



COMMENT MIEUX METTRE SON PATRIMOINE AU SERVICE DE SA RETRAITE

Moins d'actifs et plus de retraités, finances publiques en souffrance, gel des pensions et baisse des rendements financiers: l'avenir est plutôt sombre pour les retraités. Ceux qui disposent d'un capital, immobilier ou non, peuvent cependant se constituer des revenus complémentaires. À condition de ne pas se tromper dans leurs placements.

Par Jean-Denis Errard - Photographe : Troy Aosse

« L'

équation est connue, il y aura demain 1,5 actif pour 1 retraité. Qui va payer ? » écrivait déjà l'universitaire Michel Godet en 2010. C'était il y a huit ans et, depuis, « le discours ambiant ne cesse d'être de plus en plus anxieux », relève Valérie Batigne, présidente de Sapiendo Retraite, un cabinet spécialisé dans le conseil aux cadres et aux professions libérales pour établir leur bilan retraite. Dans notre système dit par répartition, les retraites, rappelons-le, sont payées par ceux qui exercent encore une activité professionnelle. Dans les années 60, un peu plus de quatre actifs cotisaient au régime général pour un retraité. Ce ratio n'a cessé de se dégrader d'année en année notamment du fait de l'allongement de la durée de vie. À la fin de l'année dernière, 18,1 millions de cotisants payaient les pensions de 14,1 millions de retraités, soit un 1,28 pour 1. En 2050, autrement dit presque demain, il y aura deux fois moins d'actifs en âge de travailler pour porter la génération des retraités ! Qui va payer ? On l'a vu lors du mouvement contre la hausse de la CSG de 1,7 point : ce qui a été présenté comme un effort de solidarité des retraités envers les actifs passe très mal. Nul doute que la grande réforme universelle des retraites annoncée par le chef de l'État pour 2019 va exacerber un peu plus les craintes.

Jour de l'an 2008 à Sun City, Arizona. Extrait de la série « Golden Years », du photographe américain Troy Aosse. Sun City, fondée dans les années 60, est une ville « privée » réservée aux seniors.

À cette tension entre générations s'ajoute la dégradation des finances publiques qui amène les gouvernements à piocher toujours plus dans la poche des contribuables, en particulier dans celle des propriétaires d'un patrimoine immobilier. La surtaxation des loyers et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ciblent évidemment les retraités plus que les autres. Une troisième évolution vient assombrir un peu plus le tableau : le gel des pensions, cela alors que l'inflation flirte désormais avec les 2%. La désindexation a été confirmée récemment par le Premier ministre pour 2019 et 2020 (+0,3% sur ces deux années, soit le taux moyen observé ces quatre dernières années). Selon une étude réalisée par l'OFCE, 79% des retraités verront leur pouvoir d'achat amputé à l'horizon 2020 du fait des mesures du gouvernement, avec une perte moyenne, au global, de 400 euros par an par ménage.

« RAISONNER EN TERMES DE GARANTIES »

Enfin, une quatrième secousse est venue bousculer l'équation que les retraités doivent aujourd'hui résoudre : la baisse des rendements financiers. Finie cette époque où l'assurance-vie dite en euros, sans risque, générait un rendement très supérieur à l'inflation. Sur les dix dernières années, ce type de placement a ainsi fait trois fois mieux que l'inflation (39% contre 12%). Depuis l'an dernier, la plupart des assurances-vie ne protègent plus le pouvoir d'achat (avec 1% à 2% d'intérêts). Il y a dix ans encore, les intérêts d'une assurance-vie dotée d'un capital de 700 000 euros étaient suffisants pour payer le loyer mensuel d'une maison de retraite ; aujourd'hui, avec la baisse de ce rendement et la hausse du prix des résidences

VIAGER : L'ASTUCE D'UNE JEUNE START-UP

Deux jeunes ingénieurs, Thomas Abinal et Amaury de Calonne, ont eu une idée ingénieuse : un viager, mais sans le risque de brader la valeur de son bien. Le schéma proposé par leur société, Monetivia (pour l'instant en région parisienne et sur la Côte d'Azur), permet de vendre son logement tout en restant chez soi à vie et, en cas de décès prématuré, prévoit que les héritiers reçoivent un dédommagement de l'assureur du montage (Allianz).

Voici un cas réel récent : Françoise, 77 ans, possède un appartement de 87 m² dans le XV^e arrondissement de Paris, d'une valeur de 820 000 euros. Elle va le céder, juste en nue-propiété (gardant ainsi le droit d'y vivre), ce qui lui permet d'encaisser immédiatement

416 500 euros. Si elle décède au cours des seize prochaines années, ses héritiers toucheront un complément de prix. Au bout de seize ans, deux options : si elle quitte l'appartement, une rente minimum garantie de 14 450 euros lui sera versée chaque année ; inversement, si elle décide de rester chez elle, la rente est versée à l'acquéreur.

Supposons que, cinq ans après la vente, Françoise décède. Elle aura touché un capital de 416 500 euros tout en continuant à occuper son appartement ; ses enfants vont toucher de l'assureur un capital complémentaire de 169 000 euros. Au final, Françoise et ses enfants auront obtenu 88% de la valeur du bien vendu (hors assurance), soit un coût de 103 000 euros.

2%

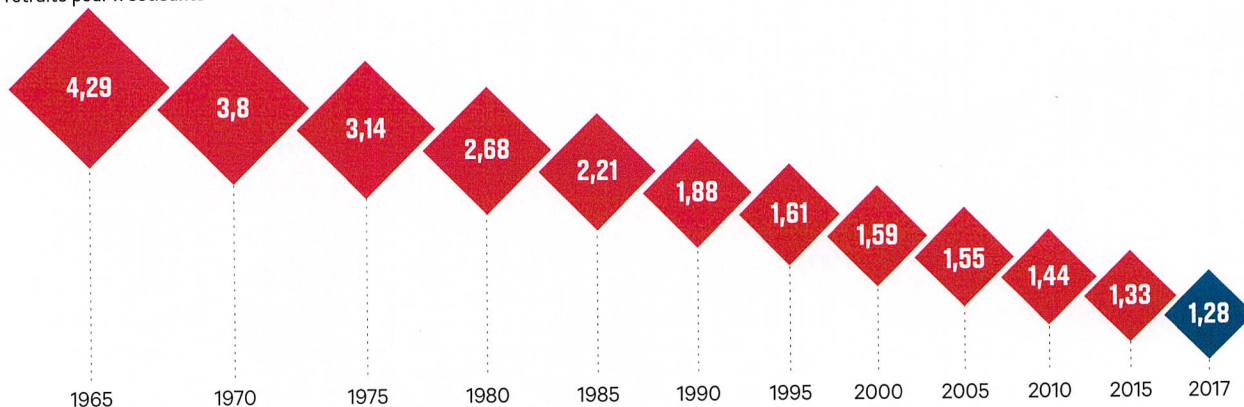
Le seuil qu'avoisine aujourd'hui l'inflation... mais aussi le taux auquel plafonne le rendement de bien des assurances-vie. Fini le temps où les intérêts du capital suffisaient à assurer ses vieux jours.

seniors, ce même montant offre tout juste de quoi payer le tiers de la facture.

Pour tous ceux qui comptent sur leur patrimoine pour contrebalancer l'érosion des pensions, cela alors que l'espérance de vie progresse, la question des ressources nécessaires pour vivre une retraite paisible ressemble au jeu du Rubik's Cube ! Comme le souligne le spécialiste Pascal Jouve, un conseil en gestion de patrimoine (CGP) qui a pignon sur rue à Toulon, « nous devons maintenant raisonner davantage en termes de garanties qu'en termes financiers » parce que vivre, au final, est un risque dont il est difficile d'apprécier toutes les implications. « Nul ne sait vraiment ni combien de temps il lui reste à vivre ni quels frais de santé et de dépendance il devra supporter en fin de vie », explique-t-il.

LE NOMBRE DE COTISANTS PAR RETRAITÉ S'AMENUISE

1 retraité pour x cotisants



SOURCE : CNAV

Réveillon du Nouvel An de 2002, au Hall des Anciens combattants de Sunnyslope, un quartier de Phoenix (Arizona). Troy Aossey, lui-même basé à Phoenix, photographie depuis vingt ans les personnes âgées, qu'il aime montrer croquant la vie durant leurs loisirs ou des moments festifs.



Alors comment s'y prendre, comment tirer plus de revenus de son patrimoine? «*Avant de parler solutions, réagit Yves Gambart de Lignières, conseil en gestion de patrimoine à Vannes, le préalable est de calibrer, au mieux, le besoin futur de revenus complémentaires en estimant les pensions espérées par rapport au niveau de vie souhaité. Ensuite, les solutions doivent être construites au regard du patrimoine existant afin de respecter diversification, profil de risque du client, capacité d'épargne.*»

OPTER POUR UN LOGEMENT MOINS CHER

Pour ce qui est des solutions, «*la première, complète l'expert, c'est de jouer sur la différence de montant entre la vente de son actuelle résidence principale et l'achat d'une autre moins grande et moins coûteuse, ou d'organiser la cession de son actif professionnel (entreprise, cabinet médical...)*». Par exemple, en troquant votre appartement parisien de 150 m² avec une cote moyenne actuelle de 10 000 euros/m² (parfois beaucoup plus dans les quartiers bourgeois) pour un pied-à-terre de 70 m², vous dégagez un capital de 750 000 euros (après déduction des frais de déménagement et des frais de notaire). À 65 ans, en prenant pour hypothèse une espérance de vie de 20 ans (soit un décès à 85 ans) et un rendement de votre assurance-vie de 2%, vous pouvez en retirer 3 800 euros de ressources par mois (3 200 euros si vous prenez l'hypothèse d'un décès à 90 ans).

Yves Gambart de Lignières remarque que «*les gens réfléchissent trop en termes de source de revenus, comme s'il leur fallait des placements*»

ANTICIPER LA DÉPENDANCE

La retraite ne se résume pas à une question de revenus pour soi, fait observer Karen Fiol, conseiller en gestion de patrimoine à Aix-en-Provence. C'est aussi, et de plus en plus, une question d'anticipation de la dépendance, avec une obligation de financer l'accueil de ses propres parents qui vivent de plus en plus longtemps. Selon l'Insee, entre 1970 et 2016, le nombre de centenaires a été multiplié par 20 et, entre 2016 et 2070, la France verra ce nombre augmenter de 21 000 à 270 000. «*Ce risque de dépendance n'est pas qu'un problème de coûts, je conseille aussi d'anticiper la délégation des pouvoirs de gestion avec un mandat de*

protection future», suggère cette experte. Ce document – qu'elle recommande de rédiger avec un notaire – permet d'organiser, en pleine conscience, son éventuelle dépendance et de protéger ainsi ses intérêts personnels et patrimoniaux. Le mandataire désigné pourra prendre des décisions sous le contrôle du notaire, par exemple la vente d'un bien pour financer l'accueil en résidence spécialisée. Karen Fiol met par ailleurs en garde contre les donations trop hâtives: «*Nous sommes souvent confrontés à une trop grande générosité et nous devons fréquemment rappeler que le grand âge peut coûter cher*».

OPTIMISER SON BILAN RETRAITE

« C'est bizarre, on paie tous beaucoup plus de cotisations pour la retraite que d'impôt sur le revenu et pourtant 95% des Français ne vérifient pas leur relevé de carrière », s'étonne Valérie Batigne, présidente de Sapiendo Retraite, un cabinet spécialisé. Charges patronales plus salariales, c'est 36% du net sur une fiche de paie qui part vers les caisses de retraite. « Pourtant, sur plus de la moitié des dossiers que nous examinons dans nos bilans retraite, nous relevons des erreurs, c'est-à-dire des trimestres manquants ou des points non enregistrés par les caisses de retraite. Et ces erreurs sont

de plus en plus fréquentes. » La plupart des Français ne sont en effet pas forcément conscients que leur régime de retraite par répartition est souvent leur actif patrimonial le plus important (une rente de 3 000 euros par mois à vie correspond à un capital d'environ 800 000 euros) et, « curieusement, ils ne prennent souvent pas soin de ce capital, ils prennent pour parole d'évangile les relevés des caisses de retraite, ils ne cherchent pas à savoir s'ils pourraient obtenir plus ou partir plus tôt ». D'où l'intérêt de ce type de cabinet spécialisé qui permet d'optimiser les bilans retraite.

qui génèrent automatiquement des revenus de manière régulière (loyers, rente...). C'est une erreur courante car ce sont souvent ces stratégies qui, fiscalement, sont les plus pénalisées. Mieux vaut s'organiser des retraits programmés d'un contrat d'assurance-vie, ou effectuer des rachats réguliers sur son plan d'épargne en actions (PEA), ou encore prévoir des sorties sur un plan d'épargne salariale étalées dans le temps. »

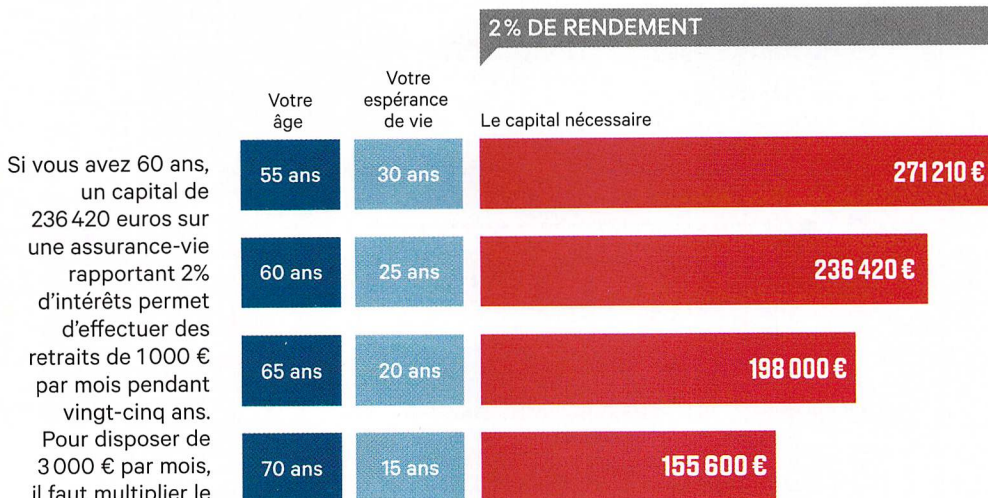
L'idée la plus classique, depuis des générations, consiste à acquérir un bien (logement, boutique, parking) qu'on va ensuite mettre en location. L'avantage, en théorie : on peut toucher le revenu du loyer jusqu'à la fin de ses jours. Et le bien peut prendre de la valeur. Mais les inconvénients sont connus : les soucis de gestion et le risque d'impayé, la charge de l'entretien et des travaux, la fiscalité surtout, avec jusqu'à 45% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux, outre l'impôt sur la fortune immobilière (au-delà de 1,3 million d'euros). En réalité, met en garde Yves Gambart de Lignièrès, « les rendements locatifs nets de toutes les charges et net d'impôts sont très bas. Les calculs que font les gens, lorsqu'ils m'annoncent parvenir à du 5 ou 6%, c'est du grand n'importe quoi. Les vrais rendements

ON L'OUBLIE TROP SOUVENT, LES RENDEMENTS LOCATIFS NETS DE CHARGES ET D'IMPÔTS SONT SOUVENT PROCHES DE ZÉRO.

sont souvent proches de zéro, voire négatifs à Paris pour les contribuables soumis à l'impôt sur la fortune immobilière. »

Karen Fiol, CGP à Aix-en-Provence (et présidente pour la région Provence-Alpes-Méditerranée de la Chambre nationale des CGP), cite le cas d'une cliente qui lui a annoncé 5% de rendement sur l'appartement qu'elle loue (10 000 euros de loyer annuel pour une estimation de valeur vénale de 200 000 euros). Le détail des charges (taxe foncière, honoraires de gestion, charges non locatives...) se monte à 20%. Avec un taux marginal d'impôt de 41%, les prélèvements sociaux de 17,20% et un impôt sur la fortune immobilière (IFI) de 1%, ce rendement réel net est de... 0,78%. Autant qu'un livret A, mais sans la liquidité. « Si cet appartement n'a pas de potentiel de valorisation, a-t-elle fait remarquer à la cliente, quel est l'intérêt de le garder ? »

ASSURANCE-VIE : QUEL CAPITAL VOUS FAUT-IL POUR DISPOSER DE 1 000 € PAR MOIS JUSQU'À VOS 85 ANS ?



SOURCE : CALCUL * LES ÉCHOS WEEK-END *

PENSER AUX SCPI

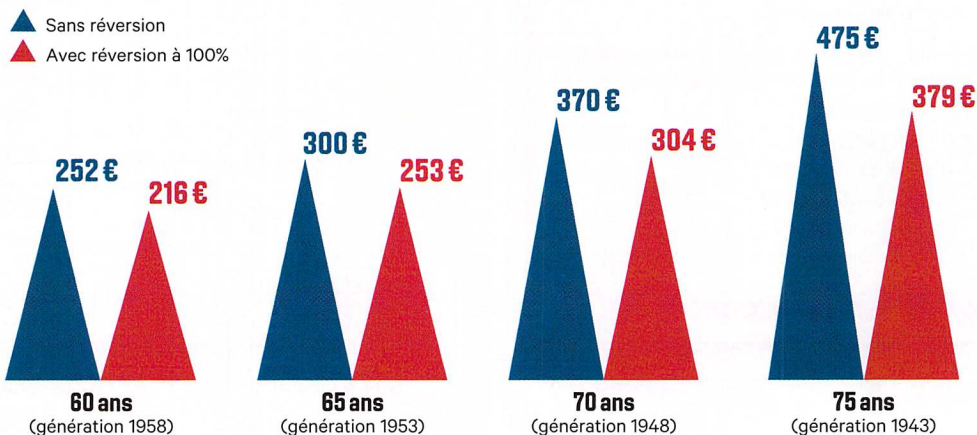
L'alternative pour éviter les soucis de gestion et les impayés : acheter des parts de SCPI (société civile de placement immobilier). Un récent sondage réalisé par l'institut Odoxa pour le courtier Linxea sur le thème « Les Français et l'épargne » révélait que 90% des Français ne savent pas ce qu'est une SCPI ! C'est pourtant la meilleure source de rentabilité de ces dernières années. Ces sociétés investissent en bureaux, boutiques, entrepôts... loués à des entreprises. Le rendement est de l'ordre de 5%, et jusqu'à 6% (avant impôts) pour les meilleures sociétés de gestion (BNP Paribas REIM, Corum AM, Fiducial Gérance, Foncia Pierre Gestion, Sofidy). Mais reste là aussi la question fiscale, au même titre que pour le locatif en direct. Autre inconvénient, ce n'est pas facile de trouver un acheteur de parts de SCPI si on veut céder les siennes lorsque la conjoncture n'est pas favorable. ➡



Réveillon 2002 à Sunnyslope. Dans le même esprit, Troy Aossey a également réalisé une série sur les pom-pom girls de Sun City, un hommage à la vitalité et à la joie de vivre des seniors.

En dépit de la baisse de son rendement, «le mieux», estime Yves Gambart de Lignières, c'est toujours l'assurance-vie avec un plan de retraits programmés d'un montant correspondant à votre besoin». C'est un bon plan pour deux raisons. D'abord pour sa souplesse, puisqu'à tout moment vous pouvez retirer le capital dont vous avez besoin (ce qui est impossible avec un bien mis en location). Ensuite, pour sa douceur fiscale puisque cet avoir – en euros ou en fonds boursiers – ne supporte plus l'impôt sur la fortune (réservé à l'immobilier) et échappe largement aux droits de succession. Mais faut-il jouer le banco sur le fonds en euros (à rendement garanti) qui ne rapporte plus grand-chose ? Tous les experts vous le diront, tout dépend de votre situation personnelle. «Le mieux», fait observer cet expert breton, est d'accepter de prendre une part de risque en fonction de son horizon de placement. Si vous placez 30% sur un fonds boursier, en quoi

COMBIEN VOUS TOUCHEZ PAR MOIS EN RENTE À VIE POUR 100 000 EUROS DE CAPITAL



SOURCE : AXA. LE CONJOINT RÉSERVATAIRE EST SUPPOSÉ ÊTRE DE MÊME GÉNÉRATION QUE LE RENTIER.