

Louer ou acheter ?

Centre informatique
pédagogique (CIP)
Rue Théodore-de-Bèze 2
Case Postale 172
1211 GENÈVE 3
Tél: (022) 318.05.30
Fax: (022) 781.03.50

Bernard Vuilleumier

Lettre n° 24

Nombreux sont les locataires qui se demandent aujourd'hui: «Faut-il acheter ou vaut-il mieux continuer à louer ?»

En recourant à la simulation il est possible de tester différents plans d'amortissement avant de prendre un décision

Après une période plutôt difficile, le marché immobilier s'est un peu détendu. Les offres de vente d'appartements ou de villas se font de plus en plus nombreuses et les prix sont à la baisse. En outre, un projet de loi débattu par les Chambres fédérales durant leur session de printemps prévoit des mesures d'encouragement à l'accession à la propriété. Si cette loi est acceptée, le membre d'une caisse de pension aura le droit de retirer ses prestations de libre passage pour:

- acheter un logement
- rembourser une dette hypothécaire
- financer des travaux
- acquérir des parts sociales d'une société immobilière.

Dès lors, nombreux sont les locataires qui se posent maintenant la question: «Faut-il acheter ou vaut-il mieux continuer à louer ?» Une telle décision ne saurait se prendre à la légère ! Elle fait intervenir de nombreux éléments au nombre desquels le montant du loyer compte parmi les plus importants. Si vous êtes locataire vous savez ce que vous payez chaque mois. Mais que vous en coûterait-il si vous deveniez propriétaire ?



Fig. 1: Pour calculer le loyer d'une villa ou d'un logement achetés, il faut connaître le coût de la propriété, la part de fonds propres, les taux hypothécaire et d'amortissement ainsi que les charges.

Calculer le coût d'un loyer si l'on devient propriétaire ne présente pas de difficulté particulière mais l'opération est plutôt fastidieuse. Il faut connaître le coût de la propriété, la part de fonds propres, les taux hypothécaire et d'amortissement ainsi que les charges, et disposer d'un plan d'amortissement. Mais lorsque le taux hypothécaire varie, il faut refaire tous les calculs ! Il peut donc être intéressant de disposer d'un modèle permettant de simuler différentes situations avant de se décider à acheter.

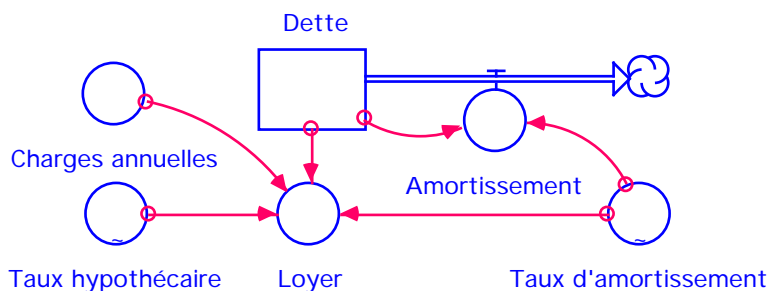


Fig. 2: Modèle *Stella* permettant de simuler différents plans d'amortissement.

Travaux pratiques

Vous envisagez d'acheter un appartement en propriété par étage au prix de 800'000.-- et dont les charges annuelles s'élèvent à 8000.--. Votre caisse de pension est disposée à vous accorder un prêt hypothécaire avec un taux d'intérêt de 6%. Ce prêt ne doit toutefois pas dépasser le 80% de la valeur de votre appartement et les charges financières occasionnées par le prêt ne doivent pas être supérieures au tiers de votre revenu brut. La caisse exige un amortissement annuel minimum de 2%.

a) Quel doit être la part de fonds propres si votre revenu brut annuel vaut 114'000.-- et à combien s'élèvera votre loyer mensuel (la première année, la deuxième année, ... et ce jusqu'à la vingtième année) si vous amortissez 2% par année.

b) Que doit valoir votre revenu brut annuel et à combien s'élèvera votre loyer si vous disposez de 300'000.-- de fonds propres et que vous souhaitez amortir 2% par année ?

c) Quelle somme aurez vous payée pour votre loyer et quelle somme aurez vous amortie dans chaque cas après 20 ans ?

