

**SPECIAL PLACEMENTS****DE 30 À 60 ANS, LES STRATÉGIES GAGNANTES**

# Boostez votre patrimoine à tout âge



**L'achat à crédit** de sa résidence principale permet d'économiser un loyer versé en pure perte. Il faut y penser dès que possible.

*La situation de chacun, financière, professionnelle ou personnelle, varie selon les périodes de la vie. Nos conseils pour bâtir son patrimoine, âge par âge.*

**A 30 ANS**

## Le crédit immobilier comme tremplin

**P**ar où commencer en début de vie active ? Mieux vaut d'abord mettre de côté 6 à 10 mois de revenus dans des produits d'épargne de précaution (Livrets A et B, Codevi, plan et compte épargne logement, super livret, etc.). Ensuite, il faudra penser à devenir propriétaire de sa résidence principale. C'est

même la première pierre à poser pour se constituer un patrimoine, en optant pour le crédit. « Souscrire un prêt pour payer sa résidence principale constitue une sorte d'épargne forcée, une discipline que l'on ne s'imposerait pas pour un autre placement », explique Philippe Nizou, conseiller en gestion de patrimoine au sein du réseau Fiducée. Attention avant de de-

mander un crédit à la banque, il faut être en mesure d'autofinancer les « frais de notaires » et disposer d'un apport personnel d'au moins 10 %.

Une fois cet achat réalisé, il reste un reliquat d'épargne ? Alors cap sur la Bourse ! « A 30 ans, on dispose de temps, c'est un luxe en matière de placement. Il est donc judicieux de miser sur des supports dynamiques comme les actions. Ces titres sont certes volatils à court terme mais sur une longue période, ils offrent toujours les meilleures performances, loin devant tous les autres produits », assure Olivier Farouz, chez Arca Patrimoine.

**Profiter du coup de pouce de l'épargne salariale**

Pour ceux qui aiment gérer en « solo » leur portefeuille, la Bourse en direct constitue une solution évidente. Pour d'autres plus frileux, d'autres pistes existent comme l'achat de parts d'OPCVM ou l'ouverture d'enveloppes fiscales telles que le plan d'épargne en actions (PEA) ou le contrat d'assurance-vie. Après 5 ans de blocage des fonds pour le PEA, et 8 ans pour l'assurance-vie, les plus-values obtenues ne sont pas taxées. « A la trentaine, il faut commencer à consacrer une petite somme, même 50 € par mois, pour la préparation de la retraite », conseille Hervé de La Tour d'Artaise, chez A2PF. Plus on commence tôt, moins l'effort financier sera violent (cf. tableau p. 122).

Si l'occasion se présente, il faut jouer la carte de l'épargne salariale. Les instruments mis à disposition des salariés par l'entreprise sont variés : cela va du plan d'épargne d'entreprise (PEE) au plan d'épargne interentreprises (PEI) ou au Perco, en passant par l'achat à prix cadeau de parts de votre société ou de stock-options. L'entreprise dope également l'épargne salariale en y versant intéressement, participation aux bénéfices ou encore un abondement. **ANNA HAGÈGE**

### “La pierre baisse, je vais acheter un appartement”

**D**epuis mon entrée dans la vie active, je suis conscient de ne devoir compter que sur moi-même pour financer ma retraite. J'ai commencé par acheter ma résidence principale. Grâce à sa revente, trois ans plus tard, j'ai empoché une plus-value de 75 %. Je pensais réutiliser cette somme pour acheter un autre

bien dans la foulée, mais les prix étaient trop élevés. Du coup, j'ai loué un appartement et placé le produit de la vente de mon bien dans un contrat d'assurance-vie sécuritaire. Mais j'ai bon espoir de redevenir propriétaire de ma résidence principale, car les prix de l'immobilier commencent à baisser ! » X.D., 32 ans, avocat à Lyon.

A 40 ANS

# C'est le moment de s'y mettre !

L'épargne des quinquas doit être investie dans plusieurs directions, d'abord pour financer les études supérieures des enfants, mais aussi pour préparer la retraite qui est encore lointaine.

**A** la quarantaine, l'épargne est souvent un sujet délicat car les dépenses sont importantes : il faut rembourser un crédit immobilier, régler les assurances prévoyances (décès, santé, etc.), financer l'éducation des enfants, verser une éventuelle pension alimentaire, sans parler des impôts de plus en plus lourds. Une fois tout payé, il reste peu à épargner pour la lointaine retraite ! Et pourtant, c'est le bon moment pour agir.

Vous n'êtes toujours pas propriétaire de votre toit ? A moins d'avoir de bonnes raisons (logement de fonction, mutations à répétition, expatriation, etc.), c'est le moment de le devenir ! Il reste suffisamment d'années pour prendre un long crédit avec des mensualités supportables. Dans plus de 20 ans, au moment de la retraite, cet emprunt sera remboursé, et ce sera une grosse dépense en moins. Ceux qui ne peuvent acheter leur résidence principale en raison de prix trop élevés peuvent toutefois réaliser un petit investissement locatif. **« Ce sera au moins**

**une façon de mettre un pied dans l'immobilier quitte à collectionner les biens les uns après les autres », précise Hervé de la Tour d'Artaise, président fondateur d'AP2F. C'est déjà une façon de se constituer un patrimoine capable de générer des revenus complémentaires pour la retraite.**

## Jouer la diversification

L'épargne peut aussi passer par la souscription d'enveloppes fiscales, qui s'apparentent à des tirelires. **« Même si la somme est au départ symbolique, prenez date en souscrivant un PEA ou un contrat d'assurance-vie. Ce dernier doit de préférence être souscrit avant la cinquantaine, afin de profiter des sorties défiscalisées, cinq à huit ans plus tard, soit à 55 et 58 ans pour une ouverture à 50 ans par exemple »,** insiste Eric Agueh. **« En matière d'assurance-vie, privilégiez un contrat doté d'une architecture ouverte permettant la multi-gestion et donc l'accès aux gestionnaires performants »,** soulignent les spécialistes du patrimoine. Gardez une préférence pour les actions. **« Vous disposez de suffisamment de temps pour privilégier les titres cotés, car sur 20 ans leur rendement est attrayant, mais n'oubliez pas dans le même temps de ne pas mettre tous vos œufs dans le même panier et de jouer la diversification en intégrant un zeste de supports équilibrés et sécuritaires »,** estime David Collet, conseiller en gestion de patrimoine chez Fip Patrimoine à Orléans.

Pour des petits montants investis, les fonds profilés dynamiques offrent un pilotage automatique du portefeuille selon le niveau de risque. Pour un encours de 15 000 € et plus, il est possible de faire gérer ses titres de façon plus active, soit par un conseiller en gestion de patrimoine indépendant, soit dans une banque privée (à partir de 100 000 €).



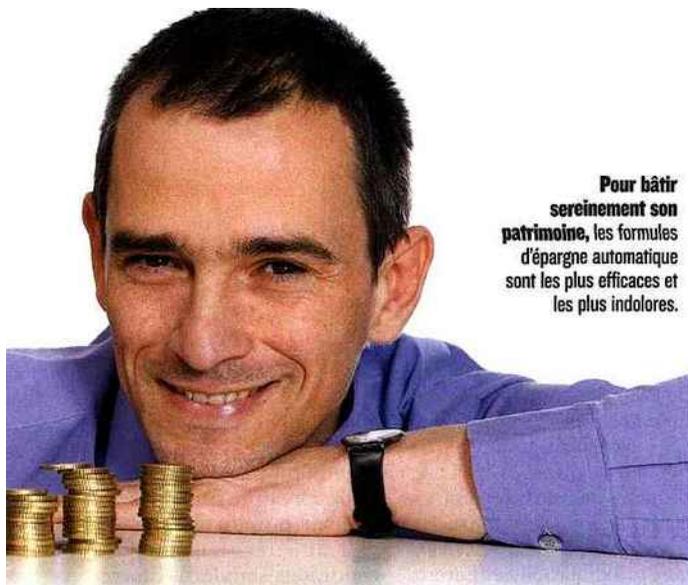
**« Pour les épargnants dynamiques ayant l'esprit entrepreneurial, l'investissement en direct dans le capital de PME s'avère être intéressant. Cette incursion peut aussi se réaliser à travers l'achat de parts dans des FCPR, des fonds régionaux ou via des mandats de gestion »,** indique David Collet.

Un autre objectif à garder en ligne de mire ? Le financement d'ici à 10 ans des études des enfants. Leur formation supérieure en France comme à l'étranger devient de plus en plus coûteuse. Aussi faut-il penser à épargner avant, pour être prêt à les aider au bon moment. Faire le plein des traditionnels livrets A, B, Jeune ou LEP est une stratégie simple et sécuritaire, mais elle offre un rendement faible. Pour mieux faire fructifier son argent avec un horizon de 8 à 10 ans, l'assurance-vie s'avère un meilleur véhicule. Une telle enveloppe peut être consacrée **« pour les enfants »**. Au terme des 8 ans, par simple retrait, ce produit pourra répondre à des besoins d'argent réguliers ou ponctuels. Pour se forcer à épargner, le versement automatique s'avère une formule efficace et indolore.

### L'EFFORT D'ÉPARGNE POUR PRÉPARER SA RETRAITE

Age (temps de cotisation avant la retraite à 67 ans)	1 000 € de revenu mensuel à couvrir		2 000 € de revenu mensuel à couvrir		3 000 € de revenu mensuel à couvrir	
	3%	5%	3%	5%	3%	5%
30 ans (37 ans)	422 €	267 €	843 €	534 €	1 265 €	801 €
40 ans (27 ans)	687 €	500 €	1 373 €	1 000 €	2 062 €	1 501 €
50 ans (17 ans)	1 288 €	1 066 €	2 575 €	2 131 €	3 867 €	3 200 €
60 ans (7 ans)	3 665 €	3 405 €	7 331 €	6 809 €	11 007 €	10 224 €

Grille de lecture : pour disposer à la retraite (67 ans) de 1 000 €/mois, il faudra dès 30 ans placer 422 €/mois et rémunérer cette épargne 3% pendant 37 ans.



**Pour bâtir sereinement son patrimoine**, les formules d'épargne automatique sont les plus efficaces et les plus indolores.

GETTY IMAGES

### 🌿 **L'heure d'un premier bilan**

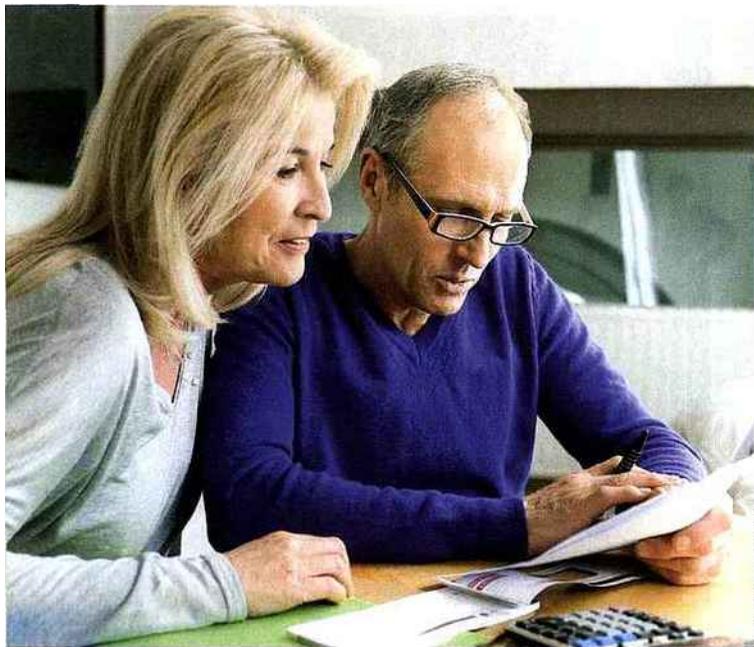
Si le taux d'endettement le permet encore, pourquoi ne pas réaliser un investissement locatif dans le neuf? « Cela permet de faire d'une pierre trois coups. D'abord, de bénéficier de l'effet de le-

*vier du crédit qui permet de financer une opération avec une mise minimale, voire nulle. Ensuite, de payer moins d'impôts grâce à au régime de LMNP dans une résidence services. Enfin, de se constituer un patrimoine pour se préparer pour le futur des compléments de revenus grâce aux loyers », énumère Olivier Dacquin, directeur du développement commercial du marketing de Banque Patrimoine & Immobilier. Vers 40 ans, il est aussi fortement conseillé de faire réaliser un bilan patrimonial. Ce « check-up » complet permettra de faire un bilan de vos avoirs, de votre situation personnelle et professionnelle (évolution de carrière, épargne salariale, parts de sociétés, etc.). Cette étape est importante pour définir les besoins futurs. « Ce moment donne l'occasion de faire le ménage dans les produits financiers qui se sont empilés au fil des ans. Il faut s'assurer qu'ils sont toujours utiles, réaliser si nécessaire des arbitrages », souligne Philippe Nizou, conseiller en gestion de patrimoine dans le réseau Fiducée.*

## “J’ai réalisé mon premier investissement locatif pour défiscaliser”

**A** 40 ans, j'ai divorcé, revendu ma résidence principale et connu une forte augmentation de salaire. Résultat, ma fiscalité s'est alourdie. Du coup, j'ai réalisé mon 1<sup>er</sup> investissement locatif pour défiscaliser. J'ai alors acheté en loi Pons un appartement de 150 000 € dans les Dom-Tom. En 2003, j'ai réalisé une 2<sup>e</sup> opération immobilière à Paris avec le régime de loueur de meublé professionnel (LMP) pour des raisons fiscales, de retraite et de succession. Je finance actuellement cette acquisition de 470 000 € avec un crédit in fine couple à un contrat d'assurance-vie. Je dispose aussi de deux contrats d'assurance-vie, d'un PEA, d'une participation chez mon ex-employeur, d'un compte titres et d'un super-livret d'épargne. »  
G. N., consultant informatique à Fontainebleau.

Aucune disposition n'a été encore prise pour la retraite ? Pas de panique, il n'est pas trop tard mais il n'y a pas non plus de temps à perdre. A une vingtaine d'années de l'échéance, l'éventail des placements est encore assez large pour muscler votre patrimoine. « Il faut désormais fournir un effort d'épargne plus important qu'à la trentaine et surtout s'y tenir sur toute la durée », résume Eric Agueh. ❖ ANNA HAGÈGE



**Les quinquagénaires savent ce qu'ils veulent,** ils ont identifié leurs priorités et entendent mettre leur patrimoine au service de leurs objectifs.

**A 50 ANS**

## Redoublez d'efforts

*Il est encore temps d'emprunter à des taux attractifs. Beaucoup de quinquas en profitent pour donner un nouvel élan à leur patrimoine.*

C'est le moment ou jamais de mettre les bouchées doubles afin de donner un nouvel élan à son patrimoine. La dizaine d'années de vie active qui reste doit être utilisée efficacement. Alors pour ceux qui en ont les moyens, il faut intensifier l'effort d'épargne. « **A une quinzaine d'années de la retraite, il est encore temps d'ajuster, voire d'élaborer des stratégies ou encore de les optimiser** », rassure Hervé de La Tour d'Artaise chez A2PF.

« *A cet âge, la visibilité des revenus et de l'évolution de carrière sont bonnes. Souvent, la capacité d'épargne est élevée car les revenus sont quasiment au pic* », précise Eric Haguët chez Thésaurus. C'est aussi là que la fiscalité peut basculer et s'alourdir. A la cinquantaine, certains devien-

nent taxables à l'ISF à la suite d'un héritage, de la valorisation d'un patrimoine immobilier ou de la conjonction de ces deux événements.

De quelles marges de manœuvre dispose-t-on à près de quinze ans de la fin de la vie active ? « *Bien qu'il faille commencer à devenir plus prudent et sécuritaire* », indique Olivier Farouz, directeur général d'Arca Patrimoine, les options sont nombreuses.

Il est possible de majorer des versements sur des produits financiers déjà existants, de racheter des trimestres pour doper une future retraite ou encore d'abandonner l'assurance prévoyance pour remplir une assurance-vie en euros. L'effort financier à fournir est certes plus important, mais, pour peu que le crédit immobilier se termine ou que les enfants ne soient plus à charge, c'est financièrement jouable.

### **Vignobles, forêts, immobilier... l'âge des plaisirs**

Beaucoup de conseillers en gestion de patrimoine privilégient à cet âge l'assurance-vie. « *Avec ses sorties en capital et en rente, elle permet de se préparer des revenus complémentaires et offre aussi un bon outil de transmission* », rappelle Olivier Farouz.

Disposer de trois ou quatre contrats permet de jouer sur des anciennetés fiscales, des rendements et des degrés de souplesse différents. Sans pour autant en arriver à les collec-

tionner. A moins d'être un épargnant averti, le suivi des actifs peut devenir complexe.

Aujourd'hui, à 50 ans, on est encore jeune, la vie active est encore longue et les projets ne manquent pas. La cinquantaine constitue d'ailleurs un moment propice pour bénéficier une dernière fois des conditions standards du crédit. Beaucoup de quinquas en profitent pour bénéficier de l'effet de levier du crédit en s'endettant dans des conditions avantageuses et en réalisant une opération immobilière avec au moins quinze ans devant eux.

Cette période de la vie doit aussi être mise à profit pour réfléchir à la protection du conjoint et aménager, si besoin, le régime matrimonial. Mais pour de plus en plus de quinquagénaires, l'heure est aussi à profiter de ce que l'on a acquis. En ouvrant une nouvelle page. « *De plus en plus de quinquas apprécient aujourd'hui de concilier des investissements utiles et plaisir* », relève David Collet. Ils diversifient leur patrimoine dans des œuvres d'art, des vignes, des terres agricoles ou des forêts en fonction de leurs goûts. « *Pour investir dans le vignoble, il faut être prêt à y consacrer du temps* », soulignent toutefois les spécialistes d'Agrifrance, la filiale de BNP Paribas spécialisée dans le foncier rural, qui accompagne les clients de la banque dans ces investissements atypiques. **A. H.**

## “ Je suis devenue imposable à l'ISF après un héritage ”

**J'**ai commencé à penser à ma retraite il y a quatre ans, au décès de ma mère. J'ai alors hérité une somme importante. J'ai décidé de préserver ce patrimoine et de le faire fructifier pour ma retraite mais aussi pour l'avenir de ma fille. Après cet héritage, je suis devenue imposable à l'ISF. Pour défiscaliser, j'ai investi dans cinq appartements en Guadeloupe

avec le statut de loueur de meublé professionnel (LMP). Grâce à cette opération immobilière, je paie moins d'impôts et me prépare un complément de revenus pour ma retraite. Une fois mon crédit remboursé, je toucherai à la retraite 29 000 € de loyers annuels, soit 2 400 € par mois. »

C.C. 55 ans, vit de ses rentes à Lille.



**Plus on vieillit, plus les assurances emprunteurs sont chères. Passé 60 ans, le coût du crédit devient prohibitif.**

soixantaine que beaucoup de Français commencent à réfléchir à la transmission de leur patrimoine à leurs enfants

### Premières réflexions autour de la transmission

Près de 60% des donations sont faites par des personnes âgées de 55 à 74 ans. Qui sont les bénéficiaires? Sans surprise, les enfants. Ils représentent 96 % des bénéficiaires. « Aux clients sexagénaires qui nous consultent pour la gestion de leur patrimoine, nous soulignons l'importance et les avantages d'une transmission préparée. Et aux personnes plus âgées, nous parlons des nouvelles modalités qui permettent de transmettre sur plusieurs générations, explique Fabrice Luzu, notaire, président d'une commission du prochain congrès des notaires de septembre centré sur la transmission du patrimoine. *Selon les cas, le sujet est plus ou moins difficile à aborder, car il nous renvoie à la question de notre propre disparition. Mais il faut surmonter les tabous.* »

Les moyens de transmettre un patrimoine à moindre coût sont nombreux, il serait dommage de ne pas les utiliser. Pour les biens immobiliers, il est possible de vendre un ou plusieurs de ses biens à une société civile immobilière (SCI) familiale. Ensuite, la nue-propriété des parts est donnée aux enfants, le parent conservant l'usufruit de son vivant.

Les chefs d'entreprise ont tout intérêt à bien préparer leur succession. « Il est possible de transmettre une entreprise familiale dans de bonnes conditions avec un coût fiscal très réduit si le donateur a moins de 70 ans et si on met en place un pacte Dutreil », rappelle Jean-Marie Turquais, chez Société générale private banking France. La banque vient d'ailleurs de mettre en place une structure destinée aux familles entrepreneuriales.

■ A. H. E. T. C. P.

## A 60 ANS

# Derniers ajustements avant le jour J

*Sécuriser ses avoirs, réorganiser son patrimoine pour le rendre plus liquide... La retraite approche, plus de temps à perdre.*

**L**e départ à la retraite approche. Il est hélas trop tard pour ceux qui n'ont rien fait pour faire fructifier leur patrimoine en prévision de cette échéance. A cette période de la vie active, le chiffrage de la retraite devient quasi définitif. Ces informations sont précieuses, d'ailleurs, pour procéder à des ajustements. « A moins de dix ans de la fin de la vie active, il faut mettre son patrimoine à l'abri pour qu'il serve des revenus réguliers pendant dix, vingt, trente ans ou plus », prévient Olivier Farouz, chez Arca Patrimoine. C'est aussi le moment de combiner les produits qui offrent une sortie en capital et en rente viagère. La première solution permet de continuer à faire prospé-

rer ses avoirs avec la possibilité de piocher à tout moment. La seconde offre la possibilité de percevoir, à vie, des revenus.

Mieux vaut faire une croix sur l'immobilier à crédit car, après 60 ans, les assurances emprunteur deviennent hors de prix. Seules parades possibles : acheter comptant ou nantir un contrat d'assurance-vie bien garni. Cela peut permettre de financer une ultime opération immobilière, par exemple de revendre un pavillon ou un appartement familial devenu trop grand ou trop isolé pour acheter une autre habitation plus confortable, proche des services (commerces, soins de santé, etc.).

C'est aussi autour de la

## “Des revenus complémentaires bien utiles”

**M**on activité professionnelle m'a permis de me rendre compte jeune qu'il fallait que je prépare seul ma retraite. Dans les années 80, j'ai réalisé deux opérations immobilières en Malraux. J'ai également cotisé un contrat article 83. Aujourd'hui, je vis correctement avec ma retraite, mais je touche, en plus, des loyers d'une ferme,

de terres agricoles et d'un appartement. L'essentiel de mon patrimoine est composé de ma société d'expertise comptable, que je viens de céder. J'ai placé cette somme dans un contrat d'assurance-vie dans une optique de transmission à mes enfants. »

G.D., 65 ans, expert-comptable en semi-retraite à Nice.