

Famille du média : **Médias spécialisés grand public**

Périodicité : **Mensuelle**

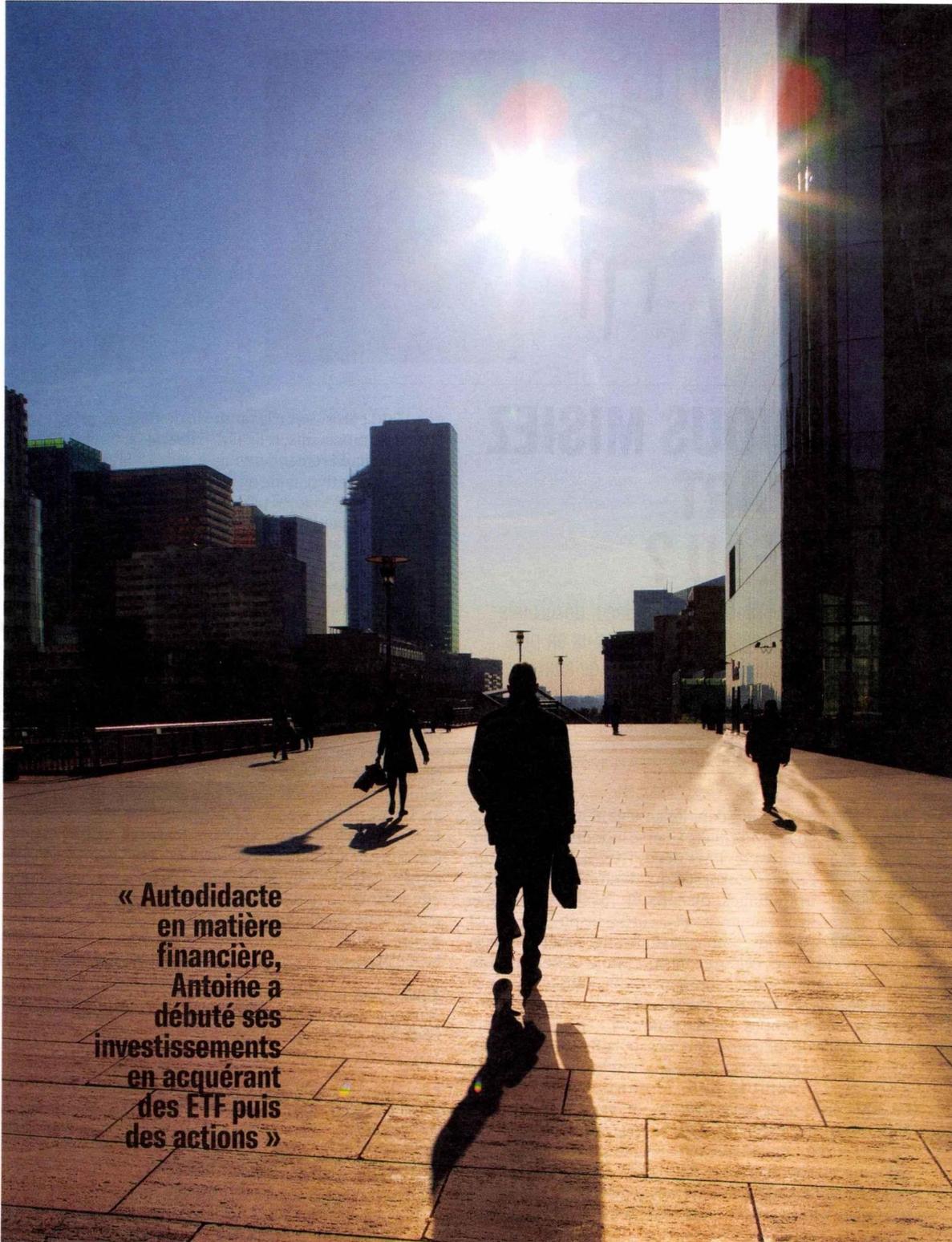
Audience : **438000**

Sujet du média : **Banques-Finance**



Edition : **Juin 2023 P.16-20**
Journalistes : **CHRISTOPHE SOUBIRAN**
Nombre de mots : **2330**

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



« Autodidacte en matière financière, Antoine a débuté ses investissements en acquérant des ETF puis des actions »



Bénéficiez des conseils de Mieux Vivre Votre Argent en participant aux « Finances d'une famille ». Pour prendre contact avec nous, adressez votre courrier à Mieux Vivre Votre Argent, 10, boulevard de Grenelle, 75015 Paris, ou par courriel à financesfamille@mieuxvivre.fr.



COMMENT DIVERSIFIER SON PATRIMOINE

Cadres supérieurs aux revenus confortables, Jeanne et Antoine ont acquis l'appartement de leur rêve. **Place, désormais, à la constitution d'un patrimoine diversifié.**

REPORTAGE : CHRISTOPHE SOUBIRAN

Trois ans : c'est la durée qu'il aura fallu à Jeanne et à Antoine pour devenir propriétaires de l'appartement de leur rêve. Ils ne voulaient pas quitter la ville de la banlieue ouest de Paris, située à quelques encablures du quartier d'affaires de la Défense, où toute la famille a ses habitudes et les enfants leurs écoles. Leur patience a été récompensée en 2021 : « J'ai été le premier acheteur à visiter les

lieux et j'ai fait une offre dans la foulée », se souvient Antoine, pour qui cet appartement devrait être « le dernier de la famille ». La famille logée, le couple souhaite désormais se consacrer au développement de son patrimoine.

Sollicité par nos soins, Stéphane Faure, président du cabinet de gestion de patrimoine Astyrian Patrimoine, confirme que « l'acquisition de la résidence principale – en l'occurrence, pour cette famille, d'un bien de qualité – représente la première étape de la constitution d'un patrimoine. Maintenant, le couple doit diversifier ses actifs ».

Tous deux possèdent des revenus stables et confortables : Antoine, âgé de 44 ans, est cadre exécutif au sein d'une grande entreprise du CAC 40 et Jeanne, 39 ans, travaille pour un groupe industriel. Mariés sous le régime de la séparation de biens, ils ont trois enfants âgés de 12, 8 et 6 ans. « Autodidacte en matière financière » comme il se définit, Antoine, qui n'avait pas « montré jusqu'alors d'intérêt pour la finance », a décidé de prendre les choses en main. Il s'est mis

à la lecture de publications spécialisées, comme *Investir* ou *Mieux Vivre Votre Argent*, a consulté des vidéos sur YouTube (notamment celles de Matthieu Louvet, qui a participé à notre rubrique dans le numéro de janvier), etc. Avec plusieurs objectifs : « se constituer un patrimoine, valoriser notre capital et trouver des produits pour lutter contre l'inflation. Et, à terme, préparer la retraite et la transmission aux enfants », explique notre lecteur.

Ses premiers pas ont consisté à ouvrir l'année dernière un plan d'épargne en actions (PEA), puis un compte-titres, et ses premiers investissements à acquérir des ETF qui répliquent les performances des grands indices boursiers mondiaux, comme le S&P 500 (sa plus importante ligne), le Stoxx 600, le Nasdaq, etc. Des produits appropriés pour débiter en Bourse dans la mesure où ils mutualisent les risques et ne demandent pas un suivi régulier. Antoine pourrait d'ailleurs diversifier ses avoirs en acquérant des ETF thématiques portant sur les grands enjeux du moment (la transition énergétique, l'eau, l'intelligence artificielle, etc.) ou sur d'autres sujets qui lui tiennent à cœur.

Notre lecteur s'est aussi porté acquéreur d'actions en direct. Son portefeuille se compose de valeurs qualifiées de « bon père de famille » comme Engie, LVMH (propriétaire du

LES COMPTES DE JEANNE ET D'ANTOINE SUR UN MOIS

Ce qu'ils gagnent

Salaires	
Revenus d'activité d'Antoine (net d'impôt + primes)	7 562 €
Revenus d'activité de Jeanne (net d'impôt + primes)	4 727 €
Revenus mobiliers (dividendes)	333 €
Total des revenus	12 622 €

Ce qu'ils dépensent

Dépenses contraintes		Dépenses courantes	
Remboursement crédits immobiliers	3 478 €	Équipement et entretien maison	600 €
Charges de copropriété	280 €	Alimentation	1 360 €
Services à domicile	300 €	Vacances et loisirs	1 667 €
Assurance prêt immobilier	199 €	Habillement	435 €
Assurance maison	240 €	Voitures (entretien, carburant)	-
Impôts locaux	166 €	Total des dépenses courantes	4 062 €
Scolarité (école privée)	387 €	Total des dépenses	9 365 €
Téléphone, Internet, TV	120 €		
Eau, gaz, électricité	133 €		
Total des dépenses contraintes	5 303 €		



Capacité d'épargne :

3 257 €

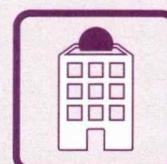
Avec un tel niveau d'épargne dégagé tous les mois, Antoine et Jeanne peuvent se constituer un beau patrimoine diversifié.



Taux d'endettement :

27,6 %

Au regard de ses revenus, notre couple pourrait accroître son endettement. Mais un achat immobilier locatif ne semble pas indiqué au vu de la conjoncture actuelle.



Dépenses contraintes :

42 %

Naturellement, le remboursement du prêt immobilier représente la source de dépenses la plus importante du couple.

magazine), Stellantis ou encore TotalEnergies, mais aussi de titres américains comme Alphabet, Amazon, Tesla...

« J'ai constitué mon portefeuille en quelques opérations et en l'espace de six mois, nous indique-t-il. La prochaine étape résidera dans la mise en œuvre d'une stratégie de versements réguliers pour lisser les prix de revient et profiter du pouvoir des intérêts composés. » Là encore, pour une meilleure répartition des risques, nous conseillons à Antoine d'accroître le nombre de lignes dans ses portefeuilles et d'élargir les zones géographiques et les secteurs couverts.

En matière de valeurs, Eiffage ou Vinci dans les concessions, Saint-Gobain, Schneider Electric ou Technip Energies dans la transition énergétique, Capgemini dans la transformation numérique, Dassault Systèmes dans les logiciels ou encore EssilorLuxottica dans les biens de consommation pourraient compléter sa sélection.

Cette première démarche va dans le bon sens, et Antoine doit continuer à alimenter son PEA. Et pour la suite ? Notre

couple se dit ouvert à toutes les opportunités, sachant que son profil de risque est « équilibré », avec un horizon d'investissement à vingt ans. Il ne rencontre pas de problèmes de liquidités et ne se montre pas inquiet pour le financement des études des enfants. « Nous sommes intéressés par un investissement immobilier locatif, indique Antoine. Mais, entre l'achat d'un bien en Pinel, un investissement en location meublée non professionnelle (LMNP) et l'acquisition de parts de SCPI, nous ne savons pas quel est le meilleur arbitrage. »

Un environnement immobilier moins favorable

– Effectivement, l'immobilier locatif est souvent la première idée d'investissement à laquelle on pense. Mais, avec leur résidence principale et l'appartement parisien (un 50 mètres carrés) dont Antoine a hérité de son grand-père et dont il possède la nue-propriété avec ses deux frères (c'est sa quote-part qui est notifiée dans le tableau ci-dessus), la

LEUR PATRIMOINE À LA LOUPE

Ce qu'ils possèdent

Actif	
Résidence principale	1 500 000 €
Bien locatif (appartement hérité par Antoine - quote-part)	127 667 €
Plans d'épargne en actions (PEA)	30 905 €
Plans d'épargne entreprise (PEE)	43 400 €
Compte-titres	6 090 €
Assurance-vie	25 000 €
Actionnariat salarié	54 000 €
Plan d'épargne retraite d'entreprise collectif (Percol)	17 224 €
Liquidités et livrets	100 000 €
Actif brut	1 904 286 €
Passif	
Crédit résidence principale	769 000 €
Total passif	769 000 €
Actif net	1 135 286 €

1 904 286 €

d'actif brut réparti de la façon suivante :



Pierre occupe déjà une place prépondérante dans leurs actifs. En outre, la période n'est pas propice. La hausse des taux d'intérêt altère le pouvoir d'achat immobilier des ménages (voir notre dossier, p. 23). Un début de crise semble s'annoncer, dont l'ampleur et la durée restent incertaines.

« Dans une logique de diversification des classes d'actifs, ni l'achat d'un meublé, ni celui d'une résidence locative ne répondent à leurs besoins, confirme notre expert. D'autant que la hausse des taux d'intérêt aura un impact sur la valeur des biens immobiliers, même si elle met plus de temps à se concrétiser que pour les actions cotées, par exemple. »

En matière d'immobilier, seules certaines SCPI résilientes et faiblement endettées pourraient faire l'objet d'une exception à ses yeux : « Je m'attends cependant à une correction des valeurs d'expertise, argumente-t-il. Les dernières transactions dans le secteur ont été pénalisées par la remontée des taux d'intérêt, et cela devrait continuer. Mais ce véhicule reste pertinent sur le long terme. Il sera toujours temps pour

« La période semble peu propice pour investir dans l'immobilier locatif »

Jeanne et Antoine de s'y intéresser dans quelques trimestres. » D'autant que les SCPI constituent une piste pour dégager des compléments de revenus à la retraite, mais également pour optimiser la transmission, les parents pouvant céder la nue-propriété aux enfants tout en conservant l'usufruit.

Les préférences de la rédaction en matière de SCPI, inchangées depuis plusieurs mois, se portent sur Cœur de Régions (Sogénial Immobilier), qui a obtenu l'an dernier la première place de notre Grand Prix de la performance financière, sur Transitions Europe (Arkéa REIM), une nouvelle SCPI diversifiée, ou encore sur Remake Live (Remake AM), qui a réalisé la meilleure performance du marché en 2022.

L'immobilier écarté, que faire alors ? Pour Stéphane Faure, « Jeanne et Antoine se sont montrés particulièrement dynamiques dans leurs premiers choix d'investissement en actions. En premier lieu, Jeanne pourrait compléter son livret A, qui rapporte aujourd'hui 3 % net et ouvrir à son tour un PEA. Le couple pourrait aussi mettre en place une assurance-vie, une enveloppe que je préfère au PER, dont les contrats, bloqués jusqu'à la retraite, sont moins flexibles, plus complexes et moins intéressants sur le plan fiscal. »

Les fonds monétaires sont à privilégier

– Avec ses taux d'imposition élevés, notre couple pourrait pourtant se révéler des candidats parfaits pour ce type de produits défiscalisés. Pour rappel, l'intérêt du PER est d'autant plus prononcé que la tranche marginale d'imposition à la sortie est inférieure à celle à l'entrée (les gains et le capital sont en effet assujettis à l'impôt au moment de la sortie). Ce qui sera probablement le cas de nos lecteurs.

Stéphane Faure, lui, met en exergue la « souplesse de l'assurance-vie ». Avec la mise en place d'un mécanisme de rachats partiels, il est possible de se constituer des revenus complémentaires, tout en atténuant la fiscalité et en bénéficiant d'abattements. Qui plus est, toujours selon notre expert, l'assurance-vie doit également être considérée comme un outil de transmission, avec une clause bénéficiaire qui apporte un maximum de flexibilité et un cadre fiscal attrayant permettant de réduire les frais de succession.

Pour l'allocation, « je préfère pour l'heure les fonds monétaires, investis sur des obligations à court terme d'émetteurs institutionnels, aux fonds en euros », fait remarquer le

gestionnaire de patrimoine. Et d'ajouter : « Pour la suite, tout dépendra du comportement des banques centrales : les fonds monétaires resteront à privilégier tant que les taux seront en hausse ou demeureront élevés ; en revanche, si les taux baissent, il sera intéressant de revenir vers des fonds obligataires de plus long terme. »

Cette stratégie supposera que nos lecteurs se montrent réactifs – ils ne demandent qu'à apprendre – ou qu'ils passent par un mandat de gestion, afin d'adapter leurs allocations à leurs profils et aux conditions de marché.

Choisir l'assurance-vie pour la diversification des placements

– Pour la partie en unités de compte, rappelons que les actions sont le placement le plus rémunérateur à long terme et qu'il faut diversifier son portefeuille sur les plans sectoriel et géographique. C'est d'autant plus nécessaire aujourd'hui au regard d'une conjoncture incertaine. Stéphane Faure recommande « éviter les valeurs très endettées susceptibles d'être pénalisées par le ralentissement économique, comme les foncières (même s'il existe forcément des opportunités), et de commencer à revenir progressivement vers les valeurs de croissance, tout en évitant les actifs trop chers ». Enfin, des SCPI pourront y être logées à terme.

S'ils veulent se montrer plus passifs, nos lecteurs peuvent puiser des idées dans les Grands Prix de l'assurance-vie du magazine (voir notre numéro précédent). Trois contrats semblent adaptés à leur profil : Croissance Avenir, distribué par la plate-forme en ligne Epargnissimo et assuré par Suravenir, qui a reçu le premier prix des contrats multisupports ; Placement-direct Vie, un contrat récent assuré par Swiss Life, dont le rendement du fonds en euros dépend de la part en unités de compte et de l'encours ; enfin, Ebène, de Sogécap, une offre patrimoniale attrayante.

Pour commencer à alimenter leur enveloppe, notre couple pourrait vendre une grande partie des actions reçues de l'entreprise d'Antoine, d'autant que son plan d'actionnariat salarié se poursuit, puiser dans leurs liquidités et mettre en place des versements programmés.

Enfin, même si le financement des études des enfants semblent assuré – leur coût se révèle de plus en plus prohibitif, notamment s'ils intègrent des écoles de commerce –, l'assurance-vie reste encore une fois le placement idoine. La meilleure manière de les aider tout en gardant la main sur leur patrimoine. ●

NOS CONSEILS À JEANNE ET ANTOINE

- Ouvrir des contrats d'assurance-vie pour eux, voire pour leurs enfants.
- Continuer d'alimenter leur PEA, en investissant dans des titres français et européens et en diversifiant les secteurs.
- Attendre que la conjoncture soit assainie pour investir dans la pierre-papier via des SCPI.

LES ATOUTS FISCAUX DE CERTAINS PLACEMENTS

L'impôt sur le revenu pèse lourd dans le budget de Jeanne et Antoine. Il existe des solutions pour le réduire, tout en diversifiant leur patrimoine.

Rappelons que le fisc pose une limite de déductibilité de réduction et de crédit d'impôt) à 10 000 euros par an (18 000 euros pour les Sofica). Avant de se lancer dans un investissement de « défiscalisation », il est indispensable de calculer la part du plafond disponible en tenant compte des autres dépenses prises en compte, celles liées à l'emploi à domicile, par exemple.

Cinéma

● L'Etat encourage les contribuables qui soutiennent le septième art. La réduction d'impôt s'élève à 30 % des sommes investies, dans la limite de 18 000 euros, soit une économie d'impôt pouvant atteindre 5 400 euros. Cet avantage fiscal n'est acquis qu'au terme d'une durée de conservation des parts de cinq ans. Les souscriptions se font en fin d'année, sur une période très courte. Pour avoir accès aux Sofica, vous devez vous manifester rapidement car l'offre est restreinte. Quelques banques les commercialisent comme BNP Paribas ou des plate-formes telle Hausmann Patrimoine. La liste des Sofica agréées en 2022 est disponible sur le site du CNC. Il y a peu d'espoir de réaliser une plus-value à la sortie. Le gain réside surtout dans l'économie d'impôt obtenue.

Non-coté

● Investir dans des FIP (fonds d'investissement de

proximité), dans des FCPI (fonds communs de placement dans l'innovation) ou dans des FCPR (fonds communs de placement à risques) permet d'accéder à des sociétés non cotées, choisies par un gérant spécialisé. La réduction d'impôt est de 25 %, dans la limite de 12 000 ou de 24 000 euros (couple), soit une économie d'impôt de 3 000 euros (6 000 euros pour un couple).

Un engagement de conservation des parts de cinq ans est requis. En pratique, la durée recommandée est d'au moins dix ans. Seul bémol, la rentabilité est rarement au rendez-vous, et elle va baisser avec la remontée des taux d'intérêt. Privilégiez plutôt les FCPR des sociétés de gestion spécialisées comme 123 IM, Apax Partners ou Idivest Partners.

Retraite

● Alimenter un plan d'épargne retraite permet aussi d'alléger ses impôts car les versements sont déductibles des revenus dans une limite comprise entre 4 114 et 32 909 euros pour 2023, selon le niveau de revenus. L'avantage fiscal est intéressant pour les contribuables fortement imposés (taux marginal d'imposition supérieur à 30 %). Les salariés des grands groupes bénéficient souvent d'un PER collectif, une enveloppe à privilégier. Vos versements volontaires sont déductibles dans les mêmes conditions que sur un PER individuel. Parmi les PER recommandés par notre rédaction : Ampli-PER Liberté, PER Garance Sérénité, et Suravenir PER.