

COMMENT TROUVER D'AUTRES REVENUS QUE LA PENSION

Acheter pour louer, investir dans des SCPI, une assurance-vie, se constituer une rente viagère... les moyens d'accroître ses ressources une fois la retraite venue sont variés. Que choisir et pourquoi ?

Pour compléter des pensions de retraite dont le niveau est déjà réduit par rapport à la rémunération en tant qu'actif et qui risquent fort de décliner au cours du temps, voici quelques pistes pour dégager des revenus, avec leurs avantages et inconvénients.

L'IMMOBILIER LOCATIF

Une des solutions consiste à louer un ou des logements. Avantage : on peut toucher le revenu du loyer jusqu'à la fin de ses jours. Mais les inconvénients sont à la mesure : soucis de gestion, risque d'impayé, charge de l'entretien et des travaux sans oublier... la fiscalité ! Ce sont les revenus les plus fiscalisés : jusqu'à 45% + 17,2% de prélèvements sociaux, avec en prime, si on peut dire, l'impôt sur la fortune immobilière, l'IFI. En réalité, met en garde Yves Gambart de Lignières, conseil en gestion de patrimoine à Vannes, « les rendements locatifs nets de toutes les charges et des impôts sont très bas. Les calculs que font les gens, lorsqu'ils m'annoncent qu'ils font du 5 ou 6%, c'est du grand n'importe quoi ! Les vrais rendements,

une fois tout pris en compte, sont souvent proches de zéro, voire négatifs à Paris pour les contribuables soumis à l'impôt sur la fortune ».

LES PARTS DE SCPI

Une alternative : acheter des parts de SCPI, les sociétés civiles de placement immobilier, qui investissent en bureaux, boutiques... loués à des entreprises. L'intérêt d'un tel placement est de mutualiser le risque locatif et d'éviter tout souci de gestion. Le rendement est de l'ordre de 5% environ jusqu'à 6% (avant impôts) pour les meilleures sociétés de gestion. Mais reste là aussi la question fiscale comme dans le locatif en direct.

L'ASSURANCE-VIE À RETRAITS PROGRAMMÉS

Autre possibilité, qui reste la voie royale commente Yves Gambart de Lignières : « Le mieux, c'est toujours l'assurance-vie avec un plan de retraits programmés d'un montant correspondant à votre besoin. » Problème, le fonds en euros (c'est-à-dire à rendement garanti) ne rapporte plus grand-chose,

de l'ordre de 1 à 1,5% nets. Si vos retraits se limitent aux intérêts vous n'allez pas loin ! « Il faut accepter de prendre une part de risques en fonction de votre horizon de placement personnel, ajoute cet expert, avec des bons fonds dynamiques. Si vous prenez 30% en fonds actions, en quoi est-ce important que cette part fasse une année -10% et une autre +10% ? Ce qui compte, c'est le potentiel dans x années par rapport aux fonds en euros. » Avantages de cette solution de retraits programmés : la simplicité, l'absence de soucis et une fiscalité limitée puisque dans le retrait effectué, la part de gain financier est peu taxée (30% d'impôt maximum à compter de 2018 pour les encours supérieurs à 150 000 euros par souscripteur, ce qu'on appelle la « flat tax »), cela avec un abattement de 4 600 euros par an, 9 200 euros pour un couple. L'inconvénient de ce système de retraits programmés, car il y en a un : c'est évidemment qu'à force de piocher dedans, le capital s'épuise au fil des ans. Difficile d'être certain d'avoir suffisamment de réserves jusqu'à la fin de ses jours. Pascal Jouve, conseil en gestion de patrimoine à Toulon, met en garde : « Cette méthode financière répond maladroitement à un besoin assurantiel, c'est possible suivant les montants épargnés et l'âge de l'assuré, mais prenez de vraies marges de sécurité au cas où vous vivriez longtemps... » Gardez aussi en tête que, contrairement à d'autres solutions de placement, l'assurance-vie permet de transmettre un capital en exonération de droits de succession jusqu'à 152 500 euros par bénéficiaire désigné.

LA RENTE VIAGÈRE

Quatrième option, la rente viagère, c'est-à-dire la perception d'un revenu jusqu'à la fin de vie, en échange de la cession de votre capital. Ce viager peut être immobilier (mais avec le risque d'impayé) ou financier auprès

Couleurs franches (rouge, bleu et jaune) et formes géométriques, en hommage aux concepteurs du mouvement Bauhaus.



d'une société d'assurances. L'avantage, quand vous sollicitez un assureur en échange d'un capital issu d'une assurance-vie: la sécurité d'un revenu régulier à vie. À l'issue d'un Plan d'épargne en actions (PEA) de huit ans, un assureur peut vous servir une rente exonérée d'impôt. La rente est une sécurité jusqu'au décès mais, nuance Yves Gambart de Lignières, «l'aliénation du capital n'est pas toujours très intelligente», notamment si vous avez des héritiers. Et le taux de conversion, lié à l'espérance de vie, n'est pas très motivant, tout comme la fiscalité. Si vous avez entre 60 et 69 ans, en effet, 40% du montant de la rente est imposé comme un revenu et 30% après, cela bien que cette rente soit essentiellement du capital! Dommage que le législateur n'améliore pas cette situation.

LE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE

Deux spécialistes, Fidexi et PERL, proposent du démembrement de propriété. Le principe: vous achetez un appartement neuf en nue-propiété, ce qui signifie que vous n'avez pas l'usage du bien pendant quinze à dix-huit ans. En contrepartie, vous avez droit à une forte décote au moment de l'achat (de l'ordre de 40 à 60%). Achat qui n'est pas taxable à l'IFI, le nouvel ISF immobilier. À l'échéance, le bien vous revient gratuitement en pleine propriété. Jusque-là, c'est un organisme bailleur qui va disposer de l'usufruit: il va louer le bien et assumer toutes les charges et les éventuels travaux. Idéal pour préparer sa retraite.

LE PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE

C'est une solution que propose le Crédit Foncier. L'idée: permettre à un senior



Avec ce travail, réalisé à l'école du Bauhaus de Dessau (Allemagne), érigée dans les années 20, le photographe a voulu créer des contrastes forts entre ses modèles et l'architecture.

(au moins 60 ans) qui manque de cash mais qui possède son habitation principale (mais c'est possible également pour la résidence secondaire) de mettre son bien en garantie pour obtenir un prêt. Dénommée «Foncier Réversimmo», cette opportunité a deux avantages: pas de mensualités à payer (au décès, les héritiers ont le choix de rembourser le prêt ou de vendre le bien mis en garantie) et pas de questionnaire de santé. Le taux de cette avance d'argent: 4,80%. Contrairement au viager classique, cette solution est réversible, c'est-à-dire que l'emprunteur ou ses héritiers ont la possibilité de conserver le bien.

LE VIAGER TEMPORAIRE

Dans le même esprit que le prêt viager hypothécaire, cette solution est intéressante pour les seniors désireux de dégager du cash sur leur maison ou appartement pour assurer leurs vieux jours. L'idée de Monétivia, la société qui propose cette option: vous cédez la nue-propiété pour une durée selon le choix, qui va de dix à vingt ans, et vous conservez l'usufruit (l'occupation des lieux). L'acheteur, de ce fait, a droit à une décote de 30 à 50% (selon la durée). En cas de décès, les héritiers reçoivent une indemnisation de la part de l'acheteur, ce qui leur assure 95% de l'estimation du bien. Sinon, à l'expiration de votre période d'usufruit, vous pouvez rester sur place et c'est alors la compagnie d'assurances Allianz qui prend le relais, en allouant une rente mensuelle à l'acheteur en guise de loyer. **J.-D. E.**



COMBIEN VOUS TOUCHEZ EN RENTE VIAGÈRE ANNUELLE POUR 100 000 € DE CAPITAL

Si la rente viagère augmente avec l'âge du vendeur, elle reste assez peu intéressante, notamment parce que entre 60 et 69 ans, 40% du montant de la rente est imposé comme un revenu, 30% après.

	À 60 ans	À 65 ans	À 70 ans	À 75 ans
Sans réversion	3 051 €	3 643 €	4 495 €	5 781 €
Avec réversion à 100%	2 610 €	3 060 €	3 687 €	4 601 €

Hypothèses: table de mortalité TGF05 et taux technique de 0%. Frais d'arrérage de rente de 1%. Le conjoint réversataire est supposé être de la même génération que le rentier. Les montants sont arrondis et bruts de prélèvement fiscal ou social.

SOURCE: AXA

Plus d'infos sur www.lesechos.fr/we