

L'immobilier : une passion française



Faut-il encore acheter si on le peut ? Où faut-il acheter ? Faut-il acheter ou louer ? Faut-il acheter pour louer ? C'est à toutes ces questions que Marc Fiorentino a décidé de répondre, point par point. Pierre par pierre... dans "Immobiliez-vous ! Face à la crise, tout sur l'immobilier" Extraits (1/2).

Avec Marc
Fiorentino

Même si les prix ont flambé dans les dernières années, l'amour dévorant des Français pour la pierre ne date pas d'hier. Le bon sens paysan les a poussés depuis des générations à acheter des biens immobiliers. Et à les transmettre. De génération en génération.

Vous n'avez pas tous la chance d'avoir des parents qui vous ont légué un appartement de 200 m² sur le Champ-de-Mars ou une maison sur l'île de Ré, mais vous êtes nombreux à posséder un bien immobilier, même petit, ou à avoir, même si vous devez le partager avec vos frères, vos sœurs et parfois même vos cousins, une maison de famille en province ou à la campagne avec un petit lopin de terre.

Dans toutes les études, les Français expriment une forte aspiration à devenir propriétaires. La hausse des prix a certes freiné récemment cet engouement mais, s'ils ne devaient avoir qu'un bien ou qu'un seul placement, les Français opteraient sans hésiter pour la pierre. Idéalement, un bien situé dans une zone urbaine ou périurbaine. Et ils n'ont pas de préférence entre le neuf et l'ancien (45 % votent pour le neuf, 44 % pour l'ancien). (...)

Le paradoxe français

Puisque les Français aiment tant l'immobilier, ils devraient détenir le record mondial de taux de propriété... et pourtant non. Ils sont assez mal placés par rapport aux autres pays développés et même en queue de peloton de la zone euro. En Espagne, 83 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale ; en Italie, 72 % ; quant aux États-Unis, on est à un taux de 66 %.

Cela s'explique assez facilement :

- en France, les conditions d'obtention de prêts à la propriété sont plus drastiques. Heureusement. On connaît les conséquences désastreuses de la politique de crédit facile aux États-Unis ou en Espagne. Les durées de crédit en France sont également traditionnellement plus courtes ;

- d'autre part, en France, le système de logement social est très développé et permet à des ménages défavorisés de louer dans des conditions plus avantageuses et donc, même s'il y avait une maigre possibilité qu'ils puissent le faire, de ne pas chercher à acquérir

leur résidence principale.

On remarque que les pays en queue de peloton comme la France mais aussi l'Allemagne (46 % de propriétaires) ou les Pays-Bas (56 %) sont ceux dont le parc de logements sociaux est le plus important. À titre d'exemple il y a 4 millions de logements sociaux en France soit près de 15 % du parc total, 2 % seulement en Espagne.

Être propriétaire : une aspiration profonde

Les rapports annuels de l'observatoire immobilier Cetelem sont une précieuse source d'informations. On découvre ainsi qu'en France **être propriétaire c'est** :

- une priorité pour 34 % des personnes interrogées ;
- un rêve pour 25 % ;
- une évidence pour 20 % ;
- pas crucial pour 9 % ;
- trop de contraintes pour 5 % ;
- « qu'importe ! », 4 % ;
- sans opinion, 2 %.

46 % des personnes interrogées considèrent l'achat d'un bien immobilier comme un objectif à plus ou moins long terme. Et le rêve absolu, c'est la maison individuelle, citée dans 83 % des cas.

Toujours dans la même enquête, et dans des études complémentaires, **on découvre les motivations de l'accession à la propriété** :

- se sentir chez soi ;
- constituer un patrimoine ;
- assurer sa retraite ;
- assurer l'avenir de sa famille ;
- économiser les loyers ;
- avoir un investissement sûr ;
- profiter de prix intéressants ;
- profiter de taux d'intérêt favorables ;
- profiter d'un apport important (don, héritage...) ;
- accompagner un changement de situation professionnelle ;
- accompagner un changement de situation familiale ;
- bénéficier d'une fiscalité avantageuse ;
- suivre l'exemple de son entourage.

Depuis 2009, c'est clairement le besoin d'assurer sa retraite et de se garantir un logement en cas de difficulté qui a pris le pas sur les autres motivations. Nathalie Kosciusko-Morizet, alors ministre du Logement, déclarait d'ailleurs en mai 2011 que « posséder son toit est une forme d'assurance-vie ».

C'est d'autant plus vrai qu'avec la crise de 2008, la crise des banques et maintenant la crise des États, tous les autres placements ont perdu en crédibilité. À part peut-être encore l'or.

Autre avantage essentiel pour les Français : l'immobilier accroît la protection familiale. Le conjoint et les enfants sont en effet couverts par les assurances décès-invalidité dont la souscription est obligatoire. En clair, si vous mourez, votre famille hérite et le crédit peut même disparaître...

Conclusion

90 % des Français estiment que la meilleure solution, si on a le choix, est d'être propriétaire de son logement... Ce n'est plus de l'amour, c'est même plus de la passion, c'est de la rage !

