

Etre propriétaire, un bon choix économique ? Vers une évolution du rapport entre acquisitif et locatif ?

Roland GILLET

Professeur à la Sorbonne (Paris 1) ainsi qu'à l'ULB (Solvay)

Expert au niveau international

RBDL – LLN - 22 novembre 2016

1/ Décision d'investissement versus décision de financement

- Remarques préliminaires: Modigliani - Miller !!!
- Un seul principe simple en la matière !
- Mais Taux sans risque souvent $>$ taux net d'emprunt ménage (et entreprise) !
 - ▶ Références :
 - ▶ – R. Cobbaut, R. Gillet et G. Hübner : La Gestion de portefeuille, De Boeck, 2^{ème} Ed, 2015
 - ▶ – J. Chrissos et R. Gillet : Décision d'investissement – 4^{ème} Ed, Pearson, 2016.
- Quid en période de taux très faible : inflation, myopie & risque de bulles ?

2/ Des risques de l'immobilier résidentiel en période de crise !!!

- Consommation versus investissement... : le rêve de beaucoup de ménages !
- Ou comment troquer la prime de risque de l'immobilier résidentiel contre une prime de Luxe ?
- Politique de droit à la propriété à levier (fiscalité) versus d'accès à un logement décent !
- Etudes FMI, OCDE, The Economist et Banques nationales... Et de leurs interprétations abusives !!!

2/ Des risques de l'immobilier résidentiel en période de crise !!!

- Et des statistiques affichées : Prix versus Transactions/Stock !
- Des USA en 2008 au reste de la planète, Chine, Golfe, Europe (ESP, AUT, ...)!
- Incitants fiscaux et bas taux hypothécaires : US-Canada - Europe-Allemagne !
- Exemple des Pays-Bas récemment...
- A la régionalisation des compétences en matière de logement en Belgique...

2/ Des risques de l'immobilier résidentiel en période de crise !!!

- Des crédits hypothécaires « subprimes » et de l'effet richesse « inversé » !
- Pourquoi la spirale récessive est-elle aussi dévastatrice en cas de crise ?
- Exemple de la situation US versus la situation de l'Espagne !
- Rapport Liikanen et quid du retour à la Banque de « papa » ?
- Et des conclusions du comité « crise » au niveau mondial : un vrai cancer... si pas prévenu et soigné à temps !!!

3/ Des dangers des raisonnements simplistes ou intuitifs !!!

- Le piège du raisonnement totalement « erroné » basé sur la comparaison loyers/ mensualités en matière de décision d'achat versus location...
De l'usage « peu rationnel » des fonds propres des plus démunis !!!
- Qu'attendre comme conseil de l'établissement de crédit face à un achat dicté d'abord généralement par la consommation et le plaisir au quotidien, ce dernier pouvant ne pas avoir de prix mais une énorme valeur « non financière » ???
- Que demander de plus si les parents se portent caution solidaire et indivisible...

3/ / Des dangers des raisonnements simplistes ou intuitifs !!!

- Prix versus valeur & immobilier résidentiel versus immobilier en général !
- De la surpondération moyenne (à levier) de l'immobilier résidentiel dans le patrimoine des ménages...
- Et de la pondération « relative » pour les plus riches ou pour les investisseurs institutionnels !!!

3/ / Des dangers des raisonnements simplistes ou intuitifs !!!

- De la consolation par l'absence de cotation de marché de notre maison aux effets de myopie de l'inflation sur longue période...
- Du rallongement de la durée de vie de la population et de la politique des pensions !!!
- De la fiscalité aux des frais de mutation (transaction) de la brique « papier » !

Conclusions

- De la brique dans le ventre qui se consomme avec délectation au quotidien à la tuile parfois plus indigeste qu'elle peut représenter en matière d'investissement rationnel, l'immobilier résidentiel laisse à chacun la possibilité objective ou subjective de définir a priori sa véritable fonction objectif...
Consommation, plaisir,... ou investissement !!!
- Et d'en accepter alors en pleine conscience les conséquences multiples en matière de gestion de son patrimoine à court, moyen et long terme...