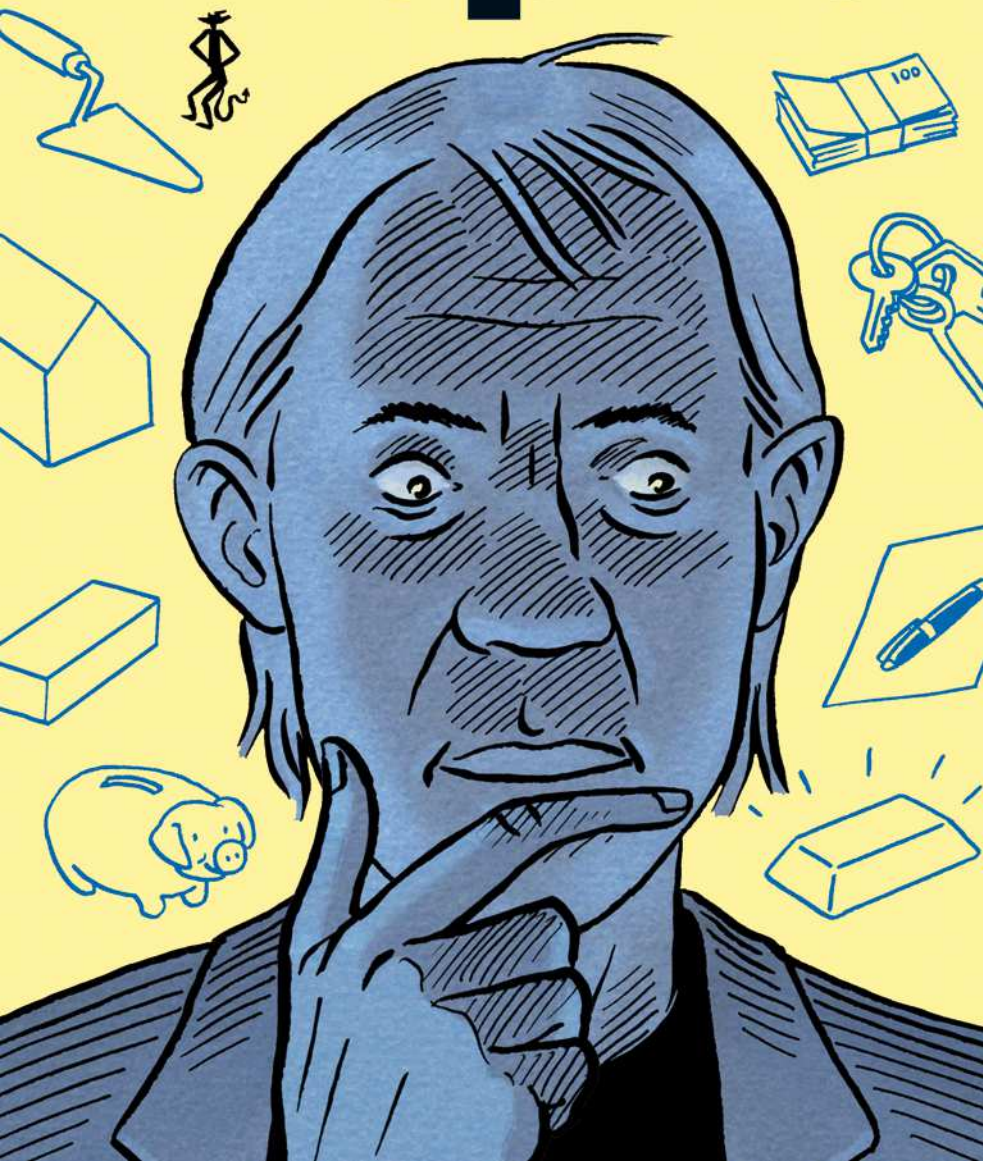


**VINCENT RAVALEC**

**Illustrations Jean-C. Denis**

# Proprio



Vincent Ravalec  
illustrations de Jean-C. Denis

# Proprio

ISBN : 978-2-84626-419-8

Ce texte est initialement paru en feuillets dans *Le Monde Magazine*  
du 6 au 27 août 2011

© Éditions Au diable vauvert, 2012, pour la présente édition

Au diable vauvert

[www.audible.com](http://www.audible.com)

La Laune 30600 Vauvert

Catalogue disponible sur demande

[contact@audible.com](mailto:contact@audible.com)

## Préambule & Vestibule

*Admettons que vous ne soyez pas à proprement parler un capitaine d'industrie. Que le monde de la finance ne soit pas votre ami le plus proche. Voire que vous soyez un peu rêveur. Et que dans ce doux rêve qu'est votre vie, l'avenir – donc la vieillesse, donc la retraite – soit une chose vague où les jours devraient selon toute logique s'organiser simplement, avec un bol de café le matin et un rayon de soleil qui vous emplirait de sa bienveillante présence, et où par une magie aussi efficace que naturelle, vos besoins soient pris en charge automatiquement.*

*Admettons aussi que vous vous réveillez un matin et que ce rêve se heurte à la rugueuse hostilité de la réalité.*

*Que, dans une prospective absurde, il n'y ait ni bol de café, ni rayon de soleil.*

*Juste un paupérisme effrayant.*

*Admettons aussi que vous ayez du goût pour la déco.*

*Que le Monopoly soit un truc qui vous a toujours fait triper.*

*Que votre banquier ne soit pas contre l'idée de vous prêter trois fifrelins.*

*Et que, pris d'une impulsion déconcertante, vous décidiez de concrétiser cette idée folle : acheter un appart et le louer pour rembourser le crédit de façon à ce qu'un jour, cela vous serve à retraiter paisiblement.*

*Admettons aussi que vous ayez des scrupules à entrer aussi brutalement dans le monde du Grand Capital et de ses suppôts.*

*Que l'idée d'avoir des « locataires », quelque part, vous chiffonne.*

*Alors ce livre est pour vous.*

*Ce n'est pas vraiment un roman – et pourtant c'en est un car d'un certain point de vue,*

*l'immobilier est incroyablement romanesque, et l'architecture éminemment littéraire.*

*Ce n'est pas vraiment un guide – et pourtant c'en est un, car l'immobilier est une jungle impitoyable nécessitant un balisage rigoureux sous peine de se faire dévorer dans l'instant.*

*Mais « d'une lecture attrayante, cet ouvrage permettra de vous poser toutes les bonnes questions nécessaires à l'exercice de votre nouvelle activité : promoteur immobilier ! 15 € charges comprises. »*

## Épisode 1

### La flèche du temps

**U**n jour, j'ai réalisé que le temps passait. C'était venu insidieusement, une chose idiote, auquel on ne devrait pas songer, et qui pourtant était la suite logique du début, puisque c'était le début de la fin.

Cela tenait en quelque mot, un concept clair et facilement compréhensible.

Vieillesse. Vieux. Vieillir.

Oui, l'homme avait tendance à vieillir et, en vieillissant, sa capacité à dénicher sa pitance dans la savane hostile s'amointrissait.

Dans les temps reculés, il s'asseyait par terre et des lions venaient débarrasser le paysage de cette silhouette dorénavant inutile, ce qui avait le mérite de régler le problème.

De nos jours, heureusement, les lions étant moins nombreux, un certain nombre de mesures avaient été mises en place de façon à humaniser ce sinistre destin.

Grâce à un jeu de prélèvements sur ses gains au cours de sa période valide, il était possible, lorsque atteint par la limite d'âge, on déclarait forfait dans la course aux chèques, de toucher quelques subsides permettant de se la couler douce.

Ce dispositif avait pour nom Retraite.

Retraite, était, avec Vieillesse, l'autre mot-clef de la Formule Inquiétante.

Dans un pays civilisé, comme la France, tout le monde y avait droit.

Comme beaucoup de gens, je suppose, je n'avais jamais pensé être un jour concerné par cette triste affaire.





Retraite sonnait comme le clairon déplaisant d'une abdication définitive face aux forces vives de l'existence.

Retraite rimait avec plus bon à rien, et lorsque l'on est jeune, tous les vieux vous le diront, s'imaginer sénile et décati demanderait un effort de prospective au-dessus des forces communes.

Pourtant, pourtant, et bien que peu suspect d'activité syndicale, une agitation répétée dans les rues de la capitale, finit par me mettre la puce à l'oreille.

« Dites-moi, que font ces gens regroupés derrière une pancarte qui semblent préoccupés par un sujet d'importance ?

— Ils manifestent, Sire.

— Et pour quelle raison ?

— Ils craignent pour leur retraite. »

J'étais rentré chez moi intrigué. Une manifestation pour les retraites ? Bigre, voilà qui est cocasse, mais comme depuis longtemps, je recevais des courriers d'un de ces machins qui vous ponctionnait de l'euro

régulièrement en m'indiquant le nombre de mes « points retraite », il m'était pris la fantaisie de me prêter à l'exercice.

Muni de mon fidèle iPhone, qui faisait également calculette, j'avais entrepris une étude approfondie de mon capital Croûton, tout en m'en gaussant, bien sûr, mais après tout, autant avoir une idée.

Le point retraite était à 1 € 37 – cool, il venait d'être réévalué de 2 centimes.

J'en avais 1.372.

Il suffisait de multiplier l'un par l'autre pour avoir une idée plus précise de la situation.

Cela donnait environ 1.880 euros.

« Ça va, a dit ma fille, que je voyais déjà prête à argumenter à propos de la pension que je risquais de vouloir lui soutirer. C'est pas le Pérou, mais c'est déjà ça.

— Oui, j'ai fait, sauf que ce n'est pas par mois, mais par an.

— Par an ? »

Oui, par an.

VINCENT RAVALEC

**Comment  
financer  
sa retraite  
en devenant  
(un bon)  
propriétaire?**



AU DIABLE VAUVERT

Vincent Ravalec  
illustrations de Jean-C. Denis

# Comment financer sa retraite en devenant (un bon) propriétaire

## Corridor & Règle d'or

*Financer sa retraite, hum...*

*Devenir propriétaire... Après tout pourquoi pas. Effectivement l'idée pourrait vous tenter. Avec votre compagne ou votre compagnon, vous vous tâtez sur l'opportunité de... disons d'étudier la question, voilà, sans a priori, mais en vous disant que ce n'est finalement pas une si mauvaise idée. Vous connaissez déjà plusieurs personnes qui se sont lancées dans cette aventure. Votre cousine Nathalie, qui a acheté un petit studio qu'elle loue, et aussi quelqu'un du boulot, et surtout il y a ce truc affreux, votre*

*relevé de points retraite – ou quelque chose comme ça – (si terrible que vous n'avez même pas pu vous pencher sur la question, tellement ce qu'elle induit n'est pas assumable) qui projette sur l'écran de l'avenir ce film atroce : vous dans l'indigence, avec une sébile et un petit panneau : « J'accepte les tickets restaurants » !*

*N'en dites pas plus. Avant d'aller plus loin, accordez-moi quelques instants. L'heure est grave, et il ne s'agirait pas que vous commettiez un faux pas. Les lignes qui vont suivre peuvent vous être précieuses – ne me remerciez pas, c'est normal, entre débutants promoteurs, de s'entraider. Si elles ne constituent en aucune manière un « guide » donnant des solutions toutes faites (vous êtes évidemment invités à faire vos propres recherches sur Internet), elles vous permettront cependant de vous poser les bonnes questions, et, comme chacun sait, qui se pose les bonnes questions a déjà la moitié de la réponse.*

## Guide des étapes clés

Nous le savons bien, tout commence souvent par une idée. Cette idée est le fruit d'une graine, plantée un jour à votre insu, et qui éclot brutalement, telle l'irruption du printemps, créant un tumulte sous votre crâne déjà éprouvé par les vicissitudes du quotidien.

Aujourd'hui, cette idée, que vous soupesez avec une certaine incrédulité, est si incongrue que vous n'êtes pas totalement certain que cela soit une bonne idée, elle a même un caractère effrayant, car il s'agit de... non, vous



devez avoir mal entendu, de... de devenir propriétaire. Propriétaire pour... louer.

Louer à des **locataires** ? Mais si, c'est bien ça, votre flux mental n'a pas fourché. Il s'agirait de trouver un bien immobilier, c'est-à-dire un truc avec des murs et un toit, susceptible d'abriter au moins un matelas, avec une douche et peut-être des plaques de cuisson, dans lequel viendraient loger des gens que vous ne connaissez pas, mais qui, en échange, vous donneraient de l'argent.

Au début, quand cette pensée, avec la sournoiserie qui la caractérise, s'insinuait à l'intérieur du fil douillet de votre dialogue intérieur, vous la considérez avec un certain amusement – propriétaire ? Pour louer ? Allons donc, et pourquoi pas marchand de saucissons en pâte à sel, ou fabricant de chewing-gums à la grenouille ? – et puis, au fur et à mesure qu'elle prend corps, vous commencez à avoir des palpitations.

Ne vous inquiétez pas, c'est un symptôme normal. Il indique juste que la « fièvre de l'immobilier » vient de prendre possession de vous.

Ainsi, quand, les mains tremblantes, vous vous réveillez un matin, votre décision prise : oui, je vais devenir propriétaire, et cela pour louer, sachez que vous venez de vous engager sur un chemin périlleux, qui, tel le chemin du Mordor pour Frodon, risque de vous conduire de péril en péril et qu'il n'est pas garanti que vous en sortiez indemne.

Mais bon, voilà, votre intention est irrévocable. Tel un samouraï à la volonté affûtée, vous savez que vous ne changerez pas d'avis, et que, de toute façon c'est la seule solution, parce que vous avez fait et refait vos comptes, vous avez appelé la caisse des indigents et le service des misérables vieillards, et les réponses ont été sans appel : après avoir trimé comme un taré toute votre vie, il vous restera, le jour où vous serez impotent, à peu près peau de balle pour aller kiffer la vib's sous les cocotiers, donc vous décidez d'acheter.

Ouf, là ça commence à devenir chaud (en plus des palpitations, vous pouvez avoir aussi

des frissons et des mouvements incontrôlés des mains). Acheter certes, mais quoi ? Et à qui ?

Oui, d'abord, répondons à ces deux questions de fond.

## 1 – Acheter mais à qui ?

Il y a plusieurs possibilités. La première, c'est que vous ayez un plan perso (c'est rare, mais ça arrive). Votre voisin, qui a gagné au Loto, dans un élan de sympathie vous vend une bouchée de pain son pavillon dans lequel vous pouvez faire dix-huit studios pour étudiant. Un ami d'enfance, milliardaire, dont le patrimoine immobilier couvre la moitié de la capitale, vous cède, au nom du bon vieux temps, un appartement dans le 16<sup>e</sup> au **prix du mètre carré** dans la Creuse.

La seconde, la plus plausible, c'est que vous soyez obligé d'« **emprunter** » (ha, ha, c'est

un jeu de mots qui concerne les questions suivantes, celles touchant au financement) la filière classique. À savoir les **agents immobiliers**, les particuliers sur PAP (le site des particuliers), les marchands de biens et les ventes aux enchères organisées par les **notaires**. C'est, *grosso modo*, de cette façon que l'on trouve un bien à acheter.



Ah, faut-il privilégier une filière plutôt qu'une autre ?

Non, vous pouvez tomber sur une super affaire avec un agent immobilier comme avec un marchand de biens et, au contraire, avoir un propriétaire obtus qui ne veut pas baisser son prix. Ce qu'il faut avant tout, c'est chercher. Et pour cela la première chose, c'est de se faire des alertes e-mail sur tous les sites. Les plus importants sont : Se loger, PAP, le Bon Coin – mais il y en a d'autres. Vous entrez

vos paramètres et, chaque jour, vous allez être inondé de propositions.

Là encore, à moins d'être un super veinard, pour dénicher la bonne affaire, dans l'afflux brutal d'offres auquel vous allez être soumis, il va vous falloir une certaine disponibilité. C'est-à-dire, en clair, avoir l'œil rivé sur les annonces qui arrivent sur votre iPhone et être capable de brailler, tel un trader hystérique, gesticulant dans la salle des machines, devant l'annonce correspondant à vos critères : « Il est visitable en fin de matinée ? Très bien, j'arrive tout de suite ! » Car, vous vous en doutez, d'autres indigents retraités potentiels sont aussi à l'affût. Et quand l'affaire est vraiment bonne, elle ne reste évidemment pas longtemps sans trouver preneur.



# Index

- agents immobiliers 14, 19.
- architecte 37, 42.
- artisan 33, 34, 35, 36.
- copropriété (copro) 22, 23.
  - règlement 22, 23.
- décoration (déco) 20, 45, 46, 50.
- emprunt / prêt bancaire 13, 17, 19, 28, 29, 30, 32, 36, 39, 52.
  - surprime 30.
- fiscalité 51, 55.
- frais 19.
- impôts 19, 55.
- locataire(s) 10, 28, 46, 47, 49, 51, 53, 54.
  - casting 53.
- loyer 18, 19, 38, 51, 52, 55.
  - assurance loyer impayé 52.