

# ÉTUDE PATRIMONIALE

Julie Barthoux

## SOMMAIRE

1. Situation personnelle et familiale
  2. Situation financière et patrimoniale
  3. Forces et faiblesses de la situation actuelle
  4. Recommandations et stratégie patrimoniale
  5. Plan d'action
-

# 1. SITUATION PERSONNELLE ET FAMILIALE

## État civil et situation familiale

- Nom : Julie Barthoux
- Date de naissance : 18/04/1988 (37 ans)
- Enfant à charge : Raphaëlle (née le 08/12/2021, 3 ans)
- Situation matrimoniale : Séparée, ancien PACS dont le statut de dissolution reste à clarifier

## Situation professionnelle

- Profession : Technico-commerciale dans le domaine viticole
  - Statut : Cadre salariée
  - Spécificité : Déplacements professionnels fréquents
-

## 2. SITUATION FINANCIÈRE ET PATRIMONIALE

### Revenus mensuels

- Salaire net : 4 050 €
- Pension alimentaire reçue : 250 €
- **Total mensuel** : 4 300 €

### Charges mensuelles connues

- Crédit immobilier : 896 €
- **Reste à vivre estimé** : 3 404 € (hors charges courantes)

### Patrimoine actuel

- **Immobilier** :
  - Résidence principale valorisée à 550 000 €
  - Crédit restant de 180 000 € (taux ≈ 3%, durée restante : 15 ans)
  - Valeur nette : 370 000 €
- **Épargne et placements** :
  - Livret A : 22 000 €
  - LDD : 9 900 €
  - Assurance-vie (Société Générale) : 60 000 € (faible rendement)
  - **Total épargne** : 91 900 €

### Protection sociale

- Protection sociale cadre via l'entreprise

## Obligations légales de l'employeur

L'employeur a l'obligation de :

- Cotiser à hauteur de 1,50% minimum de la tranche A du salaire (plafond de la Sécurité sociale) pour financer une garantie décès au profit des cadres
- Mettre en place un contrat de prévoyance collective

## Couvertures de base du contrat de prévoyance cadre

1. **Garantie décès obligatoire** (financée par la cotisation de 1,50%)
  - Capital décès : généralement 100% à 300% du salaire annuel brut
  - Option rente éducation pour les enfants à charge (comme Raphaëlle)
  - Option rente de conjoint (non applicable dans le cas de Julie)
2. **Garanties complémentaires** (souvent incluses mais variables selon les contrats)
  - **Invalidité** : versement d'une rente en cas d'invalidité (complément aux prestations de la Sécurité sociale)

- **Incapacité temporaire** : maintien partiel du salaire en complément des IJSS (Indemnités Journalières de la Sécurité Sociale)
- **Frais de santé** : remboursements complémentaires des frais médicaux (peut être dissocié du contrat prévoyance)

## Limites importantes à considérer

- La couverture décès standard peut être insuffisante pour une mère célibataire avec enfant en bas âge
  - Les garanties invalidité/incapacité ne compensent généralement pas la totalité du salaire
  - Le contrat d'entreprise ne prend pas en compte les besoins spécifiques liés à sa situation familiale (parent isolé)
  - La perte d'emploi entraînerait la perte de cette couverture (portabilité temporaire uniquement)
-

### **3. FORCES ET FAIBLESSES DE LA SITUATION ACTUELLE**

#### **Forces**

- Bon niveau de revenus permettant un potentiel d'épargne mensuelle
- Patrimoine immobilier significatif avec une valorisation intéressante
- Épargne de précaution déjà constituée (livrets réglementés)
- Capacité d'investissement avec une épargne disponible importante

#### **Faiblesses**

- Structure d'épargne peu optimisée (assurance-vie à faible rendement)
  - Situation juridique à clarifier (statut du PACS)
  - Protection familiale insuffisante pour sa fille en cas d'accident
  - Absence de stratégie de préparation à la retraite
  - Épargne actuelle majoritairement non diversifiée et peu dynamique
-

## **4. RECOMMANDATIONS ET STRATÉGIE PATRIMONIALE**

### **4.1 Optimisation et protection juridique**

#### **Régularisation du statut civil**

- Vérifier et finaliser la dissolution du PACS
- Établir un document attestant de la séparation
- Action prioritaire : contacter le tribunal d'instance où le PACS a été enregistré

#### **Protection familiale**

- Mettre en place un testament pour désigner un tuteur pour Raphaëlle
- Établir une procuration/délégation d'autorité parentale temporaire pour les périodes de déplacement
- Vérifier la couverture prévoyance professionnelle et la compléter si nécessaire

### **4.2 Restructuration de l'épargne existante**

#### **Optimisation de la trésorerie**

- Conserver sur les livrets réglementés l'équivalent de 6 mois de revenus ( $\approx 25\ 000\ €$ )
- Réorienter progressivement le surplus vers des placements plus dynamiques (suivant votre profil investisseur)

#### **Assurance-vie**

- Étudier le transfert de l'assurance-vie actuelle vers un contrat nouvelle génération :
  - Arbitrage au sein du groupe bancaire actuel (si possible)
  - Ou rachat partiel progressif pour alimenter un nouveau contrat plus performant
  - Diversifier l'allocation avec une part d'unités de compte pour dynamiser le rendement
  - Maintenir la date d'ouverture fiscale si possible

- Simulation : Placement unique de 60 000 € avec un rendement annuel de 4%

Voici l'évolution du capital sur 20 ans avec un versement initial de 60 000 € et un rendement annuel de 4% :

**Année Capital en début d'année Intérêts de l'année Capital en fin d'année**

|    |           |         |           |
|----|-----------|---------|-----------|
| 1  | 60 000 €  | 2 400 € | 62 400 €  |
| 2  | 62 400 €  | 2 496 € | 64 896 €  |
| 5  | 70 950 €  | 2 838 € | 73 788 €  |
| 10 | 88 827 €  | 3 553 € | 92 380 €  |
| 15 | 108 132 € | 4 325 € | 112 457 € |
| 20 | 131 528 € | 5 261 € | 136 789 € |

- Capital après 20 ans : 136 789 € Plus-value totale : 76 789 €

**Simulation 2 : Investissement initial de 20 000 € + versements de 400 € mensuels avec un rendement annuel de 4%**

- Voici l'évolution du capital sur 20 ans avec un versement initial de 20 000 €, des versements mensuels de 400 € (4 800 € par an) et un rendement annuel de 4% :

| Année | Capital en début d'année | Versements annuels | Intérêts de l'année | Capital en fin d'année |
|-------|--------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|
| 1     | 20 000 €                 | 4 800 €            | 896 €               | 25 696 €               |
| 2     | 25 696 €                 | 4 800 €            | 1 140 €             | 31 636 €               |
| 5     | 44 483 €                 | 4 800 €            | 1 875 €             | 51 158 €               |
| 10    | 82 655 €                 | 4 800 €            | 3 418 €             | 90 873 €               |
| 15    | 130 124 €                | 4 800 €            | 5 377 €             | 140 301 €              |
| 20    | 189 317 €                | 4 800 €            | 7 805 €             | 201 922 €              |

- Capital après 20 ans : 201 922 € Plus-value totale : 85 922 € Total des versements : 116 000 € (20 000 € + 96 000 €)

## Comparaison des deux stratégies

1. Placement unique de 60 000 € :
  - Capital final : 136 789 €
  - Rendement total : +127,98% (sur 20 ans)

- Avantage : Pas d'effort d'épargne supplémentaire
  - Inconvénient : Capital final moins important
2. **Investissement progressif (20 000 € + 400 €/mois) :**
- Capital final : 201 922 €
  - Rendement total : +74,07% (sur l'ensemble des sommes investies)
  - Avantage : Capital final plus important (+47,6% par rapport à la stratégie 1)
  - Inconvénient : Nécessite un effort d'épargne régulier

La seconde stratégie permet d'obtenir un capital final supérieur de plus de 65 000 € par rapport à la première, mais nécessite un effort d'épargne mensuel constant sur 20 ans. Cette approche est particulièrement adaptée pour vous, et vous permet de constituer progressivement votre patrimoine tout en conservant une partie de votre épargne disponible pour d'autres projets.

### Nouvelle allocation d'actifs

- Constitution d'une épargne à différents horizons :
  - Court terme (disponible) : 25-30% sur livrets et fonds euros
  - Moyen terme (3-8 ans) : 45-50% sur assurance-vie diversifiée et SCPI
  - Long terme (retraite) : 20-25% sur PEA et/ou PER

## 4.3 Développement patrimonial

### Stratégie d'investissement mensuel

- Capacité d'épargne mensuelle : entre 100 et 500 € selon disponibilités
- Répartition suggérée :
  - 20% pour la préparation retraite (100 € par mois sur PER)
  - 40% sur assurance-vie (200 € par mois)
  - 40% pour constitution d'apport immobilier (200 € par mois)

### Stratégie immobilière

- À moyen terme : acquisition d'un bien locatif
  - Capacité d'emprunt estimée : 200-250K€ supplémentaires sur 20-25 ans
  - Types de bien à privilégier : petit logement en zone dynamique (studio/T2)
  - Rendement cible : 4-5% brut

## Simulation de capacité d'emprunt

### Éléments pris en compte

- **Revenus mensuels totaux** : 4 300 € (4 050 € salaire + 250 € pension)
- **Charge actuelle de crédit** : 896 € (résidence principale)
- **Taux d'endettement maximal** : 35% des revenus (norme bancaire courante)
- **Taux d'intérêt estimé actuel** : 3,5% (légèrement supérieur à son prêt actuel, tenant compte des conditions actuelles du marché)

- **Durée d'emprunt** : 20 ans (standard pour un investissement locatif)

## Calculs

1. **Capacité d'endettement maximale** :
  - 35% de 4 300 € = 1 505 €
  - Mensualité déjà engagée : 896 €
  - **Capacité d'emprunt mensuelle disponible** : 1 505 € - 896 € = 609 €
2. **Montant emprutable** : Pour une mensualité de 609 €, sur 20 ans à 3,5% :
  - **Capital emprutable** : environ 120 000 €
3. **Montant investissable** : En ajoutant un apport personnel de 30 000 € (prélevé partiellement sur son épargne disponible) :
  - **Budget d'acquisition total** : environ 150 000 €
  - **Frais de notaire** (environ 8%) : 12 000 €
  - **Budget net pour l'achat** : environ 138 000 €

## Projection avec revenus locatifs

En intégrant les revenus locatifs dans le calcul (méthode utilisée par certaines banques) :

- Acquisition d'un bien à 150 000 € avec un rendement locatif brut de 5%
- Loyer mensuel potentiel : 625 €
- Prise en compte bancaire à 70% : 437 €
- **Nouvelle capacité d'emprunt mensuelle** : 609 € + 437 € = 1 046 €
- **Capital emprutable ajusté** : environ 205 000 €

## Conclusion

Vous disposez aujourd'hui d'une capacité d'emprunt entre 120 000 € et 205 000 € (selon la prise en compte ou non des revenus locatifs par l'établissement bancaire) pour un investissement immobilier locatif.

Cette simulation reste théorique et les conditions réelles dépendront de plusieurs facteurs :

- Politique de risque de la banque sollicitée
- Situation du marché immobilier dans la zone ciblée
- Stabilité professionnelle et ancienneté du poste
- Reste à vivre après remboursement des échéances
- Alternative : investissement en SCPI de rendement (moins contraignant en gestion)

## Préparation retraite

- Ouverture d'un Plan Épargne Retraite (PER) individuel
- Alimentation régulière (minimum 100€/mois)
- Avantage fiscal : déduction des versements du revenu imposable

## **4.4 Protection de votre fille**

### **Constitution d'une épargne dédiée**

- Ouverture d'une assurance-vie au nom de Raphaëlle
- Alimentation par des versements réguliers ou ponctuels
- Horizon long terme avec profil de gestion dynamique

### **Couverture prévoyance**

- Analyser les garanties actuelles liées au statut cadre
  - Compléter par une assurance décès/invalidité avec capital majoré pour enfant à charge
-

## 5. PLAN D'ACTION

### Immédiat (1-3 mois)

- Clarification du statut du PACS
- Vérification et optimisation de la couverture prévoyance
- Étude détaillée de l'assurance-vie actuelle et des opportunités de transfert

### Court terme (3-6 mois)

- Mise en place du testament et des mesures de protection pour Raphaëlle
- Ouverture d'un PEA et d'un nouveau contrat d'assurance-vie (si transfert nécessaire)
- Structuration de l'épargne mensuelle automatique

### Moyen terme (6-18 mois)

- Ouverture d'un Plan Épargne Retraite
- Constitution progressive d'un apport pour projet immobilier locatif
- Étude de marché pour investissement immobilier locatif

### Long terme (18-36 mois)

- Concrétisation de l'investissement immobilier
- Revue globale de la situation patrimoniale et ajustements
- Point sur la stratégie retraite et l'épargne constituée pour Raphaëlle

---

*Cette étude patrimoniale constitue une base de travail personnalisée. Les recommandations pourront être ajustées en fonction de l'évolution de votre situation personnelle, professionnelle et de vos objectifs.*

*Document établi le 22/04/2025*