estimé. Il additionne le montant de ces rendements pour obtenir son coût de renonciation (C).

Pour estimer le coût mensuel non récupérable de la propriété, le calcul est donc le suivant :

$$\begin{array}{r} \text{Coût de renonciation mensuel (C)} \\ - \\ \text{Prise de valeur estimée mensuelle} \\ \text{de la propriété}^2 \\ + \\ \text{Coût mensuel de la propriété (A)} \\ \hline \text{Dépense mensuelle non} \\ \text{récupérable d'une propriété} \end{array}$$

En ayant une estimation du coût mensuel d'une propriété, le futur acquéreur pourra le comparer à celui d'une location et choisir ainsi l'option qui répondra le mieux à ses contraintes budgétaires.

Le propriétaire, de son côté, se servira de cette estimation pour déterminer le loyer qu'il demandera à ses locataires pour couvrir ses frais non récupérables.

Si ces calculs permettent de prévoir le coût d'une propriété, il n'en demeure pas moins que le coût réel final pourra varier énormément par rapport aux données initiales, puisqu'on se base ici sur des estimations de rendements futurs. Aussi, le coût de renonciation pourra être très différent d'une personne à l'autre suivant que l'acquéreur a des coûts d'hypothèque plus élevés ou qu'il est un investisseur plus ou moins spéculateur.

L'exemption d'impôt sur le gain en capital que procure la propriété de la résidence principale est un aspect qu'il ne faut pas non plus négliger au moment du choix entre acheter une propriété et celui d'opter pour la location.

Le planificateur financier jouera ainsi un rôle très important auprès du futur acquéreur, en l'aidant à choisir entre location et achat selon sa situation personnelle. ■

Isabelle Hervet, Pl. Fin., Richardson GMP Limitée.

<sup>1</sup> Les Normes d'hypothèse de projection 2015 sont disponibles dans la section « Outils et formulaires » du site Web de l'IQPF : [www.iqpf.org](http://www.iqpf.org).

<sup>2</sup> La bibliothèque de la SCHL ([www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)) offre des publications et rapports qui permettent d'estimer la prise de valeur d'une propriété.