

LES COÛTS RÉELS DE LA PROPRIÉTÉ

Le thème de l'achat et du financement d'une propriété est très vaste et a des conséquences très importantes sur le patrimoine de nos clients. La maison prend une place de plus en plus grande dans leur budget.

Avec la collaboration de plus de 15 spécialistes, j'ai entrepris une vaste étude qui a abouti à la publication de la série Louer Acheter Emprunter qui comportera cinq ouvrages. Le premier de ces ouvrages, *Un chez-moi à mon coût* traite d'habitation.

Habitation : les mythes sont rois et maîtres

L'achat d'une maison est à la frontière de l'investissement économique et affectif. Ce mélange de cœur et de raison entraîne toute sorte de fausses logiques financières.

La plus grande des fausses logiques est celle qui met la décision d'acheter une propriété dans un contexte de placement ou de profit alors qu'il s'agit plutôt de consommation. Chaque logement a son coût, et l'important est de trouver *Un chez-moi à mon coût*. 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.

Le contre-argument suivant surgit rapidement : « Oui mais il me reste quelque chose à la fin, je ne paie pas dans le vide toute ma vie comme les locataires ». La vente d'une maison n'est que la dernière étape d'une longue série d'opérations. De l'achat jusqu'à la vente, un nombre important de sortie de fonds est requis. Lorsqu'on tient compte de l'ensemble des opérations, on obtient un coût net. Le montant récupéré à la fin n'est jamais assez important pour compenser tous les débours. On se préoccupe beaucoup trop de ce qu'on peut récupérer alors que la vraie question (le coût) est ce qui est irrécupérable. Autrement dit, si je paie 10 \$ et que je récupère 2 \$, le coût est 8 \$. Les médias et le grand public insistent énormément sur le 2 \$ (la valeur des maisons a augmenté de x %, on prévoit un marché actif, etc.) alors qu'on oublie la vraie donnée : le coût réel de 8 \$!

Nous nous sommes aussi attardés à d'autres fausses logiques financières « Lorsque ma maison sera payée, il ne m'en coûtera presque rien pour me loger. Pourquoi payer un loyer toute sa vie? », « Une maison est une épargne forcée rentable. » « En plus d'être un placement sûr et une protection contre les effets de l'inflation, une maison permet de profiter de l'effet de levier financier. » Et bien d'autres encore. Nous avons tenté de détruire les mythes non pas parce que nous sommes contre la propriété - ce qui serait aussi absurde que d'être contre la crème glacée, le bon vin ou les voyages -, mais plutôt parce que la décision liée au logement est beaucoup trop importante pour que les consommateurs s'en tiennent à des analyses superficielles. Il nous apparaît évident que le processus de décision a tout avantage à être amélioré.

Louer ou acheter : une mauvaise question

En dehors d'un contexte bien précis, la question « Louer ou acheter? » n'a aucun sens. Acheter quoi? Louer quoi? Comment peut-on affirmer par exemple qu'il est moins coûteux de louer alors qu'il existe des milliers de logements à louer plus coûteux que des milliers de logements à vendre, et vice versa? La location ou l'achat sont simplement deux façons différentes de supporter le coût du logement, et rien ne prouve qu'une façon est toujours moins coûteuse que l'autre. La question « Louer ou acheter? » n'est pas celle qu'il faut se poser en premier lieu.

L'important est de supporter un coût qui est conforme à ses objectifs personnels à long terme et à ses préférences sur le plan de la qualité de vie. Ensuite, il suffit de partir à la recherche d'un lieu « à son coût ».

Le coût réel de la propriété

Mais comment calculer le coût d'un logement? Dans le cas de la location, l'exercice est simple. Il suffit de tenir compte des sorties de fonds car elles sont toutes irrécupérables. Pour la propriété, c'est beaucoup plus complexe, car les types de frais et leur fréquence varient (tous les mois, tous les six mois, tous les quinze ans). Pour compliquer les choses, certaines sorties de fonds ne sont pas des coûts (ex : la portion capital des versements hypothécaires) et certains coûts ne sont pas des sorties de fonds (ex : le coût de renonciation ou d'opportunité c'est à dire les revenus perdus en raison du fait que le capital est immobilisé dans une maison au lieu d'être investi ailleurs). Finalement, une partie des sorties de fonds est récupérable. L'achat d'une maison, même s'il s'agit d'un bien immobilier qui a toutes les apparences d'un placement, n'est qu'une façon plus complexe d'assumer un coût de logement. Une maison génère avant tout des coûts, pas des profits!

Nous croyons avoir réussi à élaborer des méthodes inédites permettant d'établir le coût de la propriété, en attaquant sur deux fronts : la rigueur et la simplicité.

D'abord, nous avons visé la rigueur pour appuyer nos propos sur une base solide. En ayant recours à l'actualisation et à l'indexation nous avons établi un modèle rigoureux et fourni des résultats concrets à partir de données réelles. Par exemple, une propriété possédée durant 9 ans, payée 59 900 \$ et revendue 105 000 \$, a généré un coût de 1 125 \$ par mois (en dollar de 1999). Ce calcul tient compte de tous les frais engagés durant les 9 années et d'une hausse de valeur de la propriété de 45 100 \$ en 9 ans.

Ensuite, nous avons cherché à proposer des outils simples et pratiques, utilisables rapidement. C'est ce que nous avons appelé la méthode simple et rapide et sa dérivée, la méthode du pifomètre. Ces méthodes permettent d'aboutir à un résultat raisonnable en peu de temps et ainsi répondre aux besoins de nos clients qui se questionnent tant au sujet de la propriété. Un exemple de calcul selon la méthode simple et rapide est présenté au tableau 1. Il s'agit du résultat final des principales rubriques à considérer. En moins de 45 minutes on peut faire visualiser le coût d'une propriété à nos clients. Selon ce tableau, George assume un coût de 1 053 \$ par mois pour être propriétaire de son logement. Une analyse de 258 cas réels semblables à celui de George nous a permis d'établir un tableau présentant un lien entre le coût men-

suel et la valeur de la propriété. Par exemple, selon le tableau 2, une maison ayant une valeur de 100 000 \$ générerait un coût de 1 000 \$ à 1 150 \$ par mois, soit 1% à 1,15 % de la valeur par mois (ce tableau exclut toutefois l'estimation de la plus-value éventuelle au cours de la prochaine année qu'il faut donc soustraire des coûts obtenus).

**Tableau 1 Méthode simple et rapide
Coût mensuel associé à la possession d'un logement
Ville : La Baie Nom : Georges Cas : 199**

Frais courants annuels (taxes, électricité, assurances, maintenance)	5 737 \$
Travaux de réfection annuels (obligatoires et facultatifs)	1 450 \$
Frais d'intérêts annuels	2 975 \$
Coût de renonciation annuel	2 973 \$
Augmentation ou diminution de la valeur de la propriété au cours de la prochaine année	(500) \$
Coût annuel	12 635 \$
Coût mensuel	1 053 \$
Coût mensuel par rapport à la valeur de la propriété	1,20 %

Tableau 2 Coût mensuel par rapport à la valeur de la propriété

Valeur de la propriété	Maisons individuelles		Copropriétés	
	Pourcentage moyen du coût mensuel	Nombre de cas dans l'échantillon	Pourcentage moyen du coût mensuel	Nombre de cas dans l'échantillon
0 \$ à 100 000 \$	1,15 %	92	1,04 %	12
100 001 \$ à 150 000 \$	1,00 %	83	1,00 %	8
150 001 \$ à 200 000 \$	0,91 %	22	0,98 %	3
200 001 \$ et plus	0,83 %	16	s. o.	0
		213		23