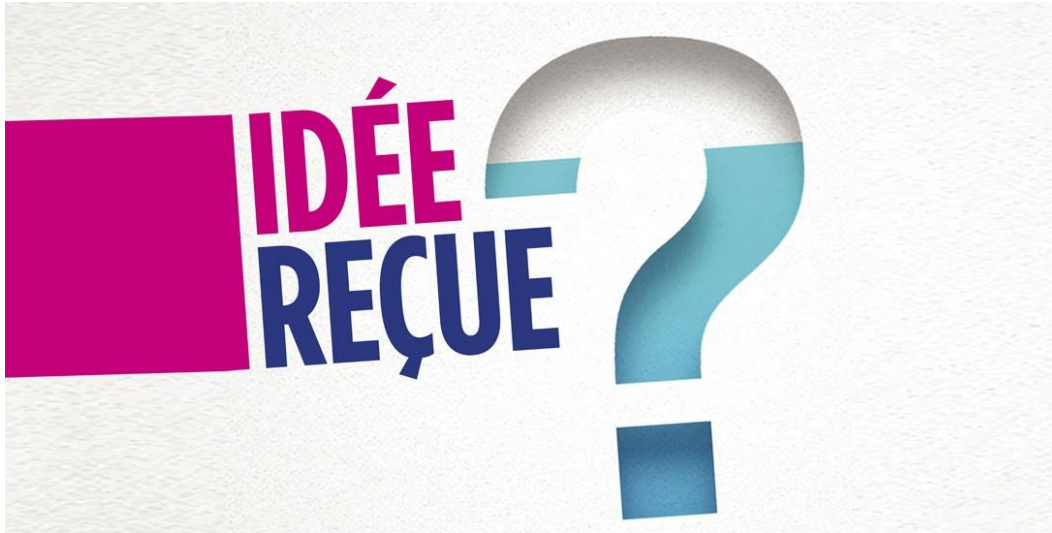




l'INVESTISSEMENT  
et Vous



Les idées reçues sont très souvent bien ancrées dans l'esprit, et il est très difficile d'aller contre. En immobilier le principe est le même qu'ailleurs, sauf que les incidences sont souvent beaucoup plus importantes qu'ailleurs !

## L'idée reçue du mois : il faut acheter sa résidence principale le plus tôt possible

Les professionnels de l'immobilier, les comptables, les conseillers en gestion de patrimoine, et très souvent la famille et les amis ne jurent que par la résidence principale comme premier investissement.

Il est vrai que la résidence principale possède des avantages non négligeables.

Mais est-ce la règle absolue ?

Considérons tout d'abord:



l'investissementetvous.com

Sarl l'Investissement et Vous -2 rue de la République – 83210 SOLLIES PONT – Tél : 04.94.35.52.10 – Fax : 04.94.33.88.80 –  
Email : [contact@l'investissementetvous.com](mailto:contact@l'investissementetvous.com) - Enregistrée au RCS de Toulon n° 539 813 25300017 – Carte Professionnelle 5840

- 1) le remboursement du crédit permet de rembourser tous les mois une partie du capital. Vous ne payez ainsi pas un loyer à fonds perdu,
- 2) il est habituel de considérer que l'on commence par un petit logement et qu'avec le temps on peut acquérir plus grand, le capital accumulé servant d'apport pour la seconde acquisition et ainsi de suite,
- 3) arrivé à la retraite on n'a pas de loyer à payer,
- 4) la résidence principale est une niche fiscale : absence d'imposition de la plus-value, non-imposition de loyer fictif reversé à soi-même en tant que propriétaire et habitant du logement.

Même si l'intérêt varie en fonction des taux d'intérêt, de l'inflation, de l'évolution des prix, ces notions demeurent toujours d'actualité.

La règle absolue « il faut acheter sa résidence principale le plus tôt possible » semble alors justifiée.

**Mais LES INCONVENIENTS ne sont pas négligeables :**



- 1) Endettement maximal sur 20, 25 ou 30 ans
  - a. engendrant une incapacité à investir à nouveau pendant la même période
  - b. engendrant une incapacité à faire un crédit supplémentaire pour une voiture ou des études pour les enfants
- 2) Risques de divorce ou de séparation engendrant l'obligation de vendre parfois à perte
- 3) Travaux nécessaires à l'entretien du logement, frais de copropriété, des frais liés à la taxe foncière assumés à 100%

La règle absolue peut parfois s'avérer un vrai cauchemar sur le plan humain et financier ...

Il convient de bien appréhender l'ensemble de ces problèmes avant de se lancer dans une telle acquisition

D'autant qu'il est une alternative que l'on néglige car personne ne la conseille :



## **INVESTIR DANS DU LOCATIF AVANT D'ACQUERIR SA RESIDENCE PRINCIPALE**

*L'objectif est de se constituer un capital à faible coût, voire en dégageant de la trésorerie et de différer l'acquisition de la résidence principale.*

Le principal intérêt est de ne pas altérer sa capacité d'emprunt très jeune.

En effet, en achetant sa résidence principale avec un taux d'endettement maximal, vous vous empêchez toute capacité d'emprunt supplémentaire.

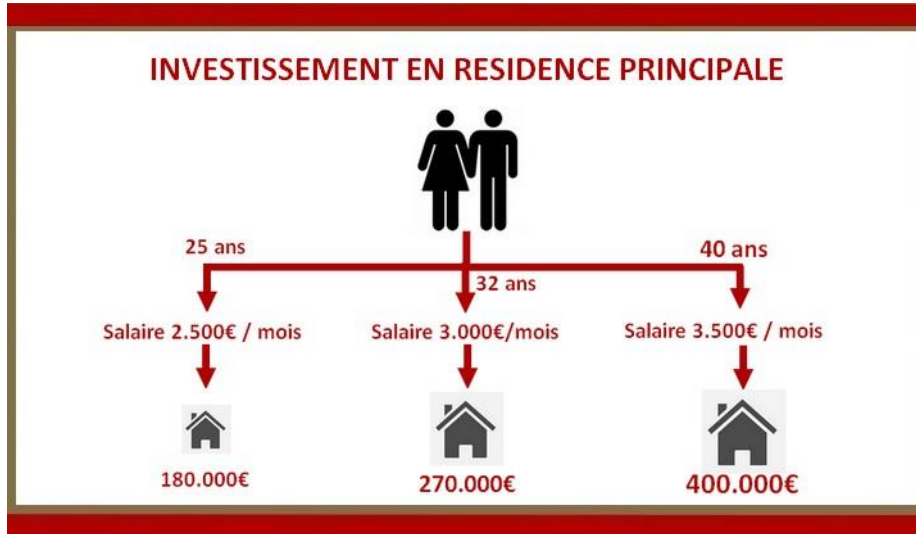
Alors qu'en commençant par un investissement locatif bien monté qui ne pèse pas sur la capacité d'emprunt, vous pouvez prétendre avec un peu d'habitude à convaincre votre banquier de vous aider à en réaliser un second plus un troisième ... toujours sans altérer comme capacité d'emprunt pour la résidence principale que vous pourrez acquérir ultérieurement.

## **PRENONS UN EXEMPLE**

# RESIDENCE PRINCIPALE

Le plus simple est de comparer un couple de 25 ans qui gagne 2500 € /mois, dont le salaire évoluera progressivement (3.000<sup>e</sup> à 32 ans, 3.500<sup>e</sup> à 38 ans, 4.000€ à partir de 50 ans jusqu'à la retraite).

Voici ce que ce couple pourra prétendre acquérir !



Ce couple pourra acquérir un logement d'une valeur de 180.000<sup>e</sup> à 25 ans en s'endettant à 35% sur 20 ans soit le maximum autorisé

A 32 ans il revendra pour acheter une maison d'une valeur de 270.000 €

Et à 38 ans il revendra et achètera une maison plus grande d'une valeur proche de 400.000€ qu'il conservera jusqu'à la retraite.

Il aura mené ses investissements de façon classique jusqu'à 38 / 40 ans. **Son endettement sera maximal jusqu'à la retraite.**

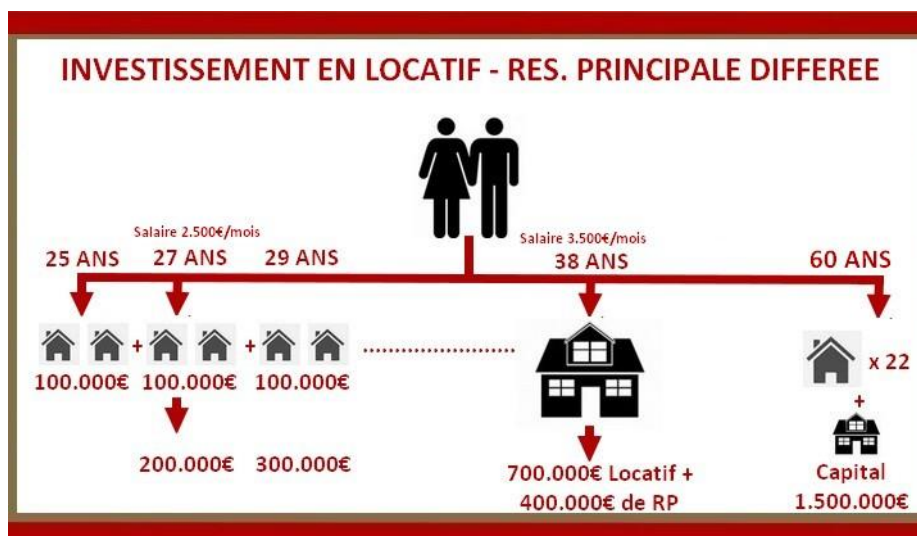
Il ne pourra vraisemblablement pas faire d'autres investissements.

Le capital qu'il aura acquis sera la résidence principale d'une valeur de

**400.000€**

# INVESTISSEMENT LOCATIF AU DEPART

Prenons l'exemple de ce même couple qui décide d'agir autrement. Il commence par du locatif et diffère l'acquisition de la résidence principale.



Il acquiert à 25 ans 2 studios d'une valeur de 100.000€ via un emprunt bancaire et reste locataire d'un logement de même type que celui envisagé d'acquérir

Il investit tous les 2 ans 100.000€ jusqu'à 38 ans (le salaire ayant augmenté) où il acquiert sa résidence principale.

Et il continue tous les 2 ans d'investir 100.000€ jusqu'à 60 ans.

*Comment est-ce possible ?*

Tout simplement car **le loyer couvrira le financement, les charges et la fiscalité si le côté fiscal est appréhendé correctement** (SCI à l'IS).

Investissement	100.000€
Loyer mensuel vacance locative déduite (800€/mois de loyer brut mensuel – 1 mois de loyer de vacance)	730€
Frais de copropriété (500€/an), Taxe foncière (800€/an), Travaux (1.000€/an), compta (500€/an) soit mensuellement	230€
Impôt société	20€
Emprunt mensuel sur 20 ans au taux de 1.1%	487€
Trésorerie nette mensuelle	-7€

De plus **la capacité d'emprunt ne sera pas altérée par cet investissement** (loyer x 70% = 511€ ce qui est supérieur au montant de l'emprunt).

**Si ce couple poursuit sa politique d'investissement ne serait-ce qu'en réalisant la même opération tous les 2 ans jusqu'à l'âge de 60 ans, il aura acquis pour au moins 1.000.000€ de biens immobilier tout à crédit et cela ne lui aura rien coûté en trésorerie.**

Il sera certes resté locataire pendant quelques années, et aura vraisemblablement payé un loyer moindre que le remboursement d'un crédit pour le même logement, mais pourra très probablement prétendre à acquérir sa résidence principale au bout d'une dizaine d'années et de plus justifier auprès de la banque d'un patrimoine immobilier déjà conséquent ...

En achetant sa résidence principale vers 38 ans il aura fini de la payer à 60 ans mais la cerise sur le gâteau c'est que les loyers lui paieront une partie de son crédit ... donc soit il pourra acheter un bien plus grand, plus beau, soit il pourra améliorer sa trésorerie.

**En résumé capital dont ce couple disposera à la retraite sera proche de**

**1.500.000€\***

**et disposera de surcroît de revenus locatifs conséquents (7.300€\* / mois !!!).**

**A vous de décider si cette idée reçue**

**il faut acheter sa résidence principale le plus tôt possible**

**ne doit pas être reconsidérée**

**!!!**

\* à déduire tout de même les crédits en cours non achevés dans le cas de financement sur 20 ans.

**EN 1ER ACHAT IMMOBILIER**  
**RÉSIDENCE PRINCIPALE OU INVESTISSEMENT LOCATIF**



**A VOUS DE CHOISIR !**