

## PATRIMOINE / VIVRE MIEUX

# Jouer les prolongations pour améliorer sa retraite

Surcote ou cumul emploi-retraite : deux solutions existent désormais pour limiter la chute des revenus.

À u cours du premier trimestre, 21.000 personnes ont bénéficié d'une surcote de leur retraite. Cette population a représenté 12,5 % des nouveaux retraités (1), une proportion jamais atteinte auparavant (voir graphique). Le dispositif est vraiment le succès du moment, comme l'était l'an dernier, à la même époque, le régime de l'autoentrepreneur. Dans les deux cas, les motifs sont les mêmes : il s'agit d'améliorer l'ordinaire.

Pour cela, de plus en plus de Français sont prêts à continuer à travailler au-delà du nombre de trimestres nécessaire pour obtenir leur retraite à taux plein. Ce n'est certes pas conforme à l'image renvoyée par les sondages. A en croire ces derniers, les salariés ne veulent pas jouer les prolongations à leur poste de travail. Du moins, jusqu'au jour ils se frottent à la triste réalité financière...

## La surcote intéresse de plus en plus les seniors

Nombre de bénéficiaires, en % du total des retraites liquidées dans l'année



La surcote permet d'améliorer sa future pension de 1,25 % par trimestre supplémentaire travaillé.

Expert en stratégie retraite chez Mercer, société spécialisée dans les rémunérations et la protection sociale, Philippe Caré observe fréquemment le phénomène. « Quand je dois conseiller une personne entre 54 et 57 ans, elle met presque toujours en exergue la pénibilité de son travail, explique-t-il. Elle clame à qui veut l'entendre qu'elle ne travaillera pas un jour de plus que ce qu'elle doit. Et puis, lorsque le moment de la liquidation des droits se rapproche, elle commence à se faire une idée précise du montant de sa pension. Subitement, elle retrouve la forme pour demeurer active. »

### Soudure difficile

C'est que le choc est rude, lorsque le dernier salaire cède la place à une pension qui ne représente plus que 60 % de l'ancienne rémunération. Dans certaines situations, la soudure est pratiquement irréalisable. C'est notamment le cas lorsque le nouveau retraité a encore plusieurs jeunes enfants à charge, et à plus forte raison quand il doit verser une pension alimentaire.

Le compte n'y est pas non plus pour une autre catégorie de particuliers : ce sont les investisseurs en Bourse. Pour ceux qui s'approprièrent à quitter le monde du travail, la chute de leurs placements est survenue au plus mauvais moment. Les objectifs de rendement ne sont pas au rendez-vous pour suppléer la baisse de leurs revenus. Il leur faut trouver une autre solution d'appoint.

Et puis, il y a aussi le cas des salariés qui se révèlent si précieux pour leur employeur que ce dernier leur demanderait bien de



Au moment où ils calculent le montant précis de leur future pension, nombre de seniors se sentent soudain pleins d'allant pour poursuivre encore un peu leur activité professionnelle.

rester encore, ne serait-ce que le temps de former un successeur.

### Rester jusqu'à 70 ans

Pour apporter une réponse à toutes ces problématiques, deux solutions existent désormais. Dans la première, appelée la « surcote », le collaborateur déclare qu'il veut demeurer dans l'entreprise, même si tous ses trimestres sont compta-

bilisés. Avec la législation désormais en vigueur, il peut ainsi rester salarié jusqu'à 70 ans. Non seulement il retarde le moment où il devra subir une baisse de ses revenus, mais en plus, il améliore le montant de sa future pension. Pour chaque nouveau trimestre, il gagne une surcote de 1,25 %, soit un total de 5 % par an. De ce fait, en moins de deux ans, il efface

pour la vie les charges sociales qui lui resteront à acquitter.

En effet, ces dernières s'élèvent à 7,5 % de la rente versée par le régime de base. Dès lors que la pension s'améliore de 5 % par an, il ne faut pas beaucoup de temps pour que le gain engrangé soit supérieur à la ponction.

Seulement, si la formule est intéressante pour le salarié, elle l'est

beaucoup moins pour l'employeur, qui a de bonnes raisons de se sentir mis devant le fait accompli. De fait, le contrat de travail ne change pas. Il est toujours à durée indéterminée. Le bénéficiaire de la surcote ne pourra donc pas être licencié (sauf faute grave) et encore moins placé d'office à la retraite. C'est pourquoi, pour que la formule soit jugée gagnante par les deux parties, mieux vaut envisager la solution d'un CDD cumulé avec la liquidation des droits.

### Revenir en CDD

Depuis le début de l'année, la loi facilite grandement les procédures pour le retraité désireux de reprendre du service. Il peut arroser son départ le vendredi soir et revenir le lundi matin, en contrat à durée déterminée. Jusqu'alors, il devait laisser s'écouler un délai de six mois, ou bien aller proposer ses services à un autre employeur. Il fallait en outre que la somme de sa pension et de son nouveau salaire ne dépasse pas le montant de sa dernière rémunération. Ces contraintes n'ont plus cours. Le bénéficiaire de ces nouveaux droits n'aura jamais si bien gagné sa vie. S'il avait liquidé ses droits, il toucherait 60 % de sa dernière rémunération. S'il reste à son poste, il perçoit son salaire inchangé. Mais s'il liquide ses droits tout en remplissant pour dix-huit mois, par exemple, il perçoit au total 160 % de ce qu'il touchait en CDI ! Ensuite, rien n'interdit d'envisager la poursuite de ses activités en optant pour le statut d'indépendant...

FRANÇOIS LE BRUN

(1) Source : Caisse nationale d'assurance-vieillesse.

## IMMOBILIER

# L'investissement locatif au mieux de sa forme

Et si c'était le meilleur moment pour investir en Scellier ?

D'ordinaire, une incitation fiscale met entre six mois et un an pour tourner à plein régime dans l'immobilier locatif. Cette fois, les Français ont accroché tout de suite au mécanisme Scellier. A lui seul, « il est à l'origine de 55 % à 60 % des ventes de logements dans le neuf », note Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs-constructeurs de France. La facilité de compréhension du mécanisme n'y est sans doute pas étrangère. Au lieu d'un amortissement, comme dans les textes précédents Besson, Robien ou Borloo, il s'agit d'une réduction d'impôt. Elle peut aller jusqu'à 75.000 euros sur neuf ans pour un Scellier classique, soit l'équivalent de 8.333 euros par an. Et si le montant de la réduction excède l'impôt dû au cours d'une année,

le solde peut même être reporté sur les six années suivantes. L'aubaine n'a donc pas échappé aux investisseurs. Ces derniers ont d'autant plus intérêt à en profiter que les avantages fiscaux du Scellier pourraient être rognés dans la prochaine loi de Finances.

Mais il serait bien réducteur de ne retenir que cet aspect des choses. L'incitation survient dans une conjoncture qui a rarement été aussi favorable aux acquéreurs. Tout est au plus bas, les prix, les taux d'intérêt, les loyers. Mais comme cela risque, là aussi, de ne pas durer, il convient de s'y intéresser sans attendre.

### 1 Les prix ont atteint leur plancher

« Le nombre de réservations de logements neufs s'élève à 5.794 unités au premier semestre 2009, soit 30,7 % de plus qu'au premier semestre 2007 », indique-t-on chez Nexity. Résultat, ceux qui continuent d'attendre la baisse risquent d'être dé-

çus : les prix des logements, qui étaient inférieurs d'un peu plus de 3 % à ceux du premier semestre 2008, ont repris de la vigueur et retrouvent des valeurs proches de celles d'avant la crise. D'autant que la pénurie de constructions menace, les promoteurs ayant privilégié l'écoulement de leurs stocks au lancement de nouvelles opérations. Et même s'ils prévoient de nouveaux lancements, leur commercialisation ne s'effectuera pas tout de suite. La pression sur les prix va donc aller en s'accroissant dans les mois qui viennent. Pour preuve, en matière de placement locatif, les prix des logements sont passés de 3.350 à 3.511 euros/m<sup>2</sup>, remarque-t-on chez Nexity. Une hausse qui, pour le promoteur, s'explique par le recentrage de l'investissement sur les zones où l'offre est la plus tendue. Ce sont donc aussi les régions les plus chères. « On ne programme pas de hausse », se défend Alain Dinin, le patron du groupe. Mais nous sommes tout de même sur une ten-



Programme de logements neufs à Mulhouse. Dans de nombreuses villes, les loyers observés sur le marché locatif restent inférieurs aux plafonds imposés par la loi Scellier, même dans son volet « social ».

dance inflationniste, les terrains trouvant des niveaux de prix voisins de ceux de 2007, et les banques étant plus promptes à financer les nouveaux programmes. »

### 2 Les taux d'intérêt sont au plus bas

Les investisseurs privés, qui peinaient à se faire financer en début d'année, profitent, eux aussi, de ces largesses. D'autant que les banques ont besoin de réaliser leurs objectifs. Résultat ? Des barèmes de taux qui s'ajustent encore à la baisse de 0,05 à 0,10 point pour les meilleurs profils, comme le souligne Empruntis dans son dernier baromètre. « La preuve que les banques continuent de s'arracher les emprunteurs à fort potentiel », indique le courtier. Sur quinze ans, l'offre à taux fixe démarre à 3,80 %. Les investisseurs qui auront emprunté en cette fin d'année ne pourront que se réjouir dans quelque temps, lorsque l'inflation repartira.

### 3 Les loyers plafonnés

ne sont pas une contrainte La réduction d'impôt s'obtient au prix d'une contrepartie. Les loyers doivent respecter des plafonds. Mais, en l'occurrence, le législateur a prévu bien large : le marché n'atteint pas les niveaux posés comme limite ! Ainsi les 21,65 euros/m<sup>2</sup>/mois en zone A (région parisienne, Paca, Genevois) ; ou bien les 15,05 euros en zone B1 (villes de plus de 250.000 habitants, pourtour méditerranéen) ; ou encore les 12,31 euros en zone B2 (agglomérations de plus de 50.000 habitants...) : tous sont supérieurs à ceux pratiqués sur le terrain.

Or compte tenu de la dégradation de l'emploi, une chute des valeurs locatives est encore à prévoir (-0,8 % cette année contre +2,1 en 2009, soit près de 3 points d'écart). Malgré cela, les perspectives de rendement sont parmi les plus intéressantes sur le marché des placements, puisque, avec l'effet de levier de l'endettement

et de l'économie d'impôt, ils peuvent atteindre des taux de rendement interne de 7 % à 11 % selon les villes.

### 4 Avantage supplémentaire pour l'option « sociale »

De ce point de vue, l'option du Scellier intermédiaire peut se révéler gagnante. Sa connotation « sociale » n'est d'ailleurs pas appropriée. Si les plafonds fixés pour cette déclinaison du dispositif sont inférieurs à ceux du Scellier classique, ils sont souvent plus proches de la réalité du terrain, s'établissant à 17,32 euros en zone A, 12,04 en zone B1 et 9,85 en zone B2. En zone A, de nombreuses villes de la région parisienne ne dépassent pas le plafond imposé. Même chose en zone B1, par exemple dans des villes comme Orléans (9,9 euros/m<sup>2</sup>) et Rennes (11,5 euros/m<sup>2</sup>), ou en zone B2 dans des communes comme Reims (8,6 euros/m<sup>2</sup>) et Nîmes (9,80 euros/m<sup>2</sup>). Et l'avantage fiscal supplémentaire est de taille. Sur quinze ans, l'économie d'impôt peut atteindre 37 % de l'investissement, soit 111.000 euros. Sans compter l'abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs et l'imputation des déficits fonciers sur les revenus globaux.

Cependant, il ne faudrait pas oublier qu'à côté du Scellier classique ou intermédiaire, les régimes Robien et Borloo restent une option possible jusqu'à la fin de l'année. Ils peuvent être plus intéressants pour le contribuable. « Un couple avec deux enfants percevant plus de 140.000 euros a plutôt intérêt à investir en Robien », affirme Gilles Tocchetto, chargé d'études chez le courtier Infinitis. Autrement dit, plus l'impôt sur le revenu est élevé, plus l'amortissement devient pertinent.

COLETTE SABARLY

## Un préalable indispensable : analyser son patrimoine

**Corde sensible.** « On n'en sort pas », déplore Pascal Morel, directeur commercial chez Cholet Dupont, les promoteurs, les réseaux, les banques continuent de vendre le Scellier comme un produit de défiscalisation, jouant sur la corde sensible. Car, c'est bien connu : les Français n'aiment pas l'impôt et font tout pour y échapper. De ce point de vue, le Scellier apparaît comme une bonne réponse, à condition que l'investisseur en ait vraiment besoin !

« La première des choses à faire est d'établir, en amont, son bilan patrimonial », explique Pascal Morel. L'investisseur détient-il déjà de l'immobilier ? Quel effort de trésorerie peut-il consacrer à son placement ?

Possède-t-il une entreprise ? Auquel cas, il n'est pas possible de la dissocier du reste du patrimoine. » Désormais, il faut aussi compter avec le plafonnement des niches fiscales en vigueur depuis cette année et qui, rappelons-le, limite les réductions d'impôt dont un contribuable peut bénéficier à 25.000 euros plus 10 % des revenus imposables. Autrement dit, si un particulier comptait investir dans des FCPI dans la même optique fiscale, il est bien possible que le Scellier ait complètement asséché ses droits à réaliser des investissements défiscalisés.

« On doit tout analyser, de même que les règles du jeu de chaque instrument fiscal à la disposition de

l'investisseur. Au final, la meilleure réponse ne sera pas forcément le régime Scellier, il pourra tout aussi bien s'agir d'un Robien ou d'un Malraux », rappelle Pascal Morel, qui poursuit : « Il faut toujours se demander quelle richesse on crée avec tel ou tel choix d'investissement. »

L'ennui, c'est que ces conseils sont rarement suivis par les investisseurs, plutôt prompts à écouter les arguments des vendeurs d'immobilier défiscalisant et à précipiter leur décision, de crainte de ne pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt de 25 % qui n'est valable que pour les achats effectués en 2009 et 2010 (acte notarié signé). Ensuite, l'avantage tombe à 20 %.

c. s.