

12 solutions pour compléter sa pension

Immobilier et marchés financiers. Voici les seuls types d'actifs pertinents pour se constituer un patrimoine durable permettant de disposer d'un complément de revenu à la retraite.

PLAND'ÉPARGNE RETRAITE CAPITALISER ET RÉDUIRE SES IMPÔTS

Durant votre carrière professionnelle, vous pouvez déduire chaque année les sommes versées sur

un plan d'épargne retraite individuel (PER) de vos revenus imposables, dans la limite de 10 % de vos revenus d'activité, sans pouvoir excéder 37 094 € en 2025 (87 135 € pour les professions libérales). « Plus votre taux marginal d'imposition (TMI) est élevé, plus vos économies d'impôt sont importantes, souligne Alban de la Raitrie, gérant privé à la Financière d'Uzès. Cet avantage fiscal est pertinent pour ceux relevant d'un TMI de 30 % et plus. » Ainsi, en plaçant 5 000 € sur votre PER, vous réduirez votre impôt de 1 500 € si vous êtes imposé à 30 % ou de 2 050 € si

vous l'êtes à 41 %. Si vous y réinvestissez vos économies d'impôt, votre plan grossira encore plus vite, sans effort de trésorerie. Pour la gestion de votre épargne, vous aurez souvent le choix entre une gestion « libre » (ce sera à vous de sélectionner les supports) ou « à horizon ». Un professionnel se chargera alors de faire fructifier votre épargne, avec une prise de risque progressivement réduite à l'approche de la retraite. C'est seulement une fois à la retraite, que vous pourrez récupérer votre argent en rente ou en capital fractionné. Attention, les sommes retirées, issues des versements défiscalisés à l'entrée, seront soumises au barème de l'impôt sur le revenu (voir notre n° 1233, p. 28). Découvrez les meilleurs PER p. 32.

ÉPARGNER LE PLUS TÔT POSSIBLE

Pour se constituer un capital pour compléter ses revenus à la retraite, l'idéal est de commencer le plus tôt possible, même avec quelques dizaines d'euros par mois. Avec 10 000 € de capital initial et 200 € d'épargne mensuelle dans un placement rapportant 2 % par an, le capital atteindra 38 500 € au bout de 10 ans et 73 500 € après 20 ans. Pour 500 € d'épargne mensuelle sur un placement rapportant 5 %, ce sera 229 000 € en 20 ans. Des versements programmés sont très simples à mettre en place en assurance vie ou dans un plan d'épargne retraite. Depuis peu, il est également possible d'acheter des fractions d'actions dès 1 €, en passant par des courtiers comme Shares ou Trade Republic (voir notre n° 1230, p. 34), ou encore d'investir dans des fractions de parts de sociétés civiles de placement immobilier. Le courtier MeilleureSCPI.com propose une vingtaine de SCPI « décimales », dont certaines gérées par Corum AM, Inter Gestion REIM ou Iroko, régulièrement en tête de nos palmarès (voir notre n° 1233, p. 36).

ASSURANCE VIE UNE SOUPLESSE INÉGALÉE

Le détenteur d'une assurance vie conserve la disponibilité de son épargne à chaque instant. Tout en préparant votre retraite, vous pourrez piocher dans votre contrat si besoin. Mais gardez à l'esprit que pour retirer 1 000 € par mois pendant 20 ans, vous ...



... devrez amasser un pactole de 240 000 € (sans tenir compte de la performance du contrat). Il faut donc veiller à constituer une réserve suffisante pour vous constituer un complément de revenus une fois l'heure de la retraite venue. Alors que l'intérêt fiscal du PER joue à l'entrée, c'est à la sortie que l'assurance vie prend tout son sens. Lorsque vous retirez l'argent, seule la part des gains incluse dans votre rachat sera imposée, au taux de 24,7 % ou de 30 % (voir notre n° 1233, p. 20). Et si votre contrat a plus de 8 ans, l'avantage est optimal. Vous pourrez retirer chaque année jusqu'à 4 600 € de gains (9 200 € si vous êtes marié ou pacsé et soumis à une imposition commune), sans impôt sur le revenu. « Pour toutes ces raisons, ouvrir une assurance vie, en plus d'un PER, est la solution idéale pour préparer sa retraite, conseille Alban de la Raitrie. Avec un PEA en plus, c'est encore mieux. »

PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS UNE FISCALITÉ TRÈS FAVORABLE

Dès que votre plan d'épargne en actions (PEA) atteint 5 ans, les gains sont exonérés d'impôt sur le revenu, que vous choisissiez une sortie en rente ou des retraits successifs. Cet avantage fiscal permet aux épargnants de se concentrer pleinement sur la gestion de leur portefeuille d'actions. « Pour les clients proches de la retraite, la stratégie consiste à privilégier des valeurs de rendement avec un

cours de Bourse stable, offrant des dividendes [voir notre sélection p. 30, NdI]. Les retraités peuvent ainsi encaisser les dividendes en guise de complément de revenus en laissant le titre prospérer dans l'enveloppe. Si le PEA ne dégage pas de plus-value globale, l'épargnant pourra même percevoir les dividendes sans payer de prélèvements sociaux », souligne Alban de la Raitrie.

Investir dans des fonds actions comporte naturellement des risques, mais il existe des solutions pour les limiter à l'approche de la retraite. « Il est possible de sécuriser petit à petit un PEA en misant sur des Sicav monétaires éligibles, explique le gérant privé. Ce sont des Sicav notées 1 sur 7 sur l'échelle de risque, comme Amundi Sérénité PEA ou CM-AM PEA Sécurité. Ces fonds investissent 75 % de leurs actifs dans des actions dont le niveau de risque est couvert par

des contrats d'options ou des produits dérivés exposés au rendement monétaire à faible risque. »

ÉPARGNE SALARIALE UN COUP DE POUCE DE L'EMPLOYEUR

Les salariés disposant d'un plan d'épargne entreprise (PEE) ou d'un PER collectif, ont tout intérêt à y placer leur épargne salariale (primes de participation, d'intéressement...) en prévision de leur retraite. Surtout si l'employeur les abonde. « Ce coup de pouce financier peut atteindre 3 768 € pour le PEE et 7 536 € pour le PER collectif en 2025, précise Bruno Lourenço, directeur commercial d'Eres. Gros avantage : l'abondement n'est pas imposable, il ne supporte que 9,7 % de CSG et de CRDS. » Le salarié peut, en plus, effectuer des ...

UN RETRAITÉ PEUT-IL OUVRIR UN PER ?

Il est possible de souscrire un PER individuel, quel que soit son âge, y compris une fois retraité. Les retraités peuvent d'ailleurs y avoir intérêt, car ils peuvent déduire les primes versées sur leur PER jusqu'à 10 % du plafond de la Sécurité sociale, et ainsi diminuer leur revenu imposable de 4 637 € au maximum en 2025. Certains assureurs réservent pourtant l'adhésion aux épargnants n'ayant pas encore liquidé leur retraite (Ampli Mutuelle, Apicil, Generali ou Suravenir) ou fixent un âge maximal : 56 ans pour Groupama Gan vie ou 60 ans pour Corum Life, justifiant que le PER a été conçu pour préparer sa retraite. Quelques compagnies, en revanche, n'hésitent pas à ouvrir leurs contrats aux épargnants plus âgés, même retraités. MASCF, Garance, Carac, MIF ou La Mondiale autorisent les souscriptions jusqu'à 70 ans. D'autres les acceptent jusqu'à 75 ans (Selencia, Société Générale, Spirica, AXA, Prepar Vie), 78 ans (CNP Assurances), 80 ans (Abeille Assurances) ou 95 ans (Médicis). Enfin, Oradéa Vie, Macif, les Assurances du Crédit Mutuel et HSBC Assurances n'imposent aucune limite d'âge.

... versements volontaires sur un PER collectif, déductibles de son revenu imposable, comme pour les PER individuels (voir p. 22). En contrepartie, l'argent reste indisponible pendant 5 ans pour le PEE et jusqu'à la retraite pour le PER collectif. Lorsque le salarié récupère son capital, au terme des deux plans, la part issue de l'épargne salariale est exonérée d'impôt. Seuls les gains supportent 17,2 % de prélèvements sociaux. Ces deux enveloppes sont aussi parmi les moins coûteuses une fois à la retraite. « Comptez entre 25 et 45 € de frais de tenue de compte par an », calcule Bruno Lourenço, bien moins que les frais de gestion annuels d'une assurance vie.

IMMOBILIER LOCATIF À CONDITION DE PROFITER DU CRÉDIT

Même si vous pouvez investir comptant, mieux vaut financer un investissement locatif avec un crédit qui s'achèvera au moment de votre départ à la retraite. « En cas de problème grave, vous aurez conservé vos liquidités et l'assurance emprunteur prendra en charge les mensualités », conseille Xavier Lacombe, cofondateur d'Artémis Courtage. De plus, les intérêts d'emprunt viennent s'imputer sur les revenus locatifs, ce qui en minore l'impact fiscal. Attention, la détermination de

votre taux d'endettement peut complexifier votre projet. Le Haut conseil de sécurité financière interdit le recours à la formule de calcul différentielle, favorable à l'investisseur, pour intégrer les loyers (voir notre n° 1193, p. 34). Lorsque l'intégration des loyers est impossible, « mieux vaut emprunter via une structure sociétale, par exemple une SCI non familiale », conseille Laura Martino, directrice des partenariats bancaires chez le courtier Cafpi. Pour sécuriser vos revenus, étudiez le marché locatif, vérifiez la solvabilité du locataire et souscrivez une assurance loyers impayés (n° 1211, p. 48).

SCPI EN DÉMEMBREMENT LA PIERRE-PAPIER À PRIX RÉDUIT

Absence de soucis de gestion, rendements stables (de 4,20 à 5 % annuels sur la décennie), ticket d'entrée modeste... Les atouts des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont connus. Si vous avez du temps avant votre départ à la retraite, pourquoi ne pas acquérir seulement la nue-propriété des parts ? Vous ne percevrez pas de loyers, ce qui n'alourdira pas votre fiscalité, et vous bénéficierez d'une décote de 10 à 45 % suivant la durée du démembrement (de 3 à 20 ans). À l'échéance, vous récupérerez sans frais la pleine propriété des parts. Vous pourrez alors les garder pour percevoir les loyers ou transmettre la nue-propriété à vos ...

Notre sélection de SCPI à acheter en démembrement

SCPI <i>Société de gestion</i>	Catégorie	Prix d'achat au 1.10.25	Prix de la nue-propriété (décote) pour un démembrement sur :	
			5 ans	15 ans
 Corum Eurion Corum AM	SCPI de bureaux	215 €	169,85 € (-21 %)	137,60 € (-36 %)
 Corum Origin Corum AM	SCPI diversifiée	1 135 €	885,30 € (-22 %)	692,35 € (-39 %)
 Cœur de Régions Sogenial Immobilier	SCPI diversifiée	664 €	511,28 € (-23 %)	385,12 € (-42 %)
 Cristal Rente Inter Gestion REIM	SCPI de commerces	255,68 €	204,54 € (-20 %)	157,24 € (-39 %)
 Iroko Zen Iroko	SCPI diversifiée	204 €	161,16 € (-21 %)	122,40 € (-40 %)
 Log In Theorem	SCPI prometteuse	250 €	202,50 € (-19 %)	152,50 € (-39 %)



VICTOIRE D'OR



VICTOIRE D'ARGENT



VICTOIRE DE BRONZE

Source : MeilleureSCPI.com

...héritiers en conservant l'usufruit et les dividendes. Vous pouvez également profiter de l'effet de levier du crédit. « Des établissements comme Axa Banque et le Crédit foncier communal d'Alsace et de Lorraine financent les parts de SCPI. Les taux sont parfois un peu plus élevés que pour un achat en direct », explique Xavier Lacombe.

IMMOBILIER EN NUE-PROPRIÉTÉ ACHETER AVEC UNE DÉCOTE DE 20 À 30 %

Investir dans la nue-propiété d'un logement permet de l'acquérir à bas prix (vous bénéficiez d'une décote moyenne de 20 à 30 % par rapport au prix en pleine propriété) et sans alourdir votre fiscalité. En effet, en tant que nupropriétaire vous ne percevez aucun loyer et vous n'êtes pas redevable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Si l'usufruitier est un bailleur social (comme dans les opérations proposées par Inter Invest et Perl, par exemple), vous pouvez déduire les intérêts de l'emprunt ayant financé l'achat en nue-propiété de revenus locatifs préexistants. Le démembrement est temporaire : généralement de 10 à 15 ans, voire 18 ans. À l'échéance vous devenez plein propriétaire sans frais ni formalités. Vous pouvez alors louer le bien, le revendre avec une plus-value (calculée sur un prix d'achat en pleine propriété) ou l'occuper. Dans le neuf, par exemple, Perl propose un pro-

Avec les SCPI, vous percevez des revenus 3 à 6 mois après la souscription

gramme à Tours (37) avec une décote de 23 % pour un démembrement de 17 ans, et Inter Invest commercialise 7 appartements à Saint-Quay-Portrieux (22) à -36 % sur 15 ans. Agarim-Crystal cible des logements parisiens anciens avec une décote de 24 % sur 10 ans.

PARTS DE SCPI UN COMPLÉMENT DE REVENUS IMMÉDIAT

En achetant des parts de SCPI en pleine propriété (non démembreées) vous commencez à percevoir des loyers rapidement, généralement au bout de 3 à 6 mois (le délai de jouissance est variable selon les SCPI). Ces revenus constituent un complément appréciable, soumis à votre taux marginal d'imposition (TMI) majoré de 17,2 % de prélèvements sociaux. L'opération est intéressante si vous êtes moins fiscalisé à la retraite que durant votre vie active. Attention, toutes les SCPI ne se valent pas. « Le marché est à deux vitesses avec, d'un côté d'anciennes SCPI qui ont du mal, et de l'autre, des véhicules récents qui collectent et affichent de bons rendements », avertit Oli-

vier Herbout, directeur des investissements du courtier Ramify. Pour minimiser les risques, constituez-vous un portefeuille diversifié (voir nos Victoires des SCPI dans notre n° 1233, p. 36).

LOCATION MEUBLÉE DES LOYERS PEU FISCALISÉS

La location meublée offre aux investisseurs la possibilité de réduire leurs loyers imposables grâce à l'amortissement de leur bien immobilier. Les amortissements et les intérêts d'emprunt déductibles peuvent même générer un déficit, qui allégera encore l'impôt sur les loyers perçus au début de votre retraite. « Attention, il est préférable de calibrer le total de vos recettes annuelles encaissées pour qu'il ne dépasse pas 23 000 € ni le montant de vos pensions de retraite, afin d'éviter de basculer sous le régime de la location meublée professionnelle », avertit Élise Moras, directrice des études de l'ingénierie patrimoniale de Meeschaert Gestion Privée. Si vos recettes dépassent 23 000 € par an (6 028 € seulement pour des chambres d'hôtes), vous serez redevable de cotisations sociales. Ce n'est pas forcément un inconvénient pour des loueurs ayant cessé précocement une activité salariée. La location meublée permet en effet de continuer à valider des trimestres de retraite afin de partir à taux plein sans avoir à attendre 67 ans. ...



... VENTE EN VIAGER TRANSFORMER SON LOGEMENT EN RENTE

Le viager consiste à vendre son logement tout en continuant à y vivre. Plus vous attendez, plus la valeur de votre bien sera élevée. Le paiement se fait généralement en deux temps : un capital, le « bouquet », remis le jour de la signature chez le notaire puis une rente dite « viagère ». La répartition bouquet/rente est librement négociée avec l'acheteur. Vous pouvez aussi opter pour un versement unique, le « viager comptant ». Selon le spécialiste Viagimmo, un bien de 300 000 € détenu par une femme de 74 ans peut donner lieu à un versement unique de 147 900 €, ou à un bouquet de 60 000 € et 485 € de rente mensuelle, ou encore à 40 000 € de bouquet et 596 € de rente. La rente bénéficie d'un abattement fiscal de 70 % si vous avez plus de 69 ans. Autre avantage, vous assumez uni-

quement les charges d'entretien courant de votre logement. En revanche, vous n'êtes détenteur que d'un droit d'usage et d'habitation (DUH). « Personnel et incessible, il interdit la mise en location du bien et s'éteint au décès ou en cas de déménagement », précise Sophie Richard, fondatrice et gérante du réseau Viagimmo.

VENTE EN NUE-PROPRIÉTÉ TOUCHER UN CAPITAL ET RESTER CHEZ SOI

La vente de la nue-propiété vous permet aussi de demeurer dans votre logement jusqu'à votre décès. Le statut d'usufruitier, plus souple que le DUH, vous autorise à louer votre bien. Cette solution permet aussi de percevoir un capital plus important qu'avec le viager comptant : 164 400 €, en reprenant l'exemple précédent. En contrepartie, vous devez assumer toutes les réparations exceptées

celles affectant le gros œuvre (art. 606 du code civil). « Avant d'opter pour la cession de la nue-propiété, il est important d'évaluer le montant des charges et de les revaloriser. La détention de l'usufruit peut se révéler particulièrement coûteuse en copropriété, de plus, dans ce cadre, on n'est pas maître des décisions de travaux », prévient Sophie Richard.

VALEURS DE RENDEMENT UN REVENU D'APPOINT GRÂCE À LA BOURSE

1 750 milliards de dollars ont été reversés l'an dernier par les entreprises cotées à leurs actionnaires, selon Janus Henderson Investors. Un record historique. Les entreprises françaises se montrent particulièrement généreuses, avec 69 milliards de dollars de dividendes distribués en 2024. Pour se constituer un complément de revenu régulier grâce aux actions cotées, il faut sélectionner des entreprises qui ont l'habitude de verser des dividendes à leurs actionnaires (voir ci-contre). Tous ces titres peuvent être logés dans un PEA, ce qui permettra de différer l'imposition jusqu'au moment des retraits. Une alternative consiste à investir dans des ETF (exchange traded funds) qui répliquent la performance de valeurs de rendement et reversent les dividendes, comme Amundi Stoxx Europe Select Dividend 30 (entreprises européennes) ou iShares MSCI World Quality Dividend (à l'échelle mondiale). R. B., A. F., F. S., V.-V. S. ©

Notre sélection de valeurs de rendement

Action	Cours au 30.9.25	Estimation du dividende 2026 *	Évolution sur un an	Rendement
Amundi	67,40 €	4,54 €	+ 0,52 %	6,7 %
BNP Paribas	77,33 €	5,65 €	+ 25,64 %	7,3 %
Bouygues	38,32 €	2,05 €	+ 27,48 %	5,3 %
Engie	18,25 €	1,32 €	+ 17,66 %	7,2 %
Groupe M6 (Metropole TV)	12,76 €	1,25 €	+ 4,76 %	9,8 %
Orange	13,81 €	0,78 €	+ 34,27 %	5,6 %
TotalEnergies	51,73 €	3,45 €	- 11,57 %	6,2 %

Sélection effectuée par La lettre des Placements. * Selon le consensus compilé par FactSet.