

# Acheter sa résidence principale ou investir dans l'immobilier locatif ?

Par Rédaction Entreprendre - 17/06/2021



**Pour certains, cette question ne se pose même pas tant le fait d'être propriétaire de sa résidence principale (RP) est essentiel. Cependant, dans certains cas, la ruée vers la RP est tout sauf une bonne idée.**

Si, par exemple, vous n'avez encore jamais acheté de bien, que vous êtes jeunes et avez des revenus réguliers ou encore si vous habitez une grande métropole comme Paris où les prix pour l'acquisition d'un appartement sont exorbitants, il peut être beaucoup plus intéressant de commencer par investir dans l'immobilier locatif.

En effet, si vous achetez votre résidence principale, il y a de fortes chances que celle-ci ne vous rapporte strictement rien pendant le temps où vous rembourserez votre crédit, autrement dit sur une durée pouvant aller jusqu'à 25 ans. Évidemment, si vous louez votre RP sur des plateformes de type Airbnb ou Booking pendant les vacances, vous pouvez dégager un peu de cash mais cela sera anecdotique par rapport à ce que pourrait vous rapporter un investissement immobilier.

De plus, si vos revenus n'augmentent pas de manière considérable dans les années suivant l'acquisition de votre RP ou si vous avez utilisé toute votre capacité d'emprunt lors de ce premier achat, il vous sera difficile d'investir dans l'immobilier par la suite à moins de rembourser votre premier crédit de manière anticipée.

Imaginons à présent le second cas de figure. Vous achetez un bien pour le louer et restez vous-même locataire. Vous payez certes un loyer pour vous loger mais, grâce à votre investissement, vous recevez un loyer de la part de votre locataire ; loyer qui – si l'investissement a été bien réalisé – vous paye la mensualité du prêt et vous permet d'avoir un cashflow positif.

En réalisant une première opération rentable, vous pourrez aussi réinvestir avant d'avoir remboursé votre premier crédit ce qui en achetant votre RP en premier n'est pas possible à moins d'avoir des revenus conséquents. Autre avantage, plus vos opérations immobilières sont

Gestion des cookies

rentables et génèrent du cash tous les mois et plus votre capacité d'emprunt augmente ce qui vous permet, le cas échéant, d'acheter ensuite votre RP avec un budget plus élevé.



**Si malgré tout l'achat de votre RP reste votre priorité mais que vous ne voulez pas renoncer à l'investissement immobilier voici quelques conseils :**

- Tout d'abord, il est essentiel de faire une bonne affaire lorsque vous achetez votre RP pour réaliser une belle plus-value lors d'une éventuelle revente.
- Si votre RP vous le permet, vous pouvez créer un studio ou un T2 dans une partie de celle-ci afin de générer des revenus locatifs.
- Si vous êtes amené à être muté dans une autre région, vous pouvez aussi conserver votre RP pour la louer mais pas sans avoir étudié le marché et la meilleure stratégie immobilière à mettre en place.

Il n'y a pas de réponse type à la question « Faut-il acheter sa résidence principale ou investir dans l'immobilier ? ». Tout dépend de votre appétence pour l'investissement immobilier, de votre disponibilité, de votre situation personnelle et de vos revenus.

**Sophie Herber**

[www.sophie-herber.com](http://www.sophie-herber.com)

