

## L'immobilier comme rempart contre la baisse des retraites

Retraite et immobilier sont deux thèmes qui intéressent au plus haut point les Professionnels du Patrimoine. Pour preuve la conférence retraite organisée le 25 octobre dernier par Cerenicimo où se sont réunis pas moins de 200 participants et où se sont succédés à la tribune d'éminents spécialistes de la retraite comme Florence Legros, Professeur des universités à Paris Dauphine, Françoise Kleinbauer, directeur général de France Retraite.

### Un déséquilibre croissant

Et tous font le même constat : les limites du système français de retraite par répartition. Un modèle qui a fait ses preuves par le passé, mais qui n'est plus viable aujourd'hui. S'il reposait sur la solidarité et qu'il assurait une indépendance financière à la population retraitée, ce ne sera plus le cas dans les années à venir alors que la baisse des rentes versées va s'amplifier. Les raisons de cette situation sont bien connues : arrivée à l'âge de la retraite de la génération du « baby-boom », allongement de l'espérance de vie, diminution des années d'activité en raison d'une entrée plus tardive sur le marché du travail et d'un faible taux d'emploi des seniors... Bref, l'équilibre entre cotisants au système de retraite et bénéficiaires d'une pension est lourdement menacé. Du point de vue du financement, le système n'est donc plus viable et les déficits se creusent. Pour l'ensemble des régimes de retraite, ces déficits s'établiraient à 32 milliards d'euros selon le Conseil d'Orientation des retraites (Cor). Une situation qui ne risque pas de s'améliorer... Les besoins en financement vont exploser. Pour l'heure, à l'horizon 2040, ils étaient estimés à près de 25 milliards d'euro dans le cas d'un scénario optimiste, mais peu réaliste, d'un taux de chômage à 4,5%, et à près de 45 milliards d'euros dans une hypothèse plus pessimiste de chômage à 8%.

### Une réforme dans les cartons pour 2013

Une chose est sûre : pour sauver le régime de la retraite par répartition, une nouvelle réforme s'impose. Dans ce but, le Cor remettra avant la fin de l'année 2012 un nouveau rapport sur l'état de notre système de retraite par répartition et ses perspectives financières à l'horizon 2060. Ce rapport servira de socle à de nouvelles pistes de réforme et à une concertation avec les partenaires sociaux. Et fin 2013, le gouvernement devrait trancher. Parmi les pistes déjà largement évoquées, figure notamment le modèle suédois, c'est-à-dire un régime en comptes notionnels. De quoi s'agit-il ? Dans ce pays, chaque travailleur accumule des cotisations sur un compte d'épargne virtuel, lesquelles sont assorties d'un taux de rendement. Mais, il ne s'agit pas d'une épargne réelle comme dans un système de retraite par capitalisation (assurance vie par exemple), mais d'une dette virtuelle de l'Etat vis-à-vis du salarié. Il n'est pas non plus la panacée. D'autant qu'il manque aussi d'équité notamment vis-à-vis de ceux qui ont eu, au début de leur carrière, des difficultés à décrocher un emploi stable ou qui ont traversé des périodes de chômage. Reste alors une inconnue : l'ampleur de cette réforme.

### Les placements financiers trop aléatoires

Un constat s'impose : la retraite par répartition, qu'elle s'appuie sur le modèle français ou sur un régime notionnel suédois ou italien, ne règle pas le niveau du taux de remplacement (1<sup>ère</sup> pension de retraite sur le dernier salaire d'activité). En France, ce taux ne cesse de diminuer pour atteindre une moyenne de 54% et, dans les pays où le régime notionnel a été mis en place, il peut très bien ne pas être à la hauteur des attentes des travailleurs. La nécessité d'une retraite par capitalisation n'est donc plus à démontrer. Reste qu'elle ne fait plus l'unanimité depuis la crise de 2008 et l'effondrement des taux de rendement. Taux qui devraient à nouveau se dégrader avec l'alourdissement de la fiscalité des placements financiers que la loi de finances pour 2013 devrait imposer. La retraite par capitalisation n'est donc pas non plus le remède miracle.

### Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02

## **L'immobilier : un actif résilient**

Dans la problématique retraite, les épargnants ont donc intérêt à inscrire l'actif immobilier dans leur stratégie patrimoniale. Un actif qui n'a pas à rougir de ses performances et qui présente par ailleurs l'avantage d'être tangible. Non seulement l'actif pierre permet de résister au choc futur de la baisse des retraites, ce qui en fait une valeur résiliente par excellence, mais il répond aussi parfaitement à un objectif de long terme comme la retraite. Rempart contre l'érosion monétaire, l'immobilier permet, en outre, de se constituer un revenu régulier qui sera le bienvenu au moment de la retraite. Côté fiscalité, le choix de la location meublée, via le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou de loueur en meublé non professionnel (LMNP) possède aussi de gros atouts. Assurément, l'immobilier s'impose comme LA solution retraite.

## **Un Portail Retraite pour les professionnels du Patrimoine**

Reste que pour réaliser un bon diagnostic retraite, encore faut-il disposer d'une information fiable. Rappelons que 9 Français sur 10 ne connaissent pas le niveau réel de leur future retraite. Une situation à laquelle Cerenicimo souhaitait remédier. Pour ce leader national de l'épargne immobilière, l'information retraite s'impose, en effet, comme un préalable à tout conseil patrimonial efficace. Raison pour laquelle, en partenariat avec France Retraite, il vient de mettre en place à l'adresse de ses partenaires professionnels du patrimoine, des outils graduels (simulations retraite...) leur permettant de fournir des réponses adaptées à chaque épargnant qui se place dans une problématique retraite.

### **Cerenicimo en bref...**

Créée en 1995, Cerenicimo, aujourd'hui leader sur ce marché, est la plus ancienne plate-forme immobilière, L'entreprise compte aujourd'hui un effectif de 100 salariés. Cerenicimo a commercialisé ces dix dernières années plus de 35 000 logements pour un volume de 4,6 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard), locatif résidentiel. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux. Cerenicimo et Cerenicimo Asset, dédiée à la revente de l'immobilier géré, sont des filiales de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN Gestion et 3i)

## **Contact presse**

**Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02**

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)