



Argent Placements

SPÉCIAL RETRAITE

Notre sélection de placements retraite

Des PER les mieux pilotés aux bons plans de l'immobilier locatif, découvrez comment vous constituer de solides compléments de revenu.

Marchés boursiers orientés à la baisse, taux de l'épargne sans risque qui peine à suivre le regain d'inflation, ou menaces de blocage des loyers perçus par les bailleurs... Depuis le début d'année, la tâche des épargnants souhaitant s'assurer un complément de revenus à la retraite s'est sérieusement compliquée. L'appétit pour les produits dédiés ne ralentit pourtant pas, puisque, selon les estimations de France Assureurs, 3,2 millions de PER (plans d'épargne retraite) individuels ont d'ores et déjà été souscrits depuis leur lancement fin 2019. Tandis que l'assurance vie continue, contre vents et marées, de collecter, avec 53,7 milliards d'euros rien qu'entre janvier et avril, un record depuis dix ans. Dans ce contexte, mieux vaudra toutefois diversifier au maximum la mise. Et veiller aux commissions ponctionnées, qui pèsent sur la performance. Cela tombe bien : comme vous le verrez ici, l'encadrement des intermédiaires en la matière ne cesse de se durcir. Depuis le 1^{er} juin, un tableau standardisé, regroupant les frais par catégorie, doit ainsi être mis en ligne sur le site de chaque promoteur de PER ou d'assurance vie. En juillet, ce sera le détail des commissions de tous les supports qu'il leur faudra aussi indiquer, avant toute souscription de contrat. Tandis que les commissions des fonds boursiers seront, d'ici à 2026, à nouveau rabotées.

● PER : faites confiance à la gestion à horizon

C'est la règle : sur les plans d'épargne retraite, le capital versé est bloqué jusqu'à la retraite, sauf en cas d'accident de la vie (invalidité, expiration des droits au chômage) ou, nouveauté par rapport à ses prédécesseurs le Perp et le contrat Madelin, pour l'achat de sa résidence principale. Autant

dès lors tourner cet inconvénient en avantage, et profiter du temps mis à votre disposition pour placer la majeure partie de l'épargne en Bourse. Cette option est d'ailleurs prévue par défaut : sans consigne de votre part à la souscription, c'est en effet une gestion déléguée «à horizon» qui sera appliquée à tout le contrat, selon un profil d'investissement équilibré (le juste milieu entre profil prudent et profil offensif). Ce type de pilotage, opéré par un professionnel, a pour principe de faire varier la part de produits garantis (le fonds en euros, le plus souvent) et de fonds à risques (placés en Bourse) selon votre profil d'investisseur (de modéré à offensif, donc), mais aussi le

nombre d'années vous séparant de la retraite. Et cela, selon une grille très précise. C'est ainsi que, pour un profil équilibré, la part d'actions pourra grimper jusqu'à 50% entre 2 et 5 ans avant la retraite, mais ne pourra pas excéder 30% à moins de 2 ans de la retraite. Les épargnants ayant fait confiance à ce type de pilotage n'ont pas eu à le regretter en 2021 : comme le montre notre tableau, ils ont engrangé de +3,88% nets de tout frais (chez Linxea Spirit PER) à +11,20% (chez LFM PER'Form) dans le cas d'un profil prudent, tandis qu'un profil offensif a pu empocher de +7,67% (Linxea Spirit PER encore, aux performances moins bonnes que la moyenne)

► Notre choix de PER à la gestion

PER (Distributeur/assureur)	Ticket d'entrée (Frais d'entrée maximum)	Nombre de fonds disponibles (Frais de gestion en UC)
AMPLI-PER LIBERTÉ (Ampli Patrimoine/Ampli Mutuelle)	150 euros (0%)	9 (0,40%)
FAR PER (Agipi/Axa)	100 euros (5%)	66 (0,96%)
LFM PER'FORM (La France mutualiste/La France mutualiste)	300 euros (1%)	15 (0,72%)
LINXEA SPIRIT PER (Linxea/Spirica)	500 euros (0%)	Plus de 780 (0,50%)
MATLA (Boursorama Banque/Oradéa Vie)	150 euros (0%)	17 (0,27%)
MA RETRAITE (Axa/Axa)	600 euros (4,85%)	19 (0,96%)
PER PLACEMENT-DIRECT (Placement-direct.fr/Swiss Life)	900 euros (0%)	Plus de 1000 (0,60%)
PER YOMONI RETRAITE (Yomoni/Crédit agricole Titres)	1000 euros (0%)	Plus de 1500 (0,12%)
SWISS LIFE PER (Swiss Life/Swiss Life)	225 euros (4,75%)	Plus de 700 (0,96%)

(1) Et 10% de la performance financière. (2) Performances enregistrées sur les 3 derniers mois de 2021.



à +21,50% (chez Yomoni). Cette gestion est, dans la majorité des contrats de notre sélection, opérée gratuitement. Pour ne rien gâcher, enfin, certains de ces pilotages obéissent à des critères ISR (pour investissement socialement responsable). C'est le cas chez Boursorama Banque, dont le contrat Matla ne passe que par des fonds cotés labellisés. Attention, toutefois : à l'inverse d'une gestion sous mandat, où le gérant fait vraiment du sur-mesure, cette gestion déléguée est simplifiée. Et surtout automatisée, à chaque date anniversaire de la grille. «Cela peut amener le gérant à solder les fonds actions à des périodes de baisse des marchés, alors qu'il suffirait de patienter 6 à 12 mois pour préserver la rentabilité», avertit Sébastien d'Ornano, président de Yomoni. Pour sécuriser au mieux la mise, sachez que rien ne vous empêche de passer par vous-même, et sans frais, d'une gestion offensive à équilibrée, puis modérée. Ce sera plus facile que de tout basculer vers le fonds en euros : à l'exception d'Ampli-PER Liberté, qui laisse un libre accès à ce fonds garanti, les autres contrats ont plutôt tendance à y limiter les versements, comme LFM PER'Form (le fonds euros n'est disponible que via la gestion ➔



Cette gestion boursière pilotée s'appliquera par défaut à votre PER.

Sébastien d'Ornano,
président de Yomoni

déléguée performante

	Rendement net 2021 du fonds euros (Frais de gestion du fonds euros)	Nombre de profils de gestion pilotée disponibles (Frais de gestion pilotée)	Performance nette 2021 du profil de gestion le plus prudent	Performance nette 2021 du profil de gestion le plus offensif	L'avis de Capital
	2,10% (0,5% ⁽¹⁾)	4 (0%)	+ 5,69%	+ 16,47%	Un excellent contrat, aux frais légers. Et qui peut être investi à 100% sur le très rentable fonds en euros.
	1,05% (0,75%)	4 (0,5%)	+ 10,25%	+ 10,43%	Bon profil prudent, aux gains en hausse par rapport à 2020 (+6,25%). Mais il faut négocier les frais d'entrée, trop élevés.
	1,6% (0,72%)	3 (0%)	+ 11,20%	+ 15,34%	Le meilleur gain du panel pour un profil prudent. Mais le fonds euros garanti n'est disponible qu'en gestion pilotée.
	1,65% (2%)	8 (0,20%)	+ 3,88%	+ 7,67%	La gestion pilotée affiche un résultat au-dessous de la moyenne. Mais le choix de supports est large, et inclut des SCPI.
	1,35% (0,50%)	3 (0,50%)	+ 6,79% ⁽²⁾	+ 11,10% ⁽²⁾	Originale, la gestion pilotée ne passe que par des ETF à frais légers, et labellisés ISR. La gestion libre est impossible.
	1% (0,30%)	3 (0%)	+ 9%	+ 10,10%	Des frais d'entrée élevés, et une gamme de supports restreinte. La gestion est cependant efficace, en profil prudent.
	De 1 à 2,90% ⁽³⁾ (0,60%)	3 (0%)	+ 6,51%	+ 14,92%	Un large choix de supports et des frais légers. Dommage que le rendement du fonds euros dépende de l'encours placé.
	NP (NP)	3 (0%)	+ 9,10%	+ 21,50%	Le meilleur gain de notre panel pour le profil le plus offensif, pour des frais tout compris limités à 1,6% par an.
	De 0,8 à 2,7% ⁽³⁾ (0,65%)	3 (0%)	+ 5,15%	+ 13,06%	Un profil prudent décevant en 2021. Et il faut négocier les frais de souscription, pour les ramener si possible à 3%.

(3) Suivant la part du contrat en unités de compte (UC), et le montant d'encours.

PHOTO: VALENTINE VERMEIL POUR CAPITAL

La décote varie selon la durée de démembrement et le rendement de la SCPI.

Grégory Lecler,
président du cabinet Prudentia



PHOTO : FRANÇOIS CHRISTOPHE POUR CAPITAL

→ pilotée) ou Linxea Spirit PER (ce support ne peut pas peser plus de 75% de l'épargne).

Assurance vie : profitez des nouvelles alternatives au fonds garanti

Se résigner à une dose de risque : plus que jamais, cette option va devenir la seule disponible en assurance vie. Un moyen, selon les assureurs, de servir sur le long terme de meilleures performances, le rendement du fonds garanti ne suffisant plus, à lui seul, à constituer un épais matelas pour sa retraite. C'est ainsi que les fonds en euros ne proposant plus qu'une garantie limitée sur le capital se multiplient. Derniers en date, ceux de l'assureur Suravenir, disponibles dans de nombreux contrats Internet (Linxea, Meilleurtaux Placement, Fortuneo...). Avec ces nouveaux supports (les anciens sont, sauf exception, fermés à tout nouveau versement depuis avril dernier), fini en effet la garantie à 100% du capital, et libellée nette de frais de gestion : elle n'est plus proposée que brute de frais de gestion, ce qui rend possible, les années de vaches maigres, une baisse de l'épargne en compte, une fois ces commissions déduites

Notre panel de

SCPI (Gérant)	Spécialité	Valeur de part (Ticket d'entrée)	Frais de souscription TTC (de gestion TTC)	Décote à l'achat pour un démembrement de... ⁽¹⁾		
				5 ans	10 ans	15 ans
ACTIVIMMO (Alderan)	Immobilier logistique	610 euros (1 part)	10,6% (12%)	22%	35%	42%
AESTIAM PLACEMENT PIERRE (Aestiam)	Immobilier de bureaux	350 euros (10 parts)	9% (7,02%)	18%	31%	39%
CŒUR DE RÉGIONS (Sogenial)	Immobilier diversifié, en France	648,50 euros (4 parts)	12% (12%)	20%	33%	39%
CORUM ORIGIN (Corum AM)	Immobilier diversifié, en Europe	1135 euros (1 part)	12% (13,2%)	22%	33%	40%
EPARGNE PIERRE (Atland Voisin)	Immobilier diversifié, gros locataires	208 euros (10 parts)	12% (12%)	21%	34%	40%
FONCIÈRE DES PRATICIENS (Foncière Magellan)	Immobilier de santé	1100 euros (1 part)	8% (8,50%)	19,5%	32%	41%
KYANEOS PIERRE (Kyaneos AM)	Immobilier résidentiel	1080 euros (10 parts)	11% (8% max)	23%	37%	42%
NOVAXIA NEO (Novaxia Investissement)	Immobilier de bureaux	187 euros (1 part)	0% (18%)	20%	33%	49%
PFO2 (Perial AM)	Immobilier de bureaux	196 euros (30 parts)	10,2% (13,80%)	18,5%	32,5%	40%
VENDÔME RÉGIONS (Norma Capital)	Diversifiée	670 euros (5 parts)	12% (12%)	23%	36%	42%

(1) Rabais octroyé sur le prix de la part en pleine propriété. (2) Montant des loyers encaissés rapporté à ceux en théorie facturables.

des intérêts versés. Celles-ci s'élèvent à 0,6% sur Suravenir Rendement 2, pour une garantie sur le capital de 99,4% donc, tandis qu'elles varient de 0,6 à 3% sur Suravenir Opportunités 2, pour une garantie qui pourra donc descendre à seulement 97% du capital versé.

En parallèle, les assureurs multiplient les possibilités de diversification, comme les fonds structurés, qui promettent de profiter d'une partie des hausses de la Bourse, en échange d'une garantie sur le capital, le plus souvent partielle là aussi. « Dans un contexte d'inflation, ils permettent de percevoir de 7 à 15% de rendement annuel. Mais n'y placez pas plus de 20% de l'enveloppe », recommande Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement. Autre piste développée par les compagnies: la gestion profilée, qui consiste à faire varier, en fonction de l'appétit au risque de l'épargnant, le dosage du contrat entre fonds euros et une poignée de supports boursiers. Ce type de pilotage n'a pas démerité, puisque entre 2017 et 2021 il a en moyenne rapporté, selon le site Good Value for Money, de +2,01% par an en gestion prudente à +7,42% par an en gestion audacieuse, en passant par +4,29% par an en gestion équilibrée. Loin devant, donc,

le rendement moyen des fonds euros, qui n'a atteint que 1,3%, net de frais là aussi, au titre de 2021. Des gains réalisés, il est vrai, sur une période où les marchés financiers avaient eux-mêmes fortement grimpé. Il faudra donc voir comment ces gestions auront réagi, depuis la chute de ces mêmes marchés, début janvier. A signaler: selon le même site, les fonds profilés disponibles, parmi la gamme de supports des contrats, assurent sur la même période une performance similaire à cette gestion pilotée. Attention: à l'approche de la retraite, et à la différence de la gestion à horizon proposée sur le PER, aucune désensibilisation n'est prévue. Ce sera à vous de vous en charger, en plaçant la mise sur le fonds en euros. Même si rares sont les contrats qui permettent, désormais, de le faire pour 100% du capital...

● **Immobilier en direct: priorité à l'investissement dans l'ancien**
Pinel et bientôt Pinel+ dans le neuf, bonus Denormandie ou dispositif LMNP (loueur en meublé non professionnel) dans l'ancien... Le moins qu'on puisse dire, c'est que l'épargnant souhaitant se constituer un portefeuille d'immobilier de rendement pour sa retraite a l'embarras du choix.

Mieux vaudra toutefois, dans l'immédiat, se tenir éloigné des dispositifs dédiés au neuf. Les prix ont en effet augmenté, selon la Fédération des promoteurs immobiliers, de 5,4% sur un an, et même de 5,8% en région. Une inflation qui devrait perdurer, du fait de la hausse des coûts de l'énergie et des pénuries de matières premières. Des retards de livraison sont même à craindre sur les chantiers, ce qui, en décalant la mise en location, diminuera le rendement à attendre de l'opération. Et ce ne sera pas mieux en 2023, où seuls les programmes en Pinel+ pourront conserver les taux de réduction actuels du Pinel, compris, selon la durée d'engagement de location, entre 12 et 21% du prix d'achat, lui-même retenu dans une limite de 300 000 euros. Ces immeubles seront en effet soumis à des critères énergétiques et de confort pour le moins inflationnistes. C'est ainsi qu'ils devront scrupuleusement respecter la dernière réglementation thermique en vigueur (RE 2020) et qu'ils devront offrir une surface minimale, variant de 28 mètres carrés pour un studio à 96 mètres carrés pour un cinq-pièces. Tout en proposant un espace extérieur privatif, de 3 mètres carrés pour un studio à 9 mètres carrés pour un cinq-pièces. Quant aux surfaces à partir des trois-pièces, elles devront même avoir une double exposition! Une équation d'autant plus difficile à tenir par les promoteurs que les décrets d'application, parus mi-mars, vont probablement les obliger à revoir tous leurs plans, pour les programmes au permis de construire déjà déposé...

Par prudence, mieux vaudra donc se reposer sur l'ancien. Un budget limité suffit: une récente étude de Meilleurs Agents a ainsi montré qu'un studio rapportait quoi qu'il arrive plus qu'un quatre-pièces, dans 48 des 51 plus grandes villes du territoire. Ce premier type de surfaces affiche en effet un rendement brut moyen de 6,2%, calculé sur seulement dix mois (et donc avec deux mois de vacance locative, l'été), tandis que les quatre-pièces, pour une location calculée sur douze mois, ne versent que 5,2%. Pour financer ce type d'opération à crédit, il faudra toutefois vous conformer aux critères d'octroi fixés par le HCSF (Haut Conseil de stabilité financière), pénalisants pour les investisseurs, puisqu'ils limitent le montant des mensualités, tous crédits confondus, à 35% des revenus. Cela a par exemple forcé ce couple de la région lilloise, de 55 et 45 ans, qui cherchait à investir à Montpellier pour 130 000 euros et qui disposait de 4 960 euros de revenus mensuels, à restructurer l'ensemble de ses emprunts. Il faut dire

10 SCPI à acquérir en démembrement

Rendement 2021 (moyen sur trois ans)	Taux d'occupation financier (2)	L'avis de Capital
6,02% (6%)	98,3%	Jolie décote pour un démembrement sur 15 ans. Cette SCPI, qui ne parie que sur des actifs de logistique, affiche de plus un excellent taux d'occupation.
5,01% (4,90%)	91,2%	Les plus faibles décotes à l'achat de notre panel, quelle que soit la durée du démembrement. Mais le rendement, même s'il ne dépasse pas 5% par an, est très régulier.
6,43% (6,34%)	94,1%	Le meilleur rendement de notre sélection pour des actifs situés uniquement en France. La décote sur 15 ans est toutefois plus faible que pour les autres SCPI.
7,03% (6,44%)	95,9%	Des rendements élevés, réalisés à 94% hors de France (et donc libellés avant tout prélèvement). Conseillé, notamment, pour diversifier son portefeuille à l'étranger.
5,36% (5,52%)	95,3%	Des décotes dans la moyenne, pour cette SCPI qui affiche un rendement régulier depuis neuf ans. Celui-ci devrait se maintenir, y compris à la fin du démembrement.
5,10% (5,10%)	97,4%	Une SCPI spécialisée dans les actifs de santé (centres de santé, maisons médicales...). Son faible ticket d'entrée permet de diversifier facilement la mise.
5,89% (5,4%)	76,4%	Une des rares SCPI dédiées à l'immobilier résidentiel. Son taux d'occupation, qui peut paraître faible, s'explique par la politique de rénovation des immeubles achetés.
6,49% (ND)	99%	De loin la meilleure décote pour un démembrement sur 15 ans. Il faut dire que, malgré des frais de gestion élevés, le rendement dépasse pour l'heure les 6% par an.
4,59% (4,63%)	91,5%	Faibles décotes à l'achat, notamment sur durées courtes de démembrement. Mais ce poids lourd du secteur offre un rendement régulier, malgré un faible taux d'occupation.
5,91% (6,01%)	98%	D'excellentes décotes à l'achat, quelle que soit la durée. Il faut dire que le rendement reste élevé pour cette SCPI, qui vise essentiellement les grandes villes en région.

ND: non disponible, la SCPI est de création trop récente.

La rentabilité servie par les SCPI se maintient, à 4,49% au titre de l'année 2021

qu'il remboursait déjà 1 508 euros de prêt pour sa résidence principale et 786 euros de crédit travaux, soit un taux d'endettement avant investissement de 46%. «En repoussant l'échéance de tous les prêts à 25 ans, au taux de 2,25%, son ratio est descendu à 33%», détaille Maël Bernier, porteparole du courtier Meilleurtaux.

● SCPI: le démembrement dope les revenus à la retraite

Un rendement qui se maintient, à 4,49% en 2021, malgré la crise du Covid et la généralisation du télétravail, pour des valeurs de part qui ont augmenté, de + 1,36% sur un an: les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier), ces fonds investis en murs de bureaux et de commerces, ont décidé tout du support idéal pour qui souhaite percevoir un complément de revenus une fois à la retraite. Seulement voilà, en acheter alors que vous êtes encore en activité, et donc fortement imposé, forcera à abandonner une bonne part des loyers au fisc. Sauf à opter pour un démembrement temporaire des parts, une technique qui consiste à n'acheter que leur nue-propriété et à en laisser l'usufruit, et donc les loyers, à une contrepartie qui supportera l'imposition. Renoncer aux revenus locatifs permet bien sûr d'obtenir une décote sur le prix des parts, correspondant aux prévisions de loyers cumulés sur la période de démembrement consentie, en général comprise entre 5 et 15 ans. Comme le montre notre tableau page 116, ce rabais varie suivant la SCPI, de 18 à 23% pour un démembrement sur 5 ans, de 31 à 37% sur 10 ans, et même de 39 à 49% sur 15 ans. Des écarts qui s'expliquent par le fait que certaines d'entre elles sont considérées comme durablement plus rentables, et que leur usufruit doit donc se payer plus cher. Même si l'intérêt du nu-propriétaire

est d'obtenir une décote maximale, tandis que celui de l'usufruitier est de la limiter, inutile d'espérer négocier: ces valeurs (les «clés de répartition») sont fixées par les sociétés de gestion elles-mêmes, selon des expertises. Principal avantage du montage, pour le nu-propriétaire: «A montant d'investissement équivalent, il permet d'obtenir plus de parts qu'un achat en pleine propriété», indique Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI. Et donc, au terme de l'opération, une fois la pleine propriété reconstituée, de percevoir des revenus plus élevés.

Avant de vous lancer, pensez aussi à regarder, en plus de la décote consentie, la différence entre la valeur de la part et celle dite de reconstitution (c'est-à-dire ce qu'il faudrait dépenser, frais inclus, pour racheter tout le patrimoine): cette dernière est le plus souvent supérieure, ce qui, en cas de démembrement, permet en quelque sorte d'obtenir une double décote. C'est ainsi que chez Vendôme Régions et Epargne Pierre, deux SCPI de notre sélection, les valeurs de part étaient respectivement inférieures de 5,8% et 7,2% à la valeur de reconstitution, estimée à fin 2021. Rien ne vous empêche, enfin, de vous constituer un portefeuille de deux à trois SCPI en démembrement, afin de limiter le risque. Aucuns frais de recherche d'usufruitier ne sont en principe facturés, et la technique est disponible aussi bien pour des SCPI anciennes (telles PFO2 et Epargne Pierre) que nouvelles (Novaxia Neo).

● Bourse: avantage au PEA, pour la baisse continue de ses frais

Les atouts fiscaux du PEA (plan d'épargne en actions) ne sont plus à démontrer, puisque cette enveloppe permet, cinq ans après son ouverture, d'échapper à toute

imposition des gains, comme des dividendes perçus. Seuls les prélèvements sociaux y sont dus, au taux de 17,2%. Mieux: la rente viagère qu'il est possible d'en tirer à la retraite est, elle, exonérée de tout impôt (même si les prélèvements sociaux sont dus deux fois, à la transformation du capital en rente puis au versement de la rente, sur une fraction de celle-ci qui dépend de l'âge de déclenchement). Ce qui est moins connu, en revanche, c'est que ce plan ne cesse de s'alléger en frais, ce qui permet d'espérer, à l'approche de la retraite, un capital net plus important que sur un compte-titres ordinaire. C'est ainsi que, depuis juillet 2020, les commissions de courtage y sont plafonnées, à hauteur de 0,5% pour les ordres passés en ligne et de 1,2% pour les autres types d'ordres. Par ailleurs, sous l'impulsion des banques en ligne, la possibilité d'y placer des ETF, ces fonds à frais allégés qui se contentent de répliquer l'évolution des principaux indices mondiaux, s'est diffusée. On peut même y loger des supports en principe interdits de PEA, car non investis en actions de sociétés européennes, comme l'Amundi ETF PEA S&P 500, qui permet de parier sur les 500 premières valeurs du marché américain.

Il faudra toutefois attendre janvier 2026 pour bénéficier des prochains progrès: l'AMF (Autorité des marchés financiers) entend en effet interdire à cette date toute commission de mouvement, un type de frais facturés par les gérants de fonds dès qu'ils achètent ou revendent un titre. Ce mode de facturation entraîne parfois un taux de rotation du portefeuille très élevé, sans fondement financier, et qui diminue les chances pour l'épargnant d'obtenir une surperformance sur le long terme. La pratique rapporterait près de 500 millions d'euros par an aux gérants. A signaler: les distributeurs devront par ailleurs, dès 2023, signaler aux investisseurs les «faux fonds actifs», censés être administrés par un gérant de conviction, mais dont la composition est en réalité très proche de celle des indices boursiers. Ce qui laisse supposer une gestion quasi passive, alors même que les frais prélevés correspondent à ceux d'un pilotage actif.

MORGANE REMY

1,3%

Rendement moyen du fonds euros en 2021

1660 EUROS

Rente annuelle moyenne versée par les contrats de type Perp ou Madelin



Le stock de logements neufs à la vente n'est plus que de 7,7 mois (- 33% depuis 2018)