

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

PARTIE 3 : ACHETER SON LOGEMENT

LIVRES

L'investissement immobilier locatif intelligent de Julien Delagrandanne
Prix des logements, produits financiers immobiliers et gestion des risques de Jacques Friggit
Rethinking the economics of land and housing de Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd et Laurie Macfarlane
Investing in real estate de Gary W. Eldred
Successful property letting de David Lawrenson
The complete guide to property investment de Rob Dix
How to be a landlord de Rob Dix
The prime London property puzzle de Jeremy McGivern
How I turned \$1000 into a million in real estate in my spare time De William Nickerson

En France et en Europe, près de deux ménages sur trois possèdent aujourd'hui leur résidence principale.

<https://tradingeconomics.com/country-list/home-ownership-rate>

L'immobilier représente aujourd'hui 50% du patrimoine des Français.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6689022>

Les études récentes en économie comportementale montrent qu'un tel enjeu financier ajouté à des émotions aussi fortes nous empêchent parfois d'être rationnel et nous font faire des erreurs coûteuses.

[Livre The little book of behavioral investing de James Montier](#)

On achète en moyenne seulement 2.5 propriétés dans sa vie

<https://www.cgedd.fr/prix-immobilier-presentation.pdf> (page 198)

CHAPITRE 10

ILLUSTRATIONS

10.1 : The Rate of Return on Everything (Oscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick, et Alan M. Taylor), Seloger.com (<https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/vente/pays/france.htm>), calculs de l'auteur

10.2 : The Rate of Return on Everything (Oscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick, et Alan M. Taylor), calculs de l'auteur

10.3 : The Rate of Return on Everything (Oscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick, et Alan M. Taylor), calculs de l'auteur

10.4 : Meilleursagents.com (<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>), Salairemoyen.com (<https://www.salairemoyen.com/classement.php>), calculs de l'auteur

10.5 : Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable (https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/xls/valeur-immobilier-1800-2020_cle2abd1f.xls), calculs de l'auteur

10.6 : Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable (https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/xls/valeur-immobilier-1800-2020_cle2abd1f.xls), calculs de l'auteur

10.7 : The Rate of Return on Everything (Oscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick, et Alan M. Taylor), OECD (<https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>), calculs de l'auteur

10.8 : The Rate of Return on Everything (Oscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick, et Alan M. Taylor), OECD (<https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>), calculs de l'auteur

10.9 : simulations de l'auteur

L'immobilier est un investissement à long terme : en moyenne, on garde sa propriété pendant 18 ans et on s'endette sur 20 ans.

<https://politiquedulogement.com/2018/05/20-ans-de-hausse-des-prix-immobiliers-en-ile-de-france-a-qui-la-faute/>

Histoire de l'immobilier en France

<https://www.pierrepapier.fr/actualite/crise-immobiliere-les-lecons-de-lhistoire-du-moyen-age-aux-annees-cinquante/>

https://www.herodote.net/9_mars_1918-evenement-19180309.php

En 1948, le poste logement représente à peine plus de 1% du budget des ménages : les Français dépensent plus en cigarettes qu'en loyer !

<https://www.cgedd.fr/prix-immobilier-presentation.pdf>

Début 2020, le prix moyen du mètre carré en France est d'environ 2700 euros mais cette moyenne cache de forts écarts : le prix tutoie les 11 000 euros à Paris, plus du double de celui observé dans toutes les autres grandes villes françaises. Comment expliquer également que le mètre carré à Boulogne-Billancourt (8700 euros) soit deux fois plus cher qu'à Saint-Denis (3800 euros) situé à seulement quelques kilomètres ? Ou que deux villes de province de taille équivalente, Toulon et Saint-Etienne, aient des prix aussi différents (respectivement 2300 et 1000 euros) ?

https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/?gad=1&gclid=Cj0KCQjw0bunBhD9ARIsAAZI0E05D6Lf_5jRIER4FcSB90v9YIKxZIOk28DUrjRfy9hJdH8xCEpN508aAm8WEALw_wcB&gclsrc=aw.ds

Facteurs explicatifs de l'immobilier :

<https://politiquedulogement.com/2018/05/20-ans-de-hausse-des-prix-immobiliers-en-ile-de-france-a-qui-la-faute/>

<https://politiquedulogement.com/2018/05/les-prix-des-logements-et-leurs-determinants-fondamentaux-analyse-des-evolutions-internationales-en-longue-periode/>

C'est précisément ce qui s'est produit depuis le milieu des années 1990 : les taux sont passés de 7% à 1% et la durée moyenne d'emprunt de 12 à 19 ans. La capacité d'emprunt des acheteurs a ainsi doublé en vingt-cinq ans.

<https://www.cgedd.fr/prix-immobilier-presentation.pdf> (page 280)

https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/xls/valeur-immobilier-1800-2020_cle2abd1f.xls

<https://www.observatoirecreditlogement.fr/derniere-publication#1>

En Espagne, plus de 5.5 millions de logements ont été construits entre 1997 et 2006 alors que seuls 3.5 millions de ménages se formaient sur la période. Le nombre de logements par habitant a doublé pour devenir le plus élevé de l'Union Européenne. Les logements vides se sont alors multipliés et les prix ont chuté de 35% entre 2007 et 2013.

<https://laviedesidees.fr/Surproduction-immobiliere-et-crise>

La France comptait 40 millions de personnes en 1900 et en compte aujourd'hui 67 millions.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4277615?sommaire=4318291>

La capitale automobile, siège des trois plus grands constructeurs américains (General Motors, Ford et Chrysler), comptait 1.8 million d'habitants à son apogée dans les années 1950. La ville a ensuite subi de plein fouet le déclin de l'industrie automobile américaine. En 2009, quand GM et Chrysler ont fait faillite, elle ne comptait plus que 700 000 habitants. La ville a perdu 60% de sa population et la valeur des biens immobiliers a chuté de plus de 70%.

<https://eu.freep.com/story/news/local/michigan/detroit/2013/09/15/how-detroit-went-broke-the-answers-may-surprise-you-and/77152028/>

https://en.wikipedia.org/wiki/History_of_Detroit#cite_note-55

Immobilier au Japon

[Livre The bubble economy, the Japanese economic collapse de Christopher Wood](#)

<http://www.thebubblebubble.com/japan-bubble/>

<http://inflationmatters.com/japanese-deflation-myth/>

Dans les années 1990 par exemple, alors que les prix baissaient de 9.5% en France, ils chutaient de plus de 30% à Paris et de plus de 40% dans certains arrondissements.

<https://www.banque->

[france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/archipel/publications/bdf_bm/bdf_bm_2004/bdf_bm_129.pdf](https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/archipel/publications/bdf_bm/bdf_bm_2004/bdf_bm_129.pdf)

En fait, pour que le locataire devienne plus riche que le propriétaire, il faudrait qu'il obtienne un rendement annuel de 12% sur ses placements ou que l'immobilier s'effondre de 40% en vingt ans. Les deux cas sont peu probables.

[Calculs de l'auteur](#)

CHAPITRE 11

ILLUSTRATIONS :

11.1 : simulations de l'auteur

11.2 : illustration de l'auteur

11.3 : illustration de l'auteur

L'achat d'un logement engendre immédiatement divers frais dont les plus importants sont les frais de notaire. Ils s'élèvent en moyenne à 7.5% du prix d'achat et sont dégressifs : on paye un peu plus de 8% pour les biens les moins chers mais autour de 7% pour les biens les plus chers. Si on achète dans le neuf, les frais sont en revanche moins élevés, entre 2 et 3% seulement.

<https://www.immonot.com/calcul-frais-acquisition-notaire-achat-immobilier.html>

On estime qu'il faut dépenser chaque année environ 1% du prix de son bien pour le maintenir en bon état. Ce ratio est plus faible dans les grandes villes du fait du prix de l'immobilier (autour de 0.5% à Paris) mais plus élevé dans les campagnes (plutôt 2% pour une ancienne maison avec un grand jardin).

<https://www.lesechos.fr/2018/04/etre-propretaire-combien-ca-coute-970575>

Un primo-accédant aura également la joie de commencer à payer la taxe foncière : cette taxe est calculée en fonction de la valeur du bien immobilier et d'un taux d'imposition propre à chaque commune. En moyenne en France, cette taxe s'élève à près de 0.5% du bien tous les ans, mais les montants peuvent varier significativement d'une ville à l'autre.

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-fonciere-bati-calcul-reductions#>

Ce coût de construction est sensiblement le même dans toutes les régions en France. La moyenne est 1400 euros par m², les prix varient entre 1200 et 1600 euros environ selon les régions.

<https://www.plans.fr/prix-construction-maison/>

Globalement en France, les ventes dans l'ancien sont dix fois plus nombreuses que dans le neuf.

<https://docs.fnaim.fr/LABEL/2023/FNAIM-Logement-en-France-et-Europe-2022.pdf>

La meilleure qualité et la rareté relative de l'immobilier neuf expliquent son surcoût important, de l'ordre de 20% par rapport à l'ancien.

<https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/acheter/immobilier-ca-coute-plus-cher-d-acheter-neuf-l-ancien-article-16179.html>

Neuf projets immobiliers sur dix commencent aujourd'hui sur internet.

<https://immo2.pro/tendances-immobilier/les-statistiques-les-plus-percutantes-pour-faire-valoir-votre-offre-de-services-aupres-de-vos-acheteurs-vendeurs/#:~:text=90%20%25%20des%20projets%20immobiliers%20concr%C3%A9tis%C3%A9s,achat%20ou%20la%20location%20immobili%C3%A8re.>

Pour commencer une recherche, vous pourrez difficilement contourner les deux mastodontes du secteur : Leboncoin et Seloger. A eux deux, ils captent une audience supérieure à celle des vingt sites suivants !

<https://meilleursreseaux.com/immobilier/mandataires/portails/>

Un Français achète en moyenne 2,5 appartements dans sa vie

<https://www.cgedd.fr/prix-immobilier-presentation.pdf> (page 198)

Les agences immobilières facturent en moyenne environ 5% du prix de vente en honoraires : généralement autour de 7% pour les biens les moins chers et plutôt 3% pour les biens les plus chers.

<https://www.lesechos.fr/2017/11/immobilier-quels-honoraires-pratiquent-les-agences-186509>

Le site le plus connu est Leboncoin, mais attention, seul un quart des annonces est publié par des particuliers (les autres le sont par des agences).

<https://immo2.pro/tendances-immobilier/pourcentage-des-annonces-immobilieres-leboncoin-sont-alimentees-par-les-professionnels-de-limmobilier/>

Près d'un tiers des ventes chaque année sont ainsi faites en direct.

https://immobilier.lefigaro.fr/article/un-tiers-des-ventes-immobilieres-se-font-encore-entre-particuliers_7e90a158-c2d8-11e6-a909-05ab8ac13ad0/

CHAPITRE 12

ILLUSTRATIONS :

12.1 : Meilleursagents.com (<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>)

12.2 : Pap.fr (<https://www.pap.fr/vendeur/fixer-prix/la-methode-pour-estimer-soi-meme-son-prix-de-vente/a2522>), FNAIM (<https://www.fnaim.fr/3306-estimation-bien-immobilier-comment-fixer-le-juste-prix.htm>)

Selon l'association de consommateurs Quechoisir, le site offrant les estimations les plus fiables est MeilleursAgents.

https://www.fusacq.com/buzz/la-plateforme-immobiliere-meilleursagents-recoit-7-m-a127544_fr

CHAPITRE 13

ILLUSTRATIONS :

13.1 : Lesfurets.com (<https://www.lesfurets.com/prest-immobilier/barometre-taux/meilleurs-taux>), calculs de l'auteur

13.2 : The Rate of Return on Everything (Oscar Jordà, Katharina Knoll, Dmitry Kuvshinov, Moritz Schularick, et Alan M. Taylor), Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable (https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/xls/valeur-immobilier-1800-2020_cle2abd1f.xls), L'observatoire Crédit Logement (<https://www.lobservatoirecreditlogement.fr/derniere-publication#1>), calculs de l'auteur

13.3 : illustrations de l'auteur

Simulation 3 : simulation de l'auteur

La durée moyenne d'un emprunt immobilier augmente depuis plusieurs décennies et se situe aujourd'hui autour de 20 ans.

<https://www.cgedd.fr/prix-immobilier-presentation.pdf> (page 280)

Près de 35% des crédits immobiliers sont aujourd'hui accordés par des courtiers contre seulement 15% il y a dix ans. Et cette part pourrait continuer à grimper : dans de nombreux autres pays, elle atteint 60% ou plus.

<https://madeincourtage.fr/actu/analyse-de-lactualite/aujourd'hui-en-france-pres-de-35-des-credits-immobiliers-sont-realises-par-le-courtage-que-est-il-chez-nos-voisins-europeens/>