



Pour bien préparer sa retraite, il faut s'y prendre à temps !!!

Les ménages français sont peu ou mal préparés à la retraite. Pourtant, de nombreuses solutions existent, comme l'immobilier locatif ou les produits spécifiques d'épargne retraite. Des solutions qu'il faut mettre en place suffisamment tôt pour qu'elles puissent compenser la perte de revenus au moment de la cessation d'activité.

Déjà, ces derniers sont bien inférieurs à ceux qui sont anticipés par les ménages français. Ces derniers tablent en effet sur une baisse de leur revenu à la retraite comprise dans une fourchette entre 20 et 30% de leur dernier salaire. Un niveau bien au-dessus de la réalité. **Pour les cadres par exemple, les taux de remplacement sont plutôt proches de 50 %.** Or cette surestimation se traduit par une absence de préparation des ménages à cette échéance. Selon des enquêtes publiées, 59% des Français n'épargnent pas pour préparer leur retraite..

C'est, d'ailleurs, ce que **démontre le Conseil d'orientation des retraites (COR)**.

Les projections que cet organisme a effectuées montrent ainsi que le taux de remplacement net est largement inférieur pour les cadres, dans la mesure où ils ont, généralement, une carrière ascendante. **Pour une carrière complète et un départ à l'âge minimal de la retraite, leur taux de remplacement est de 56 % pour la génération 1950, de 57 % pour celle née en 1960 et de 53 % pour celle née en 1970.**

1- Investir dans l'immobilier

De nombreuses solutions existent, qu'elles soient ou non dédiées spécifiquement à la retraite. Parmi ces outils, l'un des plus intéressants est l'immobilier. Il est d'ailleurs plébiscité par les ménages qui misent souvent exclusivement sur cette classe d'actifs. Pour préparer leur retraite, la priorité des ménages est d'acquérir leur résidence principale, cette démarche est pertinente car elle réduit les revenus complémentaires nécessaires pour maintenir leur niveau de vie à la retraite.

L'immobilier peut également servir à se constituer des revenus disponibles à terme. Un outil efficace pour se préparer la retraite est d'investir dans l'immobilier locatif car il permet de se constituer un capital avec un effort d'épargne réduit. Les investisseurs peuvent recourir au crédit tandis que les loyers perçus peuvent être utilisés pour le rembourser.



Dans le contexte actuel de taux d'intérêt bas, l'équation devient très favorable aux épargnants et cela d'autant plus que de nombreux investissements peuvent être défiscalisés.

Le dispositif Pinel permet, sous certaines conditions, de bénéficier d'une **réduction d'impôt jusqu'à 21% du prix d'acquisition** du bien étalée sur 12 ans.

Autre possibilité : un bien **loué en meublé non professionnel peut être amorti**, ce qui permet de réduire les revenus imposables. Cependant, pour optimiser cet investissement, des conditions sont requises notamment en termes de localisation, **l'emplacement déterminant la faculté du propriétaire à revendre facilement son bien.**

Malgré toutes ses qualités, l'immobilier ne doit pas être le seul actif utilisé, le maître mot en matière de préparation à la retraite étant la diversification. Il faut diversifier les supports d'investissement car il existe une grande incertitude quant à l'évolution à moyen et long terme de la fiscalité du capital comme des revenus

2 – L'assurance-vie, PEA, PERP, PERCO... Diversifiez !

Après l'immobilier, **le second réflexe doit être de s'intéresser à l'assurance-vie.**

L'assurance vie offre une souplesse permettant d'alimenter le contrat à votre rythme.

Au moment de votre retraite, vous pourrez opter pour un versement des fonds sous forme de rente à vie ou de capital.

Là encore, c'est une solution intéressante car la fiscalité relative aux retraits (revenus complémentaires) sur les contrats d'assurance vie est très intéressante.

Mais si cette enveloppe est intéressante d'un point de vue fiscal et pour transmettre son patrimoine, les investisseurs s'orientent trop souvent vers les supports « fonds en euros » avec une faible rentabilité. Pourtant, **pour générer du rendement dans une optique de long terme**, il faut investir régulièrement sur les actifs risqués, à savoir les actions, et sécuriser progressivement son portefeuille en augmentant la part investie en support sécuritaire.

Cette stratégie d'investissement peut et doit être mise en oeuvre avec l'aide d'un conseiller financier.



En plus de votre contrat d'assurance-vie, et en fonction de votre sensibilité au risque, vous pouvez également penser au **Plan d'Épargne en Actions (PEA)**.

Ce pourra être l'occasion d'avoir un regard nouveau sur ce produit dans une optique retraite : la rente viagère versée en cas de dénouement du plan après 8 ans est également exonérée d'Impôt sur le Revenu (mais soumise aux prélèvements sociaux).

La diversification est également possible dans le cadre des produits dédiés à la retraite comme le **Perp, le Perco ou encore l'article 83**. Ces produits viennent utilement compléter les outils d'un futur retraité.

Avec le **Plan d'Épargne Retraite Populaire (PERP)**, vous avez des conditions fiscales avantageuses pour vous constituer une épargne à votre rythme tout au long de votre vie active et celle-ci deviendra une rente à vie au moment de votre retraite.

Les versements que vous effectuez dans votre PERP sont dans une certaine limite **déductibles de votre revenu imposable**.

Bon à savoir : Avec le PERP, vous pouvez également protéger vos proches en optant pour une réversion d'une partie de votre rente en cas de décès.

Si le **Perp est accessible à tous les épargnants**, les autres produits retraite sont catégoriels ou proposés par les entreprises.

Les salariés - dans une proportion encore réduite - **ont eux accès au Perco ou contrat dit « Article 83 »**.

Ces produits sont intéressants car ils peuvent être abondés par les entreprises et donnent lieu à une rente défiscalisée.

Le Madelin est ainsi dédié aux travailleurs non salariés tandis que le Préfon l'est aux fonctionnaires.

Ces produits rencontrent actuellement un grand intérêt auprès des investisseurs car ils **donnent lieu à des déductions fiscales importantes à l'entrée et ne sont pas dans le plafond des niches fiscales**.

À ce titre, un entrepreneur individuel, par exemple, peut déduire en 2015 plus de 70 000 euros de son revenu professionnel imposable.



Quelle que soit la (ou les) solution retenue, il est impératif de commencer à épargner tôt et de diversifier !

Dès 40 ans, il faut commencer à investir de façon diversifiée afin de se constituer un complément retraite.

À 50 ans, quand la plupart des épargnants commencent à le faire, c'est un peu tard, d'autant plus s'ils ont des enfants en âge d'entreprendre des études supérieures qui mobilisent en grande partie leur capacité d'épargne.

L'effort d'épargne est ainsi proportionnel à sa durée.

On peut estimer que pour obtenir une rente de 1000 euros par mois à partir de 65 ans, si l'effort d'épargne commence à 55 ans, il doit être de 1200 euros par mois, il ne sera que de 360 euros par mois pour un épargnant qui a 40 ans. Il peut être ainsi divisé par quatre en s'y prenant tôt.

Nous restons à votre entière disposition afin d'aborder ces différentes solutions d'investissement.

Bien à tous,

**Christophe Goudal
CG Finance**