

UNE MAISON, UN BON PLACEMENT?

En 1999, on disait que les cours boursiers iraient toujours à la hausse. En 2002, on croyait que la chute serait sans fin. Au début des années 1990, on disait que le marché de l'immobilier serait toujours mauvais. Actuellement, on croit qu'il sera toujours bon. Nombreux sont ceux qui se promènent d'une bulle à l'autre : ils intègrent un marché quand les prix sont élevés, et le délaissent quand ils sont bas. La tendance est d'accorder trop d'importance à la conjoncture du moment, sans vision du cycle global du marché. Aujourd'hui, si je dis qu'il n'est pas forcément avantageux d'acheter une maison, on me regarde exactement comme le vendeur de titres conservateurs en 1999 : un extra-terrestre qui n'a rien compris. Déjà, en temps normal, l'immobilier résidentiel est un monde rempli de mythes – imaginez après 5 années de croissance accélérée des valeurs!

Un placement, oui ou non?

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 illusion!

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, beaucoup de sorties de fonds surviendront. Lorsqu'on tient compte de l'ensemble des opérations, on obtient un coût net. Le « profit » gagné à la vente n'est jamais assez important pour compenser tous les débours passés (sauf dans certains cas de spéculation ou d'achat/vente rapide).

Chaque logement a son coût, et l'important est de trouver un lieu dont le coût convient, d'où le titre du livre *Un chez-moi à mon coût* que j'ai écrit avec 15 collaborateurs. Plus ses avantages sont nombreux, plus un lieu sera coûteux, peu importe qu'il soit loué ou acheté. On ne doit pas chercher à estimer combien une maison « rapportera », mais plutôt combien elle « coûtera ». Se loger, c'est avant tout consommer, et qui dit consommation dit coût.

Les contre-arguments

Les contre-arguments surgissent rapidement : « Oui mais il me reste quelque chose à la fin, je ne paie pas dans le vide toute ma vie comme les locataires » ou « J'ai revendu ma maison 20 000 \$ de plus que le prix payé. Comment pouvez-vous dire que ce n'est pas une bonne affaire? ». Vrai, il est toujours agréable de réaliser un gain. Mais c'est l'ensemble de la transaction qu'il faut considérer et, dans ce cas, le gain de 20 000 \$ n'est pas forcément le montant déterminant. Il faudrait connaître aussi : les coûts réguliers (taxes, maintenance, etc.), le montant des travaux de réparation majeurs (que l'on tends à oublier), les frais d'acquisition et les frais de vente, les frais d'intérêt et le coût de renonciation lié au fait que l'argent investi dans la maison n'a pu servir à autre chose (cotisation à un REER, remboursement de dettes coûteuses, etc.). En additionnant tous ces coûts et en soustrayant ensuite le gain de 20 000 \$, on peut établir le coût réel lié au fait d'avoir habité ce lieu (en répartissant le résultat sur les mois durant lequel vous avez habité le lieu). C'est à cette étape seulement que l'on peut savoir si on a fait une bonne affaire, en comparant, par

exemple, le résultat au coût mensuel d'autres lieux convenables qui auraient pu être loués ou achetés.

Le contexte actuel (juillet 2004)

Si elle effectue le calcul précédent sur un courte période, une personne qui a acheté une propriété il y a 5 ans, aura probablement subit un coût très bas compte tenu de la forte hausse des valeurs. Mais croire que cette tendance se continuera éternellement est une erreur. Les hausse récentes s'expliquent par divers facteurs qui ne peuvent durer (baisse des taux d'intérêt, contexte économique, attrait des centres villes, etc.). La loi de la moyenne fera son œuvre et les coûts se normaliseront, c'est-à-dire que plus on aura profité d'avantages, plus le coût sera élevé. Il n'y a aucune justification économique à s'enrichir parce que l'on profite de plus d'espace, de plus d'intimité, ou parce qu'on peut nager dans une piscine.

Les prix actuels sont élevés. Peut-être n'y a-t-il pas une bulle qui dégonflera en quelques mois mais il est clair que, dépendant des secteurs, les propriétés sont au mieux bien évalués, au pire surévalués. Lorsque tout le monde sait qu'un secteur a été intéressant dans les dernières années, c'est souvent le temps de le quitter ou du moins de ne pas s'y embarquer tête première. Je me souviens du nombre étonnant de groupe de petits investisseurs immobiliers qui se sont formés à la fin des années 80, au moment où le marché était à un sommet. On a vu ce qui s'est passé ensuite : une vrai catastrophe financière!

Lorsque les taux d'intérêt baissent, la valeur des actifs augmente. C'est une loi économique. L'effet a donc déjà eu lieu et il ne peut pas se perpétuer. Les taux ne baisseront pas jusqu'à moins 3 %! Cette baisse de taux a rendu les propriétés plus accessibles, d'où la forte demande des dernières années. La valeur des propriétés ayant augmenté, l'accessibilité redevient maintenant à la normale. Personnellement, je ne crains pas du tout une hausse des taux dans un horizon prochain, mais si elle devait survenir, l'effet sur le marché immobilier serait en sens inverse, donc néfaste.

Plusieurs sous-estiment aussi la démographie. Ce n'est pas seulement dans les hôpitaux que le vieillissement de la population se fera sentir. Avec toutes les unités de logement qui sont construites ces derniers temps, on peut se demander ce qu'il adviendra de tous les autres logements disponibles. La dénatalité est une réalité qui ne pourra se résorber. Son effet se fera sentir année par année, avec des crêtes d'ici 10 à 15 ans. C'est encore loin, mais inexorable.

Conclusion

La décision liée au lieu de résidence est avant tout une question de consommation. Lorsqu'on veut améliorer la qualité de vie dans ce volet, il faut faire les choix judicieux établis dans le cadre d'une planification financière personnelle bien pensée, basée sur des vrais critères de décision et non sur des pressions sociales ou sur la présence d'un contexte à court terme favorable.