

# 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.



## 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'éludons 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.