

Et si vous profitez de la rentrée pour prendre de **bonnes résolutions** ?

La période est propice à faire aujourd'hui ce que vous avez jusqu'alors reporté au lendemain. Certes, il est toujours plus facile de faire (faire) des leçons à nos chers bambins ou de prodiguer des conseils à vos patients qu'à appliquer la démarche à vous-même. La période estivale prenant fin, c'est le moment idéal pour réfléchir à votre situation patrimoniale. *Les bons choix sont parfois simples et peu coûteux en temps.* Alors n'attendez pas qu'il soit trop tard pour vous dire que vous auriez dû faire ceci ou cela.

■ Point de départ : la prévoyance

On peut trouver toute sorte de raisons valables pour justifier efficacement l'intérêt de se constituer un patrimoine. Mais à quoi cela sert-il si tous vos efforts pour cela sont anéantis par une négligence de votre part envers votre propre prévoyance ? Pour évaluer vos risques, rien de plus simple. Imaginez tout simplement qu'un des événements suivants vous arrive.

A) Vous tombez malade ou vous avez un petit accident qui vous empêche de travailler quelques jours (moins de 90). Je suppose que pour les 3 premiers jours, cela relèvera plus de l'ennui que d'un véritable problème. Mais au-delà ? La plupart d'entre vous arriveront encore à faire face le premier mois. Après, les choses vont commencer à se compliquer.

B) Votre problème est plus important que prévu et votre arrêt se prolonge pendant un délai supérieur à 90 jours et inférieur à 3 ans. Sans parler des dépenses supplémentaires que peut occasionner votre état, il apparaît rapidement que cette situation ne peut être tenable que si vous avez pris soin de prendre certaines dispositions auparavant.

C) Un cran au-dessus, vous êtes partiellement invalide. Pourrez-vous encore exercer ?

D) L'invalidité est totale et définitive. Vous ne pouvez plus travailler. Vous comptez vivre avec quoi ?

E) Le décès. Pour vous, plus de problème. Mais comment vont s'en sortir votre femme et vos enfants ?

Loin de moi l'intention de vous affoler avec de tels propos. Simple constat des choses : plus les problèmes sont graves, plus ils sont rares (heureusement !). A tel point qu'on finit par les oublier, ou, du moins, par penser que cela n'arrive qu'aux autres. Jusqu'au jour où l'on y est confronté. Vous êtes bien placé pour constater les situations parfois dramatiques que cela peut engendrer. A un moment où, justement, on n'a ni la tête ni les moyens pour y faire face.

Mon conseil : prescrivez-vous un audit de prévoyance.

■ L'épargne de précaution

En fonction de votre tempérament (achat longuement réfléchi ou achat coup de cœur), l'épargne de précaution doit représenter environ 1 à 2 mois de train de vie. Vous pouvez y ajouter toutes les grosses dépenses prévues dans les prochains mois. Pour loger cette épargne, inutile de vous laisser séduire par tous le chant des sirènes des différentes offres du marché. La faiblesse des écarts et des sommes risque de ne pas compenser les pertes occasionnées lors des transferts entre comptes détenus dans des établissements différents. En effet, généralement, les intérêts sont calculés par quinzaine. Ajoutez à cela les délais d'encaissement d'un chèque ou d'un virement entre banque, et vous avez bien souvent intérêt à vous contenter d'un simple CODEVI à votre banque. De plus, en cas de découvert, cela rassurera votre banquier de voir quelques liquidités de côté qui vous serviront à vous sortir rapidement de ce mauvais pas. Bien sûr, si votre besoin en trésorerie devait être plus important, le recours à un "super livret" peut être une excellente formule.

Mon conseil : n'oubliez pas de provisionner vos charges professionnelles. Leur paiement décalé est parfois oublié et la (mauvaise) surprise peut vous faire passer un très mauvais moment.



La suggestion de
Frédéric Segoura

Conseil indépendant
en gestion de patrimoine

Les opportunités de la rentrée

Vous êtes plein de bonnes résolutions pour cette rentrée ? Voici de quoi les mettre en œuvre. Tout d'abord, la prévoyance : grâce à un partenariat avec Média-Santé, je vous offre un audit indépendant de votre prévoyance. Après avoir répondu à quelques questions écrites, Média-Santé et moi-même vous indiquons dans quels postes de votre prévoyance vous êtes sur ou sous assuré. Pour profiter de cet audit gratuit, contactez-moi à l'adresse ci-dessous ou contactez directement Média-Santé. Les audits seront retournés dans l'ordre d'arrivée des questionnaires.

Concernant l'épargne de précaution, si vos besoins de trésorerie dépassent les quelques milliers d'euros logeables dans le CODEVI de votre banque, ou du Livret A, sachez que j'ai déniché une proposition de livret avec un rendement à 6 % l'an pendant 3 mois pour les 30 000 premiers euros, 3 % au-delà. Si vous êtes en couple, vous pouvez doubler cette offre.

Concernant l'immobilier, je vous invite à être très prudent. Les risques de retournement du marché n'ont jamais été aussi élevés. S'il s'agit d'un investissement locatif pour défiscaliser, les offres intéressantes sont rarissimes. Depuis le début de l'année, je n'ai pu trouver que quelques lots pour mes clients. J'espère néanmoins finaliser une opportunité courant octobre. Jugez vous-même : des studios et des pavillons avec un rendement brut compris entre 4,5 et 5 %, bail ferme de 9 ans renouvelable, et surtout, la garantie de l'Etat puisque le locataire est... l'Etat. En effet, il s'agit de logements au sein d'une Gendarmerie pour son personnel. De quoi éviter les frais d'une assurance "impayés", vacances et dégradations. Pour une fois, ce sera à vous de gagner de l'argent face à un Gendarme ! Si vous êtes intéressé, contactez-moi rapidement à : patrimoine@media-sante.com

■ Préparer l'achat de sa résidence principale

Sur un plan comptable simple, la nécessité d'être propriétaire de sa résidence principale est inscrite dans l'inconscient collectif. Est-ce réellement un passage quasi-obligé ? Assurément non. N'en déplaise à tous mes détracteurs arguant leur expérience passée, le contexte économique a bien changé en 30 ans. L'inflation a fortement diminué, l'immobilier est hors de prix et les rendements locatifs souvent ridicules. A tel point qu'une personne disposant du capital pour un paiement au comptant aura intérêt à placer son argent et à payer son loyer avec les revenus de son placement. Non seulement le loyer ne consommera pas tout, mais il n'aura pas non plus toutes les charges d'un propriétaire (impôts fonciers, charges de copropriétés, gros entretien). De plus, à l'heure où l'immobilier atteint des sommets, le locataire n'assumera pas le risque d'un retournement du marché. Reste l'achat à crédit, surtout si celui-ci occasionne des mensualités proches d'un loyer. A envisager surtout si votre situation paraît stable pour au moins 5 ans. Ne pas croire pour autant que le coup est forcément gagnant compte tenu des prix de l'immobilier actuel ainsi que des frais et charges inhérents à ce genre d'opération et de biens. Plusieurs scénarii sont possibles pour être propriétaire. Lorsque vous êtes jeune, si votre philosophie est plutôt les loisirs et les voyages, privilégiez un petit loyer, et épargnez pour un achat ultérieur. Si vous êtes un jeune couple sans enfant plus sédentaire, vous pouvez acheter une petite surface qui vous endettera peu et revendre quand la famille s'agrandira. Erreur typique à ne pas commettre : partir sur un projet trop important qui accaparrera toutes vos ressources financières pour d'autres opportunités ou choix de vie.

■ Se constituer un patrimoine

C'est généralement le but de tout un chacun. A cela, plusieurs raisons. Tout d'abord par souci de prévoyance. Nul ne sait ce que l'avenir nous réserve. Avoir un patrimoine peut nous aider en cas de coup dur. A cela s'ajoute deux soucis légitimes et fréquents :

1) assurer des besoins minimaux à sa famille en cas de décès en lui laissant une maison par exemple et un capital pour payer les études supérieures des enfants.

2) préparer sa retraite car la probabilité d'une baisse importante des revenus lors de l'arrêt de l'activité est forte. Sur ce dernier point, attention tout de même à ne pas tomber dans la psychose. Vos revenus baisseront certainement, mais vos dépenses aussi. En premier lieu, vos impôts car vos revenus et vos charges diminueront. Le crédit de la maison sera fini, les enfants élevés, les emprunts professionnels inexistant. Peut-être vous propres parents vous auront donné ou légué quelques biens. Sur cette base, une baisse de 30 % de vos revenus n'affectera sans doute pas votre train de vie d'aujourd'hui. A contrario, être à la retraite c'est, par définition, avoir du temps pour les loisirs. A chacun d'évaluer le coût de son activité de retraité ! Et de prévoir en conséquence...

■ Quels placements pour de l'épargne long terme ?

S'il n'y avait qu'une seule recette, mon métier serait facile et ce *Supplément Patrimoine* ne comporterait qu'un seul numéro régulièrement réédité. Chaque solution a ses avantages et ses inconvénients qu'il faudra prendre en compte pour que vos propres contraintes ne rendent pas le montage inefficace. Il se dégage tout de même de grandes lignes que vous emprunterez forcément.

Tout d'abord, sauf pour quelques rares exceptions, je vous déconseille fortement tout type de placement à sortie en rente obligatoire. Explication simplifiée : vous versez de l'argent dans un produit dont les sommes deviennent immédiatement irrécupérables (sauf cas extrême comme l'invalidité totale). Le cumul de ces sommes vous est reversé au moment de la retraite en tablant sur votre espérance de vie. Vous ne serez gagnant qu'à la condition de vivre au delà de la table de mortalité. Premier constat : pour que cette rente soit significative, les montants versés doivent l'être tout autant. Ensuite, faire le pari sur son espérance de vie au moment de la retraite est déjà une chose qui n'est pas aisée. Mais le faire à 30 ou 40 ans, cela relève des probabilités du loto. Là encore, votre activité professionnelle vous place au premier rang pour connaître la fragilité d'un tel pronostic. Même après un bilan complet, êtes-vous prêt à vous engager sur votre longévité ? **Les deux types de placements à éviter sont donc le Madelin retraite et le PERP.**

D'ailleurs, s'ils étaient aussi intéressants que cela, pensez-vous que le gouvernement aurait eu besoin de lui donner un avantage qui fait craquer la plupart des français ? Je parle bien sûr de l'avantage fiscal, non seulement très faible car il s'agit en fait d'un simple report mais surtout peu significatif par rapport aux contraintes de blocage et aux pertes énormes occasionnées par un décès prématurés. Si vous recherchiez un placement peu risqué, c'est raté.

Il vous reste ensuite trois placements quasi incontournables. **L'assurance vie** qui devrait être le pilier de votre patrimoine financier, le **PEA** et **l'immobilier**. Les deux premiers pouvant servir à optimiser l'achat et donc la rentabilité du dernier. Sauf goût (et talent) pour la gestion en direct d'actions, contentez-vous de prendre date dans un PEA avec 150 euros. Ses contraintes de gestion ne le rendent vraiment intéressant que pour un patrimoine déjà bien établi. Préférez-lui un bon contrat d'assurance vie qui pourra vous servir aussi bien pour le financement immobilier (comme apport ou comme garantie au travers d'un crédit in fine) que pour le financement de votre voiture ou travaux à travers là encore de retraits ou sous forme d'avance. Sa souscription est plus complexe qu'il n'y paraît car elle dépend, entre autre, de votre régime matrimonial. N'hésitez pas à me contacter, **avant**, pour des renseignements adaptés à votre situation personnelle. ■ Frédéric Ségoura. Co-directeur du cabinet Provence Patrimoine Conseil à Toulon.

Attention : les textes ci-dessus sont protégés par un copyright

Etes-vous pour le photoco... pillage ?

Ami lecteur. Notre *Lettre* spécialisée est largement photocopiée et dupliquée. D'un côté, cela montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Rien d'étonnant à cela : c'est la seule publication spécialisée réellement indépendante destinée aux médecins dans ce domaine. C'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte.

Et d'un autre côté, la duplication *sans autorisation* de notre *Lettre*, outre qu'elle est illégale, nous prive des ressources financières correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de

gestion. **Notre indépendance et la qualité de cette Lettre reposent sur nos seuls lecteurs abonnés.** C'est-à-dire sur ceux qui sont prêts à mettre le prix dans de l'information de qualité, hautement rentable. Pour les autres, opportunistes et adeptes du photoco-pillage, voici quelques rappels utiles, afin de leur éviter la surprise d'une citation en justice au titre du Code de la propriété intellectuelle par notre service juridique...

• **Lecteurs individuels** : la reproduction de tout ou partie de la présente *Lettre* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel. La dupli-

cation par mailing-liste est notamment strictement interdite.

• **Lecteurs institutionnels** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la présente *Lettre* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, *sans autorisation expresse de Média-Santé* (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle – Ce délit est puni de 3 ans de prison et 300 000 € d'amende. ■