

Jeune couple avec enfants

# Priorité des trentenaires, investir dans la pierre

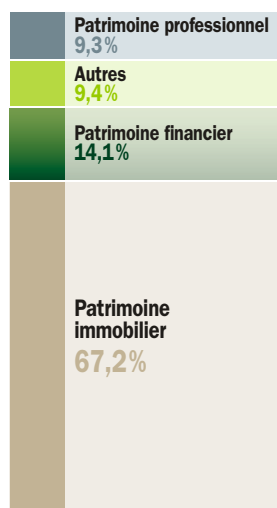
Une fois leurs choix professionnels effectués et leur carrière lancée, maison et bébé(s) sont souvent en tête des priorités des trentenaires. Bien plus tard que leurs parents, certes : selon l'Insee, les femmes ont en moyenne 36 ans et les hommes 38 ans lors de leur mariage. En vingt ans, l'âge moyen au moment du mariage a augmenté de cinq ans ! Et pour les mariages homosexuels, c'est encore plus tardif : 44 ans pour les hommes et 38 ans pour les femmes. Pour les pacs, l'Insee ne donne pas l'âge moyen, mais la tendance est sensiblement la même. Côté bébés, selon l'Ined, l'âge moyen des parents à l'arrivée du premier enfant ne cesse d'augmenter : 30,6 ans en 2018, contre 29,8 ans dix ans plus tôt. Il y a cinquante ans, moins de 10% des femmes devenaient mères après 30 ans, alors que c'est désormais le cas d'un tiers d'entre elles.

## Des crédits favorables aux primo-accédants

Si les schémas classiques sont décalés ou inversés, le premier enfant arrivant parfois avant la bague au doigt, pour autant, les préoccupations demeurent les mêmes : acheter ou non sa résidence principale et se constituer un patrimoine, notamment pour faire face aux longues

Patrimoine moyen des 30-39 ans  
(en euros) et répartition

► Montant total : 191 400



études supposées de la progéniture. « L'arrivée d'un enfant est très souvent le déclencheur de l'achat d'une résidence principale », confirme Bruno Rouleau, directeur des partenariats chez In & Fi Crédits. Face à des loyers relativement élevés, surtout dans les grandes villes, la comparaison avec le remboursement d'un prêt immobilier tourne rapidement en faveur de l'accession à la propriété. Encore plus depuis 2016, lorsque les taux de crédit ont atteint

un plancher inédit : 1,33% en moyenne hors assurance et toutes durées d'emprunt confondues. C'est un peu remonté depuis - 1,44% en février 2019, selon les données de l'Observatoire Crédit logement/CSA, - mais reste particulièrement bas. D'où la ruée sur la pierre, avec des niveaux record de plus de 950 000 transactions annuelles depuis deux ans.

## Un premier investissement locatif pour défiscaliser

Ces achats immobiliers concernent la résidence principale, mais pas seulement : certains misent sur l'investissement locatif, d'autres sur la « pierre papier ». Ainsi, un certain nombre de couples locataires parisiens, cadres ou professions libérales qui disposent de 3 000 à 3 800 euros par mois, et sont donc imposés à 30%, peuvent tout à fait s'acquitter d'un loyer de 1 200 à 2 000 euros par mois pour louer un 2 ou 3-pièces de 35 à 60 m<sup>2</sup>. Mais pour acheter une telle surface dans un bon quartier, il faut compter sur un budget de 500 000 euros, avec 50 000 euros d'apport pour l'ensemble des frais et droits de mutation. « Avec un emprunt sur vingt-cinq ans à 2% assurance incluse, les mensualités vont s'élever à 2 500 euros, sans compter les charges et la taxe fon-

Fonder une famille entraîne souvent l'achat de sa résidence principale... En même temps, il faut anticiper le financement des études des enfants.



« Qu'il s'agisse de résidence principale, d'un bien destiné à la location ou de parts de SCPI, les acquéreurs ont tout intérêt à jouer l'effet levier du crédit pour se constituer un patrimoine : les taux vont rester au plus bas ces prochains mois. »

**BRUNO ROULEAU,**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'IN & FI CRÉDITS.

## Notre sélection de six SCPI

NOM	CAPITALISATION (en millions d'euros)*	MINIMUM INVESTI (en euros)	RENDEMENT BRUT 2018	COMMENTAIRE
<b>PROFIL DYNAMIQUE</b>				
<b>Cœur de régions</b>	<b>3</b>	<b>2480</b>	<b>6,3%</b>	Très jeune SCPI à fort potentiel qui vise 6% de rendement pour 2019 en se positionnant sur l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, logistique...).
<b>Epargne Pierre</b>	<b>521</b>	<b>2050</b>	<b>6%</b>	Une des SCPI les plus rentables qui rassure par sa capitalisation et son taux d'occupation financier élevé, et dont le patrimoine est essentiellement constitué d'ensembles de bureaux en régions.
<b>Interpierre France</b>	<b>136</b>	<b>5250</b>	<b>5,3%</b>	Des rendements élevés et stables depuis 2014. Politique d'investissement pertinente sur des entrepôts logistiques et locaux d'activité, principalement situés en Ile-de-France.
<b>PROFIL PRUDENT</b>				
<b>Fcommerce</b>	<b>669</b>	<b>2280</b>	<b>4,6%</b>	Une SCPI bien connue sur le marché des commerces avec un grand nombre de biens (dont environ la moitié en régions) et de locataires en portefeuille.
<b>Epargne Foncière</b>	<b>2252</b>	<b>810</b>	<b>4,5%</b>	Une des plus grosses et anciennes SCPI, très diversifiée, avec bureaux (77%), commerces (19%) et logements (4%), dont de nombreux actifs à Paris intra-muros et en Ile-de-France.
<b>PF Grand Paris</b>	<b>674</b>	<b>4920</b>	<b>4,4%</b>	Une stratégie pertinente du Grand Paris (81% de son patrimoine y est implanté) assumée pour cette SCPI très ancienne à la rentabilité plus que satisfaisante.

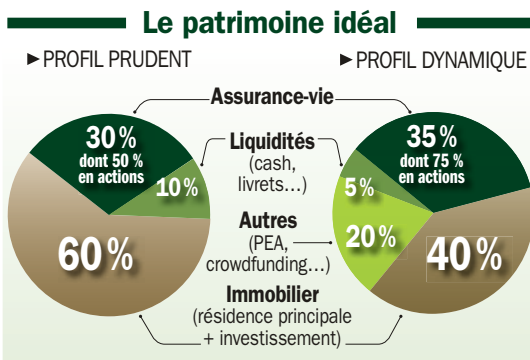
\*Au 31 décembre 2018.

SOURCE : FRANCE SCPI

cière », calcule Farid Ailam, fondateur de Valorem Investissements. Impossible de s'endetter autant pour un couple qui gagne moins de 7000 euros par mois. Certains préfèrent donc se tourner vers l'investissement locatif, notamment dans le cadre du dispositif Pinel, qui va leur permettre en plus de réduire leur imposition sur le revenu. « Dans certaines communes du Grand Paris, on peut acquérir un bien pour 200000 à 300000 euros, financé à crédit, soit une mensualité de 900 à 1000 euros pour un grand studio ou un petit 2-pièces, tandis que le loyer correspondant sera d'environ 650 euros. Sans compter une économie d'impôt d'environ 4000 euros par an », indique Farid Ailam.

### De la pierre papier à souscrire avec prudence

D'autres préfèrent se tourner vers les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier), dont on peut acheter des parts à crédit, sachant que les taux d'intérêt sont, dans ce cas, souvent un peu supérieurs à ceux d'un crédit classique. « Pour ceux qui habitent une ville où le marché immobilier est peu dynamique, voire où les prix reculent, les SCPI constituent une opportu-



rité d'investir dans des secteurs en progression, sur des actifs diversifiés », conseille Alexandre Claudet, directeur général de la société de gestion Voisin. **Mais attention : « Les loyers versés ne couvrent généralement pas les mensualités, il faut donc prendre en compte un effort d'épargne dans son budget, prévient Paul Bourdois, cofondateur de FranceSCPI.com. Et on peut toujours perdre de l'argent, surtout à court terme. Il faut tenir compte des frais importants (en moyenne 10%) et se rappeler que le sous-jacent immobilier est toujours cyclique, ni les loyers, ni les prix des parts ne sont garantis. »** Quelques précautions s'imposent donc : « Pour limiter les risques, il faut avoir un horizon de placement d'au-

moins dix ans », précisent Bruno Narchal et Jean-Maximilien Van Cayezeele, du Groupe Crystal Expert et Finances.

### L'assurance-vie pour préparer l'avenir des enfants

Quel que soit l'investissement choisi, il faut conserver une épargne de précaution d'environ trois mois de salaires pour faire face aux impondérables et épargner pour ses enfants. Parfois aussi en mettant les grands-parents à contribution. L'assurance-vie va permettre de constituer un capital progressivement en utilisant les versements programmés. « Pour placer un petit capital, ou en constituer un progressivement, l'assurance-vie peut être ouverte au nom des enfants ou petits-enfants avec un pacte adjoint comportant une clause d'indisponibilité, généralement jusqu'aux 25 ans du bénéficiaire », explique Catherine Costa, directrice du pôle solutions patrimoniales Natixis Wealth Management. Et comme les enfants ou petits-enfants ont du temps devant eux, il faut diversifier : « Il faut investir partiellement sur des unités de compte pour booster le rendement », estime Olivier Sentis, directeur général de La Mutuelle d'Ivry. **Virginie Grolleau** ►