



Préparer sa retraite avec l'investissement immobilier

Philippe Jean, Mathieu Lepage

Investir dans la pierre est, pour la plupart d'entre nous, la solution d'épargne la plus fiable, mais aussi la plus pérenne...

Gestion, prêt, assurance... L'investissement immobilier n'est pas une tâche facile, car il est important de considérer un grand nombre de paramètres afin de bien sécuriser son placement.

La résidence principale

Pour bien préparer sa retraite, le premier investissement à réaliser est sans aucun doute l'acquisition de sa résidence principale. La baisse quasi certaine de nos revenus à la retraite nous obligera à

réduire nos charges. Le fait d'être propriétaire de son habitation permet d'éviter entre 8 000 € et 12 000 € de loyer annuel d'un appartement ou d'une maison pour se loger. Donc, le fait d'être propriétaire de son logement est équivalent à la constitution d'une rente qui permettrait de payer ce loyer.

L'investissement locatif

Ensuite, pour compléter vos revenus de retraite, vous pouvez réaliser des opérations immobilières. L'investissement

locatif, qu'il soit dans le neuf ou l'ancien, peut être intéressant, mais attention aux pièges. Il y a sur le marché immobilier un nombre incommensurable d'offres et il faut véritablement être vigilant sur le choix du bien que vous allez acquérir. Quand on investit dans l'immobilier, il est souvent judicieux de passer par un prêt, surtout avec les taux de crédit actuels, entre 1 et 1,95 %, pendant que votre épargne continue de vous rapporter entre 2,5 et 3 % en toute sécurité. En moyenne, nous finançons sur une durée

qui oscille entre 15 et 20 ans. Aussi, vous ne commencerez à récolter les fruits de votre placement qu'au terme de votre prêt. Raison pour laquelle le prix d'achat est extrêmement important, car plus on achète cher, plus la performance de l'investissement a ses limites.

Ensuite, il faut faire attention à l'emplacement géographique du bien immobilier. Mieux il sera placé, plus facilement il se louera. Il est préférable que la loi de l'offre et la demande joue en votre faveur, plutôt que l'inverse... Un bon emplacement vous permettra de mieux défendre le prix du loyer demandé, y compris au cas où le marché deviendrait plus difficile.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier qu'un bien immobilier ne saurait constituer une source de revenu tel un long fleuve tranquille. Il doit être entretenu régulièrement afin de conserver un niveau correct de prestations.

Il faut aussi penser à d'importants travaux de copropriété auxquels on ne peut se soustraire. Dans ce cas, la rentabilité de l'investissement sera fortement amoindrie. Il faut donc impérativement épar-

gner une partie des loyers pour pouvoir faire face à ce type de travaux votés en assemblée générale.

Gérer son bien seul ou le faire gérer par un professionnel

Une fois ces points validés, il faut se poser la question de la façon dont vous souhaitez gérer votre bien. Passer par un professionnel de l'immobilier a un coût, mais cela permet de ne pas assumer la recherche d'un locataire, la gestion courante de votre bien, etc. En bref, vous déléguerez la partie fastidieuse à un professionnel dont c'est le métier.

De plus, la plupart des agents immobiliers pourront vous proposer une garantie de loyers impayés. Là encore, il faut se méfier des arnaques, car s'il existe de bons contrats, il en existe aussi de très mauvais.

Même si cette garantie peut se révéler très utile et sécurisante, elle peut être très restrictive quand il faudra trouver un locataire. Dans le contexte actuel, un propriétaire ne peut cumuler une garantie de loyers impayés avec un locataire ayant recours à un garant.

L'assurance de prêt

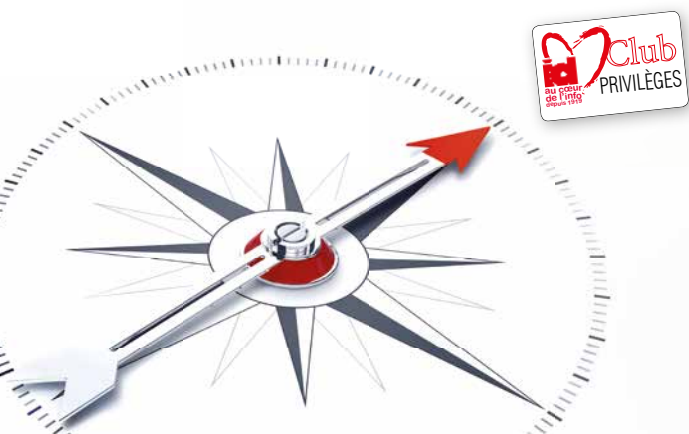
Il conviendra de bien vérifier les termes et conditions de l'assurance de prêt car, bien qu'il soit d'usage de ne s'assurer que pour la garantie décès/IAD pour ce type d'opération, il faut envisager de se couvrir également en cas d'arrêt de travail, voire d'invalidité, car vous ne pouvez tout miser sur le fait que votre bien se louera sans discontinuité sur toute la durée de votre emprunt. Et il serait dommage de voir son investissement remis en question à cause d'une carence due à l'assurance de prêt.

Comme pour les contrats de prévoyance, il faudra bien veiller au fonctionnement de l'assurance de prêt en cas d'invalidité.

Pour conclure, l'investissement immobilier constitue une source de revenu pour la retraite à ne pas négliger car il permet, en complément de l'assurance vie et de la retraite en loi Madelin, de se constituer un élément de rente supplémentaire. Sans oublier le fait qu'un bien immobilier peut devenir demain un capital disponible et/ou transmissible. ◡

VOTRE DIAGNOSTIC RETRAITE ET/OU PRÉVOYANCE GRATUIT ET PERSONNALISÉ

à retourner : L'INFORMATION DENTAIRE - 44, rue de Prony - CS 80105 - 75017 PARIS - abon@information-dentaire.fr



Nom _____

Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____ Ville _____

Tél _____

E-mail _____

Je souhaite un diagnostic retraite
 un diagnostic prévoyance