

# Quel est le bon moment pour acheter sa première résidence locative ?

*L'investissement locatif consiste à acheter un bien immobilier (neuf ou ancien) dans le but de le louer selon une durée limitée que l'on appelle le bail. Un projet d'investissement immobilier ayant pour objectif la location d'un bien peut être financé de plusieurs façons stratégiques. Tout dépend de l'objectif final pour l'emprunteur. Compte tenu des taux bas, l'emprunteur a tout intérêt à utiliser le levier du crédit immobilier pour en tirer des revenus. CREDIXIA décode les différents critères à étudier lors de l'investissement locatif d'un bien immobilier.*

## **Choisir le bon moment pour faire son investissement**

Pour savoir si c'est le bon moment d'investir, il faut prendre en compte différents indicateurs tels que l'évolution des prix de l'immobilier, le taux des crédits, les conditions d'accès à la propriété et les dispositifs fiscaux. Néanmoins, il s'agit surtout d'étudier votre situation et vos motivations. Dans le cadre d'un achat de sa future résidence principale, il est généralement préférable d'acheter un investissement locatif afin de ne pas alourdir son endettement. L'investissement dans l'immobilier locatif permet, sous certaines conditions, de réduire les impôts.

## **Développer son patrimoine**

Acheter sa première résidence locative est très souvent proposé pour se constituer un apport personnel grâce à l'épargne constituée par les loyers perçus ou grâce à la plus-value encaissée à la revente du bien.

Investir dans un bien locatif comme premier achat peut être une idée intéressante car elle procure des revenus complémentaires qui seront intégrés dans les ressources de l'emprunteur à hauteur de 70% (*s'il existe un crédit la mensualité sera intégrée aux charges*). Le fruit de la revente du bien peut également servir à constituer de l'apport personnel en vue d'acheter une résidence principale.

L'immobilier reste une valeur refuge, palpable contrairement à la Bourse et, il n'y a pas besoin d'une grosse mise de départ pour investir puisqu'on peut emprunter de l'argent auprès des banques via le crédit.

## **Utiliser le levier du crédit immobilier**

*Qu'est-ce que le levier du crédit immobilier ?* Il s'agit d'investir l'argent de la banque et d'en tirer des revenus. C'est d'autant plus rentable lorsque les taux sont bas et, que les loyers perçus permettent de rembourser en intégralité le crédit immobilier. L'immobilier locatif est le seul placement finançable par un emprunt.

Depuis 2015, le taux d'intérêt est souvent inférieur au taux de rendement brut du placement immobilier. En additionnant la rentabilité en capital au rendement locatif alors la rentabilité nette est supérieure au coût total du crédit immobilier. En résumé, l'emprunteur est bénéficiaire. Sachez que les propriétaires-bailleurs ont le droit de déduire les intérêts de leur crédit lorsque les loyers sont déclarés aux impôts. Le type de déduction d'impôt change en fonction du régime fiscal adopté par le propriétaire : location vide ou location meublée.

## Que faire pour obtenir son crédit immobilier ?

D'abord, il faut veiller à ce que les comptes soient en ordre durant les trois mois voir les six mois avant une demande de prêt à la banque. Ensuite, les banques calculeront le taux d'endettement. En générale, il ne faut pas dépasser un tiers des revenus nets mensuels pour obtenir un crédit. Toutefois, dans le cadre du locatif, les banques peuvent aller au-delà de ce seuil de 33% en fonction du reste à vivre de l'emprunteur. La banque intégrera le versement des futurs loyers perçus dans les revenus à hauteur de 70% ce qui augmente la marge financière.

Pour ceux qui ont des crédits à la consommation ou revolving en cours lors d'une demande de prêt immobilier, la banque sera susceptible de refuser la demande. Si l'emprunteur a la possibilité de les rembourser en amont, c'est mieux ! Par ailleurs, détenir un apport personnel est un plus mais n'est pas obligatoire pour investir. En revanche, avoir un emploi stable est un facteur déterminant pour l'obtention d'un prêt immobilier. Justifier de revenus mensuels réguliers sécurise la banque sur la capacité de remboursement. Pour les jeunes actifs en début de carrière, il faut insister sur les opportunités professionnelles à venir et les évolutions futures qui impliquent des augmentations de salaire. Parfois la localisation ou l'état général du bien immobilier peuvent jouer un rôle dans la décision de la banque. Pour sécuriser un achat, il est nécessaire de faire évaluer sa capacité d'emprunt auprès d'une banque ou d'un courtier avant de signer un compromis de vente.

## Des dispositifs fiscaux encadrant l'emprunteur

La stratégie d'investissement de l'emprunteur repose sur les différents leviers fiscaux qui lui sont offerts. Il décide du dispositif fiscal à mettre en place afin de réduire son imposition. L'emprunteur peut également se créer son propre patrimoine immobilier sans engagement. Cela veut dire qu'il ne s'inscrit pas dans un dispositif fiscal lui permettant la réduction de son imposition sur le revenu. Il est dans ce cas libre de revendre son bien locatif à tout moment, sans contrainte.

Nous pouvons citer plusieurs dispositifs fiscaux reconnus tels que la Loi Pinel (anciennement loi Duflot et Scellier), la loi Girardin, la loi Malraux, ou encore la loi Bouvard... Bien sûr, en fonction du dispositif choisit, le propriétaire s'engage à respecter certaines obligations, comme par exemple, le montant maximum du loyer au m<sup>2</sup>. S'il décide de vendre le bien avant la fin de la période estimée, il perdra la totalité des avantages fiscaux et devra rembourser ceux perçus.

## Encadrement des loyers à Paris

Avis à tous les futurs propriétaires-bailleurs qui souhaitent acheter leur bien sur Paris. A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019, la mairie de Paris a décidé de mettre en place l'encadrement des loyers. Un loyer de référence sera donc déterminé en fonction du type de logement, de l'année de construction et de la localisation géographique. La nouvelle réglementation prévoit 3 types d'encadrements annuels : le loyer minoré (de - 30% par rapport au loyer de référence), la revalorisation du loyer entre deux baux et un loyer majoré (limité à + 20% du loyer de référence). Entre le départ et l'arrivée de deux locataires, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer au-delà de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque année par l'INSEE. Pour tout manquement à cette réglementation, le propriétaire s'expose à des sanctions.

---

A propos de CREDIXIA – [www.credixia.com](http://www.credixia.com)

*Depuis 1999, CREDIXIA conseille les emprunteurs dans la recherche de leurs financements immobiliers. La stratégie de développement basée sur le « tout gratuit » est un concept innovant dans le secteur du courtage en crédits immobiliers.*

*CREDIXIA est indépendant de toutes institutions financières. En tant que membre de l'AFIB, Association Française des Intermédiaires Bancaires, CREDIXIA s'engage à en respecter le code éthique. CREDIXIA propose également des solutions pour les crédits professionnels et les rachats de crédits. Grâce à sa filiale INIXIA, tous les emprunteurs bénéficient d'une assurance de prêt au meilleur rapport qualité-prix.*

---