

ACHETER OU LOUER

Acheter ou louer? De nombreux éléments doivent être pris en compte : le niveau des prix et des taux, le niveau des loyers, de même que leur évolution dans le temps. Ces éléments sont aussi à mettre en parallèle avec la rémunération de l'épargne.

I RESTER LOCATAIRE

Le choix de la localisation et de la superficie

La location permet de choisir la localisation et la superficie.

Dans la grande majorité des cas, la location permet de louer plus grand.

Avec un pouvoir d'achat de 1000 euros, il est par exemple possible de louer un deux pièces de 35 à 40 mètres carrés dans un quartier populaire de la capitale ou en proche périphérie. À l'achat, il est possible d'acquérir tout au plus 30 mètres carrés.

Des loyers plus sages que les prix de l'immobilier

Les loyers grimpent moins vite que les prix de l'immobilier. Sur dix ans, la hausse n'atteint que 29% selon l'Insee. Et d'après Clameur, les loyers de marché (logements dont les baux sont en cours) ont progressé de 0,9% en 2011 et ceux de relocation de 1,9%.

De fait, sur dix ans, les revenus des locataires ont augmenté plus vite que les loyers. Mais en période de quasi-récession comment vont-ils évoluer ? Et une fois à la retraite, sur quelle pension peut-on espérer ?

À l'heure des réformes, une chose est sûre : les pensions vont diminuer.

Louer n'a donc d'intérêt que si une épargne régulière est, par ailleurs, constituée.

Pour que la comparaison avec l'achat soit pertinente, l'idéal est d'économiser au moins la différence entre loyer et mensualité de remboursement pour un même logement.

II DEVENIR PROPRIETAIRE

Du point de vue de la valorisation, l'immobilier a fait preuve d'une vitalité étonnante ces dernières années, grimpant de 10 à 15% par an. Des performances qui ont de quoi encourager à acheter. Mais il faut toujours acheter en pensant à une éventuelle revente, contrainte ou souhaitée.

La plus-value dépend du prix d'achat

Du point de vue de l'achat, la période n'est pas idéale. Plus les valeurs sont élevées, plus l'espérance de réaliser une plus-value est amoindrie. A contrario, plus elles sont basses, meilleures seront les chances de gains. Selon l'Insee, depuis douze ans, les prix de l'immobilier ont plus que doublé (+ 141% dans l'ancien de 1998 à 2010).

Pénurie de foncier, déficit de construction, démographie, taux d'intérêt bas... sont les facteurs mis en avant pour expliquer la hausse.

En tout état de cause, il faut garder à l'esprit que l'immobilier suit des cycles et que tout risque de dévalorisation de la « pierre » n'est pas à exclure. Surtout dans le contexte économique actuel.

Une épargne forcée

L'achat permet de se constituer une épargne forcée, ce qui n'aurait peut-être pas été le cas en étant locataire.

Des taux d'emprunt encore bas

Les taux d'intérêts sont encore à des niveaux bas, autour de 4,20% sur vingt ans.

CABESTAN PATRIMOINE -42, rue Eugène Carrière 75 018 PARIS France • www.cabestan-patrimoine.com
Tél : +33 1 42 52 56 77 • Mobile : +33 6 12 30 82 06 • sleforestier@cabestan-patrimoine.com

Néanmoins, une remontée des taux est inéluctable dans les prochaines années. Un taux qui monte de 1% fait perdre 8% de pouvoir d'achat.

Il convient également de prendre en compte les frais à déboursier : frais de notaire, charges de copropriété, impôts fonciers...

Quoi qu'il en soit, à terme, on est propriétaire de son toit.

Une fois à la retraite et le crédit remboursé, les dépenses diminueront forcément, ce qui ne sera pas le cas pour un locataire.

La réponse en chiffres dans 7 villes de France pour un appartement de 50m2 acheté à crédit (avec 10% d'apport) ou loué

	ACHAT			LOCATION		
	Prix d'achat (1)	Coût total de l'opération (2)	Valeur du bien au bout de 20 ans (3)	Loyer mensuel (4)	Montant épargne placée pendant 20 ans (5)	Valeur épargne au bout de 20 ans (6)
Paris	415 000€	611 122€	616 668€	1 550€	239 020€	314 518€
Bordeaux	140 000€	206 162€	208 033€	600€	62 240€	82 714€
Lille	130 000€	191 436€	193 173€	685€	26 920€	38 025€
Lyon	161 500€	237 822€	239 981€	560€	103 510€	135 498€
Marseille	167 500€	246 658€	248 896€	665€	87 070€	114 994€
Nice	210 000€	309 242€	312 049€	835€	108 840€	147 787€
Toulouse	138 000€	203 216€	205 061€	585€	67 760€	83 483€

- (1) Prix hors frais de notaire
- (2) Coût du crédit + apport personnel + frais de notaire. Le taux de crédit s'établit à 4% sur 20 ans. Apport de 10% sur valeur du bien augmenté des frais de notaire
- (3) Avec 2% de valorisation par an
- (4) Sans revalorisation
- (5) Equivalent apport + différence loyer/mensualité d'emprunt
- (6) Valorisée au taux du livret A (2,25%)

L'achat est toujours plus rentable que la location si la durée du financement ne dépasse pas 20 ans

Avec une valorisation de l'ordre de 2% par an du logement acheté, l'acquéreur est toujours gagnant.

À Paris, avec un prix de départ de 415 000 euros, le bien vaut au minimum 616 668 euros après vingt ans. À la location, en revanche, si l'on place l'apport personnel plus la différence entre loyer et mensualité du crédit, l'épargne acquise au bout de vingt ans ne sera que de 314 518 euros. Mais tout dépend du taux de capitalisation retenu, un taux de 5% par an permet d'obtenir environ le même gain.