



ET MOI... SPÉCIAL RETRAITE

RETRAITE : PROCHE OU LOINTAIN, QUELLES SOLUTIONS FAUT-IL PRIVILÉGIER ?

Serpent de mer d'Emmanuel Macron, la réforme des retraites a refait surface ces derniers temps. Mais difficile de savoir pour l'heure quelles en seraient les modalités. Que cet horizon soit proche ou lointain, voici les meilleures solutions, financières ou immobilières, pour s'y préparer sans attendre.

Par Laurence Boccara et Françoise Paoletti-Benaziez
Photographe: Marion Gambin

Photo extraite de la série « Nos vieux jours heureux », de Marion Gambin (2013), que nous avons choisie pour illustrer ce dossier. Ci-dessous: Diane Shapiro, élue miss senior Arizona en 2001.





A

lors qu'une réforme des retraites pourrait voir le jour en 2023, selon les vœux du président de la République Emmanuel Macron, avec encore beaucoup d'inconnues et de zones d'ombre, l'épargnant n'a pas d'autre choix que de se préparer « en solo » des revenus complémentaires qui viendront doper sa pension retraite « peu de chagrin ».

Une épargne placée au long cours peut, au choix, se répartir sur des placements financiers et immobiliers. Plus ou moins risquées, les solutions dans chaque domaine sont nombreuses et, parfois, cumulables. Revue de détail selon l'horizon lointain (à plus de vingt ans) ou proche (moins de cinq ans) du départ en retraite.

➊ À PLUS DE VINGT ANS DE LA RETRAITE : PRÉPARER SES PLACEMENTS

LES SOLUTIONS FINANCIÈRES

L'assurance-vie

Véritable « couteau suisse » de l'épargnant, l'assurance-vie s'impose toujours comme LE

véhicule à privilégier pour épargner en vue de sa retraite. « *C'est un placement universel* », affirme Yves Gambart de Lignières, du cabinet De Lignières Patrimoine. La loi permettant d'avoir autant de contrats que l'on souhaite, rien n'empêche de multiplier les ouvertures. Le produit est d'autant plus intéressant que les dépôts ne sont pas plafonnés et que l'alimentation est souple. Les versements peuvent s'effectuer à volonté, de façon ponctuelle ou régulière grâce à la mise en place d'une épargne programmée.

À plus de vingt ans de la retraite, il convient d'être offensif en se positionnant sur des supports dynamiques comme les actions. Bien que ces titres soient volatils à court terme, leurs performances sur une longue période sont au rendez-vous. Dans le dernier rapport de l'IEIF consacré aux performances comparées des placements sur la période 1981-2021, les actions affichent de très bons scores, souvent supérieurs aux autres classes d'actifs. Ainsi, le taux de rendement interne (TRI) s'établit à 5,7% sur vingt ans et à 8,9% sur trente ans.

MARION GAMBIN

Wayne Brunson et son chien Taffy, à Sun City West, image tirée de la série « Nos vieux jours heureux », de Marion Gambin. La Française pratique depuis plus de dix ans une photographie documentaire

nourrie par le portrait. Pour ce projet, Marion Gambin a rencontré les résidents des Sun Cities, ces communautés construites dans le désert d'Arizona et exclusivement réservées aux retraités.

Grâce aux unités de compte, on accède à un grand choix de supports proposés par des acteurs spécialisés. En quelques années, la gamme des placements diversifiés et thématiques s'est considérablement enrichie. On peut désormais investir dans de l'immobilier (SCPI, fonds viagers, SCI), dans des fonds infrastructures, dans des fonds structurés, flexibles et non directionnels et dans toutes les zones géographiques (États-Unis, marchés émergents...). Autre point fort: sa grande souplesse d'utilisation. *« Il est toujours possible, en cours de vie du placement, de piocher tout ou partie des fonds logés pour financer un autre projet. Ce retrait ne clôt pas pour autant le contrat et l'ancienneté fiscale reste intacte »*, signale Albert d'Anthouard, directeur de la clientèle privée de Nalo. Grâce à certains mandats de gestion, le titulaire d'un contrat peut même bénéficier d'une allocation « sur mesure ».

Le plan d'épargne retraite (PER)

Le PER a été spécialement conçu par les pouvoirs publics pour inciter les Français à mettre de l'argent de côté afin de préparer le financement de leur retraite, une période de la vie où les ressources baissent sensiblement. Ainsi, depuis trois ans, tout actif peut souscrire cette enveloppe à titre individuel et/ou collectif

(au sein de son entreprise) qui se décline sous une version bancaire ou assurantielle. Durant le temps qui sépare de la retraite, l'épargne accumulée est placée dans une large palette de fonds. Grâce à une phase d'épargne « tunnel », la valorisation et la capitalisation des sommes « sanctuarisées » doivent en principe permettre d'obtenir une coquette somme, à condition comme toujours, de s'y prendre le plus tôt possible.

Reste que pour optimiser cette enveloppe consacrée à la retraite, plusieurs éléments sont à prendre en compte. D'abord, *« avant d'alimenter ce plan, il faut être conscient que l'on n'aura pas accès aux fonds avant plusieurs années »*, insiste Yves Gambart de Lignières. La loi a prévu quelques cas de sorties anticipées avant terme (surendettement, invalidité, chômage prolongé...), dont l'achat de la résidence principale. Il convient, ensuite, de privilégier les plans offrant une large gamme de fonds afin de pouvoir toujours jouer la carte de la diversification. Enfin, veillez aux frais de fonctionnement, notamment ceux relatifs à la gestion. Sur une phase d'épargne de plusieurs dizaines d'années, ces ponctions régulières, en apparence indolores, pèsent lourd et constituent de sérieux coups de canif à la performance finale.

Ouvrir un PER au moment de la quarantaine semble faire l'unanimité auprès des gestionnaires de patrimoine. C'est surtout pertinent pour les contribuables dont le taux d'imposition sur le revenu atteint 30% et au-delà. La raison ? Ce placement accorde un avantage fiscal à l'entrée. Chaque année, les versements volontaires sont déductibles à hauteur de 10% des revenus imposables avec une limite en 2022 fixée à 32 902 euros pour un salarié et à 76 102 euros pour un travailleur non salarié. Ce cadeau fiscal peut être opportun pour les quadras. En plus d'être à une vingtaine d'années de la retraite, c'est un âge où les revenus s'apprécient et avec eux la pression fiscale. Un PER est d'autant plus intéressant que son titulaire peut bénéficier rétroactivement des plafonds de déductibilité non consommés les trois années précédentes et même les mutualiser avec ceux de son conjoint. « *Autrement dit, si on alimente un plan en année N et que les plafonds n'ont pas (ou peu) été consommés les années N-1, N-2 et N-3, ils sont utilisables. Cette économie d'impôt est un bon moyen de booster son épargne* », rappelle Franck Garnier, président du groupe Cincinnatus Patrimoine.

Le plan d'épargne en actions (PEA)

C'est la case à cocher pour faire fructifier des fonds sur une longue durée. Toutefois, cette enveloppe qui, par essence, donne accès à des supports 100% dynamiques (actions, fonds...) offre un univers d'investissement plus restreint que l'assurance-vie et le PER. On ne peut y loger que des titres (cotés ou pas) de sociétés européennes. De plus, le plafond de versement est limité à 150 000 euros. Néanmoins, ce plan

150 000

euros :
c'est le plafond
de versements
sur un PEA.
Son grand
intérêt réside
dans sa fiscalité.

peut être cumulé avec un PEA-PME dans la limite de 225 000 euros. Enfin, la loi n'autorise la détention que d'un seul plan par personne. Le grand intérêt du PEA réside dans sa fiscalité. « *Après cinq ans de détention et en cas de retrait total ou partiel, les gains sont exonérés ; seuls les prélèvements sociaux sont dus* », indique Frédéric Gazier, responsable allocation d'actifs chez Haussmann Patrimoine.

Ce placement fonctionne avec un mode « on/off » binaire : soit l'on est exposé en actions, soit on ne l'est plus et on loge le cash au sein du Plan. Mais il ne faut pas abuser de cet abri car ces liquidités non investies ne sont pas rémunérées. Or, en période d'inflation forte, elles perdent de la valeur. Ensuite, il faut pouvoir être en mesure d'entrer à nouveau sur le marché pour saisir des opportunités. Pour ceux qui n'ont ni le temps ni l'envie de gérer leur PEA de façon active, des mandats de gestion pilotés par des professionnels sont proposés dans les établissements dépositaires des PEA. Il existe aussi des PEA gérés par des acteurs en ligne qui n'offrent que des supports sous forme d'ETF.

LES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Se constituer un patrimoine

Investir dans la pierre, quinze à trente ans avant sa retraite, permet de se constituer, doucement mais sûrement, un patrimoine qui engendrera des revenus récurrents (loyers) au moment de la cessation d'activité. L'immobilier peut aussi être vendu pour profiter d'un capital destiné à des projets plaisir ou à des achats liés au vieillissement (adaptation du logement principal, services à la personne...). Certes, une plus-value n'est pas garantie et les rendements locatifs nets varient entre 2 et 6% en général.

Des investisseurs en Bourse se targuent de mieux faire ! Oui, mais l'immobilier est le seul actif pouvant être acheté à crédit et bénéficier ainsi de l'effet de levier (utilisation de l'endettement pour augmenter sa capacité d'investissement) : on peut acheter un bien à 300 000 euros avec seulement 10% de cette somme sur son compte courant, par exemple. « *L'immobilier protège aussi de l'inflation puisque, hors intervention exceptionnelle de l'État (les pouvoirs publics bloquent actuellement l'augmentation des loyers à hauteur de +3,5%), les loyers sont indexés sur celle-ci* », note Olivier Lendrevie, président de Cafpi.

Les solutions d'investissement immobilier sont nombreuses et servent, chacune à leur façon, les intérêts d'une préparation financière de sa retraite. Utiliser l'endettement (même si des liquidités sont disponibles) est judicieux, tant celui-ci est favorable aux investisseurs.

Le crédit, allié des investisseurs

S'endetter comporte en effet cinq atouts non négligeables. Une mensualité de crédit représente d'abord une « épargne forcée » : contrairement à un versement programmé sur un produit financier que l'on peut stopper ou suspendre quand on veut, un remboursement de prêt est assuré, aboutissant effectivement à la constitution d'un patrimoine. L'effet de levier et la déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus fonciers sont aussi positifs. L'assurance décès invalidité attachée à tout crédit immobilier est un contrat de prévoyance à moindre coût pour assurer son avenir et celui de sa famille. Enfin, les dettes amenuisent l'assiette taxable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Emprunter continue donc de relever d'une bonne stratégie, même à l'heure d'une remontée des taux d'intérêt : « *Pour les investisseurs, la hausse des taux doit être mise en perspective avec la déductibilité des intérêts d'emprunt qui permet de réduire la charge fiscale, notamment lorsque le taux marginal d'imposition est élevé* », remarque Christine Valence, ingénieure patrimoniale chez BNP Paribas Banque Privée. Certes, il est moins facile aujourd'hui d'obtenir un prêt, mais on peut se tourner vers les taux variables.

NE BOUDEZ PAS LES TAUX VARIABLES

Un taux fixe est déterminé une fois pour toutes en début de crédit et ne varie pas pendant toute la période de remboursement. Un taux variable, lui, peut évoluer, à la hausse comme à la baisse, en fonction de son indice de référence. Alors, certes, il faut boycotter les taux variables n'offrant aucune sécurité. Mais les taux variables « capés », c'est-à-dire assortis de plafonds, sont tout à fait acceptables. Par exemple, si le taux de 1,5% est capé à un point, il ne pourra

pas monter au-dessus de 2,5%. En d'autres termes, la mensualité maximale est connue à l'avance. Il suffit de vérifier que celle-ci est potentiellement absorbable par l'emprunteur pour être rassuré et profiter de l'offre. « *Certaines formules mixtes existent*, signale Olivier de Lendrevie, président de Cafpi. *On peut commencer par un taux fixe pendant six ans, par exemple, puis basculer sur un taux variable par la suite.* » Ces taux variables, plus faibles que les fixes, permettent à un

certain nombre d'investisseurs d'avoir accès au crédit immobilier, au moment où le taux d'usure (taux maximal auquel un établissement de crédit peut prêter) – passé de 2,57% à 3% au 1^{er} octobre – empêche de nombreux prêts de se concrétiser. Autre filet de sécurité : la concurrence féroce entre les établissements financiers fait qu'il est possible, à tout moment, de proposer à un autre établissement le rachat de son crédit... pour repasser à un taux fixe.

Les dispositifs défiscalisants

En plus de pouvoir bénéficier des bienfaits de l'endettement, l'investissement immobilier est, souvent, soutenu par les pouvoirs publics grâce à des avantages fiscaux accordés aux bailleurs. Rappelons, en préambule, que les avantages fiscaux peuvent être des chimères pour les investisseurs qui achètent sans sélectionner leur bien en fonction de sa qualité intrinsèque. « *Se déplacer sur les lieux du projet et faire une petite étude locale (dynamisme du marché locatif, projets urbains, prix immobiliers, etc.) est le minimum avant de signer une opération de plusieurs centaines de milliers d'euros* », conseille Ivain Le Roy Liberge, président de Sully Immobilier.

Le Pinel (réservé à certaines zones et assorti de conditions de loyers et de ressources des locataires) permet – via une réduction d'impôts – d'abaisser le prix hors taxe du bien acheté neuf de 12%, 18% ou 21%, selon le nombre d'années de location (six, neuf ou douze ans). Attention ! En 2023, ces taux de réduction d'impôt seront abaissés à 10,5%, 15% et 17,5%, et, en 2024, à 9%, 12% et 14%. Il sera toutefois possible de continuer à bénéficier des meilleurs avantages fiscaux (version 2022) pour l'achat de

logements plus spacieux ou qui dépasseront la réglementation environnementale en vigueur. Revers de la médaille : ils seront sans doute vendus plus cher...

Le dispositif Denormandie (soumis aussi à un zonage) est le pendant « ancien avec travaux » du Pinel puisqu'il offre les mêmes avantages fiscaux, conditionnés aux mêmes contraintes. La spécificité du dispositif concerne les travaux à réaliser : ils doivent représenter au moins 25% du prix global de l'opération. En 2023, ce dispositif permettra toujours d'abaisser son impôt de 12%, 18% ou 21% du prix du bien (travaux compris). Toujours pour promouvoir la rénovation du parc ancien, le dispositif Malraux (accessible dans certains secteurs seulement) fait bénéficier aux investisseurs, selon l'emplacement du bien, d'une réduction d'impôt de 22% ou de 30% du montant des travaux de restauration.

Le Malraux n'impose pas de plafond de loyers ou de ressources, mais exige une location pendant neuf ans. « *Souvent, les immeubles anciens à rénover peuvent être éligibles à ces deux derniers dispositifs* », pointe Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest

DANS LE DISPOSITIF DENORMANDIE, LES TRAVAUX À RÉALISER DOIVENT REPRÉSENTER AU MOINS 25% DU PRIX GLOBAL DE L'OPÉRATION.



Cours d'aquagym au Palm Ridge Recreation Center de Sun City West, extrait de la série « Nos vieux jours heureux », de Marion Gambin.

MARION GAMBIN



Les Jazzy Poms de Sun City West, de la série « Nos vieux jours heureux », de Marion Gambin. « On compte plus d'une centaine de clubs de toutes sortes à Sun City West, l'un des plus originaux étant probablement celui des pom-pom girls, âgées de 60 à 85 ans », témoigne la photographe.

Patrimoine, et ils requièrent les mêmes travaux. C'est à l'investisseur de choisir le dispositif le plus avantageux pour lui. » « En dehors de ces dispositifs, amoindrir l'impact financier des travaux peut passer par le mécanisme du déficit foncier, complète Christophe Barillé, président du groupe François I^{er}. Il permet de soustraire du revenu imposable global (salaires, pensions de retraite...) le montant du déficit foncier, générant ainsi une diminution de l'impôt. Obligations: louer le bien nu et choisir l'imposition au réel. »

Le démembrement temporaire d'un bien

« Le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) est aussi intéressant, ajoute Christine Valence, car il permet, en plus de déduire les charges de ses revenus locatifs (BIC), d'amortir le bien sur le long terme. » Autre solution parfaitement adaptée à la préparation de sa retraite, l'achat de la nue-propriété d'un bien: « En n'achetant que la propriété des murs (et pas la jouissance du logement, temporairement propriété d'un bailleur social, par exemple), explique Matthias Bertetto, directeur général du groupe Bécarré, l'investisseur profite d'un prix

d'achat décoté (-40%, par exemple) et ne perçoit pas de revenus fonciers imposables au moment où il est déjà fortement fiscalisé. Les revenus seront perçus à la reconstitution de la pleine propriété, au moment de la retraite... »

2 À MOINS DE CINQ ANS DE LA RETRAITE : MUSCLER SES REVENUS

LES SOLUTIONS FINANCIÈRES

L'assurance-vie

L'assurance-vie offre la possibilité de sécuriser les sommes investies au fur et à mesure que l'échéance de la retraite approche. Toutefois, tout mettre sur un fonds en euros hypersécuritaire n'a aucun intérêt car ce support a perdu de sa superbe. Selon la Banque de France, il a rapporté en moyenne, en 2021, 1,28% soit une maigre performance, balayée par l'inflation actuelle. Ainsi, à l'approche de la retraite (et même quand on est retraité), il convient de conserver une part d'unités de compte, plus risquées en capital, mais potentiellement bien plus performantes.

LE JUSTE ÉQUILIBRE SERAIT UNE RÉPARTITION À 50-50 ENTRE UNITÉS DE COMPTE ET FONDS EN EUROS.

L'art va consister à procéder subtilement et progressivement à un basculement mesuré des fonds des unités de compte vers le fonds en euros. Pour certains experts, le juste équilibre à cinq ans serait une répartition à 50-50. « Il faut opter pour 50% de fonds en euros "boostés" et subdiviser les 50% d'unités de comptes en actions et en SCPI », énonce un conseiller en gestion de patrimoine. Ceux qui, avant de s'arrêter de travailler, retrouvent une capacité d'épargne (plus de crédit immobilier à charge, plus d'enfants à financer), auront tout intérêt à profiter de cette aisance de trésorerie pour remplir les vieux contrats dotés d'une fiscalité favorable. Et lorsqu'il sera temps de piocher dans cette épargne, la sortie s'effectuera au choix : en capital grâce à des rachats partiels programmés ou sous forme de rente viagère.

Le plan d'épargne en actions (PEA)

À moins de cinq ans de la retraite, il est conseillé de réduire la volatilité du PEA et donc d'être moins exposé au risque actions. « Pour sécuriser progressivement ses gains, il faudra commencer à basculer ces sommes, en principe peu fiscalisées

pour un PEA de plus de cinq ans, vers un contrat d'assurance-vie », incite Grégory Lecler,

gestionnaire de patrimoine chez Prudentia. Cet arbitrage permettra de continuer à placer dans un univers d'investissement plus large et donc moins volatil que les seuls titres cotés.

La retraite venue, vous souhaitez récupérer les sommes de votre PEA ? À côté de la sortie en capital, la solution la plus fréquemment choisie, la conversion des fonds en rente viagère est aussi possible. Pour les plus anxieux, ce choix permet de s'assurer des compléments de revenus à vie. Facultatif, ce scénario est autorisé pour les détenteurs d'un PEA assurantiel ou bancaire. Pour ces derniers, il faudra transférer l'épargne vers une compagnie d'assurances, seule capable d'assurer ces paiements fractionnés sur une très longue durée.

La rente d'un PEA de plus de cinq ans est exonérée à vie d'impôt sur le revenu, mais soumise partiellement aux prélèvements sociaux. L'abattement dépend de l'âge auquel la rente est demandée. À titre d'exemple, on supporte des prélèvements sociaux à 40% entre 60 et 69 ans et de 30% à partir de 70 ans.



Juliana Reese, dans sa maison de Sun City West, de la série « Nos vieux jours heureux », de Marion Gambin. « Juliana est membre de différents clubs de danse à Sun City West, avec lesquels elle a fait de nombreuses tournées », indique Marion Gambin.

MARION GAMBIN



Pat Pantea (au centre), qui dirige le petit groupe des Rythms Tappers de Sun City West, extrait de « Nos vieux jours heureux », de Marion Gambin.

Reste que dans ce scénario irréversible, le capital ne fructifie plus; pire, il est figé. Or, en début de retraite, l'espérance de vie est en moyenne de vingt ans; il vaut mieux donc continuer à investir ou à risque que son épargne s'érode.

Racheter des trimestres ?

Alors qu'une possible réforme sur les retraites ressurgit, certains s'interrogent sur

l'opportunité de racheter des trimestres pour décrocher le plus tôt possible. Pour ceux qui sont à cinq ans de la retraite, il est urgent de ne rien faire et d'attendre les nouvelles règles. Si l'âge de départ venait à être repoussé à 64 voire à 65 ans, il faudrait cotiser plus longtemps. De fait, on continuera à accumuler des trimestres, ce qui permettra d'atteindre le quota (déterminé par l'année de naissance) pour obtenir le taux

plein, sans avoir à en racheter. « En revanche, à moins de deux ans de la retraite, la question du rachat se pose. Même en cas de réforme, elle ne s'applique généralement souvent pas à ceux qui partent dans l'année de son application ou à la génération qui suit », avertit Valérie Batigne, fondatrice de Sapiendo. Sachant que ce rachat est coûteux (de 3000 à 6000 euros par trimestre) tout en ouvrant droit à une fiscalité favorable, il convient de faire appel à un expert retraite pour savoir si le retour sur investissement de cette opération (selon l'âge, le niveau futur de la retraite...) sera rapide ou pas. Or ce jeu n'en vaut pas toujours la chandelle.

IMMOBILIER ANCIEN : ATTENTION TRAVAUX

À l'heure où l'ancien supporte de lourdes contraintes liées à l'écologie, l'importance des travaux à réaliser est primordiale. « Il ne s'agit pas de s'en détourner, mais de prendre en compte ce coût à venir, le cas échéant, en faisant un audit avant tout achat. Une fois déterminé le coût des travaux

énergétiques (en moyenne, 225 euros le mètre carré pour passer des lettres E, F, G à C ou B), il suffit de l'inclure dans le montant global de l'opération et de négocier en conséquence », indique Bertrand de Raymond, président de CapCime. « Cette prise en compte de l'état d'un logement ancien, avant de

l'acheter, est d'autant plus importante que les pires passoires thermiques (notées G dans le DPE) ne pourront plus être proposées à la location dès 2023, tandis que d'autres, trop énergivores aussi, ne le pourront plus non plus, dès 2025 ou 2028 ! » avertit Martin Menez, président de Bevouac.

LES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le viager

Pour ceux qui ont acheté leur résidence principale, c'est le moment d'en tirer profit. La vente en viager gagne du terrain, répondant parfaitement aux enjeux actuels liés au vieillissement de la population. L'idée est simple: le propriétaire vend son bien à un acheteur qui ne pourra jouir du logement qu'au décès du vendeur. « En attendant,

MARION GAMBIN

l'acquéreur verse au vendeur, qui continue d'habiter le logement, un bouquet (capital) auquel s'ajoute une rente versée jusqu'à sa mort (rente viagère). Le vendeur bénéficie donc d'une retraite complémentaire, utile pour adapter le logement et payer des services à la personne», détaille Sophie Richard, présidente de Viagimmo.

Parallèlement à cette version classique, des innovations apparaissent: «*Nous versons tout en une fois (bouquet + valeur statistique des rentes: 60% de la valeur du bien pour une personne de 85 ans, par exemple) le jour de la signature. Le vendeur ne perçoit donc pas de rente viagère, mais a le droit de rester dans son logement à vie,* explicite Stéphane Revault, cofondateur de Dillan. *Cela lui permet de bénéficier immédiatement d'un capital plus important.»*

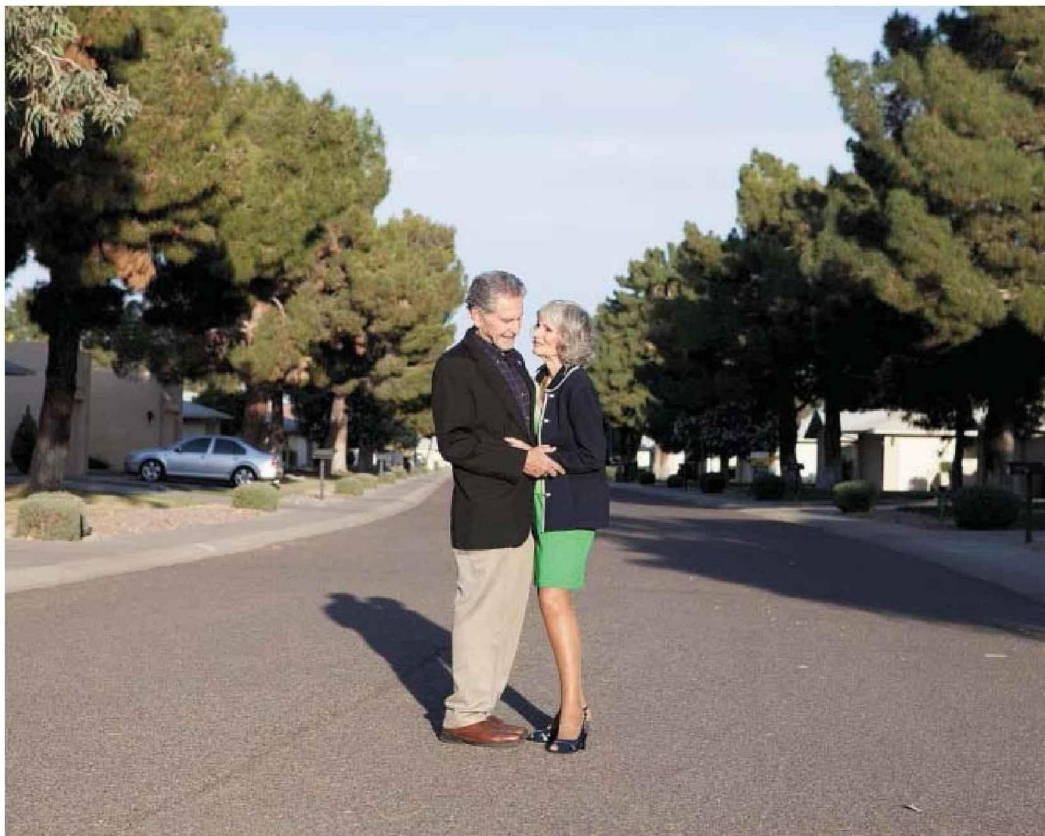
Les SCPI

Avec des rendements d'environ 4%, en moyenne, la pierre papier présente, elle aussi, un intérêt à faire partie des actifs mis en place dans une optique retraite à court terme. Plus faciles d'accès qu'un bien immobilier tangible, les parts de SCPI engendrent des revenus

récurrents qui complètent la pension. «*Ce produit permet de bénéficier du rendement moyen de l'immobilier, tout en offrant une certaine sécurité compte tenu de la diversification des actifs (habitat, bureaux, commerces, hôtels, campings, entrepôts logistiques...), des locataires et des lieux d'investissement,* déclare Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. *Dans cette période un peu compliquée pour certains bureaux et commerces, les SCPI les plus anciennes ont deux avantages sur les plus récentes: leurs «reports à nouveau» (trésorerie mise de côté chaque année, non distribuée) et leurs plus-values permettent de lisser les performances actuelles.»*

À noter que «*les SCPI peuvent aussi faire l'objet, au moment de l'achat, d'une donation sous la forme d'un démembrement viager de propriété,* mentionne Philippe Lauzeral, directeur général de Stellium. *Le retraité peut ainsi bénéficier des revenus de ses SCPI jusqu'à son décès et il prépare en même temps sa succession: à son décès, ses enfants récupèrent l'usufruit, sans fiscalité.»*

Plus d'infos sur lesechos.fr/weekend



Bill Cram et Diane Shapiro, qui se sont rencontrés à Sun City, extrait de «*Nos vieux jours heureux*». «*Ils sont en couple mais préfèrent vivre séparément et ne souhaitent pas se marier, estimant que ce n'est plus de leur âge*», commente Marion Gambin. Son travail a été exposé au Château d'Eau à Toulouse en 2016 et au Festival photo de Kaunas en Lituanie en 2015.

MARION GAMBIN