

INTRODUCTION

POURQUOI CE LIVRE?

Ce livre est un outil offert à tous ceux qui veulent prendre des décisions plus éclairées en matière d'habitation. Ce sont en effet des décisions beaucoup trop importantes et beaucoup trop lourdes de conséquences pour être prises à la légère.

Nous avons constaté que les décisions liées au logement sont souvent le produit d'analyses financières sans fondement ou de demi-vérités. Tant de mythes et de faussetés sont véhiculés par la sagesse populaire qu'il est difficile pour les consommateurs de s'en tenir à des critères de décision objectifs et fondés. Ils se sentent parfois démunis, ne sachant plus qui croire ni quoi penser. Nous tenterons dans ce livre de départager le vrai du faux en matière de finances et de logement.

Nous avons remarqué par ailleurs qu'il n'existait aucune méthode reconnue pour établir le **coût réel** de la propriété. Nous avons donc fait des calculs et des analyses approfondis qui ont donné naissance à une **méthode simple et rapide** – qui n'en est pas moins rigoureuse et pertinente – dans le but de vous donner des outils concrets, faciles à utiliser par tous.

Nous savons que les facteurs qui influencent les décisions en matière de logement ne sont pas toujours d'ordre financier, loin de là. Nous avons d'ailleurs consacré un chapitre entier aux facteurs non financiers. Cependant, nous restons convaincus de l'importance de faire la distinction entre ces deux mondes. Le fait que, pour beaucoup d'entre nous, les facteurs non financiers prennent fréquemment le pas sur les facteurs financiers n'élimine pas la nécessité d'effectuer des calculs appropriés et d'appliquer les bons critères financiers avant de prendre une décision.

UNE SÉRIE DE LIVRES

Ce livre fait partie d'une série de cinq qui aborde différents aspects de l'achat et du financement de biens durables – maison, automobile, ordinateur, meubles, motocyclette, etc. –, de la gestion des dettes personnelles et de la relation avec l'argent. Plus de détails sur la série sont présentés à la page xxx et dans le site www.ericbrassard.com.

L'esprit qui nous anime dans ce livre sera le même pour toute la série :

- Nous voulons donner aux lecteurs les outils nécessaires pour prendre des décisions éclairées en ce qui a trait à l'achat et au financement de biens importants.
- Nous voulons amener les lecteurs à reconnaître les incidences de telles transactions sur l'ensemble de leurs finances personnelles et à déterminer dans quelle mesure elles respectent leurs objectifs personnels à long terme. Bref, nous voulons les aider à prendre en main leurs finances personnelles.
- Nous attaquons de front les mythes et les théories financières douteuses qui peuvent influencer les décisions personnelles. Sur ce point, nous sommes intransigeants : que l'on soit pour ou contre un type d'achat ou de financement, que l'on soit vendeur ou acheteur, il faut se garder d'influencer les autres en invoquant des arguments artificiels ou non fondés, même si on est de bonne foi et certain d'aider.
- Nous faisons en sorte d'écrire des textes dans une langue **simple et accessible**. L'une de nos collaboratrices est d'ailleurs une spécialiste de la vulgarisation. La question des finances personnelles concerne tout le monde – trop en fait pour qu'on la réserve aux spécialistes! Ce souci d'être compris de tous ne nous a pas empêchés d'être toujours rigoureux, dans nos méthodes de travail aussi bien que dans nos propos.

« *Bien gérer, bien vivre.* » C'est la devise de l'éditeur et c'est aussi l'objectif que poursuivent les cinq livres de la série.

UN TRAVAIL D'ÉQUIPE

À titre d'auteur principal, une évidence m'est apparue au début du projet : pas question d'écrire seul une série qui aborde tant de sujets! Chacun d'eux, en particulier celui qui nous préoccupe dans ce premier livre, est trop vaste et trop spécialisé pour que j'ose prétendre qu'un point de vue unique aurait pu permettre d'en faire un traitement exhaustif et juste. Je suis donc parti à la recherche de collaborateurs. J'ai eu la chance de rencontrer les collaborateurs passionnés, compétents et généreux de leur temps sans lesquels le projet n'aurait pu survivre. Quelle bonne décision ce fut!

Bien sûr, le travail d'équipe demande plus de temps. Les textes ont dû être adaptés, modifiés et parfois réécrits, mais ce processus a abouti à des textes d'une grande richesse. L'apport de tous les collaborateurs est inestimable. J'en profite donc pour les remercier très chaleureusement.

Notre site www.ericbrassard.com est un complément au livre. Il a servi à alléger le texte et permettra de faire des mises à jour périodiques après la parution du livre :

- Nous avons présenté dans le site des renseignements très précis ou trop volumineux qui sont utiles mais qui ne concernent qu'une minorité de lecteurs.
- Entre chaque réédition, nous mettrons régulièrement à jour certains aspects du contenu afin que vous puissiez disposer de données toujours pertinentes. Il pourra arriver aussi que nous sentions le besoin d'apporter des nuances, des éclaircissements ou des corrections de notre propre chef ou parce que nous aurons reçu des commentaires. Nous nous servirons du site pour ce faire.
- Le site permettra aux lecteurs de poser directement leurs questions. Les réponses fournies pourront servir à tous les autres internautes (nous garantissons l'anonymat).

Le site vous donnera aussi les dernières nouvelles sur les autres livres de la série.

LES GRANDES LIGNES DIRECTRICES

Voici en quelques mots comment le livre a été structuré :

- Le chapitre 1, « Le mythe et la réalité », est très important. Il présente une approche de base très simple qui sera utile tout au long du livre et de la série, puisqu'elle s'applique aussi bien à l'habitation qu'à tous les autres types de biens de consommation. C'est dans ce chapitre que nous expliquons, entre autres, pourquoi le mythe de la **propriété à tout prix** est si bien ancré dans notre culture.
- La partie A, « Notions générales », traite de sujets connexes aux principaux thèmes du livre, sans qu'ils soient essentiels à la compréhension générale. Le chapitre 2 aborde plus particulièrement le mythe selon lequel les Québécois seraient un peuple de locataires, alors que le chapitre 3 présente une série de facteurs non financiers qui influencent la décision de louer ou d'acheter.
- La partie B, « Notions financières », aborde les notions de base qu'il est utile de connaître pour prendre des décisions éclairées dans le domaine financier et pour comprendre la suite du livre. Il y est question de planification financière personnelle, de dettes, de placements et de coûts. Ces chapitres réservent de nombreuses surprises, même aux experts. Plus particulièrement, le chapitre 4 aborde la question de

l'accessibilité à la propriété et d'autres sujets importants. Le chapitre 5 explique entre autres que le remboursement d'une dette n'augmente pas nécessairement la richesse d'un individu, contrairement à ce que nous dit l'adage *Qui paie ses dettes s'enrichit*. Le chapitre 6 explique pourquoi un REER n'est pas un placement et tous les avantages liés à l'utilisation de cet abri fiscal, entre autres sujets. Le chapitre 7, constitué presque uniquement d'exemples concrets, présente une nouvelle façon de voir la notion de coût, que l'on nomme aux fins du livre l'**effort financier irrécupérable**.

- La partie C, « Notions immobilières », traite de notions touchant directement la décision qui nous préoccupe dans ce livre. Le moins que l'on puisse dire est que plusieurs idées préconçues se font malmener dans cette partie! Le chapitre 8 aborde les effets de la démographie sur la valeur des propriétés et le chapitre 9 s'attaque aux fausses idées liées aux effets de l'inflation sur cette valeur. Le chapitre 10 aborde de façon très précise chacun des types de coûts liés à la propriété. Le chapitre 11 fait le point sur le lien entre maison et placement.
- La partie D, « Méthodes d'analyse », présente des méthodes utiles pour établir le coût réel lié à la propriété et fournit ainsi des outils indispensables à la prise de décision. En plus d'obtenir une explication des fondements des méthodes proposées, le lecteur y trouvera des éléments précis pour faire des calculs personnels. Les chapitres 12 à 14 présentent la **méthode simple et rapide** qui permet, en moins de 45 minutes, de connaître le coût approximatif de sa propriété. La *méthode du pifomètre* présentée au chapitre 12, encore plus rapide, fournit une approximation presque instantanée de ce coût. Les chapitres 15 et 16 présentent des méthodes plus rigoureuses qui contribuent à démontrer que nos propos reposent sur des bases solides. Ces deux chapitres vous réservent de nombreuses surprises. Le chapitre 15 notamment risque de vous faire prendre conscience d'une réalité qui en surprendra plusieurs. Le chapitre 16 nous permet d'étudier le cas un peu plus rare des personnes qui ont le choix d'acheter ou de louer un même lieu. Le chapitre 17 se concentre sur des aspects fiscaux liés à la propriété.
- La dernière partie, « La conclusion... et la suite », tire des conclusions globales du livre. Ceux qui décident d'aller de l'avant avec l'achat d'une propriété y trouveront des suggestions sur les étapes qui suivent.

Bonne lecture!