



Le meilleur âge pour se tourner vers l'immobilier se situe entre 40 et 50 ans

IL N'Y A PAS D'ÂGE pour devenir bailleur ! C'est au gré de ses opportunités et de ses capacités d'endettement que chacun peut se tourner vers la pierre comme placement. Malgré des montants conséquents, l'immobilier se révèle souvent être le seul investissement que les banques acceptent de financer à crédit, en partie ou en totalité.

Pour l'épargnant, l'intérêt de la manœuvre est double : d'abord, il suffit d'être solvable pour obtenir un prêt. Ensuite, l'achat à crédit permet de disposer immédiatement du bien sans l'avoir payé. Résultat, sa mise en location permet d'encaisser tout de suite, et pendant des années, des revenus réguliers capables de couvrir une partie de la mensualité du prêt. Un habile dosage compose d'apport personnel (aussi faible soit-il), des loyers, d'un éventuel avantage fiscal et d'un effort d'épargne devrait permettre de trouver cet équilibre.

L'équation financière de l'opération est assez simple : le loyer sert à payer une partie de la mensualité du prêt. Néanmoins, il faudra toujours compléter ce remboursement avec un effort financier personnel, voire être capable d'assurer la totalité des remboursements mensuels seul(e) en cas d'absence ou de défaillance du locataire.

Une fois la solidité financière de l'investisseur éprouvée, l'acquisition devient envisageable. Ce placement est tout de même assez rare chez les jeunes en début de vie active. Généralement, les revenus des premières années sont tout sauf mirobolants. Difficile de s'astreindre à une discipline d'épargne et encore moins à s'engager dans un crédit immobilier destiné à payer un logement que l'on n'occupera pas ! Ce scénario est malgré tout possible si l'achat d'un « chez soi » n'est pas une priorité pour diverses raisons (logement de fonction, changement régulier de lieu de travail, poste à l'étranger, etc.).

Plus tard, à la quarantaine, ce placement dans la pierre intéresse davantage de ménages, notamment des personnes déjà propriétaires de leur résidence principale ou celles qui n'en ont toujours pas l'utilité pour des raisons professionnelles. À cette période de la vie, on peut s'endetter pendant vingt ans et plus. « Cette décision est d'autant plus intéressante qu'autour de la quarantaine, les revenus commencent à atteindre des niveaux qui

engendrent une forte pression fiscale. Or, il existe des dispositifs fiscaux séduisants en matière d'investissement locatif », précise Maud Escoffier, responsable de la promotion et du suivi des ventes chez FIP Patrimoine.

Reste que pour les quadras, la constitution d'un patrimoine est un sujet délicat car au fil des ans les dépenses se sont accumulées au sein d'un foyer : le crédit

constitue une bonne solution pour faire baisser la note fiscale », explique Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thésaurus.

Vers la cinquantaine, il n'est pas trop tard pour se lancer. La durée du crédit peut être suffisamment longue pour coïncider avec la fin de la vie active. Certes, les premières années de remboursement, l'effort financier à fournir peut parfois être un peu lourd. « Pour peu que le crédit immobilier de la résidence principale se termine quelques années plus tard et que les enfants volent de leurs propres ailes, l'opération deviendra financièrement supportable », commente José Zaraya, président d'Expert & Finance.

Le placement dans la pierre intéresse les personnes déjà propriétaires de leur résidence principale

À la cinquantaine, les banques prêtent toujours, généralement sur une durée inférieure à vingt ans. Sauf graves pépins de santé, l'assurance liée au crédit est encore accessible à des prix raisonnables. En revanche, les choses se compliquent lorsqu'on atteint le cap de la soixantaine. Jouer la carte de l'immobilier locatif devient alors beaucoup plus compliqué, sauf à payer cash ou à nantir des placements mobiliers ou immobiliers. ■

Laurence Boccaro