



Travail-retraite : les dialogues n'ont pas la même valeur.

## REPÉRER LES CYCLES ÉCONOMIQUES QUAND ACHETER, QUAND REVENDRE ?

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER se conçoit sur le long terme. La plupart du temps, l'acquisition s'effectue à l'aide d'un emprunt contracté sur dix ou quinze ans. Pendant cette période, les loyers suffisent à peine à compenser le remboursement des mensualités. Pas question de compter sur cette rentrée d'argent pour compléter le montant d'une retraite. L'opération ne prendra toute son ampleur qu'une fois la dernière mensualité remboursée.

La question est alors d'anticiper suffisamment tôt l'investissement. « *Le problème réside dans le fait que la population entre dans la vie active de plus en plus tard, et n'aspire qu'à en partir le plus tôt possible* », explique Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier et directeur général de Thésaurus, cabinet de conseil en gestion de patrimoine. Même si chaque cas est particulier, il faut idéalement commencer à constituer son patrimoine dès l'âge de 40 ans. « *Et peu importe que vos moyens soient limités*, poursuit Christine Vassal-Largy. *L'investissement immobilier est le seul qui puisse se financer intégralement par le crédit.* »

Schématiquement, on doit d'abord se poser la question de l'âge auquel on souhaite – ou l'on peut – partir à la retraite. Ensuite, on doit évaluer le complément de revenus dont on aura besoin. Ensuite se précise l'idée de l'investissement nécessaire, de la manière de la financer, et surtout de la durée prévisible du crédit.

Mais envisage-t-on de garder ce bien toute une vie ? En fonction du régime fiscal pour lequel on a opté, on est tenu de conserver le bien une certaine durée (neuf ans pour le Robien recentré ou le Borloo populaire, par exemple). Une vente avant ce délai entraînerait nécessairement la reprise de l'avantage fiscal qui a été consenti. Il ne faut pas oublier non plus que l'immobilier s'inscrit dans des cycles économiques. Acheter au plus haut et revendre dans le creux de la vague se révélerait à coup sûr une mauvaise affaire. ■ **Ph. B.**