

**Selon les chiffres de l'INSEE (2018) environ 58% des français sont propriétaires de leur résidence principale avec ou sans crédit.**

Depuis de nombreuses années, notre culture d'investissement est basée en premier lieu sur l'immobilier.

Si le premier investissement est l'achat de la résidence principale, quand les capacités le permettent, l'investissement dans des biens "locatifs" s'est généralisé, dans le but d'accroître ses revenus, d'augmenter son patrimoine ou encore de se préparer une retraite complémentaire.

A ce titre, le législateur, sous couvert d'une pénurie de logement (essentiellement dans les grandes agglomérations), incite, par le biais de lois fiscales plus ou moins attrayantes, les citoyens qui le peuvent, à investir dans l'immobilier locatif.

L'attrait d'une possible réduction d'impôt conforte l'investisseur dans l'idée qu'il a effectué un bon investissement, en bon père de famille, et si l'on ne regarde que la partie émergée de l'iceberg, il a raison.

D'un point de vue patrimonial, investir dans un bien à vocation locative est une très bonne chose, cela permet de faire financer par un tiers (locataire) tout ou partie de son propre investissement.

D'autant plus si le financement de cet investissement utilise le levier du crédit immobilier. Au vu du coût de "l'argent" à ce jour, il n'y a pas ou peu d'intérêt à le financer en utilisant tout ou partie de ses liquidités.

Mais attention au revers de la médaille, l'investissement effectué, le bien à vocation locative va générer des charges et un revenu complémentaire appelé un "revenu foncier" qui lui-même va générer un accroissement du revenu net global imposable (RNGI) servant au calcul de l'impôt sur le revenu.

**Alors oui, il y a plein de bonnes raisons d'investir dans la pierre mais en prenant en compte l'ensemble des paramètres, et après analyse, la rentabilité n'en est pas vraiment une.**

Depuis la mise en place des lois fiscales incitatives ou chaque ministre a donné son nom à un dispositif, tout un chacun reçoit régulièrement voire quotidiennement des offres d'investissements en Loi Pinel ou Loi De Normandie (dernières en date) toutes plus alléchantes les unes que les autres mettant en avant les réductions d'impôts liées à l'investissement.

Bien que certains contestent cet adage, avant tout investissement immobilier il faut regarder les 3 paramètres les plus importants, qui sont :

« L'emplacement, l'emplacement, l'emplacement ».

Pourquoi la priorité de la majorité des investisseurs est la pierre ?

Tout simplement parce que ce sont des actifs réels, tangibles, qu'on peut toucher contrairement à un portefeuille financier plus virtuel. Aussi bizarre que cela puisse paraître, on l'aime car il est, par définition, immobile.

Bien que plus attiré par les marchés financiers et leurs possibilités de rendement, j'ai moi-même cédé aux sirènes de la pierre.

## Les contraintes

Que ce soit la résidence principale, un bien à vocation locative ou encore une résidence secondaire, il y a un paramètre qui ne change pas : c'est l'entretien.

Sous peine qu'il perde de la valeur, l'investisseur se doit de dépenser car il y aura toujours des travaux plus ou moins importants à réaliser pour garder la valeur et l'intégrité du bien. La décision ne portera que sur le choix de l'exécutant, soi-même ou une entreprise.

A l'inverse, un portefeuille d'actions n'a besoin d'aucune maintenance, aucune obligation d'injecter des fonds pour conserver les actions.

L'investisseur injectera de nouveaux fonds pour se diversifier ou étoffer son portefeuille et surtout quand il l'aura décidé, pas quand il y sera obligé pour maintenir son bien en l'état.

## Le monde d'avant

A grand renfort d'exemple, on connaît tous quelqu'un qui a réalisé d'énormes plus-values grâce à l'immobilier.

Beaucoup de nos aînés nous ont souvent dit « d'arrêter de jeter l'argent par les fenêtres » et d'investir en prenant un crédit sur 20 ans voire plus.

Si le conseil est bon, il est quand même nécessaire de se replacer dans le contexte de l'époque où le marché de l'immobilier était totalement différent.

En parallèle, nos aînés ont profité de la longue période de baisse des taux permettant de renégocier régulièrement son prêt. En contrepartie, cela a eu l'effet pervers de faire monter les prix des biens immobiliers. Sur les 10 dernières années certains prix ont été multipliés par trois.

A l'inverse les loyers n'ont pas augmenté dans la même proportion rendant l'investissant bien souvent moins intéressant et surtout réduisant d'autant la capacité à investir. A ce titre depuis 2011 on remarque une certaine stagnation dans le nombre d'accédant à la propriété.

En parallèle, dans leur calcul, nos aînés ne tenaient aucun compte des dépenses liées à l'entretien du bien ou encore des différents impôts payés pendant toute la durée de détention.

## Retour à la réalité

Il est bien connu que la majorité des français déteste le risque mais adore « la pierre » ou encore le fonds euros dont nous sommes le seul pays à bénéficier.

Si comme les marchés financiers, on évaluait en temps réel la valeur d'un bien immobilier, on s'apercevrait rapidement qu'il perd de sa valeur quotidiennement.

Ces quelques dizaines d'euros de perte quotidienne dû à l'usure des peintures, des huisseries, impôts et taxes diverses, des provisions pour gros travaux, la clôture, etc... diminuent mécaniquement la valeur du bien jusqu'au moment où le propriétaire « sortira son chéquier » pour redonner sa valeur à son investissement.

Ces quelques dizaines d'euros de perte quotidienne, qui peuvent représenter sur la durée des milliers d'euros, n'ont aucun impact sur l'investisseur puisqu'elle représente la partie immergée de l'iceberg. Elles sont totalement invisibles donc non prises en compte dans le calcul de la rentabilité.

Paradoxalement, l'investisseur dont le portefeuille perd 8% sur les marchés risque de paniquer. Pourtant, dans la majorité des cas, il récupérera rapidement sa perte passagère sans avoir un quelconque réinvestissement à effectuer.

Pourtant dès l'achat de son bien immobilier, l'investisseur a déjà perdu 8% de frais de notaire qu'il ne récupérera jamais.

## Oui l'immobilier est un très bon investissement, mais...

Bien entendu, il n'est pas question de dire que l'immobilier est un mauvais investissement ne serait-ce que pour le confort psychologique qu'il apporte.

Néanmoins, un investissement immobilier ne doit pas répondre qu'à des aspects financiers mais aussi à des objectifs personnels, des projets à long terme mais aussi à court terme ou moyen terme.

Il doit entrer dans un projet patrimonial : n'avoir que de l'immobilier, c'est aliéner l'ensemble de son patrimoine car, par essence, il n'est pas liquide.

Il convient donc toujours de penser à équilibrer, autant que faire se peut, le patrimoine financier et le patrimoine immobilier afin de conserver des marges de manœuvres.

Il convient aussi de penser en amont aux revenus qu'un bien immobilier pourrait générer et qui peut avoir un impact non négligeable sur les charges qui pèsent sur le foyer fiscal sans parler d'une éventuelle future transmission.

**Dernier point important et bien souvent négligé, tenir compte dans le projet d'investissement de la possible revente du bien à court, moyen ou long terme et des frais qui y sont liés.**

