

## INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

### CE QU'IL FAUT RETENIR ?

- Acheter sa résidence principale comporte de nombreux avantages : pas de plus-values taxées à la revente, l'accès à des crédits spécifiques en fonction de vos revenus et de votre situation familiale, et la possibilité de disposer d'un bien tout au long de sa vie pour le transmettre ensuite ;
- La résidence secondaire, quant à elle, allie usage personnel et investissement mais sous certaines conditions. Elle doit être bien située pour pouvoir prendre de la valeur ou être louée, par exemple. Attention : les plus-values immobilières, à la revente, sont taxées, et l'entretien peut coûter cher ;
- Acheter pour louer permet de percevoir des loyers qui financent tout ou partie de votre crédit et vous créent ainsi un patrimoine. Mais, il faut faire attention à l'emplacement du bien, à sa qualité et à sa gestion. L'immobilier locatif demande du temps et des compétences. Soyez vigilant à votre capacité d'endettement : un crédit trop lourd à rembourser peut poser des problèmes ;
- Investir dans la Pierre-papier permet de diversifier son investissement sur différents types de biens (logement, commerces, hôpitaux...) et zones géographiques (France, autres pays d'Europe ou du Monde) ;
- Il y a les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) qui achètent des bureaux, commerces, et vous redistribuent les loyers. Vous possédez alors des parts de la SCPI, et non de l'immobilier physique ;
- Avec les SCPI, aucune gestion locative, la possibilité de diversifier vos investissements, et d'obtenir des rendements autour de 4 % et 5 %/an bruts. En revanche, les frais d'entrée sont élevés (de 6 % à 10 %) et la liquidité limitée ;
- Il y a aussi les OPCI ((Organismes de Placement Collectif en Immobilier) qui sont des produits d'investissement « hybrides » combinant immobilier, actifs financiers et liqui-dités. Ils permettent une plus grande diversification, disposent d'une liquidité renforcée et d'une gestion professionnelle. Leur rendement est de l'ordre de 1,5 % à 4 % ;
- Enfin, dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie, vous pouvez aussi investir dans des SCPI, OPCI ou des fonds immobiliers. C'est l'assureur qui en assure la liquidité. En cas de rachat, il verse la valeur des parts au souscripteur, à charge à l'assureur de les écouler sur le marché. Cette solution est un bon moyen de diversifier vos investissements.

### LE CONSEIL

Investir dans l'immobilier doit s'envisager sur le long terme.  
Mais attention à ne pas être tributaire d'un seul type de bien et/ou d'une seule zone géographique. Prenez votre temps et demandez conseil à des professionnels agréés.

### POUR EN SAVOIR PLUS

Acheter sa résidence

[Cliquez-ici](#)

Acheter pour louer

[Cliquez-ici](#)

SCPI et OPCI

[Cliquez-ici](#)

### EN PARTENARIAT AVEC



**lafinancepourtous.com**

LE SITE PÉDAGOGIQUE SUR L'ARGENT ET LA FINANCE