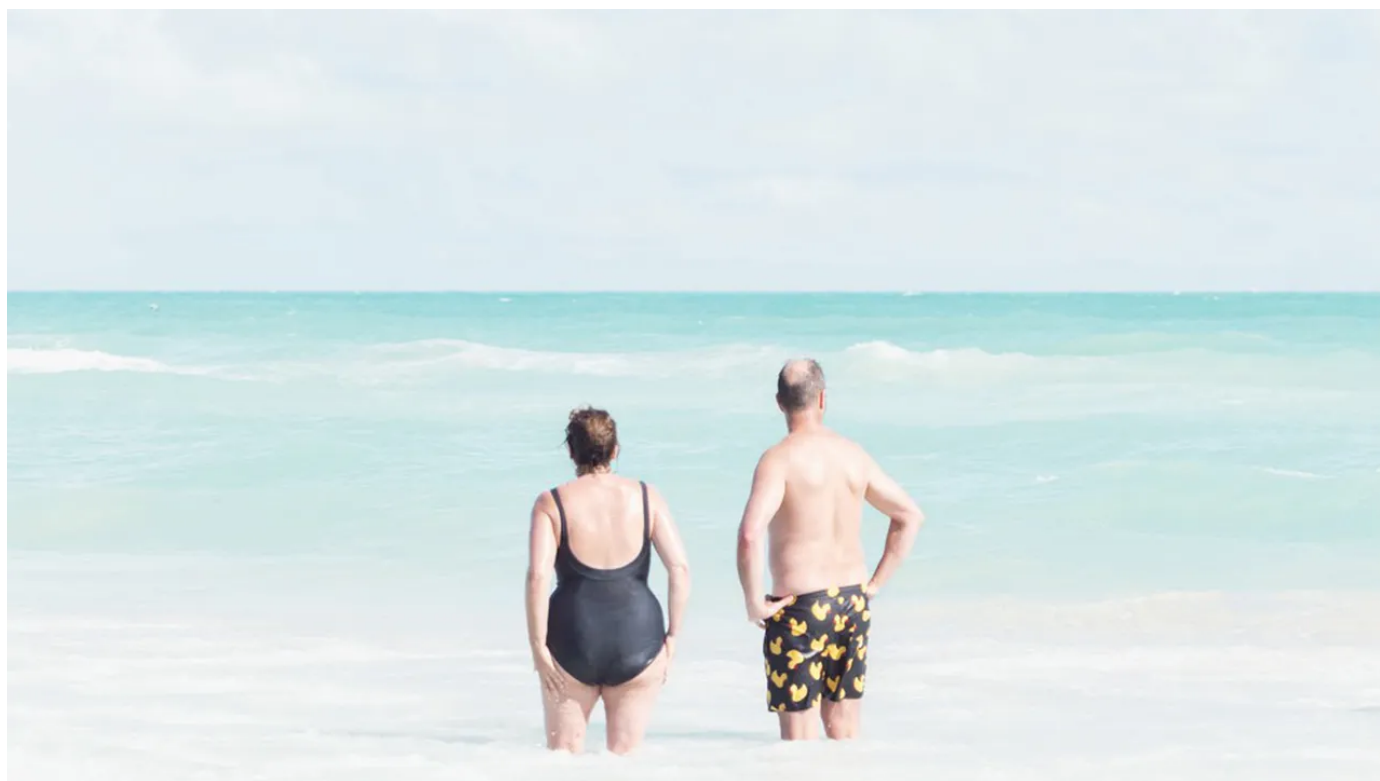


**PERSO**

# Retraite : les trois règles d'or pour bien s'y préparer

Se constituer un capital ou des revenus complémentaires pour vivre plus sereinement sa retraite, c'est possible. A condition de faire les bons choix au bon moment. Tour d'horizon des possibilités à explorer, classiques ou encore peu connues comme le nouveau PER ou le viager libre.



Le photographe américain David Behar a fait de la plage son principal sujet de travail. Sa série « The Standing Water » se concentre sur les seniors observés sur les plages de Miami, en Floride. (David Behar)

Publié le 9 oct. 2020 à 6:02

Les sondages sont unanimes : rares sont les personnes actives qui, à l'approche de leur retraite, ont une idée vraiment précise de ce qu'elles percevront le moment venu. A l'échéance, les déconvenues sont légion, d'autant que le taux de remplacement - le pourcentage de son revenu d'activité que conserve un salarié - a tendance à être de moins en moins avantageux. Se constituer soi-même un complément de retraite

apparaît donc indispensable et, dans l'idéal, en s'attaquant au problème le plus tôt possible. Même si mieux vaut tard que jamais ! Les trois chantiers à conduire.

## **Chantier 1 : optimiser sa pension de retraite légale**

Préparer sa retraite signifie d'abord tout mettre en oeuvre, au cours de sa carrière ou au moment de la liquidation, pour percevoir le moment venu ce à quoi l'on a droit de la part des caisses de retraite. La première précaution, une évidence mais qu'il convient de rappeler, est de conserver précieusement ses bulletins de salaire, ses relevés d'allocations chômage, ses indemnités de Sécurité sociale, ses contrats de travail... Pas toujours simple, surtout quand on déménage fréquemment. Scanner et conserver au fur et à mesure ces papiers dans un coffre numérique peut être une bonne solution. La seconde est de contrôler régulièrement que tous les salaires sont bien pris en compte et de vérifier que le bilan envoyé tous les cinq ans à partir de 35 ans par l'assurance retraite de la Sécurité sociale est bien complet et à jour.

---

### **Epargne retraite post-Covid : cinq raisons d'ouvrir un PER**

#### **Le PER, un plan multi usage**

---

Il est alors temps d'évaluer sa future pension de retraite via les simulations proposées par des sites Internet (comme [www.lassuranceretraite.fr](http://www.lassuranceretraite.fr) de la Sécurité sociale) qui estiment la future pension en fonction de paramètres comme l'évolution future prévisible des revenus (stagnation, baisse, hausse) et l'âge de la cessation d'activité à taux plein. Un calcul fort utile pour se faire une première idée... et se rendre compte qu'une action personnelle est nécessaire pour accroître ses revenus une fois à la retraite.

Pour ceux dont la vie professionnelle n'a pas été un long fleuve tranquille - mélange de statuts différents publics et privés, de salariat et d'entrepreneuriat, employeurs multiples - une aide extérieure peut s'avérer judicieuse, sinon indispensable. Nombre de sociétés d'expertise des droits à la retraite proposent d'accompagner les futurs retraités en les informant sur les pensions auxquelles ils peuvent prétendre et les opportunités susceptibles de les accroître.

*« Les caisses de retraite sont nombreuses, aucune ne fonctionne de la même manière et il n'y a aucun lien entre elles, indique Marilyn Vilardebo, présidente de la société Origami & Co, créée en 2017. Nous reconstituons la carrière de nos clients, nous traquons les anomalies d'enregistrement - on en trouve toujours ! - et nous utilisons toutes les particularités réglementaires qui existent pour bonifier leurs droits à la retraite. Par exemple, nous attirons leur attention sur des opportunités à saisir comme le rachat de trimestres à prix attractif, la possibilité de prendre une retraite progressive... Enfin, nous les aidons à répondre à une question clé : quel est le meilleur moment pour déclencher ma retraite ? Selon la date, les règles de cumul emploi-retraite ou les montants de pension sont différents. »*

Un bémol quand même sur ces accompagnements souvent utiles : seuls les droits à la retraite français sont concernés. Ceux acquis à l'étranger doivent être recherchés par ailleurs et si aucune convention bilatérale n'existe, ils ne sont pas pris en compte en France, ce qui est préjudiciable pour le calcul du nombre de trimestres travaillés ! Les actifs expatriés durant une partie de leur carrière doivent donc être particulièrement attentifs à la préparation de leur retraite.



Extrait de la série « The Standing Water » du photographe et directeur artistique David Behar. David Behar

## Chantier 2 : connaître les produits adaptés à la retraite

Certains produits d'épargne conviennent mieux que d'autres pour préparer son panier retraite. Conservés sur le long terme, ils sont les plus aptes à générer de la plus-value et des revenus relativement sécurisés. Ainsi, le premier réflexe de la grande majorité des Français entrant dans la vie active, c'est l'immobilier. La pierre fait figure d'actif concret et rassurant. Mais attention, cependant, à avoir le bon tempo.

### • **Résidence principale : pas forcément en début de la vie active**

Chacun a dans l'idée que devenir propriétaire de sa résidence principale est la première brique d'une stratégie retraite. Les avantages sont indéniables : une épargne forcée financée à crédit qui aboutit à un capital disponible lors de la retraite et, surtout, l'absence de loyers à payer au moment où les revenus baissent.

Pour les résidents des métropoles aux prix immobiliers élevés, le calcul est clair : la revente du logement dégagera, par exemple, de quoi financer l'achat d'un logement principal à prix plus abordable en changeant de lieu ou en diminuant la surface tout en disposant d'un capital complémentaire. Alors, oui, posséder sa résidence principale à l'heure de la retraite est une bonne chose. Mais est-il besoin de commencer par un tel achat quand on réside dans une ville où l'immobilier touche les sommets ? Pas sûr. « *De plus en plus de jeunes actifs citadins n'achètent pas leur résidence principale, explique Patrick Chappey, associé fondateur de Gererseul.com, car dans ce cas ils ne pourraient disposer de la surface souhaitée. Ils louent un logement plus grand et achètent, en revanche, un petit logement qu'ils mettent en location, ce qui va leur permettre de se constituer l'apport pour l'achat d'une future résidence principale ou la constitution d'un patrimoine immobilier en vue de leur retraite.* » Dans ce cas, le choix d'un logement ancien en bon état (attention aux contraintes de travaux liées à la performance énergétique !), à l'heure où la facture fiscale n'est encore pas trop lourde, se justifie.

### • **Immobilier locatif direct, entre 30 et 50 ans**

En général, le salaire s'élève avec l'âge. Il peut alors devenir intéressant de se tourner vers le neuf, plus cher à l'achat que l'ancien mais aux normes les plus récentes, ou vers l'ancien avec travaux. Ces deux voies offrent des possibilités de déductions d'impôt avec les dispositifs Pinel et Denormandie. Bien sûr, il faut garder en tête que ces avantages fiscaux sont conditionnés à des durées de location ainsi que des plafonds de loyer et aux ressources des locataires.

« Si la défiscalisation est un atout évidemment recherché de l'immobilier locatif, elle ne doit, en aucun cas, être la seule motivation sous peine d'entraîner des comportements contre-productifs, indique Philippe Lauzeral, directeur général délégué de Stellium, un expert en solutions patrimoniales. Par exemple, la revente des biens quelques années seulement après l'achat, parfois six ans, en liaison avec la contrainte de conservation la moins forte, alors que l'immobilier est un actif de long terme, idéal pour procurer des revenus complémentaires à la retraite. »

« Via l'achat à crédit, avec les taux bas actuels, ajoute Stéphane Debair, directeur général et cofondateur du groupe Selexium, la formule est encore plus attractive en raison de la possibilité de déduction des intérêts d'emprunt et de la prévoyance attachée à l'assurance décès-invalidité. C'est un point souvent négligé mais très important, pouvant permettre, le cas échéant, à la famille, de bénéficier d'un capital qui pourra être utilisé au moment de la retraite du conjoint survivant. Une assurance décès à moindre coût, en quelque sorte... »

### • **Le viager, à étudier au moment de la retraite**

Encore peu utilisée, la vente en viager est pourtant un produit intéressant pour ceux qui se retrouvent, à l'âge de la retraite, sans revenus suffisants. Viagère (versée à vie), la rente permet de faire face à l'augmentation des besoins financiers à l'heure du troisième et du quatrième âge. Cette formule, à l'inverse de ce qu'on pense généralement, peut aussi intéresser les personnes ayant des héritiers. « De nombreux parents donnent le bouquet (capital payé au départ) à leurs enfants, note Sophie Richard, fondatrice de Viagimmo. Sans cette vente en viager, ils n'auraient pas pu les aider. Le viager est aussi mieux accepté par les enfants désireux de permettre à leurs parents de continuer à vivre chez eux, et qui n'oublie pas que l'entraide est une obligation légale qui marche dans les deux sens ! Nombreux sont ceux qui ne pourraient pas forcément participer au financement de services à domicile ou d'une maison de retraite pour leurs parents. » A étudier aussi, le viager « libre » qui peut se révéler judicieux (voir encadré).

## Du bon usage du viager libre

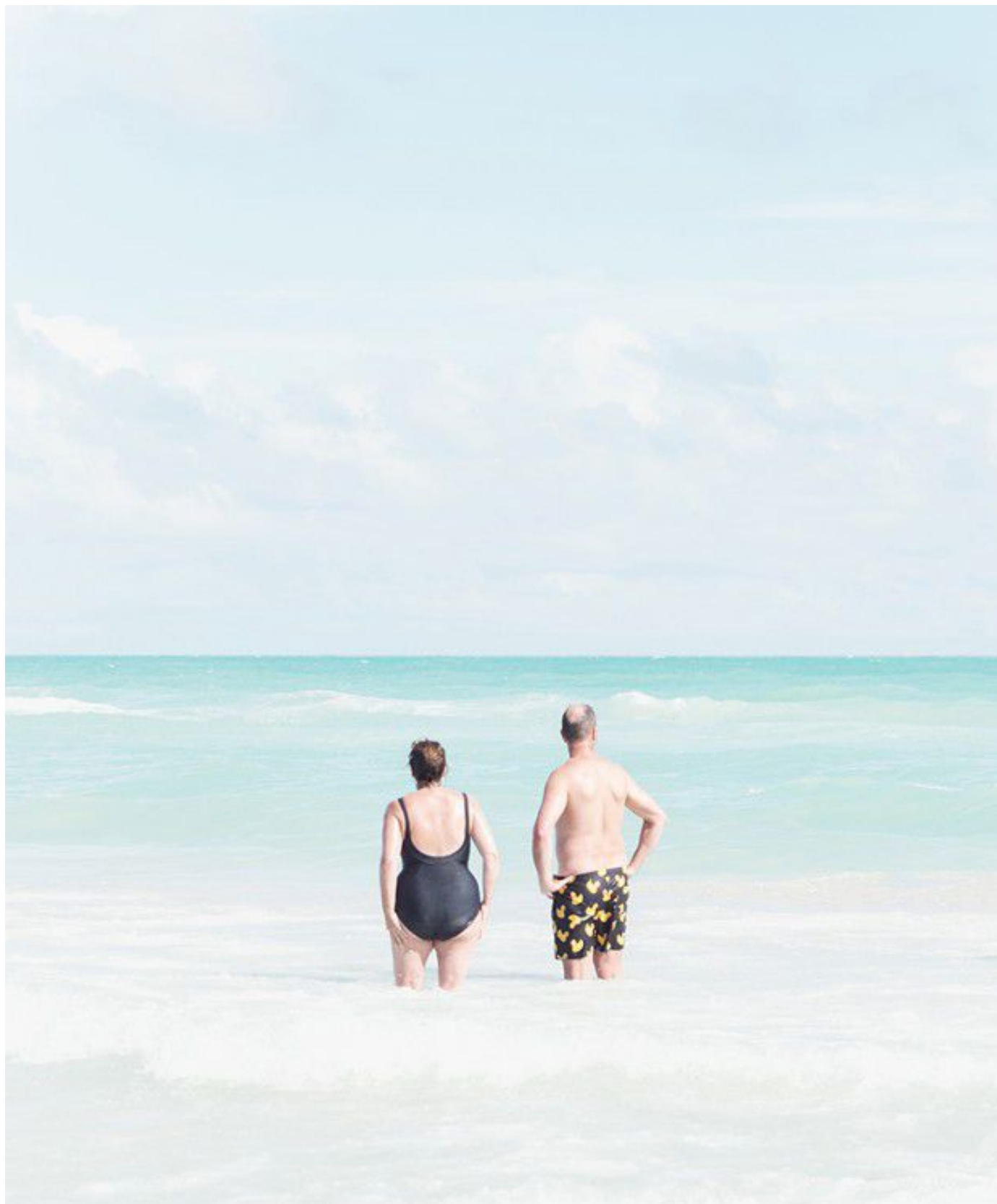
M. C. a 72 ans. Après une grande partie de sa vie professionnelle effectuée en Allemagne (à son compte), sa pension de retraite française est faible. En 2019, il

décide d'acheter un studio aux Sables-d'Olonnes pour 85.000 euros qu'il revend immédiatement en viager libre (non occupé par lui) à une investisseuse de 50 ans. Celle-ci lui verse un capital (bouquet) de 10.000 euros et une rente mensuelle viagère de 600 euros. *« Pour moi, c'était la meilleure solution, témoigne-t-il. Si j'avais loué ce studio, il m'aurait rapporté un loyer mensuel de 380 euros duquel j'aurais dû retirer les impôts fonciers, les charges de copropriété et les divers frais liés à l'entretien du logement, à un changement de locataire, à une vacance locative, à un impayé de loyer... En viager, je suis dégagé de tout souci de gestion. Ma rente, revalorisée chaque année, bénéficie d'un abattement fiscal de 66 %. »* De son côté, la propriétaire du studio le loue et abaisse ainsi la charge de la rente à verser au vendeur.

### • Les SCPI, à tout âge

Autre produit retraite par excellence dans l'immobilier : les SCPI, ou « pierre papier », qui offrent l'avantage de pouvoir entrer avec des fonds moins importants et, depuis quelque temps, de programmer des versements réguliers, pour investir à différents moments des cycles de marché : *« Cela permet de sécuriser le placement en lissant la performance dans le temps, indique Nicolas Van Den Hende, directeur de l'épargne chez Sofidy. Investies dans des actifs immobiliers diversifiés y compris à l'étranger, les SCPI sont appréciées car, dégageant l'épargnant de tout souci de gestion, elles procurent des rendements satisfaisants : les résultats 2020 devraient approcher ceux de 2019 malgré la crise sanitaire, soit environ 4 %. Elles sont souvent achetées en vue de compléments de revenus à l'heure de la retraite »* (voir tableau).

Commercialisée depuis le 15 septembre dernier, la dernière SCPI créée, « Optimale » (Consultim AM), se targue ainsi d'avoir tiré des leçons de la crise sanitaire en s'engageant dans une stratégie d'investissement collant aux nouveaux enjeux de société avec des achats d'actifs de proximité loués à des locataires fonctionnant en circuit court, rayonnant localement ou d'utilité locale.



Extrait de la série « The Standing Water » du photographe et directeur artistique David Behar. David Behar

### • **La finance, via l'assurance-vie, pour booster les rendements**

Connue de nombreux épargnants, l'assurance-vie, peut, elle aussi, générer, à l'heure de la retraite, un capital et/ou des revenus réguliers qui peuvent même prendre la forme de rente viagère. Un produit indispensable pour préparer sa retraite, qui présente, en



plus, les avantages d'offrir une sortie non imposée (totalement ou partiellement), après huit ans de détention, des rachats partiels possibles en cours de contrat et une transmission aux héritiers avantageuse sur le plan fiscal. Attention cependant à l'idée fautive du contrat d'assurance-vie qui bloquerait les fonds pendant huit ans... Non, l'argent peut bien être retiré à tout moment mais la fiscalité sera simplement moins avantageuse.

---

## **Assurance-vie : les fonds en euros vont-ils sombrer ?**

### **Assurance-vie : les bons arbitrages de rentrée**

---

Via, là encore, des versements programmés réguliers et une conservation sur une longue durée (à souscrire, donc, le plus tôt possible, entre 30 et 55 ans), le risque de perte en capital est amoindri. « *En vue de la retraite, explique Marion Chapel-Massot, fondatrice de DeCarion Gestion Privée, les assureurs gèrent les contrats au cas par cas. Largement investis en actions - plus risquées, mais aussi plus rémunératrices - lorsque le détenteur est jeune, les contrats se sécurisent de plus en plus à l'approche de l'âge de la retraite. La majorité des actifs sont alors réorientés vers des fonds en euros ou du monétaire. C'est la bonne stratégie. Il est déraisonnable de tout placer en fonds en euros alors que l'on dispose de nombreuses années devant soi pour profiter de rendements boursiers intéressants. Il sera bien temps de tout sécuriser en fin de parcours !* »

### **• Le nouveau PER pour s'assurer des revenus à vie**

Certains prédisent que l'assurance-vie va se faire « cannibaliser » par le PER, le Plan épargne retraite créé en 2019, via la loi Pacte... Ce serait dommage ! Les deux produits ne sont pas concurrents, mais parfaitement complémentaires. D'un côté, un contrat d'assurance-vie entièrement liquide (l'argent est constamment disponible) et avantageux en termes successoraux ; d'un autre, un PER dédié à la préparation financière de sa retraite, bénéficiant d'une souplesse et d'avantages fiscaux attractifs.

Rappelons que le PER (à dénouer au moment de la retraite, mais qui peut être souscrit à n'importe quel moment de la vie) remplace désormais définitivement les anciens plans d'épargne retraite, lesquels peuvent cependant être conservés mais ne peuvent plus être créés. Il se décline sous trois formes : le PER individuel et deux PER d'entreprise. Le PER individuel succède au Perp et au contrat Madelin, le PER

d'entreprise collectif succède au Perco et le PER d'entreprise obligatoire succède au contrat « article 83 ». A noter que toute l'épargne accumulée sur ces anciens plans peut être transférée sur les nouveaux PER. *« Attention ! Si la transférabilité peut être attractive (gestion simplifiée), cela ne doit pas être systématique, avertit Olivier Rozenfeld, président de Fidroit, les tables de mortalité, les performances et la fiscalité des anciens produits peuvent parfois être préférables. »* Un bilan s'impose donc avant de céder aux sirènes des vendeurs de PER enclins à récupérer tous les fonds...

---

## PER et assurance-vie : le jeu des 7 différences

### Epargne retraite : tout ce qu'il faut savoir avant de souscrire un PER

---

*« La grande nouveauté du PER unique, explique Christophe Eglizeau, directeur général de Natixis Interépargne, c'est d'abord la possibilité élargie de sortie totale en capital, au moment de la retraite. Le souscripteur bénéficie aussi de possibilités de sorties anticipées démultipliées. L'achat d'une résidence principale, par exemple, justifie désormais un retrait anticipé. Enfin, troisième nouveauté du PER : les versements volontaires sont, par défaut, déductibles du revenu imposable. »* Les cotisations peuvent aussi être imposées à la sortie, de façon très allégée.

*« Cette double possibilité est intéressante, note Christian Carrega, directeur général de Préfon dont le produit Préfon-Retraite dédié aux fonctionnaires a été transformé en PER. En début de carrière, les contribuables les moins imposés peuvent épargner une somme modique chaque mois en choisissant la fiscalité à la sortie, puis, lorsque leurs revenus progressent, ils changent de braquet fiscal en optant pour la déduction fiscale des cotisations. Le système est très souple : il est possible de choisir chaque année. »*

S'il est appréciable, dans le nouveau PER, d'avoir le choix entre capital et rente (on peut aussi opter pour une sortie mixte), la rente viagère reste le seul véritable rempart contre un manque de revenus à la fin de sa vie... dont on ne connaît jamais l'heure du clap de fin.

## Chantier 3 : adapter sa stratégie à sa situation personnelle

Ce n'est pas parce qu'un produit est intrinsèquement bon qu'il convient à tous. La situation personnelle, patrimoniale et fiscale doit orienter les décisions. De même, à

L'heure de la retraite, des choix sont parfois à opérer pour optimiser sa fiscalité. Il est également important de savoir, contrairement à ce que beaucoup pensent, que seuls les couples mariés sont concernés par la possibilité de bénéficier d'une pension de réversion. Le PACS n'y donne pas droit, il faut le prendre en compte.

L'âge est évidemment un paramètre important. Investir dans l'immobilier locatif classique n'est pas conseillé à un âge trop avancé. D'abord parce que l'accès au crédit (pour profiter de l'effet de levier) peut être plus compliqué et que le coût de ce crédit est plus élevé en raison d'une prime d'assurance plus chère pour les seniors. Ensuite car lorsque tous les crédits immobiliers sont remboursés (il n'y a alors plus de déductibilité des emprunts), l'accumulation de revenus fonciers accroît la facture fiscale.

### • **La nue-propriété, à privilégier dans certains cas**

« Un épargnant qui souhaite investir en SCPI à cinq ans de la retraite peut avoir avantage à le faire en nue-propriété, note Nicolas Van Den Hende. En plus d'une intéressante décote sur le prix d'achat, la non-propriété de l'usufruit pendant cinq ans n'alourdira pas son impôt foncier alors que son salaire est au plus haut. Une fois à la retraite, lorsque les revenus du foyer baissent, la perception de revenus fonciers - possible avec la fin du démembrement de propriété - n'est plus problématique fiscalement. »

### • **La fiscalité en ligne de mire**

Par ailleurs, et c'est important, la nue-propriété patrimoniale n'entre pas dans l'assiette taxable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ; un avantage conséquent pour les foyers comptant beaucoup d'actifs dans la pierre. L'aspect fiscal, on le voit, est évidemment un point important à prendre en compte avant de s'orienter vers un produit ou un autre. Une allocation d'actifs majoritairement orientée en finance n'aura pas le même impact sur la note fiscale qu'un patrimoine très immobilier. Et payer moins d'impôts, au moment de sa vie active ou à l'heure de la retraite, c'est se dégager des revenus complémentaires pouvant être dépensés ou... investis !

« Nous restructurons souvent le patrimoine immobilier de nos clients qui ont remboursé tous leurs crédits et qui sont proches de la retraite, pour optimiser leur fiscalité, indique, de son côté, Marion Chapel-Massot. Par exemple, s'ils détiennent beaucoup de logements locatifs loués nus, nous les transformons en locations meublées pour qu'ils bénéficient du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). C'est possible même

*avec des locataires en place ! Si le bailleur leur propose de leur racheter leurs meubles, par exemple, les locataires acceptent souvent de signer un nouveau bail meublé. Une astuce payante sur le plan fiscal. Le statut LMNP permet d'amortir le bien et de diminuer sa base imposable. Les revenus complémentaires sont alors très faiblement, voire pas du tout, imposés. »*



Extrait de la série « The Standing Water » du photographe et directeur artistique David Behar. David Behar

Autre bonne idée à l'heure de la retraite : créer une SCI familiale qui rachète tout le patrimoine immobilier pour bénéficier de l'impôt sur les sociétés, potentiellement moins élevé que le taux marginal d'imposition.

Enfin, « *les multiples règles fiscales attachées au PER doivent également être soigneusement étudiées, conseille Olivier Rozenfeld. Y compris dans sa décision de regrouper ses anciens plans dans un nouveau PER. Par exemple, lorsque l'on sort du PER, on est imposé sur la part en capital correspondant aux primes déduites originellement. A ce moment-là, on est imposé au taux marginal d'imposition auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux. Or, le PERP permet, pour la part pour laquelle on peut sortir en capital, d'accéder au prélèvement libératoire forfaitaire de 7,5 %. On a donc intérêt à garder certains anciens PERP (et même Madelin pour d'autres motifs) pour conserver l'accès à des fiscalités plus avantageuses que le barème progressif qui s'appliquera inéluctablement pour le PER. Concernant la comparaison avec l'assurance-vie, c'est différent ; l'économie fiscale à l'entrée du PER supplante quasi systématiquement le surcoût fiscal au terme.* »

Au bout du compte, les petits ruisseaux faisant les grandes rivières, une stratégie bien construite en temps et heure au fil des ans pourra faire la différence entre une fin de vie étriquée et une « arrière-saison » un peu plus ensoleillée.

## Accumulation immobilière

M. S., officier gendarme, a 45 ans. Il a été sensible dès son début de carrière à l'importance de se préparer un complément de revenu pour la retraite.

Bénéficiant d'un logement de fonction pendant toute leur vie professionnelle (jusqu'à 59 ans maximum), les militaires de la gendarmerie ne font pas, comme beaucoup d'autres actifs, l'acquisition de leur résidence principale, un capital qui peut être exploité plus tard. M. S., lui, s'est constitué au fil des ans un patrimoine immobilier locatif.

« *Cinq ans après mon entrée dans la vie active, j'ai acheté à crédit un deux-pièces neuf, à Brive-la-Gaillarde, sous un dispositif fiscal, explique-t-il. Six ans plus tard, j'ai acquis un appartement neuf près de Rouen. En 2011, j'ai investi dans l'achat d'un logement dans une résidence étudiante avec services, à Toulouse, sous statut LMNP, et enfin, en 2018, j'ai acquis une maison de 100 m<sup>2</sup> près de Toulouse que j'ai*

*placée sous dispositif Pinel. Au cours de toutes ces années, j'ai quasiment annulé mes impôts. Mon objectif est de conserver ces biens locatifs pour me constituer un complément de retraite mensuel de 2.000 euros. Le placement d'un capital, hérité, sur un contrat d'assurance-vie basé sur des investissements pierre également, me permettra d'acheter ma résidence principale. »*

---

**Après un raté fiscal de l'administration, Bercy fait cadeau de 40 millions à 200.000 retraités**

---

**Françoise Paoletti-Benaziez**