

“Comment mettre mes biens au service de ma future retraite ?”

Le Revenu conseille William, contrôleur de gestion

La moitié du patrimoine de William est investi en actions. À 56 ans, c'est trop. Pour assurer ses vieux jours et préparer la transmission de ses biens à ses sœurs, neveux et nièces, une nouvelle répartition s'impose.

Le week-end, il aime chiner aux puces de Vanves ou de Saint-Ouen. Notre lecteur francilien s'intéresse à tout, de la peinture classique à la sculpture contemporaine. Mais ce que William recherche avant tout, ce sont les objets de la guerre de 14-18 qui compléteront la collection de médailles et de costumes de son père, un ancien d'Indochine. Il aime non seulement les objets d'art mais aussi le sport. Entre midi et quatorze heures, il joue au squash et, chaque semaine, nage au moins six kilomètres. Mais ce qu'il apprécie surtout, c'est de partager de bons moments avec ses amis. Sa bonne humeur communicative a poussé ses proches à le choisir six fois comme parrain de leurs

enfants. Peut-être aussi parce que son parcours professionnel sans faute et son aisance financière rassurent.

À la différence de la plupart des lecteurs qui participent à la rubrique « Les finances d'une famille », le goût de William pour la gestion de son argent est **plutôt récent**. Expatrié dans le secteur parapétrolier jusqu'à la fin des années quatre-vingt-dix, ce contrôleur de gestion a toujours épargné, parfois même l'intégralité de son salaire quand il était nourri, logé, blanchi, comme en Angola. Mais il avait alors d'autres priorités en tête : s'amuser, découvrir de nouvelles cultures. **Pour les placements**, il faisait confiance à sa banque. Jusqu'au jour où il a décidé de prendre ses affaires en main. Bravo ! Les nombreux cour-



**William a la main verte.
Il aime cultiver et
bouturer ses plantes.**

tranquille dans son appartement de l'ouest parisien et des voyages au long cours à l'étranger. À condition de prendre rapidement certaines décisions.

Il a investi dans la pierre pour défiscaliser

Détaillons son patrimoine. Bien entendu, il est propriétaire de son logement. Un deux pièces totalement rénové en rez-de-jardin dans une résidence de standing des années soixante-dix. Son principal atout est d'être situé à moins de dix minutes en voiture de son travail. Il est aussi propriétaire de biens locatifs : un deux pièces à Corbeil-Essonnes (91) acheté en loi Robien en 2003, dont il est satisfait, et un autre deux pièces en ZRR (zone de revitalisation rurale) près du parc d'attractions Vulcania, qui lui donne du fil à retordre. L'exploitant est parti avec la caisse et les chances de retrouver sa mise de 65 000 euros sont minces.

Le reste de ses actifs se compose classiquement de livrets bancaires, d'un PEA, de trois contrats d'assurance vie et de deux PEE qui affichent 295 000 euros au compteur. Cadre dans des groupes rentables, William a toujours perçu des primes d'intéressement et de participation élevées. Nous estimons le total de ses actifs à plus d'un million d'euros. Quand on est parti de rien et qu'on

riers que vous nous envoyez le prouvent : les particuliers qui s'impliquent dans la gestion de leurs finances personnelles s'en sortent mieux que la moyenne. Ce qui ne veut pas dire faire tout soi-même. La consultation d'experts (notaires, avocats, fiscalistes...) est souvent nécessaire.

Réussir le virage de la retraite

William nous a contactés parce que, à 56 ans, la retraite approche à grands pas. Et il ne voudrait pas manquer ce virage. Contrôleur de gestion dans une multinationale, il espère pouvoir travailler jusqu'à 65 ans. Sa retraite estimée, sur la base de son dernier relevé de points Arrco et Agirc de

la Cnav, s'annonce avec 4 100 euros brut mensuels, loin de ses revenus actuels. Cela, avec des cotisations très pénalisantes. Il est inquiet pour le futur et conscient qu'il va devoir trouver d'autres occupations et moyens d'existence pour maintenir son train de vie.

Ses défis patrimoniaux sont aussi d'envergure. William voudrait optimiser sa facture fiscale, développer son patrimoine et préparer la transmission de ses biens à ses sœurs, neveux et nièces puisqu'il est célibataire et sans enfants. Pour apporter des réponses concrètes à ses préoccupations, nous avons analysé ses revenus, dépenses, actifs et dettes.

Il a les moyens de mener l'existence à laquelle il aspire : une vie



La résidence entourée d'espaces verts où habite William est à dix minutes de son travail.

a profité de la vie comme lui, à quelques années de la retraite, disposer de cette somme, est satisfaisant. Mais William peut mieux faire.

Première suggestion : se faire plaisir

Pourquoi ne pas s'agrandir et s'offrir la pièce de plus à laquelle il aspire ? D'autant que sa résidence vieillit et que les charges (plus de 300 euros par mois pour 65 mètres carrés, chauffage compris) ne cessent d'augmenter. William est sensible à nos arguments. En ajoutant la valeur de son appartement (250 000 euros) et l'épargne disponible ou mal rémunérée (350 000 euros), son apport serait de 600 000 euros. Auxquels il faut ajouter le crédit. À son âge et vu le niveau actuel des taux et sa capacité de remboursement, nous estimons qu'il pourrait emprunter 200 000 euros. Il disposerait donc de 800 000 euros. C'est peu ou prou le prix du bien convoité : un 90 mètres carrés neuf avec terrasse à un étage élevé dans l'ouest parisien, à condition d'éviter les communes les plus prisées de la première couronne. William a les moyens de s'agrandir. C'est à lui de définir ses priorités et de commencer ses recherches.

Deuxième suggestion : optimiser ses placements

William doit aussi améliorer la gestion de ses produits financiers. Il utilise les bonnes enveloppes (PEA, PEE, assurance vie) pour réduire l'impôt sur ses gains. Mais l'optimisation fiscale n'est pas tout. Il doit revoir la répartition de son épargne entre actions, obligations et produits de trésorerie. L'allocation d'actifs

est à l'origine de plus de 85% de la performance des portefeuilles, les 15% restants tenant au choix des supports d'investissement. William aime les actions, *Le Revenu* aussi. Mais 45% du patrimoine investis en Bourse à 56 ans, c'est trop. Surtout que William a beaucoup placé en fonds de fonds, aux performances souvent décevantes. Nous lui conseillons de les vendre et de se repositionner vers des fonds « purs » en actions, plus transparents. Autre suggestion : renforcer les placements à long terme sans risques. Pourquoi ne pas oser un fonds en euros de nouvelle génération, dont les rendements résistent bien, comme Sécurité Pierre Euro de Primonial (+ 4,05% en 2014), Suravenir Opportunités de Fortuneo (+ 3,85%) ou Elixence de Generali (+ 3,7%) ? Sachant que pour accéder à ces fonds, il devra investir 20 à 35% en fonds boursiers.

Troisième suggestion : anticiper la succession

Dernier dossier à traiter : la préparation de la succession. Si William ne prend aucune disposition particulière, la transmission de ses biens à ses sœurs, neveux et nièces pourrait être taxée jusqu'à 55% ! Sans enfants ni conjoint, il peut étudier trois pistes pour léguer son patrimoine en exonération partielle, voire totale, de droits : l'assurance vie, les donations et l'achat en commun d'un bien immobilier. Nous lui recommandons la première, la plus simple à mettre en œuvre, la moins contraignante, voire la plus efficace sur le plan fiscal. Nous attirons son attention sur la rédaction des clauses bénéficiaires. Il est préférable qu'il se fasse aider afin d'être certain que l'argent ira

Les comptes de William

Ses revenus annuels

| | |
|---------|----------|
| Salaire | 68 787 € |
| Loyers | 8 628 € |
| Total | 77 415 € |

Ses dépenses annuelles

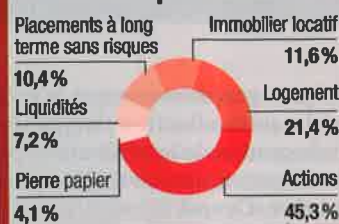
| | |
|------------------------------------|----------|
| Dépenses courantes | 30 268 € |
| Mensualités prêt habitat | 15 698 € |
| Impôt sur le revenu ⁽¹⁾ | 6 961 € |
| Impôts locaux | 3 285 € |
| Total | 56 212 € |

Sa capacité d'épargne annuelle : 21 203 €

Ses actifs et dettes

| | |
|---------------------------|-------------|
| Résidence principale | 250 000 € |
| Immobilier locatif | 135 000 € |
| Parts de SCPI | 47 854 € |
| Livret A | 19 587 € |
| LDD | 11 985 € |
| Livret fiscalisé | 51 879 € |
| Parts sociales | 14 658 € |
| PEA | 90 597 € |
| Assurance vie (contrat 1) | 10 175 € |
| Assurance vie (contrat 2) | 6 166 € |
| Assurance vie (contrat 3) | 87 548 € |
| PEP | 91 458 € |
| Perp | 54 258 € |
| PEE | 295 478 € |
| Dettes | - 121 985 € |
| Total | 1 044 658 € |

La répartition de son patrimoine



(1) Après défiscalisation (Perp, FCPI, Sofica, dons aux œuvres...).

aux personnes de son choix. S'il destine à ses sœurs des contrats dont les compositions ne sont pas strictement identiques, le capital de chacune risque d'être différent à son décès... L'assurance vie est un excellent placement, mais dont la complexité impose des précautions. William remercie *Le Revenu* de ses préconisations. ■ CHRISTIAN FONTAINE