

Succomber à l'illusion des taux et du plaisir

Êtes-vous de ceux qui, pour justifier l'acquisition d'un bien, sont plus émus que les calculateurs? Les annonces du type «Devenez propriétaire pour le prix d'un loyer!» vous interpellent et vous feraient plonger?

Peut-être avez-vous décidé d'acquérir une résidence principale dans le but de vous forcer à épargner afin de vous créer une équité suffisante pour un jour passer à l'étape de la résidence secondaire ou du chalet.

Bien entendu, une résidence est un actif réel. Mais cet actif ne représente pas un investissement qui génère un revenu. Une résidence est un bien susceptible de perdre de la valeur au fil du temps. Mais cette croissance de valeur sera-t-elle suffisante pour récupérer toutes les dépenses engendrées par l'acquisition et l'entretien? Prenez trois grandes respirations et allons-y pour une évaluation et une prise de décision «émo-réalistes».

Avant de passer en mode démonstration, en tant que conseiller avisé et professionnel, je tiens d'abord à m'assurer que vous serez conscient des impacts financiers accompagnant l'acquisition d'une résidence. Mes propos ne se veulent donc pas négatifs, mais plutôt réalistes.

Mettons fin à la croyance populaire affirmant qu'on s'enrichit par le simple fait de posséder une résidence principale.

Pour les fins de cet article, imaginons que vous êtes actuellement locataire et que vous envisagez l'acquisition d'une résidence de 250 000 \$ nécessitant un dépôt initial de 25 000 \$. Un premier calcul sommaire donne l'impression que c'est une bonne affaire.

		Loyer	Acquisition
Loyer mensuel		1 500 \$	0 \$
Hypothèque	25 - 225 000 \$ 4 %	0 \$	1 184 \$
Taxes municipales		0 \$	229 \$
Taxes scolaires		0 \$	48 \$
		1 500 \$	1 461 \$

2 Ce calcul est-il réaliste? Pas vraiment. Car en tenant compte des frais d'aménagement (intérieur et extérieur), des dépenses courantes et récurrentes et des dépenses d'entretien et de réparation, on obtient plutôt ce qui suit:

		Loyer	Acquisition
Loyer mensuel		1 500 \$	0 \$
Coût initial résidence	250 000 \$		
Dépôt de 10% (pour le remboursement des 2%)	25 000 \$	41 \$	41 \$
Hypothèque (sur 25 ans, taux moyen de 4 %)		0 \$	1 184 \$
Assurance IARD		31 \$	50 \$
Taxes municipales (10 \$/1000 \$)		0 \$	229 \$
Taxes scolaires (0,23 \$/1000 \$)		0 \$	48 \$
Entretien et réparation (1 % de la valeur de la résidence)		0 \$	208 \$
Sous-total		1 490 \$	1 760 \$

Avec un tel écart, est-ce que l'acquisition d'une résidence principale en vaut vraiment la peine? La réponse se retrouve dans la plus-value de la résidence réalisée au fil des ans. Je vous invite donc à lire la suite de cet article la semaine prochaine!

André Marcotte
B.Sc. Ag., Pl. Fin., M. Fisc.
Fiscaliste, Planificateur financier
Conseiller en sécurité financière
amarcotte@stfcap.ca / www.stfcap.ca

Avec moi, vendez rapidement... et faites le maximum de profit! pour seulement

495\$* +T

**Trouvez votre acheteur
et je m'occupe du reste!**

*** MA RÉMUNÉRATION COMPREND :**

- Je m'occupe de tous les détails de la transaction
- Évaluation GRATUITE de votre propriété
- Inscription de votre propriété sur MLS/CENTRIS
- Publicité sur plusieurs sites Internet, sur les réseaux sociaux et sur YouTube
- Photos de votre propriété incluses
- Plusieurs autres forfaits disponibles

ESTIMATION
GRATUITE!



www.immCHOIX.ca

La nouvelle façon
de vendre!

UN NOUVEAU SERVICE OFFERT PAR: **Madeleine St-Jean**
Courtier immobilier agréé

514 316-6492
info@immchoix.ca



Succomber à l'illusion des taux et du plaisir: la suite!

Depuis la semaine dernière, avez-vous réfléchi à votre façon de justifier l'acquisition d'un bien? Est-ce que l'émotivité prend une place prépondérante dans votre processus de décision? Bien entendu, nous avons (sous un style, des motivations et des intérêts différents. Mais lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'un bien d'investissement telle une résidence, le fait d'adopter un style décisionnel «émotionnel» sera très utile pour prendre une décision plus éclairée où l'émotivité sera moins influente.

Dans l'article de la semaine dernière, nous avons fait la démonstration de la différence réelle entre le coût mensuel d'un loyer et celui de l'achat d'une résidence. C'est simple, pour une comparaison juste, on doit tenir compte de tous les coûts inhérents à l'acquisition d'une maison (assurances, aménagement, entretien, perte de rendement du montant en capital investi au départ, etc.) et non seulement du coût obtenu en additionnant la mensualité du remboursement hypothécaire et des taxes.

Notre exemple démontre que, pour un niveau de confort similaire, le coût mensuel réel d'une location s'élevait à 1 490 \$ et celui d'un achat à 1 760 \$ (l'achat étant basé sur une valeur initiale de 250 000 \$, un dépôt initial de 25 000 \$, un terme d'emprunt de 25 ans à un taux moyen de 4 % et une perte de rendement du dépôt initial à un taux net de 2 %).

Dans la réalité, il faudrait aussi tenir compte du fait que pour chaque 1 % d'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires, le coût mensuel réel à l'achat augmenterait en moyenne de 130 \$. À cela s'ajoutera également l'indexation du coût de la vie, tant pour la location que pour l'acquisition. Pour les fins de la comparaison, ces éléments n'ont pas été pris en compte.

Donc, en procédant aux calculs, sur une période de 25 ans, l'achat de la résidence vous aurait coûté 528 000 \$ (1 760 \$ x 12 x 25) et le loyer 447 000 \$ (1 490 \$ x 12 x 25). Est-ce exact? Eh bien, non, car la différence de 270 \$ par mois, dans la réalité, à un taux

de rendement net de 2,0 %, vous aura fait perdre, sur la même période, un montant total de 135 156 \$. Avec ces données hypothétiques, le coût réel de la résidence est plus justement reflété dans le tableau ci-bas.

Afin de ne pas vous retrouver en situation de perte lors de la disposition de votre résidence, cette dernière devra obtenir une plus-value annuelle constante de près de 2,0 %. Si vous achetez à un juste prix et que vous ne rencontrez pas de problèmes majeurs, vous vivrez le plaisir d'être propriétaire et entrez dans un processus d'épargne forcée.

Soyez donc «émotionnel» et, avant de succomber, prenez le temps d'effectuer tous les calculs qui s'imposent. Gardez aussi à l'esprit que, pour protéger l'acquisition de votre résidence, vous devez conséquemment déboursier un peu plus pour des protections adéquates en assurance vie, invalidité et maladies graves.

Alors, émotif ou «émotionnel»? Bonne réflexion!

Collaboration spéciale de :



André Marcotte
B.Sc. Ag., P.I. Fin., M.Fisc.
Fiscaliste, Planificateur financier
Conseiller en sécurité financière
amarcotte@fiscap.ca
www.fiscap.ca

	Loyer	Acquisition
Coût mensuel sur 25 ans	1 490 \$	1 760 \$
Différence		270 \$
Valeur initiale de l'achat (250 000 \$)		250 000 \$
Dépôt initial		25 000 \$
Valeur résiduelle à la résidence		125 000 \$
Plus-value annuelle requise		1,70 %

CONSEILS JUDICIEUX • TAUX AVANTAGEUX • CONDITIONS FAVORABLES

2,65% 2,98% 3,89%

5 ans variable, 5 ans fixe, 10 ans fixe

Yvon Rioux, C.M.A.
Coordonnateur hypothécaire
yrioux@multi-prets.com
514 402 2470

Jacques Cloutier, A.L.L.
Coordonnateur hypothécaire
jcloutier@multi-prets.com
514 779 7738

Michel Roy, A.L.L.
Coordonnateur hypothécaire
mroy@multi-prets.com
514 802 1805

Multi-Prêts HYPOTHÈQUES

AGENCE HYPOTHÉCAIRE

30

ANS
d'histoires
hypothécaires

Service client 7 JOURS

2012 AGENCE HYPOTHÉCAIRE

Une économie mensuelle de **1056,54 \$**

- Achat
- Refinancement
- Renouvellement
- Transfert
- Pré-autorisation