

DOSSIER

Comment constituer un capital pour sa retraite,
réorganiser son patrimoine au moment où on cesse
son activité, faire les meilleurs
choix pour ses placements.



Se poser les bonnes questions

Chaque année plus inquiets pour leur retraite les Français restent paradoxalement peu ou mal informés du niveau de leurs pensions futures et continuent de négliger les placements les mieux adaptés pour s'assurer un complément de revenus au long cours. Un véritable shake-up patrimonial s'impose dans la plupart des cas.

En 2013, l'anxiété des futurs retraités a franchi un nouveau cran. C'est du moins ce qui ressort de la dernière édition de l'enquête du Cercle des épargnants, qui chaque année depuis onze ans dresse un état des lieux de l'épargne et de la retraite en France. « *Le financement de la retraite est cité cette année comme préoccupation prioritaire par 56 % des sondés, devant l'assurance-maladie (43 %), le logement (26 %) ou la dépendance (16 %)* », précise l'économiste Philippe Crevel, secrétaire général du Cercle des épargnants. De même 67 % des personnes interrogées se déclarent inquiètes pour leur retraite, contre 60 % l'an passé, la part des très inquiets passant de 17 % à 25 %.

Et pourtant, poursuit Philippe Crevel, « *dans le même temps, seuls 52 % des Français contre 57 % en 2012, déclarent épargner pour leur retraite, dont 27 % qui le font "quand c'est possible"* ». Pire, lorsqu'ils mettent de l'argent de côté, les particuliers continuent de le faire en priorité sur un Livret A, un placement de trésorerie plafonné parfaitement inadapté à un objectif de retraite.

Mal préparés, les Français le sont d'autant plus que « *81 % d'entre eux n'ont pas d'idée précise de ce qu'ils toucheront à la retraite et que 65 % ne savent pas combien de temps ils devront encore travailler* », rappelle Emmanuel Grimaud, président de Maximis Retraite en s'appuyant sur une étude du cabinet Accenture publiée en août dernier.

Passé cinquante ans, il devient donc urgent de prendre le taureau par les cornes et de s'engager dans une démarche retraite proactive ! Celle-ci passe par plusieurs étapes.

Le chiffre

49 %

DES RETRAITÉS FRANÇAIS

réalisent avoir surestimé les revenus effectivement perçus à la retraite et 42 % déclarent même avoir perdu entre un quart et la moitié de leurs revenus en partant à la retraite, selon la dernière étude d'HSBC sur « L'avenir des retraites ».



1 DÉTERMINER SON FUTUR BUDGET

Pour Sandrine Genet, gestionnaire de patrimoine associée du cabinet Carat Capital et cofondatrice du site www.monprojetretraite.fr, dédié au conseil et à l'investissement retraite, il est essentiel « *de pouvoir se projeter un minimum et de réfléchir en termes de besoins. Comment envisage-t-on sa vie à la retraite ? Aura-t-on encore des enfants à charge ? Va-t-on davantage voyager, changer de maison, faire des travaux, s'engager dans un nouvel emprunt ? Toutes les réponses apportées à ces questions vont permettre d'y voir un peu plus clair et de mieux dimensionner son budget mensuel.* »

Afin de bien s'ajuster financièrement à ces besoins nouveaux, il est évidemment indispensable de savoir ce que l'on va toucher chaque mois. Un bilan retraite s'impose. Si ce n'est déjà fait vous devez partir d'une base tangible et demander à votre caisse de retraite votre EIG (estimation individuelle globale) envoyée par la Caisse nationale d'assurance-vieillesse aux salariés de 55 ans et plus (lire La retraite pratique pages 74 et suivantes).

Puis selon la complexité de votre carrière, vous pourrez procéder à une reconstitution affinée avec l'un des conseillers de votre caisse d'assurance-vieillesse (le site www.info-retraite.fr regorge d'informations pratiques sur les démarches à suivre). Voir si votre parcours professionnel l'exige (changements de statuts, travail à l'étranger, etc.), avec une société spécialisée comme Novelvy, France Retraite, Optimaretraite, Maximis, etc.

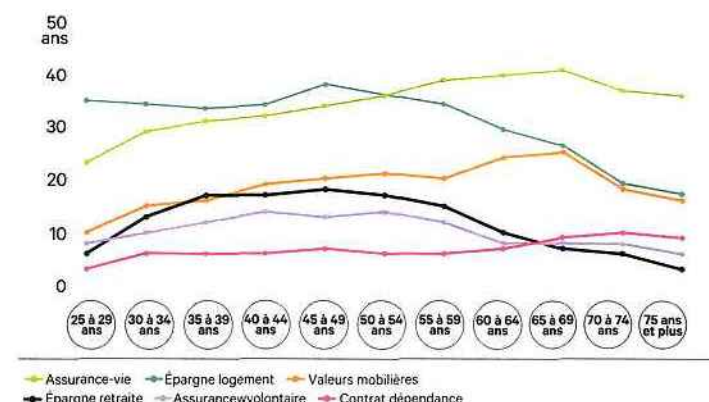
2 INVENTORIER SON PATRIMOINE

« *Lorsque l'horizon de la retraite se rapproche, il faut souvent revoir de fond en comble la structure de son patrimoine et la réorienter vers des actifs qui capitalisent des revenus et allègent la note fiscale* », résume Ghislain Lagasse, gérant chez Upside Patrimoine. Assurance-vie, plans en rente, PEA, immobilier de rapport, la gamme des choix est large et diverse (voir pages suivantes).

Mais encore faut-il pouvoir la doser au mieux en fonction de sa pression fiscale, de son aversion au risque, de son horizon de placement et de sa situation familiale (volonté de mieux protéger le conjoint d'un second mariage, etc.).



L'ASSURANCE-VIE EST LE PLACEMENT PRIVILÉGIÉ À L'ÂGE DE LA RETRAITE



A côté des livrets d'épargne, l'assurance-vie constitue le placement "tout-terrain" avec l'avancée en âge. La détention de produits dédiés souscrits à titre volontaire (retraite, dépendance...) reste encore peu fréquente.

Source : Insee

3 LIMITER LA PRESSION FISCALE

Le futur retraité ne doit pas perdre de vue que son niveau d'imposition risque de baisser proportionnellement moins vite que son pouvoir d'achat ! « Il suffit de percevoir des revenus fonciers pour vite s'en apercevoir, ce sans parler de l'ISF qui représente bien souvent une charge sur le capital déconnecté des revenus courants », note Ghislain Lagasse.

Parmi les différents leviers susceptibles d'être actionnés pour réduire l'assiette d'imposition au titre de l'ISF (démembrement de propriété, investissement en PME non cotées, achats d'œuvres d'art, de parts de groupements forestiers ou viticoles, etc.) la souscription de plans en rente ou la location en statut de loueur en meublé (professionnel LMP, ou non professionnel LMNP) figurent parmi les pistes à privilégier dans une perspective retraite.

4 PROTÉGER SES PROCHES

Ce n'est pas un hasard si comme le rappelle Alain Tourdjman, économiste à la BPCE (Groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne) « on observe un pic des donations chez les quinquagénaires et jeunes sexagénaires ». Dans cette tranche d'âge, il est en effet encore temps d'anticiper sa transmission et de profiter des abattements fiscaux en vigueur pour donner un coup de pouce financier à ses enfants (chaque parent peut, tous les quinze ans, les gratifier de 100.000 euros en franchise de droits) et petits-enfants (dans la limite 31.865 €). Les combinaisons sont multiples mais toutes se doivent impérativement de respecter le droit civil et les règles de la réserve héréditaire.



Conseil de l'expert

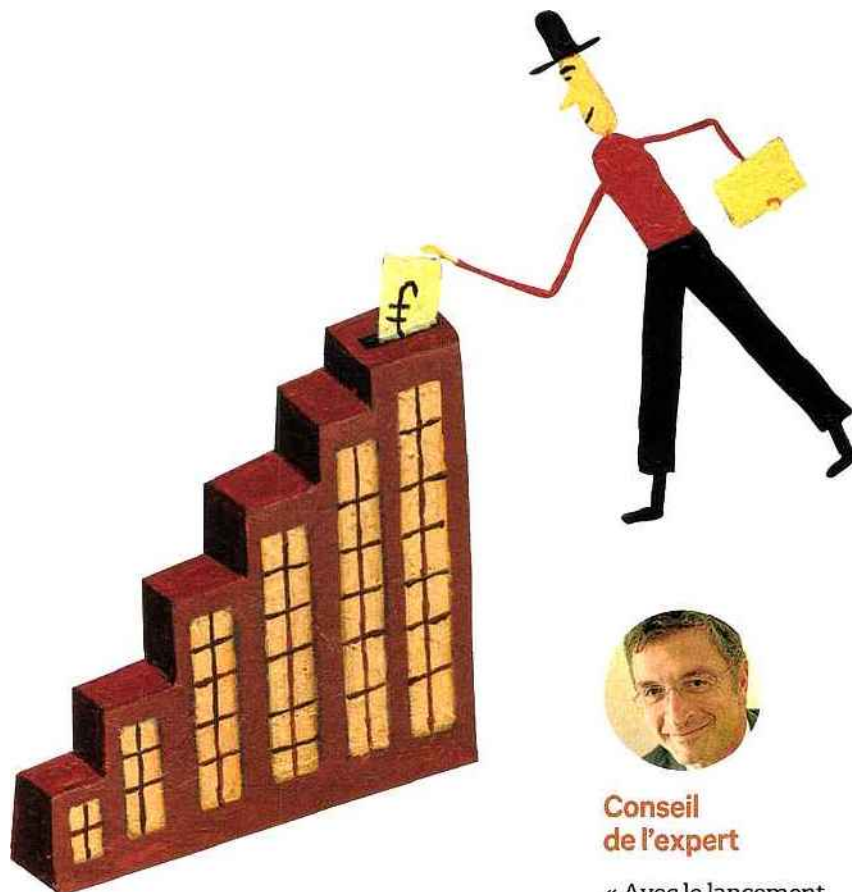
« Dans leur grande majorité, les plus de 50 ans ont achevé de rembourser leur emprunt immobilier. Ils disposent de fait d'une meilleure capacité d'épargne qu'ils peuvent consacrer à des placements plus spécifiquement dédiés à la retraite. »

ALAIN TOURDJMAN,
Directeur des études économiques et de la prospective de BPCE.



Le Saviez vous ? Selon les calculs effectués par le site Monprojetretraite.com, être propriétaire de sa résidence principale réduirait d'environ 30 % le besoin de revenu à la retraite. Les Français en semblent d'ailleurs bien conscients, puisque 44 % des 30-34 ans et 78 % des 70-74 ans ont acquis leur résidence principale (source Observatoire 2013 BPCE).

C'est également souvent le moment de s'interroger sur la pertinence d'un démembrement de propriété. Donner un bien en nue-propriété afin d'en conserver la jouissance (l'usufruit) reste un moyen efficace d'aider ses proches (on optimise de son vivant le coût fiscal de son héritage) sans pour autant se démunir. Ces réaménagements s'avèrent parfois d'autant plus nécessaires que les divorces et recompositions familiales sont fréquents. L'anticipation de la retraite peut donc être également l'occasion de vérifier que son régime matrimonial (communauté légale classique réduite aux acquêts, séparation de biens, etc.) est bien adapté à la protection de son conjoint. Plusieurs techniques permettent ainsi de mieux coller au présent tout en anticipant le futur (adoption d'un régime de communauté universelle, adjonction d'une société d'acquêts ou d'une clause de préciput avec attribution intégrale au profit du conjoint survivant en cas de décès, etc.). Mais toutes exigent d'être soupesées avec soin avec l'aide d'un professionnel dédié pour éviter qu'elles ne se transforment en un nouveau carcan. // **Laurence Delain**



Rachat partiel, faites vos comptes !

En cas de rachat, le prélèvement libératoire (ou l'impôt) qui s'abat sur les revenus du contrat est calculé sur la différence entre le montant du rachat et les primes versées, cette différence étant elle-même retenue au prorata des sommes remboursées, par rapport à la valeur du contrat. Prenons le cas d'école, d'un souscripteur qui a ouvert un contrat en janvier 2011 avec une prime unique de 100.000 €. En juillet 2013, son contrat vaut 104.000 € et il effectue un rachat de 10.000 €. La valeur des primes correspondant au montant de ce rachat est : $100.000 \times 10.000/104.000$, soit 9.615 €. Par conséquent le montant de rachat imposable est de 385 € ($10.000 € - 9.615 €$) et la taxation finale de 135 € ($385 € \times 0,35$), ce qui correspond à moins de 2 % du rachat. La logique de calcul est la même pour un retrait taxé à 15 %, si ce n'est que la part des revenus imposables sera proportionnellement plus importante. Résultat, la période où la taxation est la plus forte est celle où le produit imposable est le plus faible et vice versa.



Conseil de l'expert

« Avec le lancement récent du contrat MonFinancier Retraite Vie, nous souhaitons montrer que l'assurance-vie reste le produit incontournable pour sauvegarder la retraite. »

MARC FIORENTINO, auteur de « Sauver votre retraite » et fondateur de la structure de conseils en placements MonFinancier.

Assurance-vie, toujours incontournable?

Peut-on encore miser sur l'assurance-vie pour sécuriser financièrement ses vieux jours ? C'est la question que se posent de nombreux épargnants qui, refroidis par la baisse constante de rendement qu'enregistrent les fonds en euros depuis dix ans, s'interrogent sur les atouts d'un placement qui rapporte désormais en moyenne moins de 3 % par an.

Pourtant les seniors continuent de plébisciter l'assurance-vie. Et pour Christian Pruvost, directeur du développement assurance-vie chez Natixis Assurances, cette préférence se justifie plus que jamais. « C'est le seul placement retraite qui offre à la fois autant de sécurité et de modularité. » Même moins avantageuse aujourd'hui qu'hier, l'assurance-vie creuse en effet toujours l'écart avec les autres plans d'épargne long terme, pour au moins cinq raisons.

1 UNE ÉPARGNE DISPONIBLE

On l'oublie parfois, mais l'argent placé sur une assurance-vie est récupérable (« rachetable » dans le jargon des assureurs) à tout moment. Certes, lorsque l'on souscrit dans une optique de préparation de la retraite ce n'est pas pour se servir de son contrat comme d'un livret bancaire. Il est néanmoins toujours appréciable de savoir qu'en cas d'imprévus, cette épargne n'est pas bloquée. L'assuré a alors deux possibilités : effectuer un rachat partiel (voire total) de son contrat. Ou demander une avance.

Dans le premier cas, l'opération déclenchera une pénalité fiscale d'autant plus élevée que la sortie interviendra tôt : 35 % en cas de sortie avant quatre ans ; 15 % entre la cinquième et la huitième année de souscription, puis à 7,5 % au-delà, après abattement. Et dans tous les cas, les prélèvements sociaux de 15,5 % – ponctionnés chaque année sur le fonds en euros du contrat et au moment du rachat pour les unités de compte – sont dus. Mais l'addition fiscale est moins lourde qu'il n'y paraît, car comme le rappelle Philippe Baillot, directeur de BRED Banque Privée, « ces rachats sont pour partie constitués de capital et seuls les produits générés par le capital sont imposables » (voir encadré).

La logique de l'avance est quant à elle bien différente. Il s'agit d'un prêt qui permet, en cas de besoin ponctuel, de disposer de liquidités sans pour autant toucher à son contrat (il continue de fructifier), ni être imposé. Concédé par l'assureur, moyennant un coût variable (souvent le taux de rendement du fonds en

EN BREF//repères

8 CONTRATS EN LIGNE À SAISIR

On n'y pense pas forcément mais avoir le réflexe Internet est une bonne chose en assurance-vie. Surtout dans une perspective de retraite. Si vous avez un horizon de placement suffisamment long devant vous et que vous êtes prêt à accepter une prise de risques, les contrats en ligne vous offrent de multiples possibilités de diversification à moindres frais.

ÉTABLISSEMENT ASSUREUR PARTENAIRE	NOM DU CONTRAT	FRAIS SUR VERSEMENT (MINIMUM À LA SOUSCRIPTION)	FRAIS DE GESTION ANNUELS	RENDEMENT 2012 (RAPPEL 2011) (1)	RENDEMENT CUMULÉ SUR 3 ANS AU 31/12/12	RENDEMENT CUMULÉ SUR 5 ANS AU 31/12/12
Altaprofits.com Generali (3)	Altaprofits Vie	0 % (1.200 €)	0,60 % sur le fds en €, 0,84 % sur les UC (2)	3,42 % (3,72 %)	11,67 %	21,36 %
BforBank Crédit Agricole Assurances	BforBank Vie	0 % (2.000 €)	0,6 % sur le fds en €, 0,85 % sur les UC (2)	3,40 % (3,60 %)	11,30 %	Trop récent, créé en 2009
Boursorama Generali (3)	Boursorama Vie	0 % (300 €)	0,60 % sur le fds en € et 0,85 % sur les UC (2)	3,42 % (3,72 %)	11,67 %	21,36 %
Fortuneo Suravenir (4)	Symphonis Vie	0 % (500 €)	0,60 % sur le fds en € et 0,75 % sur les UC (2)	3,60 % (3,75 %)	11,90 %	21,70 %
ING Direct Generali (3)	ING Direct Vie	0 % (1.000 €)	0,60 % sur le fds en € et 0,85 % sur les UC (2)	3,42 % (3,72 %)	11,67 %	21,36 %
Linxea Suravenir (4)	LinXeAvenir	0 % (500 €)	0,6 %	3,60 % (3,75 %)	11,90 %	21,70 %
Mes-placements.fr Spirica (Crédit Agricole Assurances)	Mes placements Liberté	0 % (500 €)	0,5 % à 0,7 % selon les supports	3,51 % (3,62 %)	12,09 %	23,89 %
Monabanq Generali (3)	Monabanq Vie Premium	0 % (1.000 €)	0,60 % à 0,80 % selon les supports (1,20 % pour la gestion pilotée)	3,42 % (3,72 %)	11,67 %	21,36 %

1) Taux du fonds en euros net de frais de gestion mais brut de prélèvements sociaux
2) UC : Unités de compte

3) Le fonds en euros retenu est Euroissima.
4) Le fonds en euros retenu est Suravenir Rendement



Conseil de l'expert

« Pour faire face à la baisse du rendement des fonds en euros classiques nous estimons judicieux d'orienter une partie de son épargne vers les supports euro dynamiques, une nouvelle offre à capital garanti qui, même si elle connaît des fluctuations en fonction du marché, permet d'escompter à moyen terme une meilleure rentabilité. »

PHILIPPE GAUCHER,
Président du Cercle France Patrimoine

UN RÉGIME FISCAL TOUJOURS PRIVILÉGIÉ EN 2013

Même si de nouveaux arbitrages sont susceptibles d'intervenir d'ici à la fin de l'année, le régime dérogatoire de l'assurance-vie a été préservé par Bercy.

Fiscalité actuelle de l'assurance-vie en cas de ...

... SORTIE SOUS FORME DE CAPITAL 1

REVENUS TAXABLES IMPOSITION 2

Parts d'intérêts compris dans le montant du rachat.

Impôt sur le revenu ou prélèvement libératoire de :

- 35 % si retrait avant 4 ans.
- 15 % si retrait entre 4 et 8 ans.
- 7,5 % si retrait après 8 ans après un abattement annuel de 4.600 € pour une personne seule (9.200 € pour une personne soumise à l'imposition commune).

... DE SORTIE SOUS FORME DE RENTES VIAGÈRES

ÂGE DU BÉNÉFICIAIRE AU MOMENT DE CONVERSION L'IMPÔT DU CONTRAT EN RENTES

Moins de 50 ans
De 50 à 59 ans
De 60 à 69 ans
70 ans et plus

ASSIETTE TAXABLE AU TITRE DE LA SUR LE REVENU 2

70 %
50 %
40 %
30 %

... DE TRANSMISSION 3

PRIMES VERSÉES PAR L'ASSURÉ AVANT 70 ANS

Taxe de 20 % jusqu'à 902.838 € transmis après abattement de 152.500 € par bénéficiaire.
Taxe de 25 % au delà 4

PRIMES VERSÉES PAR L'ASSURÉ APRÈS 70 ANS

Versements intégrés à la succession après abattement de 30.500 € (les intérêts restent exonérés)

1 Contrat ouvert depuis le 25/09/1997 car pas de taxe après huit ans pour le produit des contrats ouverts jusqu'au 25/09/1997 et des primes versées entre le 26/09/97 et le 31/12/97 inférieures à 30.490 €.

2 Hors prélèvements sociaux.

3 Contrats ouverts après le 20 novembre 1991, date avant laquelle les capitaux transmis étaient exonérés sans limite d'âge.

4 Un taux de 31,25 % est prévu dans le collectif budgétaire 2013 pour les contrats de plus d'un million d'euros ainsi qu'un abattement supplémentaire de 20 % pour tous les contrats investis dans le secteur du logement, de l'économie solidaire, etc...

euros du contrat majoré des frais de gestion) et pour une durée maximum de trois ans (renouvelable), ce prêt peut représenter jusqu'à 80 % de la valeur d'un contrat en euros (et 60 % pour des unités de compte, sous réserve que l'assureur accepte d'adosser son prêt sur cette partie du contrat).

2 UNE ÉPARGNE SÉCURISÉE

L'argument, ce n'est pas inutile de le rappeler, vaut uniquement pour le fonds en euros du contrat. Les unités de compte du contrat, constituées d'actifs diversifiés suivent, elles, à la hausse comme à la baisse, les fluctuations des marchés financiers où elles sont investies. Mais il est doublement appréciable. Non seulement le capital des supports en euros est garanti par l'assureur qui est dans l'obligation

Quid de l'Eurocroissance ?

Inscrites dans le rapport Berger-Lefebvre sur la réforme de l'épargne financière, les grandes lignes de fonctionnement d'un nouveau support baptisé « eurocroissance » ont été précisées dans le cadre du projet de loi de finances rectificative (PLFR) 2013 présenté en conseil de ministres le 13 novembre dernier. Cet « euro-croissance » s'inspire des contrats dits « euro-diversifiés », qui institués en 2005, sont pour l'heure restés confidentiels. Il se distingue du fonds en euros classique dans la mesure où il ne propose une garantie du capital qu'à une échéance prédéterminée. Ce délai (huit ans minimum) donne à l'assureur davantage de latitude pour prendre du risque et booster la performance de ses actifs. Mais en contrepartie l'assuré perd la liquidité de son placement. Pour favoriser les souscriptions, les transferts vers l'« eurocroissance » devraient se faire sans perte d'antériorité fiscale. Par ailleurs le PLFR 2013 institue un autre contrat qui, sous réserve d'être placé à hauteur d'un tiers (au minimum) en actions de PME, dans le logement intermédiaire et social et dans les entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS), profitera dans le cadre de la succession d'un abattement d'assiette supplémentaire de 20 % pour le calcul des droits dus par le bénéficiaire.



Conseil de l'expert

« Les rendements tous différenciés. »

CYRILLE CHARTIER KASTLER,
président du cabinet de conseil Facts&Figures.

« On constate depuis quelques temps au niveau même des fonds en euros, des politiques de gestion très différenciées non seulement d'un acteur à l'autre, mais également entre les offres d'un même réseau avec à la clef une importante dispersions des taux servis qui, oscillent désormais de + 1,8 % à + 3,8 %, en moyenne. »

légale de faire face à ses engagements vis-à-vis de l'assuré à tout moment. Mais en sus, le rendement acquis une année l'est définitivement (effet de cliquet). Pour trouver de la rentabilité, vous ne devez d'ailleurs pas hésiter à faire jouer la concurrence. Des contrats promus sur Internet sans frais d'entrée (voir tableau), à ceux mis en avant par de petites mutuelles performantes (la Macsf, le Conservateur, la Carac, Sma-vie BTP, etc.), en passant par les contrats associatifs (Asac Fapes, Afer, Agipi,...), l'assuré a aujourd'hui l'embarras du choix pour trouver de la performance hors des sentiers battus (et de moins en moins rentables) de la bancassurance. L'an passé certains fonds en euros davantage chargés en immobilier et en actions (on parle de fonds « euro pierre » ou « euro dynamiques », à ne pas confondre avec l'eurodiversifié, voir encadré), ont même franchi la barre des 4 % et pourraient bien se démarquer à nouveau cette année.

3 UNE ÉPARGNE MODULABLE

Des fonds en euros entièrement sécurisés aux unités de compte les plus diversifiées (actions françaises et internationales, immobilier, obligations d'entreprise, fonds structurés, profilés, etc.) pratiquement toutes les combinaisons de gestion sont possibles au sein d'un même multisupport. Tout est alors question de sélection et de dosage. « Dans une optique long terme, et sous réserve bien sûr d'accepter un minimum de risques, on peut investir 20 % de son contrat vers des UC, en privilégiant par exemple les fonds flexibles », recommande Christian Pruvost. A noter, la plupart des assureurs propose des options de gestion pilotée à horizon qui sécurisent les actifs du contrat au fur et à mesure que l'échéance du départ en retraite approche.

RACHAT OU RENTE?

Les calculs effectués pour « Les Echos » par l'Afer, à partir de l'exemple d'un assuré âgé de 62 ans qui, marié à une femme de 60 ans, liquide son assurance-vie pour toucher des revenus complémentaires, donnent clairement l'avantage au rachat, y compris au bout de 30 ans.

Capital disponible sur son contrat au bout de 8 ans	Sur 10 ans Rachat mensuel constant (1)	Sur 10 ans Rente viagère mensuelle sans réversion (avec réversion à 60 %)* (1)	Sur 15 ans Rachat mensuel constant (1)	Sur 15 ans Rente viagère mensuelle sans réversion (avec réversion à 60 %)* (1)	Sur 20 ans Rachat mensuel constant (1)	Sur 20 ans Rente viagère mensuelle sans réversion (avec réversion à 60 %)* (1)	Sur 30 ans Rachat mensuel constant (1)	Sur 30 ans Rente viagère mensuelle sans réversion (avec réversion à 60 %)* (1)
50.000 €	416,6 €	133,75 € (117,08 €)	277,8 €	133,75 € (117,08 €)	208,3 €	133,75 € (117,08 €)	138,8 €	133,75 € (117,08 €)
100.000 €	833,3 €	267,5 € (234,17 €)	555,6 €	267,5 € (234,17 €)	416,7 €	267,5 € (234,17 €)	277,7 €	267,5 € (234,17 €)
200.000 €	1.666,6 €	535 € (468,33 €)	1.111,1 €	535 € (468,33 €)	833,3 €	535 € (468,33 €)	555,6 €	535 € (468,33 €)
300.000 €	2.500 €	802,5 € (702,5 €)	1.666,7 €	802,5 € (702,5 €)	1.250 €	802,5 € (702,5 €)	833,3 €	802,5 € (702,5 €)
500.000 €	4.166,6 €	1.337,5 € (1.170,83 €)	2.777,8 €	1.337,5 € (1.170,83 €)	2.083,3 €	1.337,5 € (1.170,83 €)	1.388,9 €	1.337,5 € (1.170,83 €)

* Le taux de conversion en rente est de 3,21 % et de 2,81 % pour une rente réversible à 60 %.
(1) Revenus nets de frais, avant imposition et sans prise en compte de la revalorisation du capital ni de celle de la rente.

Source : AFER

Le rachat est plus avantageux pour des revenus complémentaires à la retraite.



4 UNE ÉPARGNE DÉFISCALISANTE

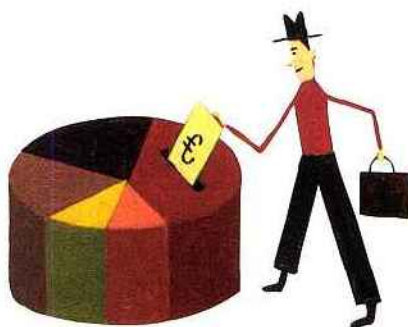
Que l'on opte pour un fonds en euros ou une UC au sein de son multisupport, la règle qui s'applique est la même. Les plus-values sont capitalisées en franchise d'impôts tant que l'on ne sort pas du contrat (seuls les prélèvements sociaux sont ponctionnés chaque année sur les fonds en euros). Et en cas de retraits, les produits financiers sont au choix imposés comme les autres revenus. Ou soumis à un prélèvement libératoire d'autant plus élevé que le rachat intervient tôt. Passé huit ans, la taxe tombe à 7,5 % après abattement (actuellement de 4.600 € ou 9.200 € pour un couple). Par ailleurs, le contrat

Le chiffre

2,9%

TAUX
C'est le taux moyen de revalorisation 2012 des fonds en euros déterminé par l'enquête annuelle de l'ACPR (Autorité de contrôle prudentielle et de résolution).

profite d'un régime successoral dérogatoire qui en fait un outil patrimonial unique pour anticiper sa transmission : sur le plan civil, l'assurance-vie n'entre pas dans l'actif successoral ; et sur le plan fiscal, le contrat peut être cédé au bénéficiaire de son choix en franchise de droits jusqu'à 152.500 € (taxe forfaitaire de 20 % à 25 % au-delà et abattement limité à 30.500 € pour les primes versés par un assuré âgé de 70 ans ou plus, soumises ensuite au barème classique des droits). Au-delà une taxe forfaitaire s'applique. Elle était jusqu'à présent de 20 % jusqu'à 902.838 € et de 25 % au-delà, mais le projet de loi de Finances rectificative 2013 prévoit de faire passer ce taux à 31,25 % pour les contrats de plus de



un million d'euros. En revanche, ceux investis en titres spécifiques (dans le secteur du logement, de l'économie solidaire) profiteraient d'un supplément d'abattement de 20 %.

5 UNE ÉPARGNE SOURCE DE REVENUS À LA CARTE

Lorsque l'âge de la retraite approche, vous avez le choix entre trois options pour profiter d'un complément de revenus à partir de votre contrat. Et comme le rappelle Christian Pruvost, « vous pouvez mixer les possibilités et n'avez pas d'impératif de date pour vous décider ».

• Récupérer un capital

Passé huit ans d'immobilisation, l'opération sera fiscalement neutre (sauf prélèvements sociaux) si les revenus du contrat n'excèdent pas les abattements en vigueur. Lorsque le contrat est important, le souscripteur a intérêt à mettre en place un rachat à hauteur de l'abattement pour l'optimiser car « accordé chaque année, il peut être reporté l'année suivante s'il a été entièrement consommé », précise Philippe Baillot.

• Programmer un rachat régulier

Cette solution offre un triple avantage : elle permet à l'assuré de bénéficier d'un complément de revenus, tout en gardant la main sur son contrat (on peut toujours suspendre les rachats pour solder son compte) et en conservant les avantages successoraux liés à son assurance-vie. Attention toutefois, comme expliqué ci-dessus, mieux vaut calculer au plus juste le rachat annuel afin de toucher un revenu net d'impôts plusieurs années de suite.

• Basculer sur une rente viagère

Tout contrat d'assurance-vie peut déboucher sur le versement d'une rente viagère. Elle a l'avantage d'être garantie à vie. Mais pour triple inconvénient sa relative faiblesse (voir tableau), son coût (la rente supporte des frais de gestion) et sa rigidité : le capital restant en compte est aliéné et en cas de décès de l'assuré, le contrat n'est plus transmissible, sauf contre assurance-décès coûteuse ou option de réversion. A cela s'ajoute une imposition qui même allégée (assiette dégressive de 70 % à 30 % selon l'âge du rentier) est plus pénalisante que celle d'un rachat. // L.D.

Le chiffre

1,2

MILLION

C'est le nombre actuel de bénéficiaires de l'APA (allocation personnalisée d'autonomie). Il devrait grimper à 2 millions en 2040, alors que dans le même temps, selon une projection de l'Insee la part du coût de la dépendance couverte par l'Etat (68 % actuellement) diminuerait sensiblement.



À NOTER

Les prélèvements sociaux actuellement fixés à 15,5 %, ponctionnés chaque année sur les revenus du fonds en euros et uniquement à la sortie pour les unités de compte seront désormais calculés dans ce dernier cas sur la seule base du taux en vigueur au moment du retrait.



Prévoir le risque de dépendance

La question de la dépendance ne figure pas seulement à l'ordre du jour de l'agenda gouvernemental (une réforme est de nouveau annoncée pour 2014). Elle fait partie des préoccupations grandissantes des Français qui soucieux de ne pas peser sur leurs proches en cas de perte d'autonomie sont de plus en plus nombreux à vouloir s'assurer à titre individuel contre ce risque.

Deux solutions s'offrent à eux. Ils peuvent souscrire un contrat de dépendance pur, une formule de prévoyance à fonds perdus qui moyennant quelques dizaines d'euros par mois (de 20 € à plus de 30 € selon les offres pour une souscription effectuée à 60 ans et un montant de rente mensuelle de 500 €), couvrira la perte d'autonomie dans des conditions plus ou moins restrictives. Mieux vaut dans ce cas privilégier un contrat qui a reçu le label GAD – garantie assurance dépendance – récemment mis au point par la FFSA (Fédération française des sociétés d'assurance) dans un souci d'harmonisation des pratiques commerciales.

Mais ils peuvent aussi choisir une assurance-vie avec option dépendance. Plus coûteuse en primes qu'un contrat de prévoyance, elle ménage davantage de souplesse, car tant qu'il n'a pas été converti en rentes avec option dépendance (le capital est alors aliéné) le contrat profite des atouts de l'assurance-vie. Dans les deux cas toutefois au moins trois éléments clefs doivent être vérifiés avant souscription :

- L'étendue de la couverture (âge limite pour souscrire, exclusions, etc.) ;
- Le contenu des garanties (quel montant de rente, quel capital équipement complémentaire, quels services d'assistance, etc.) ;
- Les délais de carence (une franchise de 3 ans est souvent prévue entre la première cotisation et le déclenchement d'une dépendance neurodégénérative de type Alzheimer ou Parkinson.)

Placements en rente, le bon plan?

En affichant une collecte en hausse de + 14 % l'an passé, le PERP (plan d'épargne retraite populaire) a créé la surprise. L'effet fut d'autant plus saisissant, que dans le même temps l'assurance-vie, pourtant régulièrement plébiscitée pour la préparation de la retraite, accusait un net repli.

Certes, les volumes en jeu n'ont rien de comparables. Avec 1,3 milliard d'euros collectés l'an passé et quelque 8,5 milliards d'euros d'encours, le PERP fait toujours figure de « nain » face à l'assurance-vie (114 milliards d'euros de chiffre d'affaires et près de 1.400 milliards d'euros sous gestion fin 2012). Mais une nouvelle dynamique en faveur de l'épargne retraite semble bel et bien enclenchée, encouragée par les pouvoirs publics qui plaident régulièrement pour le développement de cette forme d'épargne longue. C'est donc peut-être le moment de (re)découvrir le potentiel d'optimisation des plans en rente individuels.

④ LE PERP

Pour qui ? Tous les contribuables

• Avantages

Outre garantir le versement d'une rente à vie, le PERP est assorti d'une réduction d'impôt en phase d'épargne. Les cotisations versées chaque année sont, pour chaque membre du foyer fiscal, déductibles du revenu imposable dans la limite de 10 % des revenus professionnels de l'année n-1 (nets de cotisations sociales et de frais professionnels) eux-mêmes plafonnés à huit PASS* de l'année n-1 (soit 29.097 € en 2013), avec un minimum de 10 % du Pass pour les faibles revenus. Attention toutefois, cette limite englobe toutes les cotisations retraites facultative individuelle ou collective.

En revanche, si elles n'ont pas été épuisées, les possibilités de déductibilité des trois années précédentes (ainsi que celles de son conjoint ou partenaire d'un pacs) restent utilisables (ces plafonds sont indiqués dans le dernier avis d'imposition). Autre atout, en phase de constitution, le PERP est exonéré de prélèvements sociaux. Et pour les plus fortunés,

Le chiffre

3,28 %

TAUX

C'est le taux moyen, net de frais de gestion généré par les PERP en 2012. Il a progressé de 13 points de base par rapport à 2011 (3,15 %).



d'ISF, y compris en phase de rentes (sous réserve d'avoir cotisé 15 ans durant). En règle générale, l'avantage fiscal du PERP vaut d'ailleurs surtout pour les personnes au moins imposées à 30 %, qui font d'importants versements.

• Inconvénients

Sauf coups durs (invalidité, décès du conjoint, expiration de droits au chômage, liquidation d'entreprise pour un non-salarié, surendettement...), les fonds épargnés sont bloqués jusqu'à la retraite. Et à cette échéance, au moins 80 % de l'épargne constituée doit être transformée en rente viagère imposable. Les transferts d'un établissement à l'autre sont envisageables, mais coûtent chers. Et le PERP n'offre guère de latitude en matière de gestion (sauf contre-indication écrite du souscripteur, elle est pilotée et sécurisée au fur et à mesure que l'âge de la retraite approche).

Au bout du compte, la rente servie paraît d'autant plus modeste au regard du capital mobilisé, que le



PERP facture parfois des frais importants : jusqu'à 5 % parfois sur les versements en phase d'épargne, puis 3 % en moyenne sur les rentes.

2 LES CONTRATS MADELIN

Pour qui ? Les travailleurs non salariés (et les conjoints collaborateurs) affiliés au régime obligatoire maladie et vieillesse des TNS et soumis à l'impôt sur le bénéfice industriel et commercial (BIC) ou sur le bénéfice non commercial (BNC). Une variante, le Madelin Agricole, existe pour les exploitants.

• Avantages

Comme le PERP, les contrats Madelin débouchent sur le versement d'une rente garantie à vie. Et ils profitent d'avantages fiscaux comparables (pas de prélèvements sociaux en phase d'épargne, exonération d'ISF) dans une marge de déductibilité plus large. Le TNS peut déduire ses cotisations du BIC (ou BNC) de l'année dans la limite de 10 % de ce bénéfice lui-même plafonné à huit fois le PASS de l'année. Mais il peut majorer cette déduction, de l'équivalent de 15 % de son bénéfice compris entre une et huit fois le PASS. En d'autres termes, sur la base d'un PASS 2013 de 37.032 €, un TNS qui déclare 100.000 € de bénéfices cette année, pourra déduire en sus de 10.000 €, 9.445 € supplémentaires (15 % de (100.000 € - 37.032 €)). Quant à celui qui dépasse ces plafonds, il pourra soustraire de son revenu imposable 29.625 € + 15 % de (296.256 € - 37.032 €), soit 68.509 €.

Côté produits, par ailleurs, les Madelin offrent souvent une palette diversifiée de supports d'investissement accessibles en gestion libre ou pilotée. Et de plus en plus souvent, une garantie de table de mortalité dès la souscription (un plus lorsque l'on tient compte de l'augmentation constante de l'espérance de vie).

Rente, mode d'emploi

Dans la plupart des cas les contrats sont convertis en rente à l'échéance sur la base de trois éléments : le montant de capital accumulé, l'espérance de vie du rentier (établi à partir des tables de mortalité en vigueur au moment de la conversion ou, parfois, au moment de la constitution de l'épargne), et un taux financier (taux technique) indexé sur le TME (taux moyen des emprunts d'Etat). Mais dans le cas des contrats dits « en points » (article L 441 et suivants du Code des assurances qui concerne notamment le Préfon, le Corem et quelques rares PERP et Madelin), le calcul est différent. Dès leur versement, les cotisations sont converties, en fonction d'une valeur d'acquisition (d'autant plus élevée que l'assuré est âgé) en un certain nombre de points retraite. Puis ces points sont à leur tour transformés, au moment de la prise de la retraite, en un montant de rente, sur la base de ce qu'on appelle la valeur de service du point, légalement garantie contre toute baisse (décret du 20 juin 2004).

Coup de rabot sur la retraite du combattant

Réservée aux titulaires de la carte du combattant (et/ou du titre de reconnaissance de la nation, TRN) ainsi qu'aux victimes de guerre, la RMC (rente mutualiste du combattant) voit ses taux de majoration spécifiques (accordés par l'Etat) réduits de manière uniforme de 20 % par l'Etat (décret du 24 septembre 2013). Avant cette date, la majoration oscillait de 12,5 % à 60 % selon divers critères. Ce tour de vis ne remet pas pour autant en cause les autres avantages de ce régime spécifique de retraite par capitalisation. Dans la limite d'un plafond annuel de rente majorée (fixé à 1.741 € en 2013), les cotisations versées sont entièrement déductibles du revenu imposable et la rente versée est défiscalisée. Par ailleurs, la RMC (dans sa forme dite à « capital réservé ») profite des mêmes avantages successoraux que l'assurance-vie.



Conseil de l'expert

« En septembre, dans une note présentée au Premier ministre relative à la taxation des revenus du capital, le conseil d'analyse économique a écrit noir sur blanc que la défiscalisation des revenus de l'épargne ne se justifiait que pour l'épargne retraite. »

PHILIPPE CREVEL,
secrétaire général du
Cercle des épargnants

• Inconvénients

Pendant toute la durée d'épargne, les cotisations sont préfixées (elles peuvent néanmoins varier dans une fourchette de 1 à 15 fois le minimum de la classe de cotisation choisie par l'adhérent). Et sauf exception (les mêmes que pour le PERP), les fonds sont bloqués, jusqu'à la liquidation du contrat, laquelle se fait exclusivement sous forme de rentes imposables (pas de possibilité de sortie, même partielle, en capital). Quant aux frais (sur versement, gestion) ils sont souvent importants, en phase de constitution du plan, comme de liquidation.

3 PRÉFON, COREM

Pour qui ? La prévoyance de la fonction publique est destinée aux fonctionnaires au sens large du terme (agents de l'Etat, des collectivités locales et assimilés, stagiaires, etc.). Quant au complément de retraite mutualiste, à l'origine centré sur les enseignants (le Corem a pris le relais du Cref liquidé pour mauvaise gestion au début des années 2000), il est aujourd'hui ouvert à l'ensemble des assurés mutualistes.

• Avantages

Ces plans garantissent le versement d'une rente viagère en points, un système complexe mais sécu-

ZOOM SUR CINQ PERP DE GRANDS RÉSEAUX

ÉTABLISSEMENTS	NOM DU PERP	VERSEMENT MINIMUM À L'ENTRÉE (VERSEMENT SUIVANT)	FRAIS SUR VERSEMENT MAXIMUM (FRAIS D'ADHÉSION)	FRAIS DE GESTION (1)	FRAIS DE TRANSFERT	FRAIS SUR RENTE	RENDEMENT FONDS EUROS (RAPPEL 2011)
BNP Paribas Cardif	Perp BNP Paribas	50 € (libre)	4 % (10 €)	0,7 % à 0,96 % selon supports	4 %	3 %	3 % (3 %)
Caisse d'Épargne	Perp Caisse d'Épargne	30 € (250 € ou 30 €/mois en programmés)	5 % max	0,70 %	5 %	3 % (+ 0,75 % max de frais de gestion sur encours)	2,35 % (2,35 %)
Crédit Agricole	Perp Vert Avenir	30 € (30 €)	3,75 % (aucun)	0,70 %	1 %	0,7 % de frais de gestion sur encours	2,4 % (2,4 %)
LBP (La Banque Postale)	Solesio Perp Horizon	30 € (75 € ou 30 €/mois en programmés)	3,5 % (15 €)	0,80 %	5 %	1,5 %	Sans objet. Perp en points (2)
Société Générale	Perp Epicéa	150 € (150 € ou 50 €/mois en programmés)	4 % max (10 €)	0,96 % max	Aucun	0,96 % de frais de gestion sur encours max	2,80 % (3 %)

1) Frais contractuels auxquels peut s'ajouter une pénalité représentant jusqu'à 15 % de l'épargne.
2) Les cotisations sont immédiatement converties en points retraite revalorisés selon une mécanique complexe (valorisation de + 2 % en 2012)

Source : Etablissements

Le chiffre

0 %

DE FRAIS SUR PRIMES

C'est l'avantage ultraconcurrentiel dont profitent quelques rares PERP et contrats Madelin (assurés par Generali et Suravenir), promus sur Internet par une poignée de courtiers (assurancevie.com, monprojetretraite.com, altaprofits.com, mes-placements.fr).

risant (voir encadré). Fiscalement ils bénéficient des mêmes avantages que le PERP (tant en termes de plafonnement que de rattrapage des disponibilités fiscales non consommés d'une année sur l'autre). Quant aux assurés qui ont ouvert un contrat avant le 1^{er} janvier 2005, ils peuvent, jusqu'à fin décembre, racheter des années non cotisées et les déduire en sus, dans la limite de deux années de cotisation supplémentaires. Enfin comme le PERP, la Préfon (mais pas le Corem) peut être converti à hauteur de 20 % en capital au moment de la prise de la retraite.

Inconvénients

L'assuré est, comme dans le cas du Madelin, astreint à respecter une grille prédéfinie de cotisation (il peut cependant suspendre à tout moment ses versements). Par ailleurs, gérés respectivement par CNP Assurances et l'UMR (Union mutualiste retraite), Préfon Retraite et Corem n'offrent guère de marge de manœuvre financière à leurs affiliés.

4 LE PEP

Pour qui ? Si vous êtes l'heureux détenteur d'un plan d'épargne populaire ouvert avant le 25 septembre 2003, date de sa disparition, surtout gardez-le !

Avantages

C'est l'un des meilleurs outils retraite du moment susceptible de déboucher au choix sur le verse-

ment d'un capital ou d'une rente viagère totalement défiscalisés (seuls les prélèvements sociaux sont dus). Pour profiter au mieux de cet atout vous pouvez transformer votre vieux PEP bancaire en PEP assurance en le transférant sur un contrat d'assurance-vie. Cette opération vous permettra non seulement de préserver les atouts fiscaux spécifiques du PEP (il n'est pas limité en durée, en revanche tout retrait avant dix ans entraîne la clôture du plan et après cette date empêche de nouveaux versements). Mais en plus, votre épargne profitera des avantages successoraux propres à l'assurance-vie.

Inconvénients

Seul bémol, les versements sont plafonnés à 92.000 €. Ce qui de fait limite le montant de revenu complémentaire auquel on peut prétendre. // L.D.

*PASS : plafond annuel de la sécurité sociale, 36.372 € en 2012 et 37.032 € en 2013



Bon à savoir En cas de divorce et remariage, la rente issue de votre épargne individuelle peut être reversée à 100 % à votre décès à votre nouveau conjoint, ce qui ne sera pas le cas de votre retraite de base partagée entre les différents (ex)conjointes en fonction du temps de mariage de chacun.



Epargne retraite entreprise, Perco ou 83 ?

On l'oublie parfois, mais l'entreprise peut être le meilleur endroit pour se constituer une épargne retraite complémentaire. Soit en profitant, via le Perco, d'un dispositif d'épargne salariale. Soit en bénéficiant d'un contrat d'assurance-retraite collective (article 83). Voire pour les plus chanceux, en couplant les deux !

LES ATOUTS DU PERCO

Créé en même temps que le PERP par la loi Fillon du 3 août 2003, le plan d'épargne pour la retraite collectif a fait une percée remarquable ces dernières années dans le monde de l'entreprise. Fin 2012, son encours a encore bondi de + 34 % pour atteindre 6,7 milliards d'euros. Cet engouement ne doit rien au hasard. Réservé – hélas – aux seuls salariés travaillant dans des entreprises déjà dotées d'un PEE (plan d'épargne entreprise, rendu obligatoire pour tout accord de participation signé depuis le 1^{er} janvier 2013), le Perco cumule les avantages pour arrondir sa retraite.

• Un effort d'épargne indolore

Ce plan retraite profite, comme le PEE, d'une source d'alimentation quasi automatique puisqu'il peut accueillir les primes d'intéressement et de participation de l'entreprise (50 % de la participation est même automatiquement fléchée vers un Perco existant, si le salarié ne demande pas à l'encaisser). Voire, en l'absence d'un compte épargne temps (CET), l'équivalent de cinq jours de repos non pris dans l'année. Le salarié peut y ajouter des versements individuels complémentaires dans la limite de 25 % de son salaire brut annuel. Et profiter le cas échéant d'un abondement de l'employeur. Ce « cadeau » ne peut cependant excéder 300 % du total des sommes versées par le salarié, dans la limite de 8 % du PASS* pour un PEE (2.962,50 € en 2013, avec une majoration de 80 % pour les PEE investis en titres de l'entreprise) et de 16 % (5.925 €) pour un Perco.

Se renseigner sur la grille d'abondement de son entreprise (elle figure dans le règlement du plan d'épargne salariale) est d'ailleurs indispensable car tous les cas de figure sont envisageables. Certains



Conseil de l'expert

« Les derniers chiffres indiquent que les primes versées sur le Perco ont progressé de 14 % et que 28 % des sommes collectées proviennent des versements facultatifs des salariés, ce qui témoigne de leur volonté de profiter de dispositifs adaptés à la retraite. »

JEAN MICHEL GIRARDON,
Directeur Epargne d'Humains

Les chiffres

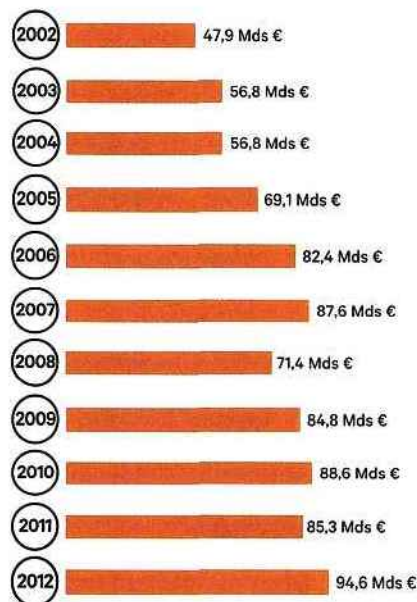
1,25

MILLION de salariés avaient adhéré à un Perco fin 2012, soit 30 % de plus qu'un an auparavant et à cette même date le nombre d'entreprises équipées, en hausse de + 8 % sur un an, approchait de 160.000.

60%

DES SALARIÉS ayant investi dans un dispositif d'épargne salariale citent le financement de la retraite comme destination première de cette épargne, selon le baromètre 2013 Harris Interactive du Club de l'épargne. Ils n'étaient que 48 % en 2011.

ÉPARGNE SALARIALE, DES ENCOURS EN FORTE PROGRESSION



Source : AFG Asffi

employeurs privilégient la participation, d'autres l'intéressement ou les versements individuels. D'autres encore abondent davantage le PEE que le Perco (ou vice versa). Ou favorisent uniquement les plans investis en actions de l'entreprise. « Le pourcentage même d'abondement peut varier selon les sommes épargnées : 150 % par exemple sur les premiers 200 € versés, puis 100 % sur les 100 € suivants, etc. », indique Hubert Clerbois, associé d'EPS Partenaires, société de conseils en épargne et protection sociale.

• Une formule adaptable

Le Perco est certes bloqué jusqu'à la retraite, mais il admet plus de cas de sortie anticipée que les autres plans retraite (acquisition de son logement notamment). Par ailleurs, à l'échéance, le salarié a le choix entre récupérer son épargne sous la forme d'un capital défiscalisé (sauf prélèvements sociaux). Il peut aussi opter pour une conversion de son plan en rente viagère peu imposée (comme pour l'assurance-vie, assiette dégressive de 70 % à 30 % selon l'âge du rentier au moment de la transformation). En phase d'épargne en revanche, le souscripteur doit investir dans les FCPE (fonds commun de placement d'entreprise) sélectionnés par l'entreprise, qu'il peut cependant arbitrer librement selon son aversion au risque.

Le cas des retraites chapeaux

Généralement réservés à des cadres dirigeants arrivés en fin de carrière, les contrats dits à « prestations définies » (articles 39 et assimilés) sont entièrement pris en charge par l'employeur. Sous réserve que le futur rentier soit toujours dans ses murs au moment de la prise de sa retraite, l'entreprise s'engage à lui verser sous forme de rente viagère, un complément de revenu souvent substantiel, de type additionnel (pourcentage du salaire de fin de carrière), ou différentiel (calculé de telle sorte que l'ensemble des pensions de retraite perçues par le

salarié atteigne un niveau prédéterminé du salaire de fin de carrière). Régulièrement pointés du doigt par Bercy, ces contrats sont cependant devenus moins avantageux sur le plan fiscal que par le passé. Désormais, les bénéficiaires des articles 39 sont redevables d'une taxe de 7 % si leur rente est comprise entre 400 € et 600 € par mois, et de 14 % au-delà (pour les rentes liquidées avant le 1^{er} janvier 2011 le taux est de 7 % entre 500 € et 1.000 € par mois et de 14 % au-delà). Et il n'est pas exclu que cette pression fiscale augmente à nouveau.



LES ARTICLES 83

Mis en place par accord d'entreprise (ou décision unilatérale de l'employeur), ces contrats font partie des outils de protection sociale déployés de longue date par les entreprises. Ils sont dits « à cotisations définies » car c'est l'employeur qui en fixe le montant, avant de les prendre partiellement – ou totalement – à sa charge moyennant certains avantages fiscaux et sociaux. Sauf cas extrêmes, (invalidité, décès du conjoint, etc.), le salarié ne peut pas casser son contrat avant la prise de la retraite, terme où l'article 83 est dénouable exclusivement sous forme de rente imposable (en cas de changement d'entreprise, des transferts sont en revanche envisageables).

Susceptibles de profiter à l'ensemble des salariés ou à une catégorie spécifique (cadres, ingénieurs, etc.), cette forme d'assurance-retraite complémentaire est évidemment un plus pour l'affilié, mais il n'a guère de latitude pour la gérer (la gestion des fonds est confiée à l'assureur choisi par l'entreprise). En revanche, depuis la réforme des retraites du 9 novembre 2010, il peut effectuer des VIF (versements individuels facultatifs) qui profitent des mêmes déductions fiscales que le PERP (voir page 55) et ménagent une meilleure marge de manœuvre en matière de choix d'investissement.

*PASS : Plafond annuel de la sécurité sociale, 37.032 € en 2013



► **Bon à savoir** Moins répandus, les contrats dits « IFC » (indemnités de fin de carrière) permettent, comme les articles 39, de combler le différentiel de revenus que subissent certaines catégories de salariés au moment de la prise de la retraite. Seule différence, appréciable, le versement de l'IFC se fait non pas sous forme de rente viagère, mais d'un capital préalablement provisionné par l'entreprise. // L.D.

Vers une nouvelle réforme de l'épargne salariale?

Il ya un an, fin novembre 2012, François Hollande, en visite dans une PME de Rueil-Malmaison créait la surprise en affirmant sa volonté de « remettre à plat et actualiser les dispositifs d'intéressement, de participation et d'actionnariat salarié ». Six mois plus tard, la seule décision prise était celle... du déblocage exceptionnel de l'épargne salariale pour stimuler la consommation (depuis le 1^{er} juillet et jusqu'au 31 décembre, chaque épargnant peut retirer d'un PEE ou d'un compte bloqué jusqu'à 20.000 euros en franchise fiscale sous réserve de

l'affecter à l'achat d'un bien ou d'un service). Pourtant, l'idée de la réforme poursuit son chemin. Cet automne, une lettre de mission a été confiée à des inspecteurs des finances et des affaires sociales, dont les conclusions pourraient aboutir relativement rapidement à un projet de loi. Participation obligatoire élargie aux entreprises de moins de 50 salariés, nouvelles simplifications des dispositifs existants, modulations fiscales selon la durée d'immobilisation de l'épargne salariale... plusieurs pistes sont évoquées, mais, une fois de plus, rien n'est sûr !

FCPE, DES PERFORMANCES DANS LA LIGNE *

La rentabilité des fonds communs de placement d'entreprise se situe dans la moyenne du marché

CATÉGORIES DE FCPE	PERFORMANCE 1 AN	PERFORMANCE 3 ANS	PERFORMANCE 5 ANS	PERFORMANCE 10 ANS
Actions	14,75 %	21,81 %	11,43 %	46,30 %
Diversifiés	7,98 %	11,80 %	13,31 %	40,40 %
Obligations	2,72 %	5,51 %	17,73 %	33,23 %

* Données à fin août 2013

Source : AFG-Europerformances

Le versement de l'IFC se fait sous forme de capital.



L'Investir en Bourse pour sa retraite

Le parcours de l'indice CAC 40 depuis 2007 est assez trompeur. En effet, sur longue période, la Bourse est avec l'immobilier le placement le plus rentable si l'on raisonne sur une période de dix ans. C'est ce qui ressort d'une étude menée récemment par le cabinet Asterès. Ainsi, selon celui-ci, un portefeuille d'actions de 50.000 euros placé en 2003 valait 105.000 euros en 2013. Il s'agit bien sûr d'une moyenne... et rien ne dit que les sommes investies en 2008 auront rapporté autant en 2018...

Mais selon Bertrand Daudeteau, spécialiste des questions patrimoniales à la BRED Banque Populaire, sur le long terme, les actions ont fait leur preuve, malgré la crise : « En quinze ans, nous avons eu trois krachs. C'est une classe d'actifs qui a vraiment souffert. On peut parler d'une génération perdue avec des actions délaissées. Mais sur vingt ans, les études montrent que les actions ont toujours eu un rendement réel positif. Ce qui n'est pas le cas des obligations. »

Investir en Bourse suppose d'accepter un minimum de risques, mais il apparaît difficile aujourd'hui d'ignorer les actions dans une optique de retraite, constate Christophe Chaillat, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez HSBC France : « Le Conseil d'orientation des retraites estime que les salariés cadres qui partiront en retraite en 2020 toucheront 42,3 % de leur dernier salaire en revenu de remplacement, cela veut dire qu'il manquera près de 60 %... » Il faudra donc trouver des revenus supplémentaires en investissant pourquoi pas sur les marchés financiers.

Mais comment investir en Bourse en prévision de sa retraite ? Il existe plusieurs façons de le faire : en direct (PEA, obligations, compte titres...) ou en délégation (OPCVM, fonds de fonds...).



Conseil de l'expert

« Les fonds garantis permettent de se désindexer progressivement des marchés actions en cas de baisse des marchés. »

JEAN-CHARLES DUDEK
gérant de portefeuille chez THEAM+

« Ils apportent la sécurité, la garantie, mais aussi la gestion prévisionnelle. Vous n'aurez pas de surprise sur ce que vous allez percevoir à la fin. Mais ce sont des produits qui ont une durée de vie moyenne de 6 à 8 ans. Lorsqu'on approche de la retraite, le fonds à formule peut donner accès à la fois à une protection du capital à la retraite et à un panier d'actif plus risqué. »

LA VIE D'UN PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS

DATE DU RETRAIT	CONSÉQUENCES SUR LE FONCTIONNEMENT DU PEA
Retrait avant 5 ans	Pertes des avantages fiscaux liés au PEA
Retrait avant 8 ans	Clôture du plan (sauf en cas d'affectation des sommes à la création ou à la reprise d'une entreprise dans un délai de 3 mois).
Retrait après 8 ans	Les retraits restent autorisés sans clôture du PEA. Après un 1 ^{er} retrait, il n'est plus possible d'effectuer de versements. La sortie du plan peut se faire en capital ou en rente viagère. La durée du plan n'est plus limitée dans le temps.

1 LE PEA, L'ATOUT CHARME FISCAL DU PLACEMENT BOURSIER

Le plan d'épargne en actions reste le chouchou des spécialistes du patrimoine. « Le PEA, c'est une enveloppe que tout le monde devrait avoir », assène Christophe Chaillat de HSBC. Pour lui, ouvrir un PEA à l'âge de 30-40 ans, « quand les gens sont en train de constituer leur patrimoine, devrait être une priorité, quitte à le compléter ensuite avec une assurance-vie. »

Le PEA est ce que l'on appelle une « enveloppe fiscale »

C'est à l'épargnant de la remplir avec les produits de son choix, un peu comme au marché. Il suffit d'indiquer à son banquier les actions, sicav ou FCP que l'on souhaite acheter à l'intérieur de ce cadre, à condition qu'elles soient éligibles... En effet, seuls sont autorisés les actions et titres assimilés de société dont le siège social est situé en France ou dans un Etat membre de l'Union européenne, en Islande ou en Norvège et qui sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, ainsi que les OPCVM investis à 75 % en actions et titres assimilés.

« Je ne vois que des avantages », apprécie Mickaël Morais, ingénieur patrimonial à la BRED Banque Populaire... « D'abord, le PEA permet de faire des opérations d'achat et de cession en franchise d'imposition de plus-value et de revenus », hors prélèvements sociaux de 15,5 %. En effet, en l'absence de retrait ou de rachat dans les cinq premières années, le placement est exonéré d'impôt sur les dividendes et sur les plus-values. On peut donc acheter et vendre autant que l'on veut, être très actif sans s'inquiéter de faire tourner le compteur des plus-values. A

condition de le garder ouvert longtemps. Car en cas de retrait avant deux ans, le taux d'imposition grimpe à 38 % (22,5 % plus les prélèvements sociaux) et retombe à 34,5 % (19 % + 15,5 % de PS) pour les retraits entre 2 et 5 ans.

« Le PEA est une enveloppe qui ne donne pas forcément d'avantages à l'entrée, mais qui va en donner à la sortie », constate Mickaël Morais à la BRED. « Il incite à l'épargne longue avec une fiscalité dégressive en fonction de la date de sortie. Paradoxalement, même les personnes qui ne veulent pas investir en Bourse dans l'immédiat devraient ouvrir un PEA. Car plus le plan est ancien et plus il est intéressant. » Autre avantage, « on peut l'utiliser pour se créer une rente viagère défiscalisée pour la retraite ». En effet, la sortie du plan peut se faire en capital ou en rente, sachant que la durée du plan n'est plus limitée dans le temps. On peut donc conserver un PEA pendant vingt-cinq ou trente ans, en prévision de sa retraite. La sortie en rente viagère est alors exonérée d'impôts et permet donc de bénéficier de revenus complémentaires appréciables. En revanche, la rente supporte les contributions sociales sur une partie du revenu, en fonction de son âge à la clôture du plan.

Malgré tout, pour Olivier Gayno, directeur des investissements patrimoniaux chez HSBC Global Asset Management France, « il y a un bémol pour les investisseurs de long terme puisque le PEA se focalise sur l'Europe, ce qui peut ne pas être optimal à long terme », avec le risque par exemple de passer à côté de la croissance des pays émergents, dont les devises pourraient fortement s'apprécier dans les décennies à venir. « Je pense qu'avoir un équilibre dans les devises est quelque chose d'important. C'est essentiel d'avoir un investissement actions bien réparti au niveau géographique. »

2 LE COMPTE TITRES, LA LIBERTÉ A UN PRIX

Vous en avez peut-être un sans le savoir... En effet, pour pouvoir passer un ordre de Bourse, pour acheter des sicav ou des FCP, il faut ouvrir un compte titres auprès d'un intermédiaire financier. Cela se fait automatiquement. Mais pourquoi acheter des actions ou des OPCVM à l'extérieur d'un PEA dont l'avantage fiscal paraît imbattable ?

En effet, selon Mickaël Morais, ingénieur patrimonial, « aujourd'hui, il faut être courageux pour l'utiliser. Même si les réformes fiscales devraient amé-



Conseil de l'expert

« Les actions sont intéressantes pour préparer sa retraite... et même indispensables. »

OLIVIER GAYNO
directeur des
investissements
patrimoniaux chez
HSBC Global Asset
Management France

« Dans le cadre de la préparation de sa retraite, l'horizon d'investissement est très long. Or les actifs les plus risqués sont en général les plus intéressants sur le long terme. A court terme, les actions sont volatiles et donnent souvent des frayeurs aux investisseurs, en revanche, elles sont très intéressantes pour ceux qui ont le luxe de pouvoir attendre. »

On peut
conserver un
PEA pendant
25 ou 30 ans en
prévision de sa
retraite.



liorer leur sort, 2013 n'est pas l'année du compte titres à cause de l'alourdissement de la fiscalité ». Ainsi, les plus-values réalisées en 2013 lors de la vente d'actions en direct seront imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application d'un abattement en fonction de la durée de détention. Plus la durée est longue et plus l'abattement sera important (40 % au-delà de 6 ans, 30 % entre 4 et 6 ans, 20 % entre 2 et 4 ans et 0 % avant 2 ans)... En 2014, le régime des cessions d'actions devrait être légèrement adouci avec un abattement de 50 % entre deux et cinq ans, qui grimpe à 65 % pour les actions détenues en portefeuille durant au moins huit ans... Quant aux dividendes, ils sont assujettis aussi à l'impôt sur le revenu, après un abattement de 40 %. Sans oublier dans les deux cas, les prélèvements sociaux de 15,5 %. Fiscalement, le compte titres est donc loin d'être un havre fiscal.

En revanche, il offre une plus grande liberté à l'épargnant. D'abord parce que l'argent n'est pas bloqué. Il n'y a pas non plus de plafond de versement ni de durée minimum d'investissement.

Autre intérêt, le compte titres permet de mieux diversifier ses investissements en Bourse. On n'est pas contraint de se cantonner aux valeurs européennes. Dans un PEA, par exemple, pas question d'acheter en direct des actions Apple, Exxon, Sony ou Samsung ou même d'investir sur les pays émergents. En théorie du moins, puisqu'il existe « un certain nombre de supports d'investissements géographiques qui peuvent être répliqués dans un PEA », précise



Le chiffre

150.000

EUROS

Le plafond de versements sur un PEA sera relevé à compter du 1^{er} janvier 2014, de 132.000 euros à 150.000 euros. Sans compter, la possibilité d'investir 75.000 euros supplémentaires dans un PEA PME.

Bertrand Daudeteau de la BRED Banque Populaire. Enfin, le compte titres est intéressant si l'on souhaite transmettre de son vivant une partie de son capital. En effet, il n'est pas possible de faire une donation de son PEA même à son conjoint... Celui-ci doit d'abord être fermé, il faut payer les prélèvements sociaux et éventuellement les taxes sur la plus-value (si le plan a moins de 5 ans). Dans le cadre d'un compte titres, en revanche, l'épargnant n'a rien à payer, car le fisc considère que les prélèvements sociaux et l'impôt ne sont exigibles que s'il y a cession à titre onéreux.

3 SICAV ET FCP, LA DÉLÉGATION A DU BON

Investir en Bourse, c'est devenu très simple, notamment avec l'émergence d'Internet. En quelques clics, sur le site de sa banque ou chez un courtier en ligne, on peut devenir actionnaire d'une entreprise. Mais il faut d'abord bien choisir les valeurs dans lesquelles on souhaite placer ses économies. Il faut avoir une idée de leurs perspectives de croissance, bien comprendre leur métier, leurs avantages concurrentiels. Il faut ensuite pouvoir se tenir informer de ses résultats, suivre son parcours en Bourse... « Cela prend du temps de gérer soi-même son portefeuille boursier. Il faut compter plusieurs heures par jour ne serait-ce que pour s'informer », estime Mickaël Morais à la BRED. Bref, un vrai « travail » de retraité...

De nombreux investisseurs préfèrent donc déléguer à des professionnels la gestion de leur portefeuille boursier, que ce soit via des conseillers en gestion en patrimoine, ou via des OPCVM (organisme de placements en valeurs mobilières). Il suffit de choisir le support d'investissement en fonction de ses envies ou de son profil de risque : actions françaises, européennes, pays émergents, valeurs moyennes, fonds sectoriels, etc. L'intérêt est notamment de panacher les fonds pour avoir une bonne diversification de son investissement.

Les sicav et FCP permettent aussi d'investir facilement hors d'Europe, dans des valeurs étrangères qui peuvent être difficilement accessibles ou plus risquées dès lors que l'on change de devise. « Les OPCVM sont intéressants en termes de diversification », explique Bertrand Daudeteau, spécialiste

Les sicav et FCP permettent aussi d'investir facilement hors d'Europe.



5 conseils avant de se lancer en Bourse

Par Bertrand Daudeteau

1 « Investir l'argent dont on n'a pas besoin. »

2 « Pour l'investisseur qui débute, il faut définir le temps qu'il est prêt à y passer, le risque qu'il est prêt à prendre. Car même si l'on dit que sur longue période, les actions sont moins risquées, il faudra qu'il accepte de voir la valeur de ses placements baisser pendant un ou deux ans, voir plus malheureusement. »

3 « Pour gagner en Bourse, il faut pouvoir remettre au pot régulièrement car on n'est jamais à l'abri d'une contreperformance cyclique, d'un événement de marché, d'un krach. Ceux qui gagnent en Bourse sont ceux qui sont capables de moyenner et de baisser leur prix de revient. »

4 « Choisir des valeurs diversifiées, mais surtout des valeurs que l'on connaît. »

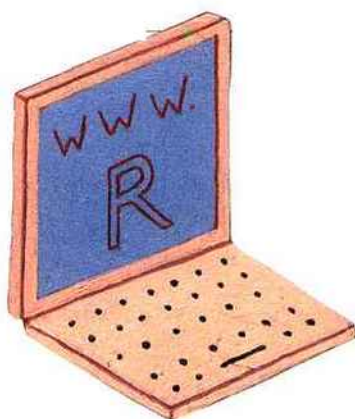
5 « Eviter les valeurs du nouveau marché, les biotechs, les valeurs informatiques qui pourraient faire 100 ou 200 %, mais qui pourraient aussi bien être rayées de la cote ou qui sont peu liquides. »

des questions patrimoniales à la BRED. « Si l'on dispose de peu d'actifs à placer, on peut répliquer un indice sans avoir à acheter toutes les valeurs, notamment si elles sont cotées à l'étranger. C'est plus économique. Créer un portefeuille avec des poches bien spécifiques en fonction des opportunités du marché, c'est vraiment un travail de professionnel. » Mais, cela à un coût : des frais d'entrée (en général de 1 à 3 %) et des frais de gestion (autour de 2 à 3 %) qui peuvent réduire la plus-value à court terme, mais qui sont moins pénalisants dans une optique de préparation de sa retraite.

Enfin la fiscalité des sicav et des FCP, que l'on peut loger sous certaines conditions dans un PEA, est comparable à celle des actions.

4 LES PRODUITS STRUCTURÉS, LA FORMULE ENTRE RENDEMENT ET SÉCURITÉ

Les produits structurés sont des produits hybrides investis en partie sur les actions (ou des dérivés) et sur les obligations. Il y a d'abord les fonds à formule, des FCP indexés sur l'évolution des marchés financiers, mais avec une sorte d'airbag, qui permet de garantir son capital (en totalité ou en partie) en cas de chute des marchés. C'est le rôle de la poche obligataire. En revanche, si les marchés grimpent,



la performance du fonds à formule s'en ressent par rapport à un investissement pur en actions. Très à la mode à la fin des années 1990, ces fonds à capital garanti, protégé ou à promesse ont pâti de la chute des marchés financiers conjuguée à la faiblesse des taux d'intérêt. Certains investisseurs ont été surpris par les pertes enregistrées sur certains de ces produits.

Ensuite, il y a les fonds profilés, qui permettent à un épargnant de confier la gestion de son portefeuille à un spécialiste en choisissant un profil de risque. En fonction de sa témérité, le fonds sera plus ou moins investi en actions, en obligations ou même en monétaire.

Après une décennie difficile en Bourse, les produits structurés reviennent au goût du jour, constate Mickaël Morais de la BRED : « dans une optique de préparation de la retraite, les fonds structurés permettent à des clients, qui n'accepteraient pas de prendre de risque en capital, d'améliorer si possible la rentabilité de leurs placements sur la durée. C'est un produit qui peut réconcilier les investisseurs avec les actions, car il permet soit de protéger le capital, soit de le garantir... Mais qui dit garantie de capital, dit performance relativement modeste. »

Reste que ces fonds ont une durée de vie relativement réduite à l'horizon de la retraite, en général huit ans. Ils présentent plutôt un intérêt à quelques années de la retraite, pour sécuriser son capital, reconnaît Olivier Gayno de HSBC GAM : « Sur une durée de vingt à trente ans, la question de la garantie du capital est moins importante, compte tenu de l'érosion liée à l'inflation. Ces solutions en capital garanti ou protégé sont des solutions qui peuvent être intéressantes pour les investisseurs qui veulent éviter la perte ou le recul de leur épargne à court terme. »

D'ailleurs, en bonne gestion rappelle Bertrand Daudeteau de la BRED Banque Populaire, « il faudrait avoir une allocation d'actifs plus offensive en début de constitution du patrimoine de la retraite et, dès lors que l'on se rapproche de l'échéance, désensibiliser progressivement son portefeuille de manière à avoir le moins de risques possibles sur le capital qui a été constitué. »

PEA PME

Le PEA PME, prévu par le projet de loi de Finances pour 2014, est inspiré du plan d'épargne en actions et permet d'investir en franchise d'impôts (mais pas de prélèvements sociaux) dans de petites sociétés européennes. Les versements sont plafonnés à 75.000 euros. On pourra acheter directement des actions de PME et d'ETI (- de 1,5 milliard de chiffre d'affaires, moins de 50.000 salariés) ou des OPCVM investis au minimum à 75 % dans ces entreprises. Il sera possible d'ouvrir un PEA PME au 1^{er} janvier 2014. Il pourra être ouvert seul ou en sus du PEA traditionnel.

5 LES OBLIGATIONS

Contrairement aux actions, qui sont une part de propriété de l'entreprise, les obligations sont des reconnaissances de dette desdites entreprises, mais aussi des Etats. Elles ne versent pas de dividendes, mais un coupon, connu à l'avance et en général fixe, qui correspond au versement des intérêts. Elles ont aussi une valeur de remboursement connue à l'avance et à une date donnée. Mais en cours de vie, leur prix peut évoluer fortement en fonction des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Quand les taux montent, la valeur des obligations baisse, quand ils baissent, elle augmente.

Pour Bertrand Daudeteau de la BRED Banque Populaire, « acheter une obligation et la conserver jusqu'à son échéance peut présenter un intérêt si l'on prend du beau papier, autrement dit si l'émetteur est solide, avec un taux de rendement facial intéressant ». Une façon de se protéger contre le risque de remontée des taux et de baisse du portefeuille obligataire, « car l'obligataire, à la différence des actions, peut perdre de l'argent sur vingt ans, même si ce sont des sommes faibles (3 à 4 %). »

Un couple rendement-risque pas vraiment attractif, constate Olivier Gayno, de HSBC GAM, « en moyenne, le taux de rendement des actions européennes (via le dividende) est de 3,5 % dans la zone euro... celui d'une obligation allemande est de 1,9 %... Mais certains investisseurs peuvent développer un sentiment d'angoisse en cas de chute de la Bourse de 20 ou 30 % avec le risque de se dire : « Je vends tout », en oubliant que l'horizon de placement est de long terme. Il peut être intéressant pour eux de panacher leurs investissements actions avec une partie obligations d'Etat, plus sécurisées. Mais cela peut aussi être une bonne idée au moment de sa retraite d'augmenter la part d'obligations dans ses actifs, parce qu'il ne faut pas oublier que l'on va rester en moyenne plus de vingt ans à la retraite. »

Le chiffre

6.944,77

POINTS

Le record en clôture de l'indice CAC 40. C'était le 4 septembre 2000. L'indice a été créé le 31 décembre 1987 avec une valeur de 1.000 points de base.



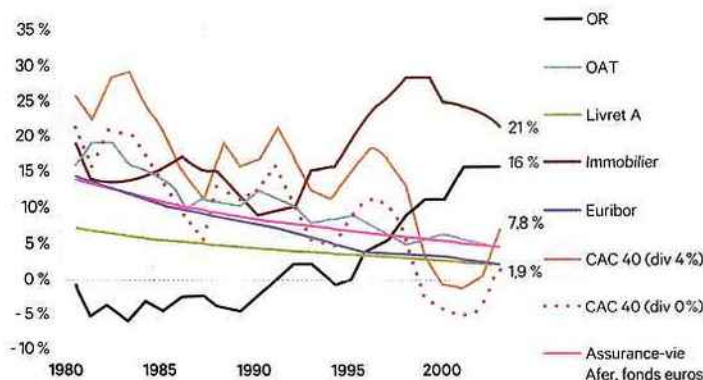
Immobilier : la solution retraite ?

Jusqu'à présent, les particuliers ayant investi dans l'immobilier pour financer leur retraite ont eu plutôt à se féliciter de leur choix. Selon une étude réalisée par le cabinet Asterès pour Meilleurtaux.com, si les actions ont été le placement le plus rentable jusqu'en 1995, l'immobilier a ensuite atteint une très forte performance grâce à une envolée des prix mais aussi à l'effet de levier du crédit immobilier. L'étude est fondée sur les hypothèses suivantes : pour chaque type de placement (immobilier, Livret A, actions, obligations d'Etat, sicav monétaires, or), des opérations d'investissement de 10 ans sont initiées chaque année entre 1980 et 2003 (l'année 2013 étant en cours, les investissements doivent avoir été effectués en 2003 au plus tard) en prenant comme point de départ un particulier, locataire de sa résidence principale, qui dispose d'une somme fixe à investir sur une solution de placement à 10 ans.

Selon les résultats de l'étude, depuis la seconde moitié des années 1990, l'investissement immobilier est le plus rentable des sept investissements étudiés, suivi par les actions, les obligations, les fonds euros des contrats d'assurance-vie et le Livret A. « Les performances de l'immobilier s'expliquent par l'effet de levier du crédit qui permet en quelque sorte de démultiplier l'apport investi, mais aussi et surtout par la très forte valorisation de l'immobilier depuis mi-1990, et en particulier dans les années 2000-2010 durant lesquelles les prix ont plus que doublé », explique Hervé Hatt, président de Meilleurtaux.com

En outre, constate Nicolas Bouzou, économiste et directeur du cabinet d'études Asterès, « un risque important ou une forte volatilité est normalement associé à une rentabilité élevée. Or, parmi les placements sur 10 ans réalisés entre 1980 et 2003, l'immobilier a défié cette loi en offrant, en moyenne, les rendements les plus élevés pour une volatilité inférieure à celles des actions et de l'or. C'est en cela un placement exceptionnel, même s'il est peu liquide. »

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT ANNUEL MOYEN SUR 10 ANS, SELON LA DATE D'INVESTISSEMENT



Source : Asterès, Meilleurtaux.com

Le taux de rendement interne (TRI) de 50.000 € d'apport dans un investissement immobilier, réalisé début 2003 pour une durée de 10 ans – et dont 75 % du coût de l'opération ont été financés à crédit – a été en moyenne de 21 %. Le TRI de 50.000 € investi dans un portefeuille d'actions reproduisant la structure du CAC 40, constitué début 2003 et liquidé fin 2012, a été de 7,8 % en supposant un taux de rendement (dividendes/valeur du portefeuille) constant de 4 %, et de 2 % en supposant un taux de rendement de 0 %.

La pierre privilégiée pour ses revenus réguliers

Selon une étude réalisée par le Crédit Foncier, les trois premières motivations des particuliers ayant réalisé un investissement locatif sont :

- 1 La perspective de payer moins d'impôts pour 68 % des personnes sondées au total (neuf + ancien) ; cette motivation est plus forte pour les investisseurs dans le neuf (81 %) que pour ceux qui investissent dans l'ancien (23 %).
- 2 Le moyen de disposer d'un revenu complémentaire à la retraite pour 44 % des personnes sondées ; cette raison est plus forte dans l'ancien (59 %).
- 3 La perspective de se constituer un patrimoine pour 42 % des personnes sondées, perspective également plus forte dans l'ancien (54 %) que dans le neuf (39 %).

Les particuliers qui ont réalisé un investissement locatif en sont satisfaits pour deux tiers d'entre eux : 19 % sont très satisfaits et 47 % sont assez satisfaits. Même si seulement 30 % ont l'intention de refaire un jour un investissement locatif ; les raisons indiquées sont la peur de trop s'endetter (32 %), les incertitudes quant à l'avenir (31 %), la peur de ne pas louer son bien (22 %) ou encore la peur des loyers impayés (21 %).



L'immobilier offre des rendements élevés pour une faible volatilité.



Est-ce le bon moment pour acheter ou pour vendre ?

Que l'on se situe dans le cadre d'une préparation de la retraite ou qu'au contraire, il faille se défaire d'un bien immobilier car le moment de la retraite est arrivé et qu'il faut dégager du cash, la question que se posent les épargnants est toujours la même : est-ce le bon moment pour acheter ou est-ce le bon moment pour vendre ? Selon Logic-Immo.com, les acquéreurs immobiliers n'attendent plus de baisse des prix. « Entre avril et septembre 2013, le marché immobilier n'a pas bougé : 2,5 millions d'acheteurs face à 2 millions de vendeurs. » Mais la grande question reste celle de l'évolution des prix. Selon l'étude de Logic-Immo.com, les acquéreurs sont de plus en plus nombreux à renoncer à l'idée d'une baisse franche. Alors qu'ils étaient encore 58 % à anticiper un fléchissement en avril 2013, ils ne sont plus que 36 % à attendre ce repli. Selon l'indice Notaires-Insee, au deuxième trimestre 2013, les prix des logements anciens ont baissé sur un an de 1,1 % : - 1,2 % pour les appartements et - 1 % pour les maisons. Par rapport au trimestre précédent, ils ont globalement peu évolué (+ 0,2 %) ; en légère baisse pour les appartements (- 0,2 %), ils augmentent de 0,5 % pour les maisons. Mais derrière ces chiffres, il existe de forts contrastes. Le marché tourne au ralenti avec des situations très variables, aussi bien en termes de prix que de dynamique des transactions (voir tableau). En résumé, pour les investisseurs, le contexte est difficile à appréhender. Selon l'étude de Meilleursagents.com et Empruntis.com, « les volumes de transaction restent réduits et seuls les biens de qualité se vendent. Cet effet "qualité" masque la réalité des prix, globalement en baisse, mais cette érosion est lente et ne se fait pas au même rythme. » Par ailleurs : « Le manque de biens de qualité en vente et surtout l'instabilité fiscale et réglementaire ont asséché le marché de l'investissement [...] L'encadrement des loyers annoncé dans des conditions de calcul complexes va faire fuir un peu plus les rares investisseurs privés encore présents sur le marché, les investisseurs institutionnels ayant déserté le marché depuis plus de quinze ans. »

Les contrastes restent forts d'une ville à l'autre

Selon l'indicateur Meilleursagents.com - Empruntis.com, le pouvoir d'achat des Français continue d'augmenter doucement depuis deux ans.

Evolution du pouvoir d'achat immobilier des Français en septembre 2013 (comparé à janvier 2013) :

Les Parisiens restent derniers du classement, malgré des revenus très nettement supérieurs à la moyenne et peuvent, dans les mêmes conditions d'achat, s'offrir presque moitié moins de m² qu'un Strasbourgeois ou un Rennais... Les Strasbourgeois, déjà vainqueurs de la précédente édition, sont rejoints sur la première place du podium par les Rennais. A quelques encablures seulement, les Nantais restent à la 3^e place du classement et c'est du côté de Marseille qu'on note l'augmentation la plus importante.

LE MONTANT DES LOYERS DANS LES 20 PREMIÈRES VILLES DE PLUS DE 146.000 HABITANTS

(Hors agglomérations, 21,5 % du marché).

VILLE	LOYER 2013 (EN €/M²)	VARIATION 2013 (EN %)	RAPPEL VARIATION 2012	VARIATION 2006-2013 (EN %)
REIMS	121	3,8	1,4	3,1
VILLEURBANNE	11,9	1,5	- 0,6	2,6
DIJON	11,1	1,2	2,1	1
LYON	12,7	1,1	2,4	2,8
TOULOUSE	11,8	0,8	2,7	1,3
TOULON	11	0,7	4,6	2
SAINT-ETIENNE	8,2	0,5	1,4	2
GRENOBLE	12	0,5	1,2	0,2
MARSEILLE	12,6	0,3	1,6	1
NANTES	11,7	0,2	2,1	1,7
ANGERS	10,4	0,1	- 0,7	0,5
STRASBOURG	12,5	0	2,4	1,5
PARIS	24,1	- 0,4	4,8	2,3
NICE	14,5	- 0,4	3,7	2,2
MONTPELLIER	13,5	- 0,8	2,2	1,3
LILLE	13,5	- 0,8	1,5	2,8
LE MANS	8,4	- 0,9	1,8	0,4
BORDEAUX	12,2	- 1	3,1	1,3
RENNES	11,8	- 1,5	0,9	0,8
LE HAVRE	10,8	- 2,6	- 0,6	0,9

Source : Clameur

UN MARCHÉ MOROSE À PLUSIEURS VITESSES

ZONES	MARCHÉ	ÉVOLUTION DES PRIX DEPUIS JUIN 2011	VOLUME DE TRANSACTIONS (VS 2010-2011)
Paris, grandes villes dynamiques, bord de mer	Rétréci mais fluide	de + 3 % à - 5 %	- 15 %
Villes moyennes et zones péri-urbaines	Atone	de - 5 % à - 10 %	- 25 %
Zones urbaines déprimées et zones rurales	Bloqué	de - 10 % à - 20 %	- 40 %

Source septembre 2013 : MeilleursAgents.com / Empruntis.com

Immobilier : investir pour le long terme

A juste titre, les Français pensent souvent à l'investissement immobilier pour préparer leur retraite. A condition de s'y prendre assez tôt, le choix est large car il est possible de réaliser nombre de montages grâce au crédit.

Ce financement permet de réaliser un investissement locatif en direct ou via des SCPI, d'acheter en démembrement de propriété ou encore de détenir son immobilier professionnel à titre privé. « *Le financement à crédit donne l'occasion de réaliser une opération sans avoir les fonds, de lisser l'effort financier sur une longue durée et de profiter de la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunt pour gommer l'impôt* », résume Marie Pérardelle, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Patrimonial. Pour optimiser le timing, il faut s'arranger pour « caler » la durée de l'emprunt sur les années restantes de vie active. Une fois retraits, le crédit est remboursé et les loyers perçus servent à doper la retraite.

Réaliser des investissements immobiliers à long terme n'a toutefois rien d'irréversible. « *Une fois le crédit achevé, rien n'empêche de céder le bien surtout si la fiscalité des revenus fonciers est élevée* », soutient Franck Bonin, directeur commercial de Société Générale Private Banking France. Réaliser des placements avec un objectif de retraite à moyen ou long terme, n'est pas incompatible avec la réalisation d'autres besoins plus immédiats comme alléger sa fiscalité, financer les études de ses enfants, faire fructifier son capital ou encore organiser sa transmission.

INVESTIR EN DUFLLOT

Investir en Duflot est une façon de se bâtir un patrimoine immobilier « au fil de l'eau » en utilisant l'effet de levier du crédit. « *Cette option est réalisable à condition, bien sûr, de disposer d'une capacité d'épargne suffisante pour s'endetter sur une longue durée. C'est une façon de s'obliger à mettre régulièrement de l'argent de côté* », précise Marie Pérardelle. Avec ce financement, le remboursement du prêt s'effectue chaque mois grâce à l'effort d'épargne de l'investisseur et au versement du loyer. « *L'idée consiste à choisir un montant d'investissement et une durée de crédit suffisamment longue pour mettre*



Le point à retenir

Le financement à crédit donne l'occasion de réaliser une opération sans avoir les fonds, de lisser l'effort financier sur une longue durée et de profiter de la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunt pour gommer l'impôt.

PLAFONDS DE LOYER DUFLLOT

Le loyer mensuel ne doit pas dépasser, par m², charges non comprises, les plafonds suivants pour les baux conclus en 2013 : Tableau 4 relatif à la fiche F3151

PLAFONDS MENSUEL DE LOYER AU M²

Zone A b	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 €	12,27 €	9,88 €	8,51 €

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement, par l'application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$, dans laquelle S est la surface du logement.

Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la 2^e décimale la plus proche et ne peut dépasser 1,2.

➡ **Exemple :** pour un logement acquis neuf de 100 m² situé en zone B1, le plafond au m² est de :

$9,88 \text{ €} \times (0,7 + 19/100) = 8,79 \text{ €}$.

➡ **À Noter** Ces plafonds de loyers peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

Source : <http://loiaufloot-gouv.fr>

le moins d'argent possible de sa poche », explique Stéphane Peltier, directeur associé à l'Institut du patrimoine. « *Cette formule est intéressante pour les jeunes primo-investisseurs, notamment ceux qui ne peuvent pas acheter leur résidence principale (trop chère). C'est une façon d'investir autrement dans l'immobilier* », résume ce dernier. Outre la préparation d'une retraite assez lointaine, cette opération répond à un besoin plus immédiat : l'allègement de la fiscalité. Pour mémoire, ce dispositif ouvre droit à une réduction de l'impôt sur le revenu égale à 18 % de la valeur du bien, étalée pendant 9 ans.

ACHETER SON IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Détenir à titre privé son immobilier professionnel est une piste. La société ou SCI locataire du bien immobilière paie un loyer au propriétaire des murs qui rembourse son crédit. C'est une façon de jouer sur les deux tableaux à savoir réduire ses revenus professionnels et déduire les intérêts d'emprunt. « *La retraite venue, il est possible de conserver ces biens immobiliers locatifs à condition que la fiscalité des revenus soit favorable* », nuance Franck Bonin.

LOUER EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

Un premier investissement locatif peut consister à devenir propriétaire d'une chambre d'étudiant dans une résidence gérée par un exploitant professionnel. Ces lots neufs valent moins de 100.000 € l'unité. « *On peut se lancer dans ce genre d'opération à crédit à partir de 250 € de remboursement par mois. Cela équivaut à un emprunt de 90.000 € sur 20 ans* », indique Marie Pérardelle. Pour ces locations générant de petits revenus et louées sous le régime du

LA NOTION DE NUE-PROPRIÉTÉ

La nue-propiété se fonde sur le démembrement de propriété d'un bien. Il y a, d'un côté, la nue-propiété d'un appartement acquis par un particulier et, de l'autre, l'usufruit détenu par un bailleur social, pendant une durée déterminée (entre quinze et vingt ans, généralement).

LMNP, il est possible de bénéficier du régime du micro BIC. En cas de revenus annuels inférieurs à 32.000 €, un abattement de 50 % est prévu, les revenus ne sont alors taxés qu'à 50 % au barème de l'impôt sur le revenu.

ACHETER LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN

A condition de disposer d'entre dix à vingt ans devant soi, l'achat à crédit de la nue-propiété d'un bien immobilier offre plusieurs avantages. Cette transaction qui porte sur un droit limité sur le bien (pas de jouissance pendant une durée déterminée), permet d'acheter à un prix décoté, soit 30 à 40 % moins cher que le même bien cédé en pleine propriété. Ensuite, le nu-propiétaire n'assume aucune charge liée à la location du bien en question. C'est l'usufruitier (souvent un bailleur social) qui s'occupe de la gestion locative, règle les charges de copropriété et réalise les travaux d'entretien et de rénovation. « L'impact fiscal de cette opération est neutre pour le nu-propiétaire. Non seulement, il ne paie pas la taxe foncière, mais comme il ne perçoit aucuns revenus locatifs, il n'est pas donc imposé sur ces revenus fonciers », précise Christophe Descohand. En cas d'achat à crédit, la déductibilité des intérêts d'emprunt est autorisée seulement « si l'usufruitier est un bailleur social », insiste Franck Bonin. Cette stratégie peut être utile pour des anciens investisseurs en Robien et Périssol qui aujourd'hui engrangent des revenus fonciers positifs et sont fortement taxés en raison de la fin de leur crédit et des économies d'impôts déjà réalisées. Dernier atout : la valeur de ce bien sort de la base taxable à l'ISF.

Au terme de la période de démembrement qui se dénoue à la retraite, l'épargnant récupère la pleine propriété du bien. Entre-temps, cet actif a eu le temps de se valoriser. Le particulier peut alors choisir de l'habiter, le louer ou le céder. Reste que ce scénario n'est pas proposé à tous les profils d'investisseurs. « D'abord, il faut être en mesure de rembourser un prêt immobilier pendant une quinzaine d'années sans aucune perspective de loyers à la clef. Ensuite, pour une opération fiscalement optimisée, mieux vaut déjà disposer de revenus fonciers préalables (donc avoir réalisé un investissement locatif dans le passé). Cette situation permet de déduire de ces mêmes revenus, les intérêts d'emprunt du crédit immobilier, donc minorer sa base taxable », précise Christine Chiozza Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque Privée 1818.



L'investisseur ne peut user du bien (se loger) ni en percevoir les fruits (recevoir les loyers). Ces bénéfices reviennent au bailleur, usufruitier temporaire qui a la possibilité de louer le logement. C'est à la fin de la période donnée que le nu-propiétaire devient pleinement propriétaire de l'appartement. Il peut donc le vendre, le louer ou y habiter.

* Revalorisation hypothétique, liée aux fluctuations du marché de l'immobilier.

Source : Nue-pro Select



Conseil de l'expert

« La stratégie consiste à remanier un patrimoine existant et si besoin à arbitrer des placements au profit d'autres. »
MARIE PÉRARDELLE,
ingénieure patrimonial
chez Primonial.

LES SOLUTIONS POUR SE PROCURER UN BON RENDEMENT

Ceux qui ont anticipé la baisse des ressources qui accompagne généralement la fin de l'activité professionnelle sont bien sûr avantagés car ils ont pu bénéficier du levier du crédit. Mais pour ceux qui n'ont encore rien prévu – et à condition bien sûr de disposer d'un minimum de cash – il est encore possible, à la veille de la retraite de se préparer des revenus complémentaires immédiats et réguliers. « La stratégie consiste à remanier un patrimoine existant et si besoin à arbitrer des placements au profit d'autres », explique Marie Pérardelle. Autre alternative : réaliser de nouveaux investissements grâce à des liquidités disponibles, parfois importantes au moment de la retraite à l'occasion du versement d'une prime de départ, d'ancienneté ou encore lors de la cession d'un outil professionnel. « Ici l'usage du crédit est limité car ce financement est difficile à obtenir à la retraite, de plus le placement immobilier doit être vite performant pour dégager du cash », indique Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance.

RÉALISER UN INVESTISSEMENT LOCATIF

Pour Guillaume de Lonlay, président du cabinet de gestion de patrimoine Lonlay & Associés l'immobilier est un placement efficace : « Les loyers sont naturellement indexés à l'inflation et le bien immobilier continue de se valoriser, contrairement à un capital placé dans un PEA ou un contrat d'assurance qui s'érode », assure ce dernier.

• Louer en meublé non professionnel :

Acheter un ou plusieurs lots meublés et gérés dans une résidence avec services permet d'obtenir des revenus réguliers et garantis. « Mieux vaut privilégier les résidences étudiantes et celles pour personnes âgées dépendantes car leur marché respectif affiche un manque chronique de lits. Les rendements évoluent entre 4 et 5 % nets de charges par an », indique Antoine Tranchimand. En adoptant le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), il est possible de percevoir des revenus réguliers peu fiscalisés. « On peut déduire des loyers, l'amortissement du bien pendant 20 ou 30 ans ainsi que la valeur du mobilier pendant 5 à 10 ans. La part du déficit supérieure aux loyers perçus est reportable sur le revenu global selon le même principe que celui de la location classique », détaille Guillaume de Lonlay. « Pour percevoir des revenus immédiats, mieux vaut acheter des lots livrables tout de suite ou à vendre sur le marché secondaire », conseille Olivier Grenon-Andrieu, président d'Equance. Un règlement comptant est possible si l'on pioche dans un « vieux » contrat d'assurance-vie (plus de 8 ans) ou d'une trésorerie momentanément abondante liée à son départ à la retraite (versement de prime, vente de son bien immobilier professionnel).

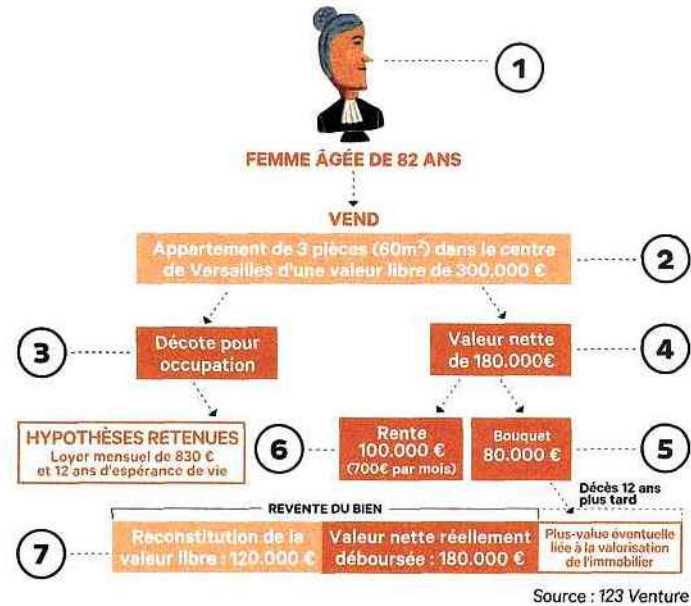
• Acheter des parkings :

Détenir plusieurs lots s'avère une parade efficace pour mutualiser le risque de vacance. « A Paris, un parking vaut entre 20.000 et 60.000 € et se loue entre 110 et 250 € par mois », souligne Patrick Chappey, directeur de Gererseul.com. Atout de ce placement : « Ce bien ne nécessite ni travaux de rénovation ni de réparations », ajoute ce dernier. Deux bémols malgré tout : ce marché de niche se limite à quelques arrondissements parisiens et lyonnais. Le rendement s'est réduit en raison de l'envolée des prix constatés ces dernières années.

• Détenir des murs de boutique :

Le rendement perçu est élevé, entre 6 et 8 %, à condition que l'emplacement commercial soit de premier ordre. « Attention à la perte de commercialité de certaines rues et à l'essor de la vente en ligne qui malmènent de plus en plus certaines enseignes », avertit Antoine Tranchimand. Reste que la détention d'une seule boutique constitue un risque maximal. En cas de vacance, le complément de revenu est réduit à néant. Mieux vaut jouer la carte des SCPI, c'est moins risqué.

EXEMPLE DE VENTE D'UN LOGEMENT EN VIAGER



VENDRE UN BIEN IMMOBILIER EN VIAGER

Pour les futurs retraités ne disposant pas d'un patrimoine immobilier, la cession en viager est envisageable. C'est un moyen de continuer à jouir du logement, de percevoir de son vivant un bouquet (grosse somme versée à la transaction) et une rente viagère trimestrielle. Irréversible, cette solution constitue une voie possible pour maintenir ou améliorer son train de vie, financer des travaux d'adaptation du logement. Rédigé par le notaire, le contrat de vente en viager peut prévoir une majoration de la rente de cas de départ en maison de retraite. L'inconvénient majeur du viager immobilier reste la sortie définitive du bien du patrimoine, sans aucune possibilité pour les héritiers de le récupérer au décès du parent. Toutefois, de plus en plus de retraités (et pas seulement les célibataires sans enfants) adoptent cette formule pour autofinancer leur séjour en maison de retraite sans avoir à solliciter les proches. Traditionnellement réalisée de gré à gré (soit entre particuliers), la vente en viager immobilier connaît depuis peu de nouveaux débouchés grâce au développement du viager mutualisé. Mise en place par des investisseurs institutionnels (actuellement Corimo et 123 Venture; bientôt la Caisse des Dépôts et Consignations et Perial), cette stratégie d'investissement consiste à se forger un parc immobilier composé de plusieurs biens immobiliers achetés en viager. Ces initiatives émanant de sociétés à fort pouvoir d'achat devraient à terme augmenter le volume de la demande dans un marché du viager en suroffre. // Laurence Boccaro



Conseil de l'expert

« Attention à la perte de commercialité de certaines rues et à l'essor de la vente en ligne qui malmènent de plus en plus certaines enseignes », ANTOINE TRANCHIMAND, associé chez K&P Finance.

Comment compléter ses revenus avec les SCPI

Que l'on ait 30 ans ou 50 ans, comment s'assurer dès aujourd'hui un complément suffisant de revenus à la retraite et maintenir de cette manière son niveau de vie une fois retraité ? Pour compléter ce manque à gagner, une solution consiste à diversifier ses placements en investissant dans l'immobilier locatif. Deux possibilités s'offrent alors au futur retraité.

Celui-ci peut opter pour l'investissement en direct en achetant un bien immobilier neuf ou ancien (lire pages 68 à 70). Sous certaines conditions, plusieurs dispositifs lui permettront de déduire le montant de son investissement de son revenu imposable. Mais, attention, en cas de non-respect des engagements de location, il perd le bénéfice des avantages fiscaux. Un autre choix, alternatif ou complémentaire, s'offre à l'épargnant : investir indirectement en achetant des parts de sociétés civiles de placement dans l'immobilier (SCPI). Ce placement financier – on parle aussi de « pierre papier » – lui permet de profiter des opportunités de l'immobilier principalement d'entreprise tout en se libérant des affres de la gestion locative.

Société non cotée, la SCPI a pour vocation d'acheter et de gérer un patrimoine immobilier locatif. Elle rétrocède à ses associés, les porteurs de parts de SCPI, les loyers encaissés chaque trimestre ainsi que les éventuelles plus-values des ventes immobilières. Dans les deux cas, en investissant dans l'immobilier locatif en direct ou via les SCPI, l'investisseur bénéficie des revenus de la location.

La SCPI a aussi pour atout d'investir dans plusieurs biens immobiliers. Le souscripteur peut ainsi diversifier son investissement et mutualiser le risque locatif. La formule est donc, en principe, moins risquée que d'acheter un seul bien immobilier.

OPTIMISER SON ACHAT AVEC LE LEVIER DU CRÉDIT

Cette solution d'épargne retraite s'adresse notamment à un particulier qui bénéficierait d'un capital à investir sans toutefois pouvoir prétendre à l'achat

LES PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DATE	TAUX DE DISTRIBUTION
2012	5,27 %
2011	5,23 %
2010	5,48 %
2009	6,07 %
2008	5,84 %
2007	6,10 %
2006	6,45 %
2005	6,74 %
2004	6,96 %
2003	7,48 %
2002	7,73 %
2001	7,74 %
2000	7,82 %
1999	8,18 %
1998	7,64 %
1997	6,40 %
1996	5,76 %
1995	5,52 %
1994	5,05 %
1993	5,66 %
1992	6,18 %
1991	6,50 %
1990	6,78 %
1989	6,97 %
1988	7,09 %

Source : IEIF



À NOTER

Les loyers perçus par les porteurs de parts de SCPI sont fiscalisés comme des revenus fonciers. Mais, si les parts ont été achetées à crédit, les intérêts de remboursement de l'emprunt immobilier sont déduits du revenu foncier.

d'un logement en direct. En moyenne, les détenteurs de parts de SCPI y allouent autour de 30.000 euros. L'investissement peut être réalisé en une seule fois ou être étalé en plusieurs versements. Cependant, au moment du départ à la retraite, l'investissement global, d'après le site Monprojetretraite.fr, doit dépasser « 30.000 euros pour que les revenus dégagés de cet investissement soient suffisants pour servir d'épargne retraite. »

Pour percevoir par exemple 500 euros de revenus complémentaires nets d'impôts, une fois à la retraite, il faudrait investir, selon Primalliance.com, site d'information et de conseil spécialisé sur les SCPI, 140.000 euros dans une ou plusieurs SCPI, avec un versement unique ou, en prenant un crédit sur vingt ans, à raison d'un versement mensuel de 304 euros (voir cas n°1 et n°2 des simulations page 72). Pour y parvenir, le futur retraité peut aussi opter pour un achat de parts en nue-propiété (cas n°3) ou, avec des versements réguliers, par l'intermédiaire de l'enveloppe fiscalement clémente de l'assurance-vie (cas n°4)

En cas d'investissement dans des SCPI avant le départ à la retraite, les revenus générés, c'est-à-dire la part des loyers qui sont reversés, sont immédiatement perçus sans attendre l'âge de départ à la retraite. Donc, cette formule permet de toucher des gains dès l'investissement. Ce complément de revenus peut d'ailleurs être réinvesti dans d'autres formules d'épargne retraite comme l'assurance-vie. Il est possible de vendre ses parts de SCPI avant son départ à la retraite. Cependant, comme tout investissement immobilier, pour être rentable, le placement nécessite une durée de détention longue.

Les loyers perçus par les porteurs de parts de SCPI sont fiscalisés comme des revenus fonciers. Mais, si les parts ont été achetées à crédit, les intérêts de remboursement de l'emprunt immobilier sont déduits du revenu foncier.

Face au durcissement de la fiscalité, le montage SCPI à crédit est ainsi un bon outil de défiscalisation. En finançant son achat à crédit, l'épargnant pourra ainsi déduire ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers, sans limitation de montant et de durée. La fiscalité du porteur de parts est réduite pendant toute la durée de remboursement de son crédit. Le schéma est idéal pour les personnes en activité, qui se situent dans une tranche marginale d'imposition élevée. Le plan optimal sera d'avoir fini de rembourser le prêt immobilier qui a permis d'acheter



Des rendements encore généreux

Placement patrimonial de niche, les SCPI offrent une rentabilité régulière dans le temps. Avec un taux de distribution compris entre 5 % et 8 % nets, hors fiscalité, sur les vingt-cinq dernières années, peu de produits financiers assurent une telle régularité de performance. Si l'activité de la pierre papier n'est pas étanche à la crise économique, le rendement moyen annuel des SCPI, hors fiscales, reste attrayant même s'il tend à s'amenuiser. A un taux de 5,27 % en 2012, avant impôts, les SCPI font toujours profiter leurs souscripteurs d'une bonne prime de risques. Celle-ci était de plus de 2 points par rapport aux contrats d'assurance-vie en euros à capital garanti, estimé à 2,9 % en moyenne l'an dernier. Pour 2013, les chiffres ne sont pas encore connus officiellement, mais le rendement devrait rester légèrement supérieur à 5 %.

les parts de SCPI au moment du départ à la retraite. Les investisseurs n'auront plus de déduction, mais percevront des revenus supplémentaires bienvenus. D'autant plus, que généralement, la tranche marginale d'imposition baisse alors d'un cran. Pour bien acheter à crédit des parts de SCPI, il faut toutefois des taux d'emprunt immobilier suffisamment bas et des rendements élevés des SCPI qui couvrent les mensualités d'emprunt. C'est actuellement le cas. Un bémol : très peu d'établissements financiers proposent ce type de financement à l'exception du Crédit Foncier de France



► Bon à savoir L'épargnant peut souscrire à deux grands types de SCPI. Majoritaires, les SCPI dites « de rendement » sont composées d'immeubles de bureaux et, marginalement, de murs de commerce, de locaux d'activité, industriels ou mixtes, d'entrepôts, d'hôtellerie et de résidence de services. Une grande partie de leur parc est située à Paris et en région parisienne. Les SCPI dénommées « fiscales » sont en quasi-totalité dédiées à l'immobilier d'habitation dans le neuf ou l'ancien rénové. Ces SCPI portent le nom des avantages fiscaux auxquels elles sont liées comme le Robien, le Borloo, le Malraux, le Scellier, et depuis le 1^{er} janvier 2013, le nouveau régime Duflot.

CAS PRATIQUES //

REVENUS COMPLÉMENTAIRES

Comment gagner 500 euros par mois de revenus complémentaires à la retraite

Hypothèses : taux de distribution annuel de la SCPI : 5 %, revalorisation du capital et du loyer : 1 % par an. Revenus complémentaires nets d'IRPP, hors prélèvements sociaux. Le capital et les revenus ne sont pas garantis.

CAS N° 1

Couple de retraités sans enfants à charge, revenus de 35.000 euros, Tranche marginale d'imposition (TMI) de 14 %.

Réutilisation d'une somme d'argent suite à la vente d'un investissement locatif

TMI : 14 %

Il faut investir : 140.000 euros

Type de parts de SCPI : pleine propriété

Financement 100 % comptant : 140.000 euros

CAS N° 2

Couple de cadres marié (ou pacsé) 40 ans, 1 enfant, revenus de 80.000 euros, TMI de 30 %.

Investissement 100 % à crédit

TMI : 30 %

Il faut investir : 140.000 euros

Type de parts : pleine propriété

Financement 100 % crédit amortissable : 140.000 euros

Durée : 20 ans

Taux (hors assurance) : 3,70 %

Effort d'épargne mensuel moyen : 304 €

CAS N° 3

Chef d'entreprise divorcé, 2 enfants, revenus de 180.000 euros, TMI de 41 %.

Investissement en nue-propriété pendant 5 ans suite à la cession d'une société

TMI : 41 %

Il faut investir : 155.000 euros

Type de parts : nue-propriété 5 ans

Clef de partage : les parts de SCPI sont souscrites à 80 % de leur valeur

Financement 100 % comptant : 155.000 euros

CAS N° 4

Couple de salariés, 2 enfants, revenus de 70.000 euros, TMI de 14 %. Achat de SCPI dans un contrat d'assurance-vie avec des versements réguliers

Il faut investir au départ : 25.000 euros

Puis par mois : 270 euros pendant 20 ans

Rendement annuel du contrat

d'assurance-vie : 4 %

Frais sur versement sur le contrat

d'assurance-vie : 1 %

Frais de gestion /an du contrat

d'assurance-vie : 0,70 %



Source : Primaliance.com

**ACHETER AVEC UNE DÉCOTE
EN NUE-PROPRIÉTÉ**

Comme pour l'immobilier classique, dans le cas du démembrement de SCPI, la part est divisée en deux droits : usufruit et nue-propiété. La répartition se réalise suivant une clef propre à la rentabilité de chaque SCPI et à la durée du démembrement. Le propriétaire de parts en nue-propiété renonce aux dividendes versés par la SCPI pendant la période du démembrement en contrepartie d'une réduction sur le prix d'achat de la part. A l'issue de la cette période, le nu-propiétaire récupère automatiquement l'usufruit et perçoit les dividendes versés par la SCPI. Intérêt : le nu-propiétaire se constitue un patrimoine avec une décote immédiate qui varie de 20 % à 35 % selon la durée et dont il pourra, à terme, tirer des revenus importants. Fiscalement, il n'a aucun revenu à intégrer dans sa déclaration d'impôts. De plus, l'achat de la nue-propiété ne rentre pas dans l'assiette du calcul de l'ISF. Seul l'usufruit est taxable. Pour l'usufruitier, généralement un institutionnel, le placement est attrayant. Achetées entre 20 % à 35 % du prix de souscription, les parts de SCPI en usufruit permettent d'encaisser une rentabilité élevée, calculée sur la totalité de la part. Ce type de montages reste toutefois marginal.

QUELLE FISCALITÉ S'APPLIQUE ?

Les SCPI sont soumises au même régime fiscal que l'immobilier en direct, celui des revenus fonciers. Après déduction de certaines charges (intérêts d'emprunt, travaux...), les revenus encaissés par ces sociétés sont taxés au taux marginal d'imposition sur le revenu (IR) du porteur de parts de SCPI. La vente de parts de SCPI relève du taux forfaitaire d'imposition de 19 %, plus 15,5 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale à 34,5 % au maximum (38,5 % avec la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus). S'y ajoute en 2013 une surtaxe proportionnelle au montant de la plus-value, soit un taux d'imposition à 40,5 % au maximum (44,5 % avec la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus). Ce régime a été adouci par la nouvelle fiscalité immobilière dans le budget 2014, qui ramène à vingt-deux ans la durée de détention du bien pour ne pas être soumis à cette taxe, contre trente ans précédemment. En revanche, l'abattement fiscal exceptionnel de 25 %, pour les cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, ne s'applique pas aux parts de SCPI. // Anne-Sophie Vion

Analyser
la qualité du
patrimoine d'une
SCPI en plus de
sa rentabilité.

Le chiffre**34,5 %****IMPÔT**

C'est le taux d'imposition (prélèvement sociaux compris) sur les plus-values provenant de points de SCPI (hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et surtaxe sur les grosses plus-values immobilières).

**SCPI À CRÉDIT : LES CONDITIONS
DE FINANCEMENT *****DURÉE DE CRÉDIT****TAUX D'INTÉRÊT FIXE
(hors assurance)**

10 ans	De 3 % à 3,20 %
15 ans	De 3,20 % à 3,40 %
20 ans	De 3,55 % à 3,75 %

(*) Les taux varient selon le profil de l'emprunteur et sous réserve d'une caution Crédit Logement ; Données à septembre 2013.

Source : Crédit Foncier, Primaliance.com

**Le patrimoine des SCPI
à la loupe**

Pour ne pas s'arrêter au moment du choix d'une SCPI au seul critère de sa rentabilité passée, mais analyser la qualité du patrimoine dans lequel elle investit, la société de conseil en investissement immobilier Meilleurescpi.com, fondée et présidée par Jonathan Dhiver, spécialiste de l'immobilier d'entreprise, a créé un outil interactif inédit gratuit. Accessible sur le comparateur Internet de SCPI pour les particuliers, Meilleurescpi.com, la carte interactive permet de visualiser virtuellement en ligne les immeubles acquis par les SCPI en France et à l'étranger. Pour l'instant, 50 % du marché est couvert, soit quelque 4.000 biens.

