

[>](#) [PLACEMENT](#) [>](#) [IMMOBILIER](#) [>](#) [ACTUALITÉS](#)

Premier achat immobilier : investissement locatif ou résidence principale ?

Par **Chloé FERRERE** | Publié le **vendredi 15 avril 2022** à 08h00 | [Réagir](#)



© Pixarno - Fotolia.com

Qui dit premier investissement immobilier, dit le plus souvent acquisition d'une résidence principale. Si cela reste vrai pour l'essentiel Français, certains se tournent en premier lieu vers l'investissement locatif. Entre les deux solutions, laquelle choisir ?

L'immobilier est toujours une valeur refuge pour les Français. En effet, selon une étude réalisée par Seloger ⁽¹⁾, l'immobilier en tant que placement est **plébiscité par 86%** des Français devant la Bourse (6%) et l'assurance vie (4%). Parmi les intéressés, 29% sont « motivés par l'envie de s'assurer un complément de revenus », 28% cherchent à se constituer un patrimoine immobilier en vue de leur retraite et 21% préparent leur succession. Selon une autre étude récente, cette fois réalisée par Harris Interactive ⁽²⁾, **76%** des Français indiquent « qu'il faut absolument **être propriétaires avant la retraite** et 44% affirment qu'on n'a pas vraiment réussi sa vie si on n'obtient pas le statut de propriétaire ».

Pourtant, dans certaines métropoles, les **prix trop élevés** rendent difficile l'accès à la propriété. Pour contourner le problème, certains se tournent aujourd'hui vers l'investissement locatif avant d'acheter leur résidence principale. « On assiste à une véritable explosion. Les jeunes cadres veulent tirer profit de l'investissement immobilier mais n'ont pas les moyens d'investir dans les grandes métropoles », constate Alexandre Fitussi, co-fondateur de la plateforme d'investissement locatif Beanstock. Alors, pour un premier achat immobilier : résidence principale ou immobilier locatif ?

À lire aussi [Louer ou acheter sa résidence principale ?](#)

Les avantages de la résidence principale

L'achat d'une résidence principale constitue un objectif de vie pour la majorité des particuliers. Financièrement, il est souvent plus intéressant d'acheter que de louer dans de nombreuses villes. Contrairement à la location, une fois le crédit immobilier remboursé, le bien vous appartient. Il est également plus facile de se projeter dans un logement que l'on peut aménager selon ses envies.

De plus, « les banques ont toujours plus de facilité à financer les résidences principales même avec les **nouvelles contraintes d'octroi du crédit immobilier** depuis le 1er janvier », explique Manuel Ravier, directeur général d'Investissement-Locatif.com. Une manière pour elles « d'attacher » leurs clients grâce à la domiciliation des revenus notamment. Et même si les **taux immobiliers** remontent, ils sont toujours très attractifs.

À lire aussi [Prêt immobilier : la domiciliation des revenus est-elle](#)

Tout dépend de la ville dans laquelle vous habitez

Pour faire le choix entre résidence principale ou investissement locatif, le choix géographique est un enjeu important. « La location peut vous coûter aussi cher que l'achat dans les petites villes », explique Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux. Dans ce cas il est certainement plus judicieux d'acquérir votre résidence principale en premier achat immobilier. Evidemment, dans d'autres grandes métropoles, ce ne sera pas le cas.

À lire aussi Immobilier : Top 10 des villes où il faut gagner plus pour louer que pour acheter

L'investissement locatif pour rester mobile

« Quand on signe son premier CDI, la situation de vie est encore en pleine évolution. Si vous achetez votre résidence principale, vous le ferez plutôt sur du moyen terme. Entre 20 et 35 ans, on est plus mobile en terme d'emploi », analyse Manuel Ravier. Rester en location durant les premières années de votre carrière professionnelle peut permettre de bouger plus facilement en cas d'opportunité professionnelle ou de changement de votre situation familiale.

Par ailleurs, les premiers emplois se situent souvent **dans les grandes villes** dans lesquelles les **prix sont élevés voire très élevés**. On peut évidemment citer Paris dont le prix moyen au m², selon les notaires, s'élève à 10 600 euros : pour environ 200 000 euros, vous pouvez donc avoir un appartement de 20m². Une surface acceptable si vous vivez seul mais votre situation risque d'évoluer rapidement et vos besoins aussi. Il sera donc plus facile et moins coûteux d'investir dans du locatif pour bénéficier ensuite d'une résidence principale adaptée à votre situation de vie.

L'investissement locatif pour financer votre résidence principale

« L'investissement locatif permet de **se constituer un patrimoine immobilier** et de générer des revenus supplémentaires pour la retraite », explique Manuel Ravier. Mais avant de penser à la retraite, l'investissement locatif en premier achat immobilier peut être aussi un bon moyen de **dégager une somme plus importante pour financer les 10% d'apport** de votre future résidence principale, aujourd'hui réclamés.



Économisez sur les frais et gagnez jusqu'à 500 € grâce à notre comparatif des assurances vie



Pour Manuel Ravier, « la durée de détention visée d'un bien locatif est de 5 ans minimum ». En cas de revente pour financer votre résidence principale (si vous n'êtes pas déjà propriétaire en résidence principale), la plus-value réalisée sur la vente est totalement exonérée d'impôts. « On a tendance à reporter l'investissement locatif parce que c'est une charge mentale. Par rapport au bien en lui-même puisque le propriétaire n'en profite pas directement mais aussi par rapport à la gestion. Mais c'est une aide financière en différé », ajoute Manuel Ravier.

Attention aux nouvelles règles du crédit

Les nouvelles règles en vigueur concernant le crédit immobilier peuvent rendre l'accès à la propriété plus difficile pour du locatif. Depuis le 1er janvier, sauf exceptions, il n'est plus possible de s'engager sur des mensualités de crédit qui dépassent 35% des revenus mensuels et le prêt ne pourra pas courir au-delà de 25 ans. Dans ce contexte, désormais, le calcul de **l'endettement en différentiel disparaît**. Il permettait de prendre en compte les loyers en déduction de la mensualité de crédit. Ils sont considérés aujourd'hui comme des revenus. Un changement qui a pour conséquence de faire grimper le taux d'endettement.

« C'est injuste. Les plus jeunes et les ménages plus modestes risquent d'être exclus. Les taux restent bas mais ceux qui n'ont pas la possibilité de mettre 10% d'apport seront obligés de rester locataire », regrette

Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole Meilleurtaux. Les banques ont cependant la possibilité de faire passer des dossiers en dérogation. 80% de ces dossiers concerneront des résidences principales et 20% de l'immobilier locatif. Toutefois, pour Maël Bernier, « à revenus équivalents, la **capacité d'endettement sera plus élevée** en locatif qu'en résidence principale », puisque le loyer vient réduire le poids du crédit de l'emprunteur. Il sera donc vraisemblablement plus facile d'investir dans du locatif avant d'acheter sa résidence principale qu'après.

Certains établissements essayent aussi de trouver des solutions pour contourner les nouvelles règles du crédit. Pour les revenus fonciers pris en compte, c'est désormais jusqu'à **90% des loyers perçus** ou à percevoir qui sont retenus, contre 70% jusqu'ici. Pour les ressources des emprunteurs, comme les commissions, primes ou part variable de rémunération, 90% de leur valeur sur les 24 derniers mois sont intégrés contre 50% auparavant.

En résumé

L'investissement immobilier est toujours une **valeur sûre pour les Français**. Cependant, pour votre premier achat, il n'est pas simple de choisir entre la résidence principale et l'investissement locatif. Pour faire votre choix, voici quelques éléments :

- L'achat d'une résidence principale constitue un **objectif de vie**. Il est souvent plus intéressant d'acheter que de louer dans de nombreuses villes.
- Mais en tant que jeune actif, l'immobilier locatif permet de **rester mobile** pour voir évoluer sa situation professionnelle et personnelle avant de s'installer durablement quelque part.
- Par ailleurs, les premiers CDI sont souvent signés dans les grandes villes où les **prix sont trop élevés**. Investir en locatif dans une ville où la demande est forte mais les prix moins élevés peut permettre de **générer des revenus** pour alimenter son apport et donc acheter un bien plus grand et mieux placé en résidence principale.
- Cependant, l'accès au crédit immobilier locatif suite aux nouvelles est moins simple qu'avant et **pourrait exclure** d'office certains ménages.

[COMPARATIF PRÊT IMMOBILIER >](#)

(1) Étude réalisée par SeLoger en collaboration avec Opinion way en février 2021 auprès de 271 futurs acquéreurs ayant un projet d'investissement locatif.

(2) Étude Harris Interactive pour les Notaires de France réalisée auprès d'un échantillon national représentatif de 1637 répondants âgés de 18 ans et plus

Partager cet article



Chloé FERRERE

[Suivre @CloFerrere](#)

© MoneyVox / CF / Mars 2022

THÈMES ASSOCIÉS

[Impôts](#)

[Investissement locatif](#)

[Impôt sur le revenu](#)

MoneyVox
Annonce



Immobilier : faut-il espérer une baisse des prix en 2022 ?



Premier achat immobilier : investissement locatif ou résidence principale ?



Logement et immobilier : ce qui change en 2022



Location : en cas d'expropriation, le locataire doit se manifester



Immobilier : dans un lotissement, on a 30 ans pour demander une démolition



Immobilier neuf : cette nouvelle norme va faire bondir le prix de votre maison

COMMENTAIRES

Soyez le premier à réagir à cette actualité !

Ajouter un commentaire

DERNIERS ARTICLES COMMENTÉS

2 commentaires



DÉCLARATION COMMUNE DE REVENUS POUR LES CONCUBINS : les questions que pose la promesse de Macron

4 commentaires



FORTUNEO OU BOURSORAMA : quelle banque en ligne est vraiment la moins chère ?

1 commentaire



CRÉDIT IMMOBILIER : six conseils pour booster votre dossier auprès des banques

1 commentaire



ASSURANCE EMPRUNTEUR : cette clause que vous pouvez contester

1 commentaire



Pourquoi vos virements ne passeront pas pendant plusieurs jours

[Voir les derniers commentaires >](#)

IMMOBILIER

ACHAT IMMOBILIER

Louer ou acheter ? - Garantie d'emprunt - Se porter caution - Les frais de notaire - La SCI - Investir en SCPI

VEFA

Acquisition en Vefa - Contrat de vente Vefa - Livraison Vefa - Taxes et revente Vefa

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Investissement locatif - Revenus fonciers - Déficit foncier - LMP et LMNP - Censi-Bouvard - Dispositif Pinel - Dispositif Pinel outre-mer - Dispositif Denormandie - MaPrimeRénov'

ZONAGE GÉOGRAPHIQUE

Zone A - Zone B1 - Zone B2 - Les zones par région et département

MoneyVox

Suivez-nous aussi sur



[Qui sommes-nous ?](#) | [Notice légale](#) | [Données personnelles](#) | [Partenaires](#) | [Contact](#) | [Newsletter](#) | [Réseaux sociaux](#) | [Flux RSS](#)