



ASSURANCE VIE

Les produits de retraite concurrents

IMMOBILIER LOCATIF

En achetant autour de 45 ans, le logement sera entièrement payé à l'âge de la retraite

Dans une stratégie retraite, la pierre, placement de long terme par excellence, doit occuper une place de choix. Le scénario idéal : vous achetez un bien locatif autour de vos 45 ans, à l'aide d'un crédit sur quinze ou vingt ans. Vous achevez ainsi de payer votre logement au moment où vous quittez la vie active, les loyers perçus constituant ensuite un complément de retraite. Récapitulatif des offres existantes et nos conseils pour réussir votre opération.

ANCIEN Le rendement servi peut atteindre 6% par an quand le logement est loué équipé

Moins cher que le neuf, l'ancien offre aussi des rendements plus attractifs. Surtout si vous louez le bien meublé. Certes, vous devrez dépenser un peu d'argent en équipement (lit, télévision...). Mais si vous choisissez votre logement avec soin, vous toucherez des loyers très supérieurs à la norme (de 15 à 20%), de quoi obtenir entre 5 et 6% de rendement. Et puis ce rendement ne sera pas rogné par l'impôt, grâce à la fiscalité dorée du meublé : elle permet d'amortir (autrement dit de soustraire) chaque année de vos loyers taxables le prix des murs (à hauteur de 3,33%) et celui des meubles (à hauteur de 10%), en plus des charges habituelles (intérêts du prêt, entretien...). Mais gare : depuis 2025, les amortisse-

ments réalisés sont à ajouter, à la revente, à la plus-value taxable. Pour ne pas voir fondre son rendement après impôts, il faut désormais soit investir dans une résidence pour étudiants ou seniors (elles échappent à la nouvelle réglementation), soit donner le bien à un héritier au lieu de le vendre (une donation n'est pas taxée sur la plus-value), soit revendre après trente ans (l'exonération des plus-values est alors acquise), soit récupérer le bien en tant que résidence principale avant de le céder (et bénéficier du principe d'exonération lié à ce type de bien).

NEUF MEUBLÉ Le versement du loyer est garanti par le gérant même si le bien est inoccupé

Dans le neuf aussi le meublé présente de belles perspectives de rentabilité (de 4 à 5% par an). L'idée : vous achetez un studio ou un deux-pièces tout équipé, en privilégiant, pour des raisons fiscales (lire plus haut), les résidences pour étudiants ou seniors, puis louez ce logement au gestionnaire de l'immeuble, via un bail de neuf à onze ans, renouvelable. La société vous verse ensuite le loyer prévu, même si le bien est inoccupé. En prime, vous récupérez la TVA à 20% sur le prix d'achat. Le risque, c'est l'incompétence de l'exploitant (des biens mal situés n'ont pu se revendre qu'avec des rabais de 20 à 30%), d'où la nécessité d'en choisir un qui soit expérimenté, comme Réside

Etudes, Domitys ou les Senioriales. Pour investir, le dispositif Censi-Bouvard ayant été supprimé depuis 2023 (il offrait une réduction d'impôts de 11%), il reste le système d'amortissement, souvent plus performant, qui permet de déduire fiscalement une partie du prix d'acquisition (voir le tableau ci-dessous).

NEUF CLASSIQUE Le régime Jeanbrun permet également d'amortir le logement acheté

Lancée début 2026, la formule d'investissement Jeanbrun succède au dispositif Pinel (supprimé fin 2024). Pour en bénéficier, il faut acheter un appartement neuf (ou un logement - incluant l'habitat individuel - à rénover), le louer vide de meubles à titre de résidence principale durant au minimum neuf ans, à un loyer inférieur d'au moins 15% à celui du marché. Côté fiscalité, l'avantage repose encore sur un mécanisme d'amortissement : il permet de déduire des revenus fonciers une fraction amortissable du prix du bien (hors valeur du terrain), à un taux annuel variant de 3,5 à 5,5%, selon le rabais de loyer consenti. La rentabilité nette ressort entre 3,5 et 4% par an, ce qui est très correct. Hélas, comme pour les meublés, les amortissements sont « imposés » à la revente. Pour que l'opération soit rentable, il faut appliquer l'une des stratégies permettant d'éviter la taxe sur la plus-value (lire plus haut). ♦



Le régime d'amortissement des biens neufs meublés est souvent plus profitable que l'ancien dispositif Censi-Bouvard, supprimé en 2023.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT DANS UNE RÉSIDENCE MEUBLÉE NEUVE À DESTINATION DES ÉTUDIANTS

DÉROULÉ DE L'OPÉRATION (1)	DONNÉES CHIFFRÉES	COMMENTAIRE
Prix d'achat du bien neuf en 2026	145 000 €	Achat d'un deux-pièces neuf via un prêt à 3,3% remboursable sur 15 ans, dans une résidence meublée pour étudiants située dans la ville de Lyon. La TVA à 20% est récupérée.
Loyer annuel garanti par contrat	4 230 €	L'exploitant de la résidence garantit à l'investisseur - pendant 11 ans (bail renouvelable) - un loyer annuel correspondant à 3,5% du prix (hors TVA) du logement meublé.
Charges annuelles déductibles des loyers	4 460 €	Sont déductibles chaque année : les intérêts générés par le prêt (46 645 euros sur 15 ans), la taxe foncière (650 euros) ainsi que les charges courantes (700 euros par an).
Amortissement annuel moyen sur 30 ans	3 220 €	Les murs (2) sont amortis sur 30 ans (3,33% par an) ; il faut donc déduire en moyenne 3 220 euros par an des loyers imposables. Le mobilier est amorti sur 10 ans (10% l'an).
Rendement annuel net de l'opération	4,48%	Le deux-pièces est revendu au cours de l'année 2056, soit 30 ans après sa date d'acquisition, au même prix. A noter : les loyers et les charges ont été revalorisés de 2% par an.

(1) L'opération est réalisée par un couple imposé à 41%. (2) Seul le bâti est amortissable, pas le terrain, lequel est estimé à 20% du prix. L'amortissement s'applique donc sur 96 667 euros (80% du prix payé, hors TVA récupérée).