

# ACHETER OU LOUER

## Comment choisir ?

*Devenir propriétaire de sa résidence principale reste un objectif pour bon nombre de ménages. Au-delà de l'aspect affectif – avoir un « chez-soi » –, l'accession à la propriété n'est pas toujours un calcul gagnant.*

« **P**our ne pas jeter l'argent du loyer par les fenêtres, j'achète un logement. » Cet argument, souvent évoqué, n'est pas toujours fondé. « Si votre objectif est de vous constituer un capital, mieux vaut investir dans l'immobilier locatif », conseille François Davy, président du groupe immobilier Foncia.

Pesez le pour et le contre entre l'attrait de posséder un logement aménagé à votre guise et une approche arithmétique en comparant les coûts d'une location et d'un achat. « Avec les honoraires de l'agence, les frais d'acquisition dépassent les 10 % du montant total. Un niveau qui peut refroidir », remarque David Fasolo, conseil en gestion de patrimoine (CGP) pour FBP Associés. L'acquisition d'une résidence principale doit s'envisager sur le long terme. « Si vous êtes un jeune couple qui prévoyait de fonder une famille, attendez que votre situation se stabilise avant de devenir propriétaire, conseille François Davy. Vous éviterez d'avoir à revendre un logement qui vous semblera trop petit après seulement deux ou trois ans. » Autre facteur à prendre en compte : les emprunts se font sur des durées de plus en plus longues, souvent comprises entre vingt et vingt-cinq ans. Même si les taux sont actuellement très

bas, les premières années vous remboursez en priorité les intérêts. Ainsi, si vous vendez votre bien au bout de quatre ou cinq ans seulement, le capital restant à rembourser aura peu diminué. « Dans votre calcul, considérez aussi que votre logement peut ne pas offrir une plus-value », préconise David Fasolo.

Comme il est préférable de rester plusieurs années au même endroit, mieux vaut trouver un logement qui plaît. Et réfléchir aux concessions acceptables pour devenir propriétaire.

Regardez, selon le montant de vos mensualités, le type de bien que vous pourriez louer. Dans les grandes villes comme Paris ou Bordeaux, si vous choisissez d'acheter, vous risquez d'être contraint, pour avoir la même superficie qu'une location, de vous éloigner du centre et des transports. « Dans cette situation, il peut être plus judicieux de continuer à être locataire de sa résidence principale et d'acquérir un bien dans une autre ville pour le louer », recommande Emmanuel Linossier, directeur commercial et marketing d'Atland Développement, promoteur et investisseur immobilier.

Devenir propriétaire signifie également assumer un nombre important de dépenses, surtout en copropriété dans l'ancien. Avec les nouvelles normes de rénovation énergétique des bâtiments, vous devrez sûrement financer, dans les années à venir, des travaux conséquents. Rester locataire permet de l'éviter car vous financez uniquement l'entretien courant. « Demandez-vous s'il n'est pas plus intéressant d'acheter un logement neuf », suggère Emmanuel Linossier. Après avoir examiné la totalité des aspects, le choix entre l'achat et la location demeure une décision personnelle. ■

### Votre profil est déterminant

**SERGE HARROCH**, gérant et fondateur d'Euclide Financement

#### Paris Match. Être propriétaire de sa résidence principale, est-ce incontournable ?

**Serge Harroch.** Pour un Français au salaire moyen, absolument. Si vous n'avez pas les moyens de générer des revenus complémentaires par de l'épargne, c'est l'unique façon de constituer un patrimoine. Et de ne plus avoir à payer l'usage du logement une fois à la retraite. Toutefois, vous devrez sacrifier votre temps de trajet et ne pas habiter en centre-ville.

#### Et avec des revenus plus confortables ?

Si vous gagnez au moins trois fois le Smic, vous avez les moyens d'épargner. Et si vous vivez dans une grande agglomération ou à Paris, payer un mois de loyer vous coûtera deux à deux fois et demie moins cher qu'une mensualité de crédit d'acquisition. Louer sa résidence principale permet d'avoir une capacité d'endettement plus importante pour de l'investissement locatif, surtout en empruntant sur une durée longue. A la retraite, vous serez libre d'en disposer.

#### Si l'on détient déjà un patrimoine ?

Donnez-vous de l'oxygène en diminuant le montant de vos mensualités avec une renégociation ou un rachat de crédit. C'est plus utile que de réduire la durée de remboursement. La différence vous permet d'effectuer des placements financiers ou de disposer d'une capacité d'endettement pour investir à nouveau dans l'immobilier.

