



Y a-t-il un âge pour l'investissement locatif ?

 18/01/2019

7,6%

des ménages français ont investi
dans un bien locatif

Il existe plus d'une raison pour investir dans un bien locatif : placer son argent, faire un premier achat, préparer sa retraite... En fonction de vos ressources, de votre situation et de votre âge, acheter un logement pour le louer peut constituer un projet à la fois réaliste et pertinent. Alors, comment et quand s'y prendre ?

Source : Insee, 2017

Investissement locatif : pourquoi acheter pour louer ?

Un investissement qui a du sens

[La pierre reste un investissement très apprécié des Français](#), et celui pour lequel ils empruntent le plus volontiers. Plus de 80 % (Source : FBF) des encours de crédits aux particuliers correspondent à des crédits immobiliers (qu'ils soient destinés à l'achat d'un logement principal, secondaire ou locatif).

Pour autant, acquérir un logement demande un effort financier important, et il n'est pas toujours possible d'acheter la maison de ses rêves au moment où on le souhaite. Acheter un bien locatif peut représenter une alternative à envisager

sérieusement, pour plusieurs raisons.

L'achat d'un logement locatif est moins contraignant que celui d'une résidence principale. En effet, vous pouvez acheter une surface qui correspond à vos moyens, dans une localité où les prix sont abordables pour vous. Le seul impératif est que le logement soit situé dans une zone où il existe une demande de location.

Par ailleurs, rien ne vous interdit de récupérer l'habitation comme résidence secondaire voire principale après l'avoir louée pendant quelques années. Vous pouvez même continuer, tout en utilisant le logement pour vos vacances, à le louer pour de courtes durées lorsque vous ne l'occupez pas. Dans ce cas, bien sûr, la localisation de votre achat compte, bien sûr !

Un logement locatif est un placement sûr et pertinent **pour préparer votre retraite**. Lorsque vous quitterez la vie active, vous aurez le choix : compléter vos revenus en continuant à percevoir les loyers, vendre ou récupérer le capital pour acquérir éventuellement une autre résidence, ou simplement habiter le logement, vous ou l'un de vos enfants.

Les avantages fiscaux de l'investissement locatif

L'achat d'un logement locatif ouvre beaucoup de possibilités. Il existe plusieurs modalités d'investissement dans un bien locatif. Bien les connaître vous permettra de préciser votre projet en tenant compte aussi des impacts fiscaux selon les options qui s'offrent à vous.

Des dispositifs fiscaux existent par ailleurs pour favoriser l'investissement locatif. Vous trouverez ci-dessous les principaux dispositifs existants aujourd'hui.

La loi Pinel

Elle vous permet d'investir dans des logements neufs ou anciens, en bénéficiant de réductions d'impôts sur le revenu sous certaines conditions. Le dispositif vise à favoriser la location pour de longues durées à des publics défavorisés dans des zones en tension. Le bien acheté doit être situé dans des communes où la demande de logement est supérieure à l'offre. Il doit être loué pendant 6, 9 ou 12 ans. Le loyer est plafonné pendant la même durée.

La loi Pinel est un moyen intéressant d'acquérir un patrimoine immobilier dans des conditions financières favorables. Mais il faut rester vigilant au choix du logement en fonction du marché et de vos projets.

La location meublée non professionnelle

Avec ce statut, en-dessous de 70 000 € de revenus locatifs, vous n'êtes imposé que sur la moitié des loyers (ou 29 % en location saisonnière).

La location de chambres en Ehpad ou en maison de retraite

Si vous achetez une chambre dans une maison de retraite ou dans un Établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), vos loyers peuvent être défiscalisés pendant la durée de l'amortissement du bien.

La loi Censi-Bouvard

Elle permet d'acheter une chambre en résidence étudiante, de loisirs ou pour les personnes âgées, en bénéficiant là aussi d'une réduction d'impôts sur le prix d'achat, à certaines conditions.

Quand acheter un bien locatif ?

Acheter en début de vie active

Aux alentours de 30 ans, l'accès à la propriété n'est pas toujours à l'ordre du jour. Ceux qui le peuvent investissent dans [l'achat d'une résidence principale](#), à condition de bénéficier d'un apport et de pouvoir s'endetter à long terme (20 ou 30 ans). Tout le monde n'a pas atteint le niveau de ressources et de stabilité nécessaires pour envisager un tel projet.

Dans ce contexte, l'achat d'un logement locatif peut être une bonne option lorsque les loyers perçus financent le crédit. En fonction de vos moyens et de l'évolution de votre situation, vous pouvez par la suite réduire la durée de l'emprunt, donc augmenter vos mensualités de crédit, quitte à réaliser un effort financier chaque mois.

Une fois le logement payé, la location vous rapporte un complément de revenus. Autre option : vous pouvez revendre le logement au moment où vous vous sentez prêt à vous lancer dans l'achat d'une résidence principale, ou bien pour financer un autre projet personnel.

Il faut noter qu'il est important de disposer d'un peu de trésorerie pour faire face aux travaux d'entretien, aux charges de copropriété, aux impayés et périodes éventuels d'intervalles entre les baux.

Acheter en milieu de carrière

Entre 40 et 50 ans, les revenus des ménages sont généralement plus élevés, mais les charges le sont également, notamment avec l'éducation des enfants. Il n'est pas rare que vous soyez devenu propriétaire de votre résidence principale (c'est le cas de [58,7 % des quadragénaires](#), selon l'Insee), et que vous souhaitiez investir dans un logement locatif pour vous constituer un patrimoine immobilier tout en profitant des avantages fiscaux. Il est également possible que vous soyez encore locataire de votre résidence principale, par choix ou par obligation, par exemple si votre lieu de travail est situé dans un grand centre urbain où le prix au mètre carré est élevé.

Dans un cas comme dans l'autre, acquérir un logement à mettre en location peut être une bonne option. Seule difficulté : le temps vous manque pour gérer la location ! Il est parfois avantageux, dans ces conditions, d'en confier la gestion à un professionnel.

Plus tard, là encore, le logement, une fois le remboursement du crédit terminé, pourra au choix continuer à être loué pour compléter vos revenus, être revendu, accueillir un de vos enfants pendant ses études, voire devenir votre résidence principale à la retraite si vous l'avez choisi dans cette optique.

Acheter à l'approche de la retraite

Après 50 ans – ou un peu plus tard suivant les familles, toutes n'ont pas le même parcours de vie – il n'est pas rare que les charges diminuent. Les enfants quittent en effet le foyer et prennent leur indépendance. Parfois, c'est également à cette période que vos emprunts passés, contractés pour acheter votre résidence principale ou un autre logement, arrivent à échéance. Dans le même temps, vos revenus se maintiennent, voire s'accroissent. Souvent, vous disposez de davantage de temps pour vous occuper d'un investissement locatif. Vous commencez également à réfléchir davantage à

vos projets de vie à la retraite.

Dans ces conditions, il est encore temps d'acheter : dans les 12 ou 15 ans qui vous séparent de la retraite. Vous pouvez vous constituer ou enrichir un patrimoine locatif. Ce bien permettra, selon vos projets, soit de compléter vos pensions une fois à la retraite, soit financer votre future résidence principale.

Ce qu'il faut retenir sur l'âge pour investir en locatif

Il n'y a pas d'âge plus indiqué qu'un autre pour faire de l'investissement locatif.

À la trentaine, l'investissement locatif permet d'acquérir un 1^{er} bien financièrement plus abordable qu'une résidence principale. Il amènera ensuite un complément de revenus pour son propriétaire ou pourra être revendu pour financer de nouveaux projets.

Entre 40 et 50 ans, l'investissement locatif peut être un bon moyen pour s'obliger à épargner ou commencer à construire son patrimoine immobilier.

Passé 50 ans, l'investissement locatif permet d'enrichir son patrimoine immobilier, et de se créer un complément de revenu à la retraite, à condition d'avoir déjà une résidence principale.