

3 bons plans pour booster son patrimoine

A detailed illustration of a rocket launch. The rocket is white with blue and red accents, angled upwards against a dark blue background. Bright orange and yellow flames and white smoke trail from the engines, creating a sense of motion and power.

**Recherche de revenus complémentaires réguliers, sécurité et stabilité financière, préparation de la retraite...
N'attendez pas pour franchir le pas et donner un coup de pouce à votre patrimoine. Plus on s'y met tôt, mieux c'est !**

Achetez votre résidence principale

L'immobilier est l'investissement par excellence pour qui veut bien préparer sa retraite. Vous êtes encore jeune et vous avez une situation professionnelle stable. Votre premier objectif sera d'acquérir votre résidence principale.

Offrir un toit à sa famille et accéder à la propriété est le rêve de nombreux jeunes. Oui, mais voilà, comme beaucoup de personnes qui débutent dans la vie active, vous n'êtes pas très argentés. Pour que le financement ne soit pas un obstacle, quelques règles de base sont à connaître.

Évaluez votre niveau d'endettement

Les banques acceptent difficilement un niveau de remboursement supérieur à 30 % des revenus mensuels. Mais, si votre dossier est jugé suffisamment bon (apport suffisant, revenus réguliers et stables, pas ou peu de découverts...), vous pourrez espérer une tolérance jusqu'à 33 %, voire 35 % de niveau de remboursement.

Sachez que plus la durée du prêt est longue, plus le taux est élevé, le risque augmentant avec le temps. Enfin, dans le calcul de vos revenus mensuels, n'oubliez pas que devenir propriétaire engendre de nouvelles dépenses : taxes foncières, charges diverses, éventuels gros travaux... Il faut les prendre en compte dès le départ.

L'apport personnel : un argument de poids

L'obtention d'un prêt à un bon taux d'intérêt dépendra essentiellement du montant de votre apport personnel, généralement constitué d'une épargne régulière réalisée au fil du temps (Plan Épargne Logement, portefeuille boursier...). Plus cet apport initial est important, plus vous aurez d'arguments lors de la négociation... et plus vous aurez de chance d'obtenir un taux intéressant. N'hésitez pas : cassez votre tirelire et mettez toutes vos économies sur la table. Si vous n'avez pas de contribution personnelle ou si celle-ci est faible, tout n'est pas perdu ! Les établissements bancaires savent adapter leurs exigences pour les jeunes débutant dans la vie active.



Montant du prêt à 0 % au 1^{er} avril 2007

Des prêts adaptés

Même si vos revenus sont peu élevés, vous pouvez bénéficier de tout un panel de financements.

• Le prêt à 0 %

Son objectif est de faciliter l'accèsion à la propriété aux familles à revenus modestes. Initialement réservé à l'acquisition d'un logement neuf, ce prêt à 0% a été étendu en février 2005 à l'immobilier ancien (sans travaux).

Dernièrement, dans le cadre de la loi Borloo sur le logement, son montant a été rehaussé de 15 000 €, ce qui en fait une aide à l'accèsion à la propriété particulièrement intéressante ! Certaines villes (Paris, Nantes, Toulouse...) vont même jusqu'à doubler le montant du 0 % pour encourager les jeunes à franchir le pas vers l'accèsion à la propriété.

• Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

Il faut respecter un plafond de ressources variant selon la composition du ménage, le nombre de personnes à charge et le lieu d'implantation du logement. D'autres conditions concernant le

Nombre de personnes occupant le logement	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
1 personne	23 079 €	23 079 €	20 065 €
2 personnes	34 491 €	34 491 €	26 794 €
3 personnes	45 215 €	41 461 €	32 223 €
4 personnes	53 984 €	49 663 €	38 899 €
5 personnes	64 228 €	58 791 €	45 760 €
6 personnes	72 274 €	66 158 €	51 570 €
Par personne supplémentaire	8 053 €	7 371 €	5 753 €

4 personnes 34 m². Dans l'ancien, le logement devra en plus être en conformité avec les normes minimales d'habitabilité (normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble, étanchéité des sols, murs, seuils, plafonds...).

• Le prêt 1 % employeur

Si vous êtes salarié d'une entreprise employant au moins 20 salariés de plus de 26 ans, vous pouvez bénéficier du 1 % logement. Ce prêt permet de financer, sous certaines conditions, l'achat d'un logement (neuf ou ancien) et la construction d'une maison. Si vous optez pour l'ancien et que vous devez réaliser des travaux, le logement devra être construit depuis plus de 20 ans et le montant total des travaux devra représenter 25 % du coût de l'achat. L'attribution du prêt 1 % n'est pas automatique. Le salarié doit en faire la demande auprès de son employeur qui l'accordera en fonction de la contribution disponible. De plus, ce prêt ne peut être accordé qu'en complément d'un autre financement principal. En effet, dans la majorité des cas, ce prêt ne peut financer que 50 % du prix de l'acquisition ou 60 % si les ressources de l'emprunteur sont inférieures

aux plafonds de ressources du prêt d'accèsion sociale (PAS). Son montant ne peut dépasser un plafond qui varie selon l'implantation géographique du bien et le type d'opération d'acquisition. Enfin, il faut savoir que depuis janvier 2006, la loi impose une notion de primo accèsion, sauf dans le cas d'une mutation professionnelle.

• Le Plan Épargne Logement (PEL)

C'est l'un des placements préférés des Français. À la différence des autres produits financiers, il associe deux étapes : une phase d'épargne rémunérée suivi de la possibilité d'obtenir un prêt à l'issue de la phase d'épargne, à un taux d'intérêt fixé dès l'ouverture du plan d'épargne. Le montant du prêt est fonction des droits à prêt acquis pendant la phase d'épargne.

• Le Compte Épargne Logement (CEL)

Il fonctionne comme un compte courant : les retraits et les dépôts sont libres et peuvent intervenir à tout moment. Le montant du prêt auquel peut prétendre le titulaire est de 23 000 € remboursable sur une durée variant entre 2 et 15 ans. Comme le PEL, il est calculé en fonction des intérêts acquis pendant la phase d'épargne.

À noter

Les banques et les organismes prêteurs proposent également des formules de prêts au cas par cas qui évitent à l'emprunteur d'être étranglé par l'ampleur des mensualités.

logement sont également exigées. Celui-ci devra répondre **aux normes de surface habitable minimales** qui dépendent de la composition de la famille de l'emprunteur. Par exemple, pour 1 personne, la surface minimale sera de 9 m², pour 3 personnes, 25 m² et pour



Investissez dans l'immobilier

Percevoir des revenus réguliers et être propriétaire d'un patrimoine que l'on peut revendre en cas de besoin... L'investissement en vaut la chandelle ! Et il n'est pas nécessaire de disposer d'un important capital...



L'immobilier locatif a de nombreux avantages. Les loyers vous aideront à financer les mensualités de votre prêt. Et quand vous aurez remboursé celui-ci, les loyers encaissés compléteront vos revenus. Vous pouvez même espérer un rendement aux alentours de 5 %.

Borloo ou de Robien

Si vous optez pour un logement neuf ou à rénover, les dispositifs de Robien et Borloo vous permettront d'alléger vos impôts sur le revenu. En optant pour le premier, l'acquéreur peut amortir 6 % du prix d'achat pendant 7 ans, puis 4 % les 2 années suivantes. Par ailleurs, les déficits fonciers sont imputables à hauteur de 10 700 € par an. Pour en profiter, plusieurs conditions doivent être remplies.

L'investisseur doit notamment s'engager à louer le logement vide pendant 9 ans à titre de résidence principale et ne pas dépasser un plafond de loyer variable selon la zone géographique où se situe le bien.

Le dispositif Borloo, quant à lui, permet de déduire, sur les loyers perçus, 6 % du prix d'achat pendant 7 ans, puis 4 % les 2 années suivantes. Soit jusqu'à 65 % de la valeur du bien sur 15 ans. Le logement doit également être loué pendant 9 ans. Par ailleurs, outre des conditions de loyers, le



propriétaire bailleur ne peut louer qu'à des locataires dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond.

La "solution" viager

Le viager constitue un mode particulier de vente immobilière. À la base, il s'agit d'une vente immobilière "classique", mais son prix est payé, jusqu'au décès du vendeur, sous forme de rentes mensuelles ou trimestrielles, dont le montant est indexé sur le coût de la vie. Il est ainsi assuré d'avoir des revenus réguliers sans avoir besoin de quitter son logement. Pour l'acquéreur, le viager offre l'opportunité d'acheter un bien à moindre coût. Le viager peut être libre ou occupé. On dit que le viager est libre lorsque l'acquéreur peut occuper le bien dès la vente ou le donner en location à sa guise. Le viager est occupé si le vendeur se réserve le droit de continuer à habiter dans les lieux.

Destination soleil



Vivre au soleil, avec en prime un coût de la vie inférieur à celui de la France, est une solution qui séduit de plus en plus de retraités.

1 091 887 Français ont fait le choix de s'expatrier à travers le monde et de vivre leur retraite à l'étranger.

À 3 heures d'avion de Paris, le Maroc est une destination à la mode. Les acquéreurs français qui cherchent à investir, notamment pour la retraite, y affluent. Il faut dire qu'au Maroc, dépaysement et défiscalisation sont assurés. Aujourd'hui, 42 644 Français ont fait ce choix et ne paient presque plus d'impôts. Au Maroc, les retraités français ont un abattement fiscal de 80 %.

Les Français bénéficient en fait d'une double exonération : 40 % sur les revenus déclarés, puis un abattement supplémentaire de 80 % sur l'impôt sur le revenu qui en résulte.

À condition toutefois de transférer la totalité de sa pension de retraite française au Maroc. Du point de vue investissement, dans le neuf, la construction va bon train à des prix deux ou trois fois moins chers que sur la Côte d'Azur.

Dans l'ancien, l'offre est très variée. De la luxueuse villa à l'appartement de standing, en passant par le riad traditionnel en plein cœur de la médina, les opportunités sont nombreuses. À Marrakech, vous pouvez acheter de grands appartements à partir de 45 000 € et de vastes villas pour 200 000 €. Quant aux riads, ils démarrent à partir de 120 000 € (120 à 130 m²). La Tunisie devient également une nouvelle destination pour les acquéreurs français. Là encore, les prix n'ont aucun rapport avec ceux pratiqués en France. Une villa de 200 m² dans le sud tunisien ne coûte pas plus de 120 000 €. Le nord du pays est cependant un peu plus cher, surtout les abords de Tunis, convoités pour leur proximité de l'aéroport. Mais prudence : si la France possède une législation très protectrice pour les acquéreurs de logements (diagnostics immobiliers, délai de rétractation...), il n'en va pas de même partout. Pour mettre toutes les chances de votre côté, vous avez intérêt à vous faire épauler par votre notaire.

Misez sur l'assurance-vie

Conçue à la base pour organiser la transmission du patrimoine sans droits de succession, l'assurance-vie est un des placements favoris des Français.

En contrepartie d'une phase d'épargne à moyen ou à long terme, le contrat d'assurance-vie permet de se constituer des réserves au fil du temps afin d'en profiter une fois la retraite venue.

Un placement en souplesse

Moyennant un versement minimal (en général 50 € par mois), cette formule d'épargne est accessible à toutes les bourses. Ce placement se caractérise par sa très grande souplesse. En fonction de l'état de vos finances, il est souvent possible de moduler les versements à la hausse ou à la baisse.

Une rentrée d'argent (héritage, vente d'un bien immobilier...) pourra ainsi alimenter le contrat, d'autant plus que les fonds investis dans ce type de produit ne sont pas plafonnés. En revanche, si vous traversez une mauvaise passe financière, vous pourrez réduire, voire stopper les versements (sauf dispositions contractuelles contraires).

L'assurance-vie est un placement initialement prévu pour au moins huit ans. Mais rien ne vous empêche de récupérer votre argent plus tôt. En cas de besoin, à tout moment vous pouvez récupérer tout ou partie de votre épargne. Mais attention aux pénalités fiscales (voir paragraphe suivant) ! Lors de votre départ en retraite, vous pourrez piocher dans votre capital en fonction de vos besoins ou en convertir une partie en rente.

La fiscalité en plus

Les sommes perçues au décès du souscripteur ne font pas partie de la succession et sont exonérées totalement ou partiellement de droits de succession selon les cas (cf. le tableau ci-dessous).

Les rachats et retraits effectués au bout de 8 ans sont exonérés d'impôt. Mais ceux réalisés les 4 premières années sont taxés à hauteur de 35 % et de la 5^e à la 8^e année à

15 %. Par ailleurs, les retraits sont soumis aux prélèvements sociaux.

Les plus values sont quant à elles taxées à hauteur de 7,5 % à la sortie du contrat, contre les 27 % du droit commun.

Cette imposition ne concerne que les intérêts capitalisés à depuis le 1^{er} janvier 1998 et pour tous les contrats sur les versements effectués depuis le 26 septembre 1997.

Marie-Christine Mémoire

Date de versement des primes	Date de souscription du contrat		
	Avant le 20/11/91	Après le 20/11/91	
Avant le 13/10/98	Exonération	Exonération si primes versées avant les 70 ans de l'assuré	Droits de succession sur la fraction des primes supérieures à 30 500 € si primes versées après les 70 ans de l'assuré
Depuis le 13/10/98	Prélèvement de 20 % quel que soit l'âge de l'assuré lors du versement des primes (après abattement de 152 500 €)	Prélèvement de 20 % si primes versées avant les 70 ans de l'assuré (après abattement de 152 500 €)	



Les produits d'épargne

Épargner devient une nécessité si l'on veut pouvoir répondre à ses futurs besoins, et parfois à ceux de ses enfants.

Le PERP

Auparavant réservée à quelques catégories de personnes, l'épargne retraite a été ouverte à tous par la loi du 21 août 2003 (loi Fillon).

Le PERP (Plan d'Épargne Retraite Populaire), souscrit auprès des banques et compagnies d'assurance, permet de se constituer un complément de revenu pour la retraite, en effectuant tout au long de l'activité salariée, des versements réguliers. L'épargne est bloquée jusqu'à votre départ en retraite et vous percevez, ensuite, une rente garantie à vie dont le montant dépendra du niveau de capital accumulé. En contrepartie de votre effort d'épargne, pendant votre vie active, vous pourrez déduire les sommes versées de vos revenus imposables. Cette déduction est autorisée dans la limite de 10 % du revenu imposable, dans la limite annuelle de 23 769 € par an. Ceux qui ne disposent pas de revenus ou dont les revenus sont inférieurs au plafond de la Sécurité Sociale peuvent déduire jusqu'à 2 970 € par an.

L'épargne salariale

Si votre entreprise dispose d'un Plan d'Épargne Entreprise (PEE), vous avez tout intérêt à y verser régulièrement des sommes, même faibles. En effet, les versements effectués sur un PEE peuvent être complétés jusqu'à 300 % par l'employeur, dans la limite de 2 300 € annuels. C'est le principe de l'abondement. Le Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) vous permet également de bénéficier d'un abondement de l'employeur allant jusqu'à 4 600 € annuels, cumulable avec celui du PEE et d'une exonération fiscale (hors prélèvements sociaux) à la sortie. Là encore, des versements réguliers, même minimes, dès l'âge de 30 ans, vous garantiront un capital non négligeable lors de votre départ en retraite.