

40-50 ans : placer dans l'immobilier pour l'avenir

L'heure est venue de commencer à penser à votre retraite. Et de profiter de vos nouvelles marges de manœuvre financières pour investir dans la pierre.



Le dispositif Pinel permet d'investir tout en réduisant ses impôts.

Acette étape de votre vie, votre carrière est sans doute en pleine ascension et vos revenus sont confortables. Et même si les études de vos enfants entraînent des frais importants, peut-être pouvez-vous dégager un petit pécule pour effectuer un placement immobilier. C'est une excellente stratégie pour répondre à vos préoccupations du moment. Vous avez besoin de loger un enfant étudiant ? Vous êtes fortement imposé et vous cherchez à réduire vos prélèvements fiscaux ? Vous commencez à vous soucier de votre retraite ? Investir dans l'immobilier

peut être une solution, notamment à travers le dispositif Pinel. Il a été créé pour favoriser la construction dans les zones où le marché locatif est tendu. En matière fiscale, il vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt qui varie selon la durée de location que vous choisissez. Elle s'établit à 12 % du montant de votre investissement si vous optez pour 6 ans de location, à 18 % si vous préférez 9 ans ou encore à 21 % pour 12 ans. Cette réduction est cependant calculée en fonction de deux plafonds : un prix au mètre carré maximum de 5 500 € et un montant global d'achat de 300 000 €. Selon votre choix, vous

L'AVIS DE



VALÉRIE DANTIC,
 cofondatrice de
 MesConseillers.fr

DR

« À 25-30 ans, acheter sa résidence principale, c'est le premier acte de gestion de patrimoine. À 30-40 ans, on s'agrandit si on a des enfants, mais on peut aussi commencer à investir. D'une part pour réduire son impôt, d'autre part, pour compenser la baisse de ses revenus à la retraite. Il est possible d'investir dans le neuf sous le dispositif Pinel. Les taux de crédit sont très bas, il faut en profiter. Ceux qui ont des moyens plus limités peuvent envisager d'investir en SCPI avec une mise de fonds réduite, de 40 000 à 50 000 €, en privilégiant les SCPI de bureaux qui rapportent autour de 5 % par an. À 50-60 ans, il faut consolider sa stratégie de revenus complémentaires pour la retraite en investissant par exemple dans l'immobilier géré, une résidence service seniors ou un Ehpad aux rendements forts, de l'ordre de 4,5 % nets. Et à partir de 60 ans, peut-être est-il temps de revendre sa résidence principale pour racheter plus petit et continuer à investir dans un logement en résidence services. En statut LMP ou LMNP, les revenus locatifs pourront être gommés presque totalement pendant longtemps grâce au système de l'amortissement et de la déduction des intérêts d'emprunt. »

pouvez donc bénéficier d'une réduction d'impôt de 36 000 € sur 6 ans, 54 000 € sur 9 ans ou 63 000 € sur 12 ans. Sur 6 ou 9 ans, par exemple, vous pourrez déduire jusqu'à 6 000 € par an sur vos impôts. L'avantage fiscal est donc très attractif. D'où la raison de son succès. Toutefois, « il ne faut pas regarder le Pinel uniquement sous l'aspect avantage fiscal, mais s'attacher à la qualité de l'emplacement et du bien proprement dit », conseille Jean-Marc Bourmault, de la convention Patrimonia.

Parmi les atouts du dispositif Pinel, il faut également citer la possibilité de louer à quelqu'un de sa famille (parent, enfant étudiant...) sans pour autant perdre l'avantage fiscal. A condition toutefois de respecter les plafonds de ressources et les modalités de location fixés par le dispositif. Sachez en effet qu'en contrepartie d'une fiscalité très douce, votre liberté sera limitée quant au loyer que vous pourrez demander au locataire. Les plafonds fixés ont beau être modulés en fonction de la superficie, ils restent, dans l'ensemble (sauf quelques exceptions), inférieurs de 20 % aux loyers couramment pratiqués. Si vous envisagez d'investir en Pinel, assurez-vous donc du dynamisme du marché locatif et vérifiez que le rendement que l'on vous annonce n'est pas surévalué. Dans le neuf, ils oscillent entre 2,5 % dans les centres des grandes villes et 3,5 à 4 % ailleurs (hors avantage fiscal). L'investissement sous le régime Pinel présente indéniablement des atouts. Et si vous n'achetez pas à l'aveuglette, vous ferez un bon placement qui vous permettra non seulement de défiscaliser, mais aussi de loger un enfant étudiant et de percevoir un complément de revenu qui vous sera très utile lorsque vous atteindrez l'âge de la retraite.

Résidence secondaire : l'achat plaisir

À cette étape de votre vie, vous êtes bien logé en résidence principale et vous rêvez d'un pied-à-terre où vous pourrez réunir toute la famille, le week-end ou pendant les vacances, à la mer, à la montagne ou à la campagne ? Pourquoi pas ! Moins plébiscité aujourd'hui, le marché de la résidence secondaire a beaucoup souffert de la crise et les prix ont beaucoup baissé, en bord de mer comme à la montagne et à la campagne. « Face à des acquéreurs moins nombreux,



La future résidence Pierre & Vacances de la presqu'île de Touques, à Deauville, un bel emplacement pour investir.

moins confiants et moins portés sur des acquisitions de confort, le rapport de force n'est pas du côté des vendeurs, explique Frédéric Halimi, franchisé Guy Hoquet à Canet-en-Roussillon. Aujourd'hui, on ne vend plus rien si l'on ne concède pas une baisse de prix spectaculaire. »

Ainsi, dans le centre de la France, le réseau Guy Hoquet constate une chute des valeurs de près de 22 % sur un an (entre 2014 et 2013). En Basse-Normandie, la baisse atteint en moyenne 10 %, et en Bretagne comme en région Paca, elle est de 6,5 %. Du coup, vous pouvez encore dénicher des biens à prix très attractifs. À La Baule, les maisons de charme, pieds dans l'eau, perdent jusqu'à 20 % de leur prix de départ. Même les biens haut de gamme sont concernés. À Saint-Tropez, un appartement de 90 m² avec vue mer et toit-terrasse de 150 m² s'est récemment vendu 850 000 €, un prix jamais vu pour un bien de cette qualité. La montagne n'est pas épargnée. Dans des stations comme Courchevel, certains biens dont les prix ont battu des records ces dernières années sont aujourd'hui victimes du désintérêt des acquéreurs étrangers et

perdent jusqu'à 30 % de leur prix d'origine. Une chose est sûre : de belles opportunités existent, et le moment est plutôt propice à l'achat. Attention toutefois, une résidence secondaire coûte cher en entretien. Outre les déplacements, il faut tenir compte du fait que vous doublerez vos abonnements à l'eau, l'électricité, au téléphone, à Internet... S'y ajouteront évidemment les consommations d'eau et de chauffage, d'électricité...

Le marché de la résidence secondaire a vu ses prix fortement baisser.

Et il faut penser également aux travaux d'entretien et aux impôts locaux. Si vous envisagez un tel projet, privilégiez l'achat en résidence de tourisme. « Avec une occupation personnelle possible, le rendement d'un tel placement n'est pas très élevé, mais vous disposerez de services pour les vacances (espace bien-être, espace « ados »...), et cela vous coûtera beaucoup moins cher en charges, poursuit Nancy Subiger. Il faut toutefois être très attentif à la solidité du gestionnaire de la résidence et à sa capacité à vous verser le loyer promis. » ■