

Économie & Entreprises

La population française compte 1,65 cotisant pour un retraité. Ce rapport devrait passer à 1,4 en 2040.



Retraite : garantisiez votre avenir

Spécial placements

Les incertitudes sur les régimes de retraite obligatoire rendent d'autant plus nécessaire un effort d'épargne. Heureusement, des niches fiscales ont survécu, qui permettent d'épargner avec souplesse et en sécurité.

N'enterrez pas trop vite l'assurance vie !

Dopez votre épargne au PEA

Le Perp, un turbo fiscal

Des résidences au service des seniors

Dossier coordonné
par Marie de Greef-Madelin

Les Français en sont maintenant largement convaincus : épargner pour sa retraite est une nécessité. Dans son enquête de janvier sur les Français et l'épargne retraite, le Cercle des épargnants constate qu'ils n'ont jamais été aussi inquiets sur les perspectives de leurs pensions : 67 %, contre 60 % en 2012, se disent plutôt inquiets ou tout à fait inquiets. Les projections du COR (Conseil d'orientation des retraites) parues en décembre 2012, le cri d'alarme de Laurence Parisot qui

parle d'un déficit cumulé des régimes de 200 milliards d'ici à 2017 et évoque une cessation de paiement possible pour les régimes complémentaires Agirc-Arrco leur donnent raison. Il faut bien sûr replacer ces déclarations dans le contexte des négociations en cours avec les syndicats et le gouvernement, qui devrait rapidement se prononcer sur une nouvelle réforme du régime général. Il n'empêche que l'approfondissement de la crise creuse les déficits.

La diminution des pensions n'est plus taboue. On parle de la fin de l'indexation sur le coût de la vie.

Parmi les solutions de plus en plus envisagées, le gel (temporaire ?) des pensions, qui ne suivraient plus le coût de la vie, et une hausse des prélèvements sur ces mêmes pensions. Un tabou est en train de tomber : on peut baisser les pensions puisque les PME

ne peuvent supporter une hausse des cotisations employeur, tandis que le dogme socialiste rend difficile un nouvel allongement de la durée de cotisation ou le recul de l'âge de la retraite. Ce ne sera pas simple car, comme le montre encore l'enquête du Cercle des épargnants, qu'ils soient de gauche ou de droite, les Français jugent inacceptables une baisse des pensions tandis qu'ils sont maintenant 60 % à juger nécessaire un report de l'âge légal de départ à 65 ans.

Quelle que soit la solution adoptée, il faut se constituer le plus tôt possible une épargne pour améliorer ses revenus futurs et se ménager une certaine liberté de choix pour éventuellement partir plus tôt que l'âge légal. Le climat de suspicion créé par la gauche autour de l'épargne, assimilée au "grand capital", autour de ses revenus, surtout s'il s'agit de dividendes ou de plus-values, qualifiés "d'enrichissement en dormant" et assimilés à une rente injustifiée, au patrimoine, très vite rebaptisé en "fortune" passible de l'ISF, ne rend pas la chose aisée.

Notons d'ailleurs que, toujours selon l'enquête précitée, les deux tiers des Français, à gauche comme à droite, ne trouvent pas normal que les pouvoirs publics aient décidé d'aligner la fiscalité de l'épargne sur celle du travail. Tous comprennent bien, même à l'extrême gauche, que le peu d'argent qu'ils ont pu mettre de côté ne fait pas pour autant d'eux d'infâmes capitalistes.

Le gouvernement et les réglementations internationales ont tout fait



pour décourager l'épargne dite à risque, celle qui finance l'économie, la seule à pouvoir, sur le long terme, produire un rendement supérieur à l'inflation. Au lieu de cela, le gouvernement a doublé le plafond du Livret A dont la rémunération couvre à peine la hausse des prix.

Il reste des niches à peu près épargnées par la furie fiscale de ces deux dernières années.

Fort heureusement, il reste encore quelques niches relativement épargnées par la furie fiscale de ces deux dernières années. L'assurance vie reste à bien des égards un havre fiscal relativement sécurisé et suffisamment souple pour permettre à chacun de prendre la part de risque conforme à son horizon d'épargne et à son tempérament. Le PEA, par sa possibilité d'épargner régulièrement, fournit une enveloppe défiscalisée pour l'épargne en actions qui permet de sortir en capital ou en rente défiscalisée. Le Perp, lui, est un vrai produit pour la retraite avec une défiscalisation des versements à l'entrée et une sortie en rente. Le Madelin pour les travailleurs non salariés comme la Préfon pour les fonctionnaires offrent des solutions pour sortir en rente.

Le seul progrès notable ces dernières années en matière de retraite est une amélioration de l'information des futurs retraités. À eux d'en tirer parti pour, avec une gamme de produits qui restent intéressants, tenter d'optimiser leurs futurs revenus. ● D. V.

N'enterrez pas trop vite l'assurance vie !

Long terme

Rendement faible mais capital garanti sur le fonds en euros, argent disponible et défiscalisé après huit ans, possibilité de diversifier ses placements : l'assurance vie reprend le dessus.

Pour la première fois de son histoire, l'assurance vie a enregistré en 2012 une collecte nette négative (-3,4 milliards d'euros). *Annus horribilis* peut-on dire, car le rendement du fonds euros est passé en moyenne sous le seuil symbolique des 3%. Mais depuis janvier, les professionnels soutiennent que l'assurance vie revient en force. La dernière loi fiscale, qui alourdit la taxation sur les titres logés en dehors de l'assurance vie, entraîne un report des comptes titres vers les contrats d'assurance vie.

« **Le mois de janvier a constitué un record en termes de souscription**, observe Olivier Paccalin, directeur général de SG Private Banking. *L'assurance vie est le grand gagnant de la nouvelle loi fiscale* », poursuit-il.

À chaque souscription nouvelle, l'assureur achète des obligations. Plus les taux baissent, plus la rémunération moyenne est tirée vers le bas. Actuellement, une obligation d'État à cinq ans offre un rendement de 2%. Le taux au jour le jour est proche de zéro. Pour

l'épargnant qui ne veut pas prendre de risques, il est plus intéressant de souscrire à un fonds en euros que d'acheter une obligation en direct. On l'oublie parfois, mais le fonds en euros a

Les meilleures compagnies offrent encore des taux à 4%.

l'énorme avantage de présenter une volatilité comparable à celle d'un produit monétaire.

L'an dernier, les meilleures compagnies, Fortuneo en tête, sont parvenues à délivrer un taux supérieur à 4%. La plupart ont servi un rendement compris entre 2,8 et 3,5%, en baisse de 0,30% par rapport à 2011 et de 0,50% en deux ans. Une rémunération certes faible mais qui a le mérite de protéger les actifs.

« *Les épargnants ne doivent pas se focaliser sur le rendement mais sur la préservation du capital* », juge Hubert Rodarie, président de SMA BTP Vie.

Depuis cinq ans, les marchés ont pris acte qu'un nombre substantiel de

NOTRE SÉLECTION DE FONDS EN EUROS

Distributeurs (contrats)	Fonds euros	Rendements 2012 fonds euros	Frais sur versement (maximum)
Afer	Fonds garanti Afer	3,45 %	2 %
Asac Fapes (Solid'R Vie)	Netissima	3,62 %	-
Boursorama (Boursorama Vie)	Euro exclusif	3,62 %	-
Carac (Entraid'Épargne)	Fonds euros Carac Entraid	3,75 %	2,44 %
Cholet Dupont (Affilium Pierre Vie)	Fonds euros Europierre	3,70 %	5 %
Fidelity (Fidelity Vie)	Fonds euros Suravenir	3,60 %	-
Fortuneo (Symphonis-Vie)	Suravenir Opportunités	4,05 %	-
Generali (Himalia)	Elixence	4,02 %	4,50 %
Le Conservateur (Helios Sélection)	Fonds euros Helios Sél.	3,75 %	3 %
Linxea (Linxea Vie)	Netissima	3,62 %	-
MACSF RES Multisupport (RES Multisupport)	Fonds euros MACSF FG 0,75	3,50 %	1 %
Monabanq (Monabanq Vie Premium)	Netissima	3,62 %	-
Orellis (Eurolis)	Eurolis	3,92 %	5 %
Primonial (Serenipierre)	Sécurité Pierre Euro	4,15 %	5 %
UFG (Diade Évolution)	Fonds euros Europierre	3,80 %	5 %

créanciers, État ou banques, n'avaient pas la capacité d'assumer leurs engagements financiers. Certains acteurs ont fait défaut comme l'Irlande, le Portugal, la Grèce, Lehman Brothers, Royal Bank of Scotland ou, tout récemment, la banque hollandaise SNS. Le poids des dettes a entraîné non seulement les taux d'intérêt à un niveau très bas mais aussi un alourdissement de la fiscalité.

« *Net de fiscalité, le revenu financier des fonds en euros est autour de 2 %.* Si l'épargnant ne fait rien il est certain de perdre du pouvoir d'achat au fil des ans », juge Olivier Paccalin. « *Les obligations sont engluées dans un processus de non-rémunération ; c'est pourquoi on ne propose plus aucun contrat à 100 % en fonds euros* », ajoute Emmanuel d'Orsay, responsable de la banque privée chez UBS.

D'où la nécessité de diversifier ses actifs. Depuis l'été dernier, la remontée de la Bourse constitue le grand sujet de préoccupation : faut-il croire durablement au retournement du marché ? Les annonces successives

Les professionnels veulent croire à un retournement durable des marchés.

des banques centrales ont rassuré les investisseurs institutionnels (banques et compagnies d'assurances), qui ont dès septembre acheté de nouvelles positions et entraîné un retournement à la hausse des marchés. Ce flux positif a permis à l'indice Cac 40 de regagner 25 % en six mois.

Pour les épargnants, dont beaucoup ont été échaudés par les crises boursières successives, un pas majeur vers les actions a été fait en fin d'année. « *Les épargnants sont revenus en force*



PATRICK INFRAE

sur les actions en décembre : on sent une nouvelle appétence pour le risque », veut croire Inès Mercereau, directrice générale de Boursorama (425 000 clients, dont 70 000 contrats d'assurance vie). Elle observe une hausse « sensible » des volumes de transactions depuis le début de l'année.

« *Il y a encore des montagnes de cash non investies dans le marché ; c'est vrai pour les institutionnels comme pour les épargnants* », déclare de son côté Olivier Paccalin. L'expert estime que si l'économie de la zone euro est loin d'être sortie de l'ornière, la capacité de la Bourse à anticiper sur un horizon de douze mois devrait maintenir un « *coin de ciel bleu* » dans les prochains mois. Les professionnels anticipent en moyenne un Cac 40 à 4 000 points d'ici à l'été. Dans la pratique, un contrat « à profil équilibré », pour une gestion de bons pères de famille, a pour objectif de délivrer un rendement de 7 à 8 % par an.

Dans ces contrats, la part des actifs risqués, investis dans les actions, est remontée en moyenne à 60 % (contre 35 l'été dernier), les 40 % restants étant conservés dans les fonds euros.

Il est aussi possible de diversifier son contrat dans l'immobilier d'entreprise.

« *Un conseil : investir non pas dans les valeurs financières – actions des banques et assurances – mais dans les secteurs de biens réels. Aux niveaux actuels de valorisation, les risques de perte sont limités* », poursuit Hubert Rodarie. Le président de SMA BTP Vie met en avant les options d'arbitrage automatique qui permettent d'améliorer la performance tout en conservant une marge de sécurité.

Pour les épargnants devenus allergiques à la Bourse, il est possible de diversifier ses actifs dans les fonds en euros à dominante immobilière. Ces produits offrent les mêmes garanties qu'un fonds en euros traditionnel, notamment une garantie en capital et des intérêts acquis. Citons par exemple La Française, qui vient de lancer Euro Pierre Plus, investi à 75 % dans le fonds en euros Europierre (lui-même composé de parts de SCPI d'entreprise) et à 25 % dans un fonds diversifié.

Pour valoriser son patrimoine à long terme, il faut accepter à la fois de prendre du temps et du risque. Les assureurs veulent apporter des solutions graduées en fonction du risque accepté. L'épargnant ne doit pas se focaliser sur le rendement, sans quoi il a toutes les chances de se faire prendre au miroir aux alouettes. ●

Marie de Greef-Madelin

Épargne retraite : s'organiser, anticiper...

Il fait partie des best-sellers de ce début d'année. Le livre de Marc Fiorentino, célèbre chroniqueur expert en placements financiers et président de la société de conseil Monfinancier, se veut un manuel de bon sens. À chaque étape de la vie, l'auteur dresse la bonne stratégie à adopter pour bien financer « l'hiver de votre vie », à l'opposé des comportements complexes et irrationnels qui ont mené aux catastrophes financières de ces dernières

années. Il préconise d'épargner au moins 10 % de son revenu net imposable. Chaque produit financier est passé au crible. L'assurance vie ? « *Le placement financier idéal* » pour la retraite. L'immobilier ? « *La clé principale : un toit, un capital et une rente.* » En fonction du profil de chacun – chef d'entreprise, salarié, agriculteur... –, il conseille les placements appropriés : la Préfon pour les fonctionnaires, les produits Madelin pour les indépen-

dants, le Perco pour les salariés... Avec son sens de la formule, son franc-parler et ses cas pratiques (avec numéros de téléphone et sites Internet utiles), l'auteur se fait pédagogue pour expliquer tous les rouages.

M. de G.-M.
Sauvez votre retraite !
de Marc Fiorentino,
Robert Laffont,
208 pages, 14,90 €.





► Dopez votre épargne au PEA

Valeurs mobilières

Pour ceux qui sont encore prêts à prendre un minimum de risques, le plan d'épargne en actions revêt des qualités incomparables pour faire fructifier un patrimoine sans subir une fiscalité trop pénalisante.

Bonne nouvelle pour les boursiers, le PEA est passé à travers les mailles de la loi de finances pour 2013. Il n'est donc pas concerné par le durcissement de la fiscalité sur les valeurs mobilières et voit ses atouts renforcés. Créé en 1992 pour inciter les Français à financer les entreprises nationales, puis l'ensemble des entreprises européennes à partir de 2002, ce dispositif juridique a su s'imposer au fil des ans. Il en existe aujourd'hui un peu plus de 7 millions, détenus par environ 15 % des foyers. Malgré les crises boursières intervenues depuis le début des années 2000, le pourcentage des foyers possédant un PEA n'a pas diminué.

La raison est simple : le PEA représente aujourd'hui une oasis fiscale, puisque, à condition de respecter certains critères, les plus-values et les dividendes sont uniquement assujettis aux prélèvements sociaux, qui sont de 15,5 %. Rien de tel pour un compte titres ordinaire. Après la loi de finances pour 2013, les plus-values sur les valeurs mobilières ainsi que les dividendes et les coupons sont désormais imposés selon le barème progres-

sif de l'impôt sur le revenu, soit entre 5 et 45 %. Pour mémoire, les plus-values réalisées en 2012 seront soumises pour la dernière fois à un prélèvement libératoire de 24 % en plus des prélèvements sociaux de 15,5 %, soit un taux d'imposition global de 39,5 %.

La fiscalité des comptes titres ordinaires s'alourdit par conséquent pour les ménages ayant les revenus les plus

L'horizon s'est beaucoup éclairci sur les Bourses après le soutien apporté par la BCE l'été dernier.

élevés. Sauf à conserver les titres longtemps, afin de bénéficier d'un abattement variable selon la durée de détention : 20 % entre deux et quatre ans, 30 % entre quatre et six ans et 40 % au-delà de six ans. Et encore, l'abattement n'est-il pas applicable aux prélèvements sociaux. Autant dire que le PEA devrait faire de nouveaux adeptes à partir de cette année, même si le système comporte quelques limites : le montant total des versements effectués sur un PEA est, au maximum, de

132 000 euros, hors plus-values et dividendes perçus et, pour être exonéré de toute imposition, à l'exception des prélèvements sociaux, le PEA doit être conservé au moins cinq ans. Tout retrait ou toute clôture avant deux ans entraîne une taxation des gains au taux de 22,5 % à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux. Le taux d'imposition est ramené à 19 % en cas de retrait ou de clôture entre deux et cinq ans. En revanche, l'investisseur peut acheter et vendre des titres comme bon lui semble, sans contrainte de durée de détention, dès lors qu'il n'effectue aucun retrait avant cinq ans.

Bien entendu, compte tenu de l'obligation d'investir dans des actions ou dans des fonds d'actions, le PEA n'est pas un produit sans risque. Mais après la forte chute des indices boursiers intervenue après la crise des *sub-primes*, la prise de risque ne semble pas exagérée. L'investisseur peut aujourd'hui compter à la fois sur le rendement élevé procuré par les dividendes (environ 4 % pour les actions françaises) et sur une revalorisation des multiples de capitalisation. Voici une sélection de titres susceptibles de figurer en fond de portefeuille.

BNP Paribas : une banque à toute épreuve. Grâce à une présence dans plus de 80 pays et une bonne diversification par métiers, BNP Paribas sort renforcée de la crise. Elle est l'un des établissements de crédit les mieux capitalisés, avec un ratio *common equity tier 1* de 9,9 % calculé en normes Bâle III. Son niveau de liquidité est également très satisfaisant, avec un matériel de 221 milliards d'euros si l'on intègre les réserves d'actifs disponibles. À l'horizon 2016, l'ambition est de renforcer les positions en Asie et d'augmenter les revenus de 3 milliards d'euros.

HUIT ACTIONS À DÉTENIR

Société	Cours en euros	PER 2013	Évolution sur un an
Christian Dior	129	13,1	12,08 %
Bolloré	301,90	27,6	89,46 %
Michelin	67,96	7,2	24,29 %
BNP Paribas	45,62	8,5	23,71 %
Essilor	73,24	23,3	26,28 %
Pernod Ricard	98,08	19	31,53 %
Sanofi	74,10	11,5	28,12 %
Carrefour	20,99	52,6	11,84 %

ros. Un plan d'économies de 2 milliards attendu à partir de 2015 va améliorer la rentabilité sur les fonds propres.

Bolloré : des relais de croissance bientôt valorisés. Les activités historiques de transport et logistique et de distribution d'énergie progressent régulièrement chez Bolloré et dégagent d'importants cash-flows qui servent à financer le développement de nouvelles activités. C'est ainsi qu'après avoir constitué un pôle médias, le groupe s'est intéressé au stockage d'électricité (batteries, supercondensateurs, véhicules électriques). Avec succès, puisque son système d'autopartage, Autolib', sera rentable dès 2014. La cotation en Bourse des activités de stockage d'électricité et la revalorisation en cours de Vivendi, avec les cessions d'actifs à venir, constitueront de bons catalyseurs pour le titre.

Carrefour : une stratégie enfin pertinente ? La stratégie insufflée par le nouveau patron, Georges Plassat, visant à proposer des prix bas toute l'année en France, est-elle en passe de réussir ? Au dernier trimestre 2012, le groupe est parvenu, pour la première fois depuis deux ans, à renouer, dans l'Hexagone, avec une croissance de ses ventes alimentaires. Il a également regagné des parts de marché sur les mois d'octobre et décembre notamment par rapport à son grand rival, l'enseigne E.Leclerc. À l'international,

le groupe se concentre sur l'Amérique du Sud et la Chine pour capter la forte croissance de ces pays.

Christian Dior : du luxe toujours bon marché. Cette société holding, contrôlée par Bernard Arnault, a pour principal actif une participation de 40,9 % dans le capital de LVMH. Le numéro un mondial du luxe offre toujours de belles perspectives, car la demande pour ses produits est stimu-

Du luxe avec Christian Dior aux biens de consommations avec Essilor, profitez de la croissance dans les émergents.

lée par l'essor des populations aisées dans de nombreux pays émergents comme la Chine, qui devrait devenir le premier marché mondial du luxe dès 2015. Christian Dior détient aussi 100 % du capital de Dior Couture (prêt-à-porter, maroquinerie et accessoires à la marque Dior). Le holding affiche en Bourse une décote d'au moins 20 % par rapport à son actif net réévalué.

Essilor International : une visibilité exceptionnelle. Le vieillissement de la population des pays développés et l'amélioration du niveau de vie dans les zones géographiques de forte croissance représentent un formidable potentiel pour le groupe. Celui-ci parvient à l'exploiter grâce à une politique d'innovation forte et à une stratégie de

croissance externe sélective menée dans les pays émergents et sur le marché des lunettes prémontées. Les flux de trésorerie générés par Essilor lui permettent d'autofinancer son développement et d'afficher une solide structure financière. Le titre se paie cher, mais c'est le prix d'une rentabilité et d'une visibilité exceptionnelles.

Michelin : cap sur les pays émergents. Le marché a fait la fine bouche sur les perspectives du pneumaticien pour cette année. L'année 2013 sera un exercice de transition, mais Michelin commencera à récolter à partir de 2014 les fruits de sa stratégie de développement dans les pays émergents (Brésil, Inde et Chine). L'objectif est de réduire sa sensibilité à un marché automobile européen sinistré et de faire basculer son centre de gravité sur ces zones d'expansion économique rapide.

Sanofi : un recentrage réussi. La déception sur les perspectives pour 2013 ne doit pas occulter le succès du recentrage du laboratoire sur de nouvelles plates-formes de croissance, comme les pays émergents ou les maladies rares, avec la filiale américaine Genzyme. Cette stratégie a permis d'éliminer la menace des médicaments génériques et de redonner au laboratoire une bonne visibilité à moyen terme. Sanofi retrouve également une capacité à dégager d'importants flux de trésorerie, dont une partie servira à augmenter le dividende. À 11 fois les profits attendus, le laboratoire est moins cher que Novartis et Roche, et offre un rendement attractif de 4 %.

Pernod Ricard : un portefeuille de marques fortes. Le géant français des spiritueux dispose de labels solides dans le cognac, le whisky, le rhum et la vodka et d'une présence renforcée dans les pays émergents : 46 % de son résultat opérationnel courant provient déjà de ces régions en vigoureux essor. La stratégie de "premiumisation" des marques permet d'augmenter les prix de vente sans que cela ait un impact négatif sur les volumes. Le groupe table, pour cette année, sur une croissance organique de 6 % du résultat opérationnel courant et bénéficie d'excellentes perspectives à moyen terme. D'où une prime de valorisation parfaitement justifiée attribuée au titre. ●



Les épargnants reviennent en Bourse, mais de manière sélective. Pour se constituer un capital retraite, le PEA est un bon outil défiscalisé.



SUPERSTOCK/SEPA

Le Perp, un turbo fiscal

Rente

Assorti d'un avantage fiscal mais aussi de nombreuses contraintes, ce produit débouche quasi obligatoirement sur une rente viagère.

En cette période de chasse aux niches fiscales, il peut être judicieux de se constituer une retraite pendant sa vie professionnelle en souscrivant un plan d'épargne retraite populaire (Perp). « Comme les cotisations versées sur ce produit procurent une déduction sur le revenu global brut, et non une réduction d'impôt, mieux vaut être imposé au moins à 30 % pour optimiser l'ouverture d'un Perp. Afin de se constituer une rente d'un montant convenable, il est conseillé d'en ouvrir un autour de la quarantaine, si le patrimoine et les objectifs de l'épargnant le permettent », explique Fabrice de Cholet, président-directeur général de Cholet-Dupont.

Généralement le "réflexe Perp" se produit lorsque les contribuables évaluent, en fin d'année, le montant d'impôt sur le revenu qu'ils devront acquitter l'année suivante. En fonction de cette estimation, ils ouvrent ou alimentent leur Perp dans les limites autorisées. Chaque année, l'administration fiscale indique sur l'avis d'imposition du foyer le montant maximal qu'il peut déduire de ses revenus au titre du Perp. S'il n'en a pas encore profité, elle précise le cumul pour les trois dernières années. Attention : il

s'agit d'années glissantes. Pendant la phase d'épargne, les contrats souscrits dans le cadre d'un Perp sont en principe non rachetables et bénéficient donc d'une exonération d'ISF, à l'exception des primes éventuellement versées après l'âge de 70 ans.

Dans la pratique, il est possible de souscrire un Perp en versant une prime unique ou périodique et en choisissant – comme dans le cas d'un contrat d'assurance vie – entre supports en euros ou en unités de compte. Parmi les compagnies actives spécialistes des Perp haut de gamme figurent AG2R La Mondiale, Cardif, Oradea, Generali et Swiss Life.

Repère : montez au plafond

Niche fiscale non plafonnée, le Perp peut recevoir jusqu'à 10 % des revenus professionnels nets de frais d'un salarié, avec un plancher de 3 703 euros et un plafond de 29 625 euros en 2013. Si le conjoint ne travaille pas, il peut également en profiter. Par conséquent, pour le couple, le plafond est doublé. M. D.

Moyennant les avantages fiscaux lors du versement des primes sur le Perp, le particulier s'engage dans un produit d'épargne "tunnel", dont il n'est pas possible de sortir tant qu'on

Le législateur a légèrement assoupli les règles pour pouvoir récupérer une partie de son épargne.

exerce une activité professionnelle, exception faite des situations de force majeure (fin des allocations chômage, décès du conjoint, invalidité).

Autre contrainte : le dénouement du Perp s'effectue obligatoirement en rente viagère. Pas question, par conséquent, de choisir entre le service d'une rente ou le versement d'un capital, voire un panachage des deux.

Pour pallier la rigidité de cette sortie, le législateur a légèrement assoupli le dispositif en accordant la possibilité au détenteur de récupérer au maximum 20 % de son épargne en une seule fois, dans un cas bien précis : acquérir pour la première fois sa résidence principale, une hypothèse assez rare à ce stade de la vie.

La sortie en rente n'est pas de nature à encourager les actifs à souscrire un Perp, puisqu'elle implique de perdre la libre disposition de ses capitaux. En effet, en cas de décès prématuré de l'assuré, le capital échappe aux héritiers. Pour atténuer ces inconvénients, il est recommandé de choisir un Perp également en fonction de la variété des rentes viagères proposées.

Ce domaine est, certes, technique, mais un bon conseiller sera en mesure de décortiquer les différentes possibilités proposées à la sortie. Avec une "rente à annuités garanties" pendant X années, par exemple sur une période de vingt ans, l'assureur verse d'abord la rente au crédirentier (le bénéficiaire), puis à ses héritiers s'il décède dans l'intervalle. Une autre option consiste à retenir une "rente par paliers", s'éteignant au décès du bénéficiaire. « En majorant la rente de 25 à 100 % sur des périodes de cinq à dix ans, la rente par paliers permet de tableur sur une récupération plus rapide du capital constitutif de la rente », explique Frédéric Tripiet, du réseau Fiducée Gestion privée, à Reims. ● Martine Denoune

Des résidences au service des seniors

Immobilier

Qu'il s'agisse d'acheter pour se loger ou pour investir, l'offre en résidences services pour seniors autonomes est étoffée. Revue de détail.

La vitalité reste de mise sur le secteur des résidences pour personnes âgées autonomes, une niche bénéficiant de l'allongement de l'espérance de vie et de mesures fiscales sympathiques. Résultat : des promoteurs spécialisés comme Ægide, contrôlé à hauteur de 38 % par Nexity, Les Senioriales, dans le giron de Pierre & Vacances, Les Villages d'or, Les Jardins d'Arcadie, Les Girandières du groupe Réside Études, ou généralistes comme Cogedim continuent de s'engouffrer dans la brèche.

« Des exploitants de résidences médicalisées se lancent dans la gestion de résidences seniors autonomes à travers des filiales dédiées », constate Benjamin Nicaise, à la tête de Céréncimo.

Selon leur positionnement, ils s'adressent à des accédants à la propriété ou à des investisseurs, voire aux deux catégories de clients, en avançant deux grands arguments. D'une part, la conception hyperfonctionnelle des logements (appartements ou maisons) facilite la vie des occupants appelés à vieillir. D'autre part, des

RÉSIDENCES : OÙ ACHETER ?

Enseignes	Programmes en cours de commercialisation
Ægide	Cabourg, Bordeaux
Cogedim	Bénodet, Cannes
Les Jardins d'Arcadie	Maisons-Laffitte, Le Havre
Les Senioriales	Émerainville, Pringy
Les Villages d'or	Mulhouse, Saint-Nazaire

espaces communs plus ou moins développés selon les programmes contribuent à leur sécurité tout en rompant avec les risques d'isolement.

Soucieux de maîtriser le poids des charges locatives, les exploitants préfèrent limiter les services obligatoires à l'accueil et proposer toute une gamme sur option. Dans les résidences services signées Cogedim Club, les locataires ne règlent les frais de restauration, de prestations de services à la personne, d'assistance non médicalisée et de loisirs qu'en fonction de leur utilisation personnelle. Les septuagénaires choisissant ce type d'habitat y restent tant que leur état de santé le leur permet. Clientèle plus stable, les seniors démé-

nagent moins que les autres locataires et disposent de ressources sûres : leur pension de retraite.

Il existe plusieurs régimes fiscaux. À commencer par le dispositif Dufloot mis en avant par Les Villages d'or. L'acquéreur achète un logement neuf qu'il meuble et met en location dans le cadre d'un bail d'habitation.

L'autre possibilité consiste à acquérir un bien meublé et à le donner en location dans le cadre d'un bail commercial : c'est le statut du LMNP (loueur en meublé non professionnel). « Ce statut donne droit au dispositif Censi-Bouvard, assorti d'une réduction d'impôt de 11 % dans la limite d'un achat de 300 000 euros, s'étalant sur neuf ans ou au régime des BIC (bénéfices industriels et commerciaux) permettant d'amortir son bien immobilier », explique Frédéric Tripier, du réseau Fiducée Gestion privée, à Reims. En finançant son investissement à crédit sur vingt ans, le contribuable imposé dans le cadre des BIC percevra des revenus locatifs non fiscalisés pendant les dix années suivant la fin du crédit, par le jeu des amortissements.

Se renseigner sur la qualité de l'exploitant et étudier la rédaction du bail commercial.

Dans les deux cas, l'investisseur récupère la TVA. Moyennant quoi il doit conserver son bien pendant vingt ans, sous peine de la rembourser au prorata temporis à l'administration fiscale, sous certaines conditions.

En Censi-Bouvard, comme en BIC, il faut bien se renseigner sur la qualité de l'exploitant et étudier la rédaction du bail commercial que l'on conclut avec ce dernier. « Garantissant un loyer compris entre 4 et 4,30 % du prix hors taxes, hors mobilier, notre bail commercial de neuf ans s'entend en triple net : l'investisseur bailleur ne paye ni charges, ni taxe foncière, ni les gros travaux définis par l'article 606 du code civil », explique François Georges, président d'Acapace, la société de gestion des Jardins d'Arcadie. Ce spécialiste envisage même de commercialiser cette année deux résidences pour personnes âgées en Malraux, un dispositif en dehors du plafond des niches fiscales. Quoi qu'il en soit, le particulier réalise avant tout un investissement immobilier : la localisation reste un critère déterminant. ● M. D.



Les résidences seniors proposent de nombreux services à la carte.