

Oser l'immobilier locatif pour en récolter les fruits



Être propriétaire de sa résidence principale à la retraite est l'un des meilleurs moyens de s'y préparer. Ainsi, votre budget ne sera plus amputé d'un prêt ou d'un loyer à payer chaque mois. Autre piste, l'investissement locatif est très prisé des Français. Les 25-34 ans et les 50-64 ans le privilégient même aux placements financiers¹. Le principe ? On s'endette pour acheter un bien, dont les revenus locatifs viendront rembourser les traites du crédit. À terme, il pourra être revendu (avec une plus-value potentielle) ou loué pour compléter sa retraite.

Sélectionner soigneusement son acquisition est primordial pour être sûr de dégager une rentabilité suffisante : entre 3 et 4 % dans le neuf, 5 et 8 % dans l'ancien, estiment les professionnels. C'est loin d'être évident dans le contexte actuel. Les taux de crédit restent élevés, à 3,25 % sur dix ans et 3,45 % sur vingt ans selon le baromètre Empruntis, de septembre 2025. Après six trimestres de baisse, les prix des logements anciens sont repartis à la hausse au premier trimestre (+ 0,4 %) selon l'indice Notaires-Insee. C'est même + 0,7 % pour les appartements, cœur de cible d'un investissement locatif. Et ce n'est pas fini. « Ces trois derniers mois, les prix dans l'ancien ont augmenté de 3,1 %, pointe Michel Mouillart, porte-parole du baromètre des prix immobiliers LPI – iad. On constate des hausses dans 66 % des villes de plus de 40 000 habitants, contre 26 % il y a un an. » Autre point de vigilance : une réglementation toujours plus contraignante (encadrement des loyers, rénovation énergétique...). Les experts préconisent d'investir dans des villes moyennes aux prix abordables, telles que Mulhouse (Haut-Rhin), Saint-Étienne (Loire), Limoges (Haute-Vienne)... Celles de

taille plus importante, comme Metz (Moselle), Perpignan (Pyrénées-Orientales) ou Le Havre (Seine-Maritime) affichent aussi un bon rendement locatif, supérieur à 6 %². Certaines options permettent d'élargir la focale. La location en meublé, avec un bail de neuf mois, se révèle plus souple, et parfois plus rentable qu'une location classique. Illustration : vous achetez un studio ou un deux-pièces dans une ville étudiante, pour le louer de septembre à juin à la même personne, et passez en location saisonnière l'été, avec un loyer plus élevé. Autre piste : acquérir un bien en nue-propriété – en laissant la jouissance à un tiers (l'usufruitier) – pour profiter d'une décote. Vous n'aurez alors ni impôt à payer, ni souci de gestion, mais ne percevrez aucun loyer. Au terme du démembrement de propriété, à la retraite par exemple, vous récupérez la jouissance du logement et pourrez le louer.

Les SCPI, pour investir sans tracas

Acheter implique de s'occuper de son bien – gérer les travaux, prendre le risque d'avoir des impayés –, sauf à souscrire une assurance spécifique. Les SCPI sont une solution pour investir dans la pierre sans tracas. Ces sociétés civiles de placement immobilier gèrent un patrimoine locatif (bureaux, murs de magasins, entrepôts...) et restituent aux investisseurs une partie des loyers perçus. Pour préparer votre retraite, achetez des parts de SCPI à crédit autour de 45-50 ans, afin que la fin de l'emprunt corresponde peu ou prou à votre fin de carrière. « Les revenus perçus rembourseront en partie l'emprunt, le complément venant d'un effort d'épargne, explique Ivan Vagic, président de Wemo Reim, société spécialisée. L'objectif est de se construire un patrimoine retraite par l'effet de levier du crédit. » ■

FAUT-IL « RACHETER » DES TRIMESTRES ?

Pour muscler votre future pension, vous pouvez « racheter » jusqu'à douze trimestres, correspondant à des années d'études supérieures et/ou à des années incomplètes (moins de quatre trimestres validés). Ils s'ajouteront à ceux acquis durant votre carrière professionnelle, augmentant mécaniquement le montant de votre retraite. « Cette opération prend du sens autour de 50-55 ans, après un bilan approfondi de sa carrière pour bien en mesurer l'intérêt », conseille Marilyn

Vilardebo, présidente d'Origami & Co, société spécialisée dans les audits retraite. Le prix d'un trimestre, variable selon l'âge, l'option de rachat retenue et les revenus de l'intéressé(e), est un élément clé pour se décider. À 55 ans, par exemple, comptez entre 2980 euros et 5888 euros. La somme à déboursier – déductible du revenu imposable – doit être mise en regard avec le gain éventuel une fois à la retraite (par rapport à une situation sans rachat). À vos calculatrices !

1. Enquête 2025 AG2R - La Mondiale - Amphitéa - Le Cercle de l'épargne.

2. SeLoger, juillet 2025.