



Dossier

Retraite : nos conseils pour partir avant 64 ans

4 INVESTISSEMENTS POUR COMPLÉTER VOS FUTURES PENSIONS

Près des deux tiers des Français estiment que leurs pensions sont ou seront insuffisantes pour vivre correctement, selon l'étude conjointe d'AG2R La Mondiale, d'Amphitéa et du Cercle de l'épargne, publiée en avril 2023. Il est vrai qu'un salarié cadre peut perdre de l'ordre de 50 % de ses revenus une fois à la retraite. Pour maintenir son niveau de vie, il devient indispensable de trouver un complément de ressources le moment venu. Heureusement, plusieurs investissements peuvent jouer ce rôle. « *Diversifier ses placements et investir tôt, 20 ans à l'avance si possible, sont les deux clés d'une bonne préparation pour la retraite* », conseille Antoine Cauchy, cofondateur du cabinet de conseil Treeefle Gestion Privée.

1 Le plan d'épargne retraite

Comme son nom l'indique, le plan d'épargne retraite (PER) est calibré pour préparer soi-même sa retraite en fonctionnant sur le principe de capitalisation. Les sommes versées aujourd'hui vont constituer, avec le rendement du plan, le complément de revenus de demain. Surtout, chaque versement est déductible des revenus imposables de l'épargnant dans la limite de 10 % de ses revenus

49,3
MILLIARDS D'EUROS
 étaient investis sur des PER individuels à la fin décembre 2022, preuve du succès de ce produit d'épargne.

d'activité, sans pouvoir excéder 32 909 € en 2023 (81 385 € pour les professions libérales). En plaçant 2 000 € sur son PER, un épargnant réduira son impôt de 600 € s'il est imposé à 30 % ou de 820 € s'il l'est à 41 %. Si les versements lui permettent de baisser de tranche d'imposition, c'est encore plus profitable. « *L'impact fiscal immédiat est plus efficace si l'épargnant réinvestit l'économie d'impôt. L'enveloppe grossira sans effort de trésorerie supplémentaire* », insiste Valérie Bentz, responsable des études patrimoniales de la banque UFF. Retenez que les sommes sont bloquées sur le PER jusqu'à la retraite, sauf en cas de coup dur (décès, invalidité...) ou d'achat de la résidence principale. Il faut donc y consacrer des économies non essentielles au quotidien. Une fois à la retraite, l'épargnant est libre de sortir l'argent en une ou plusieurs fois, ou sous la forme d'une rente viagère. Dans une logique de

complément de revenus, mieux vaut privilégier les plans permettant de procéder à des retraits au gré de ses besoins et sans contrainte. Attention, les sommes retirées, issues des versements défiscalisés à l'entrée, sont soumises au barème progressif de l'impôt. Vous serez gagnant si vous êtes moins imposé une fois à la retraite. « *Si l'épargnant souhaite préparer sa retraite en conservant la disponibilité de son épargne, la meilleure solution reste l'assurance vie* », nuance Guillaume Eyssette, directeur associé du cabinet Gefinéo.

2 Le contrat d'assurance vie

Si l'épargnant peut retirer à tout moment son argent d'une assurance vie, il doit veiller à en laisser suffisamment pour se constituer un complément de revenus correspondant à ses besoins une fois à la retraite. Il pourra alors bénéficier de son avantageuse fiscalité à la sortie. S'il effectue des retraits, seules les plus-values sont imposées (pas le capital correspondant aux versements). Pour les contrats de plus de 8 ans, les intérêts issus des primes versées depuis le 27 septembre 2017 sont taxés à 24,7 % au-delà de 4 600 € (ou de 9 200 € pour un couple), prélèvements sociaux compris. Si plus de 150 000 €

sont investis sur le contrat, le taux d'imposition grimpe alors à 30 % sur la part excédant 150 000 €.

3 L'investissement locatif à crédit

Acheter un immeuble pour le mettre en location est pertinent pour constituer un complément de revenus, grâce aux loyers, tout en se construisant un patrimoine immobilier. Financer le projet avec un emprunt sur 15 ou 20 ans reste une bonne stratégie. L'idéal est de faire coïncider au minimum le montant du loyer avec celui de la mensualité du prêt et de cibler un remboursement intégral de l'emprunt au jour du départ à la retraite. « *Malgré la hausse actuelle des taux, acheter à crédit reste toujours intéressant. Cela permet à l'acquéreur d'accéder à un bien d'un montant plus élevé que celui qu'il aurait pu acquérir avec son propre capital et de bénéficier de la déductibilité des charges d'emprunt* »,

explique Bertrand Bréavoine, directeur commercial de la Bred Banque Privée.

Ceux qui ne veulent pas les contraintes d'une location (encadrement des loyers, peur des impayés, travaux de rénovation...) peuvent investir dans des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI, voir notre palmarès des meilleures d'entre elles p. 36). Celles-ci constituent un parc immobilier locatif et reversent les loyers aux détenteurs de leurs parts. Sachez qu'il est possible d'en acquérir à crédit pour profiter de la déductibilité des intérêts sur les revenus fonciers. La hausse des taux oblige cependant à dénicher des SCPI au rendement supérieur à 5 % pour que les loyers remboursent les intérêts. Jonathan Dhiver, fondateur du courtier Meilleurescpi.com, recommande aussi l'investissement par des versements programmés : « *L'achat progressif de parts permet de lisser l'effet des*

fluctuations du marché sur le coût moyen d'acquisition des parts. Au bout de 20 ou 30 ans, les sommes accumulées, avec la capitalisation des intérêts, peuvent constituer une épargne très conséquente. » Avec certaines SCPI, quelques dizaines d'euros par mois suffisent. Par exemple, la SCPI Corum XL peut être souscrite grâce à un apport de 195 € puis 50 € par mois.

4 L'achat en nue-propiété

Ce placement consiste à acquérir la nue-propiété d'un logement pour une durée de 15 à 20 ans, en profitant d'une décote de 30 à 40 %, qui correspond à l'ensemble des loyers que l'investisseur aurait perçus s'il avait loué pendant cette période. L'usage du logement (usufruit) est confié à un bailleur institutionnel (à vocation sociale ou intermédiaire en secteur tendu) qui perçoit les loyers. « *Cet investissement est sans contrainte pour le nu-propiétaire. C'est le bailleur institutionnel qui s'occupe de la gestion locative et des charges financières du bien, assure Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest immobilier. Le dispositif est fiscalement neutre pour le nu-propiétaire durant le démembrement : pas d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ni de taxe foncière ou d'impôt sur la fortune immobilière.* » Au terme de la période, le nu-propiétaire récupère sans frais la pleine propriété du logement avec la possibilité d'y vivre, de le vendre ou de se dégager des revenus locatifs. Un bon plan pour préparer sa retraite. **R. B.** ©

NE PAS OUBLIER SON ÉPARGNE SALARIALE

Les salariés ne le savent pas toujours, mais certains ont accès dans leur entreprise à un plan d'épargne retraite collectif (PER collectif) et/ou un plan d'épargne entreprise (PEE). Ils peuvent y loger leur participation et intéressement, et procéder à des versements volontaires. Comme pour le PER individuel, les versements volontaires réalisés sur le PER collectif sont déductibles du revenu imposable. Mieux, l'employeur peut abonder les sommes placées jusqu'à trois fois leur montant dans la limite de 7 038 € en 2023. Surtout, cet abondement est non imposable. Parfait pour étoffer votre plan en prévision de la retraite. Le seul hic, tout cet argent est bloqué jusqu'à cette date. « *Les épargnants peuvent faire le choix du PEE pour avoir la libre disposition des fonds dans les 5 ans suivant leur placement dans le plan. Mais, ils n'auront pas accès à l'avantage fiscal à l'entrée, et les abondements seront limités à 3 519 €* », précise Valérie Bentz, responsable à la banque UFF. Sachez que le site info-retraite.fr et l'application Mon compte retraite recensent tous les contrats d'épargne retraite dont vous êtes bénéficiaire.