



SPÉCIAL PLACEMENTS



Doper sa retraite aujourd'hui

Une fois la vie active terminée, ou un peu avant de la quitter, il y a encore de bonnes décisions à prendre pour se concocter des revenus d'appoint

Plus que quelques mois ou années avant de quitter la vie active... et des envies de voyage ou de changement de vie à la pelle! Mais des revenus d'appoint sont-ils prévus pour compléter la retraite du régime de base? Si ce n'est pas le cas, il est encore temps de s'organiser. Pour les retardataires ou même pour ceux qui seront amenés à céder des actifs (parts de sociétés, immobilier professionnel) juste avant le départ en retraite, plusieurs stratégies de placements sont à mettre en œuvre.



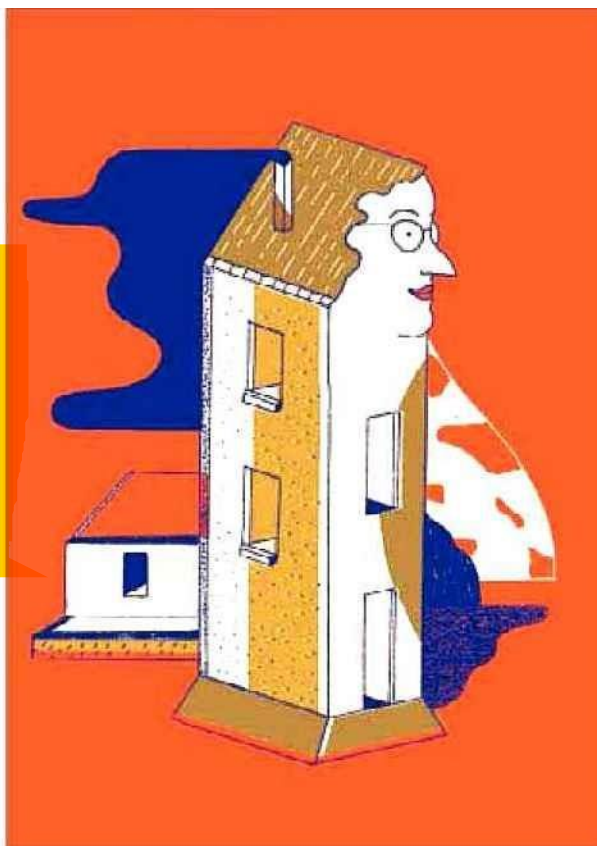
LA SCPI POUR EMPOCHER RAPIDEMENT DES REVENUS RÉGULIERS

Pour ceux qui disposent d'un afflux de liquidités (héritage, cession immobilière, bonus...) à placer tout de suite, l'achat de parts de SCPI offre plusieurs atouts.

D'abord, « ce placement immobilier est réputé générer des revenus réguliers. Par l'achat de bureaux et commerces, ces sociétés immobilières reversent à leurs associés, les détenteurs de parts, une partie des revenus locatifs. Ce règlement s'effectue à date fixe, tous les trimestres », souligne Guillaume Eyssette, conseiller en gestion de patrimoine.

En 2017, le rendement annuel moyen des SCPI a avoisiné 4,4%. Ensuite, ce placement, qui détient plusieurs dizaines, voire centaines d'immeubles, permet de jouer sur la mutualisation du risque. La diversité d'adresses et d'occupants s'avère une bonne parade pour amortir d'éventuelles vacances locatives. Enfin, la SCPI permet de s'affranchir de tous les soucis liés à une gestion locative en direct puisque c'est un spécialiste qui s'en charge.

« A partir d'un certain âge, on ne veut plus s'embêter en risquant de tomber sur un locataire mauvais payeur ou en recherchant un nouvel occupant pour ne pas faire chuter le rendement. La SCPI offre cette tranquillité d'esprit », ajoute Guillaume Eyssette. Sachez que pour un achat de parts au comptant, il faut trois mois avant de commencer à percevoir les premiers revenus. Reste que la fiscalité de ce placement est lourde. Les revenus fonciers encaissés sont taxés au taux du barème progressif de l'impôt sur le revenu plus les prélèvements sociaux. Pour les plus taxés, la ponction peut atteindre 62,2% (45% d'impôt sur le revenu + 17,2% de prélèvements sociaux). Dans ce cas, mieux vaut détenir des SCPI proposées dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie. C'est alors la fiscalité plus alléger de cette enveloppe qui s'applique.



LE VIAGER POUR MONÉTISER SON PATRIMOINE IMMOBILIER

Bénéficiant d'une image poussiéreuse, voire morbide, la vente en viager immobilier retrouve depuis plusieurs années des couleurs. Face à l'envolée des prix de la pierre au cours des dernières décennies, certains retraités propriétaires peuvent tirer parti de leur résidence principale (et/ou secondaire). Le viager devient alors une solution opportune permettant de monétiser ce qui est souvent la seule richesse d'un foyer, à savoir le patrimoine immobilier.

Le jour de la transaction chez le notaire, le senior perçoit tout de suite de l'acheteur un bouquet, soit une grosse somme, calculée sur la base de la valeur de l'appartement et de son espérance de vie. Ensuite, le retraité sait qu'il va toucher chaque mois ou trimestre une rente versée à vie par ce même acheteur.

Enfin, les charges de copropriété incombent désormais au nouveau propriétaire, le retraité ne payant plus que les dépenses locatives. Outre l'aisance de trésorerie qu'elle procure et qui évite de solliciter ses enfants, cette vente ne change absolument rien à ses habitudes de vie. Le senior reste chez lui. A noter que la vente en viager se réalise de gré à gré via des agences immobilières spécialisées et depuis quelques années auprès de fonds en viager d'assureurs ou de mutuelles qui se composent ainsi des portefeuilles de biens.

L'ASSURANCE-VIE POUR RETIRER DE L'ARGENT À LA CARTE

Mettre en place des rachats partiels programmés sur un ou plusieurs de ses « vieux » contrats d'assurance-vie est une solution très efficace pour obtenir des revenus d'appoints. L'idéal est de piocher par petits bouts dans un capital constitué au fil

de l'eau : si le contrat a plus de huit ans, son titulaire a droit à un abattement annuel de 4 600 euros sur les gains retirés pour une personne seule et de 9 200 euros pour un couple marié. De plus, « l'assurance vie procure un avantage fiscal à la transmission », rappelle Sabine Jiskra, responsable de gestion de fortune à l'Institut du Patrimoine. Pour avoir l'esprit libre, certains préféreront confier un mandat de gestion à un professionnel. « Selon les appétences au risque du titulaire du contrat et les évolutions erratiques des marchés financiers, ce gestionnaire ajuste en permanence le portefeuille de ses clients. Même à la retraite, mieux vaut garder au moins 30% d'unités de compte. Cela permet de continuer à faire fructifier un capital sur une longue durée. Car une fois quittée la vie active, le jeune retraité dispose d'une espérance vie encore longue. De plus, il est amené à consommer son capital car



il réalise de nouvelles dépenses (voyages, voiture, travaux...) », souligne Sylvain Coriat, membre du comité exécutif en charge des produits chez Allianz France.

PEA, PERCO, PERP POUR UNE SORTIE EN RENTE VIAGÈRE

A l'approche de la retraite, il est temps de faire le ménage dans tous vos placements en portefeuille souscrits ici et là ou détenus à la suite de vos passages dans différentes entreprises. Vous aurez peut-être la surprise d'y trouver de « vieux » produits déjà garnis ou à remplir, avec, comme dénominateur commun, leur sortie en rente viagère. Le Perp ne propose que ce scénario, avec une déclinaison de sorties en rentes. Il y a la possibilité d'opter pour des rentes simples, qui s'interrompent au décès du rentier, ou des rentes avec réversion, dont les sommes continuent d'être versées au conjoint survivant jusqu'à son décès. Autres solutions: choisir des rentes par palier, dont le montant peut être majoré ou minoré à

RACHETER DES TRIMESTRES : UNE PARADE PARFOIS EFFICACE

A moins de dix ans de la fin de son activité professionnelle, on dispose d'une estimation assez réaliste de sa future retraite. Et s'il manque des trimestres en raison de « trous » dans sa carrière, il est toujours possible d'en racheter. « Cette décision permettra d'atteindre plus vite une pension à taux plein », indique Marilyn Vilardebo, fondatrice d'Origami & Co. Toutefois cette dépense, finançable à crédit, s'avère coûteuse. Le prix unitaire d'un trimestre peut varier de 1000 à 4000 euros. « Tout va dépendre

de l'âge, des revenus, du montant prévu de la retraite, de la profession et du type de rachat », détaille Valérie Baigne, fondatrice de Sapiendo Retraite. « Il faut examiner l'intérêt de cette dépense et évaluer si ce rachat va effectivement bien doper la retraite de base. Et parfois cela ne vaut pas le coup. C'est du cas par cas. Il vaut mieux se faire aider pour savoir s'il faut activer ce levier ou non », ajoute Pascale Gauthier, associée chez Novelvy Retraite. Sachez que cette opération peut prendre de six à huit mois.

volonté selon les besoins financiers ou enfin des rentes à annuités garanties. Dans ce dernier cas, l'assureur s'engage à payer les rentes pendant une durée fixée à l'avance (quinze ou vingt ans par exemple) que le rentier soit vivant ou non (c'est alors le conjoint survivant ou

les héritiers qui touchent la rente). Enfin, et c'est peu connu, un PEA souscrit il y a plus de huit ans, investi en actions européennes, peut être clôturé avec une conversion en rente viagère, exonérée d'impôt mais soumise aux prélèvements sociaux de 17,2%. ■