



- COMMUNIQUE DE PRESSE -

Bois-Colombes, le 6 décembre 2007

Une étude d'Aviva Vie sur la préparation de la retraite Choisir entre l'immobilier locatif ou le PERP

Dans un contexte où la préparation de la retraite constitue l'une des préoccupations majeures des Français, une étude d'Aviva Vie apporte des réponses concrètes aux épargnants qui hésitent entre deux orientations profondément différentes : devenir titulaire d'un PERP ou investir en immobilier locatif de défiscalisation.

Cette étude permet d'établir les caractéristiques du profil « idéal » de l'épargnant qui, déjà propriétaire de sa résidence principale et titulaire d'un contrat d'assurance-vie, va faire le choix de chacune des deux formules.

Tout en présentant un certain nombre de points communs (la déduction du revenu imposable favorable aux T.M.I. élevées, revalorisation et pérennité des revenus, principe de taxation des compléments de revenus à la retraite), ces deux formules présentent également de nombreuses différences ayant trait au mode de constitution, à la taxation ISF ou au mode de transmission en cas de décès de l'investisseur.

Les prix de l'immobilier, facteur clef

La plus marquante de ces différences concerne l'impact de l'économie d'impôt sur la rentabilité de l'investissement. En effet, l'étude d'Aviva Vie révèle que le facteur prépondérant de la rentabilité d'un investissement de type « Borloo populaire » réside dans l'évolution des prix de l'immobilier au cours des 15 années suivant l'opération et l'impact de celle-ci sur l'effet de levier du crédit. En prenant l'exemple d'un épargnant dont la T.M.I. serait de 30 % et ne disposerait pas d'autres revenus fonciers¹, seule une revalorisation de l'immobilier d'au moins 2,5 % par an permettrait d'obtenir un taux de rendement proche de celui d'un PERP, soit 4,42 % contre 4,53 %. Dans l'hypothèse d'une stagnation des prix de l'immobilier, le rendement de l'investissement Borloo de ce même épargnant serait négatif, l'économie d'impôt étant entièrement absorbée par l'écart entre le taux de rendement et le taux de financement.

Compte tenu de ces éléments de comparaison, le profil idéal de l'investisseur en immobilier locatif de défiscalisation (De Robien « recentré » ou Borloo populaire) correspond à celui d'un contribuable à T.M.I. durablement élevé, disposant de revenus réguliers et recherchant un complément de revenus pour les dépenses accessoires. Il fait ainsi le choix de miser sur une hausse de l'immobilier sur le long terme et d'accepter de prendre le risque d'un investissement avec effet de levier. Il doit accepter les contraintes inhérentes à l'immobilier, telles que les absences de revenus liées aux vacances de locataires ou à la réalisation de travaux.

De son côté le profil de l'épargnant qui opte pour le PERP pour préparer sa retraite est celui d'un contribuable à T.M.I. élevée et disposant de revenus réguliers ou fluctuants. Son premier objectif consiste à préparer sa retraite en obtenant un complément de revenus pour les dépenses indispensables, l'objectif de transmission étant secondaire. Cela le conduit à accepter le blocage de son épargne jusqu'à la retraite ainsi qu'une sortie en rente, afin d'avoir la certitude de combler un déficit de revenu.

C'est bien en fonction de l'ensemble de ces paramètres que l'épargnant devra effectuer son choix. Un choix souvent complexe pour lequel il a besoin d'être guidé et de bénéficier d'un conseiller professionnel.

C'est tout le sens de la démarche de Bon Conseil d'Aviva : une véritable politique d'accompagnement du client sur le long terme. Cette stratégie du bon conseil consiste à aider tous les clients à déterminer la meilleure allocation d'actifs en fonction de leur situation et à s'assurer de la bonne définition de la clause bénéficiaire, un élément fondamental de l'assurance vie. Cette double analyse systématique permet de proposer au client une allocation d'actif en adéquation avec ses objectifs et son profil d'épargnant.

(1) Hypothèses retenues dans cet exemple :

- Acquisition Borloo : 178933 € dont 2,5 % de frais d'acquisition
- Loyer Brut : 3,7 % avec revalorisation de 1 % par an
- Assurances et charges locatives : 12 %
- Impôt foncier : un mois de loyer
- Prêt in fine sur 15 ans : 173.983 € au taux fixe de 4,70 %
- Revalorisation de l'assurance vie : 0 %
- PERP : investissement de 3000 € pendant 15 ans avec 0 % de rendement.

A propos d'Aviva

Aviva est le premier assureur vie et épargne retraite en Europe et détient des positions fortes sur d'autres marchés dans le monde. Aviva était le 5^e assureur mondial sur la base des primes brutes d'assurance au 31 décembre 2006. Aviva exerce trois métiers principaux, l'assurance vie et l'épargne à long terme, la gestion d'actifs et l'assurance dommages, avec un chiffre d'affaires de 61,9 milliards d'€ et 543 milliards d'€ d'actifs sous gestion au 31 décembre 2006.

Avec plus de 150 ans d'expérience en France, Aviva se positionne parmi les 10 premiers acteurs du marché de l'assurance. Aviva France se distingue par un modèle de multidistribution équilibré qui a fait ses preuves : 875 agents généraux, 1800 collaborateurs d'agences, 400 conseillers vie, plus de 1000 courtiers, des partenaires (Union Financière en France et Médéric). Aviva France compte également des partenaires tels que l'AFER, première association d'épargnants de France, et le Groupe Crédit du Nord. Spécialiste des unités de compte, Aviva est reconnu pour la performance de ses fonds à long terme et son engagement renforcé auprès des clients à travers sa démarche de Bon conseil. Aviva emploie plus 3200 collaborateurs. Au 31 décembre 2006, Aviva France a enregistré un chiffre d'affaires consolidé de 6,4 milliards d'€, un résultat d'exploitation consolidé de 689 millions d'€ (base valeur intrinsèque - Normes EEV/IFRS) et gèrait 72,9 milliards d'€ d'actifs.

Contacts Presse :

Aviva Vie

David Chenu

Tél. : 01 76 62 67 92 - Email : david_chenu@aviva.fr

HDL Communication

Cyril Chassaing

Tél. : 01 58 65 00 77 - Email : cchassaing@hdlcom.com