Simulateur Achat Vs Location

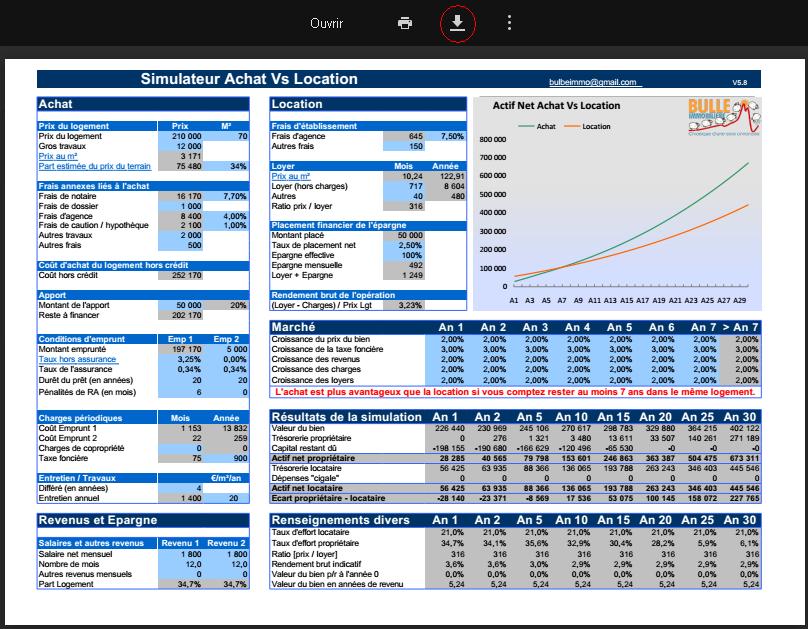
Une décision qui va vous engager sur 15 ans mérite de prendre le temps de peser tous ses impacts. Acheter son logement c’est répondre à certaines envies : être chez soi, ne plus verser de loyer, acquérir une certaine forme d’indépendance, préparer ses vieux jours...

Cet acte majeur de la vie de tout un chacun a ou va avoir des répercusions financières qu’il convient de mesurer avant de se lancer. Les prix de l’immobilier ayant explosé depuis 10 ans est il toujours aussi avantageux d’acheter plutôt que de louer ?

Le simulateur achat vs location tente de répondre à cette épineuse question.

# I) Télécharger le simulateur.

Le fichier, au format excel, est disponible à l’adresse suivante : <http://goo.gl/WhD33k>. Cliquer sur le tableur puis sur l’icône de téléchargement (cerclé de rouge ci dessous) pour le télécharger :



# II) Utiliser le simulateur.

Le but du simulateur est de déterminer un seuil de rentabilité (aussi appelé “point mort”). Ce point mort est exprimé en nombre d’années et réponds à la question suivante : “Combien de temps doit on rester dans le même logement pour que l’achat soit plus avantageux que la location ?”

Du coté de l’accédant à la propriété on commence par régler des frais (agent immobilier, notaire) et des taxes (droits de mutation). Pendant la durée de détention ce dernier devra ensuite payer l’entretien du bien, la taxe foncière et les charges financières (dans le cas d’un achat via emprunt).

Du coté du locataire les frais se résument à des frais d’agence immobilière lors de la remise des clés et au versement d’un loyer pendant la durée d’occupation. Le locataire a, par ailleurs, un avantage financier par rapport au propriétaire du fait qu’il n’immobilise pas son apport (ce dernier lui rapportant alors des intérêts).

L’accédant se constitue une épargne “forcée” en étant contraint, tous les mois, de payer ses mensualités d’emprunt. Le locataire, en revanche, n’a aucune obligation de cette nature. Néanmoins pour comparer les deux situations on considère que ce que le locataire ne verse pas en mensualité : il l’épargne (il y a possibilité de déroger à cette règle dans le simulateur en renseignant un pourcentage d’épargne effective inférieur à 100% dans le pavé “location”)

Au final le simulateur compare l’actif net du locataire et de l’accédant. Pour résumer très rapidement il compare la valeur du bien de l’accédant, diminuée des dettes restantes, et les liquidités du locataire (tous les calculs conduisant à l’actif net sont disponibles dans l’onglet “simulation”).

Afin d’évaluer le point mort, le simulateur tient compte de données de 4 natures différentes :

* les données relatives à l’achat
* les données relatives à la location
* les données relatives à l’accédant / locataire
* les données relatives au marché

Chaque item est décrit via des commentaires dans le tableur. Il est vivement conseillé de ne modifier que les cellules sur fond bleu.

## II.a) Les données relatives à l’achat.

On retrouvera ici toutes les informations relatives au bien convoité : son prix d’achat, les travaux afférents, les taxes et frais associés, son mode de financement (montant de l’apport, taux et durée de l’emprunt, pénalités de remboursement anticipé, assurance…), les frais liés à sa détention (charges de copropriété, entretien, taxes foncières…).

## II.b) Les données relatives à la location.

Sont mentionnées ici les frais d’agence, le loyer mensuel (hors charges) et le taux de placement de l’épargne. Le loyer doit être celui d’un bien équivalent à celui qu’on envisage d’acheter. En effet, si on envisage d’acheter un 100m² en plein coeur de Paris et qu’on le compare avec un appartement d’une surface inférieure en lointaine banlieue le comparatif risque inévitablement d’être en faveur de la location.

D’autre part le simulateur comparant deux situations semblables ne doit tenir compte que des éléments qui se retrouvent dans une situation mais pas dans l’autre. Ainsi les charges locatives, payées à la fois par le locataire et par l’accédant, ne doivent pas être mentionnées. On indiquera donc un loyer hors charges.

## **II.c) Les données relatives à** l’accédant / locataire.

Ces données sont indicatives, elles permettent, entre autre chose, de calculer le taux d’effort, c’est à dire le poids du logement dans les revenus de l’accédant / locataire.

## II.d) Les données relatives au marché.

C’est le coeur du simulateur, ce pavé permet de faire plusieurs hypothèses sur l’évolution du marché, que ce soit le niveau de plus ou moins-value sur le bien, l’évolution des revenus de l’accédant / locataire ou bien encore le niveau des loyers.

NB : *La prévision est difficile surtout lorsqu'elle concerne l'avenir. (Pierre Dac)*

# III) Résultats du simulateur.

En fonction de vos données de base et de vos propres anticipations le simulateur vous indiquera le délai nécessaire pour que l’achat devienne financièrement plus intéressant que la location.

Sur la partie droite de l’onglet “données” une série de graphique reprend quelques uns de ces indicateurs :

* l’écart entre l’actif net de l’accédant et celui du locataire
* le ratio [Prix / Loyer]
* l’évolution de la valeur du bien (en € constants) par rapport à la situation initiale
* le taux d’effort effectif de l’accédant et du locataire
* le rendement brut de l’acquisition (notion similaire à celle du [Prix / Loyer]
* la valeur du bien en années de revenus

Ces indicateurs permettent de mettre en perspective la situation actuelle avec les tendances de long terme. A titre d’exemple le ratio [Prix / Loyers] a oscillé entre 130 et 160 loyers de 1970 à 2000, il atteint désormais les 250 loyers dans de nombreuses régions de France (cf [www.marc-candelier.com](http://www.marc-candelier.com)).

Ce simulateur n’est qu’un outil d’aide à la décision. Il faut garder en tête que se loger est un coût, qu’on soit locataire ou accédant.

Bonnes simulations.

Contact : [bulbeimmo@gmail.com](mailto:Bulbeimmo@gmail.com)

Page Facebook : <https://www.facebook.com/BulleImmobiliere>