



# Opinion | Logement : les investisseurs institutionnels au centre du jeu 🏠

Alors que la crise du logement s'amplifie, Xavier Lepine insiste sur la nécessité et les avantages pour les investisseurs institutionnels de revenir, avec les dispositifs adaptés, sur ce marché du logement qu'ils ont délaissé depuis plus 15 ans.



« Il y a une crise de l'offre, dont on parle abondamment : insuffisance chronique de production de logements et renchérissement des coûts de construction. » (Shutterstock)

Publié le 25 sept. 2023 à 15:30 | Mis à jour le 25 sept. 2023 à 15:33

Après des années de hausse, **les prix des logements entament une décrue**. A Paris, le seuil symbolique des 10.000 euros le mètre carré a été franchi à la baisse. Au niveau national, c'est une baisse (encore timide) de 0,5 %.

Bonne nouvelle pour les aspirants propriétaires ? Paradoxalement, pas vraiment... Car si les prix baissent, le coût réel supporté par un acquéreur, lui, augmente fortement. La

hausse des taux renchérit ce coût plus vite que la baisse des prix ne le réduit. Avec 3 % de hausse de taux d'intérêt en 18 mois, il faudrait 30 % de baisse des prix pour revenir au pouvoir d'achat immobilier de 2021... quand, déjà, acquérir son logement était difficile. Conséquence : **les transactions s'effondrent**, avec la plus forte baisse des volumes depuis 1945, s'alarme Loïc Cantin, président de la FNAIM.

## Offre et demande

Cet effondrement révèle un phénomène encore mal identifié. Il y a une crise de l'offre, dont on parle abondamment : insuffisance chronique de production de logements et renchérissement des coûts de construction. Mais il y a désormais une **grave crise de la demande** qui a ses racines dans la cherté de l'immobilier, dont les prix ont monté bien plus vite que les revenus.

Offre et demande, c'est une boucle infernale. Si cette crise de la demande n'est pas résolue, elle entraînera une aggravation de la crise de l'offre : les promoteurs ne prendront pas le risque de produire du logement s'il ne peut être acheté. Alors, une crise sans précédent du logement s'installera, avec des conséquences sociales et économiques lourdes.

### LIRE AUSSI :

- **EN CHIFFRES - Immobilier ancien : la baisse des ventes et des prix accélère**
- **Immobilier : le coup de grâce qui menace les constructeurs de maisons**

La gravité de la situation impose la lucidité. Arrêtons d'imaginer qu'à brève échéance les prix baisseront assez pour re-solvabiliser les ménages ou qu'une baisse des taux viendra sauver le soldat Logement. Il n'y a pas de stabilisateurs automatiques, arrêtons les incantations et l'invocation de l'Etat.

## « Montages dissociants »

Il faut inventer des solutions nouvelles remettant au centre du jeu les investisseurs institutionnels qui ont déserté le logement depuis 15 ans pour deux raisons principales : rendements locatifs trop faibles et coûts de gestion désincitatifs.

Ces solutions ont un nom barbare, mais une efficacité redoutable : les « montages dissociants ». Dans ce domaine, l'imagination peut être sans limite. La dissociation entre

la nue-propriété et l'usufruit est la plus connue. Il y a aussi la dissociation de la propriété dans le temps : on devient propriétaire pour un temps limité. Ces solutions nouvelles requièrent par définition l'intervention d'un tiers investisseur financeur. Elles sont par ailleurs en phase avec les évolutions sociétales.

#### LIRE AUSSI :

- **En Île-de-France, le bail réel solidaire monte en puissance**
- **Immobilier : le plan du gouvernement pour faciliter l'accès au logement des Français**

Oui, l'immobilier est en mutation, comme le reste de l'économie et comme notre rapport à la propriété et l'usage. Des voitures à l'électroménager, tous les attributs sociaux des Trente glorieuses sont en train d'être déconstruits. Un seul exemple : le leasing, qui a fait son apparition il y a quelques années dans le domaine automobile. Il se déploie sur d'autres marchés, à grande vitesse.

### Sortir des schémas classiques

De la même manière que le logement n'est plus accessible à l'acquisition pour les particuliers, les loyers sont beaucoup trop faibles pour que **des investisseurs - privés comme institutionnels** - puissent investir massivement. Si historiquement le premier montage dissociant n'est autre que... la location, ces nouveaux montages sont pour les investisseurs l'opportunité d'investir dans des contrats à impact social tout en obtenant les rendements recherchés.

Ces montages se développent dans le logement social (usufruit social, bail réel solidaire) et sont subventionnés et régulés par la puissance publique. Leur application dans le secteur privé implique un véritable effort contre nous-mêmes. Remisons nos schémas classiques, repensons les modèles en associant tous les intervenants : promoteurs, foncières, banques, caisses de retraite, assureurs, épargne salariale, employeurs...

La Story

## Pourquoi la baisse des prix immobiliers va continuer

[🔗](#) [+](#) [Acast](#)4 septembre 2023 • 25 min • [Écouter plus tard](#)[Conditions d'utilisation](#)

La dissociation de la propriété dans le temps - qui remet au goût du jour **le bail emphytéotique** - est sûrement la solution la plus efficace. Ce n'est pas une réponse universelle mais ce dispositif, qui repose sur un montage financier ingénieux et sain, résout une équation complexe : être chez soi, acheter mieux avec moins, épargner tout en habitant, avoir accès au bien qui nous correspond. Il s'impose comme une réponse incontournable car attractive pour les investisseurs comme pour les particuliers en quête d'un logement.

**Xavier Lepine** est président de Neoproprio.

**Xavier Lepine**