



4 stratégies patrimoniales pour conserver son pouvoir d'achat à la retraite



La tribune libre de Serge Harroch. (© DR)

La français sont pour la plupart conscients qu'il est important d'épargner pour compenser une baisse de revenus une fois à la retraite. Mais comment procéder ? Les conseils de Serge Harroch, fondateur d'Euclide-Financement Epargner le plus tôt possible et régulièrement

Plus on épargne jeune, plus l'effort d'épargne sera productif. L'objectif est de se constituer un stock patrimonial le plus important possible à la retraite.

Si en plus on épargne régulièrement, on peut se permettre d'investir sur des supports à risques et recourir aux principes de l'épargne mensuelle régulière qui permet de lisser le risque sur la durée.

Recourir à la dette

Quand on démarre dans la vie et que l'on n'est pas héritier, on ne possède que peu d'actifs patrimoniaux. Le crédit est le seul moyen d'investir, par exemple dans l'immobilier. Le crédit permet d'acter immédiatement dans son patrimoine, à un prix connu, un bien immobilier et de le rembourser sur la durée. En effet, plus la durée du financement sera longue moins cela va grever le taux d'endettement immédiat.

On pourra par conséquent emprunter plus. Dans cette optique, organiser la construction de son patrimoine autour d'un endettement à long terme permet de maximiser le stock d'actifs disponibles à la retraite pour en vivre sereinement.

Travailler sur l'effet de levier, le plus tôt possible

On subit tous un facteur inexorable : le vieillissement. Chaque lendemain, nous entraîne dans un monde d'incertitudes où nous ne connaissons pas notre futur état de santé, notre situation financière ou l'évolution du marché de l'immobilier. Il est donc indispensable d'organiser correctement son endettement pour qu'il soit



[Visualiser l'article](#)

toujours optimal. Ici le taux théorique d'endettement n'est pas au cœur de la réflexion. Ce qui importe est le reste à vivre acceptable pour l'investisseur.

Il est primordial de toujours emprunter sur les durées les plus longues possibles même si la durée de conservation du bien est plus courte. Cela coûte certes des intérêts en plus (c'est le coût de l'argent) mais cela permet surtout de minimiser l'impact sur le taux d'endettement et donc d'emprunter davantage maintenant.

Savoir arbitrer pour pouvoir rebondir

L'immobilier est un actif comme un autre, il est important dans un premier temps de se séparer de l'affect pour le traiter de manière rationnelle et savoir l'arbitrer.

C'est d'autant plus vrai qu'en parallèle de l'investissement, une caractéristique essentielle du crédit est l'érosion du pouvoir d'achat. Cette érosion est mécanique puisque on rembourse la même mensualité tous les mois pour un capital restant dû qui diminue au fil du temps. Il faut donc toujours mesurer la valeur du patrimoine existant, le montant des capitaux remboursés et la capacité d'emprunt de l'instant et rapporter ces chiffres au pouvoir d'achat du moment.

Une posture faussement rassurante des investisseurs de longue date en immobilier consiste à rapporter le montant des loyers perçus aujourd'hui au prix d'achat d'il y a 15 ans pour se persuader qu'ils détiennent un actif possédant un rendement incroyable !

Une approche plus réaliste consisterait à comparer le montant des loyers nets d'impôts à la valeur de cession nette du bien à ce jour et d'y ajouter la mobilisation inutile de la part de l'actif immobilier remboursé... cela relancerait très certainement les ventes immobilières sur Paris et les grandes agglomérations.

En effet, le produit net issu de la vente peut permettre une, ou plusieurs nouvelles acquisitions, pour des montants supérieurs.

C'est un exercice relativement complexe et peu spontané, mais il permet une réelle capitalisation de ses acquis et donc la consolidation de son stock patrimonial.