



Vaut-il mieux être locataire ou propriétaire à la retraite ?

 21/09/2018

73 %

des plus de 65 ans sont propriétaires de leur résidence principale.

Les retraités français préfèrent être propriétaires de leur logement. De manière générale, les Français cherchent plus que les autres Européens à être propriétaires. Pour les retraités, c'est un choix sécurisant à une période où les revenus baissent. Un choix de raison ? Décryptage des avantages et des inconvénients d'être locataire ou propriétaire, avec quelques conseils si vous souhaitez devenir propriétaire.

Source : étude Insee *Les revenus et le patrimoine des ménages, édition 2018*

Être locataire à la retraite : des avantages limités

Le départ à la retraite est souvent synonyme de baisse de ressources, le montant des pensions de retraite étant inférieur aux salaires. Certes, certaines dépenses peuvent se réduire également quand on prend sa retraite : les enfants ne sont généralement plus à charge, vous avez du temps pour vous occuper vous-même de la maison, etc. Mais ces économies ne compensent pas toujours la baisse de revenus.

Dans ce contexte, louer votre logement peut présenter des avantages. Cela apparaît d'abord comme une solution économique. En effet, les dépenses d'entretien (ravalement d'un immeuble, réfection d'une toiture, etc.), qui peuvent

s'avérer très importantes et déséquilibrer un budget, ne seront pas à votre charge mais à celle du propriétaire.

Autre avantage, la loi protège le locataire de 65 ans ou plus. Le propriétaire n'a pas le droit de résilier son bail, sauf s'il lui propose un autre logement équivalent à proximité.

Mais attention, cette protection n'est pas illimitée. Le bail peut être résilié si :

- les ressources du locataire dépassent un plafond (pour une personne seule en 2019, 23 721 € par an en Île-de-France et 20 623 € dans le reste du pays) ;
- le propriétaire a lui-même 65 ans ou plus, ou ses ressources sont inférieures à ce même plafond.

Cette protection est par ailleurs à double tranchant. Lorsqu'on arrive à la retraite, il est fréquent d'envisager de déménager pour prendre un logement plus petit ou changer d'environnement. Vous pouvez alors avoir des difficultés à trouver un logement correspondant à vos recherches, surtout dans les zones où le marché locatif est tendu.

Au niveau fiscal, la location sera plus avantageuse que la propriété. Les impôts locaux diffèrent d'un statut à l'autre. Ainsi, le locataire ne paiera que la taxe d'habitation alors que le propriétaire paiera la taxe d'habitation et la plus taxe foncière.



Être propriétaire à la retraite : une option sécurisante

Être propriétaire de votre logement à la retraite permet de mieux maîtriser votre budget et de vous sécuriser de plusieurs façons (pas seulement financièrement).

Les dépenses de logement représentent en moyenne plus du 1/4 du budget des ménages en France. Et parmi les charges mensuelles de logement, le loyer est de loin la part la plus élevée. Ne plus avoir à payer de loyer peut donc permettre d'équilibrer votre budget au moment de la retraite, à condition bien sûr d'avoir fini (ou quasiment fini) de rembourser vos emprunts.

[Devenir propriétaire](#) est d'autant plus avantageux que les loyers augmentent plus vite que les revenus depuis 30 ans. Et la [revalorisation des pensions de retraite](#) ne suit pas toujours la hausse des loyers. À cela s'ajoutent les [hausse de la fiscalité sur les retraites](#), comme celle de la [CSG](#) en 2018.

Être propriétaire vous garantit de pouvoir conserver votre logement. Lorsque vous êtes locataire, votre bailleur peut décider à tout moment de vendre son bien, et rien ne vous garantit que le nouveau propriétaire souhaitera le laisser en location.

Être propriétaire, enfin, c'est disposer d'un patrimoine. En fonction de votre situation, vous pouvez l'utiliser de différentes façons. Si vous souhaitez déménager (ou si vous devez partir en maison de retraite), vous pourrez revendre ou louer votre logement.



Si les charges d'entretien sont à vos frais, il existe des aides pour améliorer votre habitation. Celles de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sont réservées aux personnes aux revenus modestes. Celles des caisses de retraite s'adressent à tous,

à certaines conditions. Les locataires y ont également accès... mais vous n'aurez pas forcément envie d'investir dans l'aménagement d'un logement qui n'est pas le vôtre !

Comment et quand devenir propriétaire ?

Pour acheter un logement, le plus courant est de recourir au crédit, même si l'on dispose d'un apport important. Nous vivons une période de taux d'intérêt très bas : emprunter à long terme est aujourd'hui avantageux.

Vous pouvez choisir d'acquérir votre résidence principale : au lieu de payer un loyer, vous constituez votre patrimoine.

Vous pouvez également acquérir un logement dans la perspective de le mettre en location, le loyer pouvant couvrir tout ou partie de votre crédit. En outre, il existe des mesures de défiscalisation, comme le dispositif Pinel.

Une fois à la retraite, vous pourrez soit revendre le bien et acheter là où vous le souhaitez, soit habiter directement le logement.

Plus vous empruntez jeune, moins les conditions sont exigeantes. Vous pouvez envisager d'emprunter sur une période plus longue pour financer votre achat en début de carrière.

Pour ce qui est de la question « à quel moment ? », la réponse est : le plus tôt possible ! En anticipant suffisamment votre achat, vous n'aurez plus ni loyer ni remboursement à payer au moment de votre retraite. De plus, un emprunt doit être assuré, et le coût des assurances tend à augmenter avec l'âge.

De fait, les Français achètent de plus en plus tôt. En 2015, selon l'Insee, près de la moitié des 30-39 ans ont déjà acheté leur résidence principale. Et cette proportion augmente avec l'âge.

Les problèmes de santé (plus fréquents avec l'âge) peuvent vous empêcher d'obtenir un crédit. Il existe cependant un dispositif spécifique : la convention S'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé (Aeras), qui peut vous permettre, à certaines conditions, d'emprunter tout en présentant un « risque aggravé de santé ». Il faut notamment avoir moins de 70 ans à la fin du crédit et emprunter moins de 320 000 €.

Une fois à la retraite, il est encore possible de devenir propriétaire : il est plus facile aujourd'hui d'emprunter (les pensions de retraite sont des revenus sûrs !). Mais la baisse de vos ressources risque cependant de rendre les mensualités plus difficiles à assumer.

N'attendez donc pas trop pour franchir le pas et préparer votre retraite avec [l'immobilier !](#)



Ce qu'il faut retenir sur la propriété vs la location à la retraite

Du point de vue de la sécurité, il vaut mieux être propriétaire. Un locataire peut perdre son logement, sauf s'il a plus de 65 ans et un faible revenu. Il pourra en revanche être expulsé si son propriétaire a lui-même plus de 65 ans et un faible revenu.

Du point de vue des finances, il vaut mieux être propriétaire là aussi : les dépenses de logement représentent en moyenne 1/4 du budget en France. Les propriétaires doivent payer les frais d'entretien, mais des aides existent et cela reste bien moins cher que le loyer !

Être propriétaire représente un investissement : les loyers augmentent plus vite que les revenus depuis 30 ans. Même avec un apport important, le plus simple est de recourir à un crédit (surtout avec les taux actuels avantageux et les mesures de défiscalisation). Il vaut mieux le faire le plus tôt possible, afin d'étaler le remboursement.

Si vous êtes propriétaire et désirez changer de cadre de vie, vous pourrez toujours vendre ou louer votre logement.