

Les comptes d'une famille

TOUS LES MOIS, UN BUDGET PASSÉ AU CRIBLE
 ET NOS CONSEILS D'ÉPARGNE PERSONNALISÉS

Profiter des taux bas en visant l'achat de SCPI

Un patrimoine étoffé, des liquidités en pagaille, sans oublier une capacité d'emprunt élevée... Seules les SCPI font défaut à ce trentenaire, soucieux de préparer sa retraite.

Voilà un profil que tout banquier aimerait avoir à son tableau de chasse : à 31 ans, Olivier Lechat affiche non seulement un endettement nul (il est déjà pleinement propriétaire de sa résidence principale et d'un bien locatif reçu en héritage), mais il détient aussi 145 000 euros de liquidités. Ce qui n'a pas empêché son conseiller du Crédit agricole de bâcler le travail, en lui suggérant un compte sur livret et une assurance vie maison ayant pour point commun de ne presque rien rapporter, à 0,15% pour le premier et à 1,80%, en 2015, pour le fonds euros de la seconde. Première mesure que ce sommelier d'un restaurant étoilé


OLIVIER LECHAT,
 31 ANS, sommelier
 à Clermont-Ferrand.

SES REVENUS NETS	
Salaire d'Olivier	16 700 €/an
Revenus locatifs	7 080 €/an
TOTAL	23 780 €/an
SES DÉPENSES	
Echéance de crédit immobilier (résidence principale)	0 €/mois
Autre échéance de crédit immobilier (investissement locatif)	0 €/mois
Impôt sur le revenu	1 500 €/an
Impôts locaux	2 200 €/an
Charges de copropriété	2 600 €/an
Electricité, eau, chauffage	1 200 €/an
Assurances (habitation, automobile, etc.)	400 €/an
Nourriture, habillement, transports	500 €/mois
Loisirs et vacances	1 500 €/an
Autres dépenses	500 €/an
Capacité d'épargne régulière	650 €/mois
TOTAL	23 700 €/an



pourra prendre : ouvrir deux contrats bien conçus, au fonds euros allant puiser un surcroît de gain en Bourse et donc susceptible de résister à la baisse de rendement. C'est le cas de Private Vie, de Nortia (avec EuroSélection, 2,81% servis au titre de 2015), et de Target+, de Primonial (avec le fonds Target Sécurité Euro, 4,95% de performance reconstituée pour 2015). Ensuite, Olivier pourra mettre à profit sa capacité d'emprunt pour viser un achat à crédit de 200 000 euros de SCPI. «L'opération lui permettra d'alléger l'imposition des revenus perçus, grâce à la déductibilité des intérêts du prêt», rappelle Guillaume Lucchini, fondateur du cabinet de gestion Scala Patrimoine. Grâce à la chute des

taux, et en s'engageant à devenir client de la banque prêteuse, il pourra espérer décrocher un financement à 1,80% sur vingt ans, soit un peu plus que pour l'achat d'une résidence principale. Si rien ne l'empêche de diversifier la mise sur plusieurs fonds, gare toutefois aux excès. «A chaque SCPI financée correspond une ligne de crédit distincte, et donc autant de frais de dossier à prévoir», explique Guillaume Lucchini. Notre trentenaire pourra se contenter de deux produits, comme PFO2 (5,01% de rendement en 2015) et, au choix, Patrimmo Commerce ou Primovie (5% en 2015). Gain attendu après vingt ans, coût de l'emprunt déduit des revenus locatifs : près de 90 000 euros, dans l'hypothèse

d'une stabilité de la valeur des SCPI. Enfin, Olivier devra réparer une grossière erreur, consistant à ne jouer en Bourse que par le biais de comptes-titres. Alors que via un PEA, et à condition de n'effectuer aucun retrait les cinq premières années, gains comme dividendes sont exonérés d'impôts. Le transfert de titres vers un PEA étant interdit, il devra du coup se résoudre à céder son portefeuille, actuellement en moins-value, pour le racheter aussitôt. «A - 15%, il n'est plus très loin de ses cours d'achat», rassure Pierre-Olivier Mourier, directeur de la gestion sous mandat chez Vega IM. 

Pour participer à cette rubrique de **Capital**, envoyez un e-mail à comptesfamille@prismamedia.com

NOS CINQ PRÉCONISATIONS POUR LES PLACEMENTS DU FOYER

1. UN BIEN À LOUER EN MEUBLÉ

Certes, cet appartement reçu en héritage affiche un rendement brut de 5%. Mais en le basculant en location meublée, Olivier pourra facturer un loyer de 15 à 30% plus élevé et doper de 1 point cette rentabilité. Il devra pour cela obtenir l'accord de sa copropriété et changer l'affectation du bail d'habitation.

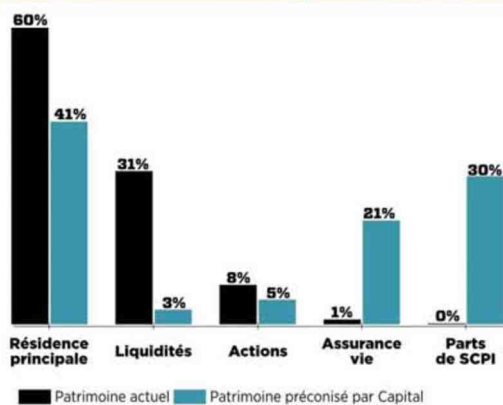
2. UN PERP ENCORE INUTILE

Mauvaise idée que celle d'Olivier d'ouvrir un Perp : cela ne raboterait son impôt qu'à hauteur de 14% des primes (sa tranche marginale d'imposition). Pas sûr, de plus, qu'il puisse ensuite profiter du déblocage anticipé des «petits» Perp, inférieurs à 2 000 euros. En cours de vote, cette option serait réservée à ceux ayant gagné moins de 25 155 euros en 2016.

3. DES LIQUIDITÉS À INVESTIR

Cette épargne pourra être placée sur les contrats Private Vie de Nortia, et Target+ de Primonial : en plus de nombreux fonds risqués, ils proposent un fonds euros cherchant un surcroît de gain en Bourse. Avec de bonnes années (4,95% de performance en 2015 pour Target+), et de moins bonnes (2,81% pour Private Vie).

SON PATRIMOINE	
Résidence principale (75 m ² à Clermont-Ferrand)	140 000 €
Investissement locatif (73 m ² à Clermont-Ferrand)	140 000 €
Assurance vie (Boursorama Vie, mandat gestion équilibrée)	1 000 €
Assurance vie (Predissime 9, Crédit agricole)	2 562 €
Plan d'épargne retraite populaire (Perp)	0 €
Compte sur livret Crédit agricole, Livret A, LDD et LEP	125 974 €
CEL et PEL	19 751 €
Compte-titres dédié aux valeurs françaises de rendement	7 701 €
Trois autres comptes-titres	26 577 €
Tontine (Le Conservateur)	3 000 €
TOTAL	466 565 €



Composition du compte-titres	Cours* (prix d'achat)	Gains ou pertes latents
Valeurs financières (Axa, Crédit agricole)	1 370 € (1 617 €)	-15,3%
Valeurs énergétiques (Rubis, Suez, Total)	2 432 € (2 813 €)	-13,5%
Valeurs télécoms (M6, Vivendi, Lagardère)	2 260 € (2 817 €)	-19,8%
Autres valeurs (Sanofi, Accor)	1 639 € (1 853 €)	-11,5%
Total	7 701 € (9 100 €)	-15,40%

* Cours et gains ou pertes latents arrêtés au 16.6.2016.

4. PRIVILÉGIER LE PEA

Pour détenir ces grandes valeurs françaises, Olivier devra préférer un plan d'épargne en actions, où gains et dividendes sont défiscalisés après cinq ans. Mais comme le transfert de titres vers un PEA est interdit, il devra revendre ces lignes, pour les racheter aussitôt. Ce qui ne devrait pas l'empêcher, malgré la perte latente de 15%, de vite revenir à meilleure fortune.

5. UN PRODUIT RETRAITE ORIGINAL

Cette tontine permet de faire fructifier un capital (bloqué) en immobilier comme en Bourse, durant vingt ans. A la sortie, les gains sont partagés entre survivants et imposés comme une assurance vie. Impossible d'en prédire la performance, mais celles lancées en 2000 ont rapporté près de 90%, inflation déduite!

Pour bien gérer votre argent au quotidien, retrouvez notre rubrique Finances perso sur **Capital.fr**

AOÛT 2016 • CAPITAL 105