

CONSTRUIRE SON PATRIMOINE : UN PREMIER PAS VERS L'INVESTISSEMENT LOCATIF ?

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

Devenir propriétaire de sa résidence principale, c'est souvent la première brique d'un **patrimoine immobilier**. Même si vous n'envisagez pas d'investir tout de suite, ce premier achat peut ouvrir la voie à de **nouvelles opportunités à moyen ou long terme**.

Pourquoi votre premier bien est un levier pour la suite ?



Posséder un logement :

- ✓ **Stabilise votre situation financière**, ce qui rassure les banques,
- ✓ Vous permet de **rembourser un capital tous les mois** (et donc
- ✓ d'épargner sans vous en rendre compte),
- ✓ Peut **se valoriser dans le temps** si le marché est favorable,
- ✓ Constitue une **garantie** en cas de demande de financement futur (ex. : prêt pour achat locatif).

Un bien partiellement remboursé ou valorisé peut être revendu avec une plus-value ou servir d'apport pour un projet d'investissement.

À quel moment envisager un investissement locatif ?

Chaque situation est unique, mais certains signaux peuvent indiquer que vous êtes prêt à franchir une nouvelle étape :

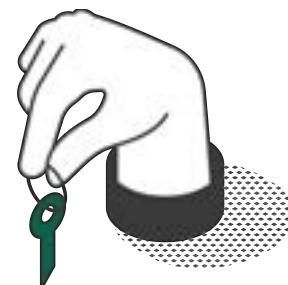
- ✓ Vous avez une **capacité d'épargne** chaque mois,
- ✓ Votre premier prêt est bien engagé (ou renégocié),
- ✓ Vous avez acquis une certaine **stabilité professionnelle**,
- ✓ Vous êtes curieux d'optimiser votre fiscalité ou de préparer votre retraite.

CONSTRUIRE SON PATRIMOINE : UN PREMIER PAS VERS L'INVESTISSEMENT LOCATIF ?

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

Quelle stratégie adopter pour un deuxième achat ?

Il existe plusieurs approches possibles pour les jeunes propriétaires souhaitant se lancer dans l'investissement :



- **Conserver votre résidence principale** actuelle pour la mettre en location, et acheter une nouvelle résidence pour vous (avec un prêt relais ou un nouveau crédit),
- Revendre votre premier bien pour générer un apport,
- Acheter un bien locatif en complément, avec un **crédit distinct**,
- Profiter de **dispositifs fiscaux** (LMNP, Pinel, déficit foncier...) pour réduire votre impôt.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Nos conseillers peuvent vous aider à bâtir un projet cohérent et progressif, en fonction de votre capacité d'endettement, de votre fiscalité, et de vos objectifs patrimoniaux. Mieux vaut anticiper ces évolutions dès aujourd'hui, même si vous ne vous lancez que dans quelques années.