

**LOGEMENT** Des placements s'adaptent aux motivations des acheteurs selon les périodes de la vie

# Investir à tous les âges

Coralie Donas

**P**ayer moins d'impôts, bénéficier d'un revenu complémentaire à la retraite et se constituer un patrimoine. Ce sont les trois motivations des particuliers ayant investi dans l'immobilier locatif neuf ou ancien en 2013, selon une étude du Crédit Foncier menée en septembre 2013 auprès de 2878 clients. Pour les jeunes actifs, le premier achat reste la résidence principale. « C'est une façon de placer son argent et il reste difficile de décrocher un crédit pour un investissement locatif sans être propriétaire. La personne qui détient sa résidence principale a l'expérience du crédit et maîtrise son budget », rappelle Philippe Tabet, directeur général adjoint du courtier en prêts immobiliers Cafpi.

## L'avantage du neuf en ville

Seule exception à la règle, le jeune urbain qui vit dans une grande métropole,

avec d'importants revenus et qui veut continuer à se loger en cœur de ville mais ne peut pas y acheter, et mise sur la pierre. La défiscalisation motive les personnes bien installées dans leur vie professionnelle, dont la résidence principale est en cours de paiement et qui possèdent de l'épargne. Le dispositif Duflot se prête bien à leur situation. Il implique d'acheter dans le neuf, de mettre son bien en location durant neuf ans en respectant des plafonds de loyer et de revenus pour les locataires. En échange, le bailleur diminue ses impôts de 18 % du montant du bien (dans la limite de 300 000 euros), une réduction répartie sur neuf ans.

Autre piste d'investissement, l'immobilier ancien. « Je conseille de choisir un appartement nécessitant des travaux pour créer un déficit foncier et payer un peu moins d'impôts, indique Pierre Brégon, gérant de l'agence Sainte Aubane immobilière à Paris. Autre possibilité,



G. Michel / Sipa

L'immobilier ancien permet d'obtenir un déficit foncier en cas de travaux.

acheter un bien occupé, avec bien sûr une bonne connaissance de l'historique du locataire. Ce type de bien se vend un peu moins cher mais il ne faut pas avoir besoin de s'y loger, c'est vraiment un produit d'investisseur. »

## De l'ancien pour les retraités

Les biens anciens constituent aussi un bon placement au moment de la retraite, selon Philippe Tabet. « L'investisseur

pourra ensuite réserver son bien pour son usage personnel. » « Achetez des biens classiques, évitez les appartements présentant des pièces en enfilade, les "sousplex", les appartements au sixième étage sans ascenseur, conseille encore Pierre Brégon. Réfléchissez enfin toujours au profil des locataires : dans beaucoup d'endroits, au-delà de 700 euros de loyer, un locataire potentiel préférera plutôt acheter. » ■

Maisons de 4 à 5 pièces à partir de 189 568 €\*



RÉSIDENCE

Le Domaine du Lac

LÉGUEVIN > RUE DU SARRAT

RENSEIGNEMENTS ET VENTE :

**05 61 36 26 57**

20, rue de Metz - 31000 Toulouse

[www.toulousainedhabitations.com](http://www.toulousainedhabitations.com)

BIENVENUE à BORD\* Dans la limite des stocks disponibles. Illustration libre interprétation de l'artiste. Février 2014.

