



« Les différentes alternatives pour, demain, assurer sa retraite »

Comment doit-on penser ses futurs revenus à la retraite? Vers 45-55 ans, on est dans une phase où on part du principe que l'on n'a pas besoin de suite de revenus complémentaires. On est en train de fabriquer un capital pour son échéance de retraite, disons à 65 ans. L'immobilier est un excellent moyen pour se préparer à des revenus complémentaires, dont on n'a pas besoin aujourd'hui. Pour cela, on va utiliser le levier du crédit : je me constitue du patrimoine et du capital avec l'argent de la banque d'une certaine manière. Et 80%-90% du coût du crédit vont être payés par le loyer que me verse le locataire. Le levier du crédit est la pierre angulaire de la constitution d'une stratégie retraite. Sur quel type de produit? Il y a deux écoles pour l'immobilier. Il y a l'immobilier classique : j'achète un appartement près de chez moi et je le mets en location. Attention aux risques de mises aux normes énergétiques, aux aléas locatifs, ne minimisez pas ces aléas potentiels. Et puis il y a la deuxième école, celle de la location meublée. Elle permet à l'investisseur de régler tous les aléas de l'immobilier. Je pense notamment aux investissements dans les Ehpad et dans les résidences étudiantes. Deux catégories d'investissements qui offrent le plus de résilience et de résistance. Quelles sont les autres options? Après le levier du crédit, il y a pour moi une solution complémentaire, c'est le Plan

épargne retraite. Je me constitue une petite épargne tous les mois, que je verse sur mon PER, qui va être déductible de ma base imposable. C'est intéressant pour celles et ceux qui gagnent entre 2000€ et 4000€ par mois. L'autre option, c'est l'assurance vie. C'est la solution la plus souple quand on a un peu d'épargne. Une bonne assurance vie est construite avec une allocation, une construction diversifiée, que je vais faire évoluer en fonction des évolutions cycliques de marché. Avec 4% à 6% nets de frais. Quand doit-on se préparer? À 30-35 ans. Le temps est la donnée la plus puissante. Quand on fait des investissements, la donnée temporelle permet de générer des courbes exponentielles. Il vaut mieux mettre 50€ par mois pendant trente ans que 1000€ par mois pendant deux ans. Propos recueillis par Karim Maoudj kmaoudj@midilibre.com Karl Toussaint du Wast : « Se préparer à 30-35 ans. » ■