



Immobilier ou portefeuille, quel est le quatrième pilier idéal pour la pension?



©Eric Isselee

Un logement payé à la retraite réduit fortement les dépenses. Un portefeuille diversifié offrira sans doute un rendement supérieur. Immobilier et placements garantissent-ils la même sécurité financière?

MURIEL MICHEL

10 septembre 2026 12:05 | Mise à jour 13 septembre 2026 11:56

Le résumé

- Un logement payé à la retraite réduit sensiblement les dépenses, même si certains coûts liés à la propriété persistent.
- En théorie, un portefeuille diversifié peut constituer un 4^e pilier alternatif et offrir un rendement supérieur, mais en pratique, c'est une autre histoire...
- L'idéal est un mix des deux. Pour les générations futures, rester locataire sans se constituer un patrimoine significatif risque de représenter une menace pour le niveau de vie à la retraite.

On présente volontiers l'**immobilier** comme un 4^e pilier de pension. À la différence des trois autres piliers (pensions légale et complémentaire, épargne-pension), il **ne procure pas de revenu, mais permet de réduire sensiblement les dépenses de logement**. Le propriétaire devra en effet toujours supporter certains frais: précompte immobilier, charges, entretien, travaux et assurances.

"Le fait d'être propriétaire constitue une **protection financière très importante**. Ne plus payer de loyer revient à bénéficier d'un revenu implicite", résume Corentin Minne, associé fondateur de Pareto, conseiller en planification patrimoniale.

Les statistiques attestent d'ailleurs que le **risque de pauvreté parmi les plus de 65 ans qui sont propriétaires est nettement moins élevé que chez les locataires**. "La situation financière du locataire a en outre tendance à se détériorer au fil du temps, car son loyer est indexé et augmente souvent plus rapidement que sa pension légale", ajoute-t-il.

"Verser chaque mois, pendant des décennies, une somme équivalente à un remboursement d'emprunt hypothécaire suppose une discipline de fer de la part de l'investisseur mobilier."

CORENTIN MINNE
ASSOCIÉ FONDATEUR DE PARETO,
CONSEILLER EN PLANIFICATION
PATRIMONIALE.

Propriété vs investissement

L'immobilier joue indéniablement un rôle déterminant dans le maintien du niveau de vie à la pension. Cependant, **un locataire qui aurait investi régulièrement son épargne dans un portefeuille diversifié ne pourrait-il pas obtenir une sécurité financière comparable?**

"En théorie, un portefeuille de valeurs mobilières peut parfaitement faire office de 4^e pilier, voire procurer un avantage financier supérieur à celui de la propriété occupée", assure Corentin Minne.

Concrètement, c'est une autre histoire, car le comportement et les réflexes humains jouent. "Verser chaque mois, pendant des décennies, une somme équivalente à un remboursement d'emprunt hypothécaire suppose une **discipline de fer** de la part de l'investisseur mobilier. Sans compter qu'il **ne profitera pas de l'effet de levier** (lié à l'emprunt, NDLR)... sauf à prendre des risques considérables avec des produits financiers qui misent sur un tel effet", explique le planificateur financier.

A priori, **divers arguments plaident plutôt en faveur de la propriété**. Sa principale vertu est l'épargne forcée, automatique, pendant 25 ou 30 ans. Et s'il n'est pas exclu qu'un logement perde de la valeur, un portefeuille peut chuter de 30% lors d'un krach, ce qui risque d'amener l'investisseur paniqué à vendre au pire moment. Enfin, pas simple de continuer à gérer un portefeuille lorsqu'on atteint 85 ou 90 ans.

8 à 9%

PAR AN

Le MSCI World a historiquement rapporté 8 à 9% par an avant frais et fiscalité, mais ces performances ne sont pas garanties à l'avenir.

Des calculs théoriques à relativiser

Est-ce une raison pour en rester là et renoncer à toute comparaison objective? Certainement pas. Alors venons-en aux calculs (théoriques).

Selon les simulations effectuées par Corentin Minne, **un bien acheté 300.000 euros, dont la valeur augmente de 3% par an, vaudrait environ 728.000 euros après 30 ans. Le même montant investi dans un portefeuille mondial rapportant 7% net par an atteindrait environ 2,28 millions d'euros — ou 1,72 million avec un rendement de 6%.**

"À long terme, le MSCI World a historiquement rapporté environ 8 à 9% par an avant frais et fiscalité, mais ces **performances ne sont pas garanties à l'avenir**", justifie-t-il. Il s'agit en effet de rendements plutôt affriolants.

Cette comparaison est en outre **théorique**, dans la mesure où **peu de ménages disposent de 300.000 euros à investir, alors qu'ils sont en mesure d'acheter un logement à ce prix en contractant un crédit.** "La comparaison pertinente oppose donc généralement l'achat avec un apport limité au fait de rester locataire et d'investir la différence", nuance Corentin Minne.

En résumé: pour deux ménages qui épargnent un montant identique chaque mois, **l'immobilier offre davantage de sécurité psychologique et une protection contre le coût du loyer, tandis que le portefeuille diversifié offre historiquement un rendement supérieur, mais plus volatil.**

Pour un futur retraité, le meilleur des mondes consiste en un mix des deux. "C'est d'ailleurs cette combinaison qui, historiquement, a permis aux Belges de maintenir un niveau de vie confortable à la retraite, malgré un système de pension peu généreux."

"Le ménage qui reste locataire sans constituer un patrimoine financier significatif combinera une pension relativement plus faible, un loyer à payer et peu d'actifs. Ce scénario constitue la véritable menace pour le niveau de vie futur des retraités."

CORENTIN MINNE
ASSOCIÉ FONDATEUR DE PARETO

L'accès à la propriété se complique

Ce fonctionnement vertueux risque pourtant de ne plus tenir la route. De récentes études révèlent que les logements construits récemment sont ceux dont le taux d'occupation par le propriétaire est le plus faible: 57,2% pour ceux construits entre 2011 et 2020, contre 70% pour ceux construits dans les années 1980 et 1990.

Signe que l'accès à la propriété se complique pour les générations futures? Elles risqueraient dans ce cas de perdre l'amortisseur qui a permis à de nombreux retraités de compenser un taux de remplacement de pension parmi les plus bas d'Europe occidentale. Et ce,

alors que, selon le Comité d'études sur le vieillissement, le rapport entre la pension brute moyenne et le revenu brut moyen au travail sera, en 2070, encore inférieur d'environ 13% à celui de 2025.

"Le problème des générations actuelles est que les jeunes n'achètent pas davantage et n'investissent pas forcément davantage", observe le spécialiste en planification. Le ménage qui reste locataire sans constituer un patrimoine financier significatif combinera une pension relativement plus faible, un loyer à payer et peu d'actifs. "Ce scénario constitue la véritable menace pour le niveau de vie futur des retraités", conclut Corentin Minne.