

« Avec la remontée des taux d'intérêt, le panorama des placements sécurisés et rentables a été bouleversé et de nouvelles opportunités sont apparues »

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.



PROTÉGER SES LIQUIDITÉS CONTRE L'INFLATION

Retraités depuis peu, Alain et Jocelyne vont récupérer une somme importante à placer sur six à vingt-quatre mois. Ils s'interrogent aussi sur la façon dont ils pourraient aider une de leurs filles.

REPORTAGE : AUDREY SPY

Profiter de la vie ensemble, voilà la volonté de notre couple de retraités. Il faut dire qu'Alain, 69 ans, a failli passer de vie à trépas il y a seulement quatre ans : « *Un arrêt cardiaque de vingt minutes dans mon propre cabinet médical ! Heureusement, une infirmière passait au même moment pour me déposer des papiers, elle a pratiqué seule un massage cardiaque en attendant les secours* », précise Alain. Ce dernier est resté plusieurs mois dans le coma, mais n'en a gardé aucune séquelle. Une chance pour ce mélomane qui continue de jouer assidument du piano avec brio. « *Ma femme a rencontré un étudiant en musicologie et s'est finalement retrouvée mariée quelques années plus tard avec un médecin généraliste* », confie-t-il. Une vie de famille souvent sacrifiée, avec des semaines à 70 ou 80 heures, qu'il compte bien rattraper avec Jocelyne, qui, à 68 ans, est retraitée de la fonction publique.

Alain vient de conclure la vente de son cabinet médical en région parisienne et devrait en percevoir 350 000 euros. Une somme qu'il voudrait placer au moins plusieurs mois, mais il s'interroge sur les meilleures options. Une question bien légitime d'autant que conserver des liquidités nécessite actuellement de prendre en compte une inflation qui reste élevée, à 4,9 % sur un an en France selon le dernier décompte de l'Insee.

Avant d'apporter nos solutions, faisons un état des lieux du patrimoine du couple. Celui-ci a déjà constitué un beau portefeuille immobilier. Ils ont tous les deux hérité de biens. « *Je possède une petite maison de 60 mètres carrés dans l'Aveyron, dotée d'une vue exceptionnelle, nous aimons beaucoup y séjourner en hiver. C'est un bien familial un peu atypique, mais nous y effectuons actuellement des travaux pour le rendre plus fonctionnel* », détaille Jocelyne. Alain, quant à lui, a hérité d'un studio à Montreuil, qu'il loue à un prix bien en deçà du marché. « *Mon père n'avait jamais augmenté le loyer et m'a fait promettre de conserver le locataire actuel jusqu'à son départ, ce que je ferai* », explique-t-il.

Par ailleurs, ils ont investi dans un appartement locatif en région parisienne, ce qui leur procure des revenus complémentaires pour la retraite. Le couple possède aussi une résidence secondaire en Normandie où il séjourne régulièrement. « *Nous fuyons notre résidence principale depuis qu'un promoteur a racheté le terrain à côté de notre maison pour construire plusieurs lots d'immeubles, complète Alain. Nous attendons la fin du chantier pour la mettre en vente et quitter définitivement la région parisienne.* » Une décision liée aussi à leurs enfants, deux filles trentenaires. « *Notre fille aînée vit déjà près d'Avignon, la deuxième a pour projet également de déménager, nous aimerions nous rapprocher d'elles et continuer ainsi de voir grandir nos petits-enfants* », précise Jocelyne.

A cet ensemble immobilier, s'ajoute un patrimoine financier également bien garni. Le couple possède plusieurs contrats d'assurance-vie (souscrits auprès de BNP Paribas, Fortuneo, MACSF, Swiss Life...) pour près de 390 000 euros, un PER et des livrets d'épargne souvent remplis au plafond. Alain aime aussi investir en actions. Son portefeuille boursier comprend une trentaine de lignes, principalement des valeurs européennes. « *A mes débuts, j'ai effectué de très mauvais placements en achetant par exemple des actions Disney ou*

LES COMPTES D'ALAIN ET JOCELYNE SUR UN MOIS

Ce qu'ils gagnent

Salaire	
Pensions de retraite	5 720 €
Revenus fonciers	
Revenus immobiliers	1 525 €
Revenus financiers (PER)	1 076 €
Total des revenus	8 321 €

Ce qu'ils dépensent

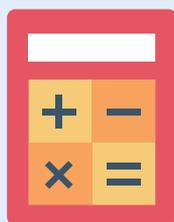
Dépenses contraintes		Dépenses courantes	
Assurances	458 €	Équipement et entretien maison	458 €
Impôts locaux	500 €	Alimentation	833 €
Télécoms	101 €	Santé	42 €
Impôt sur le revenu	833 €	Vacances et loisirs	583 €
Charges de copropriété	374 €	Vétérinaire	17 €
Eau, gaz, électricité	288 €	Habillement	83 €
Remboursements crédits	1 076 €	Voitures (entretien, carburant)	250 €
Total des dépenses contraintes	3 630 €	Total des dépenses courantes	2 266 €
		Total des dépenses	5 896 €



Capacité d'épargne :

2 425 €

Même à la retraite, leur capacité d'épargne reste élevée pour continuer à investir.



Disponibilité de l'épargne (fonds en euros, livrets, PEA) :

335 500 €

Nos lecteurs disposent déjà d'une poche de liquidités bien garnie dans laquelle ils piochent pour financer des travaux.



Dépenses contraintes :

62 %

Les dépenses obligatoires restent importantes. Elles sont liées pour une bonne part à leurs nombreux biens immobiliers.

Vivendi, se rappelle notre lecteur. Mais depuis quelques années je suis les recommandations de Mieux Vivre Votre Argent et mes résultats se sont nettement améliorés. »

Aider un de ses enfants sans léser l'autre

– Passons à leurs problématiques. Nos lecteurs visent plusieurs objectifs à moins de deux ans : financer encore quelques travaux dans leurs biens immobiliers, déménager en province. A plus court terme, ils aimeraient aussi aider financièrement une de leurs filles. La cadette prévoit d'aller s'installer dans un futur plus ou moins proche dans une autre région pour monter sa propre affaire en franchise. « Nous ne voulons pas investir directement dans sa future entreprise car cela pourrait être à fonds perdus en cas d'échec, souligne Alain. Nous préférierions acheter un bien immobilier à notre nom qu'elle pourrait occuper à titre gratuit avec sa famille ». Une bonne idée sur le papier. « Dans ce cas de figure, il suffit d'éta-

blir un *commodat* ou *prêt d'usage* dans lesquels les parents stipulent mettre gracieusement à disposition leur bien immobilier à leur fille. La situation est sécurisée, particulièrement vis-à-vis de l'administration fiscale et pour les assurances », explique Antoine de Ravel d'Esclapon, notaire et auteur de l'ouvrage *Le Patrimoine*.

Mais le fait d'avantager une de leurs filles peut susciter des conflits. « Si cet avantage dure longtemps, la sœur aînée, non occupante pourrait se sentir lésée et, lors de la succession, demander réparation devant un juge qui pourrait requalifier ce prêt en donation », détaille Nicolas Graftieaux, associé chez Canopy Avocats. Cependant, « d'après les dernières jurisprudences de la Cour de cassation, il est devenu moins facile de faire requalifier en donation devant un juge un avantage en nature, complète-t-il. Il faut pour cela démontrer la réelle intention libérale du père. Le seul fait de l'avantage économique ne suffit plus. » Pour éviter tout problème, il existe des alternatives afin d'aider financièrement un enfant de façon mieux cadrée (voir

LEUR PATRIMOINE À LA LOUPE

Ce qu'ils possèdent

Actif

Immobilier en direct (résidence principale, locatives...)	1210 000 €
Assurance-vie (fonds en euros, unités de compte)	387 000 €
Livrets (livret A, PEL...)	79 800 €
PEA	26 000 €
Compte-titre	600 €
SCPI	10 000 €
Actif brut	1713 400 €

Passif

Crédit immobilier	19 826 €
Prêt personnel	33 348 €
Total passif	53 174 €

Actif net 1 660 226 €

1 713 400 €

d'actifs bruts répartis de la façon suivante :

Immobilier	71 %
Assurance-vie	22 %
Livrets	4,5 %
Bourse	1,5 %
SCPI	1 %

encadré page suivante). Et pour assurer des relations toujours apaisées en famille, notre couple pourrait aussi faire un geste pour leur deuxième fille.

D'ailleurs, Alain et Jocelyne se sont déjà montrés généreux par le passé pour leurs enfants. « En fin d'année dernière, nous leur avons donné à chacune un box d'une valeur de 32 000 euros, précise Alain. Et nous avons fait don auparavant de la nu-propriété de notre appartement locatif en région parisienne dont la valeur était estimée à 180 000 euros. » Pour rappel, chaque parent peut donner jusqu'à 100 000 euros par enfant sans qu'il y ait de droits à régler à l'administration fiscale, cet abattement s'appliquant tous les quinze ans.

Alors où placer, dans un premier temps, les 350 000 euros ? Pour conserver des liquidités en vue de leurs nombreux projets, Alain et Jocelyne pourraient d'abord alimenter un compte à terme. Ce produit d'épargne sécurisé constitue une alternative aux livrets réglementés (livret A et LDDS, qui rapportent 3 % net d'impôts) ou aux



« Jocelyne et Alain entendent profiter pleinement de leur retraite tout en gardant des capacités financières pour aider leurs enfants »

livrets fiscalisés (jusqu'à 2,80 % brut hors offre promotionnelle temporaire). Certains comptes à terme affichent en ce moment des rendements intéressants dès lors que les sommes versées sont bloquées pour plusieurs mois. Par exemple, Boursorama propose un compte à 3,5 % brut par an sur dix-huit mois.

Les fonds monétaires libellés en euros sont une autre solution. Ces supports, dont il est possible de sortir à tout moment, rapportent depuis le début de l'année 2,24 % en moyenne d'après Morningstar et devraient offrir au moins 3 % net de frais de gestion sur un an, compte tenu du niveau des taux d'intérêt. Parmi les meilleurs fonds, Hugau Mone-terme (FR0013267689) ou encore Ostrum SRI Money 6M (FR0010799007) gagnent plus de 2,4 % depuis le début de l'année. Des performances intéressantes mais qui ne couvrent pas le niveau de l'inflation.

« Adaptés pour un placement à moyen terme, les fonds obligataires sont à privilégier en ce moment, préconise Cédric Marc, associé gérant de Patrimonio Finance. Les fonds qui sélectionnent des émetteurs de bonne qualité rapportent entre 4,5 et 5 % par an, et ceux qui s'intéressent aux émetteurs moins bien notés et un peu plus risqués, dans la catégorie high yield ou haut rendement par exemple, peuvent offrir 8 % par an. »

Un très bon résultat face à une prise de risque relativement limitée. Les cas de défaut d'émetteurs augmentent, mais demeurent faibles (moins de 3 % en Europe). Autre danger : une nouvelle remontée des taux. Mais les banques centrales

ont déjà largement resserré leurs conditions de crédit. Le taux directeur de la Banque centrale européenne a atteint 4 % en septembre, un point haut depuis la création de la monnaie unique !

Des fonds comme Tikehau Credit Plus R (FR0010460493) ou SG Oblig High Yield C (FR0000443343), qui progressent déjà de 7 % depuis le début de l'année, nous paraissent adaptés. Ces fonds monétaires ou obligataires peuvent être logés dans un compte-titres. Il est aussi possible de trouver des produits intéressants au sein de l'offre d'unités de compte disponible dans les nombreux contrats d'assurance-vie de Jocelyne et Alain. A la MACSF, le fonds obligataire à échéance Objectif 2030 Edmond de Rothschild (FR001400K6M3) peut être une bonne solution si notre couple s'engage à conserver ce produit jusqu'à son terme. Autre alternative chez Fortuneo : R-co Conviction Credit Euro (FR0010807107) ou Schelcher Global High Yield ESG P (FR0010560037).

Plutôt miser sur l'assurance-vie que sur l'immobilier

– « Il serait intéressant d'alimenter davantage les contrats d'assurance-vie en privilégiant notamment ceux de Madame, qui sont moins garnis », complète Cédric Marc. Une bonne idée d'autant que nos lecteurs approchent des 70 ans, un âge charnière où les règles d'abattement pour l'assurance-vie changent en matière de succession. Avant cet âge, chaque bénéficiaire peut profiter d'une exonération de 152 500 euros sur les versements réalisés ; après 70 ans, un abattement ramené à 30 500 euros s'applique sur les nouveaux versements. A ce moment, il est fortement recommandé d'ouvrir de nouveaux contrats pour faciliter les calculs.

Du côté du portefeuille d'actions, Alain suit chaque mois nos recommandations, un bon réflexe à conserver. Attention, investir fortement en actions actuellement n'est pas recommandé. « Les entreprises cotées ne vont pas pouvoir maintenir leurs très bons résultats car elles auront des difficultés à répercuter l'inflation toujours élevée et les salaires qui augmentent en Europe, ce qui devrait se répercuter sur leurs marges et leurs cours de Bourse », détaille Cédric Marc.

En revanche, le projet d'acquisition immobilière du couple ne constituerait pas un bon calcul, compte tenu d'un patrimoine déjà composé à 70 % par de la pierre. Un bien supplémentaire pourrait les rendre redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (le seuil des 1,3 million de patrimoine immobilier net serait dépassé), sans compter les charges foncières qui constituent déjà un poids dans leur imposition.

« Ce n'est pas un bon placement, estime Cédric Marc. Un achat immobilier va leur coûter au minimum 10 % de frais, entre ceux prélevés par l'agence lors de l'acquisition et le notaire, alors qu'il ne rapportera pas de revenus dans l'immédiat et sera encore soumis à des droits de succession pour leurs filles à leur décès. » Il serait plus intéressant de placer cet argent en assurance-vie, notamment à travers des unités de compte, pour dégager des revenus mensuels. Une somme qu'Alain et Jocelyne pourraient donner ensuite à leur cadette pour l'aider à payer un loyer, par exemple. ●

COMMENT AIDER SES ENFANTS MAJEURS ?

Obligation alimentaire

● Si un enfant, même majeur, se retrouve dans le besoin, ses parents restent tenus de le soutenir financièrement ou en nature. Ce principe est valable pour les étudiants, jeunes en formation, à la recherche active d'un emploi... C'est le cas aussi d'un majeur protégé ou en situation de handicap.

Donation

● Alain pourrait donner une somme d'argent à sa fille. « Les parents sont libres d'avantager un de leurs enfants selon la quotité disponible du patrimoine, soit un tiers quand il y en a deux », rappelle Antoine de Ravel d'Esclapon, notaire. A défaut, il vaut mieux choisir une donation-partage plutôt qu'une donation simple qui implique une réévaluation du montant lors de la succession. Par ailleurs, « il est possible d'effectuer devant un notaire une donation temporaire d'usufruit sur un bien immobilier. Ce bien sort alors momentanément du patrimoine, ce qui a le mérite de réduire, le cas échéant, l'impôt sur la fortune immobilière. Des droits de mutation, qui dépendent de la valeur du bien, sont toutefois à payer », ajoute Nicolas Graftieaux, associé chez Canopy Avocats.

Prêt familial

● « Un parent peut octroyer un prêt à un de ses enfants, précise Antoine de Ravel d'Esclapon. Les modalités peuvent être favorables à l'emprunteur, c'est-à-dire sans paiement d'intérêt et sans garanties particulières. Le prêt sera à déclarer à l'administration fiscale à partir d'un montant de 1500 euros. » Alain pourrait prêter à sa fille une somme qu'elle devra lui rembourser ou, à défaut, qui sera retranchée du montant qu'elle percevra lors de la succession. « Attention, la prescription du prêt familial est de seulement cinq ans. Souvent le remboursement est prescrit quand la succession intervient. Il faut donc prévoir en amont si le prêt doit constituer un passif au moment de la succession en cas de non-remboursement », complète Nicolas Graftieaux. Autre option, il est possible de prêter de l'argent à sa fille dans le cadre de sa future entreprise. « Un prêt familial est envisageable, via le compte courant d'associés d'une SCI qui serait créée pour les besoins de l'entreprise de la fille cadette. Cette créance ne pourra pas être requalifiée en donation et pourra être accompagnée de garanties pour son remboursement », ajoute Antoine de Ravel d'Esclapon.

NOS CONSEILS À ALAIN ET JOCELYNE

- Alimenter leurs contrats d'assurance-vie Fortuneo et MACSF avant leurs 70 ans, en privilégiant des fonds monétaires ou obligataires pour obtenir un rendement supérieur à l'inflation.
- Ouvrir un compte à terme pour placer leurs besoins de trésorerie à moyen terme.
- Donner ou prêter de l'argent à leur fille cadette sans passer par l'acquisition d'un bien immobilier.