

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

LA RÉSIDENCE PRINCIPALE EST-ELLE ENCORE
LA 1ÈRE ÉTAPE DANS LA CONSTRUCTION DE
SON PATRIMOINE IMMOBILIER ?



06.11.2023

L'étude OUIKER

LA RÉSIDENCE PRINCIPALE EST-ELLE ENCORE LA 1ÈRE ÉTAPE DANS LA CONSTRUCTION DE SON PATRIMOINE IMMOBILIER ?

Contexte

Le taux de propriétaires occupants, de 57,4 % en 2022 selon l'INSEE, ne progresse plus depuis dix ans, alors qu'environ 80 % des Français sont ou souhaitent devenir propriétaires de leur logement. En 2022, la part des propriétaires de résidences principales a même connu une légère baisse. Une situation inédite depuis des décennies.

En parallèle, la part des locataires atteint 40 % en 2022, soit un taux supérieur à la moyenne des pays de l'Union européenne.

Cet état des lieux rappelle l'aspiration forte des Français à devenir propriétaire. La pierre reste une partie intégrante de la composition d'un patrimoine.

Toutefois, s'il est usuellement convenu qu'une bonne gestion de patrimoine consiste à devenir propriétaire de sa résidence principale, nombre de Français, en particulier les jeunes actifs, font **un choix patrimonial différent en s'orientant d'abord vers l'investissement locatif.**

Ouiker a collecté des datas auprès de ses investisseurs afin de mieux comprendre ce phénomène récent.

Et si la première étape pour se construire un patrimoine immobilier n'était pas la résidence principale ?

Un phénomène qui s'explique par une conjonction de facteurs

→ **Une hausse des prix de l'immobilier plus rapide que les loyers**

D'après les données de l'INSEE, le taux d'effort des ménages est passé de 16,1 % en moyenne en 2001 à 19,7 % en 2017. Cette augmentation du taux d'effort tient notamment à l'inflation des prix des logements, à hauteur de + 189 % de 2000 à 2022 (+ 4,95 %/an en moyenne).

Une hausse alimentée par la hausse des coûts du foncier et, dans une moindre mesure, de la construction, à la faveur de taux d'intérêt maintenus à un niveau exceptionnellement bas pendant une longue période.

Contact presse :

Grégoire du Guerny



OUIKER.FR

Ainsi dans de nombreuses villes les prix ont proportionnellement beaucoup plus augmenté que les loyers du fait de la pénurie de l'offre de logement. Et malgré une baisse relative des prix de l'immobilier ces derniers mois, notamment à Paris, **il reste plus avantageux de passer par la case location plutôt que de devenir propriétaire de sa résidence principale.**

En effet, même si le loyer à régler chaque mois peut représenter une somme conséquente, il restera malgré tout bien en deçà de ce qu'il faudrait déboursier en mensualités de crédit pour acquérir un bien immobilier à surface équivalente.

L'investissement locatif apparaît alors comme la solution idéale pour se constituer un patrimoine immobilier rapidement. A la fin de l'emprunt, l'investisseur a ajouté à son patrimoine un actif immobilier qui aura été financé par les loyers et qui, après remboursement, continuera à procurer des revenus.

Cela permet à beaucoup d'investisseurs, notamment jeunes actifs, de devenir propriétaires, avec un moindre effort d'épargne à réaliser tous les mois. Et dans l'hypothèse de l'achat d'une résidence principale, le capital immobilier ainsi constitué pourra être récupéré comme apport.

→ Une hausse rapide des taux d'intérêt qui réduit la capacité d'emprunt des candidats à la résidence principale

La hausse rapide des taux d'intérêt depuis près d'un an et demi a changé la donne en diminuant drastiquement la capacité d'emprunt des candidats à la propriété. Et ce, dans un contexte de prix toujours élevés mais désormais orientés à la baisse.

Selon les estimations avancées de la Banque de France publiées en juillet 2023, l'encours des nouveaux crédits immobilier atteignait 11,1 milliards d'euros en juin. Soit, un peu plus de 3 milliards de moins que les montants prêtés chaque mois depuis début 2023. En seulement un an, **la production de crédits à l'habitat a ainsi chuté de plus de 40 %.**

A cette fermeture du crédit vient s'ajouter **la dégradation des conditions d'octroi de prêt consécutive à la hausse des taux.** Les exigences relatives à l'apport personnel se sont notamment considérablement durcies avec des établissements financiers qui ne veulent plus surfinancer l'achat d'un logement.

Un contexte dégradé avec un résultat : la durée d'amortissement d'un logement pour qu'il soit plus intéressant à acheter qu'à louer ne cesse de progresser.

Une situation intenable pour certains au pouvoir d'achat immobilier insuffisant. Une situation inenvisageable pour d'autres qui ne souhaitent pas assécher intégralement leur épargne et perdre en qualité de vie.

Investir dans l'immobilier locatif, au contraire, ne répond pas aux mêmes contraintes car il ne s'agit pas d'acheter un bien immobilier pour soi-même mais pour le mettre à disposition d'un locataire, et surtout en tirer des revenus réguliers grâce aux loyers perçus. **Investir dans une petite surface (T1 ou T2) avec un budget moyen de 200 000 euros est beaucoup plus accessible sans consentir un effort d'épargne trop important.**

Contact presse :

Grégoire du Guerny



OUIKER.FR

→ Une plus grande mobilité des jeunes actifs

L'aspiration à la mobilité constitue un phénomène de masse chez les salariés et qui s'accélère depuis la pandémie du Covid. Selon la norme Ifop de climat social (octobre 2022), plus d'un salarié sur deux (51%) se projette dans une situation professionnelle différente dans les deux ans à venir, à travers une mobilité professionnelle externe, interne ou géographique.

Une réalité qui impacte directement l'immobilier. En effet, **l'acquisition d'une résidence principale peut être considérée comme un frein à une mobilité future**. Les jeunes actifs n'ont pas toujours la possibilité ou l'envie de se lancer tout de suite dans un tel projet.

L'investissement locatif est alors un bon compromis en offrant plus de souplesse tout en restant locataire de sa résidence principale et ainsi profiter de la même qualité de vie.

Résultats de l'étude

Un 1er enseignement :

76% DES CLIENTS OUIKER NE SONT PAS PROPRIÉTAIRES DE LEUR RP



PORTRAIT TYPE DE L'INVESTISSEUR OUIKER LOCATAIRE DE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE :

- Sexe : homme
- Âge moyen : 38 ans
- 91% sont originaires d'Île-de-France
- 96% investissent en-dehors d'Île-de-France dans des villes moyennes ou dans des métropoles régionales
- Nomenclature PCS de l'investisseur : cadres & professions intellectuelles supérieures
- Ticket moyen pour un investissement : 200 K pour un T2

Conclusion

L'étude Ouiker met en lumière une nouvelle réalité :

LA PREMIÈRE ÉTAPE POUR SE CONSTITUER UN PATRIMOINE IMMOBILIER N'EST PAS FORCÉMENT L'ACQUISITION DE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE.

L'investissement locatif apparaît alors comme une nouvelle façon de commencer à poser la première pierre de son patrimoine :

- Avec des prix de l'immobilier élevés, il est plus intéressant de passer par la case location en utilisant sa capacité de financement pour investir dans des petites surfaces (T1 / T2), tout en conservant son niveau de vie.
- Un accès au financement plus facile pour les petites surfaces et plus vertueux. L'emprunt sera financé par les revenus locatifs et dans l'hypothèse d'un projet de résidence principale, le capital immobilier ainsi constitué pourra être récupéré comme apport.
- Une plus grande souplesse dans la construction de son patrimoine avec des parcours professionnels beaucoup plus évolutifs.

Contact presse :

Grégoire du Guerny



OUIKER.FR

À propos de Ouiker



Roc'h de Salins, Grégoire du Guerny et Thomas Blin (de gauche à droite), les 3 associés de la société Ouiker.

OUIKER est un des acteurs majeurs en France de l'**investissement locatif clés en main**. Nous proposons un service qui permet de **simplifier l'accès à l'investissement locatif dans l'ancien** pour les particuliers. La société gère votre projet de A à Z :

- RECHERCHE DU BIEN,
- RÉNOVATION,
- AMEUBLEMENT
- MISE EN LOCATION.

Présente dans **17 villes** en France, Ouiker est une **entreprise à taille humaine** avec un **fort ancrage territorial** et un suivi très personnalisé (**un seul même conseiller du début à la fin du projet**). Les experts Ouiker connaissent leurs villes sur le bout des doigts, et disposent tous d'une **solide expérience dans l'immobilier**. La société propose également, en option, un service de **gestion locative internalisé**.

NOS CHIFFRES 2022

1M€

Chiffre d'Affaires

48M€

Volume des transactions

150

Lots sous gestion

.....
Étude réalisée en novembre 2023 à partir des données exclusivement issues de la société Ouiker depuis le 1er janvier 2021.

Contact presse :

Grégoire du Guerny



OUIKER.FR