



# DOSSIER PATRIMOINE

## STRATÉGIE

### PLACEMENTS

MARTINE DEMOUNE

Dans la phase intermédiaire du développement d'un patrimoine (voir graphique ci-dessous), une fois les emprunts immobiliers remboursés ou presque, les salariés qui en ont la possibilité devraient, estimant les conseillers financiers, consacrer le gros de leurs excédents à la préparation de leur retraite, et de préférence en limitant son impôt sur le revenu.

*« A ce stade, il faut alimenter en priorité les enveloppes défiscalisées comme le PEA, le PEP et l'assurance-vie », assure Gérard Poirelle, président du cabinet de conseillers indépendants en gestion de patrimoine Gyros Conseil.*

D'autant que ces formules d'épargne classiques (lire en une) peuvent être orientées vers des placements offensifs qui correspondent parfaitement à l'horizon d'investissement et aux risques que peut prendre un cadre de 45 ans à 60-65 ans environ.

*« Toujours dans cette optique (fiscalité optimale et rendements futurs élevés, NDLR), le poste immobilier locatif financé à crédit peut aussi être développé, en prenant garde de faire coïncider la fin du prêt au plus tard.*

# Gestion dynamique pour cadres actifs

L'âge mûr est celui des revenus les plus élevés (et les plus imposés) dans une carrière. C'est là que les investissements devraient être à la fois offensifs et soucieux d'économies fiscales.

## Stratégie patrimoniale en fonction des tranches d'âge

Tranche d'âge	De 30 à 45 ans	De 45 à 60 ans	De 60 à 75 ans
Objectifs	SE CONSTITUER UN PATRIMOINE	DIVERSIFIER UN PATRIMOINE	RÉCOLTER LES FRUITS
Préconisations générales de produits de placement	<ol style="list-style-type: none"> <li>Prêts immobiliers</li> <li>Assurance-décès (prévoyance), assurance-vie</li> <li>Prêts étudiants, placement à terme</li> <li>Codevi, compte sur livret, SICAV monétaires</li> <li>Valeurs mobilières via les cadres fiscaux privilégiés des PEA et de l'assurance-vie multisupport (en privilégiant notamment les contrats dits DSI)</li> <li>Contrats dits « loi Madelin » (pour les professions libérales)</li> <li>Immobilier locatif + prêts immobiliers</li> <li>FCP, Sofica, investissements immobiliers locaux + prêts immobiliers (Besson, Malraux, DOM-TOM, location en meublé professionnel)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Valeurs mobilières via les cadres fiscaux privilégiés des PEA et de l'assurance-vie multisupport, PEP (assurance ou lanciare), Contrats dits « loi Madelin » (pour les professionnels), Immobiliers locaux + prêts immobiliers</li> <li>PEL, CEL, donations (don manuel, donation-partage)</li> <li>Régime matrimonial, DDV (1)</li> <li>Codevi, compte sur livret, SICAV monétaires</li> <li>Assurance-décès (prévoyance), assurance-vie</li> <li>FCP, Sofica, investissements immobiliers locaux + prêts immobiliers (Besson, Malraux, DOM-TOM, location en meublé professionnel)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Garantir son « train de vie »</li> <li>Protéger son conjoint</li> <li>Préparer la transmission du patrimoine</li> <li>Prévoir les impôts</li> <li>Réduire la pression fiscale</li> </ol>
Placements avec 200 KF	Résidence principale, comptes d'épargne, placements à versements programmés	Assurance-vie, Bourse, PEL	Assurance-vie, Bourse, comptes d'épargne
Placements avec 500 KF	Résidence principale, assurance-vie, Bourse, comptes d'épargne	Assurance-vie, Bourse, PEL, PEL, comptes d'épargne fonds	Assurance-vie, Bourse, PEP, comptes d'épargne fonds profilés
Placements avec 1 MF	Résidence principale, assurance-vie, assurance-décès, comptes d'épargne, Bourse, FCP, Sofica	Assurance-vie, assurance-décès, PEP, Bourse, PEL, comptes d'épargne, FCP, Sofica	Assurance-vie, rentes viagères, comptes d'épargne, Bourse, PEP, FCP, Sofica

N.B. : Les objectifs, pour chaque tranche d'âge, ont été définis par ordre d'importance ; le classement de chaque des préconisations générales, pour chaque tranche d'âge, correspond au classement des objectifs, lorsque : la préconisation générale n° 1, sachant que les préconisations incluent, leur ordre.

(1) DDV : donation en dernier vivant.