



DÉJÀ PROPRIÉTAIRE

Comment diversifier son patrimoine

Le moment est venu de renforcer votre patrimoine financier, et pourquoi pas immobilier. Les meilleures solutions selon votre situation et votre profil.

Vous payez encore des mensualités

C'est fait, vous avez acheté votre résidence principale. Reste maintenant à rembourser le crédit pendant les vingt prochaines années,

voire plus. Mais il est préférable de ne pas s'arrêter là. Une partie conséquente des fonds que vous aviez pu placer sur des livrets réglementés, un PEL, un PEE ou un Perco, a probablement été utilisée pour servir d'apport pour votre achat immobilier. Le moment est venu de reconstituer cette épargne sécurisée. Si vous n'en avez pas encore, ouvrez un contrat d'assurance-vie afin de prendre date, puisque

COUP DE POUCE AUX FONDS EUROCROISSANCE

Le gouvernement prévoit des mesures pour relancer les fonds eurocroissance au sein de la loi Pacte. Objectif: simplifier ces produits pour les rendre plus attractifs. Pour mémoire, les fonds eurocroissance proposent une garantie en capital à terme (minimum huit ans) en échange de la promesse d'un rendement supérieur à celui des fonds en euros classiques.



Être propriétaire de sa résidence principale, la pierre angulaire du patrimoine d'une majorité de Français.

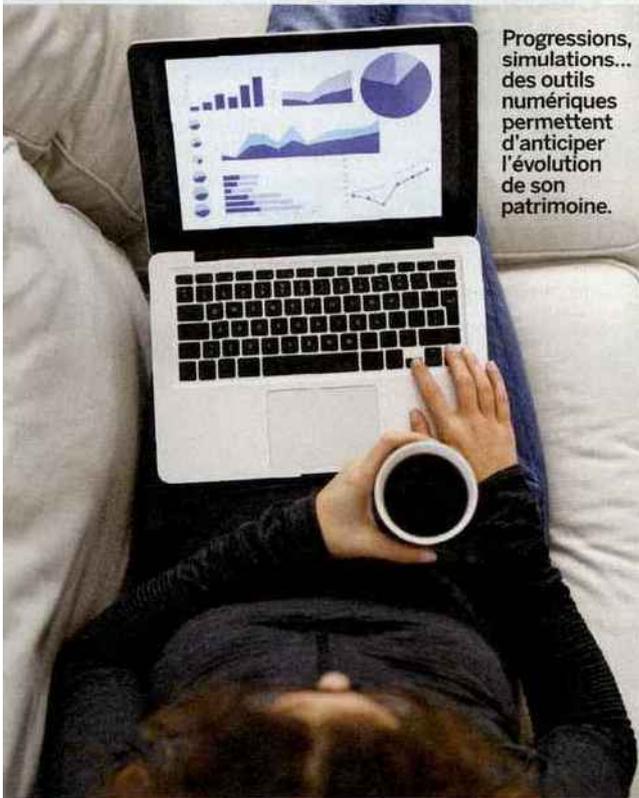


cette enveloppe permet de bénéficier à plein d'avantages fiscaux à partir de son huitième anniversaire. « L'assurance-vie est un véritable placement évolutif correspondant à tous les âges de la vie, à la fois pour sécuriser un capital, le faire fructifier et le transmettre », rappelle Stéphane van Huffel.

En phase de constitution d'un patrimoine financier, vous souhaitez peut-être limiter les risques. La solution : le fonds en euros de l'assurance-vie dont le capital est garanti. Il a rapporté en moyenne 1,80 % en 2017, après 1,90 % en 2016 et 2,30 % en 2015. Son rendement devrait encore s'effriter cette année en raison du niveau toujours très faible des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Mais ces chiffres constituent une moyenne : de nombreux contrats rapportent encore plus de 2 %. À noter, contrairement à une idée reçue, les sommes placées sur un contrat d'assurance-vie ne sont pas bloquées. Il reste

ÉPARGNE RETRAITE : PLUS DE SOUPLESSE

La future loi Pacte (Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) vise à harmoniser et à améliorer le fonctionnement des placements destinés à la préparation de la retraite, comme le PERP, le contrat Madelin et le Perco. Il est prévu de laisser le choix entre une sortie en rente ou en capital sur toutes les enveloppes retraite, la rente étant largement la norme dans le fonctionnement actuel de ces produits. De plus, la possibilité de débloquent son contrat avant la retraite pour acheter sa résidence principale pourrait être étendue. Grande nouveauté, il devrait être possible de transférer son épargne d'un produit retraite à l'autre au gré des changements professionnels, de statut ou de carrière. Enfin, les versements sur les placements retraite devraient tous donner droit à un avantage fiscal. C'est déjà le cas pour le PERP et le contrat Madelin, mais pas pour le Perco.



Progressions, simulations... des outils numériques permettent d'anticiper l'évolution de son patrimoine.

possible d'effectuer un retrait, quel que soit l'âge du contrat. Mais pour optimiser les avantages fiscaux, mieux vaut attendre huit ans. En fonction de votre statut (indépendant, salarié, etc.), il peut se révéler judicieux de souscrire un placement retraite (lire l'encadré ci-dessus).

Vous avez déjà tout remboursé

Votre capacité d'épargne s'amplifie du jour au lendemain, une fois votre crédit immobilier intégralement remboursé. C'est l'occasion d'augmenter votre épargne mensuelle. Vous pouvez bien entendu réaliser des versements supplémentaires sur les placements que vous détenez déjà. En fonction de votre âge et de votre tolérance au risque, pensez aussi à compléter votre contrat d'assurance-vie avec des unités de compte. Contrairement aux fonds en euros, ces supports ne sont pas



garantis. Pour autant, il existe des unités de compte à risque faible et d'autres présentant un degré de risque et un potentiel de performance plus élevé. L'idéal est de placer votre capital sur plusieurs d'entre elles pour répartir le risque.

Pensez par exemple aux fonds patrimoniaux faisant varier leur allocation d'actifs en actions en fonction de l'orientation des marchés. Ils permettent de profiter de la hausse de la Bourse sans en subir tous les à-coups. Autre option, les fonds diversifiés, investis à la fois en actions et en obligations, à condition d'avoir un horizon de trois à cinq ans. Enfin, les unités de compte investies à 100 % en actions sont à considérer, en complément des autres supports, si vous avez un horizon de placement d'au moins cinq à dix ans.

Réinvestir dans l'immobilier

Il est aussi possible de compléter votre patrimoine avec des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), en immobilier d'entreprise. Elles permettent aux particuliers de bénéficier des rendements attractifs de l'immobilier d'entreprise avec un ticket d'entrée limité : quelques centaines à quelques milliers d'euros suffisent pour investir. En moyenne, les SCPI ont versé un rendement de 4,44 % en 2017. Rien ne vous empêche de souscrire ces produits en direct, pour compléter vos revenus grâce au rendement, ou par le biais d'un contrat d'assurance-vie. Dans ce cas, les revenus distribués restent dans le contrat et vous bénéficierez de la fiscalité de

L'AVIS D'EXPERT

Guillaume EYSSETTE

Directeur associé du cabinet de gestion de patrimoine indépendant GEFINEO



"Un bilan une fois par an au minimum"

Il faut s'interroger sur la composition de son patrimoine à certains moments clés de la vie : lorsqu'on entre dans la vie active et que ses revenus deviennent réguliers, mais aussi lorsqu'on choisit un statut pour son couple, lorsque l'on reçoit une donation ou un héritage, ou à l'occasion de la revente de son entreprise. Mais cela ne suffit pas. Il est indispensable d'établir le bilan de son patrimoine une fois par an, comme on fait un check-up médical, même en l'absence d'un événement majeur. Il s'agit de vérifier si l'organisation de son patrimoine reste en phase avec sa situation, mais aussi avec un environnement économique, financier et fiscal en perpétuelle évolution. Pour ne prendre qu'un seul exemple : l'environnement actuel de taux d'intérêt très faible a un impact sur tous les placements, et vous ne pouvez pas ne pas en tenir compte.

l'assurance-vie. Enfin, puisque votre capacité d'emprunt est désormais reconstituée, il est parfois intéressant de réaliser un investissement locatif en direct : emprunter pour acheter un studio ou un deux-pièces et le louer. Attention toutefois à l'impact fiscal de l'opération, car les loyers reçus sont soumis à l'impôt sur le revenu.

ET POURQUOI PAS UN CRÉDIT IN FINE ?

Le principe du crédit in fine est simple. Pendant toute la durée de l'emprunt, vous ne remboursez que les intérêts et l'assurance emprunteur. Le capital n'est donc pas amorti mais remboursé en une seule fois, à l'échéance du prêt. « Cela peut s'envisager pour financer un investissement locatif que l'on est certain de revendre à l'échéance du prêt : c'est la vente du bien qui permettra d'assurer le remboursement du capital », précise Cécile Roquelaure. Dans l'intervalle, le bien est loué et l'emprunteur bénéficie de la totalité du loyer (moins les intérêts de l'emprunt) sans rembourser le capital. Attention, les taux des crédits in fine excèdent ceux des crédits classiques. « Il faut compter entre 0,30 et 0,50 point de base de plus selon les banques », indique Cécile Roquelaure.