

# Titre : Devenir propriétaire : nos conseils pour réussir vos projets

[Musique MAIF]

Texte à l'image : MAIF présente Comment devenir propriétaire ?

Est-il important d'être propriétaire de sa résidence principale ?

Jean-Philippe Dubosc [Consultant BFM Business, Rédacteur en chef [toutsurmesfinances.com](http://toutsurmesfinances.com)] : Oui, il est vivement conseillé d'être propriétaire de sa résidence principale, et ce pour plusieurs raisons. La première est qu'il s'agit d'un investissement. En remboursant les mensualités d'un crédit immobilier, vous posséderez, à l'issue du prêt, un bien. Deuxièmement, devenir propriétaire, c'est vraiment être chez soi. Vous pouvez engager les travaux d'aménagement ou de rénovation du bien immobilier que vous souhaitez, sans avoir à demander une autorisation auprès d'un propriétaire. Vous pouvez ainsi vous constituer votre home sweet home selon vos goûts.

Cerise sur le gâteau, ces améliorations valoriseront votre bien immobilier, ce qui vous permettra d'en tirer une meilleure plus-value au moment de la vente. Troisièmement, l'acquisition de la résidence principale constitue la première épargne retraite. Selon votre statut professionnel, vos revenus vont baisser de 30, 40, voire 50 % à la retraite. Or, les dépenses de logement représentent à elles seules entre 20 et 30 % des revenus des Français. Si vous avez fini de rembourser votre crédit immobilier, vous n'aurez plus que les factures et la taxe foncière à payer une fois que vous serez retraité. La vente de votre appartement ou de votre maison pourra vous servir à financer votre éventuel hébergement en maison de retraite. Vous pourrez également décider de vendre votre bien en viager, ce qui vous permettra de continuer à habiter votre logement tout en percevant une rente jusqu'à votre décès.

Texte à l'image : À partir de quel âge est-il conseillé de devenir propriétaire de sa résidence principale ?

Jean-Philippe Dubosc : Dès que vous êtes stabilisé au niveau professionnel et personnel, c'est-à-dire que vous avez décroché un CDI et que vous souhaitez rester dans un lieu géographique pour plusieurs années, il faut penser à l'accession à la propriété. Sans CDI, il est difficile d'obtenir un crédit immobilier auprès des banques. Par ailleurs, on estime qu'il faut rester au minimum cinq ans dans le bien acheté pour amortir les frais d'agence, les frais de notaire, les frais de déménagement et d'aménagement. Si vous répondez à ces critères, ne tardez pas trop. Il est en effet préférable d'accéder à la propriété le plus tôt possible. Les banques prêtent plus volontiers aux jeunes qu'aux personnes plus âgées. Elles estiment qu'un jeune emprunteur va, au fur et à mesure de sa carrière, voir ses revenus professionnels augmenter. Il est aussi plus facile d'obtenir un prêt sur 20 ou 25 ans quand on a 30 ans que quand on en a 60. L'assurance emprunteur, a fortiori s'il s'agit d'un contrat individuel souscrit auprès d'un assureur et non le contrat collectif de la banque, est moins chère pour les moins de 40 ans, qui présentent moins de risque de maladie, d'invalidité et de décès que les plus de 40 ans. Et lorsqu'on a 25-30 ans, on est généralement célibataire ou en couple sans enfant. On n'a donc pas besoin d'une grande surface. Un studio ou un T1 peuvent très bien faire l'affaire. Le prix d'acquisition, et par ricochet le crédit immobilier, seront en toute logique moins élevés que pour un T2 ou un T3. Mieux, la vente du T1 acquis à 25 ans constituera l'apport financier pour l'achat du T2 à 35 ans au moment de l'arrivée du premier

enfant.

Texte à l'image : Faut-il disposer d'un apport pour acheter sa résidence principale ?

Jean-Philippe Dubosc : De plus en plus. On a déjà dit qu'il est devenu très difficile d'obtenir un prix immobilier sans un CDI. De même, presque plus aucune banque ne prête 100 % du coût d'acquisition d'un bien immobilier. Dans la très grande majorité des cas, elles exigent un apport financier correspondant au minimum aux frais de notaire, soit environ 10 % du prix d'achat. Sachant que le prix moyen d'un bien immobilier se situe à 200 000 euros en France, il faut donc disposer d'un apport d'au moins 20 000 euros pour obtenir un crédit immobilier.

Texte à l'image : Quel est le meilleur placement pour se constituer un apport ?

Jean-Philippe Dubosc : Il faut un placement garanti et liquide. Garanti parce qu'il faut que l'épargnant soit sûr de pouvoir disposer de son apport le moment venu, liquide, car il doit pouvoir transférer la somme rapidement. On pense bien sûr au livret A, dont le capital est garanti par l'État et où l'on peut effectuer des retraits facilement et sans frais. Problème, non seulement le livret A est plafonné à 22 950 euros et rapporte peu, mais il n'est pas forcément judicieux d'y puiser la quasi-totalité de l'encours. Ce livret défiscalisé constitue une épargne de précaution, bien utile en cas de dépenses imprévues, comme une réparation automobile, le changement de la machine à laver ou un rappel des impôts.

Il existe bien un placement destiné justement à l'accès à la propriété, le plan d'épargne logement. Le plafond du PEL atteint 61 200 euros, ce qui est, dans la très grande majorité des cas, suffisant pour un apport. Reste que le taux d'intérêt du PEL est fixé à 1 % depuis 2016, auquel il faut retrancher les frais prélevés par la banque. Le gros avantage du PEL est qu'il permet d'accéder à un prêt immobilier à taux préférentiel. Toutefois, il faut savoir que les taux actuellement consentis sont souvent inférieurs à ce taux préférentiel.

En réalité, si l'on veut un placement sûr, liquide, non plafonné, que l'on peut constituer à son rythme et dont le rendement est supérieur à 1 %, il faut opter pour le fonds en euros de l'assurance vie. Le capital, c'est-à-dire le cumul des versements, est garanti par l'assureur et les intérêts annuels sont définitivement acquis grâce à l'effet cliquet. Il est possible d'effectuer des retraits, appelés rachats, à tout moment et du montant de son choix. Le fonds en euros a servi, l'an dernier, à un rendement moyen de 1,3 %, net de frais de gestion, mais brut d'impôts et de prélèvements sociaux. Et encore, si l'épargnant a ouvert le contrat d'assurance vie il y a plus de huit ans, il peut percevoir les intérêts en franchise d'impôts à hauteur de 4 600 euros par an s'il est célibataire ou de 9 200 euros par an s'il est marié ou pacsé. Par ailleurs, à côté du fonds en euros, il peut souscrire une ou plusieurs unités de compte dans le cadre d'un contrat multisupport. Majoritairement investis en actions, ces supports sont potentiellement plus performants que le fonds euros composé à plus de 80 % d'obligations. Attention, les unités de compte ne proposent pas de garantie sur le capital. Selon l'évolution des marchés financiers, les montants investis peuvent varier à la hausse ou à la baisse. En cas de moins-value, c'est l'assuré et non l'assureur qui essuie la perte.

[Logo MAIF]