

## À PROPOS DE L'ÉPARGNE FORCÉE

L'argument suivant est souvent soulevé lorsqu'il est question d'acheter une maison : « Une maison est une épargne forcée. Il me restera quelque chose à la fin lorsque j'aurais fini de la payer. Le locataire paie peut-être moins mais il risque fort de gaspiller toute cette économie en dépenses de toutes sortes et ne sera pas plus riche le jour de la retraite venu. »

Cet argument ne peut toutefois pas être considéré comme valable. Il ne faut pas transposer ses goûts et opinions sur les autres. Ce qui est gaspillage pour l'un est un besoin essentiel pour d'autres. Si le locataire décide de dépenser la différence entre le coût de son logement et le coût d'une éventuelle maison, c'est tout à fait son droit. Il profite de la vie à sa façon. Est-ce qu'un repas au restaurant est un gaspillage? Est-ce qu'un voyage en Floride est un caprice? Est-ce qu'une paire de patins à roues alignées est un gaspillage? Personne ne peut répondre à ces questions. Pour prendre des bonnes décisions, il faut établir le coût réel de nos désirs et l'incidence de tels coûts sur notre avenir financier. Ensuite, chacun fait ses choix de consommation en fonction de ses préférences et objectifs personnels.

Ce que nous pouvons affirmer, c'est que l'argument de l'épargne forcée a une certaine valeur dans un certain contexte bien précis, c'est-à-dire :

- lorsque la personne veut épargner (et cela reste à vérifier!);
- et lorsque l'achat de la maison est le seul et unique moyen d'épargner pour elle.

Pour certaines personnes, la seule façon d'épargner est d'emprunter pour acheter un bien durable. Une fois la dette payée, le bien leur appartient en totalité et elles peuvent récupérer leurs billes en le vendant.

Mais en fait, l'achat d'une maison est une épargne forcée qui peut « coûter cher ». Si l'objectif est réellement d'épargner, il y a bien d'autres façons de s'y prendre. Dans le but d'épargner, des personnes vont assumer pendant des années des coûts de logement plus élevés que ce qu'ils auraient pu assumer ailleurs, dans un autre lieu qui aurait pu leur convenir. Pour soi-disant épargner, des personnes « surconsument en logement ».

Prenons un exemple simplifié à l'extrême. Pierre possède une maison qui implique des sorties de fonds de 10 \$, dont 2 \$ seront récupérés à la vente. Il est vrai qu'il récupère 2 \$ mais, globalement, la transaction implique un coût de 8 \$ (10 \$ - 2 \$). En le forçant à payer 10 \$, on a réussi à lui faire épargner 2 \$. C'est l'épargne forcée. Mais Pierre souhaite-t-il vraiment assumer un coût de 8 \$ pour se loger? Peut-être existe-t-il un autre lieu qui lui conviendrait et qui impliquerait un coût de 5 \$ (en louant par exemple)? Pierre assume ainsi un coût de 3 \$ de plus, simplement pour pouvoir épargner 2 \$. Ce n'est pas nécessairement une bonne affaire! Si Pierre occupait le lieu qui coûte 5 \$, il lui resterait 5 autres dollars pour épargner ou pour consommer ailleurs. Ce serait à lui de choisir! S'il décide d'épargner et qu'il a peur de flamber ces 5 \$ supplémentaires, il suffit qu'il prenne les moyens nécessaires pour se

forcer à épargner. Ces moyens ne sont pas utopiques du tout, et plusieurs personnes y ont recours :

- Retrait systématique sur la paie et investissement dans une forme de placement (fonds communs de placement, obligations d'épargne, etc.)
- REER collectif;
- Emprunt pour acheter un placement.

Lorsqu'on affirme que le locataire dépensera son argent à toute sortes de dépenses et qu'en bout de piste, il ne sera pas plus riche que le propriétaire on soulève un argument très « macro-économique » ou très « généralisateur ». Lorsque je rencontre un client bien précis qui veut prendre en main ses finances personnelles, on se fiche de ce que font les autres personnes. C'est son attitude et ses objectifs à lui qui sont importants. S'il décide d'économiser sur son coût de logement dans le but de dépenser plus ailleurs (voyage, vêtement, restaurant, etc.), c'est bien son affaire. S'il veut plutôt que son économie de logement soit mise de côté, alors je serais là pour l'aider et trouver des moyens pour y parvenir.

Un autre mythe est celui du « propriétaire discipliné » par rapport au « locataire indiscipliné ».

Disons d'abord qu'il s'agit de la même personne! Si une personne est indiscipliné sur le plan financier, elle le sera même si elle est propriétaire. Il est facile aussi de flamber de l'argent à la quincaillerie ou au centre de rénovation!

Certaines personnes s'imaginent qu'en « mettant de l'argent sur leur maison » ils sont des consommateurs plus disciplinés. Ils surestiment énormément la partie qu'ils récupèrent lors de la vente. Se loger est avant tout une forme de consommation, et consommer implique des coûts et non une épargne.

En bref, l'épargne forcée ne doit pas être un argument de première ligne. Ceci ne veut pas dire qu'il ne faut pas acheter de maison mais plutôt qu'il faut faire cet achat pour les bonnes raisons : qualité de vie, intimité, etc. Il ne faut pas croire non plus qu'il est toujours plus coûteux d'être propriétaire que locataire. Les chiffres de l'exemple précédent pourraient être différents. En fait, tout dépend de ce qui est acheté ou loué. Le lieu qui comportera le plus d'avantages, sera le plus coûteux, peu importe qu'il soit loué ou acheté. Lorsqu'on parle de logement, il est question de coût et non d'épargne. Chaque lieu a son coût et l'important est de trouver *Un chez-moi à mon coût*.