

Agnès souhaite tirer profit de ses biens immobiliers

Malgré une retraite élevée, Agnès dépense trop et puise chaque mois dans son épargne. Sans enfants, transmettre n'est pas sa priorité. Vendre son appartement en viager peut lui permettre d'accroître ses revenus. Elle voudrait aussi apprendre à mieux gérer son budget. PATRICIA ERB

Avec une retraite de 3 500 € par mois et un appartement à Paris, Agnès a conscience d'être une privilégiée. Et pourtant, elle doit bien admettre qu'elle dépense trop par rapport à ses revenus et grignote progressivement son épargne. Elle a beau établir des budgets prévisionnels, noter ses dépenses fixes dans le moindre détail, prévoyant qu'il devrait théoriquement lui rester 1 000 € par mois, elle est souvent contrainte d'utiliser l'argent qu'elle a mis de côté. Loin d'elle l'idée de se plaindre ! Cependant,

elle aimerait assainir la situation. Pour cela, Agnès a deux possibilités : réduire les dépenses et augmenter les recettes. Mais elle doit également financer des travaux dans son appartement et voudrait mettre en place une épargne régulière.

Des choix pour réduire ses dépenses

Agnès a déjà commencé à diminuer ses dépenses. Ainsi, en supprimant deux spots sur trois dans son entrée et en abaissant la température de l'eau chaude sur la

La situation d'Agnès

Elle a 68 ans, est à la retraite, célibataire et sans enfant. Elle est propriétaire d'un appartement à Paris.

Ressources annuelles

Retraite, revenus d'assurance-vie, rente Perp et loyer de parking après impôts.

Total ressources : 39 893 €

Dépenses annuelles

- Charges de copropriété : 1 771 €
- Taxe foncière : 1 551 €
- Électricité : 1 326 €
- Gaz : 593 €
- Entretien chaudière : 145 €
- Tél. fixe + portable, internet : 669 €
- Carte transports : 900 €
- Assurances maison, protection juridique, garantie des accidents de la vie : 758 €
- Complémentaire maladie : 1 116 €

- Assurance dépendance : 578 €
 - Frais courants (alimentation, entretien, restaurants) : 4 700 €
 - Abonnements presse : 488 €
 - Loisirs (cours de dessin, art, anglais, abonnements musées...) : 1 358 €
 - Vacances : 3 600 €
 - Habillement : 6 000 €
 - Soins du corps (coiffeur, pédicure, nutritionniste) : 1 400 €
 - Frais bancaires : 106 €
 - Épargne (PEL, LDD) : 720 €
- Total dépenses : 27 779 €**

Solde : 12 114 €, soit 1 009,50 € par mois

Sur le papier, Agnès couvre largement ses dépenses avec ses revenus. Pourtant, elle constate qu'elle puise régulièrement dans son épargne, alors qu'elle tire

quelques revenus supplémentaires de la vente de divers objets accumulés au fil des ans. Et elle prévoit d'emprunter pour faire des travaux dans son appartement, ce qui engendrera une dépense supplémentaire.

Situation patrimoniale Épargne

- Livret A : 5 500 €
 - LDD : 35 €
 - CEL : 311 €
 - PEL : 9 050 €
 - PEA : 27 €
 - Assurance-vie : 28 900 €
- Total placements : 43 823 €**

Immobilier

Appartement à Paris estimé à **800 000 €** (achat en 2009)

Total patrimoine : 843 823 €

chaudière, elle a gagné 400 € sur l'année. Elle envisage de renégocier son contrat d'assurance habitation, qui est actuellement de 424 € par an. Peut-être aussi supprimerait-elle la garantie des accidents de la vie, qui lui coûte 262 € par an. Elle a également souscrit une assurance pour les conduits de gaz, qui lui revient à 48 € par an. Bout à bout, elle pourrait récupérer plus de 300 € sur les assurances dans l'année.

« Pourquoi supprimer des assurances ? s'étonne Florence Brau Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille. Quand Agnès les a souscrites, c'était pour couvrir un risque. Or, c'est toujours au moment où nous arrêtons qu'il survient ! D'autant plus que cela joue à la marge. Si elle devait réduire une dépense, ce serait plutôt le poste habillement. »

En revanche, Agnès ne veut pas mettre fin à son assurance dépendance, bien qu'elle ait deux contrats. En effet, sa mutuelle lui assure seulement la dépendance totale. Elle a donc souscrit un autre contrat en plus, qui couvre la dépendance partielle, c'est-à-dire qu'il se déclenche avant de ne plus pouvoir accomplir les quatre gestes de la vie quotidienne : se laver, se déplacer, s'habiller, s'alimenter. Pendant treize ans, elle s'est occupée de sa mère dépendante et elle sait ce qu'il en coûte.

Des moyens d'augmenter ses revenus

Agnès n'ayant pas de voiture, elle loue le parking de son immeuble (110 € par mois), qui a été acheté avec son appartement. Elle perçoit aussi la rente de son Perp (plus de 2000 € par an) et des revenus de son assurance-vie (environ 430 € par an). Elle complète par ailleurs en vendant sur des sites comme Leboncoin ou Vinted divers objets qu'elle a accumulés tout au long de sa vie. Elle y est assez active et elle en tire entre 90 € et 200 € par mois en moyenne.

Et, surtout, elle envisage de vendre son appartement en viager. Sans enfant, elle n'a aucune raison de conserver son patrimoine. D'après un agent immobilier, l'appartement d'Agnès vaudrait aujourd'hui 800 000 €, parking compris (25 000 €

environ). Comme elle ne veut pas vendre à un particulier et se trouver en relation directe avec quelqu'un qui « parierait » sur sa mort, elle préfère passer par un institutionnel. Certains établissements ont en effet lancé des fonds d'investissement dans le viager occupé, comme la Caisse des dépôts et consignations, avec le fonds Certivia, ou l'Union mutualiste retraite, avec le fonds Coremimmo. À 68 ans, Agnès peut commencer à les interroger (c'est l'âge minimum requis par Certivia, par exemple).

Une seconde solution existe : le contrat proposé par la société spécialisée en immobilier Monetivia, qui consiste en un démembrement temporaire de propriété, assorti d'une assurance couvrant le risque pour les deux parties. Le vendeur vend la nue-propriété et conserve l'usufruit pendant une durée définie à l'avance (par exemple : vingt ans). À l'issue de cette période, si le vendeur est toujours en vie et souhaite continuer à occuper son logement, l'assurance verse une rente à l'acquéreur. À l'inverse, si le vendeur décède avant la fin du démembrement temporaire, un complément de prix est versé aux héritiers. Dans le cas d'Agnès, qui n'a pas d'enfant, ce volet de l'assurance présente moins d'intérêt.

Elle s'est également renseignée sur le prêt viager hypothécaire (PVH), qui permet d'obtenir des liquidités en hypothéquant son appartement, sans avoir à rembourser le crédit de son vivant (ni capital ni intérêts), charge pour la banque de se rembourser sur la vente lors du décès ou de se faire rembourser par les héritiers, s'ils souhaitent conserver le bien. Mais les taux d'intérêt sont élevés.

Prendre des décisions en bonne gestionnaire

Se sentant coupable de ne pas bien gérer ses dépenses malgré les moyens dont elle dispose, Agnès recherche des logiciels pour l'aider et s'interroge sur les décisions à prendre. « Quoi qu'elle en pense, Agnès parvient très bien à gérer son budget, puisqu'elle n'est pas à découvert. Elle doit déculpabiliser. Le problème ne vient

L'AVIS DE L'EXPERT

Agnès doit déculpabiliser
Florence Brau Billod, Présidente de Patrimoine SA

« Inutile d'épargner, Agnès veut au contraire avoir un complément à ses revenus. Elle peut toutefois conserver le livret A à titre d'épargne de précaution et l'assurance-vie pour obtenir des revenus réguliers plus tard. Je lui conseille de la doter de 10% à 20% maximum d'actions : assez pour doper un peu le rendement, sans prendre de gros risques. À part ça, qu'elle vende son patrimoine ! Si elle n'a pas de projet de transmission, quel est l'intérêt de garder un appartement de 800 000 € ? Le vendre en viager est une bonne idée. Néanmoins, avant de vendre sa résidence principale en viager, elle pourrait céder le parking. Actuellement, à la location, il ne lui reste que 60 € par mois après charges, taxes, impôt et prélèvements sociaux. Au lieu de cela, si elle le vend 25 000 €, déduction faite de l'impôt sur les plus-values au bout de quinze ans et des prélèvements sociaux, il lui resterait 22 500 €. Elle pourrait ainsi financer ses travaux estimés à 16 000 € à l'aide de son PEL et de ses autres petits comptes d'épargne, soit 9 400 €, auxquels elle pourrait ajouter 6 600 €, qu'elle préleverait sur la vente du parking. Il lui resterait ainsi 15 900 € sur la vente du parking, ce qui lui assurerait un complément de revenu de 150 € par mois pendant neuf années tout en ayant fait les travaux désirés. Après, elle pourrait envisager la vente de son appartement en viager ou en démembrement (dans des conditions plus favorables puisqu'elle sera plus âgée), voire faire appel au crédit hypothécaire, en fonction de ses besoins et de ses attentes. »



L'AVIS DE L'EXPERT Agnès doit rédiger un testament

Nathalie Couzigou-Suhas,
notaire à Paris

« Si Agnès ne prévoit rien, à son décès, son patrimoine sera partagé par tiers entre ses deux demi-sœurs et sa sœur. Si sa sœur est déjà décédée, sa part (son tiers) reviendra à ses filles, qui recevront 1/6 chacune. Si c'est la sœur sans enfant qui décède, chacune de ses deux autres sœurs recevra la moitié de son patrimoine. Comme Agnès n'a pas d'enfant, elle peut léguer tout son patrimoine à qui elle veut, notamment ses nièces, qu'elle désigne « légataires universelles ». Elle doit rédiger un testament, dit olographe, et le déposer chez un notaire. Mais en l'état actuel de la réglementation, chacune des nièces ne bénéficierait que d'un abattement de 7967 € et subirait des droits de succession, au-delà, de 55 % »

pas de ce qu'elle dépense plus ou qu'elle gère mal, mais du fait que le coût de la vie pèse plus aujourd'hui. Si elle veut, un logiciel, internet propose plusieurs applications. Sur le site internet de l'Institut pour l'éducation financière du public www.lafinancementoutous.com, elle trouvera également des outils de gestion du budget », suggère Florence Brau Billod. Agnès prévoit aussi de réaliser des travaux, chiffrés à 16 000 €, dans son appartement. Elle envisage d'emprunter grâce à son CEL, au taux de 3,90 %. Mais elle hésite : doit-elle prendre un prêt sur trois, quatre ou six ans ? Sachant que les mensualités s'élèveraient respectivement à 485, 371 ou 256 €. « Si le taux reste identique d'une durée à l'autre, est-ce un acte de bonne gestion de prendre la durée la plus longue ? » s'interroge-t-elle. D'après Florence Brau Billod, la question n'est pas

là : « Pourquoi emprunter ? Agnès devra trouver 300 € de plus par mois alors qu'elle cherche au contraire à dégager du pouvoir d'achat. » Même réaction devant le souhait d'Agnès de se constituer une épargne régulière (*lire encadré page précédente*).

Organiser sa succession

Agnès n'a pas d'enfant et donc pas de souci de transmission de patrimoine. Ses parents sont décédés. Elle a une demi-sœur par son père, une demi-sœur par sa mère et une sœur. Celle-ci a deux filles, qu'elle aime beaucoup, mais qu'elle ne voit plus. À sa mort, il lui restera probablement des biens mobiliers et peut-être de l'argent. Elle voudrait prendre des précautions pour que cet argent ne revienne pas à ses demi-sœurs, mais à ses nièces. Pour cela, elle doit rédiger un testament (*lire encadré ci-contre*). ■