



Compléter son revenu au moment du départ à la retraite : quelles solutions ?

Alors que la prise de conscience des actifs quant à la détermination de leur revenu au moment du départ à la retraite est de plus en plus prégnante, se pose donc à bon nombre d'entre eux la question de la stratégie à adopter afin de compléter cette retraite de manière efficiente et durable.

En effet, le contexte macro-économique actuel et les perspectives à venir laissent à penser que le système par répartition ne suffira pas à satisfaire financièrement les attentes des retraités de demain notamment en matière de préservation de leur niveau et de leur qualité de vie.

Préparer efficacement sa retraite, tel est le leitmotiv d'un nombre croissant de Français et pour y parvenir, il est non seulement nécessaire d'estimer au plus juste ses droits mais aussi ses besoins futurs afin d'identifier la solution la plus pertinente pour les faire coïncider.

La solution retenue devra offrir un juste équilibre en matière d'effort d'épargne pendant la phase de constitution du capital et de **revenu complémentaire au moment du départ à la retraite**. Celle-ci devra enfin permettre d'apporter des garanties pour prémunir les sommes injectées contre l'inflation qui, sur de longues périodes, influe profondément (une inflation de 2 % par an sur 10 ans correspond à une dégradation de la valeur de l'argent de près de 25 %). Il s'agit là d'un des paramètres incontournables à prendre en compte lors de l'analyse.

Afin de tenter de répondre à cette question, nous nous proposons au travers d'un cas concret, d'analyser trois approches différentes permettant la constitution de revenus à terme, à savoir :

- Un placement en assurance-vie sur un fond en euros
- Un investissement immobilier dans le cadre du statut de Loueur en Meublé
- Un plan d'Épargne Retraite de type PERP

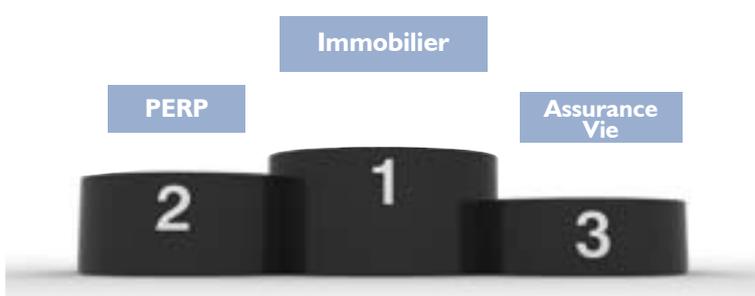
► Monsieur & Madame MARTIN, âgés de 52 ans, tous deux cadres du secteur privé, souhaitent compléter leurs revenus au moment de leur départ à la retraite en 2027. Ils disposent pour cela d'une capacité d'épargne de 469 € par mois soit 5 628 € par an.

	Assurance Vie	Immobilier	PERP
Cadre de l'investissement	Placement mensuel (1 % de droits d'entrée)	Investissement LMNP avec un financement intégral (Crédit amortissable)	Placement mensuel (2 % de droits d'entrée)
Apport	aucun	aucun	aucun
Placement mensuel moyen pendant 180 mois	469 €	469 €	545 € (soit 469 euros après réduction d'impôt de 14 %)
Rendement annuel moyen retenu sur 15 ans	4,00 %	4,40 %	4,00 %
Inflation moyenne annuelle retenue	2 %	2 %	2 %
Capital obtenu en 2027	109 358 €	-	126 284 €
Rente annuelle nette en 2028 *	1 870 € (prise de revenus sans aliénation du capital)	4 716 € (perception des revenus locatifs sans aliénation du capital)	3 828 € (sortie en rente viagère avec aliénation du capital)

* Rente obtenue après imputation éventuelle de l'IRPP, des charges sociales (CSG CRDS), des charges locatives et de l'inflation.

Hypothèses :

- L'investissement est réalisé par un couple marié avec 2 enfants et bénéficiant d'un revenu net imposable de 50 000 € / an.
- Les données relatives à l'investissement immobilier sont basées sur un investissement réalisé sous le régime de la Location Meublée Non professionnelle (régime des amortissements).
- Le taux du crédit amortissable retenu est de 4,5 % (assurance incluse).



Conclusion :

Sous le prisme du complément de revenus à terme, l'approche immobilière constitue indéniablement une réponse parfaitement adaptée à la problématique retraite. Sur la base des hypothèses retenues, elle offre effectivement un rendement annuel supérieur à l'assurance vie de plus de 2 800 euros et de près de 900 euros par rapport au PERP (avec un capital aliéné dans le cadre du PERP).

En complément de cette performance financière, il offre aussi, car il est basé sur un actif réel, une grande sécurité à long terme et il constitue surtout, avec des loyers indexés, un véritable rempart contre l'inflation.

L'investisseur à la recherche du compromis idéal entre performance et sécurité sera sans nul doute sensible à ces différents arguments.