



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.



A

l'heure où le régime de retraite dégage une offre plus de stabilité, on a tout intérêt à réfléchir aux solutions envisageables de compléter ses revenus après avoir quitté le monde du travail. Et plus on avance en âge, plus on a besoin d'outils de gestion qui simplifient la vie.

Le viager peut se valoir

Le viager est une vente immobilière au cours de laquelle un propriétaire, généralement âgé, vend son bien à un acheteur, généralement plus jeune, qui s'engage à lui verser une rente pendant sa vie.

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.



en un terme. 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.

Il existe deux formes de viager :

- **Le viager viager.** Le viager viager concerne la vente d'un bien et l'acquisition du logement et peut être y compris, on le trouve et on peut le faire.
- **Le viager libre.** L'acheteur peut acheter le bien ou le louer de la signature de la vente. La rente est versée jusqu'à la date de décès du vendeur ou jusqu'à la date de décès de l'acheteur. L'acheteur ne doit pas avoir une connaissance d'une maladie affectant le vendeur lors de l'achat. Par ailleurs, il ne doit pas être dans les viager pour obtenir la rente.

“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 régidier 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 logement approprié. Par ailleurs, l'âge du vendeur influe sur le montant du bouquet et de la rente selon des tables de mortalité : le prix varie donc en fonction de l'âge de l'acheteur rapporté par l'acheteur. Le viager est un bon placement, confirme à son tour Frédéric Delahaye, président fondateur de Delahaye Capital. Le vendeur a intérêt à recourir à un agent qui s'occupe de lui trouver un acheteur au meilleur prix. L'acheteur peut à son tour recourir à un fonds d'investissement en viager pour l'offrir et l'acquiesce. Les agents immobiliers et les banques sont également partenaires de l'achat à vendre en viager.”

Le PER incontournable : Sachant que régler un bien n'est pas forcément la solution à un logement, l'investissement direct immobilier via les fonds d'investissement, note Séverine Flottes de Pouzols, permet 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 créditeurs. Elle évite aussi aux investisseurs les soucis de gestion locative : les créditeurs 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 rappellent que investir en PER grâce à l'épargne retraite reste une solution.

Toutefois, note Séverine Flottes de Pouzols, l'investissement direct immobilier via les fonds d'investissement, permet 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 créditeurs. Elle évite aussi aux investisseurs les soucis de gestion locative : les créditeurs occupant les biens, ils continuent de les entretenir et, en contrepartie des frais de gestion, le fonds prend en charge le reste.

"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."





constructif... la nue propriété est toujours auto-
matiquement la pleine propriété.

Avantage principal : prix d'achat réduit (réduction
directe de 10 à 15 % sur la valeur vénale), gains
capitalisés (transmission plus facile et avantageuse
moment), et avantages fiscaux :

- En cas de donation ou de succession, les
droits sont réduits sur la seule valeur de la
nue propriété (taux de 10 % à 20 % de l'âge
de l'usufruitier), ce qui réduit la base taxable ;

- Tant que vous êtes nu propriétaire, vous ne
payez aucun impôt et êtes donc totalement
exonéré jusqu'à la venue à l'échéance.

Ces avantages, un investissement simple

“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.

la retraite. 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 pro-
priétaire. Les plus jeunes peuvent ainsi investir

“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-propiétaire. 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.”

nu propriétaire de tout ou partie de ses parts à son
regret, vous conservez l'usufruit à la venue à l'échéance. À votre décès, vos enfants ou héritiers
reprendront automatiquement la pleine propriété.”
Enfin, alors que vous êtes détenteur de parts pour
environ 10 % de leur valeur en nue propriété, à
l'issue du démembrement, elles valent 100 %
en pleine propriété. Et si vous décédez de vos
votres, il n'y aura pas de plus-value taxable. ■