

HABITATION, UN MONDE DE MYTHES

Quelques mythes liés à la propriété

L'achat d'une maison se trouve à la frontière entre l'investissement économique et affectif. Or, le mouvement entre le cœur et la raison entraîne toutes sortes de fausses théories financières. Lorsqu'on accorde à la propriété résidentielle des avantages autres que celui de contribuer à la qualité de vie, il est fort possible qu'on se trompe.

1. Une maison est un placement.

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 grande illusion d'optique!

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, il faudra faire beaucoup de sorties de fonds. Lorsqu'on tient compte de l'ensemble des opérations, on obtient un coût net. Le montant récupéré à la vente n'est jamais assez important pour compenser tous les débours (sauf dans certains cas de spéculation et d'achat/vente rapide qui ne concernent qu'une infime partie de la population). On se préoccupe trop de ce qu'on peut récupérer à la fin, en occultant la vraie donnée : la partie est irrécupérable. Autrement dit, si je paie au total 10 \$ et que je récupère 2 \$ à la vente, le coût est de 8 \$. Les médias et le grand public insistent sur ces 2 \$ (« La valeur des maisons a augmenté de xx % »; « On prévoit un marché actif », etc.), en oubliant le coût réel de 8 \$. Si une maison était un bon placement, on devrait acheter la plus grosse maison possible! Pourtant, les résultats de l'analyse présentée dans les pages précédentes indiquent plutôt que plus la valeur de la maison est élevée, plus la retraite sera tardive. Un placement bien singulier!

2. Une maison « payée » réduit les coûts.

Ceci tient pour acquis que l'argent est gratuit. L'argent a toujours un coût. Utiliser l'argent des autres implique des intérêts. Utiliser son propre argent implique un coût de renonciation. Le propriétaire qui immobilise 125 000 \$ dans une propriété se prive du rendement que cette somme aurait pu lui rapporter autrement. Si on ajoute cette perte de rendement aux autres coûts (taxes, assurances, etc.), on constate que le coût annuel lié au fait d'habiter une maison est très stable dans le temps. Certes, les sorties de fonds diminuent lorsque le prêt hypothécaire est remboursé, mais sorties de fonds et coûts sont deux réalités différentes.

Si l'extinction du prêt hypothécaire réduisait les coûts, un propriétaire d'immeuble devrait réduire le loyer de ses locataires après son dernier versement hypothécaire. Tel n'est pas le cas en réalité!

3. Une maison est une épargne forcée rentable OU Une maison permet de générer des revenus de retraite.

Le lien entre retraite et logement est tout à fait artificiel. On l'a déjà dit, plus la valeur de la maison est élevée, plus la retraite sera tardive.

Oui, une maison financée par un prêt hypothécaire est une forme d'épargne forcée, comme l'est tout achat de bien durable à crédit. Mais il en existe d'autres. On peut par exemple faire des placements en empruntant. Le prélèvement automatique de sommes sur la paie offre une autre façon très efficace d'épargner, surtout aux personnes indisciplinées sur le plan financier.

En fait, l'achat d'une maison est une forme d'épargne forcée qui peut coûter cher! Pour épargner, des consommateurs assument pendant des années des coûts de logement plus élevés que s'ils avaient choisi un autre logement, dans un autre lieu qui aurait pu leur convenir (maison plus petite ou logement locatif). Pour soi-disant épargner, des personnes « surconsomment en logement ».

L'argument de l'épargne forcée a une certaine valeur lorsque l'achat de la maison est le seul et unique moyen d'épargner pour une personne. Sauf dans ce cas, il faut se garder d'assimiler épargne et logement.

L'argument de l'épargne forcée n'est donc pas un argument de première ligne. Si l'objectif est d'épargner, il faut canaliser l'argent vers des véhicules d'épargne et non vers des biens de consommation. Ce qui ne veut pas dire qu'il ne faut pas acheter de maison mais plutôt qu'il faut faire cet achat pour les bonnes raisons : qualité de vie, intimité, etc. Il faut choisir un lieu qui convient aux besoins et qui génère un coût acceptable. Ensuite, l'épargne représente un autre volet de nos finances personnelles.

4. Le locataire paie dans le vide toute sa vie. Il ne récupère rien tandis que le propriétaire récupère quelque chose à la revente.

Le locataire ne récupère rien parce qu'il n'a pas eu à payer la maison comme telle. Il a assumé le coût inhérent au fait d'habiter le logement (incluant le profit du propriétaire), mais il n'a pas payé le prix d'achat du logement. Prix d'achat et coût sont deux choses différentes. Le propriétaire doit à la fois assumer les coûts inhérents à la propriété et payer la propriété. À la revente, le propriétaire recouvre le prix d'achat (et souvent plus) mais, tout comme le locataire, il ne récupère pas les coûts inhérents à la propriété. S'il réalise un surplus à la revente, ce surplus ne fait que réduire les coûts. Il ne permet pas de les récupérer au complet.

5. Une maison permet de profiter de l'effet de levier financier.

C'est vrai, mais il reste à savoir si cet effet de levier est positif ou négatif. L'effet de levier peut toujours aller dans les deux sens. Si j'emprunte à 7 % et que je place cet argent à 10 %, l'effet est positif. Si je le place à 4 %, il est négatif. Dans le cas d'une maison, l'emprunt coûte environ 7 % et la valeur augmente de 2 à 3 % tout au plus, en moyenne. Sur la partie empruntée, l'opération n'est donc pas rentable. L'effet de levier est généralement positif pour les placements immobiliers, mais pas pour les propriétaires de maison. L'investisseur profite des revenus générés par son immeuble et de plus les intérêts sont déductibles d'impôt. Un emprunt lié à un bien de consommation (maison, voiture, etc.) permet de consommer plus rapidement, pas de faire de l'argent. De toute façon, parler de rentabilité lorsqu'il est question d'habitation est un illogisme.

6. Un locataire paie le prêt hypothécaire de son propriétaire.

Le locataire paie les intérêts (et un coût sur le capital en général), mais il ne paie pas le capital comme tel (donc pas le prêt hypothécaire). Le locataire paie un profit à son propriétaire et ce dernier fera bien ce qu'il voudra de ce profit. Il peut faire un voyage, cotiser à un REER, jouer au casino ou... payer son prêt hypothécaire! D'ailleurs, si on considère les taux en vigueur actuellement et la déductibilité des intérêts, le remboursement rapide du prêt hypothécaire n'est pas nécessairement la meilleure option pour le propriétaire. Saviez-vous que, si le locataire conteste l'augmentation de loyer de son propriétaire, les calculs effectués par la Régie du logement ne tiennent même pas compte de l'existence d'un prêt hypothécaire ou non? L'argent a un coût, qu'il soit emprunté ou qu'il provienne de nos poches.

7. En étant propriétaire soi-même, on évite d'avoir à payer un profit à un autre propriétaire.

Le propriétaire fait un profit parce qu'il a investi son argent (et du temps) dans un immeuble. Le locataire n'aura jamais accès à ce profit car il devra investir à son tour s'il veut éviter de le payer. Le profit qu'il ne verse plus se transformera en perte de revenu sur l'argent immobilisé dans sa propriété. Cet argument nous mène à un cul-de-sac. Le propriétaire d'un dépanneur fait du profit, un coiffeur aussi. Allez-vous acheter le dépanneur ou devenir coiffeur pour autant?

Conclusion

Quand on a compris que l'habitation appartient au domaine de la consommation, il est possible de faire une analyse fondée sur des facteurs réels, en laissant les mythes de côté. Quel est le coût de la qualité de vie que je veux m'offrir? La grande question qui demeure est la façon de calculer ce coût. C'est un autre volet de discussion.