



Devenir propriétaire : un premier pas pour préparer sa retraite

 18/01/2019



Faut-il être propriétaire de son logement à la retraite ? La plupart des Français semblent penser que oui. Selon l'Insee, près des ¾ des ménages de plus de 65 ans sont propriétaires de leur résidence principale, contre 58 % tous âges confondus (étude parue en novembre 2018). Par ailleurs, 15 % des ménages possèdent un 2nd logement, qu'il s'agisse d'une résidence secondaire ou d'un bien mis en location. En quoi est-il utile et important d'investir dans l'immobilier pour

préparer sa retraite ?

Les avantages de l'immobilier

Il y a au moins 3 bonnes raisons qui incitent les Français à investir dans l'immobilier.

La sécurité financière

La 1^{re} est un sentiment de **sécurité financière**. La pierre est perçue comme un capital tangible, et qui présente une utilité immédiate : on peut vivre dans son logement, le louer occasionnellement ou à l'année, voire le céder. Attention cependant : la propriété a un coût ! À l'entretien courant s'ajoutent des travaux exceptionnels qui peuvent être importants : toiture, ravalement, isolement... Sans oublier la fiscalité (taxe foncière, éventuellement l'IFI, remplaçant de l'ISF).

Epargner pour la retraite

La 2^e raison est qu'acheter de l'immobilier reste l'un des meilleurs moyens **dese contraindre à épargner** ! La plupart du temps, en effet, vous serez amené à emprunter au moins une partie de la somme. 90 % des propriétaires de moins de 40 ans remboursent un emprunt. Ils sont encore 70 % à le faire parmi les propriétaires [quadragénaires](#). Emprunter pour acheter permet ainsi de se constituer progressivement un capital. Et il est toujours possible de revendre le bien en cas de coup dur.

Rentabilité à long terme

La 3^e raison est la **perspective de rentabilité sur le long terme**. L'immobilier, dans certaines conditions, peut s'avérer un investissement rentable. Ainsi, sur 30 ans (1988-2018), l'immobilier parisien arrive 2^e en performance avec un gain de + 402 %, derrière les actions avec dividendes (+1 352 %) ([analyse Le Revenu de juillet 2018](#)). Attention cependant : comme tout marché, celui de l'immobilier peut être sujet à des fluctuations, difficilement prévisibles. Si les centres villes de métropoles dynamiques sont généralement des valeurs sûres, il existe d'importantes variations régionales.

Si la raison principale de l'investissement est la recherche de rentabilité, il est important d'analyser son achat sous 2 angles : les perspectives de plus-value à la revente et la rentabilité locative (le montant des loyers).

Plus-value à la revente

Suivant la situation géographique et la dynamique du territoire où l'on achète son bien, le prix peut connaître des évolutions très différentes. Acheter dans un quartier en transformation, ou dans une ville qui va bientôt connaître des aménagements de transport (être reliée au métro ou par une ligne à grande vitesse) peut s'avérer un pari gagnant. Acheter dans un quartier déjà coté peut être plus sécurisant, mais représente un effort financier initial plus important et la valeur du bien risque d'augmenter relativement lentement.

L'idéal, lorsqu'on revend un bien immobilier, est de pouvoir prendre son temps, afin d'attendre le bon acquéreur au bon prix, voire d'attendre une évolution plus favorable du marché. Mais ce n'est pas toujours le cas !

Revenus locatifs

Si les loyers ont beaucoup augmenté depuis 2000, leur croissance a été en moyenne plus lente que celle des prix d'achat. En 1998, un bien immobilier valait en moyenne 130 mois de [loyer](#). En 2008, le chiffre avait doublé. Depuis, il est redescendu, mais en restant à des niveaux très élevés. En clair, [l'immobilier locatif](#) est devenu, en moyenne, moins rentable. Mais là encore, le rendement locatif varie considérablement suivant les régions, les villes et les quartiers !

Pour toutes ces raisons, l'immobilier est un excellent moyen de préparer sa retraite. Mais il est important d'avoir un projet précis et cohérent (acheter sa résidence principale ou acheter pour louer) et nécessaire d'anticiper suffisamment.

Devenir propriétaire : pour quoi faire ?

Acquérir sa résidence principale

Être propriétaire de sa résidence principale constitue un atout certain au moment de la retraite. Alors que vos revenus diminuent, il est avantageux de ne pas avoir de loyer à payer chaque mois, d'autant que ceux-ci tendent à augmenter plus rapidement que les pensions de retraite. Encore faut-il avoir fini ou presque fini de rembourser son crédit. Dans les faits, c'est le cas de la quasi-totalité des propriétaires retraités : 97,2 % des propriétaires de plus de 65 ans ont fini de payer leur logement.

La résidence principale constitue en outre un capital. Il est possible de revendre son bien pour financer l'acquisition d'une habitation dans une autre région pour y passer votre retraite. Si vous ne souhaitez pas vous séparer de votre ancien logement, vous pouvez également le mettre en location, et louer ailleurs, dans de bonnes conditions.

La propriété est une sécurité supplémentaire à la retraite car vous ne dépendez pas d'un propriétaire qui peut décider de rompre le bail (c'est possible à certaines conditions, même si vous avez plus de 65 ans) ou vendre le logement. D'autant plus que si vous êtes locataire au moment de la retraite, il vous sera plus difficile de déménager car le marché locatif est plus difficile d'accès pour les personnes âgées.

Pour beaucoup, enfin, être propriétaire d'une maison ou d'un appartement de famille comporte également une dimension symbolique et affective importante.

Acquérir une résidence secondaire ou un bien locatif

Aujourd'hui, 5 % des ménages possèdent une ou plusieurs résidences secondaires, et 7,6 % disposent d'au moins un logement locatif, c'est-à-dire acheté pour être mis en location. Un peu moins de 5 % disposent par ailleurs d'un logement qu'ils prêtent, qui reste vide, ou est situé à l'étranger.

Acquérir un logement autre que sa résidence principale peut avoir plusieurs rôles successifs : bien locatif pour se créer des revenus complémentaires, résidence secondaire pour se sentir chez soi pendant les vacances voire pour acquérir sa future résidence principale à la retraite. Cela présente de nombreux avantages.

La qualité de vie

D'abord pour en profiter soi-même. Un 2nd logement peut améliorer votre qualité de vie en étant utilisé comme résidence secondaire, comme destination de vacances ou de week-end.

L'investissement, en outre, se substitue aux locations ou aux voyages que l'on aurait effectués en l'absence de résidence secondaire.

Une entrée sur le marché de l'immobilier

Acquérir une résidence secondaire ou un bien locatif peut constituer un 1^{er} investissement si vous êtes jeune ou si vous

avez des moyens contraints.

En effet, pendant la vie active, vous pouvez être tenus de résider dans des zones urbaines où le prix au mètre carré est très élevé. En achetant un 2nd logement, vous avez davantage de latitude dans le choix de la localisation et de la taille du bien.

Vous pouvez par exemple acquérir une maison dans un village éloigné des grands centres touristiques, ou un appartement dans le centre d'une ville grande ou moyenne, qui vous servira de pied-à-terre ou de lieu d'escapade. Que vous le revendiez pour acheter plus grand, le mettiez en location ou le conserviez pour votre retraite, un 2nd logement peut être un 1^{er} pas vers la propriété, même si vous êtes locataire de votre habitation principale.

Une source de revenus

L'achat d'un 2nd logement peut être également une [source de revenus](#). En louant votre bien, vous pouvez financer au moins en partie l'emprunt contracté pour l'acquérir. Une fois le crédit remboursé, vous pourrez alors compléter vos ressources. Le bien peut être loué à l'année si vous ne souhaitez pas l'utiliser. S'il vous sert de résidence secondaire, vous pouvez le louer sur de courtes durées et ainsi amortir les frais du logement (impôts et charges).

Une résidence principale à la retraite

Acquérir un 2nd logement, que ce soit une résidence secondaire ou un [bien locatif](#), est également un bon placement en vue de la retraite. C'est une solution intéressante dans l'objectif de l'utiliser comme nouvelle résidence principale au moment de votre retraite. S'il s'agit d'une résidence secondaire, vous y aurez passé vos vacances depuis des années, vous y aurez peut-être développé des liens sociaux... La transition est idéale !

Dans cette perspective, il est également possible d'acheter à l'étranger : c'est le cas de [1,1 %](#) des ménages selon l'Insee. Un tel projet s'anticipe, notamment en vous renseignant sur [les avantages](#) qui peuvent exister pour les retraités. Attention, ces avantages, qu'il s'agisse du coût de la vie ou de la fiscalité, ne sont pas garantis à 100 % à long terme !

Résidence principale, résidence secondaire : quelle fiscalité ?

Il existe des différences en matière fiscale entre résidence secondaire et résidence principale. Les principales sont les suivantes :

L'imposition des plus-values

C'est la différence la plus importante lorsque vous vendez le bien.

Lorsque vous vendez votre **résidence principale**, la plus-value que vous réalisez est exonérée d'impôt sur le revenu et de charges sociales.

La plus-value réalisée sur la vente d'une **résidence secondaire** est, elle, soumise à un impôt forfaitaire de 19 % et à des charges sociales (à hauteur de 17,2 % en 2018). Une surtaxe de 2 à 6 % s'applique aux plus-values supérieures à 50 000 €.

Dans certains cas, cependant, la plus-value sur la revente de la résidence secondaire est exonérée en tout ou partie. La taxation décroît avec la durée de possession du bien, et s'annule au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu, de 30 ans pour les charges sociales. La vente est également exonérée si :

- Le prix de vente est inférieur à 15 000 € ;
- Vous êtes retraité et vos ressources sont inférieures à un certain plafond ;
- Vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale depuis au moins 4 ans et vous utilisez l'argent de la vente pour accéder à la propriété dans les 2 ans.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI, qui remplace l'ISF), votre résidence principale bénéficie d'un abattement de 30 %. Vos autres biens immobiliers (résidence secondaire ou biens locatifs) n'en bénéficient pas. Les biens affectés à votre activité professionnelle sont exonérés, à certaines conditions.

La taxe d'habitation

Depuis 2015, certaines communes situées en zone touristique peuvent majorer la taxe d'habitation pour les résidences secondaires (entre 5 % et 60 % depuis 2017). Les résidences principales ne sont pas concernées. La suppression de la taxe d'habitation pour 80 % des contribuables à l'horizon 2020 ne devrait pas bénéficier aux résidences secondaires. Bien sûr, vous ne payez pas de taxe d'habitation sur vos biens mis en location : c'est l'occupant qui en assume la charge.

L'imposition des loyers

Si vous louez une partie de votre habitation principale à une personne qui en fait sa résidence, vous pouvez être exonéré d'impôt sur le revenu à condition que le loyer soit peu élevé (185 € de loyer annuel par mètre carré à Paris et 136 € en province en 2018). En outre, si les revenus ne dépassent pas 760 € au total sur l'année, vous n'êtes pas imposé, même en cas de location occasionnelle.

La redevance audiovisuelle

La redevance audiovisuelle n'est due qu'une fois, quel que soit le nombre de résidences équipées d'un téléviseur. Mais il suffit d'un seul appareil dans une seule résidence pour y être soumis. La redevance étant liée à la taxe d'habitation, elle est due même si vous êtes locataire de votre logement.

Ce qu'il faut retenir sur pourquoi devenir propriétaire pour préparer sa retraite

L'immobilier constitue un bon moyen de s'obliger à épargner. C'est aussi un placement qui reste sûr et rentable à condition d'être réalisé avec soin.

Être propriétaire à la retraite représente un atout important au moment où les ressources diminuent, notamment si vous avez terminé de rembourser votre éventuel emprunt.

Acheter un bien autre que sa résidence principale est un bon moyen d'entrer sur le marché de l'immobilier.

Une résidence secondaire ou un bien locatif peuvent être aussi bien une source de revenus, un capital ou une future résidence principale une fois à la retraite.

Impôts et charges sont plus élevés sur les résidences secondaires, en particulier en cas de revente.

