

TÉMOIGNAGE → **LES FINANCES D'UNE FAMILLE**



« Vincent doit
adopter un profil
d'investisseur
plus prudent pour
pouvoir répondre
aux échéances
à court-moyen
terme »

REPORTAGE PHOTO : REA

Bénéficiez des conseils de Mieux Vivre Votre Argent en participant aux « Finances d'une famille »

Pour nous contacter, adressez votre courrier à Mieux Vivre Votre Argent, 10 boulevard de Grenelle, 75015 Paris ou par courriel à financesfamille@mieuxvivre.fr.



ANTICIPER LE FINANCEMENT DES ÉTUDES DE SES ENFANTS

C'est dans un village près de Grenoble, niché entre le massif de la Chartreuse et la chaîne de Belledonne, que nous avons rencontré Vincent, 48 ans. Originaire de Marseille, il a posé ses valises en Isère il y a vingt-deux ans « pour prendre un nouveau poste de kinésithérapeute » et n'en est jamais reparti. Ce sportif, amateur de vélo, a depuis épousé Céline, avec laquelle il a construit sa famille : ils sont

parents de trois enfants, âgés de 12, 16 et 18 ans.

Installé dans un joli pavillon acquis en 2017, Vincent a vu sa première fille quitter le cocon familial l'an dernier pour entamer des études supérieures. Un nouveau poste de dépenses (800 euros par mois environ) qui amène ce couple, aux revenus confortables (6700 euros nets par mois), mais habitué à gérer minutieusement ses frais, à s'interroger sur le financement des études de l'ensemble des enfants. D'autant qu'ils envisagent de construire une extension de 20 mètres carrés de la salle principale de leur maison d'ici à un an. « Dois-je emprunter, puiser dans mes économies, vendre mon appartement en location et/ou demander à mes enfants de souscrire des prêts étudiants ? », s'interroge Vincent.

200 000 euros de dépenses supplémentaires à prévoir

— Ces questions sont légitimes. « L'ensemble des études de ses enfants pourrait représenter environ 140 000 euros sur onze ans », estime Stéphanie Graïc, directrice du développement d'Ampli Mutuelle. L'extension a, quant à elle, été estimée à « 60 000 euros », précise Vincent. Soit 200 000 euros à sortir

Avec trois enfants de 12 à 18 ans, Vincent sait que leurs études supérieures arrivent à grands pas et, avec elles, des dépenses supplémentaires importantes. Nos conseils pour que cette étape ne vienne pas au casse-tête patrimonial.

REPORTAGE : ANAÏS TREBAUL

dans les prochains mois et années, sans compter les dépenses imprévues.

Déjà endettés à hauteur de 35 % de leurs revenus bruts, avec un premier terme – le plus important – dans quatre ans (pour le crédit de la résidence principale) et le second dans huit ans (celui du studio lyonnais en location acquis en 2015), Vincent et Céline ne sont pas à l'aise avec l'idée de souscrire un nouveau prêt.

Ils ont raison, d'autant qu'ils n'en ont pas besoin. Le couple dispose d'un patrimoine financier et immobilier de 900 000 euros, principalement détenu par Vincent, dans lequel il pourra puiser. Mais, pour cela, quelques arbitrages et réallocations seront nécessaires. « Seuls 146 000 euros [répartis entre le livret A, les cinq assurances-vie, le PEA et le compte-titres] sont liquides, ce qui ne couvre pas l'ensemble des dépenses à court-moyen terme, remarque Adrien de Marnix, directeur commercial de Nalo. Les sommes investies dans les biens immobiliers et en SCPI ne sont mobilisables que sous un certain délai et moyennant des frais, et celles détenues sur le PER ne peuvent pas être débloquées pour financer des études ou des travaux. » De même, malgré des investissements dont il se montre plutôt

LES COMPTES DE VINCENT ET CÉLINE SUR UN MOIS

Ce qu'ils gagnent

Salaire

Revenus d'activité bruts + dividendes **7 641 €**

Revenus fonciers

Location Lyon **650 €**

Revenus SCPI **259 €**

Total des revenus 8 550 €

Ce qu'ils dépensent

Dépenses contraintes

Remboursement crédits immobiliers, assurances prêts incluses **2 695 €**

Prêt SCPI **304 €**

Energies et eau **225 €**

Assurances auto, protection juridique **235 €**

Abonnements Internet, téléphone, TV, musique **96 €**

Impôts fonciers **231 €**

Impôt sur le revenu **416 €**

Internat et cantine lycée **180 €**

Dépenses études supérieures pour l'aînée **800 €**

Total des dépenses contraintes 5 182 €

Dépenses courantes

Alimentation **1 075 €**

Vacances, loisirs **840 €**

Entretien maison, divers **120 €**

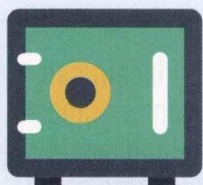
Santé **180 €**

Habillement **150 €**

Voitures (entretien, carburant) **340 €**

Total des dépenses courantes 2 705 €

Total des dépenses 7 887 €



Capacité d'épargne :

663 €

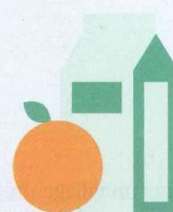
Pour l'instant, Vincent investit tous les mois son épargne entre deux assurances-vie et un PER, mais les études de ses enfants pourraient changer la donne.



Taux d'endettement :

35 %

Vincent et Céline ne peuvent plus s'endetter davantage.



Dépenses contraintes :

68 %

Le remboursement de leurs crédits représente plus de la moitié de leurs dépenses contraintes.

satisfait, Vincent reste trop exposé aux marchés actions au vu de ses besoins financiers à court terme. « 90 % de ses placements financiers, hors immobilier, sont fortement soumis aux fluctuations de marché, observe Adrien de Marnix. Or, il est essentiel d'aligner le niveau de risque de ses placements sur l'horizon de ses projets. »

Se constituer un portefeuille moins risqué

– Pour notre lecteur, deux options principales peuvent être envisagées. La première serait, comme Vincent l'a évoqué, de vendre son bien en location pour pouvoir mobiliser le bénéfice de cette cession. Acheté en Pinel en 2015, son appartement avait, à l'époque, été légèrement surévalué en contrepartie de l'avantage fiscal. Une situation courante. De fait, le bien a récemment été estimé par une agence environ 10 % de moins que le prix d'achat, soit 145 000 euros. En tenant compte du capital restant dû, il pourrait récupérer environ

75 000 euros. Cette somme lui permettrait de financer quasiment deux ans de dépenses, agrandissement inclus. Ce choix permettrait également d'éviter une surcharge fiscale. Selon nos calculs, la hausse du loyer liée à son passage en location meublée (+2 040 euros par an) ne compensera pas la réduction d'impôt dont il bénéficiait jusqu'à présent (3 200 euros).

Ces 75 000 euros pourraient être investis dans un fonds en euros de qualité (dont les rendements ont été supérieurs à 3 % ces deux dernières années). « Pour ses dépenses de court terme (d'ici un à deux ans), il est recommandé de privilégier les supports garantis », souligne Adrien de Marnix.

Mieux vaut orienter cette somme dans les contrats sans frais sur versements et dotés de plus de huit ans d'ancienneté, pour profiter de l'abattement annuel sur la plus-value. Vincent détient déjà cinq assurances-vie de bonne facture. Nous lui conseillons de placer les 75 000 euros dans son contrat BoursoVie (BoursoBank), dont le fonds Euro Exclusif a versé 3 % en 2024, et de dédier entièrement cette enveloppe

LEUR PATRIMOINE À LA LOUPE

Ce qu'ils possèdent

Actif	
Résidence principale	470 000 €
Bien locatif	164 000 €
Livret A (BNP Paribas)	10 300 €
Compte-titres (Fortuneo)	10 000 €
PEA (Fortuneo)	6 000 €
Assurances-vie (Boursobank, Fortuneo, Linxea)	120 000 €
PER (Axa, Linxea)	53 000 €
SCPI (Corum, Euryale, Sofidy)	67 000 €
Actif brut	900 300 €
Passif	
Crédit résidence principale	90 400 €
Crédit bien locatif	71 000 €
Total passif	161 400 €
Actif net	738 900 €

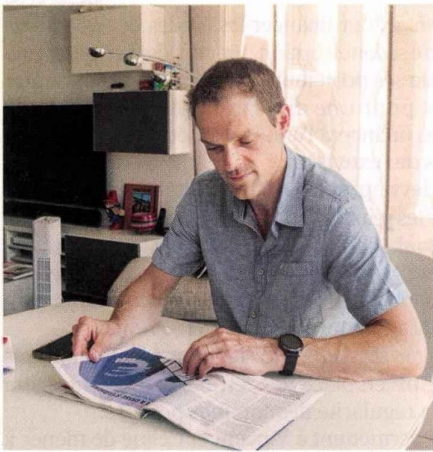
900 300 €

d'actifs bruts répartis de la façon suivante :

Immobilier	70 %
Assurances-vie	13 %
SCPI	7 %
Epargne retraite	6 %
Bourse	2 %
Livrets	1 %

aux dépenses de court terme. S'il souhaite ouvrir un autre contrat, le produit monosupport réservé aux indépendants Ampli-Assurance Vie (3,7 % en 2024, zéro frais sur versement) et le contrat Nalo Patrimoine, spécialisé sur la gestion de projets par mandat, peuvent présenter des alternatives intéressantes. Ensuite, il devra reconstituer cette poche de court terme progressivement, grâce à des arbitrages en provenance d'une autre enveloppe et/ou en y allouant une partie de son épargne mensuelle.

Pour le moyen-long terme, seuls quelques arbitrages seront nécessaires, compte tenu de ses allocations. « La cadette débutera ses études dans deux ans, pour une durée estimée à cinq ans, relève Adrien de Marnix. Une allocation équilibrée, composée à 40 % de fonds en euros, 40 % d'obligations et 20 % d'actions, permettrait de concilier recherche de stabilité et potentiel de performance sur le moyen terme. Enfin, pour le benjamin, dont les études ne commenceront que dans six ans, une prise de risque plus marquée peut être envisagée dans un premier temps. »



« Dans quelques années, les dépenses pour les études des enfants seront compensées par la fin des crédits immobiliers »

Bien étudier les régimes fiscaux de la location meublée

La seconde option serait de conserver son bien immobilier. Ce dernier lui offre, certes, une rentabilité brute de 4,9 % par an, dans la moyenne basse du marché, mais il bénéficie d'un taux de vacance quasi nul. Dans ce cas, il est important d'opter pour le bon régime fiscal afin de limiter son niveau d'imposition. S'agissant d'un bien en location meublée dont les revenus annuels sont inférieurs à 15 000 euros (7 800 euros), Vincent a le choix entre un abattement forfaitaire annuel de 30 % sur ses revenus locatifs et la déclaration « au réel » de l'ensemble de ses charges (frais d'agence, intérêts du crédit, travaux, etc.), y compris l'amortissement du bien (5 250 euros par an, avec un amortissement sur vingt-cinq ans de la valeur des constructions, retenues pour 80 % de la valeur totale du bien).

« Il pourrait déduire environ 2 340 euros d'amortissement avec le régime micro-BIC, alors que l'application du régime réel lui permettrait de réduire à zéro sa base d'imposition, indique Sophie de Marne, avocate chez Oratio Avocats. Cependant, lors de la vente de son bien, les amortissements pris en compte avec le régime réel devront être déduits du prix d'achat, ce qui augmentera mécaniquement la plus-value, et donc la fiscalité à payer. Sachant qu'au bout de trente ans, il sera dans tous les cas exonéré de fiscalité sur les plus-values par l'application des abattements pour durée de détention, le choix entre ces deux options va donc dépendre de la durée pendant laquelle il souhaite encore

conserver son bien. » Pour financer les études de ses enfants dans le cas de cette seconde option, Vincent devra opérer une transformation de ses portefeuilles plus importante : opter dès maintenant pour une allocation plus prudente de 60 000 euros, qui financera l'année d'études de sa fille et les premiers travaux de l'extension.

Pour cela, il devra procéder à des retraits sur certaines enveloppes pour les réinvestir dans un seul et même contrat : celui de BoursoBank, déjà constitué de 39 000 euros, semble être la meilleure option. Compte tenu de la fin de son crédit principal dans quatre ans, il devrait réussir à reconstituer totalement son capital au terme des études de ses enfants.

Quelle que soit la stratégie choisie, nous recommandons à Vincent de mettre en place des retraits programmés afin de s'assurer de la régularité des sommes perçues.

Si ces options permettent à Vincent et Céline de mener à bien leurs projets, elles n'en demeurent pas moins coûteuses en capital. Afin d'alléger ce poids, les enfants pourraient aussi souscrire de leur côté un petit prêt étudiant, pour lequel les parents se porteront caution. Les banques proposent des taux plutôt attractifs (actuellement entre 0,8 et 3 % selon les établissements) et le remboursement peut être différé de plusieurs années. Attention, cependant, ce type de financement n'est pas proposé par les banques en ligne, et, chez les acteurs traditionnels, il faut souvent souscrire un package.

Penser aussi à l'échéance de la retraite

– Enfin, ces questionnements à court-moyen terme ne doivent pas occulter ceux de plus long terme. En tant que professionnel libéral, Vincent sera exposé à une lourde perte de revenus à la retraite. Il détient deux plans d'épargne retraite individuels (PER), l'un souscrit l'an dernier auprès de Linxea, l'autre auprès d'Axa en 2003, sous la forme d'un contrat Madelin, transformé en Perin en 2022, et qui a la particularité d'être alimenté par sa société. Mais ce dernier nous semble décevant au regard de ses performances, d'autant qu'il est chargé en frais (4 % sur les versements). Un impact d'autant plus important sur le long terme. Il pourrait transférer son PER vers un autre moins coûteux, mais attention : « son PER ayant été transformé il y a moins de cinq ans, son transfert peut être soumis à 1 % de frais, cela dépend des conditions de son contrat », précise Stéphanie Graïc. Nous lui recommandons celui d'Ampli Mutuelle ou de la MACSF, qui maîtrisent toutes deux les enjeux des professions libérales.

Par ailleurs, en bonne santé et encore jeune, Vincent doit davantage se protéger, lui et ses proches, en cas d'événement imprévu. Une des solutions serait de souscrire un contrat de prévoyance. « Les travailleurs indépendants sont peu couverts, remarque Stéphanie Graïc. Pourtant, en cas de pépin de santé (arrêt de travail, invalidité), cette couverture est primordiale. Elle intervient en complément du régime obligatoire pour maintenir jusqu'à 100 % des revenus jusqu'à l'âge légal de la retraite. » Un outil à considérer, d'autant que les cotisations (de l'ordre de 1300 euros par an) sont déductibles de ses revenus professionnels. ●

SCI FAMILIALE : RÉFLÉCHIR AUX INCIDENCES FISCALES

Doté d'un patrimoine immobilier assez important, avec sa résidence principale, son appartement en location meublée et la résidence de ses parents en nue-propiété (environ 700 000 euros), Vincent réfléchit aussi à la transmission de ses biens à ses enfants et s'interroge sur l'intérêt de constituer une SCI familiale. Il s'agit, en effet, d'un outil pertinent puisqu'il permet de donner progressivement des parts à ses enfants, sans fiscalité. Cependant, avant de se lancer, il faut avoir en tête quelques règles importantes.

● **Ne pas intégrer de bien en location meublée dans une SCI.** La location meublée est réputée avoir un objet commercial. Or, la SCI doit avoir un objet civil. « La SCI qui exercerait une activité de location meublée deviendrait passible de l'impôt sur les sociétés (IS) sur les revenus de la location meublée, prévient Sophie de Marne, du cabinet Oratio Avocats. De même, lors de la vente du bien, la plus-value sera soumise à l'IS, quelle que soit sa durée de détention ». Ces règles ne s'appliquent pas en cas de location nue. Pour détenir et optimiser la transmission d'un bien en location meublée, il est préférable d'opter pour la SARL de famille. « Mais attention, elle ne peut être constituée qu'entre membres

de la même famille ; en cas de divorce par exemple, les ex-époux ne pourront rester ensemble au capital de la SARL ; à défaut, elle deviendra assujettie à l'IS », indique Sophie de Marne. Pour rappel, dans la SARL de famille, l'imposition à l'IR est possible, avec exonération de la plus-value au bout de trente ans.

● **Prendre des précautions avant d'y placer sa résidence principale.** « La résidence principale ne bénéficie pas de l'abattement de 30 % pour le calcul de l'IFI quand elle est détenue par une SCI, rappelle Sophie de Marne. De plus, il est préférable de maîtriser entièrement la vente de sa résidence principale, ce qui n'est plus le cas si des tiers sont au capital de la SCI. » Il est toutefois possible d'insérer certaines clauses pour assurer au couple une totale maîtrise de la gestion.

● **Éviter un frottement fiscal.** Pour apporter la nue-propiété de la maison de ses parents à la SCI, un nouveau calcul de la valeur du bien devra être mené. « Or si une plus-value est constatée, les membres de la SCI – pour qui le bien cédé ne constitue pas leur résidence principale – paieront un impôt de 36,2 % sur la plus-value, minorée le cas échéant d'abattements pour durée de détention », observe Sophie de Marne.

NOS CONSEILS À VINCENT ET CÉLINE

- Adopter une poche de court terme avec une allocation moins risquée sur son assurance-vie BoursoBank pour financer leurs projets de court-moyen terme.
- Envisager la souscription de prêts étudiants pour les enfants en se portant caution pour eux.
- Transférer le Perin Axa vers un autre moins chargé en frais.
- Mettre en place un contrat de prévoyance pour faire face aux coups durs.