

ASSURER SA RETRAITE POUR UN PHARMACIEN

POURQUOI SE POSER LA QUESTION ?

L'observation du niveau des pensions de retraites actuellement servies aux pharmaciens amène un constat : elles sont dramatiquement insuffisantes pour maintenir leur train de vie.

Ces pensions varient logiquement en fonction de l'âge de départ à la retraite. La grande majorité des pharmaciens ont des perspectives de pensions inférieures à 1500 euros/mois.

A CHACUN SA DEMARCHE :

Nous avons tous notre propre vision de la façon dont nous voulons vivre notre retraite : il ne peut y avoir de « kit », mais un ensemble de solutions (produits d'investissement) à combiner, à pondérer, en fonction des objectifs de chacun.

Cette réflexion sur les objectifs est une étape cruciale qui permet anticipation, préparation.

Le retraité globe-trotter ne s'organisera pas patrimoniallement comme le retraité bricoleur jardinier qui souhaite être disponible pour ses petits- enfants.

COMMENT S'ORGANISER ET ANTICIPER ?

➤ AU PLAN PATRIMONIAL PROFESSIONNEL

Le capital issu de la cession varie naturellement selon les officines.

Les prix de cession ne sont plus directement proportionnels aux Chiffres d'Affaires.

La valorisation par la méthode du multiple de l'EBE, indiscutablement plus « économique », complète utilement l'approche.

La dispersion des valorisations selon le profil de l'officine est désormais un critère essentiel : certaines officines se vendent à moins de 50% du CA et 3 ou 4 fois l'EBE, alors que d'autres se vendent à plus de 90% et à 7 ou 8 fois l'EBE.

Le bon sens, pour assurer sa retraite consiste à faire évoluer le profil de son officine pour l'approcher du profil « vertueux », mieux valorisé.

Ce profil vertueux est celui qui consiste à répondre de façon pertinente aux missions – anciennes et nouvelles- attribuées aux pharmacies.

Cela suppose la mise en œuvre de stratégies adaptées : développement de l'offre et de la surface commerciale, adhésion à un groupement, transfert, modernisation de l'agencement par exemple.

Faute de mettre son officine dans le sens de l'histoire – quoi qu'il pense de la pertinence de ce sens-, le pharmacien s'expose à une déconvenue sur le prix au moment de la cession, et sur son train de vie à la retraite.

Accessoirement, en attendant la cession, la rémunération qu'il pourra retirer de l'exploitation de l'officine sera probablement plus élevée et lui permettra de réaliser des investissements patrimoniaux personnels préparatoires, qui conforteront son train de vie ultérieurement.

Tout se tient.

➤ AU PLAN PATRIMONIAL PERSONNEL

Plus on s'y prend tôt, mieux c'est : une évidence facile à comprendre, parfois compliquée à traduire dans les actes, notamment chez les jeunes installés.

Un maître mot : la diversification des solutions. Quelles solutions ?

1. L'épargne retraite consiste à épargner chaque mois pour constituer un capital qui sera converti en rente viagère au moment de faire valoir ses droits à la retraite.

L'intérêt est de travailler sur le long terme, en modulant éventuellement son effort, en bénéficiant d'avantages fiscaux (cf infra : déductibilité).

Inconvénient : le capital est aliéné, indisponible sauf quelques cas dérogatoires.

Les deux formes les plus répandues étaient les **contrats MADELIN** (cotisations déductibles du résultat de l'officine) et les **PERP** (cotisations déduites du Revenu Imposable personnel).

Depuis octobre 2019, les **nouveaux contrats PER** s'y substituent, en apportant plus de souplesse au moment de la sortie, qui devient possible en capital : attention à la fiscalité de sortie, faites-vous conseiller.

Pour se constituer un capital de 100 000 euros (avec un rendement du contrat de 2%), il faut verser 754 euros/mois pendant 10 ans, ou 340 euros/mois pendant 20 ans. (Du fait de la déductibilité, l'effort « net » est en fait inférieur).

Un tel capital de 100 000 euros converti en rente viagère pour un homme de 62 ans permet de percevoir 375 euros/mois (variable selon les options des contrats).

Commentaire « COVID » : les versements étant placés comme en assurance vie (fonds euros/Unités de Compte), le capital est soumis à la volatilité des marchés.

2. L'épargne immobilière est une solution dont la résilience, la décorrélation des cycles, le côté tangible sont autant d'arguments qui séduisent les investisseurs en quête d'un couple rendement/risque attractif.

Au-delà d'investir dans sa résidence principale, les façons d'investir en immobilier sont multiples : immobilier classique, immobilier de défiscalisation (lois PINEL, MALRAUX, MONUMENTS HISTORIQUES), immobilier géré (Loueur en Meublé Professionnel ou Non Professionnel), SCPI, OPCI.

S'agissant d'investir pour préparer sa retraite (revenus complémentaires), il convient d'examiner le rendement potentiel, la fiscalité, la simplicité de gestion, les risques (locaux non loués, loyers impayés, travaux à financer).

Immobilier de défiscalisation : Défisicaliser consiste à concilier un investissement immobilier à long terme avec un intérêt fiscal à court terme : ces investissements doivent donc être analysés avec finesse et réalisés à bon escient (notamment en tenant compte de l'horizon de baisse des revenus à la retraite pour ne pas en perdre le bénéfice).

- Loi PINEL : réduction d'Impôt sur le Revenu de 2% de l'investissement plafonné à 300 000 euros, (pendant 6 ans, 9 ans, puis 1% de 9 à 12 ans) en contrepartie d'une obligation de louer (loyer plafonné).

Intérêt : défiscalisation. Inconvénients : rentabilité faible, fiscalité sur les loyers perçus (Tranche Marginale d'Imposition + CSG/CRDS/ 17.2%), investissement illiquide.

- Loi MALRAUX : défiscalisation des travaux de rénovation d'immobilier patrimonial : réduction d'IR de 30% des travaux plafonnés à 400 000 euros (gain fiscal potentiel : 120k répartis sur 3 ans, excédent reportable). Obligation de louer 9 ans.

Intérêt : défiscalisation puissante, intérêt de ce type d'immobilier, protection du capital.
Inconvénients : idem PINEL.

- Loi MONUMENTS HISTORIQUES : les travaux sont déduits directement du Revenu Global Imposable. Obligation de conserver 15 ans.

Intérêt : défiscalisation très puissante, immobilier classé exceptionnel, protection du capital.
Inconvénients : idem PINEL et MALRAUX.

Commentaire « COVID » : tout propriétaire d'un bien immobilier est exposé à la non-solvabilité de son locataire : le COVID a généré des situations de négociations et de pertes potentielles de rendement. Au plan de la valorisation, pour l'heure, les prix sont stables.

Immobilier géré (LMNP ou LMP) : il s'agit d'investir dans des résidences (EHPAD, Résidences seniors, hôtelières d'affaires ou de tourisme, résidences étudiants). La gestion de votre bien est confiée via un bail commercial (9 à 11 ans en général) à un gestionnaire qui s'engage au versement d'un loyer, indexé. Les revenus sont imposés au titre des **BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)** : ce régime permet la comptabilisation et la déduction des amortissements du bien : il en résulte **un résultat fiscal nul ou quasi nul** pendant une dizaine d'année, jusqu'à vingt ans si l'on recourt à l'endettement, ce qui est évidemment conseillé. La rentabilité, de l'ordre de 3.8% est donc nette de fiscalité et sans aucun souci de gestion.

Exemple d'investissement en Résidence Seniors : 2 pièces de 45 m², valeur 170 000 (notaire inclus).
Loyer annuel net de fiscalité : 6 235 euros, indexé annuellement.

Apport : 50 000 euros, emprunt du solde sur 20 ans. Effort d'épargne mensuel : 0

Apport : 0 euro, emprunt 100% sur 20 ans : effort d'épargne mensuel : 303 euros.

Commentaire « COVID » : comme les autres classes d'actifs immobiliers, ceux-ci ont été exposés au risque de pertes de loyers.

C'est notamment le cas des résidences étudiantes et de tourisme, dont les fermetures administratives ont privé les exploitants de tout revenu, les mettant dans l'incapacité de rétrocéder aux investisseurs le rendement prévu au bail commercial.

S'agissant des EHPAD et Résidences Seniors, il en va différemment : du fait de leur pertinence sociétale, ces résidences sont restées en exploitation, occupées par leurs résidents dont la capacité à payer leurs loyers était avérée au moment de leur entrée : les investisseurs ont perçu le rendement prévu au bail commercial, sans être impactés.

C'est quasiment la seule classe d'actif qui peut se prévaloir de ne pas avoir été impactée par le COVID.

Les SCPI et OPCI (pierre-papier) : il s'agit d'acquérir des parts de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers ou Organisme de Placement Collectif en Immobilier qui détiennent, développent et exploitent un patrimoine immobilier.

Les SCPI définissent en général un univers d'investissement particulier : bureaux, commerces, santé et éducation, logistique. Elles peuvent également définir les zones géographiques qu'elles privilégient : Paris, Région Parisienne, Province, Europe.

Il est donc possible, en détenant un portefeuille de SCPI, de diversifier son patrimoine immobilier, et donc d'en diminuer le risque.

Les rendements (produits distribués trimestriellement en général) varient de 3 à 6%. Les professionnels prévoient une moyenne à 4.5% pour 2020. Attention, le rendement n'est pas le seul critère pour juger de la gestion : il faut également apprécier la politique d'investissement et de report à nouveau des résultats pour préparer l'avenir du patrimoine immobilier détenu et en développer la valeur intrinsèque et locative.

Fiscalement, les revenus distribués par les SCPI relèvent de la catégorie des Revenus Fonciers, taxés comme pour l'immobilier classique à la TMI + CSG/CRDS du détenteur.

Intérêt : modularité de l'investissement (à partir de quelques centaines d'euros), liquidité, diversification importante.

Commentaire « COVID » : les SCPI de bureaux et de commerce vont connaître quelques turbulences : les locataires négocient des baisses de loyers, les défaillances d'entreprise entraîneront des loyers impayés. Une SCPI détenant en général des centaines de lignes d'investissement, cette diversification permet de diluer l'impact d'une défaillance.

Pour autant, le développement du travail à domicile impactera à terme les besoins en m2 de bureaux des entreprises.

Le développement du commerce internet impactera l'équilibre économique des grandes enseignes de commerce et leur capacité à continuer à payer des loyers au niveau actuel.

A contrario, les SCPI « social- santé-éducation » investies en murs d'EHPAD, résidences seniors, cliniques, laboratoires, écoles, crèches vont mieux résister, faire preuve de résilience, compte tenu de leur pertinence sociétale et leur caractère incontournable.

L'immobilier en Nue-Propriété, l'immobilier démembré : terriblement EFFICACE :

Tout bien immobilier peut faire l'objet d'un démembrement temporaire, distinguant la Nue-Propriété de l'Usufruit.

L'achat de la Nue-propiété permet d'acquérir un bien à un prix décoté : +/- 40% selon la durée.

Durant la période du démembrement, aucune perception de loyer, donc pas de fiscalité (ni taxe foncière, ni Impôt sur le revenu, ni IFI qui incombe à l'usufruitier). Simplicité de gestion totale !

Au terme de la période, l'usufruit rejoint la nue-propiété entre les mains de l'investisseur pour reconstituer la Pleine-Propriété, sans aucun frottement fiscal ou paiement de droits. Ce process correspond à un Taux de Rentabilité Interne de +/- 3.5%/an.

Le plein propriétaire peut alors jouir de son bien (occupation ou location) ou le vendre.

NB : ce schéma peut s'appliquer à l'acquisition de parts de SCPI : investir en parts de SCPI démembrées est un investissement particulièrement pertinent quand on fait coïncider la fin du démembrement avec la date de départ à la retraite.

Commentaire « COVID » : pas d'impact, autre que celui sur la valorisation de tout bien immobilier.

3. L'épargne financière et mobilière : PEA, assurance-vie.

Le PEA permet à l'investisseur particulier d'investir en Bourse et ainsi de bénéficier de la performance particulièrement attractive sur le long terme des actions, le tout dans un cadre fiscal privilégié puisque, au-delà de 5 ans de détention, les gains sont exonérés d'imposition mais les prélèvements sociaux restent.



Le PEA-PME permet d'investir sur des titres de sociétés non cotées.

La loi PACTE a apporté de la souplesse dans la gestion des PEA et PEA-PME : le PEA-PME qui était limité à 75 000 euros peut recevoir désormais plus de capitaux si le total PEA + PEA-PME reste inférieur à 225 000 euros (450 000 euros pour un couple).

Autre souplesse apportée : les rachats partiels avant 5 ans sont possibles et n'entraînent plus la clôture automatique du Plan. Des investissements ultérieurs restent possibles.

Dans l'optique de préparer sa retraite, comment s'en servir ?

Le PEA offre :







-  la possibilité d'une sortie en capital : plus-value exonérée, soumise aux Prélèvements sociaux,
-  la possibilité de sortir en rente viagère, imposable partiellement, selon l'âge du bénéficiaire.

L'assurance-vie : la solution d'épargne préférée des français...Outil d'épargne et de transmission, son intérêt reste indiscutable, même si le cumul de la garantie du capital et d'un rendement satisfaisant est désormais compliqué à obtenir.

La présentation de ce support d'investissement mériterait de longs développements.

Dans l'optique de préparer sa retraite, comment s'en servir ?

L'assurance-vie permet :

-  D'épargner régulièrement et/ou ponctuellement : investissement libre et modulable,
-  De désinvestir à tout moment : caractéristique de liquidité fondamentale, dès le lendemain de la souscription et non après 8 ans seulement comme beaucoup le croient : le délai de 8 ans correspond au délai d'obtention de la fiscalité la plus favorable sur les rachats,
-  De disposer au moment de la retraite d'un capital,
-  De percevoir les produits de ce capital pour compléter son train de vie dans des conditions fiscales favorables,
-  De consommer progressivement ce capital,
-  De convertir ce capital en investissement immobilier dégageant des revenus.

La problématique commune au PEA et à l'assurance-vie est : comment générer des produits ou plus-value sans prise de risque inconsidérée ? comment jauger sa prise de risque au regard des perspectives de gains et possibilités de pertes ?

Il n'y a pas de hasard, ce n'est pas la roulette russe...mais il peut y avoir des secousses ! Il faut donc gérer en ayant l'esprit clair.

En prenant du recul, la progression des marchés financiers traduit les perspectives de croissance des profits des entreprises constitutives de ce marché : les moteurs sont multiples : le progrès technique, l'accroissement de la productivité, le développement des marchés lié à la démographie par exemple, les taux de financement découlant des politiques monétaires.

L'histoire nous apprend que sur 30 ans (1989-2019), ce sont les placements actions qui sont les plus performants (plus-value + dividendes) par rapport à toutes les autres classes d'actif (immobilier à Paris, or, livrets, etc..). Ce constat s'est toujours appliqué, ce qui signifie que la croissance a toujours effacé les cycles de dépression sur un horizon long.

Commentaire « COVID » : face à cette crise sans précédent, quelles leçons tirer ? Comment orienter son épargne financière et mobilière ?

Tant qu'un vaccin n'aura pas été trouvé et administré massivement, il est peu probable que l'activité se normalise : le degré d'incertitude économique va rester élevé, malgré les supports budgétaires et monétaires colossaux mis en œuvre.

Les modes de vie et de consommation des populations, l'organisation de l'économie mondiale vont être (sont déjà) profondément bouleversés par cette crise. Ces bouleversements sont autant de pistes de réflexion pour orienter vos investissements.

Les fonds investissant dans des valeurs liées à la sécurité sanitaire, à l'impact environnemental, au réchauffement de la planète, aux énergies alternatives propres et renouvelables, aux

biotechnologies, à la santé, à la digitalisation, à la robotique, évoluent de façon favorable et positive depuis le début de l'année, quand les indices globaux accusent encore de lourdes pertes.

*Sur un autre plan, la prise en compte fortement croissante des critères **ESG (Environnement Sociaux et de Gouvernance)** dans la gestion des Fonds, la **labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable)** est en marche : de nombreuses études établissent une corrélation entre la prise en compte de ces considérations et la surperformance par rapport au marché global.*

CONCLUSION :

Dans ce monde qui se complexifie chaque jour et devient plus incertain, investir pour préparer sa retraite est une précaution qui paraît de nécessité absolue : quid de nos systèmes de retraite en péril et que nous ne parvenons pas à réformer ?

Il n'y a pas de solution miracle universelle : à chacun, en fonction de ses objectifs et de sa capacité à accepter des risques, de combiner les solutions : la diversification dilue les risques.

S'adressant à des pharmaciens, il est probablement assez parlant de souligner les risques de « l'automédication » et la nécessité d'être accompagné et conseillé par un professionnel de confiance qui saura toujours vous présenter une stratégie bénéfiques/risques.