RETRAITE

COMMENT BOOSTER SES **REVENUS**

La pyramide des âges du monde de l'officine est parmi les plus défavorables. Autant dire que ceux qui n'auront pas anticipé la retraite d'un point de vue financier risquent de le regretter lorsqu'ils feront valoir leurs droits à la retraite. Tour d'horizon des options possibles. **| Françoise Sigot**

Selon le baromètre TNS Sofres réalisé en avril dernier pour La Banque postale et le quotidien *Les Echos*, 31 % des Français préparent activement et financièrement leur retraite. A l'inverse, 34 % déclarent ne pas le faire et n'envisagent pas de le faire. Pourtant, la retraite s'accompagne inévitablement d'une diminution de revenus. « *Une retraite se prépare quinze à vingt ans à l'avance. Le schéma idéal est de commencer à anticiper les conséquences financières de la retraite à partir de 40 ans* », estime Emmanuel Delaubert, expert-comptable, membre du réseau CGP (Conseil Gestion Pharmacie). Quelle que soit la profession, les conseils sont unanimes sur la nécessité de diversifier ses revenus.

Le bon rendement de l'immobilier locatif

Dans le cadre d'une approche globale de la gestion de son patrimoine en vue de se préparer à la retraite, les spécialistes conseillent d'étudier les placements immobiliers. Une option souvent retenue par les officinaux consiste à conserver les murs lorsqu'ils cèdent leur officine. « *Conserver les murs de son officine après avoir cédé son activité semble une bonne option. Cela permet d'avoir un revenu pérenne, qui fera un bon complément de retraite. Cela reste néanmoins à étudier dans une approche patrimoniale globale, en prenant en compte le risque, certes faible mais pas impossible, du transfert de l'activité pharmaceutique dans un autre local. Il faut faire également attention à ce que le montant trop élevé d'un loyer ne soit pas un frein à la vente du fonds de commerce le cas échéant* », note Matthieu Riberry, cogérant du cabinet de conseil en transactions Riberry à Lyon.

Outre l'immobilier commercial, les possibilités sont nombreuses. Ceux qui souhaitent allier plaisir et rentabilité optent souvent pour un bien à la mer ou à la montagne. Les perspectives de rendement locatif restent toutefois assez faibles, de l'ordre de 3,5 à 4 %. « *En revanche, l'investissement immobilier en montagne est extrêmement intéressant à la revente* », souligne Benjamin Berger, de l'agence Cimalpes, spécialisée dans la transaction et la location immobilière. Sur les quinze dernières années, les propriétaires d'appartements ou de chalets dans les Alpes ont ainsi vu la valeur de leur bien doubler, voire tripler. D'autant que les déductions fiscales attachées à certains produits, tel l'investissement Scellier, peuvent renforcer l'attractivité de ces biens.

Outre les biens soumis à la loi Scellier, la location d'appartements et de maisons est une autre solution. Ici, la rentabilité ne se plie pas au calcul de moyenne tant elle est intimement liée au rapport entre le prix d'achat et celui de la location. A titre de diversification, l'immobilier en direct – ou en SCPI – en s'endettant, afin de bénéficier de l'effet de levier du crédit, est un placement pertinent. Attention toutefois à ne pas investir n'importe où ! « *Les centres-villes de Paris et Lyon sont à privilégier* », conseille François Coulanges, conseiller en gestion de patrimoine.

Un revenu en plus avec les produits financiers

La Bourse a provoqué bien des désillusions, mais les produits financiers ne sont pas à bannir. « *Pour préparer au mieux sa retraite, nous conseillons de souscrire deux types de contrats : un contrat Madelin, pour se constituer une retraite complémentaire, et un contrat d'assurance vie pour se diversifier ou transmettre un capital* », analyse Sandrine Rocher, chef de produit à La Médicale. Les contrats Madelin consistent à épargner en vue d'obtenir une rente viagère une fois à la retraite. « *L'un des avantages se situe au niveau de la fiscalité, puisque les cotisations sont déductibles du bénéfice imposable dans la limite de 10 % des revenus professionnels imposable et dans la limite de huit fois le plafond annuel de la Sécurité sociale. A ces 10 % s'ajoutent 15 % de la pension du retraité compris entre une et huit fois le plafond annuel de la Sécurité sociale,* précise Sandrine Rocher. *Par exemple, pour un souscripteur âgé de 30 ans qui réalise des versements périodiques de 200 euros par mois à compter du 1er octobre 2012 jusqu'à son 65e anniversaire, avec un rendement de 3 %, le capital constitutif de la rente sera de 131 549 euros et la rente annuelle de 3 974 euros.* »

THÉRÈSE BONTÉ

En marge des contrats Madelin, dont on ne peut sortir qu'à la retraite, l'assurance vie reste un des placements favoris des futurs retraités. « *Elle permet de se constituer un capital, qui reste disponible en cas de besoin. D'ailleurs, même si la fiscalité du contrat d'assurance vie est moindre passée huit ans de placement, il est néanmoins possible d'effectuer des retraits avant ce délai, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux* », explique Sandrine Rocher.

Le soutien aux entreprises

Au rang des placements moins connus, mais pas moins rentables, figurent quelques solutions originales. Investir dans l'économie en est une. Les jeunes créateurs d'entreprise sont friands de conseils et apprécient particulièrement ceux des *business angels*, dont des associations existent dans la plupart des grandes villes. Elles permettent de se grouper pour investir dans le capital d'une entreprise. Investir dans une société non cotée est aussi possible via des FIP (fonds d'investissement de proximité) ou des FCPI (fonds commun de placement dans l'innovation). « *Les FCPI et FIP sont réservés à ceux qui acceptent un risque en actions* », prévient toutefois François Coulanges. En effet, leur rentabilité étant intimement liée à la santé des entreprises, les risques sont importants.

Reste quelques pistes comme les grands crus ou les propriétés agricoles ou forestières. Totalement saugrenu ? Pas certain. Sur les dix dernières années les parts de groupements forestiers ont fait un bond de 20 %.

Trouver le bon conseiller

La confiance doit aller vers les conseillers en gestion de patrimoine qui, dès le jour de souscription d'un contrat (spécialement les contrats Madelin), sont capables de présenter une simulation du résultat final. « *Il est important de demander à avoir différentes simulations en fonction des sommes épargnées, mais aussi de l'âge de la retraite, sous peine de s'exposer à des surprises une fois que l'on fera valoir ses droits* », souligne Emmanuel Delaubert.

Quels que soient les choix effectués pour palier la perte de revenus une fois à la retraite, il est indispensable de remettre les choix en question de façon très régulière. « *En moyenne tous les deux ou trois ans* », conseille Emmanuel Delaubert. Chaque modification de la vie personnelle du pharmacien (mariage, divorce…) doit en effet influer sur les choix patrimoniaux. ⊙

Type d'investissement	Rentabilité*	Modalités	Tendance
Loi Madelin retraite investie en gestion	80 %	La totalité des investissements est déductible du revenu imposable mais les revenus entrent dans le périmètre de l'impôt sur le revenu	Stable
Groupements forestiers	20 %	50 % du montant des investissements échappent à l'ISF ou 18 % échappent à l'impôt sur le revenu. Ni fiscalité ni prélèvements sociaux lors du retrait	Stable
Assurance vie sur un support en euros	40 %	Investissement bloqué pendant 8 ans. Les intérêts du contrat sont fiscalisés lors du retrait à hauteur de 23 %	Légèrement à la baisse
Immobilier en direct et SCPI (sociétés civiles de placement immobilier)	Rendement locatif : 3 à 4 % par an pour le locatif de loisir, 6 % pour le locatif en grande ville	Réduction d'impôt possible via des dispositifs défiscalisants (Robien, Malraux, Scellier)	Baisse du rendement locatif due à la hausse des prix d'achat
FCPI (fonds commun de placement en innovation) et FIP (fonds d'investissement de proximité)	10 %	18 % du montant des sommes investies sont déductibles de l'impôt sur le revenu. Des déductions ISF sont possibles	Niveau de rémunération légèrement en hausse
Bourse (PEA)	- 31,7 %	Plus-values soumises à prélèvements sociaux si retrait avant cinq ans	Niveau de rémunération probablement en hausse
Livrets A	25 %	Aucune fiscalité ni prélèvement sociaux en cas de retrait	Stable

* Entre le 1er janvier 2002 et le 31 décembre 2011.

Ce tableau a été réalisé avec le concours du cabinet Francois Coulanges