



MySweet'Immo

Pourquoi je continue à jeter mes loyers par la fenêtre

Par Cyrille Chery, le 26 avril 2019



Est-il préférable d'acheter ou de louer sa résidence principale ? Pour Cyrille Chéry, conseiller en gestion de patrimoine à Lyon il n'y a pas l'ombre d'un doute.

Acheter sa résidence principale n'est pas le meilleur choix pour créer de la richesse

A la veille de mes 30 ans, je ne suis toujours pas propriétaire de ma résidence principale. Et pour la plupart des gens, ce n'est pas normal. C'est probablement la raison pour laquelle il y aura toujours quelqu'un à un repas de famille pour me donner son « meilleur » conseil : *Achète ta résidence principale ! Tu n'en as pas marre de jeter tes loyers par la fenêtre ?* C'est à ce moment que je dois faire le choix entre dire un simple « peut-être... » exaspéré, ou partir dans un débat sans fin.

L'achat d'une résidence principale est un projet de vie pour certains. D'autres, très souvent influencés les conseils de leurs parents ou de leur famille, considèrent l'achat de leur résidence principale comme un « investissement ». C'est à ceux-là que s'adresse mon article.

Acheter sa résidence principale « en premier » pouvait être opportun il y a plusieurs décennies (au temps de mes parents...). Lorsque les prix de l'immobilier flambaient et que la plus-value était assurée dès l'achat. Dans un contexte où l'immobilier cher et les prix stagnent, acheter sa résidence principale ne prévaux pas toujours à la location.

Voici, selon moi, les trois inconvénients qui font qu'une résidence principale n'est pas le meilleur choix pour créer de la richesse.

Inconvénient n°1 : des charges plus élevées

Pour amortir les différents frais inhérents à une acquisition immobilière (frais de notaire, frais de garantie et de dossiers, intérêts du prêt, charges de copropriété etc.), vous devrez conserver votre bien immobilier plus longtemps. Cela signifie que vous devrez anticiper sur votre situation future, comme prévoir une chambre supplémentaire ou habiter plus loin. Cette anticipation a un coût que le locataire n'a pas puisqu'il loue un logement qui correspond parfaitement à ses besoins actuels.

Inconvénient n°2 : un coût à l'achat plus élevé

Vous pensez investir en achetant une résidence principale ? Le choix d'un investissement locatif se fonde sur la rentabilité du bien. Pensez-vous pouvoir obtenir le meilleur prix sur un logement dans lequel vous comptez vivre ? Car l'achat de sa résidence principale se fait avec son cœur et pas avec sa tête. A moins d'accepter de vivre dans un quartier qui vous déplaît ou habiter au 5^{ème} étage sans ascenseur uniquement parce que le bien avait du potentiel à l'achat, votre résidence principale a peu de chance d'être un bon investissement locatif.

Inconvénient n°3 : Vous ne pourrez plus investir par la suite

Vous qui vous avez peut-être acheté votre résidence principale ou comptez le faire, je suis sûr que vous avez suivi le « parcours » classique. Vous avez convenu d'un rendez-vous avec votre banque afin de déterminer votre capacité d'emprunt.

Votre conseiller vous a donné un budget et vous êtes parti chercher sur Leboncoin ou Seloger un bien immobilier rentrant pile poil dans le budget. Finalement, vous avez probablement acheté un peu plus cher après avoir raclé les fonds de tiroir pour augmenter votre apport. Car vous vouliez vraiment cet appartement avec ce joli balcon et sa cheminée dans le salon.

Peut-être que vous souhaitez aujourd'hui réaliser un investissement locatif.

Vous êtes donc retourné voir votre conseiller bancaire. Mais le discours a changé : « Désolé Madame/Monsieur, mais votre taux d'endettement est trop élevé. On ne vous prêtera pas d'argent. » « Au revoir ». Oups. Vous vous apercevez, trop tard, du boulet que vous vous êtes mis au pied quelques années auparavant.

Locataire vs propriétaire : qui gagne ?

Être propriétaire de sa résidence principale a un coût chaque mois (mensualité de crédit, charges de copropriété, impôts locaux, etc.). Et ce coût est également la somme du coût du bailleur et celui du locataire. C'est mathématique. Par exemple, le coût du propriétaire est de 1000, celui du locataire est de 700 (le loyer) et de 300 pour le bailleur.



Autrement dit, prenons 3 logements strictement identiques.

Paul habite dans le premier, Pierre loue le deuxième pour y habiter et met en location le troisième. Chaque mois, Pierre et Paul paieront la même somme d'argent. Et se seront autant enrichis année après année.

A présent, si vous prenez en considération les 3 inconvénients cités précédemment, vous vous apercevrez qu'en étant locataire et en achetant un logement pour le mettre en location :

- Votre loyer sera faible comparativement à la mensualité de votre résidence principale puisque votre habitation sera adaptée à vos besoins actuels ;
- Vous achèterez un bien locatif au bon prix et rentable. Peut-être même assez loin de votre domicile pour faire ainsi une bonne affaire ;
- Votre capacité d'emprunt sera préservée. Vous pourrez ainsi acheter un nouvel investissement locatif rapidement. En effet, vous préserverez votre capacité d'emprunt car votre banque comptabilisera votre mensualité de prêt mais également le loyer que vous percevrez. Votre capacité d'emprunt sera donc bien supérieure à celle que la banque vous accorderait pour votre résidence principale. En levant plus de dette, vous vous enrichirez beaucoup plus.

Voilà pourquoi je continue à jeter mes loyers par la fenêtre.

Cyrille Chéry est conseiller en gestion de patrimoine à Lyon, adhérent à l'ANACOFI CIF. Ingénieur financier de formation, il accompagne ses clients, particuliers et investisseurs dans la mise en place de solutions patrimoniales sur-mesure. Il anime également le site www.invest-aide.fr sur lequel il sensibilise ses lecteurs à l'éducation financière et les informe sur les éventuelles opportunités de marché, notamment par le biais de sa lettre d'information financière.

© mysweetimmo/adobestock

VOIR PLUS D'ARTICLES

LA SWEET NEWSLETTER DES IDÉES. DES CONSEILS. DES SOLUTIONS.

Mon adresse email

JE M'ABONNE