

COMMENT BIEN PRÉPARER SA **RETRAITE** | UN MINISTRE NOMMÉ **MITTERRAND**

LE FIGARO MAGAZINE

Partir en France

Vertes, gourmandes,
culturelles, tendance
**70 IDÉES POUR
VOS VACANCES**



T 00134 - 627 - F: 4,50 €



OPTER POUR L'IMMOBILIER LOCATIF LE BON ÂGE POUR SE LANCER

Avant 50 ans, c'est mieux. Mais après, c'est encore le bon moment pour augmenter son patrimoine, alléger sa fiscalité et préparer des compléments de revenus.

C'est à l'orée de la cinquantaine qu'un investissement locatif en vue de la retraite est souvent le plus payant. Vous avez trouvé une solution pour votre résidence principale et commencez à avoir un peu d'argent devant vous ? L'investissement locatif apparaît comme une formule attrayante et d'apparence facile. Premier avantage : malgré des montants importants, la pierre est le seul investissement que les banques acceptent de financer - en partie ou en totalité - à crédit. Pour l'épargnant, l'intérêt de la manœuvre est double : d'abord, il suffit d'être solvable et de disposer d'une capacité d'endettement suffisante pour obtenir un prêt. Ensuite, l'achat à crédit permet de disposer immédiatement d'un bien sans l'avoir payé. Résultat, sa mise

en location permet d'encaisser tout de suite, et pendant des années, des revenus réguliers capables de couvrir une partie de la mensualité du prêt. Un habile dosage composé d'apport personnel (aussi faible soit-il), des loyers, d'un éventuel avantage fiscal et d'un effort d'épargne devrait permettre de trouver cet équilibre.

A quel âge réaliser un investissement locatif ? En théorie, il faudrait qu'à peine entré dans la vie active, le jeune épargne pour sa retraite et achète de la pierre. En pratique, ce comportement rationnel est difficile à adopter. D'abord, parce que l'horizon paraît tellement lointain. Ensuite, parce qu'à cette période de la vie, les premiers revenus ne sont pas mirobolants, et pas toujours réguliers. Difficile donc de s'astreindre à une discipline

d'épargne et encore moins à s'engager dans un crédit immobilier destiné à payer un logement que l'on n'occupera pas ! A cette période de la vie, on préfère concentrer ses efforts financiers sur la résidence principale. A la quarantaine, ceux qui ne sont toujours pas propriétaires de leur toit doivent passer à l'acte. L'investissement locatif peut intéresser des personnes qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale en raison des prix trop élevés ou celles qui n'ont pas d'utilité à acheter leur habitation (logement de fonction, mutations à répétition, expatriation, etc.). A cet âge, il reste plus de vingt ans pour s'endetter et régler des mensualités supportables pour le budget. L'investissement peut aussi permettre de diminuer la pression fiscale qui est souvent alors importante. Vers la cinquantaine, il est encore temps de se lancer. C'est même le moment ou jamais pour redoubler d'efforts. « Une fois leur résidence principale payée ou en passe de l'être, certains investisseurs de 50 à 60 ans retrouvent une capacité d'épargne. Ils profitent alors des dix à quinze dernières années de leur vie active pour étoffer leur patrimoine. Ils souscrivent un prêt immobilier destiné à financer un nouvel achat », indique Patrick Ganansia du cabinet de gestion de patrimoine Initiatives.

■ LAURENCE BOCCARA

Sète

Un panama,
les pieds
dans l'eau ...



IDÉAL LOI SCELLIER

... une nouvelle vie au soleil,
une retraite dorée !



APPARTEMENTS DE STANDING DU 2 AU 6 PIÈCES

Sur les hauteurs de Sète, à quelques minutes du centre ville, de la corniche et des plages, cette réalisation à l'architecture exceptionnelle offre une vue panoramique sur la Méditerranée et le Bassin de Thau. Les Marches du Soleil dotées de prestations haut de gamme, accueillent des appartements lumineux ouverts sur de larges terrasses. Le domaine entièrement protégé abrite un jardin paysager aux essences raffinées et une piscine privée, lieux propices aux instants de calme et de sérénité.

Notre équipe commerciale est à votre disposition sur notre bureau de vente : Boulevard Jean-Mathieu Grangent, 34 200 Sète
Ouvert du lundi au samedi sauf le mercredi, de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.

KAUFMAN & BROAD

KetB.com

Sur rendez-vous au
0 800 544 000

Numéro Vert

DÉCOUVREZ
EN AVANT-PREMIÈRE
NOTRE VISITE VIRTUELLE SUR

www.KetB-manouvellevieausoleil.com