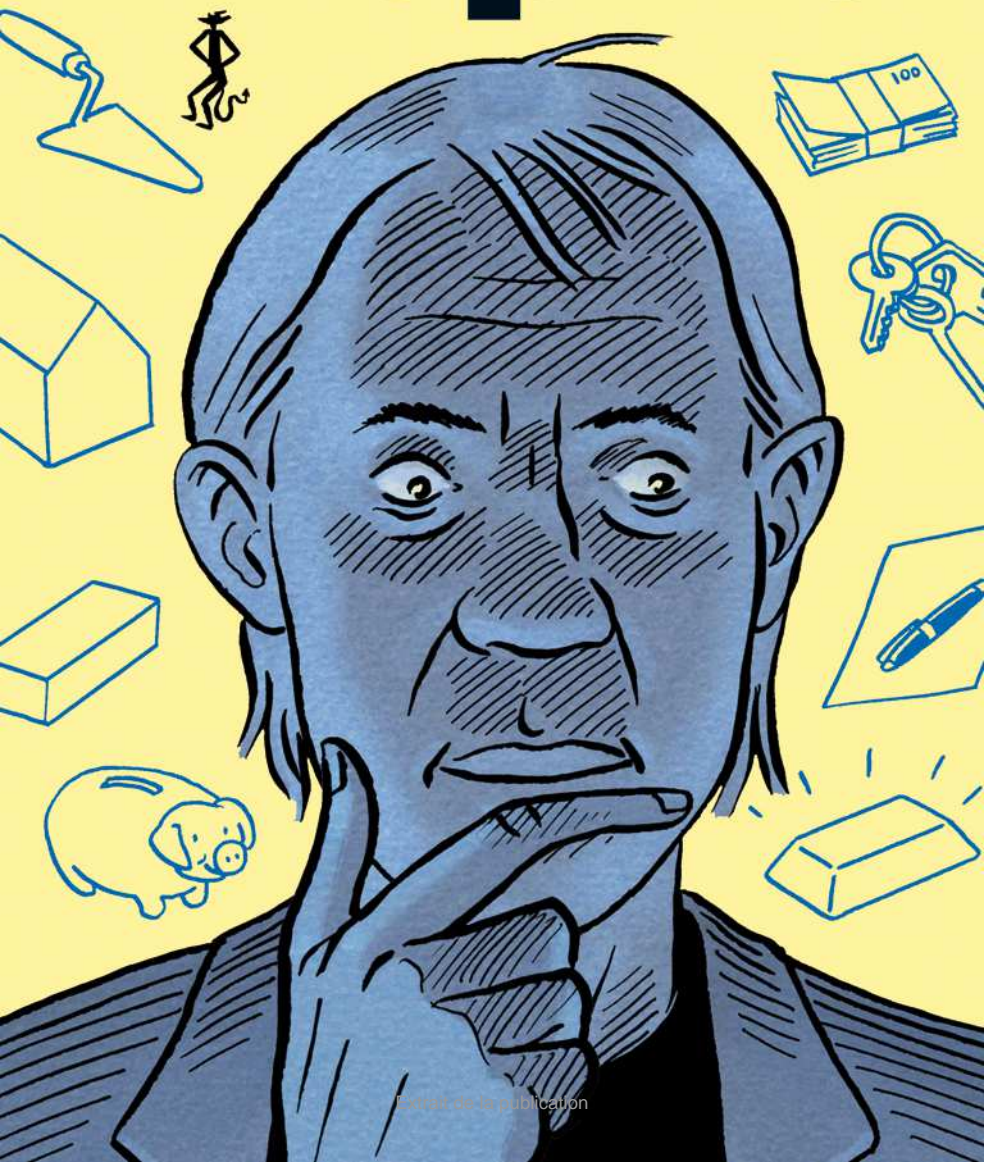


VINCENT RAVALEC

Illustrations Jean-C. Denis

Proprio



Proprio

AU DIABLE VAUVERT

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
La Laune 30600 Vauvert

Catalogue disponible sur demande
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

Un 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.



Jean-C. Avenir.

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.

1.880 € par an !

Je n'étais pas frappé par le paupérisme. Une combativité hors du commun m'avait permis jusqu'ici d'échapper à la misère. Mais je n'étais pas « pété de pèze ». Pas du tout.

J'exerçais la noble activité d'écrivain. Je vivais de ma plume – ce qui était déjà une gageure – mais pas suffisamment pour avoir accumuler des malles remplies de lingots, susceptibles de m'assurer une vie paisible pendant 50 ans.

Cette nuit-là je dormis mal.

1.880 € divisé par 365 donnait 5,15068493.

Le film était impitoyable.

Un regroupement de bungalows, voire de tentes. En raison de la crise économique, les vieux pauvres – c'est-à-dire la majorité – sont parqués dans des espèces de camps. Ils versent un loyer retenu sur leur pension – dans mon cas 1 € 50 par jour. Il me reste donc 3 € 50 pour attaquer la journée, emprunter les transports sans tickets pour me rendre à une

soupe populaire située à l'autre extrémité de la ville. Comme c'est dégueu, parfois je craque et m'achète un croissant (il a augmenté, il est à 1 € 20). Il est dix heures du matin, je n'ai déjà plus que 2€ pour tenir jusqu'au soir. Heureusement, les mégastores me permettent d'aller bouquiner. Un jour par inadvertance, un de mes livres resté coincé derrière une étagère refait surface et tombe par terre. Je me mets à pleurer. Une jeune fille me console, mais quand j'essaye de lui expliquer que c'est moi qui l'ai écrit, il y a longtemps, quand j'étais plus jeune, me prenant pour un mytho, elle me repousse et s'en va.

Si, le film était affreux.

Et si je voulais aller aux putes ?

J'avais toujours détesté la prostitution.

Oui, mais ça c'était bon quand, la blague aux lèvres, j'arrivais à harponner quelques pétillantes ingénues pour leur expliquer à quel point une relation plus approfondie nous conduirait immanquablement vers une *plus-value littéraire*. Vieux et croulant, je serais peut-être bien content de trouver un peu de

réconfort même tarifé. Seulement encore fallait-il que je puisse m'acquitter du tarif en question.

« Désolé, Pépère, 5,90 € ce n'est pas suffisant.
— Mais c'est ce que j'ai réussi à économiser en trois mois.

— Allez, Pépère n'insiste pas. »

Je m'étais levé hagard. Ce matin-là mon petit déjeuner eut un goût de cendres. Certes j'avais toujours plus ou moins su que les professions artistiques n'émergeaient pas aux régimes des fonctionnaires. C'était même ce qui faisait leur charme. Artiste oui. Rebelle évidemment. En dehors des sentiers battus, cela va de soi. Mais là, mon Dieu, 6,50 € pour essayer de grappiller une turlutte, qu'allais-je devenir ? Il fallait que je trouve une solution.

C'est alors que, creusant au plus profond de ma créativité, faisant appel à toutes mes ressources d'inventivité, j'eus une idée. Une idée géniale.

J'allais acheter un bien immobilier, grâce à un crédit, puis je le louerais, le loyer rembourserait le crédit, et ainsi, lorsque je serais vieux et le prêt apuré, je pourrais aller aux putes avec le gain de la location.

« Comment ça va, Pépère, ce matin ?

— En pleine forme. Je pète le feu. On y va ? »

Renseignement pris, 11 243 518 futurs croulants avaient déjà eu la même idée. C'était même ce que faisaient tous les crétins comme moi réalisant un jour que la flèche du temps n'allait que dans un sens et pas dans celui qu'on aurait espéré. Un numéro du *Nouvel Obs* spécial immobilier me confirma cette tragique constatation.

« À vingt-huit ans, Marc vient de signer pour son premier studio neuf en région parisienne.

— Avec le loyer, je rembourse les mensualités de mon crédit et, selon l'évolution de ma carrière, j'espère bien pouvoir acheter un autre appartement très rapidement. Mon but étant d'en posséder quatre ou cinq d'ici une dizaine d'années. »

Mince, vingt-huit ans ! J'en avais presque cinquante. « *À quarante-huit ans, Couillon vient de réaliser qu'il aurait dû se réveiller plus tôt et acheter quand le marché était encore abordable. Ne perdant pas espoir, il table sur un coup de chance qui lui permettra d'acquérir une chambre de bonne pour ne pas mourir de faim lorsque la bise fut venue.* »

J'en avais de nouveau des sueurs. Allez, me dis-je, ne perdons pas courage, à cœur vaillant rien d'impossible, étudions de plus près la situation. Et serrant les dents, je me lançais à l'assaut du marché immobilier.

Par « marché immobilier » une âme simple comme la mienne eut volontiers imaginé une sorte de foire où de jovials vendeurs vous proposaient, photo à l'appui, des biens dont la caractéristique était avant tout d'être charmants, construits avec élégance, dans un souci d'embellissement du monde, respectant of course les normes les plus élémentaires du *feng shui*, le tout pour un prix correct, qui satisfasse les deux parties.

La réalité était malheureusement plus complexe.

Le gros du « marché » ancien – je ne me voyais pas acheter du neuf, c'était trop moche – était régi par la caste des Agents Immobiliers, qui, titulaires d'une carte attribuée par le Roi, avaient le droit de vous enfler d'un pourcentage plus que substantiel dès que vous aviez le malheur de concrétiser votre impulsion d'achat.

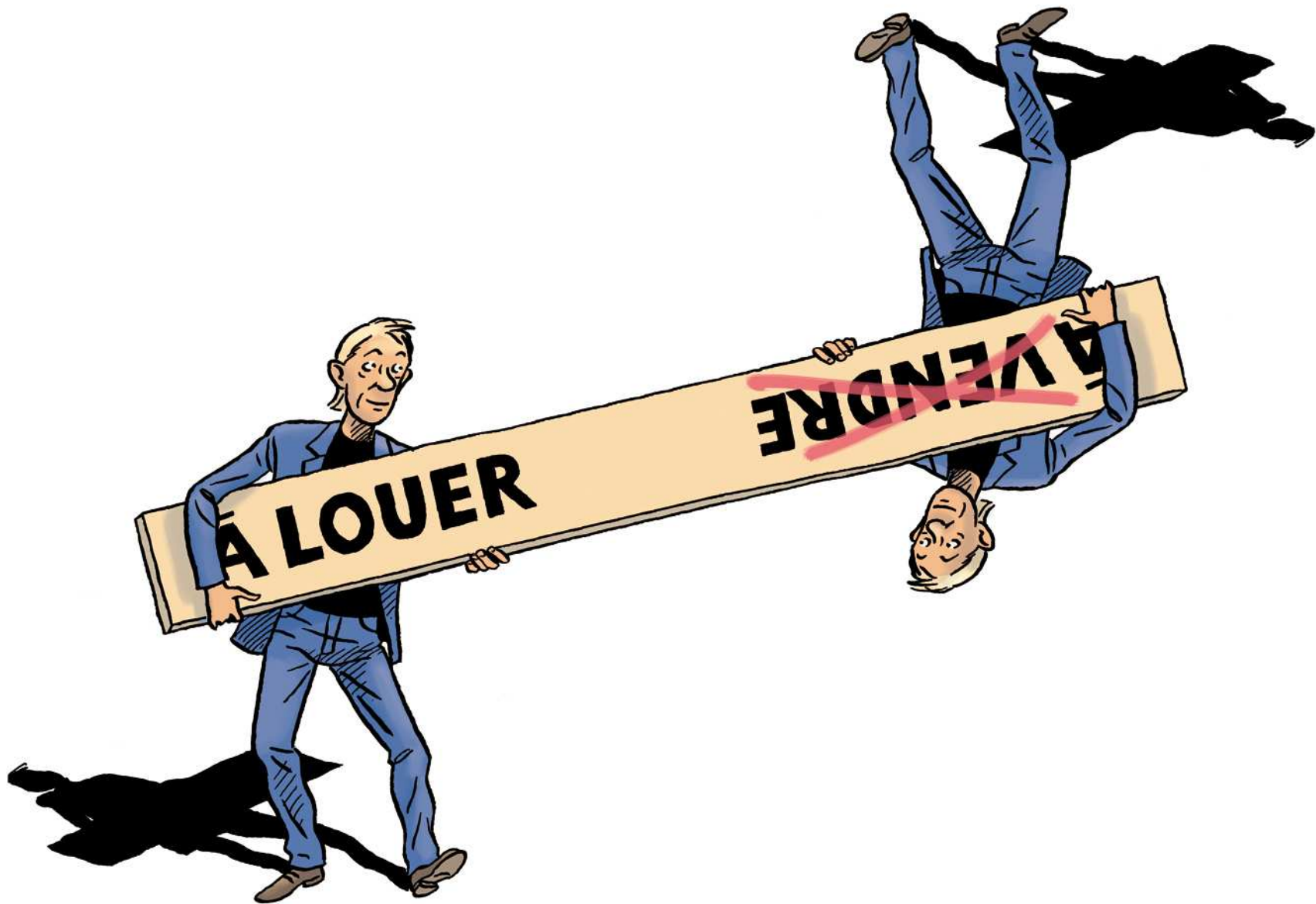
On aurait pu penser qu'Internet aurait cassé le système. En fait pas vraiment. Si les sites proposant des biens étaient nombreux seule une (petite) partie d'esprits forts se passaient pourtant des services de ces bandits et mettaient en vente leur trésor sur le site bien connu de Particulier à Particulier. Le gros des propositions, sur les autres sites – Se Loger.com. Annoncesjaunes.fr. Immobilier.monamour – affichant inmanquablement le numéro de téléphone d'une agence.

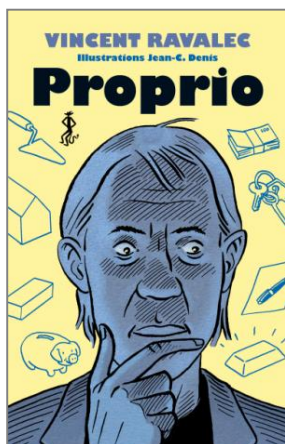
D'autre part, certains biens étaient directement vendus aux enchères par des notaires.

Première constatation, acheter à Paris était purement et simplement une tocade pour esprit dérangé. Lorsque j'étais encore NEMDP (Novice En Matière De Propriété) j'avais vaguement lu des articles décrivant une montée en flèche du prix de l'immobilier parisien. Un examen plus approfondi me fit dresser les cheveux qui me restaient sur la tête d'effroi. Le tour d'horizon était édifiant. Ce n'était pas une augmentation. C'était de la folie furieuse. Qui pouvait acheter à ces prix-là ? Réponse : Personne, si ce n'est des émirs saoudiens. Des trafiquants d'héroïne russes. Quelques Américains épargnés par Maddof. Et aussi (non ? si !) des nouveaux riches chinois, qui venaient admirer l'arc de Triomphe en faisant péter la roteuse depuis leur balcon dans des 300 m² acquis au prix du diamant.

C'était scandaleux. J'étais scandalisé.

Donc, pas de possibilité d'acheter sur Paris. Quant à ma banlieue d'une part, elle était aussi hors de prix, et de plus le marché locatif ronronnait, c'était





*Proprio / Comment
financer sa retraite
en devenant
(un bon) propriétaire*
Vincent Ravalec

Cette édition électronique du livre
Proprio / Comment financer sa retraite en devenant (un bon) propriétaire
de Vincent Ravalec
a été réalisée le 27 avril 2012
par les Éditions Au diable vauvert.
Elle repose sur l'édition papier du même ouvrage,
achevé d'imprimer en mars 2012
par Lego (Italie)
(ISBN : 9782846264198).
ISBN PDF : 9782846264297.