



Retraités, futurs retraités... Pourquoi il faut investir dans l'immobilier



Le logement n'est une rente, non pas lorsqu'il constitue la résidence principale ni lorsqu'il est loué, mais plutôt comme un actif protecteur permettant de préparer l'avenir.

Henry Buzy-Cazaux, président de l'IMSI

Pour la retraite, l'investissement immobilier demeure une valeur sûre et, plus encore, dans un contexte de taux de crédit immobilier extrêmement bas. Le point avec le courtier [CREDIXIA](#).

Après six semaines de grève, le sujet de la réforme des retraites reste toujours indécis. En plein débat, une certitude perdure, celle de rester prudent et de se préparer un complément de revenus pour ne pas subir une brusque chute à son départ de la vie active. Pour anticiper son départ à la retraite, il existe des opportunités à saisir pour s'assurer une rente mensuelle. Dans cette optique, l'investissement immobilier demeure une valeur sûre et, plus encore, dans un contexte de taux de crédit immobilier extrêmement bas.

Un contexte économique instable

L'inquiétude croissante des Français quant à leur retraite est devenue une finalité majeure des accédants à la propriété et des investisseurs, des plus jeunes, âgés de 20 ou 25 ans, aux plus âgés, au-delà de 55 ans, en passant par les femmes et les hommes au milieu de leur parcours professionnel. Tous reconnaissent deux évidences : n'avoir plus de charge de loyer, ni de remboursement de crédit quand sonne l'heure de la retraite constitue un avantage considérable, même s'il restera les charges d'entretien et la taxe foncière à acquitter. Et, si l'on a pu acheter un bien productif, générateur de revenus fonciers, on obtiendra un complément de revenu appréciable. Les deux solutions cumulées sont de nature à maintenir le train de vie, ou du moins à s'en approcher.

L'investissement immobilier, une opportunité à saisir

[Visualiser l'article](#)

Face à la cessation d'activité, le capital que les ménages auront pu constituer, compensera la perte de revenus. Dans ces temps de climat anxiogène, la valeur retraite de l'immobilier résidentiel est reconnue comme un investissement rassurant. Comme l'explique Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers, : « le logement n'est une rente, non pas lorsqu'il constitue la résidence principale ni lorsqu'il est loué, mais plutôt comme un actif protecteur permettant de préparer l'avenir ». En effet, l'investissement immobilier permet de se constituer un capital donnant lieu à la perception d'un loyer. En revanche, être propriétaire de son logement principal allège, à long terme, le versement d'un loyer pouvant représenter jusqu'au tiers des revenus.

Travailler plus longtemps pour emprunter plus

Si l'acquisition est signée suffisamment en amont de la fin de carrière professionnelle, sachant que la durée de remboursement d'un crédit immobilier varie entre 15 et 25 ans, dans la plupart des cas, son propriétaire n'aura plus à s'acquitter des mensualités une fois à la retraite. Cela contrebalance la perte de revenus et préserve le pouvoir d'achat pour profiter de son temps libre ! Par ailleurs, l'investissement locatif peut être supporté durant la vie active et, même pendant la retraite si la perception des loyers couvre la mensualité du prêt immobilier. La pierre a en effet cette particularité de s'acheter à crédit, ce qui n'est pas le cas des produits financiers ! Bien sûr, partir plus tardivement en retraite reste un bon moyen de financer son projet en empruntant plus longtemps sans autre contrainte que le coût de l'assurance emprunteur.

Peut-être une nouvelle réforme ?

Il faut ajouter que, conscient de la cherté de l'actif fondamental qu'est le logement principal, les pouvoirs publics eux-mêmes n'excluent pas l'innovation juridique. A la suite du rapport parlementaire rendu par le député de Haute-Garonne Jean-Luc Lagleize, l'Assemblée Nationale a voté le principe de découpler le foncier du bâti, pour permettre aux ménages de n'acquérir que le second, restant locataire du terrain, propriété d'un office foncier libre (OFL). Cette proposition de loi sera-t-elle votée par le Sénat et deviendra-t-elle une loi ? La probabilité est assez forte, les décideurs publics souhaitent que la solvabilité des ménages et le niveau des prix en zones tendues ne se rencontrent pas.

Exemple de cas : Futur retraité, pensez à investir dans l'immobilier !

Généralement, les banques préfèrent que le crédit immobilier soit remboursé avant l'âge de 75 ans. Si l'on prend un remboursement sur 10 ans, il devient donc impossible d'emprunter au-delà de 65 ans. Le frein principal concerne les garanties liées à l'assurance de prêt. Heureusement, le courtier peut trouver des solutions qui permettront à un senior d'emprunter dans les meilleures conditions. Le critère de l'âge n'est pas vraiment un frein à l'étude d'une demande de financement. En effet, il existe sur le marché des assurances emprunteurs qui vont au-delà de ces limites en proposant des couvertures allant jusqu'à 90 ans.

De plus, CREDIXIA travaille avec des partenaires bancaires qui acceptent la souscription d'un crédit immobilier sans garantie, sans assurance, et sans critère d'âge à condition de respecter certaines normes de revenus, de reste à vivre, d'endettement, de ratio hypothécaire, etc... A noter, dès 57 ans, toutes les banques demandent le montant de la pension de retraite future, et retiennent ce montant pour calculer le futur taux d'endettement et le reste à vivre.

© SweetRédaction

Le logement n'est une rente, non pas lorsqu'il constitue la résidence principale ni lorsqu'il est loué, mais plutôt comme un actif protecteur permettant de préparer l'avenir.

Henry Buzy-Cazaux, président de l' IMSI