

# DOSSIER



Stéphane Lagoutte / ANOP pour Challenges

Les lauréats 2023 du label Meilleurs PER Challenges-Retraite.com, le 19 septembre. Une sélection de 25 produits performants, aux frais serrés.

# FINANCER SA RETRAITE

*Conditions de départ durcies depuis le 1<sup>er</sup> septembre, marchés secoués...  
Nos conseils et notre sélection des meilleurs PER pour préparer sa nouvelle vie.*

**CHAQUE GÉNÉRATION  
ADAPTE  
SON ÉPARGNE**  
P. 78

**CINQ PROFILS  
AU CRIBLE  
DE LA RÉFORME**  
P. 84

**NOS MEILLEURS PER  
2023 CHALLENGES-  
RETRAITE.COM**  
P. 88

**FAIRE CONVERGER  
SES PLACEMENTS  
DE LONG TERME**  
P. 96

**EXPLOITER  
AU MIEUX  
SES VIEUX PEE**  
P. 102

**TROIS PISTES  
POUR DEVANCER  
L'ÉCHÉANCE**  
P. 104

DOSSIER COORDONNÉ PAR PASCALE BESSES-BOUMARD ET DAMIEN PELÉ  
PHOTOS : BRUNO LÉVY POUR CHALLENGES

# Les meilleurs PER 2023 pour financer sa retraite

*Frais, performances, fiscalité... La troisième édition des Meilleurs PER Challenges-Retraite.com a permis de sélectionner les 25 meilleurs produits. Dans un contexte de marchés en baisse, ces offres sérieuses ont bien résisté.*



Photos: Stephane Lagoutte/MYOP pour Challenges

**Remise des Meilleurs PER 2023 Challenges-Retraite.com, le 19 septembre, à Paris, avec Vincent Beauflis, directeur de la publication de Challenges (ci-dessus). Malgré des rendements négatifs, notre sélection a fait mieux que la moyenne du secteur : en gestion défensive, -7,8% contre -10,6%.**

**A**vant même la dernière réforme des retraites, le PER avait trouvé sa place dans le patrimoine des Français. En seulement quatre ans d'existence, plus de 5 millions de personnes y ont placé près de 70 milliards d'euros, selon les derniers chiffres publiés par France Assureurs. Instauré en 2019 pour remplacer tous les produits d'épargne retraite existants, que ce soit à titre personnel (Perp...) ou professionnel (Perco, Pere, contrats Madelin, article 39, article 83), le PER a dépassé les attentes. Les raisons de ce succès ? Tout d'abord un avantage fiscal conséquent : les souscripteurs peuvent en effet déduire de leur revenu imposable les sommes versées, avec une économie d'impôt proportionnelle au taux marginal d'imposition du foyer fiscal. Plus celui-ci est élevé, plus le gain est important. De plus, cette baisse d'impôt n'est pas soumise au plafonnement des niches fiscales – 10 000 euros par an et par foyer fiscal –, contrairement ►►

## Nos 25 contrats labellisés Meilleurs PER (suite page 92)

LES PER  
DE RÉSEAUX

NOM DU CONTRAT Etablissement	FRAIS SUR VERSEMENT (en %)	FRAIS DE GESTION SUR UC (en %)	FRAIS DE GESTION DU SUPPORT (en %)	PERFORMANCE GESTION HORIZON (en %)						NOMBRE DE FONDS
				DÉFENSIF		EQUILIBRÉ		OFFENSIF		
				2021	2022	2021	2022	2021	2022	
<b>Ampli-PER Liberté</b> Ampli Mutuelle	0	0,5	0,65	5,7	<b>1,2</b>	9,3	<b>-0,4</b>	16,5	<b>-3,6</b>	7
<b>RES Retraite</b> MASC	3	0,5	0,5	5,8	<b>0,4</b>	10,1	<b>-1,3</b>	18,7	<b>-6,9</b>	17
<b>PER Asac Fapes</b> Asac Fapes	0	0,5	2	5,1	<b>-6</b>	7,4	<b>-9,4</b>	8,9	<b>-9,4</b>	500
<b>PER Winalto Retraite</b> Maaf	2	0,6	0,6	2,8	<b>5,8</b>	3,4	<b>-5,8</b>	4	<b>-8,9</b>	27
<b>PER Acacia</b> Société générale	1	0,84	0,84	13	<b>-10,3</b>	16,2	<b>-12,1</b>	19,5	<b>-12,9</b>	71
<b>Périvie</b> UMR	2,5	0,6	0,6	8,1	<b>-7,7</b>	17,5	<b>-9,2</b>	17,5	<b>-9,2</b>	8
<b>PER Responsable et Solidaire</b> Maif	2,4	0,6	0,6	4,4	<b>-5,8</b>	5,9	<b>-9,8</b>	7,5	<b>-13,8</b>	15
<b>MIF PER Retraite</b> MIF	0	0,6	0,6	6,1	<b>-11,1</b>	7,9	<b>-14,3</b>	9,7	<b>-17,5</b>	70
<b>PERI Bred</b> Bred	0,5	0,7	0,9	16,7	<b>-9</b>	23,4	<b>-13,7</b>	23,4	<b>-13,7</b>	105
<b>Cachemire PER</b> La Banque postale	3	0,85	0,85	8	<b>-2,4</b>	12,6	<b>-5,1</b>	21	<b>-11,8</b>	80
<b>Concordance PERin</b> Gresham	0	1	1	8,3	<b>-4,7</b>	8,9	<b>-5,1</b>	12,3	<b>-7,9</b>	33

SOURCES : CHALLENGES, RETRAITE.COM.

►►► à d'autres produits de défiscalisation. Mais ça n'en fait pas pour autant un placement réservé aux contribuables aisés. « Je conseille aux actifs d'ouvrir un PER le plus tôt possible, même avec de petites sommes. Pas tant pour l'avantage fiscal à l'entrée que pour pouvoir profiter au maximum de l'effet ca-

pitalisation dans la durée », détaille Nicolas Fleuriot, directeur du développement commercial et du marketing de l'UMR.

Pour motiver les jeunes actifs, qui pourraient hésiter à bloquer leur épargne sur un horizon si lointain, le gouvernement avait ajouté une condition de déblocage anticipé

pour l'achat de la résidence principale. Deuxième avantage, le PER offre une plus grande souplesse au moment de la retraite. Contrairement à son prédécesseur, le Perp, qui imposait une sortie en rente viagère, le souscripteur pourra choisir entre une sortie en capital, en rente ou un panachage des deux. « Le PER offre une flexibilité à la sortie : l'épargnant sait combien il a et il peut choisir la sortie, rente ou capital, en fonction de sa situation personnelle, conseille Ludovic Herschlikovitz, fondateur de Retraite.com. Il peut aussi le garder comme une assurance-vie et effectuer des sorties fractionnées, ce qui permet de ne pas trop alourdir ses impôts une fois à la retraite. » Enfin, avec ce produit, les épargnants peuvent accéder à une grande variété de supports d'investissement.

Tout comme l'assurance-vie, les investisseurs ont accès à une sélection qui peut aller jusqu'à 1000 supports pour les contrats en ligne. Les classes d'actifs se sont diversifiées : on y trouve désormais des supports immobiliers ou des fonds de ►►►



**VIRGINIE HAUSWALD,**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE  
DE GARANCE.

« Avec des gains annuels définitivement acquis, les PER à points permettent aux épargnants de connaître dès la souscription le montant minimum de leur épargne retraite. »

## Nos 25 contrats labellisés Meilleurs PER (suite de la page 90)

	NOM DU CONTRAT Etablissement	FRAIS SUR VERSEMENT (en %)	FRAIS DE GESTION SUR UC (en %)	FRAIS DE GESTION DU SUPPORT (en %)	PERFORMANCE GESTION HORIZON (en %)						NOMBRE DE FONDS
					DÉFENSIF		EQUILIBRÉ		OFFENSIF		
					2021	2022	2021	2022	2021	2022	
LES PER EN LIGNE	<b>Linxea Spirit PER</b> Linxea	0	0,5	2	5,7	-3,6	7,0	-5,6	6,7	-5,0	780
	<b>Meilleurtaux Liberté PER</b> Meilleurtaux Placement	0	0,5	2	5,1	-6,0	7,4	-9,4	8,9	-9,6	705
	<b>PER Papisy</b> Groupama Gan	0	1	0,6	9,4	-7,6	15,3	-7	17,7	-7,3	9
	<b>PER Caravel</b> Caravel	0	0,6	0,6	11,5	-8,3	12,2	-9,2	16,5	-14,3	833
	<b>PER Objectif retraite</b> Epargnissimo	0	0,6	0,85	11,5	-8,3	12,2%	-9,2	16,5	-14,3	739
	<b>Placement-direct Retraite ISR</b> Placement-Direct	0	0,5	0,6	12,5	-19,9	21,5	-19,6	24,4	-19,5	102
	<b>PERin Matla</b> Boursorama	0	0,5	0,5	6,8	-11,5	8,4	-17,3	11,1	-17,5	79
	<b>Suravenir PER</b> Crédit mutuel Arkea	0	0,6	0,8	10,2	-15,5	10,0	-14,5	11,8	-19,2	330
LES PER BANCAIRES	<b>Evolution PER</b> Assurancevie.com	0	0,6	0,6	9,3	-13,7	18,1	-14,9	20	-14,7	110
	<b>Mon PER</b> Inter Invest	0	0,3	N/A	-	-1	-	-1,5	-	-1,7	1000
	<b>PER Yomoni</b> Yomoni	0	0,6	N/A	9,1	-16,5	17,8	-17,8	21,5	-17,9	4

	NOM DU CONTRAT Etablissement	VERSEMENT MINIMUM À L'OUVERTURE	FRAIS SUR VERSEMENT (maximum, en %)	FRAIS DE GESTION DU SUPPORT EUROS (en %)	FRAIS D'ARRÉRAGE SUR RENTE (en %)	RENDEMENT		VALEUR D'ACQUISITION DU POINT (en euros)	VALEUR DE SERVICE DU POINT (en euros)
						2021	2022		
LES PER À POINTS	<b>Préfon retraite</b> Préfon	19 euros par mois	2,05	0,51	0	1,3	2,61	1,8706	0,0945
	<b>Corem</b> UMR	20 euros par mois ou 180 en versement libre	2	0,37	1	3,37	3,88	Progressive selon l'âge	0,5245
	<b>Garance sérénité</b> Garance	300 euros	3	0,9	0	2,5	2,8	4,4199	0,1384

SOURCES : CHALLENGES, RETRAITE.COM.

►►► private equity. Et dans l'enveloppe même, le souscripteur a le choix entre des PER assurantiels (la grande majorité des produits existants), des PER bancaires et des PER à points. Ces derniers ont retrouvé de l'intérêt cette année : alors que les marchés financiers ont dévisé en 2022, ils ont affiché une petite progression qui les place en tête des meilleures performances. Et les gains annuels sont définitivement acquis. « Les PER à points permettent aux épargnants de connaître dès la souscription le montant minimum de leur épargne retraite », souligne Virginie Hauswald, directrice générale de Garance, un des trois PER à points que nous avons labellisés.

Après un décollage sans précédent, ce marché aura connu sa première grosse secousse l'an dernier, avec une forte chute des Bourses : -9,5% pour le CAC 40 en 2022, la pire performance depuis la création du PER, tandis que les marchés américains ont perdu près de 20%, l'une des pires baisses depuis la Seconde Guerre mondiale. Sont venus s'y ajouter le retour brutal de l'inflation, la remontée des taux d'intérêt qui a plombé le marché obligataire. Bref, une annus horribilis pour la finance.

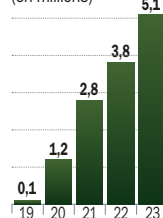
### Performances dans la durée

Les performances des PER s'en sont ressenties. Après une année 2021 flamboyante, rares sont les gestions pilotées qui sont parvenues à éviter

le rouge en 2022, y compris chez nos labellisés. Pour les profils les plus offensifs, la perte peut atteindre près de 20%. Même pour les investisseurs qui avaient opté pour des gestions peu risquées, la baisse tourne autour de 10,5%. De quoi décourager les Français, connus pour être averses au risque : leurs placements préférés sont le Livret A et le fonds en euros du contrat d'assurance-vie. « Les performances 2022 ont peut-être déçu les investisseurs (comme celles de 2021 les avaient sans doute surpris positivement), mais il faut conserver une approche pédagogique en conservant la date de la retraite comme horizon », analyse David Farcy, associé du cabinet de conseil Periclès Group. ►►►

### INTÉRÊT MASSIF

Nombre d'assurés avec un PER (en millions)



SOURCE : FRANCE ASSUREURS.

►►► D'ailleurs, la collecte des PER n'a pas faibli l'an dernier, au contraire. « *De plus en plus de clients choisissent les versements programmés pour alimenter leur PER, c'est sans doute un effet de la réforme des retraites* », constate Delphine Pasquier, directrice du développement de Prépar assurance (groupe Bred Banque populaire). Et la collecte continue cette année, portée par l'entrée en vigueur de la réforme le 1<sup>er</sup> septembre. « *Ça avait été un peu plus calme ces derniers mois que fin 2022, mais cela devrait repartir cet automne avec l'effet défiscalisation* », anticipe le patron d'un de nos PER labellisés.

## Frais maîtrisés

Tous gardaient le sourire lors de notre traditionnelle soirée de remise des labels, qui s'est tenue à Paris à la mi-septembre. Certes, les performances des gestions pilotées de leurs contrats sont presque toutes négatives en 2022, mais elles ont été moins mauvaises que la moyenne du secteur : -7,8% en moyenne pour nos labellisés contre -10,6% pour les gestions défensives, -8,8% contre -13% pour les gestions équilibrées et -11,1% contre -15,1% pour les gestions dynamiques. Et sur deux ans, leurs performances restent en majorité positives. Comme les années précédentes, nous avons aussi été particulièrement attentifs aux frais des contrats, qu'ils soient vendus en ligne ou dans les réseaux bancaires



**NICOLAS FLEURIOT**, DIRECTEUR MARKETING ET DÉVELOPPEMENT DE L'UMR.

“ *Je conseille aux actifs d'ouvrir un PER le plus tôt possible, même avec de petites sommes. Pas tant pour l'avantage fiscal à l'entrée que pour pouvoir profiter au maximum de l'effet capitalisation dans la durée.* ”

et d'assurance. Depuis deux ans, Bercy alertait sur leur niveau, qui pesait sur la performance à long terme. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, les frais inhérents aux PER et ceux de l'assurance-vie doivent donc être récapitulés dans un document stan-

dardisé, accessible en ligne, avant souscription. Et là encore, la moyenne des frais de nos 25 labellisés est bien meilleure que celle du marché, que ce soit pour les frais sur versement (-59,2%), les frais annuels de gestion (-27,8%) et les frais prélevés sur la rente (-10,2%) pour ceux qui choisissent cette solution à la retraite.

## Subtilités fiscales

Si l'on élargit la focale, le marché de l'épargne-retraite, encore jeune en France, reste très dynamique, avec la création de nouveaux produits. En plus des entrants apparus dans notre sélection l'an dernier (produits portés par les fintechs Papisy et Caravel) et qui ont conservé leur label pour cette nouvelle fournée, le PER d'Inter Invest, qui a été créé fin 2022, l'a lui aussi obtenu d'emblée. C'est le deuxième PER bancaire à apparaître dans notre promotion 2023, avec celui de Yomoni. Rappelons que le PER bancaire offre le même dispositif fiscal que le PER assurantiel, sauf en cas de décès, car il sera alors intégralement soumis aux droits de succession (hors l'abattement classique au degré de parenté). Autre différence, il n'intègre pas de fonds en euros, dont le capital est garanti.

Mais il faut noter que le PER d'Inter Invest propose depuis quelques semaines une option de capital garanti à la retraite pour sa gestion à horizon, quel que soit le profil choisi par l'épargnant (prudent, équilibré ou dynamique). « *Nous avons sondé nos clients au préalable et créé cette option pour ceux qui redoutent de voir leur capital réduit au moment de prendre leur retraite* », détaille Jean-Baptiste de Pascal, fondateur d'Inter Invest. Et bien sûr, la grande vague de l'investissement socialement responsable (ISR) qui a déferlé sur la finance depuis quelques années s'est également étendue sur le marché du PER, avec le lancement récent de produits entièrement consacrés à l'ISR. Par exemple celui du site Internet Placement-direct, qui ne propose que des fonds ayant obtenu ce label et offrant une gestion pilotée par Mirova, filiale de Natixis entièrement dédiée à l'investissement durable.

**Damien Pelé** ►

## Notre méthodologie d'attribution de labels

**P**our la troisième année consécutive, Challenges s'est associé avec les experts du site Retraite.com et du cabinet Périclès Consulting, spécialisé dans le conseil aux grandes compagnies d'assurances, pour passer au crible les notices et les plaquettes de plus de 90 contrats. Ce sont près d'un millier de données qui ont été enregistrées, homogénéisées et pondérées selon les besoins des souscripteurs. Car ces éléments peuvent varier,

entre ceux qui investissent via des agences avec des conseillers et ceux qui optent pour un contrat en ligne. Parmi les points étudiés figurent évidemment les différents frais des PER (frais sur versement, mais aussi frais de gestion et frais annexes, parfois nombreux), le nombre de supports financiers proposés dans le contrat, les options de gestion proposées et les conditions de sortie. Nous avons aussi attribué des points aux contrats proposant des options

spécifiques. Enfin, comme l'an dernier, nous avons comparé les performances des différents profils de gestion des PER (prudent, équilibré, dynamique) et intégré ces résultats dans notre processus de labellisation. Pour plus de pertinence, nous avons tenu compte cette année des performances des PER en 2022, mais aussi de celles de 2021, deux années qui ont été singulières (une forte hausse puis une forte baisse) sur les marchés financiers. ■

# Articuler sa stratégie avec des placements de long terme

*En plus du PER, d'autres supports permettent de se constituer un capital dans lequel puiser au moment de la retraite. Assurance-vie, PEA, immobilier sous différentes formes... Notre mode d'emploi pour un effet optimal.*

Les épargnants n'ont pas attendu la création du PER en 2019 pour préparer leur changement de vie. « *Le meilleur placement retraite, c'est d'avoir terminé de rembourser sa résidence principale le jour venu* », rappelle Stéphane van Huffel, fondateur de Netinvestissement. Au-delà de ce prérequis, l'ensemble des placements de long terme – assurance-vie, plan d'épargne en actions (PEA), immobilier – permettent aussi de se constituer un capital dans la durée. Il sera alors possible le moment venu d'effectuer des retraits ou de percevoir des loyers pour compenser l'inéluctable chute des revenus.

## ASSURANCE-VIE

« *Si le PER est un produit exceptionnel car il permet de préparer sa retraite tout en réduisant ses impôts, l'assurance-vie est beaucoup plus souple, elle reste incontournable* », estime Antoine Delon, président de Linxea. Cette enveloppe présente une très bonne liquidité contrairement au PER. La fiscalité s'adoucit à partir du huitième anniversaire du contrat, mais l'épargnant reste libre de réaliser des rachats à tout moment, ce qui n'est pas le cas, sauf exceptions, sur le PER.

L'assurance-vie coche aussi toutes les cases en matière d'investissement : les contrats proposent plusieurs dizaines à plusieurs centaines d'unités de compte permettant de réaliser une allocation d'actifs variée. En complément du fonds en euros à capital garanti, l'épargnant peut investir en actions, en obligations, en monétaire, dans le private equity ou encore dans l'immobilier via des sociétés civiles de placement



ANTOINE DELON, PRÉSIDENT DE LINXEA.

“ *Le PER est un produit exceptionnel, mais l'assurance-vie, beaucoup plus souple, reste incontournable.* ”

immobilier (SCPI). Il peut réaliser lui-même son allocation et la faire évoluer dans le temps ou confier cette tâche à un professionnel en optant pour un mandat de gestion pilotée. Ces offres sont disponibles moyennant un surcoût de 0,10% à 0,90% sur les frais de gestion du contrat, eux-mêmes compris entre 0,50% et 0,85% selon les supports et les assureurs. L'épargnant doit choisir entre une petite dizaine de profils, du plus prudent au plus offensif. « *Un quadragénaire a entre vingt et vingt-cinq ans devant lui avant la*

*retraite, il peut raisonnablement opter pour un profil offensif, faisant la part belle aux actions, afin de profiter de leur performance sur le long terme* », ajoute Antoine Delon, à Linxea.

A l'approche de la retraite, il pourra sécuriser en partie son contrat en changeant de profil, voire en basculant une partie de son capital sur le fonds en euros. « *Il est aussi possible de rester largement investi en actions ensuite, car à 65 ans, on a encore plus de vingt ans d'investissement devant soi* », rappelle Gilles Belloir, directeur général de Placement-direct.fr. Pour compléter sa pension, il suffit de réaliser des rachats partiels sur son contrat. Il est possible de les calibrer en fonction de l'abattement, de façon à éviter l'imposition : dès lors que le contrat a plus de huit ans, les gains sont taxés à hauteur de 7,5%, auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux, après un abattement de 4600 euros (9200 euros pour un couple). Pour les contrats en ligne, les rachats partiels sont versés en 48 heures maximum, mais pour les supports classiques, l'opération peut nécessiter jusqu'à plusieurs semaines. « *Veillez à vérifier les options de sortie : certaines sont très souples et permettent par exemple de faire varier le montant des rachats partiels d'un mois sur l'autre, cela peut être utile* », conseille Gilles Belloir.

## PLAN D'ÉPARGNE EN ACTIONS

« *Il est possible d'utiliser le PEA pour préparer sa retraite à condition d'avoir une certaine appétence au risque, car il est exclusivement investi en actions* », indique d'emblée Christophe Decaix, fondateur du cabinet de gestion de pa- ►►►

## 10 contrats d'assurance-vie en ligne à étudier de près

NOM DU CONTRAT Société	ASSUREUR	FRAIS DE GESTION SUR UC (en %)	GESTION SOUS MANDAT* (en euros)	COMMENTAIRE
<b>Altaprofits Vie</b> Altaprofits	Generali	<b>0,84</b>	<b>300</b>	Gestion libre avec deux fonds en euros et des UC très variées, y compris des ETF, du private equity et des fonds immobiliers. Gestion pilotée par Lazard Frère Gestion pour 0,30% en plus.
<b>Boursorama Vie</b> Boursorama	Generali	<b>0,75</b>	<b>300</b>	Gestion libre accessible dès 50 euros, nombreux supports dont de l'immobilier. Gestion pilotée réalisée par Edmond de Rothschild AM sans frais supplémentaires.
<b>Cashbee+</b> Cashbee	Generali	<b>0,75</b>	<b>1000</b>	Gestion pilotée avec quatre profils au choix, facturée 0,25% supplémentaires. Chaque profil a une coloration socialement responsable.
<b>Evolution Vie</b> Assurancevie.com	Abeille Assurances	<b>0,60</b>	<b>500</b>	Une centaine de fonds accessibles en gestion libre. Gestion pilotée par Fidelity sur trois profils pour 0,20% de frais supplémentaires.
<b>Fortuneo Vie</b> Fortuneo	Suravenir	<b>0,75</b>	<b>300</b>	Gestion libre dès 100 euros, 200 supports d'investissement. Gestion pilotée avec trois profils, gérée par Federal Finance Gestion, DNCA Finance et Allianz GI pour 0,10% de plus.
<b>Linxea Vie</b> Linxea	Generali	<b>0,60</b>	<b>300</b>	700 supports en gestion libre dont deux fonds en euros. Gestion pilotée facturée 0,20% de frais de gestion supplémentaires, quatre profils au choix.
<b>Meilleurtaux Placement Vie</b> Meilleurtaux Placement	Suravenir	<b>0,60</b>	<b>100</b>	Plus de 800 supports en gestion libre. Cinq portefeuilles de gestion profilés sans frais supplémentaires, gérés par Moneta AM, Oddo BHF AM, Pictet AM et Gemway Assets.
<b>Nalo Patrimoine</b> Nalo	Generali	<b>0,85</b>	<b>1000</b>	La gestion pilotée est personnalisée en fonction du profil du client. Elle est réalisée avec des ETF, pour un coût de 0,55% en plus des frais sur UC.
<b>Placement-direct Vie</b> Placement-direct.fr	Swiss Life	<b>0,50</b>	<b>500</b>	1300 UC en gestion libre. Gestion déléguée facturée 0,40%, réalisée par Swiss Life Banque Privée. Neuf profils de gestion.
<b>Yomoni Vie</b> Yomoni	Suravenir	<b>0,60</b>	<b>1000</b>	Une gestion 100% en ETF facturée 0,70% en plus des frais de gestion du contrat. Neuf profils au choix.

\* à partir de.

SOURCES : CHALLENGES, ÉTABLISSEMENTS.

►►► trimoine indépendant 2B Patrimoine. De fait, le PEA est réservé à l'investissement en valeurs européennes, détenues en direct ou via des fonds, avec un plafond de versements de 150 000 euros. Côté fiscalité, en cas de retrait après le cinquième anniversaire du plan, les gains sont exonérés d'impôt sur le revenu, et seuls les prélèvements sociaux s'appliquent (17,2%). Une fois à la retraite, l'épargnant pourra réaliser des rachats très peu fiscalisés au gré de ses besoins de liquidités. Le solde continuera de son côté à fructifier ou pourra être en partie placé sur le compte en espèces de ce support, afin de réduire le niveau de risque global.

« On peut aussi envisager de clôturer le PEA lors du départ à la retraite pour réinvestir les sommes sur un contrat d'assurance-vie, note pour sa part Christophe Decaix.

*De la sorte, le capital peut être réinvesti sur des supports moins risqués que les actions (fonds en euros, SCPI, fonds diversifiés, etc.) tout en bénéficiant des avantages de l'assurance-vie, notamment en termes de fiscalité et de transmission.* » Il est aussi possible de récupérer son argent sous la forme d'une rente viagère en transférant la somme à une compagnie d'assurances. Mais dans la pratique, cette option est rarement mise en œuvre car cela revient à aliéner le capital, qui ne peut donc plus être transmis à ses héritiers le jour venu.

Autre option qui répond également à l'objectif de constitution d'un patrimoine sur le long terme : le PEA-PME, dédié à l'investissement dans des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire européennes. Son fonctionnement et sa fiscalité sont identiques

à ceux de son grand frère, mais les versements sont plafonnés à 225 000 euros, le total cumulé du PEA et du PEA-PME ne pouvant excéder ce montant.

### INVESTISSEMENT LOCATIF

Acheter un studio, le rembourser avant sa retraite et profiter ensuite des loyers pour compléter sa pension : sur le papier, l'opération relève du bon sens. « L'immobilier reste une valeur sûre sur le long terme », confirme Christophe Decaix. Mais les conditions de marché ne sont actuellement pas vraiment favorables. « Les vendeurs n'ont pas encore intégré dans leurs prétentions la baisse qui aujourd'hui s'impose, ni le renchérissement du coût du crédit qui pèse sur le marché », poursuit-il. D'autant que la fiscalité des loyers est pénalisante : les revenus fonciers sont sou- ►►►

►►► mis au barème de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (17,2%) soit un total de 47,2% pour ceux dans la tranche marginale à 30%. La solution? « *Le régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP) est plus favorable, car le contribuable amortit le prix d'acquisition de son bien, ce qui peut se traduire par une absence d'imposition des revenus sur douze à quinze ans* », résume Stéphane van Huffel.

Quant à l'investissement dans le neuf dans le cadre du régime Pinel, le marché est très ralenti. « *Les promoteurs consentent à faire des remises sur les prix de vente, qui compensent la hausse du coût du crédit. Et l'avantage fiscal reste important* », rajoute Stéphane van Huffel. Pour mémoire, le dispositif ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu pouvant atteindre 52 500 euros sur douze ans et jusqu'à 63 000 euros dans le cadre du Pinel+.

## ACHAT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Les épargnants peuvent également s'orienter vers l'achat de la nue-propiété d'un bien immobilier. L'opération peut se réaliser à crédit, mais les conditions de financement actuelles ne plaident pas pour cette solution. Le bien est acquis auprès d'un opérateur avec une décote de l'ordre de 30% à 40%, intégrant le démembrement entre usufruit et nue-propiété. « *L'usufruit est conservé par un bailleur social qui met le bien en location. Au terme de l'opération, au bout d'une quinzaine d'années, l'acheteur récupère la pleine propriété du bien* », précise Stéphane van Huffel. L'idéal est donc de faire coïncider son départ



**SOPHIE RICHARD,**  
FONDATRICE DU RÉSEAU VIAGEMMO.

“ **Acheter un bien en viager permet de se constituer un capital à moindre coût puisque le bien bénéficie d'une décote liée à l'occupation.** ”

à la retraite avec le terme de l'opération, pour alors choisir de louer le bien ou le revendre. Dans ce dernier cas, on peut replacer la somme sur une assurance-vie pour effectuer ensuite des rachats.

## ACHAT OU VENTE EN VIAGER

Acheter un bien en viager permet de se constituer un patrimoine immobilier à moindre coût, sans recours à l'emprunt, pendant sa vie active. Le bien acquis étant occupé, l'acheteur bénéficie d'une décote sur le prix,

dont le montant dépend de l'espérance de vie du vendeur. Exemple avec une maison valant 300 000 euros libre. Sa valeur occupée s'élève à 150 000 euros pour une propriétaire de 75 ans (décote de 49,3%). Cette somme est réglée par l'acheteur sous la forme d'un bouquet (capital versé le jour de la vente) complété par une rente viagère. La répartition entre ces deux éléments peut varier après discussion entre les deux parties. Ici, l'opération peut se faire par exemple sur la base d'un bouquet de 50 000 euros, assorti d'une rente de 573 euros par mois, ou sans bouquet avec une rente de 860 euros.

« *Les droits de mutation sont calculés sur la valeur du bien occupée, ce qui réduit le coût de l'opération, sans oublier l'économie des frais liés à l'emprunt* », précise Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagemmo. Dans notre cas, le bouquet est réglé comptant, sans crédit. Au décès de l'occupante, la rente s'éteint et l'acheteur récupère la pleine propriété. Il peut alors revendre le bien avec une plus-value confortable ou le louer. Idéalement, cette phase intervient juste avant le départ à la retraite de l'acheteur, qui bénéficie d'un capital dans lequel puiser. « *Il est préconisé d'avoir vingt ans d'écart entre l'acquéreur et le vendeur du viager pour que l'opération fonctionne* », prévient Sophie Richard.

Si l'on se place du côté du vendeur, le viager permet de compléter sa pension sans délai, contrairement à l'assurance-vie ou au PER qui demandent de l'anticipation. « *Certains n'ont pas besoin de bouquet et préfèrent une rente élevée; d'autres au contraire souhaitent un bouquet conséquent pour réaliser une donation à leurs enfants alors qu'ils n'ont pas les moyens de le faire par ailleurs* », indique Hélène Leraître, gérante de France Viager. Vendre sa maison en viager est aussi l'assurance d'avoir des revenus suffisants pour financer une aide à domicile le jour où cela sera nécessaire. « *Ce n'est plus un tabou de vendre son appartement en viager, même quand on a des enfants*, ajoute Hélène Leraître. *Au contraire, cela permet de les aider en monétisant un patrimoine immobilier par nature immobile.* »

**Agnès Lambert** ►

## Tenter la tontine, un pari collectif

Le principe de la tontine est simple : investir en commun et répartir l'argent à terme entre les survivants. Le souscripteur s'engage sur une durée, entre 10 et 25 ans, pendant laquelle il est impossible de récupérer les fonds. Le capital est investi par la compagnie d'assurance sur des actifs risqués, puis plus sécurisés à l'approche

du terme. A l'échéance, il est réparti entre les survivants en fonction de leur apport initial, de leur âge à la souscription et de la durée d'investissement. « *L'idéal est de répartir son épargne sur des tontines arrivant à échéance l'une après l'autre, afin d'échelonner la sortie* », précise Thibaut Cossenet, du groupe Le Conservateur. Et bénéficier

chaque année des abattements sur les gains de l'assurance-vie. Du moins si son souscripteur est vivant. « *L'immense majorité adhère à une assurance-décès liée à la tontine, ajoute-t-il. En cas de décès, le bénéficiaire désigné reçoit le capital initialement assuré.* » Mais sans les éventuelles plus-values, puisqu'il ne participe plus à la tontine. ■