



## Investir dans l'immobilier à 70 ans : le moment d'anticiper



Dans le cas d'un achat à 70 ans, même si l'on est très en forme, il est important d'anticiper. En effet, les frais liés à l'achat comme au déménagement, ainsi que les inévitables travaux d'installation ne seront pas amortis si l'évolution de votre situation personnelle vous contraint à déménager à nouveau.

### Adapter son logement

Monter des escaliers, entretenir un jardin peut être épuisant voire impossible pour une personne âgée dont la mobilité est limitée ou qui perd son autonomie. Plusieurs options sont alors possibles, à commencer par l'adaptation du logement : en installant une chambre et une salle de bains en rez-de-chaussée ou un monte-escalier, par exemple.

Outre le fait que cela permet de rester à son domicile, ces travaux présentent l'avantage d'être **subventionnés par un crédit d'impôt**. Son taux est de 25 % dans la limite d'une dépense de 5 000 € pour une personne seule et de 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Ce plafond peut être majoré de 120 € par personne à charge mais il est fixé pour une période de 5 ans. Il concerne tous les travaux facilitant l'adaptation du logement au handicap, comme la modification d'une salle de bains pour qu'elle soit accessible en fauteuil roulant ou encore l'installation d'une rampe ou d'un monte-escalier.

Pour une adaptation de baignoire de 2 000 € par exemple, il faut compter 500 € de réduction d'impôt. Rappelons qu'il n'est pas nécessaire d'être imposable pour bénéficier de ce type d'avantage fiscal. Si vous ne payez pas d'impôt, le fisc vous enverra un chèque du montant du crédit d'impôt si vous réalisez ce type de travaux.

Par ailleurs, il est possible de **demandeur une aide à votre caisse de retraite**, ainsi qu'à la caisse d'allocations familiales. **Les mutuelles peuvent également apporter une contribution**. Et pour les



[Visualiser l'article](#)

personnes modestes, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) prévoit également des financements. Ces derniers peuvent aussi être destinés à l'isolation du logement, permettant à l'appartement ou à la maison d'être plus confortable en hiver comme en été.

#### Habiter une résidence seniors

S'il n'est pas possible ou pas souhaitable de modifier le logement, mieux vaut déménager. En cas de perte d'autonomie légère, il est intéressant d'envisager d'habiter dans une résidence seniors. Ces structures proposent à la location des petits appartements avec quelques prestations : accueil sécurisé ressemblant à celui d'un hôtel, ménage et lavage du linge... Il est possible de les meubler comme on le souhaite et d'y amener ses propres affaires.

Les loyers varient en fonction de la taille de l'appartement, du standing de la résidence et de l'endroit où est situé le logement. Ils peuvent être assez élevés, de l'ordre de 1 500 € pour un deux-pièces dans une ville moyenne. *"Ces chambres sont généralement proposées à la location et non à la vente car ce sont des investisseurs qui achètent pour les louer et bénéficier ensuite d'avantages fiscaux"* , précise-t-on chez Cerenicimo, une plateforme qui commercialise ce type de produits.

Rien n'interdit néanmoins d'acheter son logement dans une telle résidence et de l'habiter, mais cela implique de renoncer à l'avantage fiscal. De plus, la résidence seniors ne plaît pas forcément à tout le monde car elle exige une certaine façon de vivre. Il faut notamment accepter d'être entouré de seniors.

Attention à ne pas confondre la résidence seniors avec un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), qui accueille des personnes plus dépendantes.

#### Acheter avec un apport important

La perte d'un conjoint, des problèmes de santé ou simplement le souhait de se rapprocher des commodités, tels les commerces ou les cabinets médicaux, peuvent conduire à vendre un logement pour en racheter un autre mieux adapté à sa nouvelle situation.

Près d'un centre-ville par exemple, il est plus facile de bénéficier de services permettant de se faire livrer ses repas, de s'adjoindre l'aide d'une femme de ménage ou même d'une auxiliaire de vie qui aide dans les gestes de la vie quotidienne. Il est préférable de viser un logement de plain-pied et facile à entretenir.

Si votre choix se porte sur un appartement, il faut impérativement que l'immeuble soit doté d'un ascenseur et, si possible, d'un gardien dont la présence peut rassurer et qui peut rendre des petits services.

En revanche, acheter en centre-ville signifie souvent payer plus cher. En effet, les logements au calme dans un secteur bien situé sont prisés. Si la vente du logement dont vous êtes propriétaire ne suffit pas pour acheter le nouveau, il sera nécessaire d'emprunter mais les banques sont, en pratique, encore plus réticentes à accorder un prêt à 70 ans qu'à 60 ans.

L'assurance emprunteur est onéreuse, voire parfois inaccessible, ce qui complique l'opération. De plus, dans une telle hypothèse, la durée d'emprunt est courte, 5 ans par exemple, ce qui entraîne des mensualités plus lourdes à rembourser.

Avant de rechercher le logement adéquat, il est donc indispensable de faire le point sur votre budget et de vous lancer uniquement si vous avez un apport important, issu de la vente d'un bien immobilier ou de la mobilisation d'une épargne, quelle qu'elle soit (tel le capital d'une assurance-vie).



## ACHETER EN COPROPRIÉTÉ

**Acquérir un appartement en centre-ville implique d'être en copropriété.** C'est-à-dire de partager l'immeuble avec d'autres personnes qui ont voix au chapitre sur ce qui se fait dans les parties communes et même dans votre appartement.

Par exemple, vous pouvez n'être pas seul à décider dans le cas de travaux. Certains peuvent être votés à la majorité en assemblée générale et, dans ce cas, vous serez obligé de payer même si vous ne les souhaitez pas ou que vous êtes très juste financièrement.

En revanche, une copropriété bien gérée peut être moins lourde financièrement qu'une maison : le syndic de l'immeuble ainsi que les copropriétaires élus au conseil syndical s'occupent de sa gestion et, à part si vous souhaitez vous investir vous-même dans celle-ci, vous n'aurez pas à vous préoccuper de ces questions.

Inscrivez-vous à la newsletter Pleine Vie et recevez gratuitement votre livret de recettes légères et gourmandes