



Zoom
sur la vie
Dynamique™

ACHAT OU VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ AUX ÉTATS-UNIS : ACHAT OU LOCATION?

**VOUS HÉSITEZ ENTRE ACHETER ET LOUER UNE PROPRIÉTÉ AUX ÉTATS-UNIS?
EN EFFET, LE CHOIX PEUT S'AVÉRER DIFFICILE.**

D'un côté, une résidence secondaire (comme une maison de vacances) revêt un certain attrait émotionnel : vous pourriez vous y évader quand bon vous semble. De l'autre côté, vous devez affronter la dure vérité : entretenir une deuxième résidence vous demandera du temps, des efforts et de l'argent. Alors, que choisirez-vous d'écouter : le cœur (acheter) ou la raison (louer)? Voici quelques chiffres pour vous aider à répondre à cette question.

Achat

Supposons que vous avez trouvé pour 300 000 \$ US le logement en copropriété idéal – deux chambres, deux salles de bains – à Fort Lauderdale, en Floride. Avec une mise de fonds de 50 000 \$, le prêt hypothécaire de 250 000 \$ vous coûtera environ 1 315 \$ par mois (930 \$ en intérêt, et le reste en remboursement du capital). En plus de vos versements hypothécaires, vous devrez déboursier quelque 350 \$ par mois pour les frais de copropriété, et 2 500 \$ par année pour l'impôt foncier. Vous aurez aussi d'autres dépenses, certaines prévisibles (services publics, tonte du gazon et assurance, par exemple) et d'autres imprévues (bris, nettoyage et réparations). Ajoutons un montant de 250 \$ par mois pour ces dépenses (estimation prudente). Faisons le total : vous auriez besoin de 2 150 \$ par mois pour acheter ce logement, soit 25 800 \$ par année (en dollars américains).

Achat à titre de placement

À quel rythme la propriété de 300 000 \$ devra-t-elle prendre de la valeur pour que votre investissement annuel de 26 000 \$ soit rentable? Elle devra s'apprécier de quelque 5,3 % par an, et ce, seulement pour couvrir vos dépenses, après l'impôt sur le gain en capital réalisé. Compte tenu de la capitalisation annuelle, vous devrez vendre la propriété pour 450 000 \$ après 10 ans afin de récupérer vos versements mensuels et votre mise de fonds de 50 000 \$.

Le problème, c'est qu'il vous faudrait une boule de cristal. Personne ne peut vraiment prédire si une propriété s'appréciera ou se dépréciera au fil des ans, et dans quelle mesure. Disons que vous auriez une chance sur deux de retrouver votre argent après 10 ans. Il reste une autre option à évaluer : si vous décidiez d'acheter et de louer?

Achat et mise en location

Disons que vous souhaitez occuper l'appartement quatre semaines par année et le rendre disponible à la location le reste du temps. Selon le coût d'achat annuel (26 000 \$ pour une propriété de 300 000 \$), vous devriez louer le logement environ trois mois par année pour récupérer votre argent. Or, cela pourrait demander beaucoup de travail.

Location

Aux fins de notre exemple, supposons que vous avez aussi la possibilité de louer ce logement en copropriété de deux chambres et de deux salles de bains. Si l'on se fie aux logements comparables, vous devriez déboursier 2 000 \$ par semaine pendant la haute saison. Ainsi, vous pourriez louer l'appartement pendant environ 13 semaines pour à peu près le même montant que si vous l'achetiez (2 000 \$ x 13 = 26 000 \$).

Treize semaines représentent une période substantielle. Selon votre situation personnelle (vos enfants viennent-ils de naître, ou plutôt de quitter la maison?), ce laps de temps peut sembler trop long ou trop court. Toutefois, une chose est certaine : si vous louez la propriété pour quelques semaines seulement, vous aurez plus d'argent en poche. Par contre, vous n'obtiendrez rien de durable en contrepartie de votre investissement. Peut-être vaut-il mieux acheter si vous croyez que la propriété s'appréciera au cours des 10 prochaines années.

Nota

Les estimations précitées ne tiennent pas compte de la conversion des monnaies, qui peut avoir un effet important selon le taux de change entre le huard et le dollar US. Par exemple, au moment de la rédaction du présent document, le dollar canadien valait environ 0,80 dollar américain. Autrement dit, le coût annuel du logement en copropriété serait approximativement de 32 000 \$ CA.

Prochaines étapes

Chaque propriété est unique, tout comme les chiffres et les circonstances. Demandez à votre conseiller de vous indiquer les options de financement qui pourraient convenir à votre style de vie personnel, de même que les coûts associés à la détention d'une ou de plusieurs propriétés.

Les renseignements fournis aux présentes le sont à titre indicatif seulement et ne doivent en aucun cas être interprétés comme des conseils en matière de placement personnel, de fiscalité ou de planification successorale ni être considérés comme convenant spécifiquement aux objectifs de placement, à la situation financière ou aux besoins particuliers de qui que ce soit. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller financier ou votre fiscaliste avant de prendre des mesures en lien avec l'information contenue dans les présentes. Les renseignements et points de vue figurant aux présentes proviennent de sources que nous jugeons fiables, mais nous ne pouvons fournir aucune garantie quant à leur exactitude et à leur exhaustivité. Nous nous efforçons de mettre ces renseignements à jour de temps à autre, au besoin, mais cette information, y compris celle fournie par de tierces parties, peut changer sans préavis. Fonds Dynamique^{MD} décline toute responsabilité à l'égard des pertes ou dommages pouvant découler de l'utilisation des renseignements contenus dans les présentes.

© Gestion d'actifs 1832 S.E.C., 2015. La reproduction totale ou partielle du présent contenu sans autorisation écrite du détenteur des droits d'auteur est interdite. Zoom sur la vie Dynamique^{MC} est une marque de commerce de son propriétaire, utilisée sous licence.