

Acheter sa résidence principale ou réaliser un investissement locatif d'abord : quelle stratégie adopter ?

Faut-il d'abord acheter sa résidence principale ou débiter par un investissement locatif ? Il n'y a pas de règle prédéfinie. Tout dépend du profil de l'acquéreur. Christine Fumagalli, Présidente du réseau Orpi France vous livre ses conseils, ainsi que Serge Harroch, gérant et fondateur d'Euclide Financement .



MaTVImmo, partenaire de Challenges a interviewé Christine Fumagalli, Présidente du réseau Orpi

1-Si vous commencez par un investissement locatif, qu'est-il important de négocier avec votre banquier ? Les taux sont toujours très bas à l'heure actuelle. Dans le cadre d'un investissement locatif, il est conseillé d'emprunter à 100%, sans apport (hormis les frais de notaires souvent exigés par l'établissement prêteur, ndlr) et dans la mesure du possible de garder vos placements pour acheter une résidence principale plus tard, suggère Christine Fumagalli.



[Visualiser l'article](#)

Le consommateur a aujourd'hui un parcours immobilier. S'il a besoin à un moment donné d'être mobile, s'il n'a pas encore une vision claire de là où il souhaite vivre, dans ce cas il a plutôt intérêt à être locataire. A l'inverse, s'il cible un endroit précis, autant accéder à la propriété.

2-Si vous achetez votre RP après un investissement locatif, les revenus locatifs seront-ils pris en compte dans vos revenus ?

La banque prend en compte les revenus locatifs dans les revenus, mais ce n'est pas à 100%. En général, elle inclut entre 70 et 80% de vos revenus locatifs avec vos salaires, (ce qui augmente mécaniquement votre capacité d'endettement, ndlr).

3-A quel profil d'emprunteur pouvez-vous conseiller d'investir dans du locatif avant d'acheter sa RP ?

Tous les profils peuvent investir dans du locatif. Mais aujourd'hui l'on constate que cela correspond bien à une population jeune qui n'envisage pas de s'installer dans un endroit mais qui est bien consciente de l'intérêt d'un investissement locatif en termes d'apport patrimonial et financier pour pouvoir acheter sa résidence principale ultérieurement.

Mais attention, selon Serge Harroch, gérant et fondateur d'Euclide Financement, il est indispensable d'avoir un minimum d'épargne devant soi avant d'acheter de l'immobilier à crédit.

« Lorsque l'on achète de l'immobilier à crédit on prend dès le départ un risque, puisque vous achetez un bien dont vous ne connaissez pas le rendement réel, et pour lequel vous allez vous engager par contre avec une dette. Vous avez l'obligation de rembourser à la banque une certaine somme d'argent chaque mois. S'il y a un aléa lié aux travaux, au locataire, un chauffe-eau à remplacer etc, vous devez quoi qu'il arrive régler la mensualité de prêt à la banque. Pour cela, à mon sens il est indispensable d'avoir un minimum d'épargne ou un taux d'endettement relativement bas afin de disposer de quoi payer la mensualité de prêt si besoin », conseille-t-il.

Astuce : dans le cadre d'un investissement locatif vous pouvez demander à la banque un différé total de 12 ou 24 mois. Ainsi, si les travaux prennent plus de temps que prévu (ce qui arrive fréquemment) ou si vous ne trouvez pas de locataire dès les premiers mois, vous disposez de plusieurs mois avant de rembourser votre prêt. Vous pourrez mettre ainsi de côté les loyers du locataire qui vont constituer un coussin de sécurité en cas d'aléas. Exemple : si vous parvenez à négocier avec la banque prêteuse un différé total de 24 mois et que vous percevez un loyer de 900 euros par mois. Cela vous constituera une épargne non négligeable d'environ 20 000 euros. A noter que si cette opération s'appelle « un différé total », vous aurez toutefois l'assurance à régler durant la durée du différé (une centaine d'euros par mois), ndlr.

En tout cas, en fonction de votre parcours, vos projets et votre budget, adressez-vous à un professionnel de l'immobilier qui pourra vous conseiller sur la stratégie à adopter.