

## VOS FINANCES

# Retraite: l'achat du logement reste la priorité

Si la question de la retraite se pose différemment selon la capacité d'épargne de chacun, il convient dans tous les cas d'agir par étape. L'achat de la résidence principale demeure le socle d'une retraite confortable.

Tous les conseillers financiers le répètent à satiété : il faut préparer sa retraite. Plus précisément, placer son argent aujourd'hui, afin de compenser la baisse de revenus prévisible lors du passage à la retraite. Et les produits « spécial retraite », fonds d'épargne long terme et autres Perp, lancés sur le marché à grand renfort de campagnes publicitaires, sont là pour vous y aider. Pour autant, il n'est pas question de céder à la panique ambiante et d'ouvrir des comptes à tout-va, sous prétexte de diversification du patrimoine. Au contraire, la dispersion peut se révéler préjudiciable dans certains cas, surtout pour les ménages à revenus moyens. Il est plutôt conseillé d'agir par ordre de priorité. Notre tableau (voir ci-contre) distingue les produits indispensables des placements accessoires sur lesquels on peut investir par petites touches et seulement si l'épargne est abondante.

## ENDETTEMENT

Contrairement à une idée reçue, nombre de Français préparent activement leur retraite. Ils acceptent d'ailleurs de plus en plus de s'endetter sur une lon-

LES DIFFÉRENTS TYPES D'INVESTISSEMENT CONSTITUANT VOTRE RETRAITE	
Les incontournables	Commentaires
La résidence principale	Constituez votre patrimoine tout en profitant de l'endettement.
Le plan d'épargne salariale	Profitez de l'abondement versé par votre employeur. <b>Contrainte</b> : une épargne bloquée pendant 5 ans et des fonds souvent peu performants.
Les utiles	
Immobilier locatif	Développez votre capital par l'emprunt. Bon moyen pour compléter ses revenus. <b>Risque</b> : impayés de loyers.
Contrat d'assurance-vie	Effectuez des versements réguliers et profitez d'une diversification pertinente des placements. <b>Contrainte</b> : exige une sélection fouillée des supports.
Les accessoires	
Plan d'épargne en actions	Bénéficiez d'une exonération d'impôt sur les plus-values. <b>Risque</b> : perte importante sur les actions.
Plan d'épargne retraite populaire	Surtout si vous êtes fortement imposés. <b>Contrainte</b> : les sommes sont bloquées jusqu'à l'âge de la retraite et la sortie se fait exclusivement en rente viagère.

Source : « La Tribune »/Photos : Corbis, Urbaimages, PhotoPQR

gue période, dépassant vingt ans, pour devenir propriétaire de leur logement. Même avec la forte inflation des prix de l'immobilier depuis 1998, l'investissement reste pertinent dans la perspective de l'inactivité. Car l'achat d'une résidence principale résout d'un coup plusieurs problèmes. En devenant propriétaire de son toit, le ménage se réserve une retraite non amputée du versement d'un loyer. Compte tenu du futur montant de la pension, l'avantage reste appréciable. Par la même occasion, le ménage s'enrichit. Pour un

foyer au revenu moyen, inférieur à 3.000 euros par mois, l'emprunt pour l'achat de la résidence principale constitue l'unique moyen d'édifier un patrimoine conséquent (supérieur à 120.000 euros).

## ÉPARGNE SALARIALE

Une fois logé, l'épargnant peut enfin, s'il en a les moyens, se tourner vers d'autres produits. Bien entendu, les cotisations aux retraites complémentaires doivent être privilégiées. En outre, le Plan d'épargne entreprise

reste un des meilleurs véhicules disponibles. À condition toutefois d'être employé par une société qui en dispose. Principal avantage, le salarié bénéficie d'un abondement versé par son employeur, dès lors qu'il verse un certain montant sur le plan. Petit inconvénient, les fonds d'épargne salariale proposés ne brillent guère par leurs performances, eu égard aux autres fonds d'actions existant sur le marché. Au-delà de ces placements, l'acquisition d'un studio ou d'un deux-pièces, dédié à la location, apporte un complé-

ment de revenus intéressant. Encore faut-il être prêt à s'endetter de nouveau et à prendre le risque financier de l'impayé de loyer. Ce type d'investissement reste cependant idéal pour les personnes connaissant mal les marchés boursiers ou ne souhaitant pas s'y exposer. Le contrat d'assurance-vie constitue l'autre pendant de cette épargne complémentaire. Par des versements réguliers, le capital peut être placé sur des fonds en euros ou investis en actions, plus risqués mais aussi plus performants.

NATHALIE AVRIL

## Combien épargner chaque mois

Alain Leclair, président de l'AFG, conseille d'épargner 8 % de ses revenus pour ses vieux jours. Et il vaut mieux commencer très tôt.

Combien mettre de côté chaque mois pour compléter efficacement sa pension de retraite ? Alain Leclair, président de l'Association française de gestion financière (AFG), avance un chiffre : « Tous les citoyens doivent épargner 8 % de leurs revenus pour leur futur », a-t-il déclaré lors du dernier forum organisé par Fondact.

Difficile, à première vue, d'évaluer la pertinence du propos. Mais cette proposition présente l'avantage de fixer un objectif. Car, observe Pierre-Laurent Fleury, directeur du cabinet de gestion de patrimoine My Family Office à Neuilly-sur-Seine, « si un individu n'est pas contraint d'épargner, comme c'est le cas lors du remboursement d'un emprunt, il ne le fait pas ».

## SIMULATION

Autre intérêt de la méthode préconisée par l'AFG, les versements réguliers sur une longue période permettent d'éviter d'acheter des actions au plus haut, et donc d'en lisser le prix d'ac-

ÉVOLUTION DE LA RETRAITE MADELIN ANNUELLE EN FONCTION DE L'ÂGE DU DÉBUT DES COTISATIONS (Pour un départ en retraite à 65 ans, avec une hypothèse de revalorisation de 2 %) (en euros)

Age	Revenu annuel	Cotisation retraite de 8 %	Retraite acquise	Taux de remplacement
30	30.000	2.400	14.619	16,24 %
40	47.143	3.771	9.842	10,94 %
45	55.714	4.457	7.523	8,36 %
50	64.286	5.143	5.283	5,87 %
60	81.429	6.514	1.358	1,51 %
65	90.000	7.200	0	0,00 %

Source : My family office, d'après simulateur Generali.

quisition. Reste à savoir si le placement de 8 % de ses revenus sera suffisant pour préparer l'avenir. Une simulation réalisée par Pierre-Laurent Fleury évalue le montant de la retraite, dans le cadre d'un contrat Madelin spécifique aux commerçants, professions libérales ou indépendants, avec les hypothèses suivantes : une personne dont les revenus passent de 30.000 euros annuels à l'âge de 30 ans à 90.000 euros annuels à l'âge de 65 ans, tout en progressant régulièrement (voir tableau). Ce qui représente une épargne mensuelle de 200 euros au début et de 600 euros trente-cinq ans plus tard. Le capital est revalorisé à hauteur de 2 % par an, l'équivalent d'un rendement sans risque actuel

## LES VERSEMENTS RÉGULIERS PERMETTENT DE LISSER LE PRIX D'ACQUISITION DES ACTIONS.

hors inflation, c'est-à-dire du taux d'intérêt d'un emprunt d'État français (OAT) en euros constants.

Deux observations ressortent des calculs. Tout d'abord, il vaut mieux cotiser le plus tôt possible, sur une très longue période, afin d'obtenir une retraite décente. En effet, l'épargnant qui a commencé à l'âge de 30 ans devrait percevoir une retraite de 14.600 euros par an (soit 1.216 euros mensuels). Cette dernière tombe à 7.500 euros, soit 625 euros par mois, si vous avez débuté à 45 ans. Second enseignement : le sacrifice de 8 % de ses revenus constitue une bonne base de départ. Mais réservée aux bonnes volontés. N'oublions pas qu'elle s'ajoute aux autres dépenses souvent incompressibles : financement de la résidence principale et des études des enfants.

N. A. ■

## Interview Bernard Maris (\*)

« Le régime de répartition est moins fragile »

Pour vous, le débat entre retraite par répartition et système par capitalisation n'a pas lieu d'être. Pour quelle raison ?

De toute façon, quel que soit le régime, ce sont les personnes actives qui paient les retraites des inactifs. Dans un régime de répartition, les actifs paient au jour le jour les pensions. Dans un système de capitalisation, dominé par les fonds de pension, l'épargnant place son capital sur les marchés boursiers. Ces placements doivent fructifier. Et il faut bien des travailleurs pour créer de la valeur.

Si cela revient au même, pourquoi préférez-vous le régime par répartition ?

Le régime de répartition présente l'avantage de concerner l'ensemble de la population avec l'État comme garantie. Il est donc massif et moins fragile que l'autre système. Car l'État ne peut pas être mis en faillite, à la différence d'une entreprise. Deux aspects du régime par capitalisation me semblent condamnables. D'un côté, il fait vivre un tas d'intermédiaires, banquiers et gestionnaires d'actifs qui, sans prendre de risques, prélèvent leur obole sur les comptes gérés. De l'autre, il génère une pression à la hausse sur les rendements attendus. Une trop forte exigence de la part des retraités sur les travailleurs pourrait se révéler contre-productive. En fait, choisir ce système revient, dans une économie globalisée, à faire le pari d'être les rentiers du monde en tant que propriétaires avec les travailleurs des pays émergents comme locataires.



Propos recueillis par N. A.

(\*) Professeur d'université et auteur du livre « Antimanuel d'économie 2 », éditions Bréal.