



Financier et immobilier, les deux peuvent être complémentaires

ANTICIPATION Préparer sa retraite n'est pas qu'une question d'épargne. Il est essentiel de se donner du temps et de diversifier

Détenir les murs de son activité est un réflexe bien ancré chez les travailleurs non salariés. Une pratique qui n'est pas dénuée de bon sens. « Quitte à occuper un local, autant que les loyers reviennent dans la poche de celui qui y exerce son activité, souligne Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine. Devenir propriétaire des murs permet de disposer d'un patrimoine générateur de revenus complémentaires lorsqu'on cesse son activité ou d'un capital en cas de revente. Le fait d'être son propre locataire ne pose pas de difficulté dans la gestion au quotidien, à la différence d'un investissement immobilier classique. En contrepartie, il existe un risque financier à terme si l'activité périclité. »

Quel est le meilleur timing pour acquérir ses murs ? Pour Grégory Lecler, il est important de ne pas se précipiter, « au risque d'investir dans un local inadapté ». Ce qui n'empêche pas d'envisager d'autres solutions. « Détenir son local n'est pas suffisant, ne serait-ce que pour une question de saine diversification », prévient-il. Une réflexion qui ne va pas de soi quand on ne maîtrise pas le sujet.

Maîtriser l'horloge

« L'exercice d'une activité médicale ou paramédicale, le pilotage d'une entreprise mobilisent tout le temps et toute l'énergie dont on dispose, remarque Anna Gozlan, associée fondatrice de Kermony Office. La difficulté consiste à prendre du recul, à prendre conscience que plus on a de temps devant soi, plus le champ des possibles est vaste. Une liberté qui pourra être mise à profit pour emprunter à long terme afin de minimiser le montant des échéances mensuelles, pour bénéficier d'une allocation d'actifs plus dynamique, donc potentiellement plus rentable à long terme. L'essentiel est d'avoir le temps de mettre en place des solutions plus ou moins réversibles dans l'épargne engagée pour parer aux imprévus financiers, familiaux ou professionnels. »

« Plus on commence jeune, plus on peut solliciter l'investissement immobilier pour bénéficier de l'effet de levier du crédit, quitte à minimiser la part de l'épargne financière, abonde Alexandre Boutin, directeur adjoint de l'ingénierie patrimoniale chez Primonial. Disposer de temps maximise la constitution d'un patrimoine au long cours. » Tout en profitant d'un contexte de taux qui demeure favorable à l'emprunteur. « Il serait dommage de ne pas profiter des conditions de financement actuelles, proches des plus bas historiques », appuie Guillaume Eyssette, directeur associé du cabinet Gefinéo. Gare cependant à ne pas s'endetter à l'excès. « Lorsqu'on emprunte pour investir en immobilier, on s'engage dans un effort prédéfini et incompressible, relève Alexandre Boutin. L'épargne retraite, réalisée dans le cadre de l'assurance-vie ou du PER, permet quant à elle d'effectuer des versements linéaires au fil de l'eau en fonction de ses moyens et de faire machine arrière de manière temporaire. »

Remonter la trésorerie

« L'épargne financière est par nature plus souple, confirme Guillaume Eyssette. Il est parfaitement possible de suspendre, d'annuler, d'augmenter ou de diminuer les sommes versées en fonction de ses besoins puis de reprendre après quelques mois, lorsque la situation l'autorise. C'est dans ce genre de situations que l'immobilier et le financier font la preuve de leur complémentarité. Tout est ensuite question de pondération. »

Pour avoir les coudées encore plus franches, se contenter d'exercer dans le cadre d'une entreprise individuelle n'est peut-être pas optimal. « Le passage en société d'exploitation, dont les parts sont détenues tout ou partie par un holding, est un moyen de remonter dans cette dernière les excédents de trésorerie en bénéficiant du régime mère-fille, sans frottement fiscal, explique Grégory Lecler. Le holding peut être considéré comme une caisse de retraite personnelle dans laquelle on transfère les revenus dont on n'a pas besoin. Le recours au holding présente plusieurs avantages : c'est un moyen de piloter les flux de trésorerie, de bénéficier d'une fiscalité plus favorable sur les bénéfices en

optant pour l'impôt sur les sociétés. Et son capital peut être transmis, y compris quand les proches n'exercent aucune activité liée à la société fille. »

Comment investir la trésorerie ainsi logée ? « On peut y effectuer tous types de placements selon le profil d'investissement et l'horizon de placement, répond Guillaume Eyssette. On y utilise le contrat de capitalisation – équivalent de l'assurance-vie pour les personnes morales –, le compte-titres ordinaire, les parts de SCPI pour investir dans l'immobilier de façon très diversifiée sans se soucier de sa gestion au quotidien, ou les fonds de private equity, dont l'actif est investi en entreprises non cotées. » ●

OLIVIER BRUNET



Dans la cité médiévale de Saint-Émilion (Gironde). SPIRITPROD33/ONLYFRANCE.FR