

Votre logement : Acheter ou louer ?

Quand on bénéficie d'un loyer plus ou moins modéré, on peut faire le choix de ne pas acheter ou simplement on ne se pose pas la question.

Un petit loyer constitue un avantage certain, mais il est important de se projeter et d'étudier sa situation. Pour cela se poser quelques questions clés peut être utile :

- Comment est-ce que j'envisage l'avenir ? Comment est-ce que je le prépare ?
- Quelle est ma composition familiale ? Comment va-t'elle évoluer ?
- Dans quel type de logement ? Dans quelle région ?
- Quelle va être l'évolution de mes revenus ?
- Quelle part est-ce que je consacre à l'épargne ? Sous quelle forme ?

L'achat d'un logement constitue une « épargne forcée » qui à terme constitue un capital bien utile lorsqu'il faut acheter plus grand (agrandissement de la famille, les enfants grandissent...), ou déménager en fonction de son projet à la retraite. La retraite entraînant une diminution des ressources, un logement payé dont on a soldé les crédits permet un confort de vie appréciable. L'achat du logement permet aussi de bénéficier éventuellement d'une rente en viager, ou la transmission d'un patrimoine à ses descendants.

A noter :

- Les crédits immobiliers sont favorables pour l'achat dans la période actuelle.
- L'ALPAF par l'octroi d'aides à l'achat du logement peut être une aide intéressante.

Cependant il faut faire ses comptes ! Les charges annexes peuvent grever le budget : taxe foncière, mais aussi charges de copropriété et la gestion de celles-ci sont à étudier avec soin ; un ravalement de façade peut mettre à mal un budget trop tendu par le crédit immobilier. Une maison peut être enthousiasmante ! Mais une toiture qui fuit, une chaudière en panne peuvent entraîner des dépenses coûteuses...

Il est donc très important de vérifier **son taux d'endettement*** :

Pour un revenu moyen, il ne doit pas dépasser 33%. Sinon le risque de surendettement est élevé.

Pour diminuer son taux d'endettement, on peut envisager un rachat des crédits à taux élevé.

Un petit loyer constitue une formule souple, adaptable aux changements de vie et moins de responsabilités quant à l'entretien du logement et de la copropriété.

Il ne permet pas d'épargne sauf si l'on a soin de mettre de côté l'argent qui n'est pas dépensé du fait d'un loyer bon marché : mais la tentation est grande parfois d'en faire un supplément de pouvoir d'achat ! Il faut alors une vraie rigueur pour tenir le projet d'épargne.

D'autre part la modification de la composition familiale ou le passage à la retraite ne permet plus l'accès au parc ministériel ou interministériel de logement : il faut donc aller vers les dispositions communes pour le logement social, ce qui peut restreindre sérieusement les possibilités de mobilité...

Pour aller plus loin :

Le site 'La finance pour tous » aide à réfléchir sur ces sujets :

<https://www.lafinancepourtous.com/pratique/immobilier/acheter-sa-residence-principale-ou-secondaire/acheter-ou-louer/>

La permanence de la Conseillère en économie sociale et familiale, intervenant extérieur à l'administration, peut vous aider à clarifier avec vous vos besoins et réfléchir à votre projet.

Prendre rendez-vous par l'intermédiaire de l'Assistante Sociale de votre délégation d'action sociale

* Le taux d'endettement se calcule en divisant :

- pour les propriétaires : $\text{Crédits} / \text{revenus}$
- pour les locataires : $\text{Crédits} + \text{loyer} / \text{revenus}$