

STÉPHANE DESJARDINS

LOUER ou ACHETER



LE GUIDE ULTIME
POUR PRENDRE LA
BONNE DÉCISION



les éditions
du journal

STÉPHANE DESJARDINS

LOUER_{ou} ACHETER

**LE GUIDE ULTIME
POUR PRENDRE LA
BONNE DÉCISION**

**les éditions
du journal**

Sommaire

INTRODUCTION	11
1. LES RÉALITÉS DE LA LOCATION	15
Beaucoup d'argent	17
Un peuple de locataires	18
La crise du logement	18
2. ÊTRE LOCATAIRE	21
La maison, un mauvais placement	23
La maison ou le REER ?	24
Un exemple fictif	25
Les autres frais sous-estimés	27
Les avantages d'être locataire	28
La liberté de mouvement	28
La qualité de vie	28
Moins de responsabilités	29
Moins de dépenses	30
Les inconvénients d'être locataire	31
Le manque d'abordabilité	31
Moins mobiles	33
Fini le long terme	34
Les rénovictions	35
Les flips et Airbnb	35
Être parent locataire	36
Des proprios sélectifs	36
Les animaux de compagnie et les fumeurs	37

Les voisins de l'enfer	38
Acheter ou louer?	38
Faire ses calculs	41

3. ÊTRE PROPRIÉTAIRE

Les valeurs personnelles	45
Les avantages d'être propriétaire	46
Prendre le contrôle	47
Un placement moins volatil	47
On s'enrichit	48
Le prestige	49
Un levier financier	50
Un avantage fiscal	50
Les inconvénients d'être propriétaire	51
Le coût élevé de l'emprunt	51
Les aléas du marché	52
Le manque d'abordabilité	53
Les frais cachés	54
Quand acheter?	56
Acheter trop grand	57
Acheter trop loin	59
Un placement sûr? Pas si sûr!	60
Le piège de l'inflation	61
Le taux de déclenchement	62
Baisser son style de vie	64
Le surendettement	64
Le risque amoureux	66
Le risque d'être conjoint de fait	67
Les risques liés au type de propriété	68

4. HABITER UNE COOP

Coops de locataires	73
Un membre, un vote	74
Plus abordable, plus payant	75
Coops de propriétaires	76
Comment trouver une coop?	77
Lancer une coop	78

5. COMMENT ACHETER UNE PROPRIÉTÉ?	79
Convenir de l'espace nécessaire	81
Considérer la localisation	82
Les mythes	84
Établir ses priorités	85
Un changement de société	87
Faire ses calculs	87
Y aller par étape	88
6. LE BUDGET	91
Ne pas oublier d'épargner	94
La mise de fonds	96
Le <i>love money</i>	98
La vente d'objets	101
Comment fonctionne la mise de fonds	102
L'assurance prêt hypothécaire	103
Les incitatifs financiers d'accès à la propriété	104
Remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves	105
Incitatif à l'achat d'une première propriété	105
Le Régime d'accession à la propriété (RAP)	106
Les avantages et inconvénients du RAP	107
Le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)	109
CELIAPP, CELI et REER	110
CELIAPP et RAP	111
Les avantages et inconvénients du CELIAPP	111
Construire	113
La capacité d'emprunt	113
Le test de résistance	116
La préautorisation ou préqualification	117
Les avantages de la préautorisation	118
Magasinez votre prêteur	119
Avec qui faire affaire?	120
Ce qu'un prêteur exige	121
Le dossier et la cote de crédit	122
Maîtriser les concepts de base de l'hypothèque	125
Les taux d'intérêt	128
Magasiner son taux	132
Les hypothèques ouvertes ou fermées	133
Les pénalités	134

L'amortissement et les versements	136
La marge de crédit hypothécaire	138
Les remises en argent	141
L'assurance vie hypothécaire	142
Mon conseil : refusez !	142
7. MAGASINER VOTRE FUTUR LOGEMENT	145
Magasiner son courtier immobilier	148
Maisons usagées : ce qu'il faut vérifier	151
L'offre d'achat	153
Maisons neuves : le dépôt	154
Obtenir le financement	155
Des erreurs potentiellement coûteuses	156
L'inspection préachat	156
Passer chez le notaire	158
8. L'IMPORTANT DE VOUS PROTÉGER	161
L'assurance titres	163
L'assurance habitation	165
Le déménagement	169
L'emménagement	171
9. ACHETER UN CONDO	173
Un condo, c'est un mode de vie	175
Comment ça marche concrètement, la copropriété ?	179
Le règlement de l'immeuble	181
Les frais de copropriété	182
L'assurance	182
Les fonds de prévoyance et d'auto-assurance	183
Le carnet d'entretien	184
Le registre de la copropriété	184
Les lacunes habituelles	185
Ce qu'il faut surveiller pour une unité neuve	185
Ce qu'il faut savoir avant d'acheter une unité existante	187

10. COMMENT JOINDRE LES DEUX BOUTS QUAND ON EST PROPRIÉTAIRE	191
La localisation	193
Pas de voiture	194
Vivre en région	195
Vivre en ville	198
Acheter un duplex ou un triplex	201
La planification	203
Quelques trucs payants	204
Utiliser ses mains	205
Les protections	206
Bonne chance !	207
 RESSOURCES	 209
 REMERCIEMENTS	 211
Non-responsabilité	213

CHAPITRE 1

LES RÉALITÉS DE LA LOCATION

Selon des chiffres de Statistique Canada issus du recensement de 2022, six Québécois sur dix (59,9 %) possèdent leur logement. Les deux tiers des ménages canadiens sont propriétaires, ce qui est dans la moyenne de 68 % constatée dans les pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), une organisation de l'Organisation des Nations unies (ONU) qui regroupe les pays riches. Environ 57 % des ménages propriétaires canadiens détenaient un prêt hypothécaire, soit moins qu'aux États-Unis (62 %).

BEAUCOUP D'ARGENT

C'est au Québec que le taux de propriété est le plus faible au pays, après la Nouvelle-Écosse (66,8 %). C'est lié à des facteurs historiques : les Québécois ont été longtemps un peuple pauvre et peu éduqué. Même si nous enregistrons un rattrapage spectaculaire sur tous les plans face au Canada anglais depuis la Révolution tranquille des années 1960, nous demeurons, collectivement, encore plus pauvres que la moyenne canadienne. Et ça se manifeste notamment dans la propriété.

En Ontario, le taux de propriété est de 68,4 %. À Terre-Neuve, longtemps la province la plus pauvre, le taux est de 75,7 %, soit le plus élevé au pays (les chiffres sont tous de 2022). L'écart est donc gigantesque entre les Québécois et les Canadiens des autres provinces. Je parle évidemment des gens qui possèdent leur logement, condo, maison ou multiplex inclusivement.

À retenir : le taux de propriété a même régressé au Québec de 2016 à 2021, passant de 61,2 % à 59,9 %.

UN PEUPLE DE LOCATAIRES

On a souvent dit que les Montréalais sont un peuple de locataires. C'est encore vrai. La région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal est celle où le taux de propriété, à 54,4 %, est le plus bas au Québec. À Québec, il se situe à 58,3 %. C'est à Gatineau où les personnes qui possèdent leur logement sont les plus nombreuses (64,6 %).

La situation de Montréal ne s'explique pas seulement par la pauvreté de sa population, car c'est dans la RMR de Montréal qu'on retrouve également les revenus les plus élevés et les logements les plus chers. Le taux de propriété montréalais peu élevé est une réalité propre aux grandes villes, qui attirent immigrants, réfugiés, autochtones, étudiants et gens de passage qui ne désirent pas être propriétaires, notamment pour des raisons professionnelles, ainsi que de nombreuses personnes à situation précaire ou qui vivent carrément dans la rue.

Pour certains, s'assurer de ne pas coucher dehors représente un tel fardeau qu'ils manquent d'argent pour se nourrir, s'habiller ou se déplacer. Selon le FRAPRU (un organisme sans but lucratif [OSBL] de défense du droit au logement), le quart des ménages locataires québécois (25,2 %), soit plus de 373 615 ménages, consacre plus de 30 % de leurs revenus à leur loyer. Des milliers de personnes allouent 50 %, 60 % et même 70 % de leurs revenus pour se loger !

À notre époque où la richesse collective n'a jamais été aussi élevée, ce n'est pas normal.

LA CRISE DU LOGEMENT

La situation continue de s'aggraver pour les locataires et les propriétaires. Comme je le disais en introduction, en matière de logement, c'est la tempête parfaite pour toute personne qui n'est pas « à l'aise » dans la vie. Un bon indicateur issu des statistiques du dernier recensement : entre 2011 et 2021, le nombre de ménages locataires à l'échelle québécoise a augmenté deux fois plus rapidement (21,5 %) que celui des ménages propriétaires (8,4 %).

Le rêve d'acheter son toit est de moins en moins facile à réaliser. « Réveille-toé Donald, réveille-toé ! — J'suis réveillée Alexis. Si j'rêvais, ça f'rait pas si mal » dialoguent Roy Dupuis et Karine Vanasse dans le film *Séraphin, un homme et son péché* (Charles Binamé, 2002).

On dit souvent que les jeunes n'ont pas les mêmes privilèges que les générations précédentes en matière d'accessibilité au logement. Les chiffres le confirment : de 1996 à 2006, le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 23,7 % et celui des ménages locataires a diminué de 0,7 %. Fait à noter : les millénariaux (moins de 35 ans) qui possédaient leur logement en 2019 avaient une valeur nette médiane de 272 100 \$, comparativement à 14 500 \$ pour les locataires du même âge. Juste pour vous faire réfléchir : la valeur nette des préretraités (55 à 64 ans) propriétaires était de 952 100 \$, comparativement à 40 000 \$ chez les locataires.

Ainsi, les jeunes sont particulièrement touchés par les problèmes de logement. Selon l'indice d'accessibilité de la Banque Royale du Canada (RBC) du deuxième trimestre de 2022, l'abordabilité est à son plus bas niveau au pays depuis 1985. La situation serait encore plus difficile pour les 25-34 ans.

Malgré tout, les millénariaux sont les plus grands acheteurs de condos au pays (29,2 %). De 2016 à 2021, plus de la moitié des nouveaux logements construits à Montréal (51,7 %) étaient des condos, selon Statistique Canada.

Ce n'est pas un secret : il faut avoir les moyens d'acheter une propriété. Selon la RBC, en 2023, le ménage propriétaire montréalais moyen doit consacrer 54 % de ses revenus à se loger. Selon la Banque Nationale, pour acheter une maison dans la métropole québécoise, il faut économiser 10 % de ses revenus bruts pendant 49 mois (31 mois pour un condo). La moyenne des deux dernières décennies se situe à 29,5 mois.

Nombre d'experts affirment que le rêve d'accéder à la propriété est de plus en plus inatteignable, notamment pour les jeunes générations. De fait, en 2022, le prix médian d'une maison unifamiliale

au Québec était 415 000 \$. À ce prix, une mise de fonds de 20 % représente 83 000 \$!

Il faut donc être particulièrement déterminé pour acheter sa propriété. Et même si les chiffres que je cite ici risquent de changer, les contextes économique et démographique des dernières années font en sorte que la réalité, elle, va demeurer difficile en matière de logement, que vous soyez propriétaire ou locataire.

Pour certains, acheter sa maison est une affaire de valeurs personnelles. Pour d'autres, c'est une nécessité pour échapper à un marché locatif de plus en plus sauvage et coûteux. C'est surtout une formidable source d'enrichissement personnel : la valeur des logements, au Québec, a augmenté de 29,8 % entre 2016 et 2021, selon Statistique Canada. Entre 1999 et 2019, la valeur nette des propriétaires, peu importe leur âge, est passée de 325 000 \$ à 685 000 \$, en dollars constants. Comparativement, celle des locataires est passée de 14 600 \$ à 24 000 \$.

Le vieil adage voulant que le statut de propriétaire soit une forme d'épargne forcée est encore valide. Mais à quel prix ? C'est ce que nous allons regarder dans les chapitres suivants.

CHAPITRE 2

ÊTRE LOCATAIRE

Beaucoup de gens n'ont pas le choix d'être locataires : ils n'ont tout simplement pas les moyens d'acheter leur logement. D'autres sont locataires par choix et certains ne le regrettent nullement, au contraire ! J'explique leurs motivations plus loin.

Désormais, avec la crise du logement, il faut délaissier les jugements de valeur et s'attarder aux motivations réelles des locataires.

LA MAISON, UN MAUVAIS PLACEMENT

Le préjugé voulant qu'être locataire (par obligation ou par choix) soit moins prestigieux du point de vue financier que celui d'être propriétaire est tenace, et pourtant, il ne tient pas la route. Eh oui ! Fondamentalement, une propriété représente un très mauvais placement. Laissez-moi vous expliquer.

Certes, la valeur d'une maison a tendance à augmenter avec le temps, mais ce n'est pas une certitude. Le rendement d'un investissement, qu'il soit immobilier ou autre, dépend d'une foule de facteurs, dont le *timing*, c'est-à-dire les moments où vous achetez et vous vendez.

En immobilier, certains ont souvent par chance réalisé un rendement extraordinaire en achetant leur logement juste avant un marché haussier et en le revendant au sommet de ce marché (cette règle vaut pour tous les placements). Ils sont minoritaires. C'est très important de le retenir.

Normalement, on achète son logement pour se doter d'un toit. Il s'agit d'un investissement à long terme. Et le fait de vendre votre logement après seulement quelques années pour en acheter un autre ne change rien à la longueur du terme de l'investissement :

vous ne faites que cristalliser la valeur de ce placement à un moment fixe plutôt que de le laisser accumuler du rendement.

Après avoir vendu votre logement (et en ayant donc l'impression d'avoir fait un rendement intéressant), vous achetez à nouveau un bien immobilier (il faut bien se loger). Cependant, pour calculer le vrai rendement de votre investissement à long terme, vous devez comparer le prix d'achat de votre premier logement avec le prix de vente de votre deuxième logement.

Ainsi, certains baby-boomers ont l'impression d'avoir gagné le gros lot en revendant une maison plus d'un million, alors qu'ils l'ont achetée sous les 50 000 \$ dans les années 1960. Erreur. Le gros lot, ils l'auraient gagné si leur argent avait été investi dans les marchés financiers pendant tout ce temps.

LA MAISON OU LE REER ?

Comparons deux investissements à long terme : l'investissement immobilier et l'investissement en Bourse.

De nombreuses études démontrent avec une grande clarté que les rendements liés à l'immobilier ne sont pas comparables avec les rendements des placements effectués en Bourse sur une longue période. Les chiffres ne mentent pas : entre 1993 et 2017, un placement de 250 000 \$ dans un fonds commun ou un fonds négocié en Bourse (FNB) calquant l'indice composé de la Bourse de Toronto (S&P/TSX) a rapporté un rendement total de 9 %, comparé à 4,7 % pour la valeur équivalente d'une maison dans la région de Montréal. Au bout d'un quart de siècle, votre placement boursier totalisait donc 2 608 610 \$, comparativement à 937 722 \$ pour votre maison (selon une étude de 2018 de RBC Gestion mondiale d'actifs).

Le couple de baby-boomers est donc bien loin d'avoir gagné à la loterie avec son bungalow.

Entre 1990 et 2019, la Bourse canadienne a dégagé un rendement annuel composé de 7,4 % (incluant les dividendes). Toutefois, ne s'en tenir qu'aux actions de la Bourse canadienne est assez limité. N'importe quel investisseur avec un peu d'expérience mise sur un portefeuille de placements diversifiés d'actions canadiennes, américaines

et internationales. Depuis 50 ans, le rendement annuel moyen d'un tel portefeuille est de 9 %, selon Justin Bender, de la firme PwL Capital.

Or, selon le prix Nobel Robert J. Shiller, qui s'est fait connaître par son indice immobilier Shiller Case, le rendement annuel moyen d'un placement immobilier tourne autour de 2,5 % aux États-Unis. Si on tient compte de l'inflation, il est même nul, à 0 % de rendement, entre 1890 et 1990. Je serais surpris que la réalité décrite aux États-Unis par Shiller soit très différente de la nôtre.

Deux analystes financiers de la firme PwL Capital, Benjamin Felix et Raymond Kerzérho, affirment justement dans une étude de 2022 que le rendement annuel espéré d'une résidence principale au Canada se situe autour de 1 % sur 20 ans, après inflation, taxes et dépenses d'entretien.

Évidemment, vous allez dire que le prix d'une maison se comporte différemment selon l'endroit où elle est située. Les valeurs n'augmentent pas au même rythme entre Mascouche, L'Ancienne-Lorette, le Plateau Mont-Royal, Sillery et Westmount. Certaines personnes remportent le gros lot dans ce domaine, mais, je l'ai déjà dit, ils sont minoritaires, puisque la grande majorité de la classe moyenne habite la banlieue, un territoire aux rendements immobiliers familiaux comparativement aux quartiers centraux.

UN EXEMPLE FICTIF

Pour regarder le débat d'un autre point de vue, faisons quelques calculs. Prenons l'exemple fictif de l'achat d'une maison unifamiliale à Longueuil dont le prix est de 522 250 \$ (soit le prix médian au 1^{er} trimestre de 2023 selon le site immobilier Realtor). Après avoir versé la mise de fonds minimale de 27 225 \$ exigée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), votre hypothèque totalisera 514 826 \$ (en tenant compte de la prime d'assurance prêt de 19 801 \$ de la SCHL). Avec un amortissement de 25 ans à un taux de 5 %, votre paiement mensuel sera de 2994 \$. Ajoutez les taxes municipales, et votre coût mensuel est de 3394 \$. Une fois l'hypothèque remboursée au complet, votre maison vaudra 1 093 500 \$ en tenant compte d'un rendement annuel moyen de 3 %.

Reportons cet exemple fictif sur l'achat d'un condo dans la région de Montréal au prix de 430 000 \$ (ce qui correspondait à la valeur médiane au 1^{er} trimestre de 2023, selon Realtor), en tenant pour acquis que vous avez versé une mise de fonds minimum exigée par la SCHL de 21 500 \$. Votre hypothèque totalisera 424 840 \$ en tenant compte de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL (16 340 \$). Si vous remboursez votre hypothèque sur 25 ans à un taux moyen de 5 %, votre paiement mensuel sera de 2470 \$ (2820 \$ avec les frais de condo et les taxes municipales). En tenant compte d'une augmentation de valeur annuelle moyenne de 3 % sur 25 ans, votre condo vaudra 900 000 \$ lorsque votre prêt sera entièrement remboursé.

Maintenant, comparons ces deux propriétés au rendement espéré pour un locataire. Imaginons que son loyer mensuel est de 1587 \$ (le loyer moyen pour un 3 ½ dans la région de Montréal, en août 2023 selon la SCHL). L'argent qu'il ne dépense pas en logement comparativement au propriétaire de l'unifamiliale de l'exemple précédent est de 1807 \$ par mois (3394 \$–1587 \$). Ramenée sur une année, cette somme est de 21 684 \$. Pour le propriétaire de condo, la différence mensuelle se chiffre à 1233 \$ (2820 \$–1587 \$), ou 14 796 \$ pour un an.

Ça représente beaucoup de liquidités pour investir en Bourse !

Selon le calculateur d'accumulation de capital de l'Institut québécois de la planification financière (IQPF), une somme de 21 684 \$ qui est la différence pour une maison, sur une période de 25 ans avec un rendement net de frais de 5 % (portefeuille équilibré, excluant la fiscalité) vous permettra d'accumuler 1 133 901,42 \$. Pour un condo, c'est 773 713,56 \$. Le locataire est donc avantagé comparativement au propriétaire d'une maison, mais désavantagé face à celui d'un condo (s'il épargne religieusement la différence).

Comme le dit le personnage de Jordan Belfort (Leonardo DiCaprio) dans *Le loup de Wall Street*: « L'argent, c'est seulement une chose dont tu as besoin si tu ne meurs pas demain.² »

2. Citation originale : « Money's only something you need in case you don't die tomorrow. »

LES AUTRES FRAIS SOUS-ESTIMÉS

Je n'ai pas terminé ma comparaison. La majorité des propriétaires oublie que d'autres frais s'ajoutent au statut de propriétaire : droits de mutation, meubles en plus grand nombre, rideaux, aménagement paysager, etc.

De plus, durant toutes ces années où ils posséderont leur maison, ils auront à assumer annuellement des milliers de dollars de frais connexes pour leur propriété (assurance, entretien, chauffage, rénovations, etc.). Ces frais grugent sérieusement le rendement d'un placement immobilier et ne se comparent nullement aux frais de gestion d'un portefeuille de placements. D'autant plus que les frais assumés par un locataire pour se loger (électricité, assurance de dommages, chauffage, etc.) sont généralement beaucoup moins élevés que ceux d'une maison.

Selon les experts, les frais de notaire, la taxe de bienvenue, les rideaux, les clôtures, le paysagement, les meubles et autres imprévus coûtent jusqu'à 5 % du prix d'une maison.

À ces frais, il faudra possiblement ajouter la possession d'une automobile. Plus vous habitez loin de votre lieu de travail, plus l'entretien et l'énergie nécessaire pour faire rouler votre bagnole vous coûtent cher (j'y reviens plus loin).

Certains comparent le coût d'un loyer avec le coût d'une hypothèque. Ça ne tient pas la route. Excluant les services, qui s'appliquent tant aux locataires qu'aux propriétaires, le coût du loyer est le *maximum* qu'on paie pour se loger, alors que l'hypothèque est le *minimum* qu'on paie pour se loger.

Répétez après moi : le coût du loyer est le *maximum* qu'on paie pour se loger, l'hypothèque est le *minimum* qu'on paie pour se loger.

Selon certaines études, être propriétaire d'une maison coûte 70 % plus cher en moyenne aux États-Unis qu'être locataire d'un appartement. Je ne serais pas surpris que cette proportion s'applique aussi chez nous.

Comprenez-vous maintenant pourquoi les placements sur les marchés financiers sont plus avantageux que l'achat d'une maison ?

Revenons donc au propos principal de ce livre : louer ou acheter est avant tout une affaire de valeurs personnelles, pas de rendement financier.

LES AVANTAGES D'ÊTRE LOCATAIRE

Être locataire a des avantages indéniables. Dans des marchés comparables, le statut de locataire coûte moins cher que celui de propriétaire. Mais ne nous limitons pas à cette considération. Restons sur le plan des valeurs personnelles... qui se répercutent en dollars.

LA LIBERTÉ DE MOUVEMENT

Quand on est locataire, on a davantage de liberté. Posséder son logement signifie y être attaché tant qu'on ne puisse le revendre. Le marché immobilier n'est pas toujours favorable à cette revente : il n'est pas rare d'attendre plus de six mois, voire plus d'un an, avant de trouver un acheteur qui consent à un prix qui se rapproche de nos attentes. Un locataire peut facilement quitter son logement par un préavis de quelques mois (surtout dans la conjoncture actuelle, qui ne risque pas de changer, où les propriétaires sont désespérés de se débarrasser de leurs locataires pour pouvoir hausser le loyer).

Un locataire conserve sa mobilité. Pour certaines personnes, ça vaut de l'or. Si votre emploi vous force à déménager souvent, une propriété devient un boulet, qu'on doit gérer à distance.

Pour certains, l'idée de consacrer, durant les 25 prochaines années, voire davantage, 30 %, 40 % et même 50 % de leurs revenus dans de la brique et du mortier leur laisse un goût amer. C'est le prix du statut social de propriétaire. De nombreux locataires font une croix sur cette responsabilité et s'estiment financièrement ou socialement plus libres de ne pas avoir d'hypothèque.

LA QUALITÉ DE VIE

D'autre part, les locataires ont accès à une variété de territoires bien plus importante que les propriétaires. Ils peuvent cibler des quartiers où la propriété est hors de prix, mais dont la qualité de vie est beaucoup plus élevée. Pour certains, vivre dans les quartiers centraux des

grandes villes (ou près des centres-villes) est tout simplement une expérience merveilleuse.

Plus on se rapproche des grands centres urbains, plus on bénéficie de services publics et privés impossibles à trouver dans les banlieues ou en région. Les grandes institutions culturelles, scientifiques, éducatives sont à portée de main. On peut s'y rendre grâce aux transports en commun ou par déplacements actifs. On peut vivre sans voiture, en utilisant le train, le métro, l'autobus, l'autopartage (Communauto), le vélopartage (BIXI) et les transports actifs (marche, vélo).

De nombreuses études démontrent qu'en ville, le vélo permet toujours de se rendre plus rapidement à destination que tous les autres moyens de transport pour les trajets de moins de 5 km.

On a accès à ce qui fait le charme d'une ville : les cafés de quartier, des rues commerçantes avec des établissements originaux. Les grandes villes offrent des infrastructures de classe mondiale. Elles abritent aussi des employeurs qui offrent généralement des emplois qu'on ne trouve nulle part ailleurs, et sauf exception, mieux payés qu'en région. La frénésie de la ville, pour certains, est une richesse inestimable du point de vue de l'expérience humaine.

Un locataire qui n'a pas de voiture peut consacrer une part très importante de son budget à l'épargne, comparativement aux résidents des banlieues et des régions, qui dépendent de l'automobile.

MOINS DE RESPONSABILITÉS

Les locataires ont également moins de responsabilités que les propriétaires. Ces derniers détiennent un abonnement annuel aux centres de rénovation. Pas les locataires, qui eux n'ont qu'à contacter leur propriétaire en cas de problème avec leur logement.

Contrairement aux préjugés, la très grande majorité des propriétaires d'immeubles locatifs ont à cœur le maintien de leur actif et d'une relation harmonieuse avec leur locataire. Être propriétaire est avant tout une *business*. Or, un locataire heureux, c'est un locataire qui ne donne pas d'ennuis. La majorité des propriétaires effectuent rapidement les réparations exigées des locataires.

CHAPITRE 3

ÊTRE PROPRIÉTAIRE

On dit souvent qu'acheter une propriété, c'est de l'épargne forcée. C'est vrai, plus que jamais.

Au chapitre précédent, j'ai écrit qu'une propriété représente un bien mauvais investissement en comparaison à un placement boursier « pépère ».

Le problème, c'est que nous vivons dans une société de consommation. Dans mon guide *Dépenser sans se culpabiliser* (Éditions du Journal, 2020), j'explique comment notre cerveau est physiologiquement conçu pour magasiner. J'y décortique le rôle des hormones du plaisir et de la quête de sécurité matérielle liée à la gestion des menaces (ça remonte à nos ancêtres des cavernes), valorisée par notre système nerveux. J'ajoute que le système capitaliste est passé maître dans l'art de nous enchaîner au crédit pour nous faire dépenser davantage.

Dans ce contexte, très peu de gens ont la discipline pour résister aux sirènes de la consommation et allouer à l'épargne la différence entre leur loyer et une hypothèque éventuelle. De nombreux ménages estiment qu'il est malgré tout attrayant du point de vue financier de devenir propriétaire : ils se constituent ainsi un actif financier solide, qui leur sert aussi de logement.

Car la brique et le mortier ont toujours représenté une forme d'épargne rassurante : c'est concret, on y habite, contrairement à un Fonds commun de placement ou l'action d'une compagnie cotée en Bourse !

LES VALEURS PERSONNELLES

Certaines personnes sont presque génétiquement déterminées à devenir propriétaires, peu importe les difficultés. Elles ont ça dans

le sang. Chez elles, ce n'est pas rationnel. Pour nombre d'entre elles, c'est une forme d'*empowerment*. Elles ont le sentiment d'avoir le plein contrôle de leur destinée. Quand on possède son logement, on diminue inconsciemment le risque de se retrouver à la rue.

D'autre part, être propriétaire donne l'impression d'être maître chez soi. Certes, mais les gens qui accèdent à la propriété sans endettement sont rarissimes. Devenir propriétaire, c'est traîner un boulet financier souvent pour la moitié de sa vie d'adulte, ce qui se traduit par une vie jugée moins trépidante... par manque de moyens financiers.

Quoi qu'il en soit, la plupart des propriétaires se disent tant qu'à payer pour se loger, aussi bien être chez soi !

Cette volonté de contrôler sa destinée fait en sorte que nombre de propriétaires font fi du concept de copropriété. Ils veulent être maîtres chez eux jusqu'au bout : pas question de dépendre d'une assemblée de copropriétaires pour prendre des décisions concernant leur cadre de vie. Nombre de propriétaires de maisons unifamiliales répondent ainsi au rêve américain qui a façonné l'Amérique du Nord depuis la Seconde Guerre mondiale. L'utopie de la vie de banlieue (*suburbia*, pour les sociologues) est un fantasme puissant. Cet idéal qui est de posséder sa maison, plantée sur un carré de terrain à l'abri des vicissitudes des grandes villes, là où les enfants peuvent jouer et nager dans la piscine familiale, où le chien a sa niche et où l'allée de garage compte une voiture pour maman et papa, est un motivateur puissant pour nombre de futurs propriétaires.

LES AVANTAGES D'ÊTRE PROPRIÉTAIRE

Pourquoi acheter une propriété ? Je le répète, c'est avant tout une perception de qualité de vie.

On se loge ou on loge sa famille dans un endroit où on se sent bien. Avec la propriété, on achète aussi un quartier et un espace de vie généralement plus confortable qu'un loyer. On a le sentiment d'être chez soi. Nous sommes ici en pleine finance comportementale, où les facteurs psychologiques, neurologiques et sociaux influent sur notre perception du monde et de soi-même.

Les futurs propriétaires s'achètent avant tout un style de vie.

Être propriétaire, est-ce vraiment pour tout le monde?

Alors que la crise du logement frappe de plein fouet et que les prix de l'immobilier atteignent des sommets, le choix entre l'achat et la location d'un logement devient de plus en plus difficile. Or, si le logement représente souvent la plus importante dépense de notre vie, les décisions qui y sont liées sont généralement influencées par nos émotions.

Dans ce guide, vous trouverez tout ce qu'il faut savoir pour prendre une décision éclairée et garder le contrôle sur vos finances. *Louer ou acheter* explore les stéréotypes associés à la propriété et à la location, tout en éclairant les avantages et les inconvénients des deux options.



Stéphane Desjardins est journaliste depuis quarante ans et auteur de plusieurs ouvrages de finances personnelles tels que 99 trucs pour s'enrichir, S'en sortir quand tout va mal et Le courtage en ligne. Chroniqueur en finances personnelles et en consommation au Journal de Montréal et au Journal de Québec, il a notamment dirigé le canal Argent et a été collaborateur pour de nombreux médias, dont RDI, LCN, L'actualité, Protégez-vous, Le Devoir, Le Soleil, Le Droit et La Tribune.

