

INVESTIR À TOUT ÂGE

Quels réflexes **adopter**
pour commencer à épargner ?

Pourquoi **réaliser**
un investissement immobilier ?

Comment bien **transmettre**
son patrimoine ?



PRIMONIAL

creative investments



Agir sur votre épargne pour préparer votre futur

En 2021, l'épargne des ménages français s'est élevée, selon la Banque de France, à 293 milliards d'euros, soit près de 21% de leur revenu disponible. Pour comparaison, ce taux n'était « que » de 15 % en 2019. Ce nouveau record s'explique par la crise sanitaire qui a d'un côté, limité la consommation, et de l'autre, incité à l'épargne de précaution. Ces chiffres hors norme montrent bien que l'épargne n'est pas réservée qu'aux experts ou aux grandes fortunes.

Pourtant, l'épargne demeure encore un sujet tabou et les épargnants sont encore trop nombreux à agir sans vraiment savoir ce qu'ils font. Vous imagineriez-vous choisir vos pains au hasard ? Non, bien sûr. Vous les choisissez en fonction de vos goûts (blanc, seigle, baguette...) et de vos attentes (biologique, produit localement...). Il devrait en être de même pour votre épargne.

C'est pour vous y aider que nous avons conçu ce livre blanc. Pour être le plus concret possible, nous vous proposons de suivre les enjeux patrimoniaux d'une famille. Tout comme vous, les membres de cette famille se posent des questions sur leur épargne et cherchent des réponses. Vous vous y reconnaîtrez parfois ou vous y trouverez

un air de votre meilleur ami ou de votre père. Parfois même, vous vous direz que ce sont des projections de vous dans une dizaine d'années. Si vous trouvez la capacité de vous mettre à leur place, c'est déjà un premier pas. Car l'essence même de l'épargne est l'anticipation.

Vous l'aurez compris, ce livre blanc ne vous servira certainement pas qu'une seule fois. Il vous accompagnera tout au long de votre vie en fonction de vos enjeux patrimoniaux. Que vous ayez 20 ans ou 70 ans, vous pouvez agir sur votre épargne pour préparer le futur !

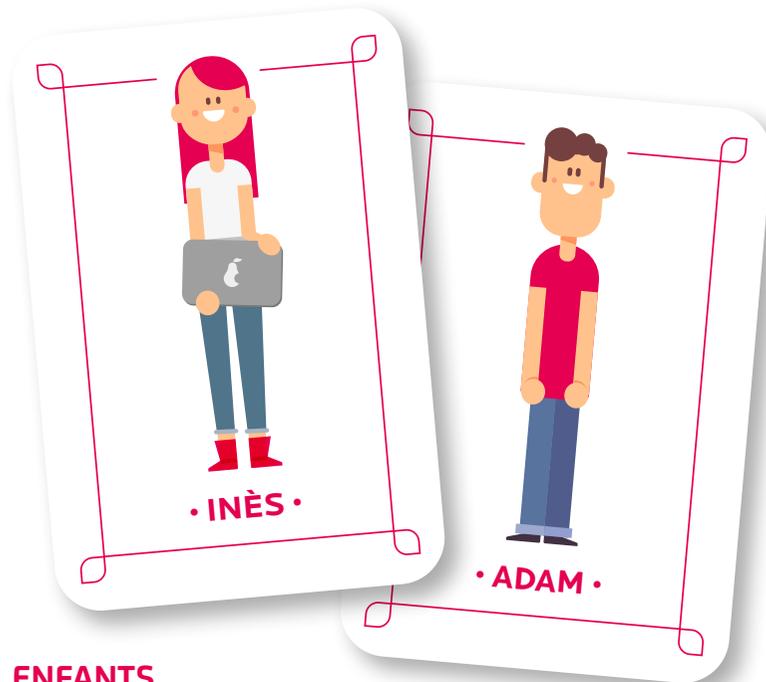
Bonne lecture.

“ L'épargne n'est pas réservée qu'aux experts ou aux grandes fortunes. ”



ENFANTS

Inès, 22 ans, étudiante
Adam, 27 ans, jeune actif



• INÈS •

• ADAM •

GRANDS-PARENTS

Danièle, 70 ans, retraitée
Pierre, 74 ans, retraité



• DANIÈLE •



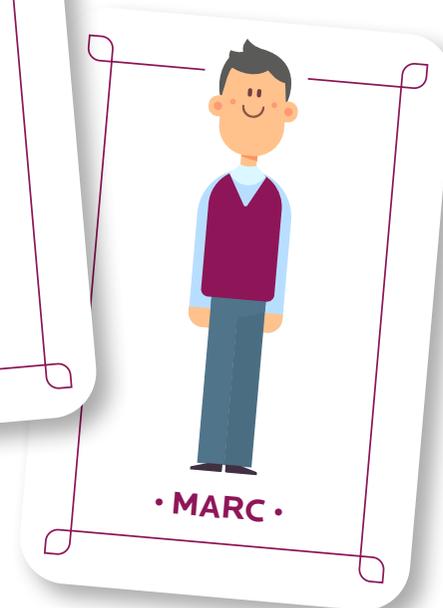
• PIERRE •

PARENTS

Claire, 50 ans, profession libérale
Marc, 49 ans, professeur



• CLAIRE •



• MARC •

Pour chaque profil, vous retrouverez un descriptif de la situation et l'avis du conseiller pour identifier quelles sont les stratégies d'épargne qu'il est possible de mettre en place.

En conclusion, vous retrouverez les réflexes à adopter pour chacune de ces situations. Enfin, chaque étude de cas est accompagnée d'un petit lexique pour vous aider à mieux comprendre l'enjeu présenté.

SOMMAIRE

PARTIE 1 : LES ENFANTS DÉBUTER ET CONSTRUIRE SON ÉPARGNE

Commencer à épargner avec Inès.....	p. 6
Acheter ou louer sa résidence principale avec Adam.....	p. 10
Défiscaliser grâce à l'immobilier avec Adam.....	p. 14

PARTIE 2 : LES PARENTS ANTICIPER ET CONSOLIDER

Préparer sa retraite avec Claire et Marc.....	p. 18
Investir responsable avec Claire.....	p. 22
Défiscaliser des revenus importants avec Claire.....	p. 26
Protéger sa famille avec Claire et Marc.....	p. 30
Diversifier en investissant en Bourse avec Marc.....	p. 34


CLIQUEZ
SUR LA PAGE
DU SUJET
QUI VOUS INTÉRESSE

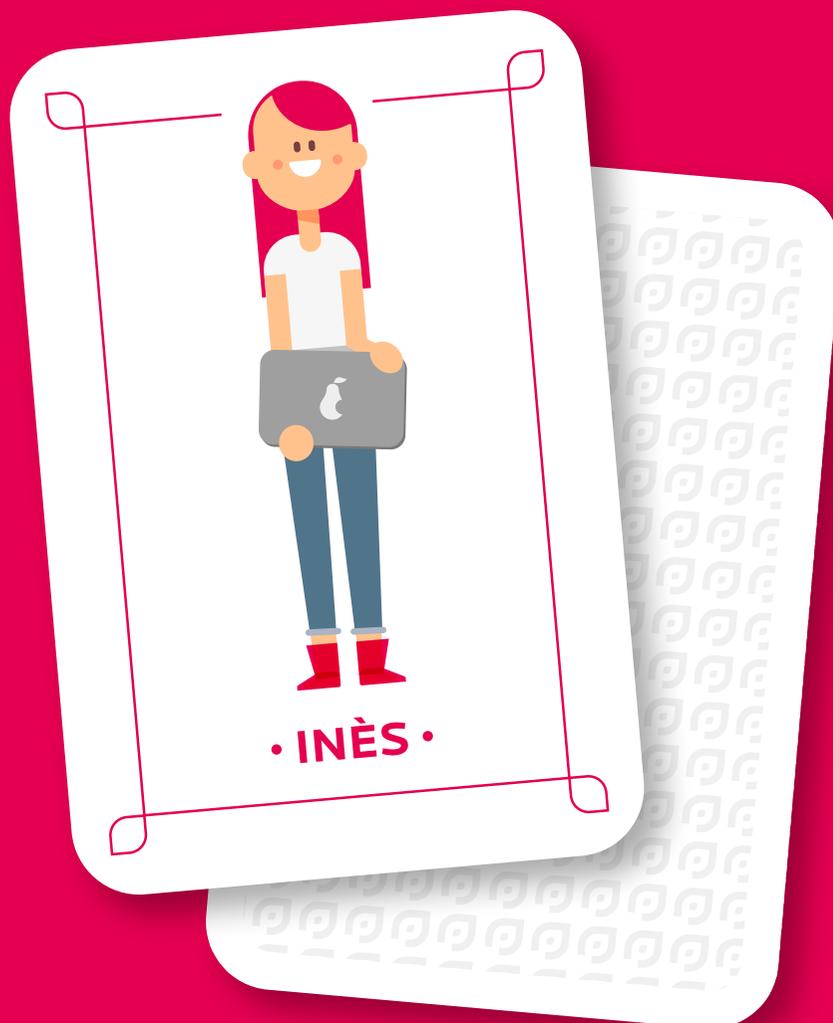

CLIQUEZ SUR L'ICÔNE
POUR REVENIR AU SOMMAIRE

PARTIE 3 : LES GRANDS-PARENTS AIDER ET TRANSMETTRE

Aider ses petits-enfants avec Danièle et Pierre.....	p. 38
Préparer sa transmission avec Danièle et Pierre.....	p. 40

COMMENCER À ÉPARGNER

avec Inès



Épargner n'est possible que si l'on a des revenus importants. Les produits d'épargne sont trop compliqués et pas adaptés aux petits épargnants. En matière d'épargne, les idées reçues ont la vie dure. Avec le cas d'Inès, vous apprendrez qu'il est possible d'épargner même avec des revenus faibles.

La situation

À 22 ans, Inès touche près de 800 euros par mois en tant qu'alternante.

Elle vit encore chez ses parents et leur verse chaque mois 250 euros pour contribuer aux frais de la maison.

Son rêve est d'acheter un appartement une fois qu'elle obtiendra un CDI.

D'ici là, elle aimerait mettre de l'argent de côté mais avec un salaire de 800 euros, cela lui semble impossible.



L'avis du conseiller

Le cas d'Inès n'est pas une exception. Nombreuses sont les personnes qui pensent qu'il n'est pas possible d'épargner avec de faibles revenus. Pourtant, en appliquant seulement quelques règles simples, il est possible de se construire petit à petit une épargne. **Mon premier conseil est de définir sa capacité d'épargne.**

Pour cela, il faut prévoir un budget avec d'un côté ses revenus et de l'autre ses dépenses. Dans le cas d'Inès par exemple, ses revenus s'élèvent à 800 euros par mois. Du côté des dépenses, nous avons 250 euros par mois qui couvrent le logement et les frais généraux (électricité, eau...). Il faut ensuite ajouter les dépenses récurrentes (sorties, abonnements...).

Tout dépend bien sûr du style de vie de chacun mais disons qu'Inès se montre raisonnable et dépense 400 euros par mois. Sa capacité d'épargne est donc de 150 euros (800 € - 400 €) par mois. Cela peut sembler peu mais si elle met cette somme tous les mois pendant un an, elle se retrouvera avec une épargne de 1 800 euros.

LES LIVRETS D'ÉPARGNE

Mon deuxième conseil serait qu'elle mette en place un virement mensuel automatique en début de mois qui alimenterait par exemple son livret A, une épargne liquide (cf. lexique p. 9). Ce qui lui permettrait d'avoir de l'argent en cas de coup dur. Je ne conseille pas d'y mettre l'intégralité de sa capacité d'épargne. En effet, il peut toujours y avoir des ajustements sur budget : un cadeau à offrir par exemple. Je lui recommanderais d'établir un virement mensuel automatique de 50 euros qu'elle pourra compléter par des virements ponctuels en fin de mois s'il lui reste de l'argent ou si elle a reçu des revenus complémentaires.

L'ASSURANCE VIE

Nous devons maintenant déterminer où placer l'épargne. Nous avons déjà évoqué les livrets d'épargne qui, par leur disponibilité immédiate bénéficient d'un atout incomparable.



Néanmoins, avec un rendement de seulement 1 % au 1^{er} février 2022, le livret A ne peut être la seule solution. Pour une cliente jeune comme Inès, il existe d'autres solutions comme l'assurance vie.

L'assurance vie est un véritable outil dans la gestion de son patrimoine et ne se limite pas qu'aux fonds en euros. elle vous permet d'accéder à une large gamme de classes d'actifs dans un cadre fiscal intéressant.

“ L'assurance vie est un véritable outil dans la gestion de son patrimoine. ”

Bien sûr, dans le cas d'Inès, la diversification sera limitée mais **l'assurance vie lui permettra de pouvoir adapter son patrimoine au rythme de ses évolutions.** Autre avantage de taille, cela lui permet de prendre date. En effet, l'un des avantages fiscaux dépend du nombre d'années de détention, peu importe que vous ayez 1 000 € ou 100 000 € dessus.

La part de l'épargne à mettre dans le livret A ou dans l'assurance vie dépendra des objectifs d'Inès. Elle souhaite économiser pour préparer l'achat de sa résidence principale. C'est un projet à moyen terme : il lui reste trois ans pour finir ses études. De plus, elle habite chez ses parents ce qui limite les risques de coup dur. Je lui conseillerais de garder entre 500 et 1 000 euros sur son livret A en cas de besoin ou de projets ponctuels comme des vacances et je mettrais le reste de son épargne sur son contrat d'assurance vie.



Lexique

L'ÉPARGNE LIQUIDE

L'épargne liquide regroupe les placements qui peuvent être récupérés immédiatement. Parmi eux, on retrouve notamment le compte courant, le livret A, le livret développement durable (LDD) ou encore le livret Jeune.



Ces placements sont peu risqués mais n'offrent pas un rendement important. Ils sont principalement utilisés dans la constitution d'une épargne de précaution que vous pouvez utiliser en cas de coup dur : achat d'un nouveau réfrigérateur, réparation d'une fuite dans votre toit...

L'assurance vie est un placement disponible mais elle n'offre pas le même niveau de liquidité qu'un livret bancaire. Il faut compter en moyenne un délai d'un mois pour récupérer son épargne.

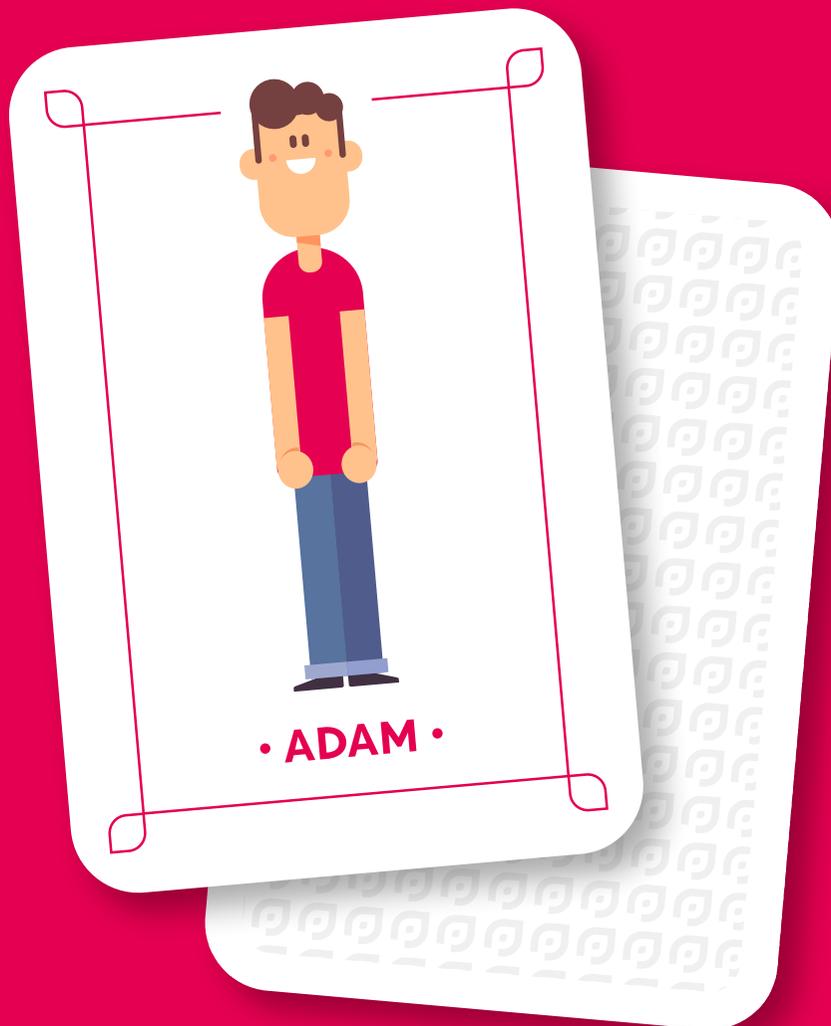


Les bons réflexes à adopter

1. Définir votre capacité d'épargne en réalisant un budget avec d'un côté vos revenus et de l'autre vos dépenses.
2. Mettre en place un virement permanent mensuel (même si ce sont des petites sommes) que vous pourrez compléter par des virements ponctuels.
3. Prendre date en ouvrant un contrat d'assurance vie.
4. Adapter vos placements en fonction de vos objectifs de vie.



RÉSIDENCE PRINCIPALE : ACHETER OU LOUER ? avec Adam



Les Français sont très attachés à l'immobilier et la détention d'une résidence principale est souvent perçue comme un incontournable. Pourtant, il peut parfois être plus intéressant de louer plutôt que d'acheter. Quelles sont les conditions pour que cela soit le cas ? Éléments de réponse avec le cas d'Adam.

La situation

Locataire depuis deux ans, Adam a le sentiment de perdre de l'argent.

Maintenant que sa période d'essai est finie, il réfléchit à acheter sa résidence principale.

Il peut en plus compter sur un apport de 20 000 euros que ses parents lui ont donné.

Néanmoins, son envie de partir travailler à l'étranger à moyen terme le fait encore hésiter.



L'avis du conseiller

En 2020, 58 % des Français étaient propriétaires de leur résidence principale, selon l'Insee. Rien d'étonnant donc à ce que le fait de devenir propriétaire soit souvent perçu comme le Saint Graal en matière d'épargne. Pourtant, être locataire n'est pas forcément une mauvaise solution. La question que se pose Adam est donc légitime.

D'un côté, **l'accès à la propriété de sa résidence principale offre deux principaux avantages.** Le premier est qu'**en achetant votre résidence principale vous construisez votre patrimoine.** En effet, contrairement à la location, où l'intégralité des loyers payés est perdue, une partie des échéances versées dans le cadre du prêt permet de se constituer un capital. Le deuxième argument avancé est **qu'être propriétaire permet de préparer sa retraite.** En effet, une fois le prêt remboursé, vous n'avez plus besoin de payer votre logement.

Si ces arguments ne sont pas faux, ils sont loin de prendre en compte tous les paramètres financiers en jeu. En effet, on se contente trop souvent de

comparer les loyers aux mensualités versées à la banque. Devenir propriétaire implique de nombreux coûts que l'on néglige bien souvent.

Au moment de l'achat, il faut payer généralement des frais d'acquisition qui s'élèvent entre 8 % et 12 %¹. Ensuite, il faudra s'acquitter de la taxe foncière, des éventuelles charges de copropriété et des frais d'entretien pas toujours attendus comme une chaudière en panne ou une fuite dans la toiture.

À l'opposé, le locataire, lui, ne subit aucun frais supplémentaire, sinon l'indexation encadrée de ses futurs loyers. **Ainsi, il est en mesure de mettre de l'argent de côté pour développer son patrimoine.** La différence entre son loyer et l'ensemble de ces dépenses devient une capacité d'épargne.

Pour savoir s'il est plus intéressant d'acheter ou louer, il faut donc pouvoir comparer le prix de vente du bien minoré du capital restant dû



“ Au-delà des aspects financiers, il est important d'intégrer vos projets de vie dans votre décision. ”

12

à la banque à la valorisation des placements effectués par le locataire sur la base de sa capacité d'épargne définie. Difficile donc de donner une réponse à l'instant présent.

En revanche, quatre critères permettent d'appréhender en amont l'intérêt de louer ou d'acheter sa résidence principale.

LE COÛT DE REMBOURSEMENT VERSUS LE COÛT DU LOYER

Premier élément à comparer, le prix d'achat du bien et le loyer que vous devriez déboursier pour un bien équivalent. Plus le loyer est élevé par rapport au prix d'achat d'un bien, plus il serait effectivement préférable d'acheter.

LE COÛT DU CRÉDIT

Autre critère déterminant, le crédit. Avec des taux moyens inférieurs à 2 %² en 2021, il est intéressant de s'endetter. **Plus les taux sont bas moins la charge financière sera importante ou plus le montant d'emprunt sera important sur plus long terme.** Ce raisonnement s'applique aussi bien dans le cadre de l'achat de sa résidence principale que sur un investissement locatif réalisé grâce à sa capacité d'épargne. Veuillez néanmoins à vérifier si vous remplissez les conditions d'emprunt³.

LA VALORISATION DU BIEN

Troisième élément à prendre en compte, la valorisation de l'immobilier. Depuis dix ans, les

prix de l'immobilier en France ont fortement augmenté⁴. Sur plus long terme, l'immobilier connaît également une croissance avérée⁵. Le locataire peut également profiter de cette tendance en investissant lui aussi dans l'immobilier grâce à sa capacité d'épargne.

LA DURÉE DE DÉTENTION

Dernier paramètre, la durée de détention. **Plus elle est longue, plus l'acquisition de sa résidence principale sera avantageuse.** En effet, revendre après deux ans, même avec un marché haussier comme celui que l'on connaît actuellement, ne permet pas toujours d'amortir les frais engagés au moment de l'acquisition comme les frais de notaire par exemple.

C'est pourquoi, au-delà des aspects financiers, il est important d'intégrer vos projets de vie dans votre prise de décision. Ainsi, dans le cas d'Adam, qui envisage de partir travailler à l'étranger, je ne lui conseillerais pas forcément d'acheter sa résidence principale. Il aurait plutôt intérêt à profiter du capital offert par ses parents et sa capacité d'épargne pour se construire un patrimoine diversifié.



1. En prenant en compte les frais de notaire dans l'ancien et les frais d'agence. Selon le site [Service-public.fr](https://www.service-public.fr)
2. En décembre 2021, les taux moyens constatés par Meilleurstaux.com s'élevaient à 0,93 % sur 15 ans, 1,10 % sur 20 ans et 1,30 % sur 25 ans.
3. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.
4. Entre 2008 et 2018, le prix moyen de l'immobilier a progressé de 40 points de base, selon Meilleursagents.com.
5. D'après l'Insee, le prix moyen de l'immobilier a augmenté de 150 points de base entre 2000 et 2020. Pour comparaison, sur la même période, la progression n'a été que de 20 points de base pour le CAC 40.

Lexique

EFFET DE LEVIER



L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter sa capacité d'investissement.

Plus le coût de l'endettement est inférieur à l'augmentation des bénéfices obtenus grâce à l'endettement, plus l'effet de levier sera important.



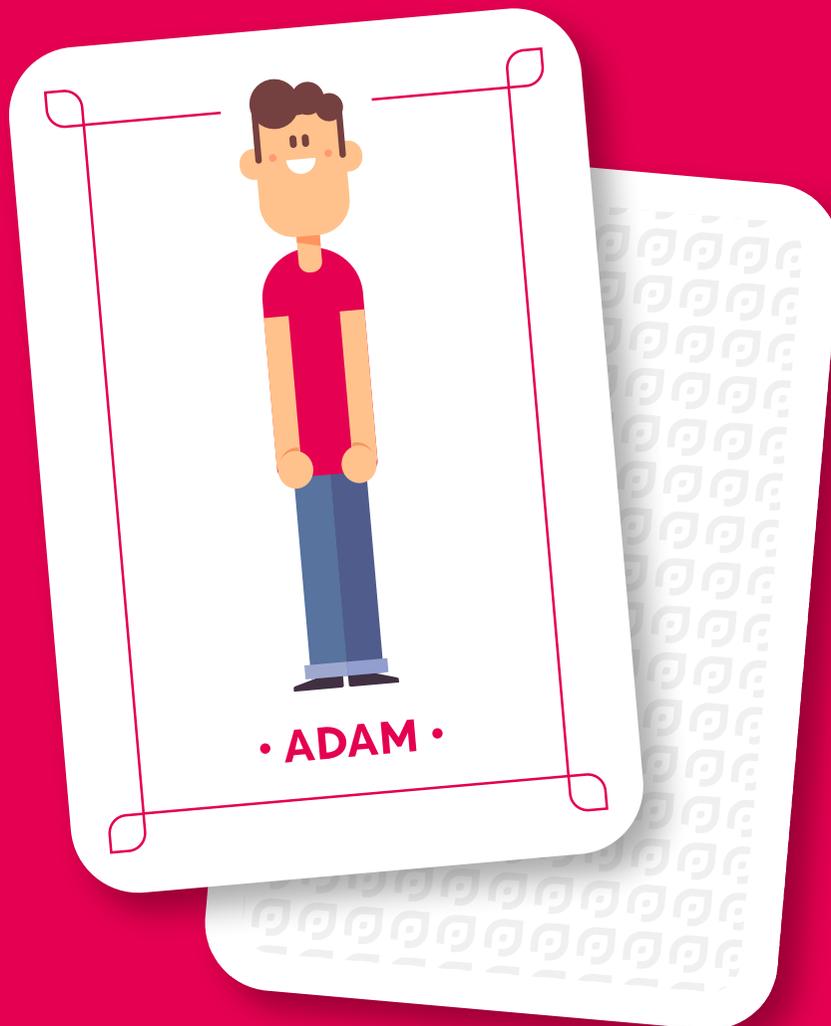
Les bons réflexes à adopter

1. Comparer le remboursement du crédit et le loyer que vous devriez déboursier pour un bien équivalent.
2. Intégrer vos projets de vie pour prendre votre décision.
3. Ne pas laisser l'émotionnel dicter votre choix.



DÉFISCALISER GRÂCE À L'IMMOBILIER

avec Adam



La France est l'un des pays qui dispose du plus grand nombre de dispositifs fiscaux. L'immobilier est l'un des secteurs les plus concernés par ces avantages fiscaux. Avant de choisir un dispositif, il convient de bien comprendre les implications à long terme.

La situation

À tout juste 27 ans, Adam vient d'obtenir une promotion avec, à la clé, une belle augmentation.

Le montant de son imposition sur le revenu est désormais tel qu'il s'interroge sur l'optimisation de son imposition.

Il a entendu parler des dispositifs fiscaux immobiliers mais hésite à franchir le pas.



L'avis du conseiller

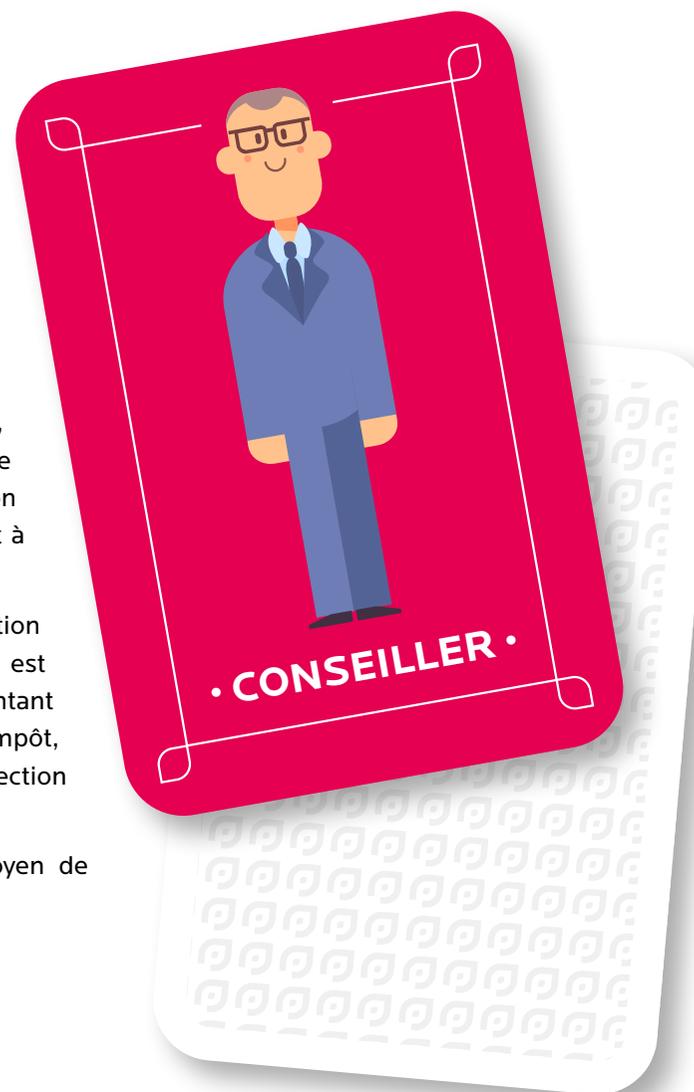
L'objectif fiscal fait partie intégrante d'une stratégie patrimoniale globale. Il faut néanmoins faire comprendre à Adam que cela ne doit pas se faire à la légère. Il faut donc bien réfléchir avant de s'engager. Avant de rentrer plus en détail dans le cas d'Adam, dressons le cadre général. Les impôts sont de deux ordres :

- **l'impôt sur le revenu (IR)** : son montant dépend des revenus de votre travail et des revenus éventuellement générés par vos placements financiers et vos placements immobiliers. À cela peuvent s'ajouter les prélèvements sociaux catégoriels, comme les revenus fonciers ou les BIC LMNP.
- **et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)** : son montant dépend du montant de votre patrimoine immobilier total, y compris votre résidence principale (après un abattement de 30 %).

Dans le cas d'Adam, son imposition ne concerne que l'impôt sur le revenu et ses revenus se limitent à son salaire. Pour réduire son impôt sur le revenu, il peut recourir :

- **à une déduction d'impôt.** Cela correspond à un droit de diminuer le montant global des revenus déclarés. Elle intervient donc avant le calcul de l'impôt, au moment de déclarer ses revenus.
- **à une réduction d'impôt.** Elle, intervient après calcul de l'impôt. Le montant correspondant à la réduction d'impôt est alors retranché de l'impôt à payer.
- **au crédit d'impôt.** Comme la réduction d'impôt, il s'agit d'une somme qui est déduite de l'impôt à payer. Si le montant du crédit d'impôt est supérieur à l'impôt, le surplus sera remboursé par la Direction Générale des Finances Publiques.

Adam évoque l'immobilier comme moyen de défiscalisation.



LE DISPOSITIF PINEL

Il existe trois principaux types d'investissement immobilier : le dispositif Pinel, la location meublée et le dispositif Malraux. Le plus répandu, l'investissement locatif Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix d'achat des logements neufs ou réhabilités pour atteindre les performances techniques du neuf.

En contrepartie, le logement doit être loué nu, à un prix inférieur d'environ 20 % au marché du secteur concerné, pendant une durée de six ou neuf ans, prorogeables jusqu'à douze ans. Les revenus du locataire doivent être inférieurs à un plafond fixé par zone géographique. Vous pouvez financer l'investissement au comptant ou à crédit. Grâce au levier du crédit, vous vous constituez un patrimoine et des revenus complémentaires futurs.

Mais, dans le cas d'Adam, ce n'est donc pas forcément la meilleure solution. En effet, celui-ci n'est pas encore propriétaire de sa résidence principale. Or, s'il souhaite réaliser un achat dans les années à venir, le crédit réalisé pour son investissement locatif risque de le pénaliser.

En effet, de manière générale **avant de choisir un dispositif, il faut bien vérifier que celui-ci**

ne risque pas de mettre en danger la pérennité de son organisation patrimoniale. C'est pourquoi, il est toujours essentiel de se poser les questions suivantes avant toute prise de décision :

- Quel est le risque de perte en capital de l'investissement ?
- Quelle part de capital est mobilisée pour le financement ?
- Quel montant est éventuellement bloqué pendant la durée de l'investissement ?

LES SCPI FISCALES

Pour revenir au cas d'Adam, je lui conseillerais donc d'autres dispositifs lui permettant d'engager moins de capital. Parmi les autres solutions, on retrouve notamment les Fonds communs de placements dans l'innovation (FCPI), le Plan d'épargne retraite individuel (PERin) ou encore les SCPI (cf. lexique p. 17) fiscales. Au vu de son attrait pour l'immobilier, il pourrait envisager cette dernière solution. Il faudrait néanmoins discuter plus en détail avec lui pour s'assurer que cette solution lui convient bien.

Les SCPI fiscales font l'acquisition de biens immobiliers éligibles à un dispositif fiscal. Elles sont spécialisées par dispositif et portent ainsi leur nom : Pinel ou Malraux par exemple. En investissant dans ces SCPI, vous bénéficiez des mêmes avantages fiscaux que si vous aviez acquis le bien immobilier en direct.

“ Avant de choisir un dispositif, il faut vérifier que celui-ci ne risque pas de mettre en danger la pérennité de son organisation patrimoniale. ”



Lexique

LES SCPI

Les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des organismes de placement collectif dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier pour le compte d'investisseurs particuliers ou institutionnels.



En souscrivant des parts de SCPI, il est possible d'investir en immobilier avec un capital de départ limité par rapport à un investissement immobilier en direct et sans contrainte de gestion, en contrepartie de frais payés à la société de gestion.



17

Les bons réflexes à adopter

1. Garder en tête que l'incitation fiscale n'est pas le seul critère de décision.
2. Vérifier l'adéquation entre le choix du dispositif fiscal et votre situation patrimoniale, votre profil d'investisseur et votre horizon d'investissement.
3. Contacter un conseiller en gestion de patrimoine pour vous faire accompagner.



PRÉPARER SA RETRAITE

avec Claire et Marc



• CLAIRE •



• MARC •

Pour faire face à la baisse des revenus au moment de la retraite, il est important de l'anticiper le plus tôt possible. Voici les questions qu'il faut se poser avec le cas de Claire et Marc.

La situation

Maintenant qu'ils ont remboursé leur résidence principale et que leurs enfants sont autonomes financièrement, Claire et Marc souhaitent mettre de l'argent de côté pour préparer leur retraite.

Mais, à respectivement 50 ans et 49 ans, ils craignent qu'il soit trop tard.



L'avis du conseiller

Plus que jamais, la préparation de sa retraite doit constituer un axe majeur dans l'organisation de son patrimoine. Entre l'allongement des cotisations et la baisse des pensions, il est indispensable de se montrer prévoyant et d'anticiper la perte de revenus au moment du passage à la retraite. Plus vous commencerez à préparer votre retraite tôt, plus les possibilités d'épargne seront importantes.

Claire et Marc disposent encore d'une dizaine d'années pour se préparer. Ce laps de temps leur permettra d'investir dans une large gamme de classes d'actifs. De plus, n'ayant plus d'enfants à charge et ayant déjà remboursé l'achat de leur résidence principale, ils disposent désormais d'une capacité d'épargne conséquente qu'ils peuvent mettre à profit pour leur retraite.

Avant tout de chose, il convient de faire un bilan de retraite afin de déterminer à quel âge vous pourrez partir à la retraite avec tous vos droits, à quel montant s'élèvera votre pension et quelles solutions financières vous pourriez mettre en place pour compenser votre future baisse de revenus. Les solutions d'épargne

doivent répondre aussi bien à vos besoins actuels qu'à vos objectifs de retraite. **Pour bien cerner vos besoins au moment de la retraite vous devez établir votre futur budget.**

En effet, au moment de la retraite, vos revenus seront amenés à baisser. Mais qu'en est-il de vos dépenses ? Pour vous aider à avoir une idée plus précise de ce qui vous attend, il faut vous poser les bonnes questions. Qu'est-ce qui sera déjà payé au moment de ma retraite ? Au contraire, de quoi devrai-je toujours m'acquitter ? Quelles économies suis-je prêt à réaliser pour réduire mon budget ?

En répondant à ces questions, vous déterminerez de combien vous aurez besoin en plus de votre pension pour garder votre qualité de vie. Cela vous donne une ampleur de l'épargne que vous devrez accumuler avant votre arrivée à la retraite. Pour mutualiser les risques, le mot d'ordre est la diversification. C'est pourquoi, dans le cas Claire et Marc, je leur conseillerais de répartir leur épargne sur ces différents supports.



LES PLANS D'ÉPARGNE RETRAITE (PER)

Pour développer la retraite par capitalisation (cf. lexique p. 21), le gouvernement a mis en place un nouveau plan d'épargne retraite (PER).

Le Plan d'Épargne Retraite individuel (PERin) permet de vous constituer un capital pour votre retraite tout en réduisant vos impôts dès aujourd'hui.

L'ASSURANCE VIE

Produit d'épargne préféré des Français avec pas moins de 38 millions de contrats ouverts à fin 2020 selon la France Assureurs, l'assurance vie offre des possibilités d'épargne variées.

Grâce notamment à la possibilité de rachats programmés, elle se révèle être une très bonne option pour préparer sa retraite.

“ Le PER permet de vous constituer un capital pour votre retraite tout en réduisant vos impôts dès aujourd'hui. ”

L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Investir dans l'immobilier locatif vous permet de vous constituer un patrimoine avec un capital de départ réduit en utilisant l'effet de levier du crédit et en limitant votre effort d'épargne personnel grâce aux loyers versés par le locataire. Dans certains cas, vous pouvez également bénéficier d'avantages fiscaux.

LA SCPI

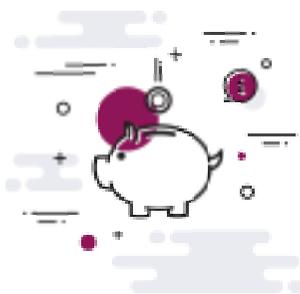
L'investissement dans l'immobilier reste aujourd'hui le moyen préféré des Français pour préparer leur retraite. Il permet de se constituer un patrimoine et d'obtenir des revenus réguliers. Cependant, il existe plusieurs freins que ce soit le besoin en capital ou les difficultés liées à la location. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI, cf. lexique p. 17) est une solution intermédiaire intéressante pour bien préparer sa retraite car elle permet d'investir à long terme avec un ticket d'entrée limité par rapport à un investissement immobilier en direct.



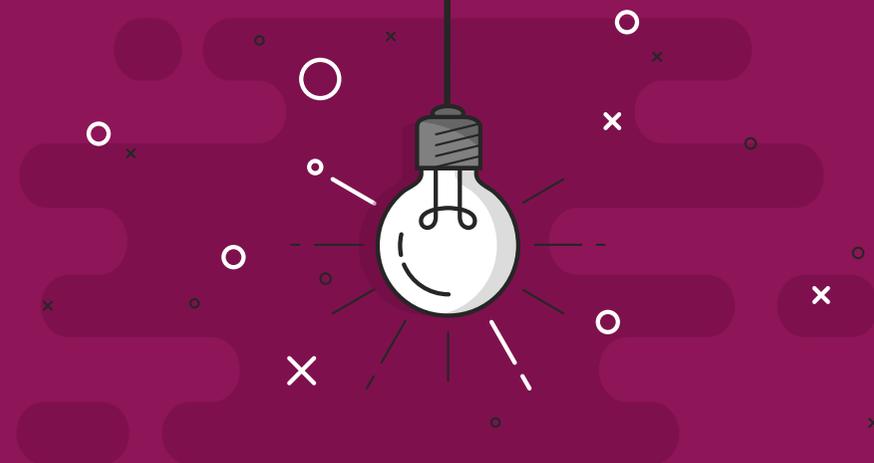
Lexique

RETRAITE PAR CAPITALISATION

Dans le système par capitalisation, les salariés épargnent pour financer leur propre retraite le moment venu. Chacun est alors libre de décider quelle part de ses revenus il met de côté chaque mois et où il la place.



Une fois à la retraite, on obtient alors l'argent issu de ce qu'on a épargné durant sa vie active. Au contraire, dans la retraite par répartition, les cotisations actuelles des salariés servent à financer les pensions des citoyens qui sont à la retraite à ce moment.



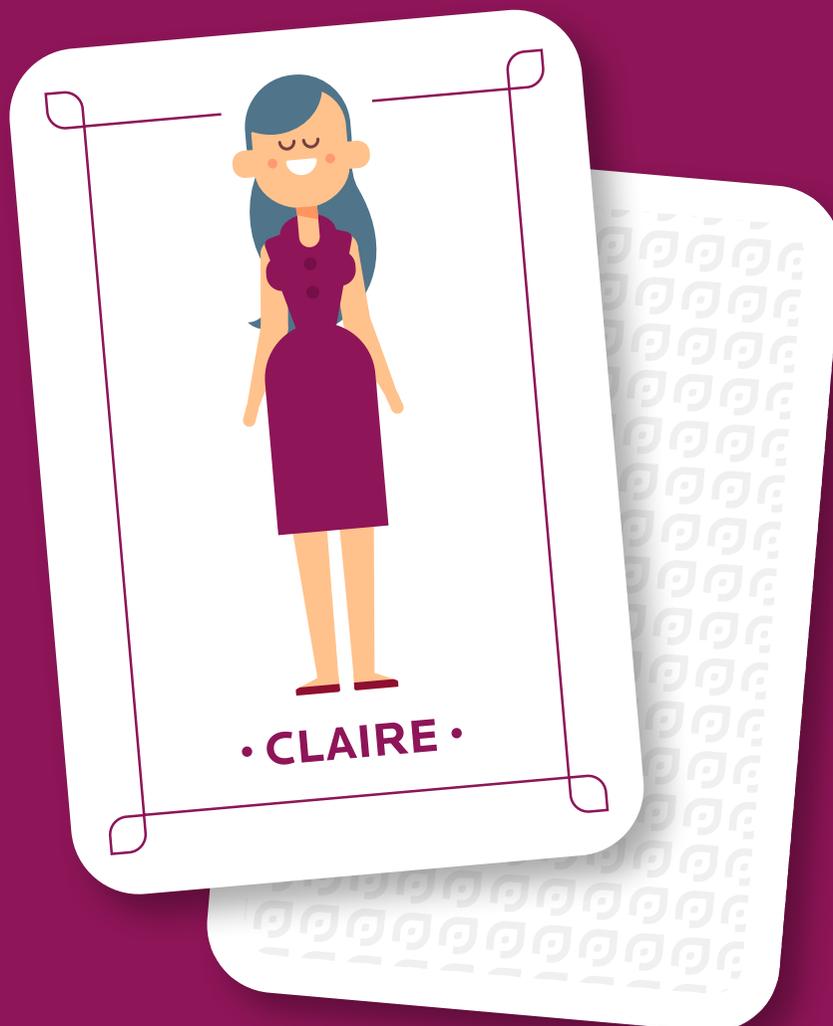
Les bons réflexes à adopter

1. Faire un bilan retraite pour déterminer à quel âge vous pourrez partir à la retraite avec tous vos droits et à combien s'élèvera votre pension.
2. Définir son budget à la retraite.
3. Commencer à épargner le plus tôt possible.
4. Se faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine pour choisir les produits les plus adaptés en fonction de votre profil d'investisseur et vos objectifs patrimoniaux.
5. Diversifier vos placements.



INVESTIR RESPONSABLE

avec Claire



Les français souhaitent donner du sens à leur épargne en investissant dans des entreprises respectueuses de l'environnement et ayant conscience des enjeux sociaux¹. L'investissement socialement responsable, ou ISR, permet de répondre à cette demande. Face aux différentes solutions proposées par les acteurs de la finance, il est difficile de choisir le placement qui correspond le plus à ses convictions. Dans cet article, nous nous concentrerons principalement sur le label ISR. Découvrez les questions à se poser avec Claire.

La situation

Claire vient de recevoir de ses parents un don manuel de 20 000 euros. Une de ses amies lui a parlé de l'investissement socialement responsable. Cela l'intéresse mais elle se demande de quelle façon elle pourrait le faire et si cela aura un impact sur la performance de son investissement.



L'avis du conseiller

Les Français sont de plus en plus sensibles aux enjeux environnementaux et sociaux. Pour 66 % d'entre eux, les impacts environnementaux et sociaux constituent même un critère important dans le choix de leur épargne. Cet intérêt ne se traduit pas encore massivement dans le choix des investissements.

Ainsi, en 2020, seulement 9 % des épargnants ont investi dans des fonds labellisés Investissement Socialement Responsable¹. Ce chiffre est néanmoins en forte hausse puisqu'il a doublé en trois ans. Cette tendance s'est accentuée depuis le début de la pandémie. **Parmi les investisseurs ayant pu épargner depuis le début de la crise sanitaire, près de 25 % déclarent avoir investi dans des supports labellisés ISR.**

LES LABELS

Pour accompagner les épargnants, le gouvernement a mis en place deux labels permettant d'identifier les fonds adoptant une démarche durable : le label ISR et le label Greenfin. Créé en 2015 par le ministère

de l'Économie et des Finances, le label ISR est attribué aux fonds investissant dans des entreprises aux pratiques responsables en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

Quant au label Greenfin, créé par le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer en 2015, il est attribué aux fonds investissant dans l'économie verte et excluant les entreprises opérant dans le secteur nucléaire et les énergies fossiles. À cela, s'ajoutent également des labels européens. Pour plus de clarté auprès des épargnants, l'Union européenne essaie actuellement de mettre en place une norme commune.

Rien qu'en France, il existe, selon le ministère de l'Économie et des Finances, plus de 650 fonds labellisés ISR. Face à une offre aussi large, il n'est pas évident de faire le bon choix. Voici les trois points clés à suivre pour vous aider à faire le tri.



• Déterminer vos convictions

Avant de commencer, vous devez d'abord déterminer quels sont les enjeux sociaux ou environnementaux que vous souhaitez soutenir. Votre choix ne sera pas le même si vous préférez investir pour lutter contre le réchauffement climatique ou favoriser l'inclusion sociale. Vos convictions personnelles constituent un excellent moyen de choisir le fonds dans lequel investir. Elles vous aideront à identifier le type de placement à privilégier.

• Analyser les stratégies d'investissement

La stratégie d'investissement peut varier en fonction du fonds. C'est pourquoi pour faire le bon choix, vous devez analyser la stratégie d'investissement des fonds qui vous intéressent. Il existe trois principales stratégies.

La première est l'**approche « best-in-class »**. Elle consiste à sélectionner les meilleures entreprises de chaque secteur sans en exclure aucune. La deuxième stratégie est l'**exclusion**. Comme son nom l'indique, cela revient à enlever de l'univers d'investissement les entreprises ne répondant pas à des critères socio-environnementaux minimaux. Enfin, l'**approche thématique** consiste à investir dans des entreprises présentes dans les secteurs d'activité liés au développement durable.

• Garder en tête l'aspect financier

Attention néanmoins, ces considérations ne doivent pas vous faire oublier qu'il s'agit avant tout de votre épargne. Comme pour tout placement, votre choix doit prendre en considération l'aspect financier tout en étant lié à vos objectifs d'investissement. Afin de prendre la bonne décision, il est donc important de bien appréhender le risque, le rendement espéré et l'horizon de placement. C'est pourquoi, il est recommandé de vous faire accompagner dans votre choix.

ISR ET PERFORMANCE

Claire s'interroge également sur la performance des placements ISR. Longtemps considéré comme un handicap pour la performance, l'ISR prouve aujourd'hui qu'il peut se montrer compétitif. Les investisseurs utilisent des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) capables de refléter les engagements réellement pris (cf. lexique p. 25).

Selon l'Association française de la gestion financière (AFG), « *l'investissement socialement responsable (ISR) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité* ».

Selon une étude réalisée par La Financière de l'Échiquier en 2021, la prise en compte des critères ESG favoriserait bien la performance dans la durée. Entre 2010 et juin 2021, le portefeuille des meilleurs profils ESG a ainsi généré une performance 3,1 fois supérieure à celle des pires profils ESG. La surperformance s'accroît cette année encore, après avoir été multipliée par 2,3 sur 9 ans et par 2,6 sur 10 ans.

Une chose est sûre, la prise en compte des critères extra-financiers, si elle est bien intégrée dans les processus de gestion, peut permettre une meilleure compréhension des sociétés grâce à une analyse enrichie. L'ISR amène en effet un éclairage différent. Il permet par exemple d'avoir une meilleure visibilité sur les éventuels risques ou opportunités ESG d'une entreprise.

« La stratégie d'investissement peut varier en fonction du fonds. »



1. Enquête menée en 2021 par l'assureur Aviva et l'institut de sondage Odoxa.

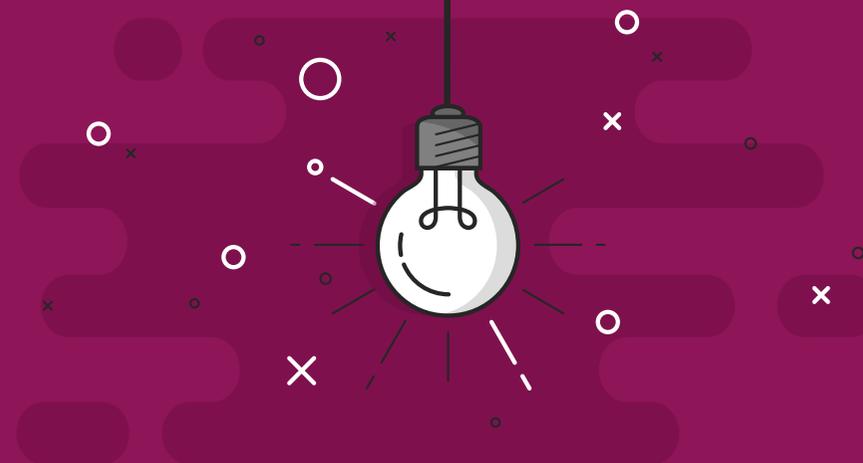
Lexique

LES CRITÈRES ESG



Les critères ESG sont les piliers de l'investissement socialement responsable. Ils permettent une analyse extra-financière des sociétés dans lesquels investir. Grâce à eux, il est ainsi possible d'évaluer l'exercice de la responsabilité des entreprises vis-à-vis de l'environnement et de leurs parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

- **E pour environnemental.** Ce critère prend notamment en compte la gestion des déchets, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la prévention des risques environnementaux.
- **S pour social.** Ce critère mesure les efforts de l'entreprise pour, par exemple, prévenir les accidents, améliorer la formation du personnel et le dialogue social.
- **G pour gouvernance.** L'objectif est ici de vérifier l'indépendance du conseil d'administration, le fonctionnement la structure de gestion et la présence d'un comité de vérification des comptes.

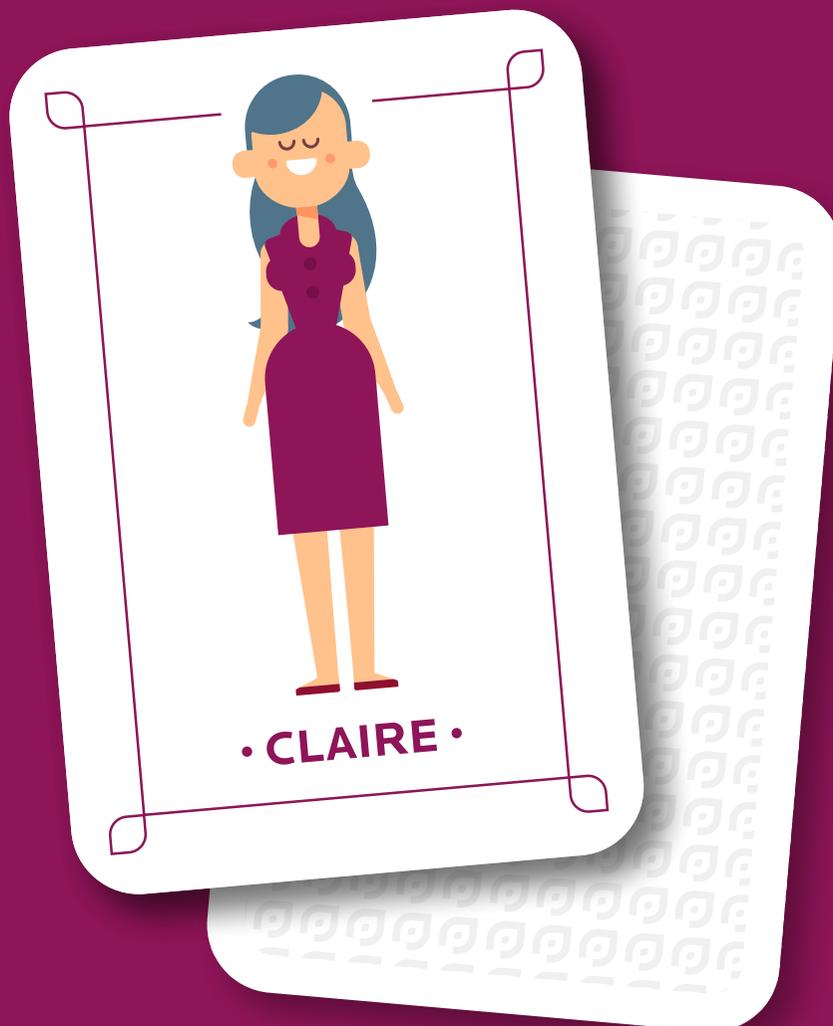


Les bons réflexes à adopter

1. Déterminer les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance que vous souhaitez défendre.
2. Comprendre la stratégie d'investissement des fonds qui vous intéressent.
3. Garder en tête la logique financière de l'investissement.
4. Se faire accompagner pour choisir le placement correspondant à vos convictions et s'inscrivant dans vos objectifs patrimoniaux.



DÉFISCALISER DES REVENUS IMPORTANTES avec Claire



À partir d'un certain niveau de revenus, l'optimisation fiscale est un sujet important pour bien gérer son patrimoine. Pour bien choisir, il ne faut pas uniquement regarder le gain fiscal. L'investissement doit avant tout s'inscrire dans une stratégie patrimoniale plus globale.

La situation

Médecin spécialiste depuis plus de vingt ans, Claire dispose d'un revenu annuel de 200 000 euros qui lui permet de mener un train de vie confortable. Pour diminuer ses impôts, elle est à la recherche de solutions de défiscalisation. Elle a déjà réalisé un investissement immobilier éligible au dispositif Pinel il y a quatre ans. Elle aimerait désormais se tourner vers d'autres dispositifs de défiscalisation.



L'avis du conseiller

Claire est la candidate idéale pour défiscaliser. En effet, elle bénéficie déjà d'un patrimoine important et n'a pas besoin de liquidités à court terme. Différentes solutions s'offrent à elle. Certaines donnent droit à une réduction d'impôt, d'autres à un crédit d'impôt. Contrairement à la réduction d'impôt, si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt, le surplus (ou la totalité si vous n'êtes pas imposable) donne lieu à remboursement par la Direction Générale des Finances Publiques. Le recours à un dispositif immobilier (voir article p. 14 pour plus de détails) est très répandu mais Claire a déjà réalisé ce type d'investissement et elle souhaite aujourd'hui diversifier son patrimoine. Il me manque beaucoup d'informations pour pouvoir l'orienter plus précisément. Voici néanmoins trois pistes qu'elle pourrait envisager.

INVESTIR DANS L'ÉCONOMIE

Pour défiscaliser, **Claire doit accepter de prendre un certain niveau de risque et d'immobiliser son investissement entre 7 ans et 10 ans en fonction des produits retenus.**

En effet, si l'État met en place des dispositifs fiscaux c'est pour réorienter l'épargne vers des secteurs qu'il souhaite développer. Claire pourra ainsi défiscaliser tout en soutenant les petites et moyennes entreprises (PME) par exemple. **Pour Claire, cela peut être l'occasion de donner plus de sens à ses investissements.**

Si Claire souhaite soutenir l'économie locale, elle peut envisager d'investir dans un Fonds d'investissement de proximité (FIP). Créé en 2003, ce dispositif permet d'investir dans des PME régionales et non cotées en Bourse. Ainsi, 70 % des fonds investis sont composés de titres de PME. Il faut bien être conscient que sur ce produit, le niveau de risque est très élevé. Claire peut ainsi perdre toute ou partie de son capital, parfois même plus que l'avantage fiscal qu'elle en retire.

Les contribuables qui souscrivent à des FIP bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu non négligeable. Cette défiscalisation se fait l'année suivant le versement des revenus. En



échange, Claire devra conserver ses parts dans le FIP pendant au moins cinq ans et ne pourra pas récupérer son investissement durant la durée de vie du fonds. L'avantage fiscal dépend du type de FIP choisi. Il en existe deux : le FIP classique, dont l'avantage fiscal est de 25 % des sommes versées net de frais, et le FIP Corse et Outre-Mer dont l'avantage fiscal est de 30 %. Attention, les avantages fiscaux sont plafonnés (cf. encadré).

INVESTIR DANS L'INNOVATION

Si Claire est plus sensible à l'innovation, elle peut choisir d'investir dans un Fonds commun de placements pour l'innovation (FCPI). Ce dernier investit 70 % des fonds dans des titres de sociétés dites innovantes. Comme les FIP, les FCPI sont des placements risqués et nécessitent de bloquer son investissement pour au moins cinq ans. La réduction s'élève à 25 % du capital investi. Les dividendes et potentielles plus-values des parts de FCPI sont exonérés d'impôts sur le revenu mais tout de même soumis aux prélèvements sociaux.

Pour investir dans l'innovation, Claire peut également souscrire à un Fonds communs

de placements à risque (FCPR). Ces fonds investissent dans des opérations de capital-risque, dont 50 % minimum se font dans des entreprises non cotées. Ils sont de ce fait beaucoup plus risqués et ne s'adressent qu'aux investisseurs avertis. L'investissement dans ce type de support présente un risque de perte en capital et de liquidité. Par ailleurs, le bénéfice des avantages fiscaux est notamment soumis à des conditions de durée de conservation minimum des parts.

FINANCER SA RETRAITE

Claire peut également défiscaliser de manière moins risquée. Les versements volontaires sur le PERin (Plan d'Épargne Retraite Individuel) peuvent, dans la limite de certains plafonds, être déduits de l'assiette de l'impôt sur le revenu.

Les déductions sur les versements volontaires effectués sur un plan d'épargne retraite par les particuliers sont plafonnées à 10 % des revenus d'activité professionnelle de l'année n-1, dans la limite de 8 PASS (plafonds annuels de la sécurité sociale) de l'année n-1.

Pour les travailleurs non salariés, la déduction

“ Le PER permet de préparer sa retraite tout en défiscalisant. ”

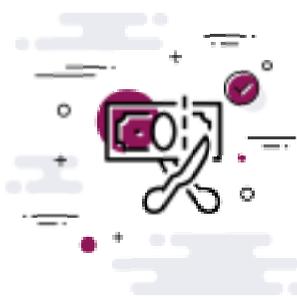
est limitée à 10 % des bénéfices imposables de l'année n, dans la limite de 8 PASS, majorée de 15 % du bénéfice compris entre 1 et 8 PASS.

Bon à savoir : le plafond annuel de déduction non utilisé peut être reporté sur les trois années suivantes. S'agissant d'une diminution de l'assiette d'imposition, l'avantage fiscal est proportionnel à la tranche marginale d'imposition. Ainsi, plus la tranche est élevée plus l'économie est importante. Pour 10 000 euros versés par un contribuable imposé à une TMI de 45 %, l'économie d'impôt générée est de 4 500 euros. Au moment de la retraite, les droits qui en sont issus sont intégrés au barème progressif de l'IR en fonction des modalités de dénouement (rente ou capital).



Lexique

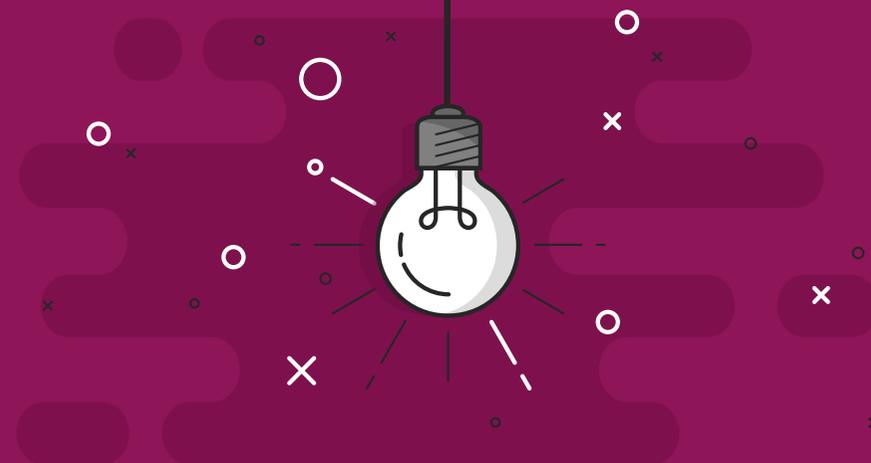
LE PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES



Le plafonnement global consiste à limiter le montant des avantages fiscaux dont vous pouvez bénéficier chaque année pour le calcul de l'impôt sur le revenu. Le plafonnement global s'applique aux avantages fiscaux accordés en contrepartie d'une prestation ou d'un investissement. Les avantages fiscaux

concernés peuvent prendre la forme d'une déduction de votre revenu imposable, d'une réduction d'impôt ou d'un crédit d'impôt.

Pour l'imposition 2021 de vos revenus de 2020, le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une diminution du montant de l'impôt dû supérieure à 10 000 euros, voire 18 000 euros pour certains dispositifs. Le plafonnement est le même pour tous les foyers fiscaux, que vous soyez seul ou en couple, avec ou sans personne à charge.



Les bons réflexes à adopter

1. Ne pas limiter son choix aux seuls gains fiscaux.
2. Se faire accompagner pour choisir les dispositifs s'inscrivant dans vos objectifs patrimoniaux.
3. Bien comprendre les contraintes de ces placements en matière de risque et de liquidité.
4. Donner du sens à son épargne en choisissant le domaine que l'on souhaite privilégier.



PROTÉGER SA FAMILLE EN CAS DE DÉCÈS OU D'INVALIDITÉ avec Claire et Marc



• CLAIRE •



• MARC •

Pour garantir la sécurité de votre famille, il est important de tout envisager, même les situations les plus difficiles. En cas de décès, votre conjoint et vos enfants risquent de se trouver dans une situation financière compliquée. Grâce au cas de Claire et Marc, vous verrez que l'anticipation est clé.

La situation

Claire et Marc viennent de perdre l'un de leur ami. Face à ce drame, ils s'interrogent sur ce qui leur arriverait en cas de décès. Leurs principales inquiétudes sont la baisse de revenus pour le conjoint survivant, les frais de succession à payer et leur fille qui est encore étudiante.



L'avis du conseiller

Selon l'INSEE, près d'un français sur 10 décède avant 55 ans. Malheureusement, face à cette statistique, nombreuses sont les personnes qui préfèrent ne pas agir de peur d'aborder un sujet sensible.

Le fait que Claire et Marc souhaitent s'occuper de ce sujet est donc un premier pas important. **Ils mentionnent le décès mais leur réflexion doit être plus large.** En effet, un événement grave peut prendre d'autres formes comme l'incapacité temporaire de travail ou l'invalidité.

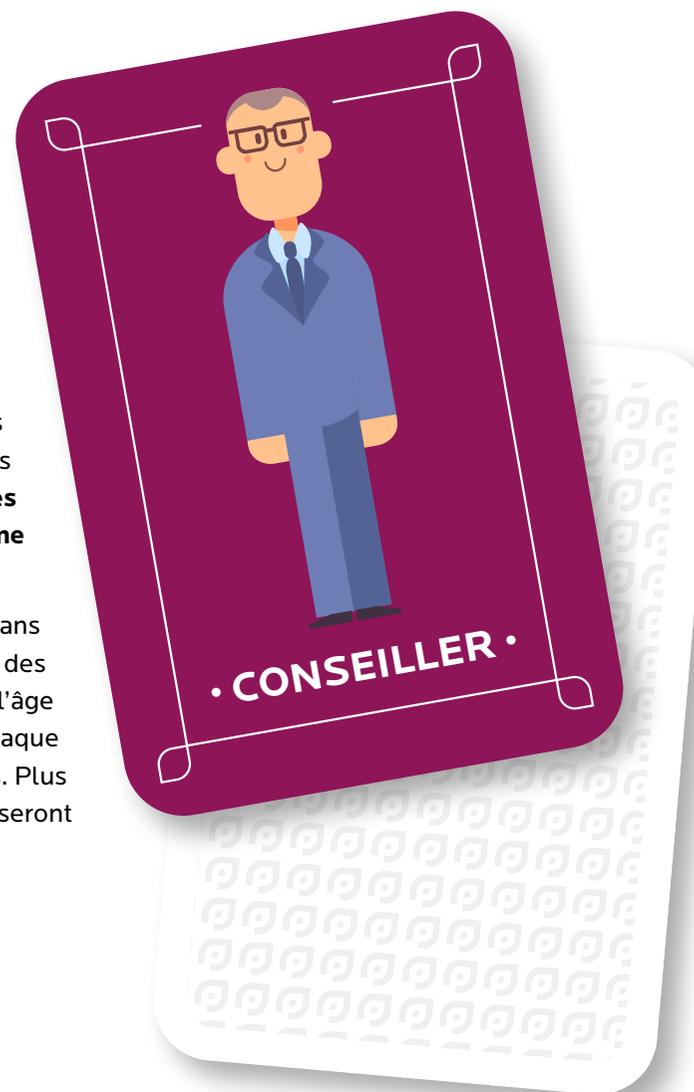
La sérénité d'une famille se bâtit notamment sur la certitude que tout a été envisagé pour que son niveau de vie soit maintenu et son avenir assuré, même en cas de décès prématuré de l'un des parents.

Il importe de ne pas ajouter au drame humain une problématique financière qui pourrait plonger la famille dans une forme de précarité.

ASSURER UN CAPITAL À VOS PROCHES

Si vous disposez déjà de produits d'épargne comme un contrat d'assurance vie mais que votre épargne est encore insuffisante pour protéger immédiatement votre famille, vous pouvez souscrire à une assurance décès ou invalidité totale ou partielle. **Les cotisations ne sont pas épargnées comme dans l'assurance vie.**

Seul le décès donne droit à un capital. Dans le cas d'une assurance décès, le montant des cotisations est calculé en fonction de l'âge et du capital décès choisi. Il évolue chaque année en fonction de ces mêmes critères. Plus l'assuré est jeune, moins les cotisations seront importantes.



C'est une solution accessible et qui permet d'anticiper la protection financière de sa famille. Le versement peut se faire soit sous forme de capital, soit sous forme de rente. La dernière solution est souvent privilégiée pour les enfants car cela permet de financer par exemple leurs études. Dans le cas de Claire et Marc, cela peut ainsi être une solution intéressante pour leur fille.

SE CONSTITUER DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES

Dans un second temps, il convient de se construire une épargne complémentaire pour aider le plus possible vos proches.

Ainsi, pour sécuriser les revenus familiaux et le niveau de vie du conjoint survivant, l'une des solutions envisageables est de constituer des revenus complémentaires. **Vous pouvez pour cela envisager la souscription d'un contrat d'assurance vie.** La sortie se fait dans ce cas en rente viagère.

“ Se construire
une épargne
complémentaire
pour aider
le plus possible
vos proches. ”

La rédaction de la clause bénéficiaire est très importante (cf. lexique p. 33). Selon les besoins de vos proches et la composition de votre patrimoine, votre conseiller en gestion de patrimoine vous aidera à définir la meilleure solution.



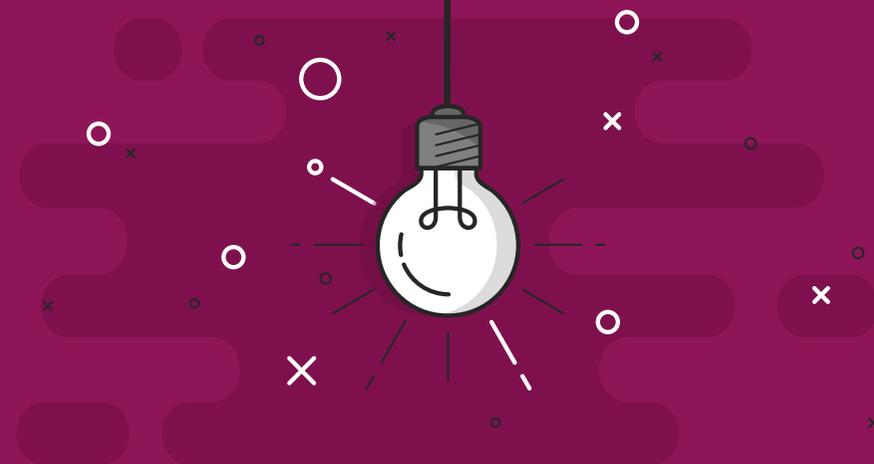
Lexique

LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE

Dans un contrat d'assurance vie, la clause bénéficiaire désigne la ou les personne(s) choisie(s) pour percevoir le capital ou la rente garantis au décès de l'assuré.



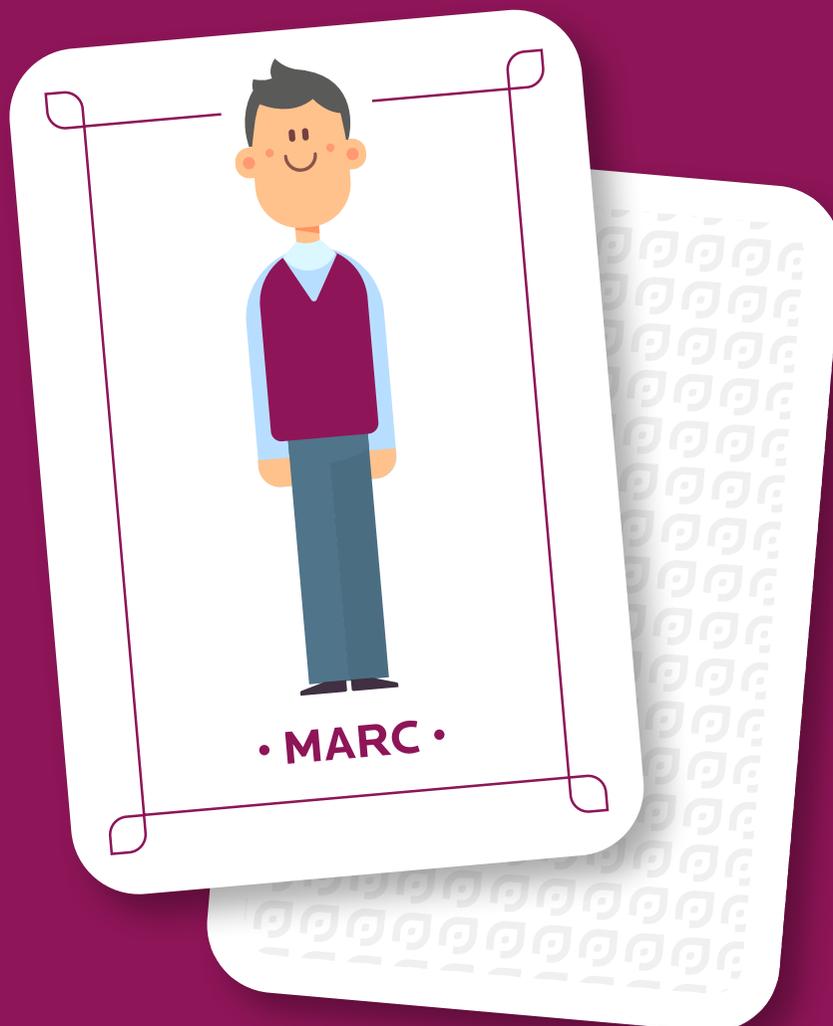
Si l'assuré désigne plusieurs bénéficiaires, il doit veiller à préciser dans la clause bénéficiaire la répartition (en pourcentage) du capital souhaitée entre les différents bénéficiaires. Une grande attention doit être apportée à sa rédaction. Sachez que vous avez toujours la possibilité de modifier la clause avant votre décès (sauf en cas de bénéficiaire acceptant).



Les bons réflexes à adopter

1. Anticiper pour trouver les solutions les plus adaptées.
2. Ne pas avoir peur d'aborder le sujet avec vos proches.
3. Assurer le versement d'un capital à vos proches en souscrivant par exemple une assurance décès.
4. Développer votre épargne afin de constituer des revenus complémentaires.
5. Bien rédiger la clause bénéficiaire de votre contrat d'assurance vie.

DIVERSIFIER EN INVESTISSANT EN BOURSE avec Marc



Investir en Bourse ne s'improvise pas. Cet investissement peut s'avérer effectivement très risqué. Il existe plusieurs possibilités d'investir sur les marchés financiers. Certaines vous permettent même de déléguer la gestion. Passage en revue des différentes possibilités qui s'offrent à vous avec le cas de Marc.

La situation

Marc vient de finir de rembourser leur résidence principale. N'ayant pas de nouvelles dépenses en vue, il aimerait diversifier leur patrimoine en investissant chaque mois ce qu'il versait auparavant dans le remboursement de leur emprunt, soit 2 000 euros par mois. Un ami de Marc lui a parlé d'investir en Bourse mais, n'ayant pas de connaissances des marchés financiers, il ne sait pas comment faire.



L'avis du conseiller

Marc a raison de s'intéresser aux marchés financiers. Selon les derniers chiffres de l'Autorité des marchés financiers, 400 000 Français ont sauté le pas en 2020. Car, même s'ils peuvent faire peur aux épargnants du fait de leur volatilité, **les marchés financiers offrent un bon potentiel de rendement et permettent de diversifier son patrimoine.** Il faut néanmoins avoir conscience des risques inhérents. Le risque de perte en capital existe. Voici les principaux produits qui leur permettraient d'investir en Bourse.

LE PEA

Créé en 1992 afin d'encourager l'investissement en Bourse des particuliers français, le Plan d'Épargne en Actions (PEA) permet de dynamiser votre épargne à long terme en profitant du potentiel de croissance des marchés actions européens, tout en bénéficiant d'une fiscalité allégée. Seule une personne physique résidente fiscale en France peut souscrire un PEA. Au sein du foyer fiscal, chaque conjoint ou partenaire de Pacs peut souscrire un PEA en son nom. Pour un

PEA traditionnel, chaque détenteur peut verser jusqu'à 150 000 euros, soit jusqu'à 300 000 euros pour un couple soumis à une imposition commune.

Les arbitrages réalisés au sein du PEA ne génèrent pas d'imposition sur les plus-values. Cela permet d'adopter une gestion souple et réactive de son investissement, en phase avec la nature même des marchés concernés, dont la tendance peut s'inverser du jour au lendemain. En cas de retrait avant cinq ans, la totalité des gains est imposée au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %, soit 12,8 % au titre de l'imposition sur le revenu et 17,2 % de cotisations sociales. En revanche, les retraits effectués après 5 ans sont exonérés d'impôt sur le revenu et seuls les prélèvements sociaux sont dus.

Étant donné que Marc ne s'y connaît pas en marchés financiers, il pourrait opter pour la gestion sous mandat. Cela consiste à déléguer la gestion de votre portefeuille à des professionnels de la gestion. Ces derniers ont toute latitude



pour agir et organiser le portefeuille, tout en respectant les orientations que vous aurez fixées. Ainsi, bien que le gérant agisse librement selon ses convictions et ses propres analyses du marché, il s'adapte aux objectifs de chacun, au profil et à l'horizon de placement prédéfinis.

L'ASSURANCE VIE

Vous pouvez également investir sur les marchés financiers via les unités de compte proposées au sein de votre contrat d'assurance vie. **Pour définir votre allocation, il faut prendre en compte plusieurs variables et notamment : votre profil d'épargnant, votre objectif patrimonial, votre horizon de placement ou encore votre appétence au risque.** En choisissant un contrat multisupport, il est essentiel de savoir que les unités de compte vont fluctuer, à la hausse

comme à la baisse, comme tout placement lié aux marchés financiers ; et que, de ce fait, l'investissement dans ces supports présente un risque de perte en capital.

Si vos connaissances sur les marchés financiers ne sont pas suffisantes, vous pouvez, si l'assureur le propose, déléguer la gestion de votre contrat à des experts. Ainsi, après avoir défini votre profil d'investisseur pour vous proposer une allocation adaptée, ils veilleront à ce qu'elle reste toujours en accord avec votre profil d'investissement initial et ce malgré les évolutions des marchés. Deux modes de gestion proposent ce type de prestation :

- **la gestion pilotée** (appelée également le mandat d'arbitrage),
- **la gestion personnalisée** (appelée également discrétionnaire ou encore gestion sous mandat).

En revanche, si vous vous sentez suffisamment à l'aise dans l'univers financier, vous pouvez tout à fait opter pour la gestion libre et rester maître de votre allocation. Bien évidemment, votre conseiller sera toujours là pour répondre à toutes vos questions.

L'INVESTISSEMENT PROGRESSIF

Face à la volatilité des marchés, il est difficile de savoir quel est le moment le plus opportun pour investir. **Pour lisser le prix d'achat et dynamiser votre épargne au sein de votre contrat d'assurance vie, une solution existe néanmoins : l'investissement progressif** (cf. lexique p. 37).

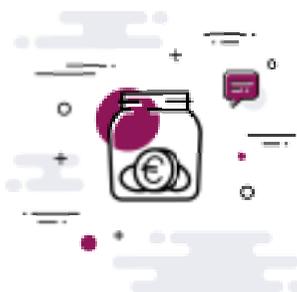
Cette solution peut être particulièrement intéressante pour Marc car il souhaite investir tous les mois un montant préétabli. Il existe également des options de gestions qui vous permettent de limiter vos pertes (*stop loss*), de sécuriser vos plus-values (écrêtage des plus values) ou encore de garder vos actifs à l'image de vos directives (rééquilibrage automatique). Parlez-en à votre conseiller en gestion de patrimoine, il saura vous indiquer quelles sont les solutions les plus intéressantes pour votre situation.

“ Dans une assurance vie, il est possible de déléguer la gestion de son contrat à des experts. ”

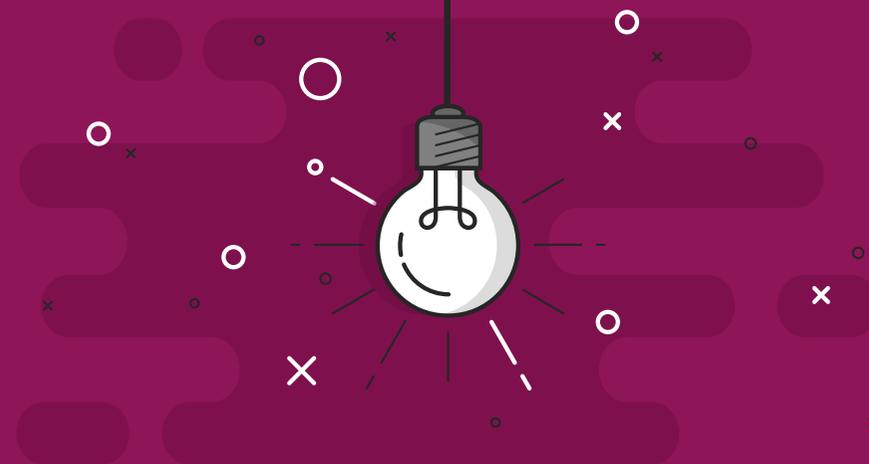


Lexique

L'INVESTISSEMENT PROGRESSIF



Cette méthode consiste à verser régulièrement le même montant sur le ou les support(s) de votre choix logé(s) au sein de votre contrat d'assurance vie. En plus d'espérer pouvoir lisser le prix d'acquisition des supports, cette solution vous apporte une bonne discipline d'épargne : vous épargnez régulièrement et automatiquement. Ces sommes sont prélevées sur votre compte courant. À sa mise en place, vous définissez le montant du versement et la fréquence du versement. Vous pouvez à tout moment modifier ce montant.



37

Les bons réflexes à adopter

1. Déterminer l'enveloppe via laquelle vous investirez en Bourse.
2. Choisir le mode de gestion le plus adapté à vos connaissances financières.
3. Faire régulièrement le point pour s'assurer que vos placements correspondent toujours à votre profil de risque et vos objectifs patrimoniaux.



AIDER SES PETITS-ENFANTS

avec Danièle et Pierre



• DANIÈLE •



• PIERRE •

Vous souhaitez accompagner vos petits-enfants dans leurs projets ? Il existe plusieurs possibilités pour le faire. Vous pouvez soit réaliser un don, soit ouvrir un produit d'épargne adapté. Explications des avantages et inconvénients de chacune de ces solutions.

La situation

Adam, le petit-fils de Danièle et Pierre, a le projet d'acheter sa résidence principale. Ses grands-parents aimeraient l'aider en lui versant 20 000 euros afin d'améliorer son apport. Pour ne pas faire de jaloux, Danièle et Pierre aimeraient donner la même somme à leur petite-fille Inès. Ils veulent néanmoins être sûrs qu'elle utilisera aussi, le moment venu, cette somme pour financer l'achat de sa résidence principale.



L'avis du conseiller

Financer des études, acheter une première voiture, devenir propriétaire d'une résidence principale ou encore démarrer une entreprise... Les projets ne manquent pas pour vouloir aider ses petits-enfants. Les différents types de donation et de solutions patrimoniales telles que l'assurance vie vous permettent de gérer ces situations tout en préparant la transmission de votre patrimoine grâce aux conditions avantageuses de la fiscalité successorale applicable.

LA DONATION

• Le don manuel classique

Parmi les différents types de donations, le don manuel permet à chacun des grands-parents de donner à leurs petits-enfants en bénéficiant d'un abattement de 31 865 euros, et ce, tous les quinze ans.

Ainsi, Danièle et Pierre peuvent tout à fait décider de faire chacun une donation classique de ce montant. **Ce qui permettrait à Adam et Inès d'empocher chacun 63 730 euros sans rien payer à l'administration fiscale.** Ce montant

peut même être doublé dès lors que le grand-parent donateur est âgé de moins de 80 ans à la date du don et son petit-enfant a plus de 18 ans.

• Le don familial de sommes d'argent

Il s'agit du don familial de sommes d'argent, uniquement consenti comme son nom l'indique sous la forme d'une somme d'argent. Il est également exonéré à hauteur de 31 865 euros. **Ces deux formes de donation sont cumulables.**

Attention, quand bien même vous ne devez rien verser à l'administration fiscale, vous devez néanmoins déclarer ces donations à l'administration fiscale en remplissant le Cerfa 2735. C'est cette déclaration qui permet de faire courir le délai de 15 ans.

Seul inconvénient pour le donateur, le don manuel laisse le bénéficiaire libre de disposer à sa convenance du capital reçu. Pour Inès, Danièle et Pierre peuvent donc avoir recours au don manuel avec pacte adjoint (cf. lexique p. 41).



“ Les grands-parents peuvent effectuer leur donation sur différentes solutions ouvertes aux noms de leurs petits enfants. ”

LES SOLUTIONS D'ÉPARGNE POUR ACCOMPAGNER LE DON

Les grands-parents peuvent effectuer leur donation sur différentes solutions ouvertes aux noms de leurs petits enfants comme un livret A ou un PEL (Plan d'épargne logement) ou les laisser libre de ce choix. Pour Inès, Danièle et Pierre pourraient ouvrir un PEL (Plan d'épargne logement) comme ils ont le souhait que cet argent serve à financer un projet immobilier. Le PEL, ouvert pour une durée minimale de 4 ans (sous peine de perdre certains avantages), suppose un versement de 225 euros à sa souscription puis des versements annuels qui ne peuvent être inférieurs à 540 euros.

Cette transmission peut ne pas être taxée si elle remplit certaines conditions. C'est ainsi le cas si les versements entrent dans la définition des présents d'usage (et non des donations taxables). Pour cela, les versements doivent être faits à l'occasion d'événements particuliers, comme les anniversaires, et ne pas appauvrir le donateur. Depuis 2018, les intérêts issus d'un

PEL sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % (12,8 % sauf option pour le barème de l'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux). Avec un taux de 1 % brut (soit 0,7 % net), le PEL offre une rémunération légèrement supérieure à celle du livret A.

Sachez que vous pouvez cumuler l'ouverture d'un PEL et une donation simple par exemple.

SOUSCRIRE UN CONTRAT EN ASSURANCE VIE

Comme autre solution pour aider ses petits-enfants, **Danièle et Pierre peuvent choisir de les nommer comme bénéficiaires de leur contrat d'assurance vie.**

De cette façon, ils pourront aider leurs petits-enfants au moment de leur décès. Si les versements sont effectués avant 70 ans, il est possible de transmettre un capital de 152 500 euros par souscripteur et par bénéficiaire, sans taxation.



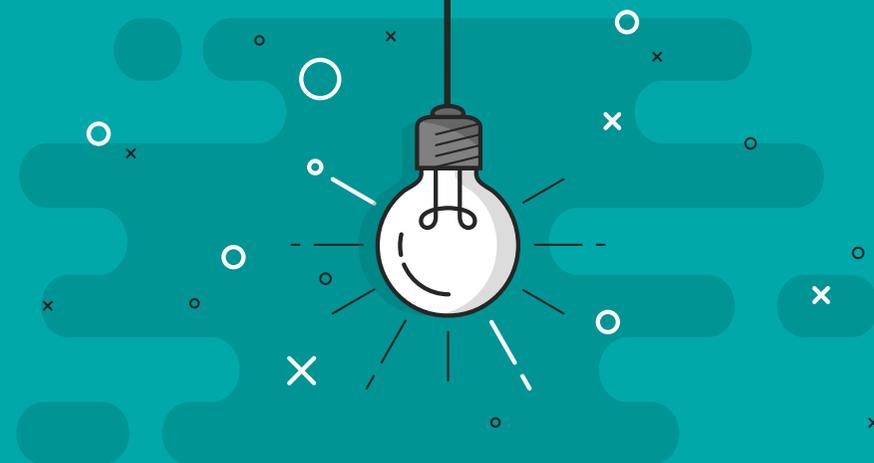
Lexique

LE DON MANUEL AVEC PACTE ADJOINT

Un pacte adjoint est une convention écrite par laquelle le donateur et le donataire établissent les conditions du don. Ce document permet donc de garder une trace écrite, de lui conférer une date certaine et d'en préciser la teneur.



Sur le plan formel, le pacte adjoint peut être dressé par acte sous seing privé ou par acte notarié. Si vous choisissez la première solution, il est important de rappeler que l'établissement d'un tel document ne s'improvise pas. Mieux vaut donc se faire accompagner dans cette étape. Vous devez également le déclarer à l'administration fiscale en remplissant le Cerfa 2735.



Les bons réflexes à adopter

1. Avoir recours au don manuel pour bénéficier d'une fiscalité avantageuse.
2. Réaliser un pacte adjoint pour s'assurer de l'utilisation du don.
3. Ouvrir un produit d'épargne pour les aider dans la durée.
4. Bien penser à nommer ses bénéficiaires de l'assurance vie.



TRANSMETTRE SON PATRIMOINE IMMOBILIER avec Danièle et Pierre



• DANIÈLE •



• PIERRE •

Au croisement du droit de la famille, de la finance patrimoniale et du code général des impôts, la transmission est un sujet complexe. C'est pourquoi il est important de se faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine afin de construire une stratégie globale. En matière d'immobilier, l'anticipation est clé.

La situation

Danièle et Pierre disposent de trois biens immobiliers : une résidence principale, une résidence secondaire et un bien en location. Ils estiment leur patrimoine immobilier à près de deux millions d'euros. Ayant vu un reportage sur les frais de succession, ils s'interrogent sur les possibilités qui s'offrent à eux pour transmettre leur patrimoine immobilier à moindre coût.



L'avis du conseiller

Un patrimoine sert avant tout à créer des conditions de vie de famille agréables et confortables, grâce au financement de grands projets familiaux tels que l'achat d'une résidence principale. Mais il est essentiel d'envisager également le partage de ce patrimoine dans le cadre d'une succession. Ainsi, l'optimisation de la succession implique également de limiter au maximum le montant des droits de succession en choisissant les stratégies bénéficiant des meilleures conditions financières en termes de transmission.

Les solutions pour optimiser sa transmission font intervenir des domaines de compétence variés tels que le droit de la famille, la gestion patrimoniale et le code général des impôts. C'est pourquoi, il est important de se faire accompagner par un conseiller capable de prendre en compte ces différents aspects. Danièle et Pierre s'interrogent ici sur leur patrimoine immobilier. Et ils ont raison de le faire aussi tôt. Transmettre son patrimoine immobilier de son vivant est plus intéressant. Plus vous y prenez tôt, plus le poids fiscal de cette transmission sera réduit.

LA DONATION

La donation est l'un des moyens les plus simples de préparer sa succession. Lorsqu'elle se fait dans un contexte familial, elle peut donner droit à une exonération d'impôt. Ainsi, des parents peuvent transmettre à chaque enfant une donation de 100 000 euros maximum tous les 15 ans.

En effet, **des abattements sont autorisés et se renouvellent tous les 15 ans.** Cela induira donc que les enfants aient plus ou moins de droits de succession à payer au décès des parents. Attention toutefois, une donation est un acte définitif et les parents qui y ont recours perdent immédiatement tout droit sur les biens donnés.

LE DÉMEMBREMENT

Le démembrement est une deuxième solution pour transmettre son patrimoine immobilier. En droit, la propriété d'un bien se répartit entre



l'usus (le droit de détenir et d'utiliser), le fructus (le droit de percevoir les revenus) et l'abusus (le droit de disposer). Un propriétaire jouit d'un bien en pleine propriété lorsqu'il dispose de ces trois droits. Néanmoins, il est possible de diviser ou « démembrer » le droit sur un bien immobilier entre l'usufruit (usus et fructus) et la nue-propiété (abusus). Ainsi, une acquisition immobilière peut porter uniquement sur la nue-propiété du bien, tandis qu'une tierce personne, un bailleur social par exemple, acquiert l'usufruit pour une durée temporaire.

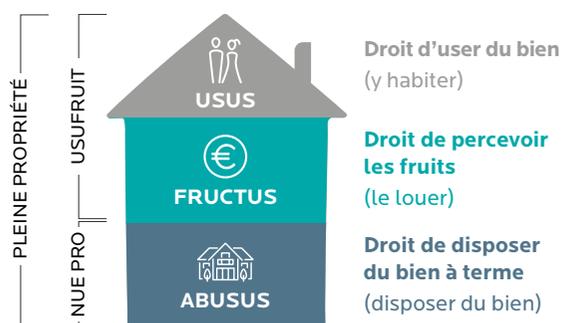
Cette solution séduit de plus en plus de parents donateurs. **Ces derniers ont alors le choix de donner leur bien à leurs enfants tout en continuant de l'occuper en tant que résidence principale et/ou d'en percevoir les loyers s'il s'agit d'un bien en location.**

En revanche, ils ne sont plus libres de vendre le bien comme bon leur semble. Ils devront avoir l'accord et la signature de leurs enfants, devenus alors, nus-propiétaires.

LES SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES (SCI)

Enfin, la création d'une SCI peut aussi s'avérer intéressante en matière de transmission. En effet, **elle permet d'éviter l'indivision** (cf. lexique p. 45) et de faciliter la transmission grâce au système de détention de parts.

Dans la pratique, un couple crée une SCI et y apporte son patrimoine immobilier. Par la suite, leurs enfants, même mineurs, peuvent devenir associés de la SCI en procédant à des donations de parts sociales.



“ Le démembrement séduit de plus en plus de parents donateurs. ”



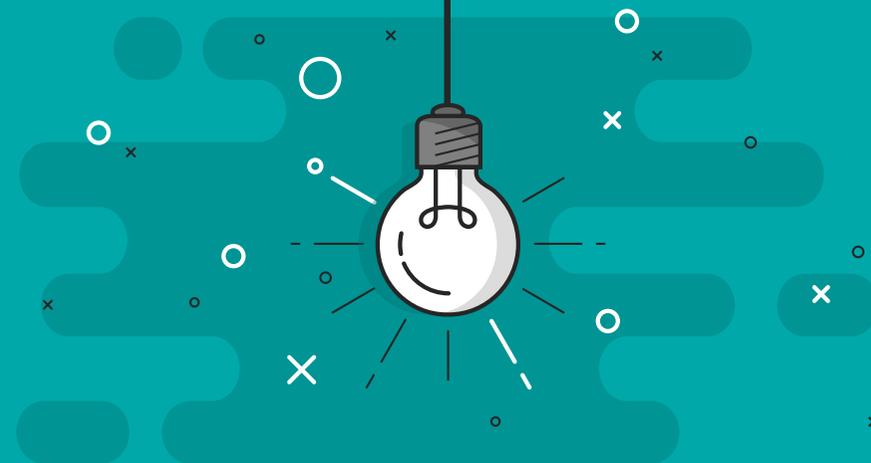
Lexique

L'INDIVISION

Après un décès, le patrimoine du défunt est en indivision, s'il y a plusieurs héritiers. Cela signifie que les biens de la succession appartiennent indistinctement à tous les héritiers sans que leurs parts respectives ne soient matériellement individualisées.



Ainsi, dans le cas d'un bien immobilier, il faut obtenir l'accord de l'ensemble des héritiers pour pouvoir le vendre. Si les héritiers ne sont pas d'accord, cela peut entraîner de nombreuses tensions au moment de l'héritage.



45

Les bons réflexes à adopter

1. Anticiper le plus tôt possible pour profiter au mieux des avantages fiscaux.
2. Se faire accompagner pour mettre en place une stratégie globale.
3. Éviter les situations d'indivision pour éviter les éventuels conflits entre héritiers.





PRIMONIAL INGÉNIERIE DÉVELOPPEMENT

Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000 euros. 884 030 834 R.C.S. Paris.

NEW PRIMONIAL HOLDING 2

Société par Actions Simplifiée au capital de 525 382 327,81 euros. 852 684 380 R.C.S. Paris.

SIÈGE SOCIAL

6-8 rue du Général Foy | 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00

ADRESSE POSTALE

6-8 rue du Général Foy | CS 90130 | 75380 PARIS Cedex 8

www.primonial.com