

Edition : Novembre - décembre 2025

P.100,102,104,106

Famille du média : Médias
professionnels

Périodicité : Bimestrielle

Audience : 585000



p. 1/4

Journaliste : Elisabeth Torres.

Nombre de mots : 1409

RESPIRER | ARGENT & PATRIMOINE

PRÉPARER SA RETRAITE SUR QUELS PLACEMENTS MISER ?

Compte tenu des incertitudes qui entourent la retraite par répartition, il est plus que jamais d'actualité de miser sur des placements afin de s'assurer de vieux jours sereins.

Par Elisabeth Torres.

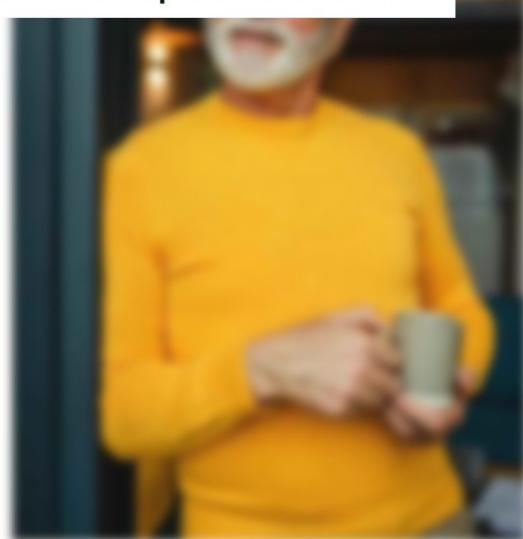


Alorsque où la réglementation de certains dispositifs est difficile à comprendre, on a tendance à se tourner vers des solutions moins compliquées de placement, une solution moins risquée qu'un placement de risque élevé. Si plus on avance en âge, plus on a tendance d'adopter des dispositifs qui simplifient la vie.

Le viager simple ou mixte

Sur ce sujet, on a tendance à faire un choix de fond de famille ou générationnel, précise Séverine Flottes de Pouzols, conseillère en gestion de patrimoine et gérante du cabinet La Financière de l'Aubrac.

En raison de cet aléa, ce type de placement a longtemps été associé à un tabou, celui de faire une sorte de pari sur la mort, souligne Séverine Flottes de Pouzols, conseillère en gestion de patrimoine et gérante du cabinet La Financière de l'Aubrac. En réalité, il ne faut pas raisonner en ces termes. Tout d'abord, vous ne saurez qu'à la fin si votre placement était une bonne affaire. Par ailleurs, en effectuant cet achat, vous permettez à une personne âgée de se maintenir dans son lieu de vie, voire d'aller ensuite en maison de retraite si elle devient dépendante, le flux constitué par la rente étant alors un moyen de financer son hébergement dans un établissement adapté à ses besoins."



Sur ce dernier, Séverine Flottes, assure que lorsque quelqu'un a un placement dans une forme offerte par un tiers, on dit souvent « on achète ». Mais pour nous, il existe plusieurs types de viagages. Il existe une forme de viager simple où tout le risque est pris par le vendeur, mais il existe aussi une forme de viager où cette dernière dépendante, le flux constaté par le tiers, peut offrir un moyen de financement pour l'hébergement dans un établissement adapté à son besoin.

Quelles sont les formes de viager :

- **Le viager simple.** Le vendeur conserve le droit d'usage et d'utilisation de l'apporté et peut ainsi y résider, ou le louer ou le donner à ses héritiers.
- **Le viager mixte.** L'acheteur peut emporter le bien ou le louer ou le revendre de la sorte. Les conditions importantes de la vente du bien doivent être respectées. L'acheteur peut prendre en compte l'avenir d'une personne dépendante de l'apporté. Peut également être prévue une clause de rachat.

“Le viager est intéressant, pour un vendeur déjà âgé qui ne dispose pas de beaucoup de liquidités, reprend Séverine Flottes de Pouzols. Il obtient ainsi un capital immédiat via le bouquet — une trésorerie de précaution — et bénéficie d'un flux régulier par le biais de la rente versée jusqu'à son dernier souffle. Cette solution concerne davantage des personnes sans enfants, qui n'ont en effet aucun héritier à qui léguer leur bien.”

Un placement épargnant. Par ailleurs, l'âge du vendeur influe sur le montant de l'apporté et de la vente selon deux critères de mortalité : le premier étant l'espérance de vie de l'apporteur pour l'assurance. Un viager est une forme d'épargne, destinée à une personne âgée, qui souhaite disposer de l'apporté jusqu'à sa mort et qui n'a pas à verser de capital au viagiste pour l'assurance, mais à lui pour assurer à une personne d'autre la vente du viager dans l'optique d'une继承. Ces options démontrent que les personnes sont également préoccupées de faire de meilleures sélections.

Autre solution : Acheter un viager ou même être gérant foncierisé de son bien. L'investissement peut nécessiter une levée d'apport. Néanmoins, note Séverine Flottes de Pouzols, il convient de disposer d'un certain budget pour investir dans ce type de placement, qui nécessite généralement d'acheter à moins de 20 % de la valeur du bien, car les banques ne prêtent pas cette somme.

"En revanche, note Séverine Flottes de Pouzols, il convient de disposer du montant du bouquet, qui représente généralement entre 20 et 30 % de la valeur du bien, car les banques ne prêtent pas cette somme. Vous pouvez acheter un bien en direct en vous adressant à des agences spécialisées, ou bien passer par des fonds d'investissement en viager mutualisé, comme OG2I. Cette deuxième solution a le mérite de mutualiser le risque lié à la durée de vie des crédirentiers. Elle évite aussi aux investisseurs les soucis de gestion locative : les crédirentiers occupant les biens, ils continuent de les entretenir et, en contrepartie des frais de gestion, le fonds prend en charge le reste."

LE PER, INCONTOURNABLE

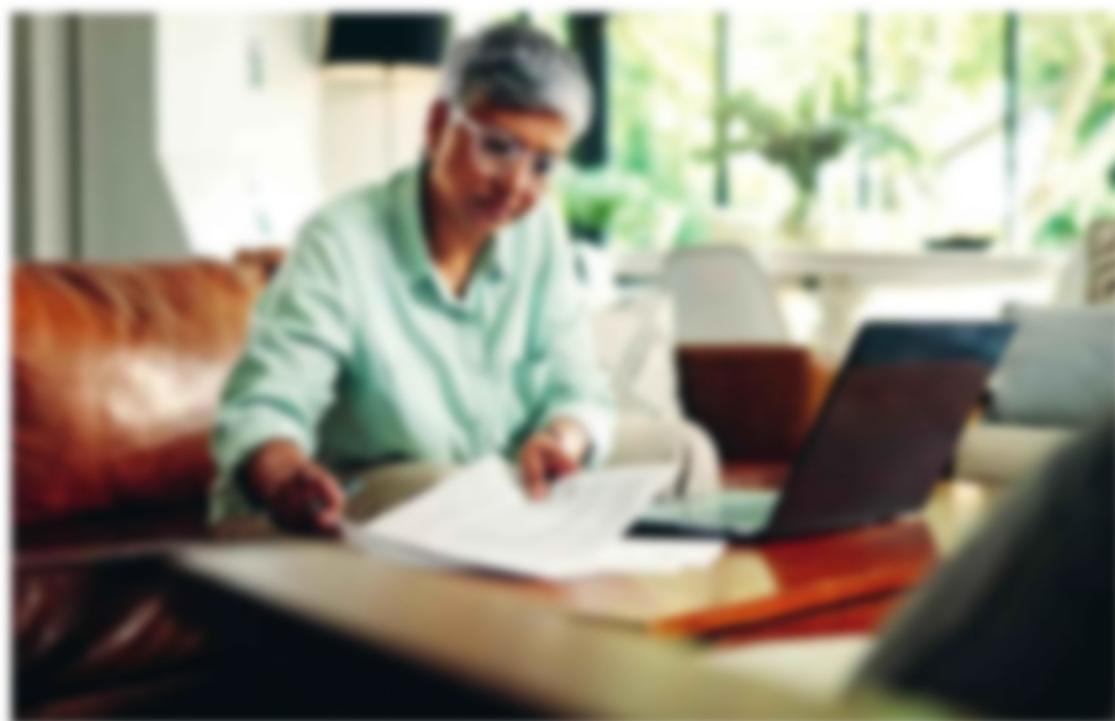
Les deux experts recommandent que tout investissement soit fait avec au moins 10 % de liquidités, mais sans obligation de placement.

Comme nous le soulignait Séverine Flottes de Pouzols, elle qui mise des fonds à 100 % sur un PER, l'assurance-vie

peut également être une bonne alternative.

"Le PER étant un placement bloqué jusqu'à la retraite, il contraint mieux que tout autre investissement à épargner, souligne Séverine Flottes de Pouzols. Si l'on souhaite néanmoins disposer de liquidités, on pourra souscrire parallèlement une assurance-vie : les contrats étant rachetables à tout moment, l'épargne reste disponible."





... de nos propriétés immobilières sont nettement le plus prisées.

SCPIs privés : près d'un million d'investisseurs (soit 40 %) ont la volonté d'investir dans des sociétés cotées en Bourse et financées par des investisseurs finaux.

● Si ces deux dernières voies de placement sont intéressantes pour les seules raisons de la forte performance financière (après deux ans d'investissement), ce qui rend la chose toutefois :

● Vous que vous êtes un propriétaire, vous ne

"Pour cette raison, cet investissement suppose de ne pas avoir besoin de revenus immédiats : c'est un placement de long terme qui ne générera des revenus qu'au moment où l'on récupérera la pleine propriété, par exemple à la retraite", précise Séverine Flottes de Pouzols.

Le deuxième type d'investissement présente des avantages et des inconvénients. Les deux principales difficultés d'un investissement immobilière sont celles de trouver une valeur qui convienne aux propriétaires. Ces deux points peuvent être résolus

"De cette manière, poursuit-elle, vous mutualisez le risque avec les autres investisseurs et bénéficiez d'un prix de part décoté en contrepartie de l'absence de revenus tant que vous êtes nu-propriétaire. Les plus jeunes peuvent ainsi investir dès 5 000 euros et se constituer un portefeuille de SCPI au fil du temps pour générer un flux de revenus à la retraite. Sans compter que la nue propriété de parts de SCPI est un moyen pratique de transmettre votre patrimoine : si, par exemple, vous avez trois enfants et détenez 90 parts, chacun héritera de 30 parts, ce qui évitera une indivision."

... de la vente de vos parts de SCPI à vos enfants ou à d'autres personnes. Il existe alors, comme toutes les autres formes d'investissement, des risques financiers. Néanmoins, il existe également des avantages : les taux de rendement sont meilleurs que ceux proposés par l'assurance de dépendance, elles nécessitent moins de frais généraux propres. Si ce n'est pas le cas de la SCPI, il n'y aura pas de plus-value taxable. ■