



## ARGENT &amp; PLACEMENTS

# La pierre, un abri pour les vieux jours

L'investissement immobilier permet de dégager un supplément de revenus intéressant à l'heure de la retraite

**P**our beaucoup de Français, l'immobilier est le meilleur moyen de préparer sa retraite. Ache-ter un bien pour le louer procure des loyers réguliers qui compenseront l'inévitable chute de revenus au moment de la cessation d'activité», explique Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Thesaurus.

Cette prise de conscience est souvent tardive, autour de la cinquantaine. Pourquoi? Parce que la résidence principale est enfin payée (ou en passe de l'être), ce qui permet d'envisager plus sereinement une deuxième acquisition. Et, surtout, parce que la fenêtre de tir commence à se rétrécir. Lorsqu'il ne reste plus qu'une quinzaine d'années de vie active, la durée moyenne d'un crédit immobilier en France, supérieure à dix-sept ans, peut paraître bien longue.

Trop longue? Tout dépend des revenus du ménage et de sa capacité à épargner. Et du but poursuivi. Prenons l'exemple d'un couple de «jeunes» quinquagénaires qui souhaite obtenir un supplément de revenus de 500 euros à la retraite. S'ils sont fiscalisés à 30 %, compte tenu des prélèvements sociaux de 15,5 %, ils doivent toucher un loyer d'au moins

727,50 euros pour atteindre cet objectif. Partons de l'hypothèse que ce couple gagne 3500 euros par mois et doit encore rembourser trois années de crédit sur sa résidence principale (700 euros par mois).

« Pour ce profil d'emprunteur, obtenir un crédit de 135 000 euros pour financer l'achat d'un deux-pièces à 150 000 euros dans un quartier résidentiel de Lyon, par exemple, est assez facile, déclare Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole de Meilleurtaux.com. S'il emprunte sur dix-sept ans avec un apport de 10 %, il devra rembourser 823 euros par mois. »

A Lyon, le couple peut espérer louer ce type de bien 728 euros par mois. Leur effort s'élève donc à 300 euros par mois, en tenant compte de l'imposition sur le revenu. Attention, les charges de copropriété et les impôts locaux vont encore alourdir la facture, même si les intérêts d'emprunt pourront être déduits des loyers perçus au moment de déclarer les revenus locatifs, ce qui sera très appréciable durant les premières années du crédit.

« La plupart des banques voient ce type d'opération d'un œil favorable, car les emprunteurs sont encore eunes et, pour peu qu'ils achètent dans le centre d'une ville de province dynamique, c'est presque sans risque », commente Cécile Roquelaure,

directrice de la communication et des études chez Empruntis. Ce montage reste généralement possible pour un couple gagnant jusqu'à 2500 euros. Si le particulier tarde davantage, il aura du mal à emprunter, car à 60 ou 65 ans, les banques deviennent d'autant plus exigeantes qu'elles anticipent la chute des revenus au moment de la retraite.

Lorsque l'emprunteur n'est pas propriétaire de sa résidence principale, obtenir un crédit est beaucoup plus difficile. « Les banques ont tendance à considérer qu'un particulier de plus de 50 ans qui n'a jamais été capable d'acheter et qui n'a pas accumulé d'épargne présente un profil risqué », confie M<sup>me</sup> Bernier.

Pour ceux qui ne peuvent pas emprunter suffisamment ou sont aller-

**Lorsque le « quinquagénaire » n'est pas déjà propriétaire, obtenir un crédit est beaucoup plus difficile**



giques à l'idée de gérer un locataire (ou de laisser 10 % du montant de leur loyer à un gestionnaire pour le faire à leur place), il reste une solution : acheter des parts de société civile de placement immobilier (SCPI). Pour obtenir une rente de 500 euros à la retraite, il faut en acheter à hauteur de 120 000 euros, avec un rendement de 5 % par an.

« Si le souscripteur a une tranche marginale de 30 % et s'il finance entièrement l'opération par endettement à un taux de 2,4 %, il devra, une fois déduits les loyers encaissés, rembourser 490 euros par mois pendant quinze ans », détaille Alexis Reigneron, ingénieur patrimonial

chez Primonial. L'effort d'épargne est donc plus important que pour un achat physique, mais la seule incertitude que supporte l'investisseur est celle de l'évolution du rendement de la SCPI.

Une dernière solution existe : l'usufruit locatif social. Ce dispositif permet d'acheter un logement en zone tendue avec une décote de 40 % à 50 %, à condition d'en confier l'usufruit pendant au moins quinze ans à un bailleur social, qui le louera le plus souvent à de jeunes ménages à des tarifs intermédiaires. « Le temps du démembrement, l'acquéreur ne touche aucun loyer, mais ce manque à gagner est compensé

par le fait qu'il récupère, à l'échéance du contrat, la pleine propriété d'un bien en bon état. Le bailleur social s'y engage », explique Alexis Moreau, directeur général de Cogedim résidences services.

Ce système a, par exemple, permis à un particulier d'acheter récemment un studio de 32 mètres carrés à Sèvres, dans les Hauts-de-Seine, pour 118 000 euros au lieu de 214 000 euros. En le louant à 23 euros le mètre carré à l'issue de l'opération, il touchera un loyer mensuel de 736 euros. S'il est imposé à 30 %, il lui restera au final 515,20 euros. ■

JÉRÔME PORIER

