



Mythe  
ou  
réalité?

## Il vaut mieux être propriétaire que locataire

Cet été, L'Echo se penche sur huit idées très répandues concernant l'immobilier. Sont-elles des mythes ou des réalités?

DIRK SELLESLAGH

Louer son logement revient à jeter de l'argent par les fenêtres ou, dans le meilleur des cas, à égarer pour quelque chose un autre. Mais le propriétaire de son logement est-il vraiment toujours gagnant? Nous avons fait le calcul.

Tout Belge qui se respecte veut devenir le propriétaire de son logement. Cette sbrigue dans le ventre découle de la conviction que nos parents se sont fait un devoir de nous inculquer que louer un logement

revient à jeter son argent par les fenêtres. Et vous savez quoi? De petits calculs nous donnent raison.

**Arguments en faveur et en défaveur de la location**  
Les partisans de la location ont bien des difficultés à convaincre les propriétaires de leur logement des avantages d'habiter dans un lieu qui ne leur appartient pas. Le meilleur argument qu'ils peuvent avancer est qu'un locataire s'expose à moins de tracas qu'un propriétaire. Des tuiles qui tombent du toit, des robinets

qui fuient, l'isolation supplémentaire à prévoir pour respecter les nouvelles normes... autant de problèmes réservés au bailleur.

Le locataire peut également faire valoir qu'il est plus libre de déménager. L'argument ne manque pas de pertinence si on change d'emploi souvent et qu'on souhaite habiter près de son travail. Mais la Belgique n'est pas les États-Unis. Où que vous décrochiez un job chez nous, un déménagement s'impose rarement.

Nous avons déjà fait ainsi le tour de toutes les «bonnes raisons de

préférer la location à l'achat de son logement.

De surcroît, aucun argument ne peut contre le fait qu'une personne qui loue finance l'épargne d'un tiers. En considérant les loyers payés sur toute une vie, on prend conscience du patrimoine préentiel dont on se prive.

**Calcul**

Un calcul schématique démontre clairement que, si le coût pour louer est légèrement inférieur pour un locataire, à terme il se retrouvera les mains vides alors que le propriétaire se sera constitué un patrimoine immobilier. En outre, pour ce dernier, les coûts pour se loger disparaissent lorsqu'il a fini de rembourser son emprunt. Le locataire, lui, devra continuer à payer jusqu'à la fin de ses jours pour avoir un toit.

Le calcul que nous avons effectué donne une idée de la différence de coût entre la location et l'achat (par emprunt). Nous ne prenons pas en compte l'inflation et l'éventuel rendement sur les montants épargnés. Les éventuels rafraîchissements et rénovations de l'habitation n'ont pas été intégrés non plus dans les calculs.

**Simulation.**

1. Un couple de trentenaires achète une maison de 200.000 euros. Ils empruntent le montant intégral au taux d'intérêt de référence actuel de 1,53% sur une période de 25 ans. À ces conditions, ils auront payé 240.639 euros à l'échéance de leur emprunt.

Mais l'achat d'un logement implique également des frais d'acte, l'assurance soldé restant dû et le précompte immobilier annuel.

En Flandre, grâce au bonus logement intégré flamand, le couple bénéficie d'un avantage fiscal qui réduit le coût total. Au final, ils auront tout de même payé en net pour leur maison 291.218 euros sur une période de 25 ans.

En Wallonie, le couple bénéficiera pendant 20 ans d'un avantage fiscal qui peut atteindre 1.200 euros par conjoint et par an (pour les revenus les plus faibles), majoré de 250 euros par enfant. Après 10 ans, l'avantage est divisé par deux. Son montant étant inversement proportionnel aux revenus, peu de couples ont droit au maximum. De fait, pour obtenir deux fois 1.200 euros, chaque conjoint doit gagner moins de 21.347 euros nets par an...

Pour effectuer une simulation, nous avons pris pour hypothèse que le chèque habitat rapporte au

couple 30.000 euros sur la durée de l'emprunt, ce qui semble réaliste. Au final, ils auront payé 339.054 euros (net) pour la maison.

À Bruxelles, grâce à un abattement sur les 175.000 premiers euros du prix d'achat, le couple ne sera le seul avantage car il remplace le bonus logement. Au final, le couple aura payé 343.679 euros net pour sa maison.

2. Pour un couple qui loue, le calcul est nettement plus simple. En payant un loyer mensuel de 850 euros sur une période de 25 ans, ils auront déboursé au total 255.000 euros. Un montant sensiblement inférieur à celui supporté par le couple qui achète une maison.

**Si le coût pour se loger est légèrement inférieur pour un locataire, à terme il se retrouvera les mains vides alors que le propriétaire se sera constitué un patrimoine.**

**Verdict**

Reprenons l'exemple du couple qui achète en Flandre et qui après 25 ans aura en fine payé sa maison 291.218 euros.

S'ils étaient restés locataires, ils auraient payé 255.000 euros. Ils auraient ainsi pu épargner 36.218 euros. Certes, mais...

Dans les 30 années qui suivent, les locataires devront continuer à payer un loyer. S'il reste fixé à 850 euros par mois, à leur 85<sup>e</sup> anniversaire, ils auront déboursé un total de 206.000 euros de loyer.

De leur côté, les propriétaires continueront à payer leur précompte immobilier. À raison de 870 euros par an, cela représentera 26.100 euros.

Sur toute leur vie, les propriétaires en Flandre auront donc payé 317.218 euros (291.218 euros + 26.100 euros), tandis que les locataires auront payé 561.000 euros (255.000 euros + 306.000 euros).

Une différence de 243.782 euros. Après avoir remboursé sa maison, le couple de propriétaire disposera donc de 876 euros par mois en plus que le couple de locataires.