

VOTRE ARGENT

LA PIERRE, UN PLACEMENT SÛR POUR FINANCER LES ÉTUDES DE VOS ENFANTS

PUBLIÉ LE 04/07/2017 À 17H50
MIS À JOUR LE 05/07/2017 À 10H40



Pixabay.com

Passer aux SCPI ou transmettre temporairement l'usufruit d'un logement : le point sur les solutions à la disposition de ces conjoints pour aider, à leur majorité, leurs enfants.

Comme nombre de parents, Julie et Nicolas voient se rapprocher avec anxiété les 18 ans de leurs enfants... et les dépenses liées aux études qui iront avec. Certes, ils ont encore cinq ans pour s'y préparer. Et, alors que cette ingénieure et ce responsable commercial sont d'ores et déjà pleinement propriétaires de leur résidence principale, ils disposent d'une confortable capacité d'épargne de 1.200 euros par mois pour faire face. Mais, comme on n'est jamais assez prévoyant, et qu'ils envisagent de se réendetter sous peu pour des travaux, nous leur proposons ici deux solutions, basées sur les trois studios locatifs qu'ils détiennent.

Première d'entre elles, la plus rapide : consentir le moment venu une donation temporaire d'usufruit de celui, parmi ces biens, qui est valorisé à 70.000 euros. Très rentable, cet appartement sera alors entièrement remboursé. La formalité, d'un coût de 150 euros devant notaire, leur permettra d'en rester nus-proprétaires, tandis que les loyers iront à leur fille aînée. En l'effectuant pour une durée de dix ans, ce don ne générera aucun droit auprès du fisc, l'usufruit n'étant alors retenu qu'à hauteur de 23% de la valeur du bien. Soit à peine 16.100 euros, largement sous le seuil de taxation des donations, de 100.000 euros tous les quinze ans par parent et par enfant. Dernier avantage de cette option : le revenu net servi par le logement sera supérieur, les 400 euros de loyer mensuel devenant non imposables en basculant dans la poche de leur enfant. A l'issue du démembrement, enfin, ce bien réintégrera, sans droit à payer, le patrimoine du couple.

Revenus et dépenses du ménage :

LEURS REVENUS NETS	
Salaire de Julie	42 000 €/an
Salaire de Nicolas	24 000 €/an
Allocations familiales	3 544 €/an
Revenus fonciers	14 580 €/an
TOTAL	84 124 €/an

LEURS DÉPENSES	
Echéances de crédits immobiliers (3 investissements locatifs)	1 404 €/mois
Echéances de crédit à la consommation	222 €/mois
Impôt sur le revenu	2 027 €/an
Impôts locaux	4 288 €/an
Electricité, eau, chauffage, assurances	4 944 €/an
Nourriture et habillement	967 €/mois
Loisirs et vacances	3 000 €/an
Transport et carburant	1 500 €/an
Divers (éducation des enfants, travaux, etc.)	22 800 €/an
Capacité d'épargne régulière	1 200 €/mois
TOTAL	84 075 €/an

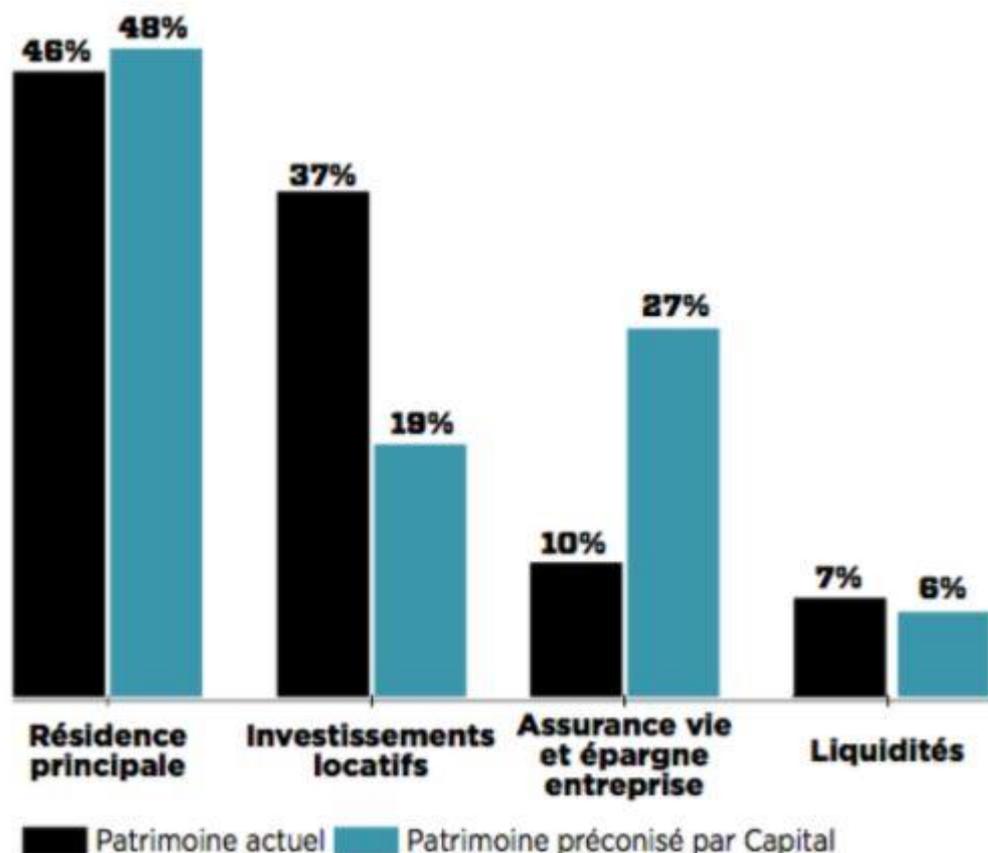
La seconde option est, elle, plus radicale. Il s'agit de céder, d'ici 2018, un autre studio, cette fois valorisé à 90.000 euros, mais à la rentabilité décevante de 2,5% net. Ce bien sera alors, lui aussi, entièrement remboursé. De quoi injecter tout le capital issu de la vente dans des SCPI de rendement, à condition de le faire via une assurance vie, et de le diversifier sur au moins quatre supports différents.

En déduisant les frais propres au contrat, la rentabilité avoisinera les 4% annuels, permettant de porter le capital à environ 110.000 euros en cinq ans. Leur fille devenue étudiante, ils pourront déclencher des rachats partiels à hauteur des loyers annuels, soit environ 4.400 euros par an.

"En agissant ainsi, ils n'entameront pas le capital en compte", souligne Jean de Lespinay, du cabinet Bienprévoir.fr. Leur contrat ayant alors entre 4 et 8 ans, l'imposition de ces retraits ne dépassera pas 15% des gains, voire 14% s'ils restent à la même tranche marginale d'imposition. Soit 140 euros par an maximum, réduisant le revenu mensuel à attendre à 350 euros environ.

Nos cinq préconisations pour les placements du foyer

LEUR PATRIMOINE	
Résidence principale --(maison avec jardin, à Pessac)	280 000 €
Biens immobiliers locatifs (3 studios à Bordeaux et dans son agglomération)	225 000 €
Assurance vie de Julie (Rentépar- gne de La France mutualiste)	22 583 €
--Assurance vie de Julie (Actiplus 1 de Mutavie)	22 293 €
--Livrets A et LDD	30 000 €
--PEL et CEL	8 420 €
PEA et compte-titres	10 950 €
Plan d'épargne entreprise de Nicolas (PEE)	13 791 €
TOTAL	613 037 €



©DR Le patrimoine de Julie et Nicolas.

1. Négocier un crédit travaux

Le couple a obtenu de la mairie le permis d'ajouter un étage à leur maison. A condition de récupérer 10.000 euros de trésorerie, le crédit de 50.000 euros nécessaire pour compléter le budget travaux, à négocier à 2% sur douze ans, n'entamera leur capacité d'épargne que d'un tiers (soit 406 euros par mois).

2. Choisir la gestion pilotée

Avec 1,52% de rendement pour 2016, le fonds euros de ce contrat monosupport (assurance-vie de Julie) a moins rapporté que la moyenne du marché (1,80%). Mieux vaudra basculer sur une assurance vie en ligne comme celle de Boursorama, dont le mandat de gestion boursier équilibré a rapporté + 5,1% en 2016 (et + 18,4% sur trois ans).

3. Réduire les liquidités

Le couple dispose de près de 40.000 euros de trésorerie, aux trois quarts rémunérés à seulement 0,75%. Outre les 10.000 euros dédiés aux travaux de la maison, ils pourront transférer 5.000 euros sur chacune de leurs assurances vie. Le solde, 20.000 euros, sera suffisant pour faire face aux imprévus.

4. Opter pour des SCPI

Plutôt que de privilégier ce fonds euros en baisse (assurance vie de Julie/Rentépargne de La France mutualiste – 0,45 point en 2016, à 2,27%), Julie pourra ouvrir **Arborescence Opportunités**, contrat distribué par **Bienprévoir.fr**, et s'y constituer le portefeuille de SCPI décrit ci-dessous. Idéal pour placer le fruit de la vente d'un studio, à condition de rester investi au minimum trois ans pour éviter de payer une pénalité de sortie de 3%.

SCPI conseillée (gestionnaire)	Type de biens (taux d'occupation ⁽¹⁾)	Rendement 2016 (2015)
PFO2 (Périal)	Bureaux (91,3%)	4,55% (5,01%)
Primopierre (Primonial)	Bureaux (82,6% ⁽²⁾)	5% (5,02%)
Patrimmo Commerce (Primonial)	Commerces (96%)	5,01% (5%)
Pierval Santé (Euryale)	Ehpad et cliniques (98%)	5,15% (5,18%)

(1) A fin 2016. **(2)** Taux faible dû à renouvellement de baux.

5. Fuir les fonds monétaires

Comme nombre de salariés, Nicolas a placé 89% de son plan sur un fonds monétaire, dont la valeur fond de 0,26% par an... Mieux vaut profiter de l'abondement pour prendre un peu de risques, via le fonds Impact ISR Rendement solidaire (+ 2,1% sur un an et + 10% sur trois ans).