

RENTING_S2_E6_Stress Test_V2.mp3

Rob : Avez-vous l'impression que vous ne serez pas vraiment adulte tant que vous n'aurez pas acheté votre appartement? Avez-vous honte d'admettre que vous êtes encore locataire? Avez-vous l'impression que vos parents vous poussent à acheter une propriété? Dans l'épisode d'aujourd'hui, nous nous penchons sur l'affirmation, par les baby-boomers, qu'il faut absolument acheter une propriété et nous établissons l'itinéraire de la réussite financière pour un locataire à vie.

Roma : Bienvenue à Test de résistance, une série de balados du Globe and Mail qui se penche sur la façon dont la pandémie a transformé les règles des finances personnelles pour les membres de la génération Z et les milléniaux.

Rob : Je m'appelle Rob Carrick, je suis chroniqueur financier au Globe and Mail.

Roma : Et je suis Roma Luciw, rédactrice en chef de la rubrique des finances personnelles du Globe and Mail. Au Canada, quand on est locataire, on n'est pas respecté. Il y a une sorte de croyance selon laquelle le fait d'être propriétaire de sa maison est la marque de la réussite financière, que tout le monde doit s'efforcer d'y parvenir et que la location n'est qu'un arrêt temporaire sur ce chemin, un état qui est réservé aux gens vraiment jeunes ou qui ne s'occupent pas bien de leurs finances. Combien de fois avez-vous entendu dire que la location n'est qu'un gaspillage?

Rob : Environ un million de fois. Tout le monde pense que la location est un gaspillage d'argent, et qu'il ne faut être locataire qu'aussi brièvement que possible. L'une de mes responsabilités en tant que chroniqueur financier est d'essayer d'amener les gens à changer d'avis à ce sujet. Je pense que la location peut être une solution valable et sensée si vous ne pouvez pas vous permettre d'acheter une maison. Quelle est la part de questions que vous recevez au sujet de la location?

Roma : Énormément. Et il est vraiment temps de s'attaquer à ce mythe. La vérité, c'est que beaucoup de gens n'ont pas les moyens de s'acheter une maison. Devenir propriétaire peut engendrer beaucoup de sacrifices et de renoncements, ce à quoi tout le monde n'y est pas prêt. Ce qui me frappe, c'est que les gens ne se demandent pas vraiment s'ils veulent devenir propriétaires, et ils ne réalisent pas qu'ils pourraient être vraiment heureux en étant locataires. Je crois que c'est en partie à cause de la pression des parents, et aussi de toute la publicité. Cette façon de voir les choses est tellement ancrée ici, davantage sans doute que dans beaucoup d'autres pays. Je pense que l'époque que nous visons est intéressante pour les locataires. Ils ont beaucoup de pouvoir pour remettre ce mythe en question choses et réfléchir au mode de vie auquel ils aspirent. Et s'ils choisissent de rester locataires, ils le font en toute connaissance de cause, et en ayant un objectif. Rob, vous avez écrit beaucoup d'articles à la défense des locataires. Nous avons tourné des vidéos, nous avons tenu des discussions à ce sujet. Vous avez été accusé d'être opposé à la propriété par certaines des forces en présence. Dites-moi à quel point il est difficile de s'attaquer à l'idée selon laquelle si on n'achète pas, on est un raté financier?

Rob : Eh bien, je me sens moi-même un peu comme un raté parce que je n'ai pas réussi à m'attaquer davantage à ce mythe! En fait, je suis propriétaire, avec ma femme, depuis des décennies. Nous en sommes à notre quatrième propriété. Nous possédons un appartement. Nous avons possédé trois maisons, une à Toronto et deux à Ottawa. J'ai été locataire pendant quelques années et cela ne m'a pas dérangé, au contraire. Et, en tant

que chroniqueur financier, je ne comprends pas comment certaines personnes peuvent arriver à acheter une maison. C'est pourquoi je veux trouver un moyen de les mettre à l'aise et de donner aux locataires une certaine tranquillité d'esprit au sujet de leur situation. Je sais que la plupart des gens veulent être propriétaires, et que la majorité finira par y arriver. C'est normal, et c'est bien. Mais nous devons ouvrir qui permettra aux locataires de mener une vie financière heureuse et productive et, en fin de compte, très bien se débrouiller et ne pas être critiqués sans cesse par les propriétaires.

Roma : C'est sûr qu'être locataire comporte beaucoup d'aspects positifs. J'ai beaucoup loué dans la vingtaine et j'en garde de très bons souvenirs. C'était une époque où je ne savais pas ni à quel endroit, ni dans quel domaine je travaillerais. Cela m'a permis de déménager facilement. J'ai vécu dans plusieurs villes du pays. Je n'avais pas à payer de réparations dans mes appartements. Je n'avais pas à payer d'impôts fonciers. Je n'avais pas eu à me soucier d'économiser pour avoir une mise de fonds importante. Cela me permettait de mener une vie très libre. En fait, la pandémie a encore changé cette façon de voir les choses, car, pour la première fois, les locataires ont un peu de marge de manœuvre. Vous savez, nous avons constaté un certain fléchissement et il y a beaucoup plus de logements disponibles dans les grandes villes canadiennes. Certains jeunes milléniaux de mon entourage en ont profité pour déménager. Il y a un mythe selon lequel tous les propriétaires sont mauvais et tous les appartements à louer affreux. Cela aussi peut changer. J'en ai parlé à ma cousine, membre de la génération du millénaire un peu plus âgée, qui vient de se trouver un nouvel appartement très chouette. Elle est ravie d'explorer un nouveau quartier. Son nouvel appartement est un peu plus petit mais elle le préfère. Il est plus lumineux, le quartier est différent. Je n'ai pas l'impression qu'elle est opprimée, ni qu'elle est une ratée. Elle a l'air plutôt enthousiaste.

Roma : Plus tard dans l'épisode, nous parlerons de tout cela avec une conseillère financière. Mais d'abord, nous allons écouter quelqu'un qui a décidé d'être locataire et est plutôt satisfaite de sa décision. Nous y revenons tout de suite après la pause.

Publicité : Cette baladodiffusion vous est présentée par Investissements RPC. Vous pouvez être rassuré, le Régime de pensions du Canada est là pour vous. Nous investissons pour garantir que le RPC demeurera solide, durable et sûr, à long terme, pour des millions de Canadiens. Pour en savoir plus, visitez le investissementsrpc.com.

Rob : Sadiya, 34 ans, est journaliste indépendante. Elle loue un appartement de 650 pieds carrés à Toronto. C'est le loft de ses rêves.

Sadiya : Mon appartement a de très hauts plafonds, 14, 16 pieds, je ne sais pas. Le plan est assez ouvert, il n'y a qu'un seul mur, entre la chambre et le salon. Le quartier est vraiment super, je suis à deux pas de Chinatown et de la Petite Italie. Et le bâtiment lui-même est habité par des gens très sympas. La plupart sont des créateurs. C'est le genre d'édifice dans lequel je n'aurais jamais pensé pouvoir acheter. Et d'ailleurs c'est sans doute vrai! Mais pour l'instant, c'est vraiment un appartement formidable pour une locataire comme moi.

Rob : Elle paie 1 875 dollars par mois et n'a pas l'intention d'acheter. Elle dit que, parce qu'elle est indépendante, elle peut travailler de n'importe où et aime l'idée de pouvoir aller vivre ailleurs, même à court terme. L'an dernier, elle a sous-loué son appartement de Toronto pendant quelques mois pour travailler depuis Berlin, en Allemagne.

Sadiya : Les loyers sont supervisés à Berlin. Je crois que cette ville a la volonté de demeurer abordable, pour préserver la diversité de la population qu'elle attire. Je trouve ça très stimulant d'habiter une ville qui se préoccupe de savoir qui peut y vivre. À Toronto, le marché locatif a changé depuis la COVID. J'ai cherché un appartement il y a trois ans, et de nouveau il y a un an. C'est comme dans The Hunger Games, en tant que locataire, on n'est pas toujours maître de ses décisions. C'est très stressant. Le logement est un droit absolument fondamental, mais je crois qu'il est de plus en plus difficile de vivre à Toronto. Je travaille dans un secteur créatif et je ne jouis pas d'une grande stabilité, mais je gagne quand même assez bien ma vie. C'est un peu frustrant d'avoir l'impression que je pourrais être chassée de la ville à tout moment.

De plus, quand elle était à Berlin, son appartement faisait mille pieds carrés, il était entièrement meublé, et elle payait beaucoup moins cher qu'à Toronto. Elle payait l'équivalent de 1 700 dollars par mois. Elle affirme que la plupart des Allemands sont locataires et qu'à Berlin en particulier, seulement 18 % sont propriétaires, ce qui permet de réfléchir à certaines des attentes que l'on a, en Amérique du Nord, envers les jeunes adultes qui réussissent.

Sadiya : Il y a beaucoup d'hypothèses au sujet des gens de mon âge et de ce à quoi ils aspirent. Beaucoup de mes amis cherchent à devenir propriétaires d'un appartement ou d'une maison, souvent avec un partenaire, et ils cherchent souvent à avoir des enfants assez tôt. On dirait que c'est une sorte de programmation, et une grande partie de cette programmation repose sur ce que sont les marqueurs de l'âge adulte. Selon moi, ce ne sont pas des facteurs pertinents pour moi. Ils sont davantage orientés vers la carrière et le mode de vie. Dans mon cas, au sujet du choix entre la location et l'achat, cela revient à dissocier ces aspects, et aussi à accepter que je ne veux pas faire ce que font 80 % des gens qui m'entourent. Personnellement, je demande aux gens de réfléchir à la vie quotidienne qu'ils désirent et de prendre leur décision en conséquence, plutôt que de prendre leur décision en fonction de ce que l'on attend d'eux, femme ou homme de 30 ou 40 ans. Ne faites pas ce que vous êtes censé faire, mais ce que vous voulez faire.

Rob : Il y a un autre aspect intéressant : les parents de Sadiya sont agents immobiliers.

Sadiya : Oui, et ils sont franchement déçus que je ne sois pas encore propriétaire. Ils ont essayé de me convaincre que c'est la chose à faire. Ils ont essayé de me montrer que c'est plus facile que je ne le pense. Ils m'ont proposé de m'aider. La culpabilité est donc très présente, quand je pense à mes parents qui ont immigré au Canada dans les années 70. Et en plus, je gagne plus d'argent et j'ai une situation plus stable qu'eux à l'époque. Et ils se sont arrangés pour acheter une maison, ils ont, je cite, « réussi ». Pourquoi ne pouvons-nous pas vivre à une autre époque? Car en fait, même si je gagne plus d'argent, cet argent ne me permet pas de faire autant que ce que pouvaient faire mes parents dans les années 70, 80 ou même 90. C'est une partie du problème. Il y a un autre aspect : il faut arrêter de croire qu'acheter sa maison est un bon investissement. Je pense qu'acheter peut bien sûr être un bon investissement. Mais je pense aussi que ce n'est pas le seul investissement que l'on puisse faire.

Rob : On dirait, Roma, que Sadiya est le prototype de la locataire éclairée.

Roma : En effet! Non seulement ses parents sont agents immobiliers, mais elle prend vraiment des décisions intelligentes. Elle est travailleuse indépendante. Elle veut être libre de bouger. Elle aime son mode de vie. Elle aime son lieu de vie. Elle semble heureuse de louer. Ce que nous voulons, c'est que les gens se sentent à l'aise là où ils vivent, et qu'ils

puissent vivre selon leurs moyens. Bon, nous allons maintenant parler à une conseillère financière qui est elle-même locataire. Nous y venons tout de suite après la pause.

Publicité : Cette baladodiffusion vous est présentée par Investissements RPC. Chez Investissements RPC, nous ne perdons jamais le long terme de vue. Nous investissons pour assurer la sécurité financière de toutes les générations de Canadiens. Nous diversifions nos investissements entre les régions et les catégories d'actifs, de façon à tirer parti des meilleures occasions et à générer des rendements durables à long terme. Le fonds dépasse aujourd'hui les 400 milliards de dollars. Pour en savoir plus sur le rendement de nos investissements pour les Canadiens, visitez le Investissementsrpc.com.

Roma : Allons droit au but. Je vous présente Preet Banerjee, consultante dans le domaine de la gestion de patrimoine et fondatrice de Money Gaps, plateforme en ligne pour les conseillers financiers.

Preet, vous avez été locataire et propriétaire, et j'espère qu'aujourd'hui vous pourrez nous présenter des raisons convaincantes, sur le plan des finances et du mode de vie, pour lesquelles les jeunes Canadiens qui restent locataires ne sont pas des citoyens de seconde zone. Je vais commencer par vous demander à quel point il est plus économique d'être locataire que propriétaire, même dans le cas où le loyer et le versement hypothécaire sont identiques.

Preet : Eh bien, l'endroit où vous vivez est un facteur important. Donc, pour comparer la location et l'achat, il ne faut pas oublier que cela dépend de la ville où vous vivez. Pour ma part, je vis dans le centre-ville de Toronto et il me coûte nettement moins cher, en termes de liquidités mensuelles, de louer mon appartement. C'est pourquoi je suis actuellement une locataire satisfaite. Et l'achat d'une maison n'est actuellement pas une priorité pour moi. Quand on se demande ce qui est mieux sur le plan financier, on a tendance à oublier que les locataires prennent souvent des décisions plus réfléchies. Ils n'ont pas tendance à vouloir en faire trop avec leur argent. Ils n'ont pas l'ambition de se louer un palais. Ils ont plus tendance à un peu se restreindre. Quand on devient propriétaire, on devient un peu plus ambitieux. L'hypothèse de départ est que le loyer et le versement hypothécaire sont exactement identiques. Mais je trouve qu'elle nous mène dans la mauvaise direction. Il faut commencer par examiner ce que c'est qu'être locataire, plutôt que propriétaire. Et tenir compte des différences de goût, des préférences différentes. C'est le premier aspect. Le deuxième, c'est que les sondages, en particulier auprès des milléniaux, des milléniaux qui achètent leur première maison, révèlent que la majorité d'entre eux disent regretter d'avoir acheté leur première maison. Bien sûr, cela s'estompe avec le temps. Mais ce remords de l'acheteur se manifeste vraiment, surtout lorsque la réalité commence à s'imposer, qu'il y a un tas d'autres dépenses auxquelles on n'avait pas prêté attention au moment de la prise de décision. Les gens se concentrent sur le versement hypothécaire, mais il faut tenir compte de beaucoup d'autres éléments pour conclure. Et ensuite, déterminer ce que sera le versement hypothécaire. Les gens oublient de tenir compte de certains autres coûts, qui sont pourtant vraiment très élevés, l'entretien par exemple.

Roma : Je suis contente que vous abordiez cet aspect, car c'est en quelque sorte l'objet de ma prochaine question. Quels coûts les locataires réussissent-ils à éviter en restant locataires? Je pense par exemple aux frais, aux taxes liées à l'achat, à l'entretien.

Preet : Certains de ces coûts sont bien sûr intégrés dans le loyer. Le plus important est sans doute celui des réparations et de l'entretien. Et tous ces coûts s'additionnent. Donc, il est plus commode d'être locataire, car la trésorerie est plus prévisible. Les propriétaires espèrent qu'il n'y aura pas de frais imprévus, surtout s'ils ont acheté une maison à la limite

de leurs moyens. Ils deviennent riches en maison et pauvres en liquidités. Cette situation est de plus en plus fréquente. À la fin du mois, il ne leur reste pas beaucoup d'argent pour vivre.

Roma : Pouvez-vous me préciser certains de ces frais? Revenons à l'achat, qui pourrait vous réserver une surprise par rapport à la location.

Preet : L'une des surprises les plus marquantes, si vous achetez peut-être une maison plus ancienne, concerne les fondations. Les frais de réparation peuvent être énormes. Par exemple, s'il y a une fissure dans les fondations, il faut régler le problème. Il en coûte de 15 000 à 35 000 dollars pour une réparation tout ce qu'il y a de plus banale. Mais si la situation est plus critique, le coût peut approcher les 100 000 dollars. J'ai déjà vu des factures de réparation de fondations de 100 000 dollars. Beaucoup de gens, évidemment, n'ont pas cette somme. Mais ça tombe bien, le marché immobilier est en plein essor depuis 20 ans. Dans certains cas, les gens ont une valeur propre considérable dans leur maison. Donc, ils empruntent avec leur marge de crédit. Encore une fois, c'est tout à fait logique. Cette méthode fonctionne tant que la valeur des biens immobiliers augmente. Or, il faut que les gens comprennent que ce ne sera pas toujours le cas. En plus, si la maison a été achetée récemment, le propriétaire n'a pas eu le temps d'accumuler la valeur propre nécessaire. Pour quelqu'un qui arrive maintenant sur le marché, que beaucoup pourraient qualifier de très actif, la valeur de la maison n'augmentera probablement pas de façon aussi soutenue qu'au cours des 20 dernières années. Cela pourrait avoir un impact financier négatif.

Roma : Donc, vous êtes locataire et vous avez déjà écrit sur cette situation pour nous il y a quelques années. C'est un article très populaire. Dans l'immeuble dans lequel vous louiez, le stationnement commençait à s'effondrer, vous vous souvenez? Les réparations s'annonçaient extrêmement coûteuses. Quel impact cela aurait-il sur vous, locataire?

Preet : Cela n'a pas eu d'impact direct sur moi. Aucun changement immédiat, aucune facture spéciale. C'était au propriétaire de s'en occuper. Par la suite, les frais de copropriété ont augmenté. Mon propriétaire est venu me dire qu'il devait augmenter le loyer cette année parce que les frais de copropriété avaient été portés à 60 ou 65 cents le pied carré, quelque chose comme ça. Il m'a dit qu'il devait répercuter cette augmentation sur mon loyer. La hausse a été de 50 dollars, environ. C'était donc beaucoup plus facile à gérer et je n'ai pas eu à m'inquiéter pour ma trésorerie. On peut dire que c'est beaucoup plus facile à digérer. Pour les propriétaires, la situation est différente. Un condo plus tout jeune. Il faut faire une réparation importante. Les copropriétaires se réunissent et disent, d'accord, cette réparation va coûter un million de dollars pour cet immense immeuble qui compte des centaines d'appartements. Ce n'est sans doute pas un cas rare. Tous les copropriétaires sont concernés. Cette augmentation pourrait prendre la forme d'une hausse des frais périodiques en vue de bonifier le fonds de réserve. Il pourrait aussi s'agir de frais spéciaux que tout le monde devrait acquitter immédiatement. L'impact sera donc bien plus fort si vous êtes propriétaire que si vous êtes locataire. Louer, c'est éviter tout stress de ce point de vue. Je ne dis pas que la location permet d'éviter totalement le stress et l'anxiété, mais cela ne se compare pas au fait d'être propriétaire.

Roma : Bon, alors changeons un peu d'angle d'étude. La propriété est très souvent présentée comme de l'épargne forcée et comme le moyen principal pour la plupart des gens de bâtir leur patrimoine. Que pensez-vous de ce vieil argument selon lequel la propriété constitue le meilleur programme d'épargne?

Preet : Je pense que cela a bien fonctionné pour de nombreuses générations de Canadiens. Pour plusieurs raisons, dont la hausse continue de l'immobilier. Beaucoup de gens croient que je suis vigoureusement opposée à la propriété, ou que je suis une inconditionnelle de la location. C'est faux. Je pense que les deux options sont tout à fait valables. Selon votre situation, il ne doit y avoir aucune honte à être locataire. Si quelqu'un veut être propriétaire, c'est parfait, tant qu'il ne s'approche pas trop de ses limites. Le fait qu'il s'agisse d'épargne forcée est donc vraiment essentiel. Si vous deviez faire une comparaison mathématique avec, par exemple, un versement hypothécaire et des frais mensuels de 4 000 dollars pour acheter une maison, pour louer une maison similaire, le loyer serait peut-être d'environ 3 000 dollars. Tout le reste s'annule. La différence est donc de 1 000 dollars par mois. Un grand nombre des calculs qui prétendent que la location est préférable supposent que vous prenez ces 1 000 dollars par mois et que vous les placez religieusement dans un portefeuille d'investissement qui va fructifier à un rythme assez rapide. Cette façon de penser pose deux types de problèmes majeurs. Il est beaucoup plus facile de sauter sa contribution volontaire au portefeuille d'investissement que de sauter un paiement hypothécaire. C'est le premier problème. Le deuxième, c'est que, en matière de placement, je ne peux pas compter le nombre de fois où, après un passage à la télévision pour parler du marché, par exemple, et avoir dit qu'un portefeuille équilibré, au cours des 30 dernières années, a eu un rendement de six ou sept pour cent, j'ai été inondé de messages me disant que je ne savais pas de quoi je parlais. Plusieurs m'ont dit avoir investi pendant 30 ans et constater que leur taux de rendement est nul. Par conséquent, il ne suffit pas de placer son argent pour obtenir le même taux de rendement que le marché. Il y a deux côtés à cette équation. Vous devez en tenir compte et être vraiment honnête avec vous-même. Si votre raisonnement est qu'il est financièrement plus avantageux de louer et d'investir la différence, allez-vous réellement investir la différence? Et allez-vous investir votre argent avec prudence?

Roma : Disons que c'est le cas. Disons que vous versez avec régularité une partie de chaque chèque de paie ou un montant mensuel fixe dans un compte à cet effet. Présentez-nous une feuille de route pour réussir financièrement en tant que locataire.

Preet : D'accord. De nombreuses variables peuvent modifier l'équation, car c'est une comparaison à long terme. Prenons un horizon de 25 ans. La personne moyenne rembourse son hypothèque en 22 ans, mais adoptons tout de même l'horizon de 25 ans. Il faut tenir compte de certains facteurs. Tout d'abord, la plupart des gens qui achètent une maison aujourd'hui ne vont pas y rester 25 ans. Le coût des multiples déménagements a des conséquences non négligeables sur votre valeur nette finale. Vous devez tenir compte du fait que vous allez ou non rester longtemps dans cette maison. Prenons deux maisons comparables. Vous déterminez que la location coûte beaucoup moins cher et vous investissez la différence entre la location et l'achat. C'est une situation fréquente dans les villes où les prix ont beaucoup augmenté, mais où la hausse des loyers n'a pas été aussi forte parce que, ne l'oubliez pas, les loyers sont davantage liés aux revenus. Les loyers ne peuvent donc augmenter que jusqu'à un certain point, auquel les gens se disent qu'ils ne peuvent pas se permettre de ne pas avoir d'argent pour couvrir leur loyer mensuel. En fait, avec une hypothèque, vous louez de l'argent, alors qu'avec un loyer, vous louez un espace. Ces deux entités peuvent donc fortement diverger l'une de l'autre. C'est le cas dans les villes en surchauffe comme Toronto et Vancouver, entre autres. Dans ce cas, si vous placez avec régularité dans un portefeuille équilibré la différence pour des biens immobiliers similaires entre le coût de la propriété et le coût de la location, vous obtiendrez une augmentation très similaire de la valeur nette. Comme je l'ai dit, cette comparaison est basée sur les taux de rendement historiques de l'immobilier et des portefeuilles d'investissement. Quels seront ces taux de rendement à l'avenir? Je n'en ai aucune idée.

Si l'immobilier poursuit sa croissance au rythme des dix dernières années, il sera très facile de démontrer que l'immobilier est plus avantageux. Mais selon moi, ce taux de croissance des dix dernières années n'est pas viable. Tout simplement parce que le prix moyen des maisons finirait pas dépasser trois ou cinq millions de dollars. Et comme les revenus n'augmentent pas à un rythme similaire, c'est tout simplement impossible. Selon moi, il faut donc tenir compte du fait qu'il est douteux que la croissance de l'immobilier se poursuive à un rythme aussi élevé qu'au cours des dix dernières années. C'est un facteur extrêmement important de cette équation. Et il y a une chose que je veux vraiment souligner, et qui je crois aidera à bien faire comprendre cet aspect. J'ai beaucoup parlé avec quelqu'un qui s'appelle John Robertson, dont le blogue s'appelle *The Value of Investing*. Il m'a dit une chose qui, selon moi, mériterait d'être soulignée plus souvent. Imaginez un scénario hypothétique de maisons identiques, côté à côté. L'une est à vendre, l'autre à louer. La maison est à vendre pour 500 000 dollars. Si je vous dis que la maison d'à côté est à louer pour 500 000 dollars par mois, vous allez conclure qu'aucune personne saine d'esprit ne la louera. Et personne ne vous contredira. Mais si je vous dis que le loyer de cette maison est d'un dollar par mois. Personne ne voudra ne pas la louer. Tout le monde dira : « Bien sûr, je vais louer cette maison. » C'est une évidence. Dans cet exemple, je pense que personne ne contesterait ces deux choix. Mais cela signifie, de façon implicite, qu'il y a un point de croisement au-delà duquel il est plus logique de louer. Ce qu'il faut, c'est trouver ce point de croisement. Ce point sera légèrement différent pour chaque ville, parce que les prix, et les revenus, sont différents. Les taux d'intérêt sont également un facteur. Il s'agit donc de déterminer ce point de croisement. Dans les villes en surchauffe, compte tenu du ratio prix/loyer, la situation est difficile.

Roma : Je pense que l'un des points où vous voulez en venir, c'est que si vous épargnez et investissez de façon conscientieuse, vous ne ferez pas figure de perdant financier à la fin de votre vie de locataire.

Preet : Oui, et il y a beaucoup d'autres avantages. Aujourd'hui, la mobilité professionnelle est importante et de nombreuses études montrent que le fait d'être propriétaire est en réalité mauvais pour la carrière, d'une certaine manière, car vous avez moins de chances de déménager si vous êtes propriétaire. Il y a des possibilités dont vous ne pouvez pas profiter parce que vous ne voulez pas quitter un endroit où vous avez pris racine.

Roma : Sadiya, qui est membre de la génération du millénaire et avec qui nous avons parlé pour cet épisode sur la location, a compris bien des choses et a été rassurée par son séjour récent à Berlin. Elle nous a dit qu'à Berlin, il est tout à fait normal que les gens restent locataires toute leur vie. Cela l'a confortée dans sa décision de rester locataire.

Preet : Il y a donc des aspects culturels. Il y a aussi des aspects réglementaires qui influent sur le pourcentage de propriétaires dans le monde. Si vous regardez les pays dans lesquels le pourcentage de propriétaires est le plus élevé, ce sont généralement les pays d'Europe centrale et d'Europe de l'Est, la Roumanie par exemple. Le pourcentage de propriétaires y est d'environ 96 %. Mais il y a aussi des familles multigénérationnelles qui vivent dans la même maison au Canada. Je crois que le taux est actuellement d'environ 63 %.

Roma : Sadiya a évoqué le fait que l'accession à la propriété serait liée à une sorte de progression naturelle de la vie. Vous savez, vous trouvez un partenaire, vous avez des enfants, vous devenez propriétaire. Ma question est donc la suivante : est-il possible d'élever une famille au Canada en étant locataire?

Preet : Encore une fois, c'est une question de point de vue. C'est une situation tout à fait normale dans de nombreux pays. La question ne s'y pose même pas. Il y a différents critères à respecter pour être un « adulte ». Je remets en question cette façon de voir les choses, même si elle est très répandue. Je sais que beaucoup de gens racontent des histoires d'horreur d'expulsions et de locataires obligés de déménager, mais je dirais qu'on parle beaucoup plus de ces situations que des cas où tout se passe bien. Je loue le même appartement depuis huit ans. Je n'ai jamais eu de problème avec mon propriétaire. Sans aucun doute, on peut dire que j'ai de la chance. Mais être locataire à long terme est quelque chose de faisable, même avec une famille. Je crois que cela deviendra de plus en plus la norme, car compte tenu du prix des maisons actuellement, l'achat n'est tout simplement pas une option financière pour bien des gens.

Roma : Je m'interroge entre autres au sujet de la COVID. Nous constatons des changements en immobilier. Il est certain que la COVID et la pandémie ont changé la situation des locataires. Comment voyez-vous cette évolution?

Preet : Oui, les loyers baissent dans certaines régions, partout au pays. Nous constatons aussi que les gens qui ont acheté de très petits appartements les détestent maintenant, surtout avec la COVID. Nous avons constaté une grande faiblesse des prix des microcondos. Le reste du marché immobilier défie encore la gravité. Cela illustre l'ampleur des inégalités dans la société. Vous savez, si vous êtes dans la tranche supérieure des revenus, vous pouvez travailler à la maison, avec votre ordinateur. Votre revenu n'a sans doute pas baissé, votre revenu disponible a peut-être même augmenté parce que vous n'arrivez pas à dépenser l'argent que vous auriez dépensé autrement. Vous ne voyagez pas. Il vous reste donc, dans certains cas, 10 000 ou 20 000 dollars de plus à la fin de l'année parce que, normalement, vous auriez voyagé. En revanche, ceux qui sont au bas de l'échelle des revenus ont été durement touchés. Il y a une chose que nous constatons, sans l'ombre d'un doute : le fléchissement des loyers. Et si vous n'êtes pas obligé de rester dans votre logement parce que vous êtes locataire, vous pourriez avoir envie de négocier avec votre propriétaire pour tenter de faire diminuer votre loyer. Et beaucoup de gens ont réussi, je le sais, surtout à Calgary parce que la ville a été touchée par plusieurs tempêtes, notamment la chute des prix du pétrole. Je connais beaucoup de gens qui ont réussi à négocier des loyers plus avantageux avec leur propriétaire. Si votre propriétaire n'est pas prêt à faire un geste, ou si c'est un négociateur coriace, il vous suffit de jeter un coup d'œil aux autres offres, autour de vous. Vous pourriez peut-être améliorer votre lieu de vie pour le même loyer, ou déménager dans le même type d'appartement et payer un peu moins cher. Je ne pense pas que cela se produira souvent, mais c'est une occasion ou un exemple de la façon dont la marge de manœuvre en matière de loyer peut parfois aussi être avantageuse.

Roma : Dernière question. De quels aspects quelqu'un qui ne sait pas s'il veut continuer à louer ou s'il devrait acheter doit-il tenir compte, en dehors des chiffres?

Preet : Je pense qu'en ce moment, si vous pensez de plus en plus à acheter une propriété, à être propriétaire, vous devez vous demander pour qui vous achetez. Achetez-vous pour le mode de vie que vous recherchez en ce moment, ou pour ce que vous serez dans 10 ans, qui est peut-être dans une nouvelle relation, avec des enfants? Ou pour quelqu'un d'autre encore?

Malheureusement, il y a une énorme différence de coût entre ces deux modes de vie. La différence entre votre façon de vivre lorsque vous êtes jeune et célibataire et votre mode de vie lorsque vous commencez votre vie de famille et que vous pensez à vous installer près de bonnes écoles, par exemple, engendre une grande différence sur le plan du prix

dans le type de maison que vous envisagez. L'un des problèmes que peut poser le fait d'essayer d'accéder à tout prix à la propriété est que vous devrez assumer toutes sortes de coûts qui entameront sérieusement la croissance de votre valeur nette au fil du temps. Permettez-moi donc de vous donner un exemple. Beaucoup de gens sont donc conditionnés à acheter une maison. Si vous n'êtes pas propriétaire, vous n'êtes pas bon, vous n'êtes pas un adulte. Alors, ils achètent un microcondo pour commencer, parce que c'est tout ce qu'ils peuvent se permettre à ce moment. Ensuite, ils rencontrent quelqu'un, qui a également acheté son propre microcondo. Ils se rendent compte qu'ils ne pourront pas vivre tous les deux dans l'un ou l'autre de ces condos. Ils concluent qu'ils doivent vendre les deux microcondos, ou alors les louer et trouver leur propre appartement pour y vivre ensemble. Cela représente un pas de plus. Cela devient plus sérieux. Peut-être vont-ils se marier, décider d'avoir des enfants, auquel cas il faudra déménager à nouveau pour trouver un logement qui correspondra à ce nouveau mode de vie. Je connais donc beaucoup de gens qui ont déménagé deux, trois ou quatre fois en quelques années. Dans un tel cas, les coûts de transaction pèsent énormément. Par exemple pour déménager. Pour vendre une maison, acheter une maison, cela représente 10 à 15 % de la valeur de la maison que vous quittez. C'est donc un autre élément à considérer, car la propriété représente un engagement important. Il faut tenir compte d'un grand nombre de facteurs pour choisir la maison dans laquelle, avec un peu de chance, vous vivrez pendant au moins 10 ans. Ainsi, si vous pensez à ce que vous allez vivre à cet endroit pendant plusieurs années, compte tenu de la différence entre l'achat et la location, renoncer à la liberté d'action de la location ne semble pas très prudent pour beaucoup de jeunes Canadiens.

Roma : Merci, Preet. J'adore ce dernier conseil.

Rob : Pour conclure, voici quelques éléments à retenir de cet épisode.

Un : La location est une solution rationnelle si on ne peut pas se permettre d'acheter une maison, mais elle a aussi ses propres vertus. Vous êtes mobile, vos coûts sont prévisibles et vous n'avez pas à vous occuper de l'entretien d'une propriété.

Deux : Est-il possible d'être un locataire fortuné? Bien sûr. Il suffit de faire preuve de discipline en investissant l'argent que vous économisez, car vous n'avez pas à payer d'impôts fonciers, d'entretien et de maintenance.

Trois : Considérez les avantages d'être locataire dans l'économie post-pandémie. Les loyers ont diminué dans certaines villes, ce qui signifie que les économies par rapport à la propriété sont encore plus importantes.

Merci d'avoir écouté cet épisode de Test de résistance.

Je m'appelle Rob Carrick.

Roma : Et je suis Roma Luciw. Cette émission est produite et montée par Amanda Cupido, le mixage et le montage sont assurés par TK Matunda. Notre productrice exécutive est Kiran Rana.

Rob : Si vous avez aimé ce que vous avez entendu, n'oubliez pas de vous abonner, de partager ou de laisser un commentaire sur Apple Podcasts. Bonne année 2021!

Cette baladodiffusion vous a été présentée par Investissements RPC, spécialiste de la gestion de placements. Nous avons pris l'engagement de contribuer à l'éducation financière des jeunes Canadiens, notamment en diffusant de l'information sur notre rôle pour assurer la pérennité du RPC. Pour en savoir plus, visitez le investissementsrpc.com.

