

# IMMOBILIER

## UN CRÉDIT APRÈS 60 ANS, C'EST POSSIBLE !

Il n'y a pas d'âge pour se lancer dans un projet immobilier. Et les emprunteurs sexagénaires sont souvent considérés comme de bons profils par les banques.

Coordination **Marie-Pierre Gröndahl**

**Paris Match. Avoir 60 ans est-il un frein à la souscription d'un crédit ?**

**Ludovic Huzieux.** Au contraire. Vous intéressez beaucoup les banques :

vos revenus sont au plus haut, vous n'avez plus d'enfant à charge et un apport personnel important.

**Mais la retraite va diminuer les revenus ?**

D'où l'importance de réaliser une simulation anticipée. Soit vous calculez le montant des mensualités possibles à la retraite et vous les mettez en place dès maintenant, soit vous optez pour un prêt à paliers : vous commencez par payer des mensualités plus élevées en activité, pour ensuite les diminuer au moment du départ en retraite.

**La durée du prêt est-elle limitée ?**

La fin du remboursement du prêt coïncide souvent avec votre 75<sup>e</sup> anniversaire. La moyenne des prêts n'est que de dix à quinze ans. Il s'agit de la différence essentielle avec la situation d'un emprunteur plus jeune. Pour le taux d'endettement, ou la capacité d'emprunt, les mêmes critères s'appliquent en revanche à 35 ans comme à 60 ans.

**Et pour l'assurance emprunteur ?**

C'est un enjeu tellement important qu'il doit être étudié avec la même rigueur que le prêt lui-même. Après 60 ans, le taux de l'assurance est compris entre 0,5 % et 1 %, alors qu'il se situe en dessous de 0,3 % pour un emprunteur de moins de 35 ans, car votre état de santé est jugé plus fragile. Le coût de l'assurance peut donc dépasser in fine celui du crédit.

**Comment réagir en cas de refus d'assurance ?**

Vous pouvez déplacer cette garantie sur un bien ou sur un placement,



**LUDOVIC HUZIEUX\***

« Avec le prêt à paliers, vous réglez des mensualités plus élevées en activité, pour les diminuer au moment de la retraite »

comme l'assurance-vie. Si vous achetez une résidence secondaire d'une valeur de 150 000 €, alors que vous êtes propriétaire de votre résidence principale d'une valeur de 300 000 €, cette dernière peut devenir votre garantie. Mais faites attention : en cas de problème grave, l'assurance ne pourra pas prendre évidemment le relais du remboursement des mensualités, ou du capital restant dû. Vous – ou vos descendants – risqueriez alors de devoir vendre l'un des biens. ■

\* *Cofondateur d'Artemis courtage.*