

6/10/2010

 **TRIBUNES > OLIVIER GRENON-ANDRIEU**  
*Les experts s'expriment sur l'Internaute Magazine*

---

**LA TRIBUNE DE OLIVIER GRENON-ANDRIEU**

### Retraite : quelles alternatives en 2011?

*Le projet de réforme des retraites, actuellement discuté au Sénat, laisse présager un départ plus tardif à la retraite ainsi qu'une réduction du montant des retraites futures au fil des ans, compte tenu du déséquilibre entre actifs et retraités qui s'accroît. Dans ce contexte, il est plus nécessaire que jamais d'anticiper et de prendre en main son avenir financier sur le long terme. Tour d'horizon des placements les plus populaires pour des revenus réguliers à l'heure de la retraite.*

(06/10/2010)

La réforme des retraites présentée par le gouvernement comprend plusieurs changements majeurs. Les principaux sont l'allongement de l'âge légal de départ à la retraite de 60 à 62 ans et le départ avec bénéfice d'une retraite à taux plein reculé de 65 à 67 ans. Important également : l'effort de rapprochement des règles entre public et privé. Le discours est alarmiste sur le montant prévisible des retraites futures qui pourrait considérablement se réduire au fil des ans, compte tenu du déséquilibre grandissant entre actifs et retraités dont l'espérance de vie s'accroît inexorablement. Comment vivre la dernière partie de sa vie dans de bonnes conditions financières ? C'est une question à laquelle il faut aujourd'hui réfléchir le plus tôt possible afin de mettre en place une réponse appropriée. Prendre en main son avenir financier sur le long terme devient une nécessité.

Quels placements financiers faut-il effectuer pour percevoir, à l'heure de la cessation d'activité, des revenus réguliers destinés à compléter une retraite peau de chagrin ? Deux directions sont à privilégier : les produits d'épargne investis en valeurs mobilières et distribuant, à terme, une rente viagère et les investissements immobiliers procurant des revenus locatifs.

### Les rentes viagères

Si des investissements financiers bien gérés peuvent représenter une source de revenus à l'heure de la retraite, la seule garantie de percevoir jusqu'au décès un montant déterminé à l'avance, passe par une rente viagère.

#### L'assurance-vie avec sortie en rente viagère

Placement financier plébiscité par les Français depuis de nombreuses années, l'assurance vie représente une bonne façon de se constituer une retraite complémentaire. L'idée est simple : une épargne régulièrement versée sur un contrat multisupports (l'argent est investi dans des fonds en euros, en actions ou en obligations) se capitalise pour se transformer, à terme (le choix entre capital ou rente s'effectue lors du dénouement du contrat), en rente viagère. Afin de ne pas « oublier » de placer ses économies sur le contrat, mais aussi pour lisser les risques (conjonctures d'investissements variées), le versement programmé s'avère la solution la plus efficace. Tous les 10 du mois, par exemple, 100 €, 200 € ou plus sont automatiquement virés sur le contrat. Cet argent est ensuite placé sur des véhicules financiers plus ou moins risqués

selon le choix du souscripteur. Fonds en actions pour les plus téméraires, fonds en euros pour les plus prudents... qui représentent la grande majorité des investisseurs. Or, s'il est raisonnable de sécuriser une partie de ses actifs mobiliers, il est dommage de ne pas chercher à en tirer de meilleurs rendements, d'autant plus que les risques sont souvent moins importants qu'on ne l'imagine.

D'abord parce que la durée de vie du contrat est censée être longue et donc permettre une valorisation régulière des actifs avec gommage des périodes basses. Ensuite, parce que l'investissement dans des fonds en actions peut, lui aussi, compte tenu de la grande souplesse des contrats nouvelle génération, être maîtrisé un minimum. Par exemple, le souscripteur peut panacher ses placements entre plusieurs fonds présentant différents niveaux de risques. Il peut aussi gérer activement ses placements et déplacer le curseur « risque » dans le temps : plus il approchera de la retraite, plus il choisira des investissements sécurisés.

Les possibilités très étendues des contrats actuels, pour qui gère activement son contrat, font de l'assurance-vie un produit idéal pour se préparer une retraite complémentaire.

#### **Fiscalité**

*Pas d'avantage à l'entrée car le souscripteur a le choix de la sortie : capital ou rente. Les sommes investies sont partiellement défiscalisées à la sortie, si la durée de détention excède huit ans. La rente est fiscalisée pour une fraction de son montant fixée forfaitairement d'après l'âge du crédirentier lors de l'entrée en jouissance de la rente. Par exemple, si ce dernier est âgé de plus de 69 ans seulement 30% du montant de la rente est imposé.*

#### Les complémentaires retraites

Autres produits retraite par excellence : les complémentaires retraites comme les Plans d'épargne retraite populaire (PERP) et les contrats Madelin, réservés aux professions libérales. Investie également sur des fonds choisis par le souscripteur, l'épargne se capitalise pour se transformer en rente viagère au moment du départ en retraite. Contrairement à l'assurance vie où les fonds sont disponibles pendant toute la durée de cotisation, les sommes investies dans un PERP ou un contrat Madelin sont bloquées jusqu'au départ en retraite. Il n'y a donc pas de transmission possible du capital, le cas échéant. Ce qui peut apparaître comme un inconvénient se révèle parfois être un avantage chez ceux qui sont plus « fourmi que cigale » au cours de leur vie active. Avec un PERP ; l'épargne que l'on a accumulé et qui n'a pas pu être retirée (et dépensée !), se révèle fort utile au moment de la retraite...

#### **Fiscalité**

*Avantage à l'entrée : cotisations déductibles de l'impôt sur le revenu. Rente viagère imposable avec abattement de 10%.*

### **Les revenus locatifs immobiliers**

Grand classique également des produits choisis par les Français pour préparer leur retraite, et à juste titre : l'immobilier locatif. Dans ce domaine, de nombreuses possibilités existent. La possibilité d'acheter à crédit ajoute un attrait supplémentaire au secteur de l'immobilier.

Les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers. Par ailleurs, compte tenu du niveau historiquement bas des taux d'intérêt, des épargnants peuvent tirer profit de revenus locatifs plus élevés que les intérêts du crédit. Enfin, tout crédit étant assorti d'une assurance décès-invalidité, il représente un véritable outil de prévoyance familial. En cas de décès de l'un des emprunteurs (avec une assurance souscrite à 100% sur chacun des membres du couple), le bien est entièrement payé.

A noter que le choix d'un crédit in fine plutôt qu'amortissable, peut s'avérer fructueux, compte tenu, là aussi, du faible niveau des taux d'intérêt : un contrat d'assurance vie, par exemple, souscrit en parallèle, peut largement dépasser, à terme, le capital à rembourser.

### Logements classiques, anciens ou neufs (Scellier)

Acheter un logement, ancien ou neuf, et le louer pour en tirer des revenus : c'est simple et efficace. A condition bien sûr, que le logement ait, au départ, été choisi dans un quartier bénéficiant d'un marché locatif dynamique.

Si les logements anciens apportent de meilleurs rendements (achetés moins chers, ils se louent quasiment au même prix que les logements neufs), les logements neufs présentent l'avantage d'être aux normes (revente plus facile à terme) et d'engendrer moins de frais d'entretien. Ces derniers offrent aussi la possibilité de bénéficier d'un dispositif fiscal très attractif : la loi Scellier. A condition de s'engager à louer son logement pendant au moins neuf ans à un loyer encadré, le prix du bien est réduit de 25%, via une réduction d'impôt étalée sur plusieurs années. Les achats de logements « Scellier » se multiplient actuellement car le gouvernement a prévu de réduire les avantages du dispositif dès l'an prochain. Ceux qui souhaitent un appartement classique doivent se décider avant fin octobre car les enregistrements des actes par les notaires doivent être effectués avant le 31 décembre 2010. Après cette date, une autre solution existe pour acheter du Scellier jusqu'à la fin de l'année : la souscription de parts de SCPI Scellier.

A noter enfin que ce dispositif n'est éligible qu'aux personnes fiscalement domiciliées en France.

### ***Fiscalité***

*Imposition des revenus fonciers selon le régime commun d'imposition. La Plus-value sera exonérée d'impôt si le bien a été conservé plus de 15 ans.*

### SCPI, la pierre papier

Les épargnants allergiques aux soucis de gestion et rebutés par l'achat d'un logement locatif en direct peuvent se tourner vers une alternative séduisante : la souscription de parts de Sociétés civiles de placement immobilier. Les SCPI sont des sociétés civiles ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, pour le compte de leurs associés, porteurs de parts.

Investies en logements ou en locaux commerciaux (bureaux et commerces) locatifs, les SCPI procurent à leurs détenteurs des revenus réguliers et comportent de multiples avantages.

Les SCPI sont éligibles aux résidents et demeurent également l'investissement privilégié des non-résidents.

## *Fiscalité*

*Imposition des revenus fonciers et, le cas échéant, des revenus mobiliers sur les revenus tirés des actifs financiers de la SCPI. Impôt forfaitaire de 16 % + prélèvements sociaux sur la plus-value, mais exonération prévue pour plus de 15 ans de détention.*

### Résidences avec services, statut LMNP

Meublés, les logements achetés dans des résidences avec services (touristiques, étudiantes, d'affaires ou médicalisées) procurent, eux aussi, des revenus réguliers à leurs propriétaires. Le rendement est sécurisé par une garantie donnée par le gestionnaire de l'établissement pour une durée allant de neuf à douze ans. Le choix d'une résidence de qualité dont la fréquentation sera optimale est toutefois primordial pour ne pas risquer de voir le gérant revenir sur les conditions de sa garantie. Effectué dans de bonnes conditions, ce placement représente donc une bonne réponse à un besoin de revenus récurrents. Des résidences étudiantes situées au coeur de domaines universitaires ou des établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ne désemplissent jamais. Le marché des EHPAD est porteur : l'allongement de la durée de vie implique un besoin grandissant de maisons de retraites. Guère de risque de manque de locataires dans ces conditions. Cela ne dispense pas, là encore, de choisir son EHPAD avec soin car une bonne construction et des gestionnaires rigoureux garantissent la pérennité d'établissements sous haute surveillance publique.

## *Fiscalité*

*Récupération de la TVA à l'entrée. Statut du LMNP. Régime BIC (Bénéfices industriels et commerciaux) pour les revenus locatifs. Plus-value imposée à l'IR avec exonération pour plus de 15 ans de détention du bien au même titre que de l'immobilier classique.*

*Dispositif éligible aux non-résidents fiscaux français.*

Olivier Grenon-Andrieu

Copyright 2010 Benchmark Group - 69/71 Avenue Pierre Grenier, 92517 Boulogne Billancourt CEDEX, France