

## L'alternative immobilière : locataire et investisseur

---

*Par Pierre Alberola- Président Omnium Finance*

Nicolas Sarkozy aura réussi à un point insoupçonné à marquer la politique du logement... Si je me limitais à cette affirmation, spécialement après les dernières décisions budgétaires, je doute que tout le monde me suive. Je précise : du slogan, maintes et maintes fois entendu, d'une « France de propriétaires », il aura fait une synthèse définitive de la politique immobilière.

Je vais prendre un vrai risque, celui de l'hétérodoxie. Je ne suis pas d'accord avec cette religion de la propriété, en tout cas sans nuance forte, telle qu'elle nous est désormais présentée. On a oublié que notre pays a bâti sa politique du logement, et ce dès la reconstruction d'après-guerre, sur quatre grands piliers, toujours solides et structurants soixante ans plus tard : certes l'accession libre et l'accession aidée ont été encouragées, mais également le locatif privé et le logement social. C'est même ce choix ouvert, cette originalité française, qui nous a permis de traverser les crises sans dégâts sociaux trop importants. L'Espagne ou le Portugal, qui avaient tout misé sur l'accession, jusqu'à faire entrer dans des parcours d'achat des ménages fragiles, ont conduit au désespoir des millions d'emprunteurs.

A contrario, cessons de présenter le statut de locataire comme un pis-aller, un statut d'attente, quand la propriété serait le projet idéal, la sécurité, le calcul financier parfait. De plus en plus de ménages et d'individus choisissent l'option locative, non par dépit, mais après avoir murement pesé avantages et inconvénients.

La mobilité professionnelle s'accommode bien mieux de la location que de la propriété. Elle se trouve facilitée par la décision rapide de déménager avec un préavis de trois mois, et permet en changeant de quartier ou en traversant la France, de mieux s'adapter à une longue période de chômage comme à une progression de carrière.

La succession et l'imprévisibilité des étapes de la vie qui nous conduisent à passer de plus en plus rapidement du statut de célibataire à celui de couple, puis de famille, puis de divorcé avec ou sans enfants, puis à nouveau de couple et de famille recomposée, et enfin de retraité dont les enfants devenus indépendants ont quitté le foyer, nous imposent une capacité d'adaptation constante dans le choix du logement. Pour se rapprocher de sa famille, de ses amis, de son travail, le locataire prend le contrôle. Il recherche en permanence une ville avec une meilleure qualité de vie, un logement plus spacieux ou moins cher, un logement récent, propre, bien équipé, aux qualités d'isolation thermique et phonique irréprochables.

Enfin financièrement, la location permet d'accéder au logement choisi sans avoir à payer de frais de notaire et d'hypothèque, de taxe foncière et d'intérêts d'emprunt. Elle évite à l'occupant de budgéter des travaux de réhabilitation ou de mise aux normes réglementaires et quand la chaudière doit être remplacée ou la toiture réparée, elle autorise naturellement le locataire à se tourner vers le propriétaire.

Alors que le pouvoir d'achat des français évolue peu depuis plusieurs années, l'augmentation moyenne des loyers sur les douze derniers mois plafonne à moins de 1%\*. La location devient une vraie philosophie de vie, allégée de nombreuses contraintes financières et synonyme de plus de liberté.

.../...

Bref, je m'étonne des discours convenus sur l'accession. Le problème est que ces discours ont des conséquences préjudiciables, à rectifier d'urgence. Les politiques publiques ne doutent jamais qu'il faille soutenir l'accession, alors que le locatif est exposé à tous les vents. Les dispositifs fiscaux pour l'investissement neuf changent et sont menacés, jusqu'à pouvoir être mis à bas, et seul le régime fiscal de droit commun, dit "du déficit foncier" continue d'encourager les propriétaires à rénover leur logement loué.

Agents immobiliers, promoteurs, constructeurs de maisons individuelles, conseils en gestion de patrimoine doivent regarder l'investissement locatif, dans le neuf comme dans l'ancien, comme un produit majeur. Sa compétitivité ne fait aucun doute, à l'heure où les valeurs mobilières inquiètent. On entend que 300 000 logements seraient vacants en région parisienne, et deux fois plus dans le reste du pays: il appartient à la profession de démontrer aux propriétaires de logements non exploités l'intérêt de les louer, et aux autres celui d'investir. Le choix du produit, de sa localisation, l'utilisation judicieuse de la fiscalité pour entretenir et réhabiliter, la délégation de gestion, les assurances pour sécuriser le rendement locatif, tout cela est matière à conseil et à construction d'offres avantageuses.

L'enjeu ? Passer de 80 000 investissements locatifs par an en allure de croisière au double ou au triple : on estime que le parc locatif privé français, de 8 millions d'unités\*\*, devrait être supérieur de 15% pour que les besoins soient satisfaits. En clair, à côté de l'accession, il n'est que temps de s'occuper de l'autre marché, celui de l'immobilier locatif.

L'enjeu est d'abord, au-delà de l'objectif révolu de vouloir rendre tous les français propriétaires, celui, plus urgent, de tous les loger.

Finalement, le projet de vie aujourd'hui le plus souple et le plus sécurisé pour affronter l'avenir pourrait bien être de devenir locataire de sa résidence principale et propriétaire d'un patrimoine immobilier locatif acquis étape par étape par les revenus de son travail.

\* : étude publiée par l'Institut Clameur en août 2011

\*\* : étude publiée par l'Observatoire de la Caisse d'Épargne en 2008. 57% des ménages français sont propriétaires de leur résidence principale, 25% sont locataires du parc privé et 18% locataires du parc social

## **Contact Presse**

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com