

Faut-il acheter ou bien louer son logement ?

Faut-il acheter ou louer son logement ? Comme chaque année, le courtier en ligne Meilleurtaux.com vient de sortir une étude qui répond à cette grande question existentielle, et il faut bien dire, financière aussi. D'après cette étude, il faut en moyenne trois ans pour que l'achat devienne plus intéressant que la location, mais ce n'est pas vrai partout, et surtout, ce n'est pas aussi simple.

Il faut d'abord définir ce que l'on appelle rentable. Pour faire simple, c'est le temps nécessaire pour absorber les frais exceptionnels liés à l'achat d'un bien immobilier : les taxes et droits de mutation, les frais d'agence, et le cas échéant, les travaux de remise en état.

Quand on dit qu'il faut trois ans en moyenne pour que l'achat devienne plus intéressant que la location, c'est parce que c'est le temps nécessaire pour absorber ces dépenses, et les noyer dans le prix de vente. A cela il faut aussi ajouter les intérêts que vous auriez touchés si vous aviez placé l'argent à la banque, au lieu d'investir dans la pierre, même si les taux sont très bas en ce moment.

Acheter peut empêcher de changer d'emploi facilement

Tois ans en moyenne, cela ne veut pas dire grand chose évidemment. A Perpignan, il suffit d'un année pour amortir les frais d'achat. A Bordeaux, de l'autre côté du spectre, il faut près de dix ans ! C'est la ville la "moins rentable" en ce moment pour acheter, parce que les prix de l'immobilier ont explosé, notamment avec l'arrivée de la LGV.

Pour Paris, ce délai est de "seulement" neuf ans, mais il faut seulement 3,5 années pour amortir un achat à Toulouse comme à Clermont-Ferrand, 3 ans à Nice, 2,5 années à Aix, Marseille ou Nîmes, deux ans à Saint Etienne et 1,5 année à Limoges.

Attention cependant. Ces calculs ne tiennent pas compte de la réalité de la vie. D'abord, première des réalités : la majorité des locataires n'a tout simplement pas les moyens d'acheter ! Il leur faudrait un apport qu'ils n'ont pas, ou sinon, les mensualités seraient trop élevées par rapport au loyer qu'ils peuvent acquitter. Je ne parle même pas des garanties exigées par les banques : CDI, caution etc.

Logement : si vous revendez au mauvais moment, vous êtes perdant

Ensuite, acheter pour acheter n'est pas toujours une bonne idée et peu même vous coûter cher. Ainsi, être attaché à un logement est le premier obstacle à la mobilité géographique : il empêche de pouvoir accepter un emploi dans une autre ville, ou tout simplement, trop éloigné du domicile. Par ailleurs, ceux qui achètent pour mettre un toit sur la tête des membres de leur famille font parfois de mauvaises affaires, quand ils doivent revendre parce que la famille s'agrandit et qu'ils manquent de place, ou à l'inverse, quand ils se retrouvent avec un bien trop grand sur les bras, alors que les enfants partent faire des études. Sans parler des séparations et des divorces, qui "coûtent" parfois cher, quand il faut revendre précipitamment à la casse au mauvais moment, ou avec un bien non préparé à la vente.

Ajoutons que l'étude ne tient pas non plus compte des aléas du marché immobilier. Ceux qui ont vendu après l'effondrement des prix en 2008 2009 s'en souviennent : certains ont perdu parfois 30, ou 40 % de la valeur putative de leur bien, d'avant la crise.

En résumé, si vous pouvez acheter votre résidence principale, ne vous précipitez pas pour autant. Prenez bien le temps de peser tous les arguments : famille, emploi, taille du logement, avant de plonger !