

Votre argent Les Finances d'une famille

► vigueur localement, toutefois très souples dans des communes balnéaires comme Biarritz. Ensuite, les loyers dégagés seront imposables au régime de la location meublée. Dans ce cadre, notre couple aura tout intérêt à opter pour le micro-BIC, avec son abattement de 50% sur le montant des loyers perçus qui seront soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (17,20%). Côté impôts locaux, la facture pourrait néanmoins être revue à la hausse. Leur bien aura

Intéressant, le micro-BIC, avec son abattement de 50% sur le montant des loyers

gagné en surface habitable, ce qui majorera sa valeur cadastrale, donc le montant à payer. Idem pour l'assurance habitation.

Enfin, Elena et Nicolas devront prendre garde aux conditions pratiques de mise en location.

Il est nécessaire de faire signer un contrat de location meublée à chaque locataire, prévoyant les conditions d'utilisation du jardin, le stationnement de sa voiture, etc. Sans oublier de procéder à un état des lieux d'entrée et de sortie, même pour des séjours très courts. Quels revenus obtiendront-ils de cet investissement ? Difficile à dire. En étudiant les prix pratiqués sur les sites spécialisés, une fourchette de 45 à 60 euros la nuitée en juillet et août est possible. De bon augure, sans garantie toutefois.

Se constituer une épargne immédiatement disponible

En attendant, Nicolas veut « traquer les solutions financières de court terme et qui rapportent ». C'est son défi personnel pour 2019. Est-ce bien raisonnable ? Que Nicolas soit lucide, les placements pour doper son épargne financière à court terme n'existent pas, sauf à spéculer, donc à prendre des risques très élevés sur le capital investi. À éviter tant que le couple marche sur une seule jambe côté revenus. La priorité, moins glamour, serait de remettre de l'ordre dans un patrimoine financier inefficace. Expliquons-nous. Sans surprise, le patrimoine du foyer est largement composé d'immobilier. La résidence principale pèse 90%, pour moitié à crédit. Très bien. Et le solde ? Près de 5% sont indisponibles, bloqués jusqu'à la retraite sur un contrat retraite article 83 souscrit par l'entreprise de Nicolas. Et les 5% restants, soit environ 20 000 euros, sont répartis sur trois assurances vie et un plan d'épargne entreprise (PEE). Cette photo pose un problème, l'absence de capitaux immédiatement disponibles en cas de découvert ou de besoin urgent. Ce qui est placé sur le PEE est soumis à cinq ans de blocage (à partir de la date de chaque versement), ce qui l'est en assurance vie n'est pas récupérable en vingt-quatre heures, comptez de trois à trente jours selon l'efficacité des compagnies.

Acte I : Nicolas et Elena doivent détenir tous deux un livret A et y mettre progressivement la somme de 3 000 euros chacun, soit 6 000 euros au total. Impératif pour faire tampon entre les recettes et dépenses certains mois.

Ce n'est pas tout. En 2018, l'inflation a dépassé les rendements des placements financiers détenus, ce qui s'est traduit par une dévalorisation réelle (et non faciale) du patrimoine du ménage. Acte II : mieux gérer l'existant, notamment l'épargne salariale de Nicolas. Avec 12 500 euros investis sur un fonds monétaire sécurisé qui aura rapporté 0%, Nicolas y aura laissé des plumes. Combien ? Au moins 225 euros, compte tenu d'une inflation estimée à 1,8%. Les sommes doivent être arbitrées sans tarder sur des supports à minima équilibrés, certes avec des risques de perte, mais sur plusieurs années, le choix sera payant. Concernant les assurances vie, si leurs contrats sont de bonne qualité (Fortune Vie et ING Direct Vie), y avoir tout investi sur le fonds en euros est là encore peu efficace. Un arbitrage de la moitié, voire des deux tiers du capital, vers quelques supports actions plus dynamiques s'impose pour le long terme.

Evidemment, rien ne va assez vite avec les placements financiers dont Elena, elle, se méfie grandement. La voilà impatiente de se projeter dans un nouvel investissement immobilier. Sa terre d'attaque ? Biarritz, Saint-Jean-de-Luz et Hendaye, trois villes côtières à fort potentiel. « Je crois aux rêves, nous dit-elle. Il faut juste savoir ce que vous voulez ! » Un enthousiasme contagieux. Attention toutefois, le couple a déjà un important emprunt immobilier sur le dos, avec deux échéances, une à dix ans et l'autre à vingt. Sans compter le crédit pour la voiture, qui court encore pendant quatre ans. Avec deux jeunes filles de 7 et 9 ans, la protection financière du foyer est aussi prioritaire. Sur ce terrain, Nicolas dispose d'un contrat de prévoyance d'entreprise garantissant de bonnes couvertures pour sa famille en cas de décès ou d'invalidité sévère. Le prêt immobilier est aussi assuré à 100% ►

Entre passion pour la pierre (Elena) et appétence pour les placements risqués (Nicolas), notre couple doit trouver le juste équilibre



CE QU'ILS GAGNENT	Montant
Salaires de Nicolas	45 000 €
Allocations	1 500 €
Total	46 500 €

CE QU'ILS DÉPENSENT	Montant
Dépenses contraintes	
Crédit immobilier	12 000 €
Crédit auto	4 000 €
Eau, gaz, électricité	2 000 €
Assurances	1 800 €
Impôts locaux	1 500 €
Scolarité des enfants	1 000 €
Impôt sur le revenu	1 000 €
Télécoms	500 €
Total	23 800 €
Dépenses courantes	
Vacances et loisirs	7 000 €
Alimentation	6 000 €
Voitures (entretien, carburant)	2 500 €
Habillement	2 000 €
Total	17 500 €
Total des dépenses	41 300 €

Les comptes d'Elena et Nicolas sur un an



Salaires de Nicolas : 97%

C'est quasiment la seule ressource du foyer. L'apport de revenus par Elena, même irréguliers, permettrait de lancer d'autres projets patrimoniaux.



Poids des dépenses contraintes : 57,63%

Les crédits pèsent pour deux tiers dans les dépenses incompressibles du couple. Attention à ne pas alourdir la barque avec des prêts supplémentaires.



Capacité d'épargne : 5 200 €

Ce montant est théorique. Dans les faits, Elena et Nicolas ne mettent pas d'argent de côté. L'accroissement de leur patrimoine net repose sur les seuls remboursements des emprunts.

Leur patrimoine à la loupe

CE QU'ILS POSSÈDENT	Montant	Pourcentage
Actif		
Résidence principale	400 000 €	90,57%
Contrat retraite article 83	20 000 €	4,53%
Plan d'épargne entreprise (PEE)	12 375 €	2,80%
Assurances vie	9 275 €	2,10%
Livrets d'épargne	15 €	0,00%
Actif brut	441 665 €	
Passif		
Crédit immobilier	192 000 €	
Crédit auto	13 800 €	
Total passif	205 800 €	
Actif net	235 865 €	



Un patrimoine à diversifier. Elena et Nicolas doivent alimenter chacun un livret A sans tarder et, dans la foulée, arbitrer les sommes du PEE investies en monétaire vers des fonds plus dynamiques.