

## Quel objectif de fortune en fin de carrière ?

**T**out au long de sa vie, les engagements patrimoniaux, majoritairement à crédit, doivent satisfaire un objectif stratégique plutôt qu'être seulement déterminés par des réductions fiscales ou financières. Rappel opportun à l'automne, période où les sollicitations commerciales sont incessantes. Notre proposition.

Installation professionnelle pour le libéral et acquisition de la résidence principale pour tous, constituent les deux étapes fondamentales de sa vie d'épargnant et d'investisseur. Et paradoxalement, nous ne les prendrons pas en compte dans une représentation graphique du patrimoine que l'on constatera en fin de carrière. La raison est simple, se loger ou s'installer n'a pas le même coût selon la région choisie et les revenus ne seront pas proportionnels à ces investissements. **La fortune de fin de carrière** ce n'est pas celle que l'on veut transmettre, **ce sera celle qui servira un complément de ressources**, par revenus interposés ou par consommation du capital. Il s'agit de l'objectif premier, la sécurité des vieux jours, ceux-ci pouvant être aussi nombreux que ceux de la carrière. Notre recommandation peut contrarier les idées reçues : **45 % d'immobilier physique et 55 % de financier**.

Nous excluons de cette assiette la résidence principale qui a vocation à permettre de se reloger si l'on déménage, voire si l'on divorce. Elle n'a pas vocation à être consommable financièrement même si la mode actuelle du viager, allongement de la vie oblige, constitue une entorse à ce principe. **L'immobilier physique**, celui qui sert des revenus fonciers, a longtemps constitué la seule voie patrimoniale. Mais la pierre n'est plus tout à fait ce qu'elle était, sous l'effet conjugué d'une multitude d'évolutions : diminution du nombre de locataires solvables, fiscalité des revenus fonciers, coût de l'entretien obligatoire, outre la multitude de logements de qualité médiocre ou à l'emplacement patrimonieusement aléatoire que les lois successives de

défiscalisation ont généré, créant des désillusions. Si les murs du cabinet ou les parts de sa SCI restent un bon placement, il est de plus en plus habile de loger son investissement immobilier dans un compte titres ou une assurance-vie grâce au grand nombre de SCPI ou SCI éligibles. Les revenus seront réguliers lorsqu'ils seront nécessaires et capitalisés à bon compte pendant la vie active.

Parmi les investissements financiers, ceux qui sont souscrits sans recourir à l'emprunt, chacun trouvera chaussure à son pied, y compris si celui-ci se déforme au fil des décennies grâce à la liquidité. L'assurance-vie sera largement supérieure aux comptes titres ou aux contrats de capitalisation du fait de ses avantages civils et fiscaux. L'absence d'imposition annuelle sur les revenus capitalisés pendant la période d'activité est un atout.

**Au sein du financier, il faut distinguer la coquille juridique** (compte titres, assurance-vie...) **de la nature même du placement** – le sous-jacent – qui s'exprime sur un large spectre. Il faudra s'astreindre à poser des questions, fussent-elles d'apparence banale, à son conseiller. Ce sont elles qui le guideront vers la proposition la plus adaptée au contexte spécifique, situation de famille et sensibilité personnelle.

Malgré l'inconvénient de la multiplication des dossiers et des documents, il ne faut pas mettre tous ses œufs dans le même panier, même catégoriel. Plusieurs contrats d'assurance-vie par exemple, plutôt qu'un seul de plus en plus important.

Le contrat retraite Madelin ou le Perp, ou les deux dans un ménage, figure-

ront parmi ces placements financiers. Ils sont en général habiles à partir de 45 ans.

Cet objectif de 45%/55%, qui n'inclut ni la résidence principale ni la valeur de capitalisation de la rente retraite, est naturellement indicatif. Des perspectives d'un héritage, compte tenu de sa nature, souvent de l'immobilier, restreindra l'engagement personnel dans ce secteur. De même, les montants prévisionnels des allocations de retraite, selon que les deux époux ont ou non chacun leurs propres régimes, orientera le conseiller de façon à éviter d'être en excès sur telle ou telle forme de placement. Malheureusement la plus pertinente des disciplines en la matière est, trop souvent, mise à mal par un divorce ou un accident de la vie, l'invalidité en particulier.

**Dans un environnement économique et géopolitique instable, avec l'allongement de la durée de la vie, il est impératif de se faire une ligne stratégique patrimoniale, à mettre en application progressivement au cours de la vie active. La bonne répartition, au jour de la cessation d'activité, nous semble devoir s'établir autour du benchmark suivant : 45 % en immobilier physique, 55 % en placement financier dont 70 à 80 % de ce pourcentage en assurance-vie sur plusieurs contrats. La valeur de la résidence principale, ainsi que la capitalisation retraite, (CARMF, IRCANTEC...) ne figurent pas dans cette assiette. En revanche, l'épargne Madelin s'inscrit dans les placements financiers.**



**Robert Grosselin**

[www.grosselin-ega.fr](http://www.grosselin-ega.fr)

[contact@grosselin-ega.fr](mailto:contact@grosselin-ega.fr)