

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 répercussions 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.

1) 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 :

Ouvrir 

bulbeimmob@gmail.com
VS.8

Achat			Location										
Prix du logement			Frais d'établissement										
Prix du logement	210 000	70 M ²	Frais d'agence	645	7,50%								
Gros travaux	12 000		Autres frais	150									
Prix au m ²	3 171		Loyer										
Part estimée du prix du terrain	75 480	34%	Mois	10,24	122,91								
Frais annexes liés à l'achat			Prix au m ²	717	8 604								
Frais de notaire	16 170	7,70%	Loyer (hors charges)	40	480								
Frais de dossier	1 000	4,00%	Autres	40	480								
Frais d'agence	8 400	4,00%	Ratio prix / loyer	316									
Frais de caution / hypothèque	2 100	1,00%	Placement financier de l'épargne										
Autres travaux	2 000		Montant placé	50 000									
Autres frais	500		Taux de placement net	2,50%									
Coût d'achat du logement hors crédit			Épargne effective	100%									
Coût hors crédit	252 170		Épargne mensuelle	492									
Apport			Loyer + Épargne	1 249									
Montant de l'apport	50 000	20%	Rendement brut de l'opération										
Reste à financer	202 170		(Loyer - Charges) / Prix Lgt	3,23%									
Conditions d'emprunt			Marché										
Montant emprunté	Emp 1	Emp 2	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	> An 7			
Taux hors assurance	197 170	5 000	Croissance du prix du bien	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Taux de l'assurance	3,25%	0,00%	Croissance de la taxe foncière	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
Durée du prêt (en années)	0,34%	0,34%	Croissance des revenus	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Pénalités de RA (en mois)	20	20	Croissance des charges	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
	6	0	Croissance des loyers	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Charges périodiques			L'achat est plus avantageux que la location si vous comptez rester au moins 7 ans dans le même logement.										
Coût Emprunt 1	Mois	Année	Résultats de la simulation										
Coût Emprunt 2	1 153	13 832	An 1	An 2	An 5	An 10	An 15	An 20	An 25	An 30			
Charges de copropriété	22	259	Valeur du bien	226 440	230 969	245 106	270 617	298 783	329 880	364 215	402 122		
Taxe foncière	0	0	Tréorerie propriétaire	0	276	1 321	3 480	13 611	33 507	140 261	271 189		
Entretien / Travaux	75	900	Capital restant dû	-198 155	-190 680	-166 629	-120 496	-65 530	-0	-0	-0		
Différé (en années)	4		Actif net propriétaire	28 285	40 565	79 798	153 601	246 863	363 387	504 475	673 311		
Entretien annuel	1 400	20	Tréorerie locataire	56 425	63 935	88 366	136 065	193 788	263 243	346 403	445 546		
Revenus et Epargne			Dépenses "cigale"	0	0	0	0	0	0	0	0		
Salaires et autres revenus	Revenu 1	Revenu 2	Actif net locataire	56 425	63 935	88 366	136 065	193 788	263 243	346 403	445 546		
Salaires nets mensuels	1 800	1 800	Ecart propriétaire - locataire	-28 140	-23 371	-8 569	17 536	53 075	100 145	158 072	227 765		
Nombre de mois	12,0	12,0	Renseignements divers										
Autres revenus mensuels	0	0	An 1	An 2	An 5	An 10	An 15	An 20	An 25	An 30			
Part Logement	34,7%	34,7%	Taux d'effort locataire	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%			
			Taux d'effort propriétaire	34,7%	34,1%	35,6%	32,9%	30,4%	28,2%	5,9%	6,1%		
			Ratio [prix / loyer]	316	316	316	316	316	316	316			
			Rendement brut indicatif	3,6%	3,6%	3,0%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%			
			Valeur du bien p/r à l'année 0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
			Valeur du bien en années de revenu	5,24	5,24	5,24	5,24	5,24	5,24	5,24			

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).

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

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