Quelle est l'importance de l'Immobilier dans sa stratégie retraite ?

Publié le : 30/10/2023

Auteur : Olifan Group

Placement long terme par excellence, l'immobilier est un élément clé de toute stratégie de préparation de la retraite, au même titre que les placements financiers. Or, les prix baissent de façon significative depuis un an : c'est le moment d'investir. Sans céder à l'achat « coup de cœur » ou aux carottes fiscales : raisonnez en allocation globale d'actifs, en vous appuyant sur un conseil qualifié.

Pour qui anticipe sa retraite, l'investissement immobilier est un passage obligé. « *Il permet de se constituer un capital ou des revenus complémentaires,* explique Alain Ulmer, spécialiste Retraite Olifan Group. T*out en bénéficiant de l'effet de levier du crédit et souvent, d'avantages fiscaux.* »

Pourquoi reparler d'immobilier aujourd'hui, alors que les taux d'intérêt s'envolent et que le nombre de transactions dégringole ? Parce qu'un troisième phénomène, la baisse des prix, ouvre une fenêtre d'opportunité aux futurs retraités.

Ne pas remettre la préparation de sa retraite à plus tard

« *Pour eux, l'enjeu n'est pas de savoir si ce recul va continuer et s'il faut attendre ou passer à l'action,* insiste Nicolas James, spécialiste Ingénierie immobilière. *C'est de profiter de la baisse maintenant, surtout s'ils ont autour de 50 ans*. *On ne commence*

pas à préparer sa retraite cinq ans avant l'échéance ».

D'autant que les taux d'intérêt sont à peu près équivalents à l'inflation, donc proches de zéro en valeur réelle, et qu'il sera possible de les renégocier plus tard. « *On empruntait à 5% en 2004, mais à 2% en 2008*, rappelle Nicolas James. *Or, ceux qui ont investi dans l'immobilier en 2004 ont vu leur bien se valoriser de 50 à 60% en moyenne sur vingt ans* ».

Gare au mirage des avantages fiscaux

Ne pas se précipiter pour autant. L'épargnant qui se lance dans la Pierre le fait sur 10 à 15 ans ; et s'il conserve son bien une fois à la retraite, il en tirera des revenus pendant 20 à 25 ans. « *À ces échelles de temps, il faut peser ses choix, être ultra-sélectif,* insiste Alain Ulmer. *Or, les acteurs du marché ne parlent que d'avantages fiscaux, comme si tout investissement immobilier était vertueux par essence. Cet* a priori *peut mener à des erreurs coûteuses.* »

Pour l'expertise immobilière Olifan Group, cette exigence de sélectivité conduit en 2023 à privilégier l'habitat résidentiel par rapport aux bureaux, commerces, etc. « *La France manque cruellement de logements et cette pénurie va durer*, pronostique Nicolas James. *On peut investir sereinement dans cette catégorie d'actifs*. »

Se constituer un capital : achat neuf ou ancien rénové

Il faut ensuite décliner cette sélectivité à l'échelle de chaque bien : comment est-il situé par rapport aux commerces, services et infrastructures de transport ? Quelle est la qualité de construction et d'isolation ? Comment se porte le marché locatif local et comment évolue-t-il ?

Les futurs retraités qui veulent se constituer un capital peuvent viser l'achat neuf : les promoteurs consentent d'importants rabais pour se délester de leurs stocks invendus. Ils peuvent aussi envisager l'ancien avec travaux.

Dans les deux cas, Olifan Group leur propose un accompagnement sur mesure : choix de la ville et de l'emplacement, chiffrage du budget, sélection de biens, et pour

l’ancien, définition des travaux, sélection des entreprises et conduite du chantier. « *Le besoin de conseil est plus fort que jamais*, constate Alain Ulmer. *Et quand on investit pour sa retraite, on n’a pas le droit se de tromper.* »

Revenus complémentaires : des dispositifs spécifiques

Si l’objectif est de générer des revenus complémentaires, les épargnants sont orientés vers des dispositifs spécifiques. Par exemple, le démembrement de propriété, qui permet d’acquérir un bien avec une décote de 30 à 40%, sans gains imposables pendant 15 à 17 ans, puis d’en retrouver la pleine propriété et les revenus locatifs à l’heure de la retraite.

Autre solution, la location meublée dans l’habitat ancien rénové ; Olifan Group propose là encore un accompagnement complet, y compris les travaux et la gestion locative.

Déjà investisseur ? Expertisez votre patrimoine immobilier

Et si vous avez déjà investi dans l’immobilier ? « *Ne considérez pas qu’il ne faut plus s’en occuper* », avertit Alain Ulmer. Car les marchés évoluent, les réglementations et normes de construction changent et les biens vieillissent…

« *Nous proposons à nos clients de passer en revue leurs actifs existants au regard d’un objectif Retraite*, annonce Nicolas James. *Ils savent ainsi quels biens méritent d’être conservés, rénovés ou cédés ; et ils disposent de scénarios chiffrés pour se décider.* »