

Retraite : et si l'immobilier locatif était avant tout un outil de capitalisation ?

David Brauman (Brauman & K) propose une nouvelle lecture de l'investissement locatif pour mieux préparer l'après-vie active

Face à la montée des incertitudes autour des régimes de retraite et au manque de visibilité politique sur l'avenir du système, les Français continuent de chercher des solutions concrètes pour préserver leur niveau de vie une fois leur carrière achevée. L'immobilier locatif revient souvent comme un choix refuge. Mais selon David Brauman, fondateur du cabinet de conseil patrimonial Brauman & K, il est temps de repenser les usages traditionnels de cet outil, car comme il le dit souvent : « *Ta retraite, c'est pas dans la rue, c'est dans la pierre* ».

« *L'immobilier est trop souvent présenté comme un substitut de salaire à la retraite. En réalité, c'est une stratégie à double détente, qui peut aussi servir à constituer un capital à mobiliser en toute liberté au bon moment* », explique David Brauman.

Loyers ou capital : une décision stratégique

Au moment de la retraite, disposer d'un bien générant des revenus réguliers semble idéal : le crédit est souvent remboursé, les loyers tombent, et le patrimoine paraît sécurisé. Mais faut-il nécessairement garder ce bien jusqu'à la fin de ses jours ? Pas forcément, estime David Brauman.

« *Arrivé à la retraite, il faut aussi se poser la question : ai-je besoin d'un revenu mensuel ou d'un capital disponible immédiatement pour réaliser des projets, voyager, aider mes proches ? Le vrai luxe, c'est le choix* », souligne-t-il.

Une stratégie en deux temps

David Brauman propose une approche en deux phases, mieux adaptée aux besoins réels des investisseurs tout au long de leur vie :

- Phase 1 : Vie active. L'investisseur constitue un patrimoine locatif, financé par l'effort d'épargne et les loyers. L'objectif : bâtir une assise patrimoniale solide, à l'abri des aléas boursiers ou réglementaires.
- Phase 2 : Retraite. Selon ses priorités, le retraité arbitre. Il peut conserver tout ou partie de son patrimoine pour les loyers, ou céder le bien pour récupérer un capital liquide, sans contrainte de gestion.

Investir dans la durée, capitaliser pour demain

Alors que les investissements locatifs offrent aujourd'hui des rendements compris approximativement entre 3 et 7% la logique de détention longue doit aussi s'inscrire dans une stratégie de sortie. À mesure que la retraite approche, les besoins évoluent : préférer un capital à réinvestir ou à consommer, plutôt qu'une rente parfois rigide et contraignante.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

« La retraite, c'est aussi l'âge des projets de vie. Ce serait dommage que le patrimoine immobilisé empêche de les réaliser », conclut David Brauman.

À propos de David Brauman et Brauman & K

Entrepreneur atypique au franc-parler, David Brauman est le fondateur et PDG de Brauman & K., une société spécialisée dans la vente de logements neufs et l'accompagnement à la propriété. Diplômé en droit, il a mené une carrière plurielle – business angel, professeur de finance, conseiller en gestion de patrimoine, avant de fonder, en 2024, une entreprise qui compte déjà 50 collaborateurs.

Porté par une vision engagée et disruptive, David Brauman défend l'idée d'une France « nation de propriétaires ». Très actif sur les réseaux sociaux, il mobilise une large communauté autour d'un message simple et percutant : l'enrichissement doit être accessible à tous.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>