



## Immobilier : le guide pour acheter à chaque âge de la vie

### **Pour se loger, investir, se constituer des revenus complémentaires, et/ou en profiter au moment de la retraite, l'immobilier répond à de nombreuses préoccupations à chaque âge. Encore faut-il bien cibler ses objectifs et rester vigilant.**

L'enquête d'Explorimmoneuf (groupe Figaro) dévoile les différents parcours étape par étape, et livre les différentes stratégies. Une règle d'or: commencer à bâtir son patrimoine le plus tôt possible.

Entre 25 et 30 ans, lors de l'entrée dans la vie active, l'idéal est de pouvoir acheter sa résidence principale. Pour les primo-accédants qui souhaitent franchir le cap, sachez que le prêt à taux zéro doit être élargi à partir du 1er janvier 2016. Outre les plafonds de revenus relevés et les remboursements différés sur 5, 10 ou 15 ans, il sera possible d'emprunter jusqu'à 40 % du prix d'un logement neuf, contre 18 à...% aujourd'hui, selon les zones géographiques. Entre l'achat et la location, compte tenu de l'attractivité des taux de crédit, l'effort est minime et c'est l'occasion de se constituer un patrimoine. A 30/40 ans : avec l'arrivée des enfants, la revente du premier logement permet cette transition pour acheter plus grand. Pour financer un achat-revente, le recours au prêt relais est toujours possible. Cependant, comme le souligne Maëlle Bernier, de Meilleurtaux: «compte tenu des délais de vente dans certaines régions, nous conseillons plutôt de vendre avant de racheter. Les banques tiennent compte de la tendance baissière des prix, prennent deux ou trois avis de professionnels et ne prêtent pas plus de 70 % de la valeur estimée, déduction faite des crédits en cours»

#### **Privilégiez l'emplacement et étudiez le marché local**

Entre 40 et 50 ans, avec une situation professionnelle plus stabilisée, pourquoi ne pas investir dans un logement locatif afin de diminuer ses impôts? Il existe bien sûr le dispositif locatif Pinel. Son principe? L'achat d'un logement neuf avec sa mise en location pour une durée de 6, 9 ou 12 ans et la possibilité de le louer à ses parents / enfants. En contrepartie, il offre une réduction d'impôt sur le prix du logement (dans une limite de 300.000 euros) de 12, 18 ou 21 %. Mais il ne faut jamais investir dans ce type de dispositif les yeux fermés. La seule carotte fiscale ne suffit pas. Il faut toujours privilégier l'emplacement, étudier le marché local et bien s'informer sur le promoteur.

A60/ 65 ans: les enfants partis, l'achat d'une résidence principale plus petite avec le surplus des gains réalisés dans un investissement locatif procure des revenus complémentaires à la retraite. Le surplus de gains peut permettre d'investir dans résidence avec services sous statut Censi-Bouvard, LMP ou LMNP classique. Investir dans une résidence avec services signifie acheter un logement dans des immeubles bénéficiant de services para hôteliers (petit-déjeuner, nettoyage, fourniture de linge, réception...). Ces résidences peuvent se destiner aux touristes, aux étudiants, aux seniors ou aux personnes âgées dépendantes. Dans ce type d'investissement, Il faut toujours prendre soin de sélectionner méticuleusement le gestionnaire.

#### **Les investissements en SCI et SCPI**

Pour ceux qui cherchent à défiscaliser rapidement, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) permettent d'investir dans des programmes de logements neufs, en région parisienne et dans les grandes métropoles. Pour **Valérie Dantic**, cofondatrice de **mesconseillers.fr**: «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.»

Enfin, pour préparer sa succession en douceur, n'oubliez pas que la donation donne droit à

certaines abattements. Dans le cadre de la transmission de son patrimoine, il est possible pour une donation simple, de transmettre un bien immobilier en pleine propriété. Mais vous pouvez aussi n'en donner que la nue-propriété et en conserver l'usufruit. Plusieurs avantages à cela: vous conservez la jouissance du bien et, s'il est loué, vous en percevez les loyers ce qui vous procurera un complément de revenus.

» Retrouvez l'intégralité du dossier «L'immobilier à tout âge» sur Explorimmoneuf

» 20-30 ans: acquérir son premier logement

» 30-40 ans: acheter pour mettre sa famille à l'abri

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

» Dès 60 ans: priorité aux revenus complémentaires

» Prévoyez la transmission de votre patrimoine

» L'option SCPI fiscale

» L'avis de **Valérie Dantic**

» Trois questions à Maël Bernier

Lire la suite de l'article sur [lefigaro.fr](http://lefigaro.fr)

Copyright © 2015

 LE FIGARO .fr

Réagir 0 Sauvegarder l'article Envoyer à un ami Imprimer l'article

- Sauvegarder l'article
- Envoyer à un ami
- Imprimer l'article

Partager 0