

LOUER OU INVESTIR DANS SA RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

Par Sonia Johnson Rhule

AU FIL DES ÉPOQUES, IL EXISTE TOUJOURS UN MARCHÉ DE LOCATAIRES ET UN AUTRE DE PROPRIÉTAIRES, MAIS AUJOURD'HUI, CETTE DÉCISION N'EST PLUS AUSSI TRANCHÉE ET NE PREND PLUS LA MÊME FORME. QUELLES EN SONT LES PRINCIPALES RAISONS ? RETROUVEZ L'ÉCLAIRAGE DE MONSIEUR PHILIPPE DESCAMPIAUX DONT L'ENTREPRISE, DESCAMPIAUX DUDICOURT, CÉLÈBRERA LES 75 ANS EN 2020 !

BIEN ACHETER



QUAND ON EST JEUNE, L'AVENIR EST ÉTERNEL !

Investir dans la pierre, oui, mais pas à n'importe quel prix ! Cette philosophie ressemble à celle de Lisa, 23 ans, installée à Lille pour ses études. « *Je n'ai pas envie de devenir propriétaire, ni maintenant, ni à long terme. Ma raison, comme beaucoup de jeunes de mon âge, est liée aux incertitudes économiques actuelles* » explique-t-elle, avec un brin de fatalisme. « *Même si nos parents avaient pour seule ambition d'accéder à la propriété, notre projet de vie se révèle différent. Pour nous, cela apporte plus de contraintes que d'opportunités.* » Tous les jeunes que nous avons rencontrés ne partagent pas cette opinion et certains s'imaginent volontiers dans une maison bien à eux, remplie de rires d'enfants !

CE CHOIX EST-IL UNE QUESTION DE CARACTÈRE ?

« Je n'ai pas investi assez tôt dans l'immobilier alors que ma carrière professionnelle a toujours été stable et réussie. Ce n'était pas non plus à cause d'un manque d'opportunité. », raconte Carinne, 39 ans. « J'hésitais trop longtemps et le temps a passé, sans que je ne m'en rende compte. Aujourd'hui je suis propriétaire depuis seulement un an, si c'était à refaire, vraiment, si c'était à refaire... »

Autour de vous les avis divergent, les expériences de vie aussi. Impossible de se fixer, aucune envie de se sentir prisonnier, la joie d'emménager dans des espaces à chaque fois différents sont les points mis en avant par les locataires endurcis. Ces derniers peuvent choisir par exemple de garder leur résidence principale flexible et d'investir sur une surface plus petite vouée à la location, ou encore de s'offrir une maison de vacances.



En revanche, s'engager dans l'achat de sa maison ou de son appartement, même à la sueur de longues années de crédit, est le choix réalisé par la majorité des ménages qui peuvent l'assumer. Se sentir chez soi, faire les travaux que l'on veut et surtout pouvoir se constituer un capital : utile pour revendre un jour, réaliser une plus-value ou plus simplement pour transmettre un bien à ses enfants.

Comme toute décision, il est conseillé de bien s'informer ! Les professionnels vous accompagnent dans cette démarche.



PETIT ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DU PROFIL DES EMPRUNTEURS ENTRE 2016 ET 2017

- Montant moyen du prêt : 216 633 € / 199 699 €
- Apport moyen : 14 234 € / 20 729 €
- Transaction moyenne : 230 867 € / 220 428 €
- Durée moyenne du prêt : 19,5 ans / 19,1 ans
- Revenus nets moyens du foyer : 5 134 € / 5 401 €
- Âge moyen : 36,9 ans / 37,3 ans
- Part des primo-accédants : 71 % / 68 %
- Moins de 35 ans : 45 % / 44 %
- Moins de 30 ans : 25 % / 22 %

Source : Meilleurtaux.com



DES CRITÈRES TRÈS DIFFÉRENTS !

Pendant la recherche d'une location, la pression est moindre. Un bon garant, une situation professionnelle solide et le monde est à vous ! Dans le cas d'une recomposition familiale par exemple, il est alors plus facile de se concentrer sur la taille et la location géographique de son bien, le loyer, les charges, mais aussi l'état des équipements, la consommation énergétique, les diagnostics immobiliers ou encore la fraîcheur des murs. Et puis si tout cela ne convient plus, un simple préavis de 1 ou 3 mois est nécessaire pour changer de lieu ou de murs.

Pour un achat, il faut prévoir plusieurs mois et de nombreuses démarches administratives. Lors de la recherche, l'emplacement est essentiel mais il doit répondre à votre envie d'aujourd'hui...et de demain. Quand les enfants seront plus grands, si vous changez de profession ou de lieu de travail ou encore le budget à prévoir en cas d'agrandissement. Il est tentant d'imaginer aussi les améliorations de votre espace avec le temps. En effet, après ces quelques étapes, une période minimale de 5 ans est conseillée après l'acquisition d'un bien. Cette durée permet d'amortir les différents investissements réalisés, notamment les frais de notaire.

Enfin, l'achat locatif doit répondre au meilleur rendement possible. Commencer tôt est un choix stratégique quand la situation le permet. L'état du bien, son prix d'achat et celui du futur loyer à évaluer, les améliorations à effectuer pour optimiser la location, la gestion locative et le choix du professionnel pour gérer cette aventure, sont les principaux critères à prendre en compte.

4 QUESTIONS

À MONSIEUR PHILIPPE DESCAMPIAUX,

PRÉSIDENT DE LA S.A.S
DESCAMPIAUX DUDICOURT



DEPUIS 1997 OÙ VOUS AVEZ REPRIS LA DIRECTION DE L'ENTREPRISE FAMILIALE, AVEZ- VOUS OBSERVÉ UNE ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ PAR RAPPORT AU CHOIX EFFECTUÉ POUR SA RÉSIDENTIE PRINCIPALE ?

Le changement sociétal est manifeste, les couples se forment plus tard, comme la constitution de la famille et les naissances des enfants. Nous devons aussi mentionner le nombre de séparations qui augmente. Aujourd'hui, les carrières se font avec des changements de postes et même de métiers, entraînant des reformatons et une certaine mobilité. De plus, les frais inhérents à l'acquisition d'un bien ne permettent pas de modifier le lieu d'habitation trop fréquemment. Néanmoins, le rêve de devenir propriétaire de sa résidence principale, sur le même modèle que ses parents et grands-parents, reste l'objectif de la majorité de nos clients.

LOCATION OU ACHAT, EST-CE SEULEMENT UNE QUESTION D'ÂGE ? OU PEUT-ON INVESTIR À N'IMPORTE QUEL MOMENT DE SA VIE ?

Oui nous le pouvons et je le crois fortement ! Le temps est le seul allié de l'investissement dans la pierre, commun à tous ! Les jeunes ont du mal à se projeter dans l'avenir, mais un investissement locatif, sur 20 ans par exemple, avec un petit apport et de faibles mensualités, permet de rester locataire sur une résidence principale ! Je suis souvent à l'écoute de mes salariés et je peux vous citer de nombreux exemples et contre-exemples, montrant qu'aucune règle n'existe et que les degrés de maturité et de choix de vie diffèrent selon les gens et non selon les générations.

LA RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE VOTRE SOCIÉTÉ MONTRE UNE CERTAINE HARMONIE ENTRE LES VENTES, LES LOCATIONS ET LA GESTION LOCATIVE. EST-CE LA CONSÉQUENCE D'UNE BONNE ADAPTABILITÉ ?

Oui, notre expertise est installée autour de ces marchés qui assurent nos résultats. Et en même temps, il est vrai que nous avons toujours essayé de nous adapter et de répondre à tous les besoins, à toutes les situations de vie qui entourent le logement. Notre stabilité se différencie par cette globalisation de l'offre et par une certaine audace, comme celle de proposer un service de rénovation de notre parc locatif clé en main, qui permet de minimiser les vacances locatives de nos propriétaires-bailleurs. Cette année par exemple, 140 à 160 logements sont passés par cette solution.

EN UN MOT, QUE CONSEILLEZ-VOUS AUX ÉTUDIANTS QUE VOUS ACCOMPAGNEZ EN LICENCE PRO DE L'IMMOBILIER ?

Je leur dis que ce métier est passionnant surtout s'ils préfèrent s'intéresser à leurs clients avant de s'intéresser à leurs biens...