









# LA GESTION DE PATRIMOINE

**LES GUIDES PRATIQUES**  
Gestion - Comptabilité - Finance

# LA GESTION DE PATRIMOINE

**200 questions pour développer et gérer  
l'ensemble de ses biens**

**Auteur : Marc DUMÉNIL**

**Édition 2020**

**© GERESO Édition 2012, 2013, 2016, 2018, 2020**

Direction de collection : Catherine FOURMOND

Conception graphique de couverture : Atmosphère

Suivi éditorial et conception graphique intérieure : GERESO Édition

[www.gereso.com/edition](http://www.gereso.com/edition)

e-mail : [edition@gereso.fr](mailto:edition@gereso.fr)

Tél. 02 43 23 03 53 - Fax 02 43 28 40 67

Reproduction, traduction, adaptation interdites

Tous droits réservés pour tous pays

Loi du 11 mars 1957

Dépôt légal : Mars 2020

ISBN : 978-2-37890-274-2

EAN 13 : 9782378902742

ISSN : 2260-6939

ISBN numériques

ISBN eBook : 978-2-37890-489-0

ISBN ePub : 978-2-37890-490-6

ISBN Kindle : 978-2-37890-491-3

GERESO SAS au capital de 160640 euros - RCS Le MANS B 311 975 577  
Siège social : 38 rue de la Teillaie - CS 81826 - 72018 Le Mans Cedex 2 - France

## DANS LA MÊME COLLECTION :

- Compensation and benefits
- Comprendre l'économie et la finance
- Comprendre le financement des ventes et de l'export
- Comprendre les comptes annuels
- Comptabilité, finance, gestion en pratique
- CSE : comprendre les comptes de l'entreprise et leurs enjeux
- CSE et CHSCT : les bonnes pratiques en santé, sécurité et conditions de travail
- Guide d'indemnisation des accidents de la route
- Guide pratique d'externalisation des SI
- Guide pratique des élections professionnelles
- Le contrôle de gestion
- Le contrôle de gestion sociale
- Le droit des contrats en 60 questions
- Management des compétences en pratique
- Manager dans le secteur sanitaire et médico-social
- Manager un établissement de santé
- Planification de projet
- Responsabilités civile et pénale pour autrui
- Réussir une GPEC en 9 étapes
- Transformer et urbaniser l'entreprise
- Valoriser la Ressource Humaine dans l'organisation

[www.la-librairie-rh.com](http://www.la-librairie-rh.com)

*la librairie* **RH**  
by GERESO

## Signification des pictogrammes

 Exemple

 Bon à savoir

 Important

# SOMMAIRE

Introduction.....	15
Qu'est-ce que le patrimoine ? .....	15
À combien s'élève le patrimoine des Français ?.....	16
De quoi est-il composé ? .....	17
Qu'est-ce que la gestion de patrimoine ? .....	18
Quelles sont les principales actions entrant dans le champ de la gestion de patrimoine ? .....	18
Quelle est la réglementation des conseillers en gestion de patrimoine ? ....	19
Quels sont les acteurs de la gestion de patrimoine ? .....	20
<b>1<sup>RE</sup> PARTIE - LA DIMENSION STRATÉGIE ET OBJECTIFS PATRIMONIAUX .....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE 1 - CONNAÎTRE SA SITUATION ET SON CONTEXTE .....</b>	<b>25</b>
Qu'est-ce qu'un bilan patrimonial ?.....	25
Quels sont les grands objectifs patrimoniaux ? .....	26
Être propriétaire est-il toujours intéressant ? .....	26
Pourquoi et comment mettre en place de la prévoyance afin de protéger sa famille ?.....	27
Pourquoi investir dans l'immobilier locatif ? .....	28
Comment alléger la note fiscale ?.....	29
Comment aider ses enfants ? .....	31
Objectif transmission : qu'entend-on par là ? .....	32
Comment préparer sa retraite ? .....	32
Comment mettre en place une stratégie de revenus complémentaires ?.....	34

<b>2<sup>E</sup> PARTIE - LA DIMENSION JURIDIQUE ET FAMILIALE</b> .....	37
<b>CHAPITRE 1 - COUPLE ET PATRIMOINE</b> .....	39
Quelles sont les conséquences patrimoniales du mariage ? .....	39
Quels sont les avantages et les inconvénients de la communauté légale ?...	40
Quelles sont les caractéristiques du régime de séparation des biens ? .....	41
Quelles sont les caractéristiques du régime de participation aux acquêts ? ....	41
Qu'est-ce que la communauté universelle ? .....	42
Quelles sont les conséquences patrimoniales du PACS ? .....	44
Pacs-mariage : quelles sont les différences ? .....	44
<b>CHAPITRE 2 - COUPLE, PATRIMOINE ET RUPTURE</b> .....	47
Comment se liquide le régime matrimonial des époux ? .....	47
Comment concrètement se partage le patrimoine ? .....	48
Que deviennent les donations et avantages patrimoniaux consentis durant le mariage ? .....	48
Qu'est-ce qu'une prestation compensatoire ? .....	49
Quelle est la fiscalité de la prestation compensatoire ? .....	51
Que se passe-t-il en cas de vente de la résidence principale ? .....	52
Quelles sont les conséquences patrimoniales de fin d'un concubinage ? .....	52
<b>CHAPITRE 3 - COUPLE ET PROTECTION DU CONJOINT</b> .....	55
Quels sont les droits du conjoint survivant ? .....	55
Qu'est-ce que la donation au dernier vivant ? .....	56
Comment protéger son conjoint survivant de seconde noce ? .....	58
Qu'est-ce qu'une donation ? .....	58
Qu'est-ce qu'un don manuel ? .....	59
Doit-on déclarer un don manuel et quelles sont les conséquences fiscales ? ...	59
Quels sont les abattements fiscaux pour les donations et les successions ? ...	60
Qu'est-ce qu'une donation-partage et quels sont ses avantages ? .....	62
Comment répartir son patrimoine entre tous les enfants issus de différentes unions ? .....	63
Succession et PACS : que se passe-t-il ? .....	64
Qu'est ce qui change en matière de succession avec le règlement européen sur les successions internationales ? .....	64

<b>3<sup>E</sup> PARTIE - LA DIMENSION FISCALE</b> .....	67
<b>CHAPITRE 1 - UN PANORAMA DES IMPÔTS</b> .....	69
Quels sont les grands principes de l'impôt ? .....	69
Quelles sont les différentes catégories de revenus imposables ? .....	70
Quelles sont les différentes catégories de revenus exonérés ? .....	70
Comment calculer le revenu global net imposable ? .....	72
Quels revenus sont imposés dans la catégorie des traitements et salaires ? .....	72
Que recouvrent les revenus fonciers ? .....	73
Quels sont les avantages du régime microfoncier ? .....	74
Que recouvrent et comment sont imposés les revenus mobiliers ? .....	74
Comment sont imposés les dividendes ? .....	75
Qu'est-ce que les bénéfices industriels et commerciaux ? .....	76
Qu'est-ce que les bénéfices non commerciaux ? .....	77
Comment déterminer le montant du bénéfice imposable ? .....	77
Comment sont imposés les bénéfices agricoles ? .....	79
Qu'est-ce que le crédit d'impôt ? .....	80
Qu'est-ce que le prélèvement à la source ? .....	81
Quelles sont les nouveautés 2020 de l'impôt sur le revenu ? .....	82
<b>CHAPITRE 2 - LES DIFFÉRENTES PLUS-VALUES ET LEUR IMPOSITION</b> .....	85
Quelle fiscalité pour les plus-values mobilières ? .....	85
Quelles sont les conditions pour bénéficier de l'abattement majoré pour les plus-values réalisées avant 2018 ? .....	86
Comment calculer les plus-values mobilières ? .....	87
Quelle fiscalité pour les plus-values immobilières ? .....	87
Quel est le régime d'imposition des plus-values professionnelles ? .....	89
<b>CHAPITRE 3 - UN POINT SUR L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)</b> .....	91
Comment est calculé l'IFI ? .....	91
Quels sont les biens taxables dans le cadre de l'IFI ? .....	92
Quelles sont les modalités de réduction de l'IFI ? .....	92
Qu'entend-on par plafonnement des niches fiscales ? .....	93

<b>CHAPITRE 4 - LE POINT SUR LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX</b> .....	95
Quels sont les éléments composant les prélèvements sociaux ? .....	95
Quels sont les taux des prélèvements sociaux ? .....	95
Quels sont les revenus concernés et les revenus exonérés ? .....	96
Qu'est-ce que la CSG et quel est son champ d'application ? .....	97
Qu'est-ce que la CRDS ? .....	98
<b>CHAPITRE 5 - LES CONTRÔLES FISCAUX</b> .....	101
Quels sont les différents contrôles effectués par l'administration fiscale ? ...	101
Quelles sont les différentes demandes de l'administration fiscale et comment doit-on y répondre ? .....	102
Quelles sont les sanctions fiscales ? .....	103
Qu'est-ce que l'abus de droit ? .....	104
Qu'est-ce que le rescrit fiscal ? .....	105
<b>4<sup>E</sup> PARTIE - LA DIMENSION PRODUITS FINANCIERS ET BOURSE</b> .....	107
<b>CHAPITRE 1 - LES PRODUITS FINANCIERS : LEURS CHARMES ET LEURS INCONVÉNIENTS</b> .....	109
Que recouvre le terme de produits financiers ? .....	109
Quelles sont les caractéristiques du livret A ? .....	110
Quelles sont les caractéristiques du livret de développement durable ? .....	110
Qu'est-ce que le super-livret ? .....	111
Quels sont les caractéristiques et l'intérêt des fonds et SICAV monétaires ? ...	112
Qu'est-ce qu'un compte à terme ? .....	112
Quelle est la fiscalité des comptes à terme ? .....	113
Quelles sont les caractéristiques du plan d'épargne logement ? .....	113
Quelles sont les caractéristiques du compte d'épargne logement ? .....	117
Quels sont les autres produits d'épargne réglementée ? .....	118
<b>CHAPITRE 2 - POUR PLUS DE RISQUES : CONNAÎTRE LA BOURSE ET SON FONCTIONNEMENT</b> .....	121
À quoi sert la Bourse ? .....	121
Quelle est l'organisation de la Bourse de Paris ? .....	122
Comment fonctionne le marché réglementé ? .....	123

Comment fonctionne le service à règlement différé ? .....	123
Quelles sont les caractéristiques du marché Alternext ? .....	124
Qu'est-ce que le marché libre ? .....	126
Qu'est-ce que l'AMF et quelles sont ses attributions ? .....	126
<b>CHAPITRE 3 - LES PRODUITS FINANCIERS À RISQUES LIMITÉS .....</b>	<b>129</b>
Quelles sont les caractéristiques d'un investissement en obligations ? .....	129
Quels sont les risques présentés par les obligations ? .....	130
Qu'est-ce qu'une obligation convertible ? .....	131
Quelles sont les particularités des fonds garantis ? .....	132
Quels sont les avantages et les inconvénients des fonds garantis ? .....	133
<b>CHAPITRE 4 - ENCORE PLUS DE RISQUES... À COURT TERME : LES ACTIONS .....</b>	<b>135</b>
Quelles sont les principales caractéristiques d'une action ? .....	135
Quels sont les différents types d'ordre en Bourse ? .....	136
Quels sont les principaux indices boursiers ? .....	137
Qu'est-ce qu'un PEA et quelles sont ses caractéristiques ? .....	139
Quels sont les avantages fiscaux du PEA ? .....	140
La loi PACTE et le PEA .....	141
Que sont les OPCVM ? .....	141
Quelles sont les différences entre SICAV et FCP ? .....	142
Que sont les « trackers » ? .....	142
Quelles sont les caractéristiques des certificats ? .....	143
<b>CHAPITRE 5 - POUR LES AMATEURS DE SENSATIONS FORTES : LES DIFFÉRENTS PRODUITS DÉRIVÉS .....</b>	<b>147</b>
Qu'est-ce que les produits dérivés ? .....	147
Qu'est-ce qu'une option ? .....	148
Quelles sont les différentes catégories d'options ? .....	148
Qu'est-ce qu'un « warrant » ? .....	149
Qu'est-ce que le Forex ? .....	150
Quels sont les risques du Forex ? .....	150
Qu'est-ce qu'un CFD « contract for difference » ? .....	151
Qu'est-ce que l'investissement en crypto-monnaie ? .....	151

<b>CHAPITRE 6 - LES ÉLÉMENTS À CONNAÎTRE POUR GÉRER SES INVESTISSEMENTS EN VALEURS MOBILIÈRES</b> .....	155
Quels sont les différents courtiers en Bourse ? .....	155
Quels sont les avantages des courtiers en ligne ? .....	156
Qu'est-ce que l'analyse fondamentale ? .....	156
Qu'est-ce que l'analyse technique ? .....	157
Quels sont les différents types de gestion pour des investissements en valeurs mobilières ? .....	158
Quels sont les styles de gestion appliqués par les gérants ? .....	160
Que signifient les différents profils de gestion ? .....	160
Qu'est-ce que l'investissement programmé ? .....	161
Quelles sont les caractéristiques des fonds d'investissement Socialément Responsable (ISR) ? .....	162
Quelles sont les méthodes de sélection des entreprises ? .....	162
Qu'est-ce que la gestion alternative ? .....	163
Quels sont les caractéristiques et l'intérêt d'une société civile familiale de gestion de portefeuille ? .....	164
<b>CHAPITRE 7 - UN PEU DE RÉGLEMENTATION</b> .....	167
Quelle est la protection de l'épargnant concernant le démarchage financier ? .....	167
Qu'est-ce que le statut de conseil en investissement financier (CIF) et quelles sont ses obligations ? .....	168
Qu'est ce que la MiFID et quelles sont ses conséquences pour l'investisseur et les conseillers patrimoniaux ? .....	169
<b>5<sup>E</sup> PARTIE - LA DIMENSION IMMOBILIÈRE</b> .....	173
<b>CHAPITRE 1 - LES DIFFÉRENTS PRODUITS IMMOBILIERS</b> .....	175
Qu'entend-on par défiscalisations immobilières ? .....	175
Qu'est-ce que la loi Scellier et quels sont ses avantages fiscaux ? .....	175
Quelles sont les contraintes de la loi Scellier ? .....	176
Qu'est-ce que la loi Pinel ? .....	177
Les nouveautés Pinel 2019 .....	180
Qu'est-ce que le dispositif Censi-Bouvard ? .....	181
Quels sont les avantages fiscaux de l'investissement Outre-Mer ? .....	183

Quels sont les avantages fiscaux de la loi Malraux ? .....	185
Quels sont les avantages fiscaux de la loi monument historique ? .....	185
Qu'est-ce que le statut de loueur en meublé non professionnel et ses caractéristiques ? .....	187
Quelles conditions remplir pour être loueur en meublé professionnel ? .....	188
Qu'est-ce qu'un viager immobilier ? .....	189
Quelles sont les caractéristiques des SCPI (société civile de placement immobilier) ? .....	190
Quels sont les avantages et les risques de l'investissement en SCPI ? .....	190
Que sont les OPCI (organisme de placement collectif immobilier) ? .....	191
Qu'est-ce que le crowdfunding immobilier ? .....	192
Comment utiliser la SCI pour la transmission de patrimoine ? .....	192
Quel est l'intérêt d'un démembrement de propriété ? .....	193
<b>CHAPITRE 2 - EN SAVOIR UN PEU PLUS SUR LE CRÉDIT</b> .....	197
Qu'est-ce qu'un prêt amortissable ? .....	197
Qu'est-ce qu'un emprunt <i>in fine</i> ? .....	198
Faut-il emprunter à taux fixe ou à taux variable ? .....	198
Quelles sont les conditions du prêt à taux zéro + ? .....	199
Quelles sont les caractéristiques de l'hypothèque rechargeable ? .....	200
<b>6<sup>E</sup> PARTIE - LA DIMENSION ASSURANCES ET PRÉVOYANCE</b> .....	205
<b>CHAPITRE 1 - UN PLACEMENT À UTILISATIONS DIVERSES: L'ASSURANCE-VIE</b> .....	207
En quoi consiste l'assurance-vie et quels sont ses avantages ? .....	207
Quelle est la fiscalité de l'assurance-vie ? .....	209
Y a-t-il des cas d'exonération ? .....	210
Quelles sont les caractéristiques d'un contrat en euros ? .....	210
L'argent est-il disponible sur un contrat ? .....	211
Quelles sont les caractéristiques des contrats en unités de compte ? .....	211
Quelles sont les caractéristiques des contrats NSK ? .....	213
Pourquoi la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie est-elle importante ? .....	215
Comment rédiger la clause bénéficiaire ? .....	215
Quand peut-on parler de primes excessives en assurance-vie ? .....	216

Qu'est-ce qu'une assurance-vie entière ? .....	216
Qu'est-ce qu'une rente éducation ? .....	217
Quelles sont les caractéristiques d'une rente survie ? .....	218
Qu'est-ce que le contrat épargne handicap ? .....	218
Quelles sont les caractéristiques des contrats de capitalisation ? .....	219
Quelles sont les caractéristiques de la tontine ? .....	220
<b>CHAPITRE 2 - LES CHARMES DE L'ÉPARGNE SALARIALE</b> .....	223
Qu'est-ce qu'un plan d'épargne entreprise ? .....	223
Qu'est-ce que l'abondement ? .....	224
Quels sont les avantages fiscaux du PEE ? .....	224
Qu'est-ce qu'un PERCO ? .....	225
<b>CHAPITRE 3 - ET SI ON PARLAIT UN PEU DES RETRAITES ET DES MANIÈRES DE LES AMÉLIORER...</b> .....	229
Quelles sont les conséquences des nouvelles dispositions en termes de retraite ? .....	229
Quelles sont les modifications essentielles prévues par la réforme des retraites en 2020 ? .....	231
Quels sont les impacts des dernières réformes sur les majorations familiales ? .....	233
Quels sont les points essentiels à connaître sur la réversion de la retraite au conjoint ? .....	234
Qu'est-ce que la loi Pacte et son incidence sur l'épargne retraite ? .....	235
Qu'est-ce qu'un PERP ? .....	237
Quelle est la fiscalité du PERP ? .....	238
Quelle est la fiscalité des PERP au moment de la perception de la rente ? .....	239
Qu'est-ce qu'une rente viagère ? .....	239
Quelle est la fiscalité des rentes viagères ? .....	240
Qu'est-ce que le viager financier ? .....	241
Qu'est-ce qu'un régime de retraite supplémentaire ? .....	241
Que sont les régimes de retraite à cotisations définies ? .....	242
Que sont les régimes à prestations définies ? .....	243
Retraite et professions indépendantes : quelles sont les caractéristiques des produits « Madelin » ? .....	244

<b>7<sup>E</sup> PARTIE - PATRIMOINE ET ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE</b> .....	249
<b>CHAPITRE 1 - LE PATRIMOINE PROFESSIONNEL</b> .....	251
Quelle est la fiscalité de la rémunération des dirigeants ? .....	251
Quelles sont les caractéristiques des stock-options ? .....	252
Qu'est-ce que le patrimoine professionnel ? .....	253
Comment protéger son patrimoine personnel en tant qu'entrepreneur ? ...	254
Pourquoi créer une SCI en tant qu'entrepreneur ? .....	255
Quelle est la fiscalité sur les cessions d'entreprise ? .....	256
Existe-t-il des exonérations spécifiques ? .....	257
<b>CHAPITRE 2 - LES AUTRES TYPES DE PLACEMENT ET LEURS CARACTÉRISTIQUES</b> ....	261
Quelles sont les caractéristiques d'un fonds investissement de proximité (FIP) ? .....	261
Quelles sont les caractéristiques des fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) ? .....	262
Quels sont les avantages fiscaux des FIP et FCPI ? .....	263
Quels sont les avantages fiscaux concernant l'investissement dans les PME ? .....	264
Quelles sont les caractéristiques de l'investissement en bois et forêts ? ...	266
Qu'est-ce que l'investissement en SOFICA ? .....	267
Quel est l'intérêt patrimonial d'un investissement en œuvre d'art ? .....	268
Quelles sont les caractéristiques de l'investissement en or « physique » ? ...	270
Comment investir dans l'or papier ? .....	270
Qu'est-ce qu'un groupement foncier agricole (GFA) ou viticole (GFV) ? .....	271
Qu'est-ce que l'investissement en matières premières ? .....	273
Conclusion .....	277
Liste des abréviations .....	279
Index .....	283
À propos de l'auteur .....	287



# INTRODUCTION

## Qu'est-ce que le patrimoine ?

---

L'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques) dans le cadre des différentes études qu'elle est amenée à réaliser, étudie le patrimoine des Français. D'un point de vue économique, un ménage détient un patrimoine à partir du moment où il possède un des actifs suivants :

- un bien immobilier. Ce bien peut être une résidence principale, une résidence secondaire, ou de l'immobilier de placement.
- des produits financiers divers et variés : livrets d'épargne, plan ou compte d'épargne logement, valeurs mobilières en direct ou par le biais de fonds, assurance-vie.

Point important à signaler pour fixer les idées : selon les dernières études de l'INSEE, 95 % des ménages vivant en France détiennent un patrimoine au sens de la définition donnée précédemment. Ce pourcentage reste assez stable dans le temps puisqu'il est à peu près équivalent à celui qui apparaissait lors de l'étude réalisée en 2006. Le patrimoine est considéré comme diversifié à partir du moment où sont possédés à la fois un livret d'épargne, un livret ou compte d'épargne logement, une assurance-vie/épargne retraite, un bien immobilier et des valeurs mobilières (actions ou obligations). Pour information, l'immobilier est présent dans le patrimoine de 62 % des ménages et les produits financiers sont présents dans celui de 92 % des ménages.

 *Ces dernières années une bascule des placements financiers a eu lieu, privilégiant les placements financiers peu risqués au détriment des actions. Début 2018 en France, 83,4 % des ménages déclarent posséder au moins un livret d'épargne (source INSEE), ce qui montre une forte aversion au risque.*

*L'assurance-vie conforte également sa place parmi les produits privilégiés par les ménages : plus d'un tiers d'entre eux en sont détenteurs. Le plan épargne logement (PEL) retrouve de son attractivité, à la faveur d'une rémunération plus élevée que les livrets défiscalisés, si bien qu'un tiers environ des ménages en possède en 2018. La détention de biens immobiliers a également très légèrement progressé.*

## À combien s'élève le patrimoine des Français ?

---

### Constatation importante

Le patrimoine des Français augmente moins vite que dans les dernières années. D'après une publication d'INSEE Première, les particuliers disposaient d'un patrimoine net de 10 414 milliards d'euros à la fin de l'année 2013. Ce chiffre marque une progression de 1,8 % par rapport à 2012, alors qu'entre 2001 et 2011 elle était selon l'INSEE de 6,8 % par an.

Début 2018, les Français possédaient un patrimoine net (déduction faite des crédits) de 11 494 Md€, soit une moyenne de 171 246 € par habitant. Toujours selon l'INSEE, Le patrimoine net des ménages s'élevait au début de l'année 2018 à un peu moins de 11 500 Md€ soit :

- une progression de 3,8 % en 2017, après une revalorisation de 3 % en 2016 ;
- un patrimoine moyen de 8,5 fois leur revenu net d'impôt de l'année ;
- un taux d'épargne brute élevé. Il est ressorti à 12,1 % au troisième trimestre 2018, contre 11,8 % un an auparavant (source Banque Centrale Européenne).

Cela représente huit années de revenus ou cinq années de PIB (produit intérieur brut). Les Allemands et les Américains sont, contrairement à ce que l'on pourrait penser, moins riches (six années de revenus) mais les Britanniques sont plus riches (onze années).

La richesse des Français aurait doublé en dix ans. La raison essentielle de cette augmentation provient de l'euphorie du marché de l'immobilier. Les appartements, maisons et terrains représentent en effet 61 % du patrimoine. La résidence principale à elle seule représente 80 % des biens immobiliers. Ainsi, le patrimoine immobilier des Français est passé de 2 360 milliards d'euros à 6 090 milliards en 10 ans. Conséquence : la richesse des Français baisserait de manière importante en cas de chute du marché immobilier.

En valeur absolue (données non réajustées), l'enquête patrimoine INSEE révèle que la moitié des Français possède un patrimoine net inférieur à 113 000 €. Les 10 % les plus riches ont un patrimoine net moyen de 500 000 € et les 10 % les plus pauvres un patrimoine net moyen de 1 600 €.

---

## De quoi est-il composé ?

---

### Première constatation

La popularité de la pierre ne se dément pas. Les détenteurs de leur résidence principale représentent désormais 58 % de l'ensemble de la population (contre 55,7 % en 2004) tandis que 18,7 % possèdent une résidence secondaire ou de l'immobilier de placement. Cette évolution a été favorisée par les différentes mesures fiscales ou selon l'appellation à la mode les « niches fiscales », destinées à soutenir le marché immobilier : exonération d'impôt sur le revenu pour les intérêts d'emprunt, loi Robien, loi Borloo, loi Scellier... et bien d'autres dispositifs dont nous parlerons.

### Deuxième constatation

L'assurance-vie connaît un succès croissant. En 2018, plus de 45 % des ménages français détenaient au moins un contrat, contre 40 % en 1998. À signaler que près de 60 % des détenteurs d'assurance-vie ont choisi un contrat en euros ou un fonds en euros, sans risque de perte en capital, à l'opposé des contrats en unités de compte ou multisupports investis pour partie importante en actions.

### Troisième constatation

Les placements liquides et peu risqués se maintiennent à un niveau élevé (84,7 % contre 82,6 % en 2004), quelle que soit la tranche d'âge du ménage. Ces livrets défiscalisés - livret A ou Bleu, livret Développement Durable, livret d'épargne populaire et livret Jeune - restent la première forme d'épargne des ménages, celle vers laquelle ils se replient en cas d'augmentation des risques perçus des autres formes de placement, ou d'incertitude forte concernant l'avenir : perte d'emploi, baisse du pouvoir d'achat. Point important : étant défiscalisés, ces livrets restent imbattables en termes de rendement sans risque.

### Quatrième constatation

La Bourse n'a plus la cote : un cinquième des ménages détient des valeurs mobilières (21,2 % en 2018), contre un quart en 2004.

### En résumé

Le patrimoine des Français est aujourd'hui moins diversifié qu'il ne l'était en 2004. Les ménages qui détiennent chaque type de placement (livret d'épargne, épargne logement, assurance-vie, épargne retraite, valeurs mobilières) sont seulement 8,6 % contre plus de 10 % en 2004.

## **Qu'est-ce que la gestion de patrimoine ?**

---

Sous l'angle financier, le patrimoine d'une personne ou d'un ménage peut être défini comme l'ensemble de ses biens.

Le patrimoine net correspond à ce patrimoine brut, moins les éventuelles dettes et autres engagements financiers. La gestion de patrimoine s'exerce dans des domaines différents puisqu'elle concerne aussi bien les investissements immobiliers, les produits financiers, que des placements en œuvres d'art.

Elle regroupe en fait des activités diverses aussi bien juridiques et fiscales que financières. Elle est généralement considérée comme un métier nécessitant des compétences généralistes. Dans la pratique, il faut distinguer gestion de patrimoine au sens strict du terme, et gestion de fortune.

La gestion de fortune concerne des patrimoines en principe de plusieurs millions d'euros au minimum. Il est bien entendu difficile de fixer un seuil, celui-ci étant différent d'un établissement bancaire à un autre et peut également varier selon les structures de conseil utilisées. La gestion de fortune se caractérise par une approche sur mesure alors que le conseil en gestion de patrimoine relève souvent plus du prêt-à-porter.

La gestion de patrimoine a longtemps été exercée par les établissements financiers et plus spécifiquement par les banques. Cependant, depuis quelques années, de plus en plus d'acteurs indépendants se sont orientés vers la gestion patrimoniale, il s'agit de ce que l'on appelle de manière générale les conseillers indépendants en gestion de patrimoine. Comme nous aurons l'occasion de le voir plus loin, il s'agit de professionnels généralistes offrant un conseil global.

## **Quelles sont les principales actions entrant dans le champ de la gestion de patrimoine ?**

---

Tout d'abord, l'analyse patrimoniale.

À partir des spécificités propres à chaque client (son histoire, sa situation économique, l'état de ses biens et engagements), l'analyse de son patrimoine est effectuée afin de dresser un bilan patrimonial.

À partir de ce bilan, une stratégie patrimoniale est déterminée. Il convient alors de fixer des objectifs et de décider d'un certain nombre de choix et de

préconisations dans les actions à entreprendre pour atteindre les objectifs fixés. Ces actions pourront s'effectuer dans les domaines suivants :

- l'aspect juridique et fiscal : le droit et la fiscalité du patrimoine (les donations et successions, les régimes matrimoniaux, les impôts sur le revenu, l'ISF...);
- l'aspect financier : la gestion financière (valeurs mobilières et produits financiers, gestion d'un portefeuille boursier, fiscalité des placements et des plus-values...);
- l'aspect immobilier : la gestion immobilière (gestion des actifs fonciers, fiscalité des revenus fonciers, plus-values immobilières, l'épargne logement, le financement immobilier, les différentes lois de défiscalisation immobilière telles que les lois Pinel ou défiscalisation Outre-Mer);
- l'aspect social et prévoyance : le patrimoine social (retraite obligatoire et supplémentaire, assurance-vie, l'épargne salariale ou les contrats de prévoyance individuels ou collectifs...).

Une fois la stratégie de gestion patrimoniale fixée, l'action du gestionnaire de patrimoine consistera à « mettre en musique » ces actions et à coordonner les réalisations des différents intervenants : banquiers, notaires, assureurs, agents immobiliers, fiscalistes...

Il faut noter, qu'il existe des certifications dans le domaine de la gestion de patrimoine avec par exemple l'association Conseil en Gestion de Patrimoine Certifié.

## **Quelle est la réglementation des conseillers en gestion de patrimoine ?**

---

L'activité du conseil en gestion de patrimoine n'est pas une profession réglementée, il n'existe pas d'ordre des CGP, ni de diplôme spécifique comme pour les médecins par exemple.

Il existe une mosaïque de règles s'appliquant aux divers domaines dans lesquels les conseillers en gestion de patrimoine interviennent : transactions immobilières, courtage d'assurance, démarchage financier, activités de conseil.

Nous verrons plus spécifiquement les règles s'appliquant au démarchage financier dans le cadre de la partie sur la dimension financière, un point particulier devant être fait sur les nouvelles règles destinées à renforcer la protection du client dans le cadre du conseil en investissement financier (cf. partie 4, chapitre 7, page 167).

Une année 2018 qui va rebattre les cartes en termes de réglementation : mise en œuvre de la directive sur la distribution en assurance (DDA).

L'objectif principal de la directive consiste à renforcer la protection des consommateurs et à garantir une information sincère quel que soit le canal par lequel ils achètent un produit. Comme souvent dans les directives européennes, Il s'agit également d'harmoniser le marché européen en créant les conditions d'une concurrence équitable et loyale.

Nous n'analyserons pas les détails de la directive qui dépassent le propos de cet ouvrage. Elle entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

## **Quels sont les acteurs de la gestion de patrimoine ?**

---

La gestion de patrimoine se caractérise par la multiplicité des intervenants. On peut citer et la liste n'est pas exhaustive : les compagnies d'assurances, banquiers, courtiers en assurances, agents immobiliers, avocats, notaires, experts-comptables, conseillers en gestion de patrimoine indépendants, sociétés d'investissement, administrateurs de biens, gérants de portefeuille, commissaires-priseurs.

Il est possible d'établir une distinction entre les acteurs pour qui la gestion de patrimoine représente l'activité principale et ceux pour qui cette activité est un accessoire de l'activité principale.

### **Activité principale**

Les établissements financiers qui disposent généralement d'un département ou d'une cellule dédié à la gestion de patrimoine.

Les compagnies d'assurances avec le développement considérable ces dernières années des contrats d'assurance-vie et autres produits financiers.

Les sociétés et conseillers indépendants où l'activité de conseil est exercée dans ce cas présent à titre libéral.

### **Activité accessoire**

Les principaux sont les notaires, experts-comptables ou les avocats.

Caractéristiques communes : la réglementation de leur profession leur interdit de percevoir des commissions sur des produits d'investissement qu'ils pourraient conseiller.

En résumé, les conseillers en gestion de patrimoine ont une approche généraliste, les autres acteurs ayant une approche spécialisée en fonction de leur compétence spécifique.

## À retenir

- Le patrimoine représente des actifs divers qui peuvent être possédés par des particuliers : actifs immobiliers, produits financiers, assurance-vie...
- Le patrimoine des Français représente huit années de revenus ou cinq années de PIB (produit intérieur brut).
- La pierre est le principal placement avec 56 % du patrimoine.
- La gestion de patrimoine concerne aussi bien les investissements immobiliers, les produits financiers que l'ensemble des actifs possédés.
- La gestion de patrimoine recouvre différents domaines : juridique, fiscal, financier.
- La gestion de patrimoine est exercée par des acteurs divers indépendants ou salariés, l'activité pouvant être exercée à titre principal ou accessoire.

## 1<sup>RE</sup> PARTIE

# **LA DIMENSION STRATÉGIE ET OBJECTIFS PATRIMONIAUX**



## CHAPITRE 1

# CONNAÎTRE SA SITUATION ET SON CONTEXTE

### Qu'est-ce qu'un bilan patrimonial ?

---

Outil indispensable du bon pilotage de son patrimoine, le bilan patrimonial s'impose. Mais il n'a d'intérêt qu'à la condition d'être très régulièrement réactualisé.

Un patrimoine se construit au fil du temps, rendant nécessaire un inventaire régulier de sa situation financière.

Le bilan patrimonial est une étude personnalisée permettant d'établir un diagnostic précis de la situation patrimoniale d'une « entité » (particulier, famille, entrepreneur), appréhendée dans sa globalité.

Analyser la situation, étudier la composition des avoirs, préciser les objectifs et les besoins pour aujourd'hui et demain, tels en sont les principaux axes.

Le bilan patrimonial se déroule au travers d'un questionnaire détaillé et, développement des nouvelles technologies oblige, à l'aide d'un logiciel de simulation qui va permettre d'effectuer des projections financières. Ce document recueille l'ensemble des informations nécessaires à la réalisation de l'étude patrimoniale, notamment : situation familiale, régime matrimonial, existence de donations, patrimoine immobilier et financier avec leur importance

relative... Préparé en tenant compte des événements qui marquent le cycle de vie d'un patrimoine, sa pertinence est d'autant plus grande.

N'éluons pas la question du coût. Une étude patrimoniale peut être gratuite ou facturée. Dans ce cas, elle le sera de façon forfaitaire, ou bien sous la forme d'honoraires dont les modalités sont précisées par une lettre de mission préalablement acceptée par le client (la pratique est encore assez rare en France) ou par une rémunération liée aux investissements.

Pour information, la facturation horaire peut s'élever aux environs de 150 à 200 € HT, un bilan complet pouvant représenter 1500 à 2000 € HT, étant entendu que ces montants peuvent être très variables selon les intervenants.

## Quels sont les grands objectifs patrimoniaux ?

---

Les objectifs patrimoniaux ci-dessous ne sont pas les seuls, mais l'expérience montre qu'ils sont les plus couramment poursuivis :

- être propriétaire de sa résidence principale ;
- mettre en place de la prévoyance afin de protéger sa famille ;
- alléger la note fiscale ;
- investir dans l'immobilier locatif ;
- se constituer une épargne ;
- aider ses enfants ;
- transmettre le patrimoine ;
- préparer la retraite ;
- mettre en place une stratégie pour se procurer des revenus complémentaires.

Regardons-les plus en détail.

## Être propriétaire est-il toujours intéressant ?

---

Au-delà d'une évidence, être propriétaire est un des buts patrimoniaux essentiels selon toutes les enquêtes faites sur le sujet. Cette affirmation est-elle toujours pertinente... ? Pas si sûr !

### Pourquoi acheter ?

- **Première raison** : dans le cadre d'un raisonnement à long terme, arrivé à la retraite, le fait d'être propriétaire permet de faire l'économie d'un loyer alors que les revenus diminuent.