

Immobilier 2026 : quelle place dans votre stratégie patrimoniale ?

COMPRENDRE LE RÔLE RÉEL DE L'IMMOBILIER DANS VOS DÉCISIONS



*« EN IMMOBILIER, CE N'EST PAS LE SUPPORT QUI FAIT LA DIFFÉRENCE...
C'EST LE RÔLE QU'IL JOUE DANS VOTRE STRATÉGIE. »*

L'immobilier reste un pilier majeur dans la construction d'un patrimoine. Mais aujourd'hui, le choix ne consiste plus seulement à « acheter un bien » ou à « détenir des parts de SCPI ».

Deux investisseurs peuvent placer le même montant dans l'immobilier... **et obtenir des résultats très différents.** La différence ne vient pas du support lui-même, mais du cadre retenu : fiscalité, horizon, rôle du projet dans leur stratégie globale.

- Certains recherchent des revenus complémentaires rapidement.
- D'autres veulent préparer la retraite.
- D'autres encore souhaitent sécuriser leur patrimoine ou organiser sa transmission.

Avant même de parler d'investissement, la première question est donc souvent la plus simple : **« Quel rôle l'immobilier doit-il jouer dans votre stratégie patrimoniale ? »**

LES 3 LOGIQUES QUI CHANGENT UN PROJET IMMOBILIER

COMPRENDRE CE QUE VOUS ATTENDEZ RÉELLEMENT DE L'IMMOBILIER



GÉNÉRER DES REVENUS RAPIDEMENT

Ici, l'immobilier sert avant tout à produire des revenus visibles rapidement.

Cela peut passer par :

- Un investissement locatif direct
- Des SCPI détenues en direct

Ces solutions permettent de créer des revenus rapidement, mais impliquent souvent une fiscalité immédiate et une lecture plus directe de la performance.



CONSTRUIRE DU CAPITAL POUR PLUS TARD

Ici, l'objectif n'est pas de générer du revenu aujourd'hui, mais de préparer un capital pour l'avenir.

Cette logique repose souvent sur :

- Pas de fiscalité aujourd'hui
- Une stratégie orientée capitalisation
- Un investissement pensé dès le départ pour l'horizon long.



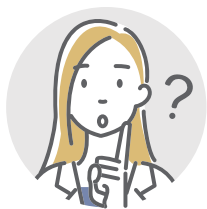
STRUCTURER SON PATRIMOINE GLOBAL

Ici, l'immobilier n'est plus seulement un placement : il devient un outil d'organisation patrimoniale.

Cela peut passer par :

- Préparer la transmission
- Rééquilibrer la répartition des actifs
- Organiser la détention dans le temps

Ici, le rendement n'est pas le seul critère. C'est la cohérence globale qui guide les choix.



LES ERREURS LES PLUS FRÉQUENTES

01. Commencer par le support plutôt que par l'objectif

On cherche « où investir », alors que la vraie question est d'abord « pourquoi ? ».

02. Se focaliser uniquement sur le rendement affiché

Fiscalité, durée de détention et mode d'investissement peuvent modifier fortement le résultat réel.

03. Penser qu'un bon investissement suffit

Un investissement peut sembler pertinent isolément, mais incohérent dans l'ensemble.

04. Chercher la solution parfaite

A vouloir tout optimiser, on finit souvent par retarder la décision... ou choisir une stratégie trop complexe.

05. Sous-estimer l'impact de la fiscalité future

Un investissement rentable aujourd'hui peut devenir moins performant si la fiscalité n'est pas anticipée.

06. Décider seul, sans cadre patrimonial global

L'immobilier devient alors une succession de décisions plutôt qu'une trajectoire construite.

LES ÉTAPES D'UNE DÉCISION IMMOBILIÈRE COHÉRENTE

Objectif

Pourquoi investir ?

- Générer des revenus
- Préparer l'avenir
- Transmettre



Contraintes

Dans quel cadre ?

- Fiscalité
- Horizon
- Endettement



Rôle de l'immobilier

Quelle logique privilégier ?

- Revenu immédiat
- Capitalisation long terme
- Organisation patrimoniale



Choix de la solution

Support / Fiscalité / Cadre

Le regard du CGP

Aide à clarifier les priorités patrimoniales



Analyse la fiscalité, l'horizon et les risques



Vérifie la cohérence avec le patrimoine global



Orienté vers la solution la plus cohérente



« C'est ce travail d'analyse préalable qui permet à un investissement immobilier d'être réellement cohérent et performant dans le temps. »

Vous avez besoin d'être accompagné dans votre investissement immobilier ?

CONTACTEZ-NOUS !