

DECEMBRE  
2014  
n°234

### SOMMAIRE

**Démembrement de  
propriété : sur quelles  
bases calculer la  
valeur de l'usufruit ?**

**Panorama des  
marchés financiers et  
chiffres clés**

## L'ESPERANCE DE VIE A UN AGE DONNE : UNE VARIABLE A NE PAS NEGLIGER.

**S**i la plupart des individus ont une bonne connaissance de l'espérance de vie calculée à la naissance, il faut reconnaître que la notion d'espérance de vie à un âge donné reste méconnue. Or, en matière patrimoniale, il s'agit d'une donnée à ne pas négliger.

Vous n'êtes pas sans savoir qu'en France, l'espérance de vie à la naissance se monte à 78 ans pour les hommes et à 85 ans pour les femmes. Or, ce que vous ignorez certainement, **c'est que 62 % des hommes et des femmes dépassent leur espérance de vie à la naissance !** Ainsi, les hommes qui viennent de franchir le cap des 78 ans disposent encore d'une espérance de vie de 10 ans. Les femmes ayant atteint leur espérance de vie à la naissance disposent d'une durée de vie supplémentaire de 8 ans et devraient vivre jusqu'à 93 ans. Près de 30 % des hommes de 88 ans sont toujours en vie et devraient vivre jusqu'à 93 ans. 27 % des femmes de 93 ans sont toujours en vie et disposent de 4 ans d'espérance de vie.

**Autrement dit, bâtir une stratégie patrimoniale sur une espérance de vie limitée à 78 ans pour les hommes et 85 ans pour les femmes peut s'avérer être problématique si, en définitive, la durée de vie est supérieure d'une dizaine voire d'une quinzaine d'années !**

Une sous-estimation de la durée de vie va impliquer une **mauvaise appréciation des ressources nécessaires en vue d'assurer les dépenses jusqu'à la fin de ses jours** sachant qu'en général, les dernières années sont plus coûteuses. Bien estimer son espérance de vie permet **d'éviter une transmission trop rapide de son patrimoine à ses enfants** et donc de se retrouver à leur charge lorsque les dépenses de maison de retraite ou de personnel médical à domicile arriveront.

Ceci est d'autant plus crucial à notre époque où la pérennité du système semble précaire. En effet, il est évident qu'une refonte des systèmes de retraite et de santé va devoir voir le jour à plus ou moins brève échéance. N'oubliez pas que l'AGIRC, la caisse de retraite complémentaire des cadres, est proche de la faillite et qu'il lui sera impossible de verser durablement les mêmes niveaux de pensions. De même, la sécurité sociale ne pourra éternellement accumuler les déficits ! L'époque dorée où il était possible de compter sur l'Etat pour assumer le financement des retraites et de la santé est définitivement révolue. **Il y a donc fort à parier que les personnes actuellement en retraite connaîtront des baisses de revenus et, si en plus, elles ont sous-estimé leur espérance de vie, la situation risque de devenir critique.** Sachez que les rares contrats d'assurance vie qui disposent d'une **option de revenus garantis à vie** sont un parfait exutoire. En effet, il s'agit d'une solution qui offre **un revenu garanti à vie compris entre 4 % à 5 % avec la possibilité de disposer de son capital à tout moment.**

Afin que vous puissiez estimer l'espérance de vie en fonction de votre âge, nous vous communiquons un extrait de la table de mortalité fournie par l'INSEE. Si vous souhaitez visualiser le tableau en entier, nous vous engageons à consulter notre site internet à l'adresse suivante : <http://www.magellanconseil.fr/informations-patrimoniales-et-fiscales/esperance-de-vie>.

Age	Sexe masculin		Sexe féminin		Age	Sexe masculin		Sexe féminin	
	Survivants à l'âge donné	Espérance de vie en années	Survivants à l'âge donné	Espérance de vie en années		Survivants à l'âge donné	Espérance de vie en années	Survivants à l'âge donné	Espérance de vie en années
60	88,22%	<b>22,56</b>	94,29%	<b>27,22</b>	80	56,34%	<b>8,57</b>	75,97%	<b>10,72</b>
61	87,30%	<b>21,79</b>	93,87%	<b>26,34</b>	81	53,44%	<b>8,01</b>	73,77%	<b>10,03</b>
62	86,35%	<b>21,03</b>	93,43%	<b>25,46</b>	82	50,33%	<b>7,48</b>	71,29%	<b>9,36</b>
63	85,36%	<b>20,27</b>	92,96%	<b>24,59</b>	83	47,03%	<b>6,97</b>	68,56%	<b>8,71</b>
64	84,32%	<b>19,51</b>	92,47%	<b>23,72</b>	84	43,55%	<b>6,48</b>	65,50%	<b>8,10</b>
65	83,23%	<b>18,76</b>	91,95%	<b>22,85</b>	85	39,96%	<b>6,02</b>	62,16%	<b>7,51</b>
66	82,06%	<b>18,02</b>	91,38%	<b>21,99</b>	86	36,26%	<b>5,58</b>	58,49%	<b>6,94</b>
67	80,86%	<b>17,28</b>	90,78%	<b>21,13</b>	87	32,48%	<b>5,18</b>	54,52%	<b>6,41</b>
68	79,58%	<b>16,55</b>	90,14%	<b>20,28</b>	88	28,71%	<b>4,79</b>	50,28%	<b>5,91</b>
69	78,23%	<b>15,83</b>	89,44%	<b>19,43</b>	89	24,95%	<b>4,44</b>	45,75%	<b>5,45</b>
70	76,83%	<b>15,11</b>	88,70%	<b>18,59</b>	90	21,31%	<b>4,11</b>	41,04%	<b>5,02</b>
71	75,34%	<b>14,39</b>	87,91%	<b>17,75</b>	91	17,85%	<b>3,81</b>	36,18%	<b>4,62</b>
72	73,76%	<b>13,69</b>	87,05%	<b>16,92</b>	92	14,63%	<b>3,54</b>	31,33%	<b>4,26</b>
73	72,05%	<b>13,00</b>	86,10%	<b>16,10</b>	93	11,76%	<b>3,28</b>	26,67%	<b>3,92</b>
74	70,25%	<b>12,33</b>	85,05%	<b>15,29</b>	94	9,26%	<b>3,03</b>	22,23%	<b>3,60</b>
75	68,34%	<b>11,66</b>	83,93%	<b>14,49</b>	95	7,06%	<b>2,82</b>	18,07%	<b>3,32</b>
76	66,27%	<b>11,01</b>	82,67%	<b>13,70</b>	96	5,22%	<b>2,64</b>	14,33%	<b>3,05</b>
77	64,05%	<b>10,37</b>	81,25%	<b>12,93</b>	97	3,74%	<b>2,48</b>	11,00%	<b>2,82</b>
78	61,68%	<b>9,75</b>	79,68%	<b>12,18</b>	98	2,59%	<b>2,36</b>	8,17%	<b>2,63</b>
79	59,11%	<b>9,15</b>	77,95%	<b>11,44</b>	99	1,74%	<b>2,28</b>	5,92%	<b>2,44</b>

## DEMEMBREMENT DE PROPRIETE : SUR QUELLES BASES CALCULER LA VALEUR DE L'USUFRUIT ?

L'usufruit et la nue-propiété sont des notions incontournables en matière de gestion de patrimoine et il y a fort à parier que vous ayez déjà été confronté à la problématique du démembrement de propriété.

Il suffit que la propriété d'un bien se trouve partagée entre un usufruitier et un nu-propiétaire pour qu'apparaisse la notion de démembrement de propriété. Celui-ci peut **trouver naissance lors d'une succession** puisqu'au décès du conjoint, le survivant va, sauf stipulations contraires, recueillir l'usufruit sur tout ou partie du patrimoine du défunt. **La donation peut également aboutir à un démembrement de propriété** car il est très fréquent que les parents donnent la nue-propiété à leurs enfants et conservent l'usufruit.

L'usufruitier bénéficie de « l'usus » et du « fructus » c'est-à-dire qu'il dispose de l'usage du bien et de la perception des revenus. En revanche, il ne peut vendre le bien sans l'accord du nu-propiétaire. Si les deux parties s'entendent, elles pourront donc vendre le bien démembrement dans son ensemble. En cas de désaccord, le bien ne pourra être cédé dans son intégralité, en revanche, chacun pourra vendre sa quote-part.

En vertu des dispositions de l'article 621 du code civil, la vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété du bien aboutit au partage du prix de vente entre l'usufruitier et le nu-propiétaire selon la valeur respective de leurs droits. **Dans ces conditions, la vente d'un bien démembrement mettra donc fin au démembrement puisque chacun empochera sa quote-part respective et pourra disposer librement des capitaux perçus.** Il est à souligner que **si les parties s'entendent, il est possible de remployer les fonds et par conséquent de reconduire le démembrement de propriété.**

En cas de partage, le chiffrage de la valeur de l'usufruit se révèle être une étape incontournable. Dans la plupart des cas, et plus particulièrement pour des raisons de simplification, les parties ont pour habitude de **recourir au barème fiscal** qui, comme le montre le tableau ci-contre, offre l'avantage d'une lecture immédiate. En clair, suite à la vente d'un bien d'une valeur de 200 000 €, l'usufruitier, s'il est âgé de 75 ans, percevra 60 000 € (200 000 x 30 %) et le nu-propiétaire 140 000 € (200 000 x 70 %).

**Toutefois, l'évaluation fiscale n'est pas toujours une solution favorable notamment en vue de préserver les droits de l'usufruitier. Dans ce cas, l'évaluation selon le barème économique est à retenir. Avant tout, il convient de préciser que le recours au barème économique n'est pas admis pour le calcul des droits de succession ou de donation.**

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propiété
Moins de 20 ans	90 %	10 %
De 21 ans à 30 ans	80 %	20 %
De 31 ans à 40 ans	70 %	30 %
De 41 ans à 50 ans	60 %	40 %
De 51 ans à 60 ans	50 %	50 %
De 61 ans à 70 ans	40 %	60 %
De 71 ans à 80 ans	30 %	70 %
De 81 ans à 90 ans	20 %	80 %
91 ans et plus	10 %	90 %

**La notion de barème économique est nettement plus complexe puisqu'elle intègre à la fois les notions de durée de l'usufruit et de flux de revenus futurs.** Dans le cas d'un usufruit viager, la durée retenue est équivalente à l'espérance de vie de l'usufruitier. Comme évoqué dans le précédent article, celle-ci est déterminée à partir des tables de mortalité fournies par l'INSEE. De ce fait, une distinction est nécessairement opérée selon le sexe de l'usufruitier. Ainsi, un usufruitier de sexe masculin âgé de 61 ans est censé sur le plan statistique percevoir les revenus issus du bien pendant 21,79 ans contre 26,34 ans pour une femme.

**Le flux de revenus futurs est fonction des revenus générés par le bien après déduction des charges** supportées par l'usufruitier. Dans les faits, il s'agit de l'ensemble des charges engendrées par le bien à l'exception des dépenses dites de grosses réparations. Autrement dit, les dépenses d'entretien, les charges de copropriété, les assurances et les impôts fonciers qui sont à la charge de l'usufruitier sont à déduire. **Le niveau de rentabilité du bien a donc un effet direct sur la valeur de l'usufruit** comme l'atteste le tableau ci-contre.

Sexe et âge de l'usufruitier	Taux de rendement du bien démembré net de charges				
	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %
Homme de 55 ans	40 %	54 %	64 %	72 %	78 %
Femme de 55 ans	46 %	60 %	70 %	78 %	84 %
Homme de 65 ans	30 %	41 %	51 %	58 %	65 %
Femme de 65 ans	37 %	49 %	59 %	67 %	74 %
Homme de 75 ans	20 %	28 %	35 %	42 %	47 %
Femme de 75 ans	24 %	34 %	42 %	51 %	56 %

Ainsi, pour une femme âgée de 65 ans, la valeur de l'usufruit va varier de 37 % pour un bien dont le taux de rendement net est fixé à 2 %, à 74 % si le bien génère un rendement de 6 %. Ce tableau permet également de constater que les **différences sont très importantes par rapport à l'évaluation fiscale** puisque pour une personne de 65 ans, la valeur de l'usufruit est fixée à 40 %.

**En clair, le choix d'une valorisation fiscale ou économique pour la détermination de la valeur de l'usufruit n'est pas sans conséquence.** Afin de bien comprendre ce phénomène, prenons l'exemple, d'un immeuble détenu par une mère et son fils. En tant qu'usufruitière, la mère, âgée de 65 ans, perçoit l'intégralité des loyers qui se montent à 25 000 € nets de charges. Le fils, âgé de 35 ans, est nu-propiétaire. Si les deux parties conviennent de céder le bien pour une valeur de 500 000 €, il va en résulter que :

- **En cas d'évaluation de la valeur de l'usufruit selon le barème fiscal**, la mère percevra 40 % du prix de cession, soit 200 000 € et le fils, le solde, soit 300 000 €. Suite à ce partage, chacun va retrouver sa liberté et pourra librement disposer du capital. Il est à noter qu'il sera impossible pour la mère de percevoir un même niveau de revenus que précédemment (25 000 €) avec un capital réduit à 200 000 €. Il faudrait, en effet, qu'elle puisse re-placer ses capitaux à 12,50 % (25 000 € / 200 000 €) !
- **En cas d'évaluation de la valeur de l'usufruit selon le barème économique**, il faut tenir compte de l'espérance de vie de la mère qui est fixée à 22,85 ans et du taux de rendement du bien fixé à 5 % (25 000 € / 500 000 €). De ce fait, la valeur de l'usufruit ressort à 67 % et, par conséquent, la valeur de la nue-propriété est de 33 % (100 % - 67 %). Autrement dit, suite à la vente de l'immeuble, la mère empochera 335 000 € (500 000 € x 67 %) et le fils 165 000 €. Dans cette situation, pour continuer à percevoir les mêmes revenus qu'auparavant, soit 25 000 €, la mère devra trouver un bien qui offre un rendement de 7,50 % (25 000 € / 335 000 €) ce qui reste un objectif difficile à atteindre.

**Dans cet exemple, en fonction du mode de comptabilisation de la valeur de l'usufruit, la somme revenant en pleine propriété à la mère peut varier de 200 000 € à 335 000 € soit une différence de près de 70 % ! En conséquence, le choix du mode de calcul impacte directement la protection de l'ex-usufruitière.**

A priori, l'intérêt immédiat du nu-propiétaire serait d'opter pour le partage avec, dans la mesure du possible, une valeur d'usufruit la plus faible possible puisque, dans ce cas, les sommes perçues seraient plus élevées. **Il s'agit toutefois d'une politique court-termiste puisqu'au moment de la succession, le manque à gagner serait plus important.** En effet, le partage immédiat du produit de la vente aura pour conséquence d'imposer les capitaux récupérés par l'usufruitier aux droits de succession suite à son décès. En revanche, si le démembrement avait été reconduit, le nu-propiétaire aurait récupéré le bien sans frais ni formalité en raison de l'extinction automatique de l'usufruit au moment du décès. Dans notre exemple, si l'on suppose le décès de la mère quelque temps après la vente du bien, il en découle que :

- **En cas de partage du bien en fonction de la valeur fiscale**, la valeur globale nette revenant au fils ressortira à **460 000 €** calculés comme suit : avoirs en pleine propriété du fils suite au partage (300 000 €) + avoirs en pleine propriété de la mère suite au partage (200 000 €) – les droits de succession (40 000 €).
- **En cas de partage du bien en fonction de la valeur économique**, la valeur globale nette revenant au fils ressortira à **433 000 €** calculés comme suit : avoirs en pleine propriété du fils suite au partage (165 000 €) + avoirs en pleine propriété de la mère suite au partage (335 000 €) – les droits de succession (67 000 €).

En résumé, à la condition de recueillir l'accord des deux parties, il est possible de remployer les fonds issus de la vente ce qui assure une meilleure protection de l'usufruitier et une moindre fiscalité successorale pour le nu-propiétaire. Faute de emploi, la répartition du prix de vente mettra fin au démembrement. Et, dans ce cas, il est utile de mettre en parallèle la valeur économique et la valeur fiscale de l'usufruit afin de retenir la valeur la plus favorable en fonction des objectifs fixés. Il convient de signaler que l'augmentation de la valeur de l'usufruit s'opérera forcément au détriment de celle du nu-propiétaire.

## PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 28 novembre 2014

<b>Marchés des Actions</b>	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	4 390,18	3,71%	2,19%	39,17%	19,29%
PARIS (CAC Mid&Small)	9 251,90	4,75%	7,22%	63,50%	58,88%
PARIS (CAC All-Tradable)	3 358,57	4,00%	2,93%	43,47%	28,53%
EUROPE (DJ Euro Stoxx 50)	3 250,93	4,42%	4,57%	39,50%	16,22%
NEW YORK (Dow Jones)	17 828,24	2,52%	7,55%	48,01%	72,34%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	4 791,63	3,47%	14,73%	82,86%	123,43%
FRANCFORT (Dax Xetra)	9 981,85	7,02%	4,50%	63,94%	77,43%
LONDRES (FTSE 100)	6 722,62	2,69%	-0,39%	22,11%	29,51%
TOKYO (Nikkei 225)	17 459,85	6,37%	7,17%	107,00%	86,83%
MONDE (Msci World) en Euros	146,76	2,03%	15,21%	53,03%	74,63%

<b>Taux d'intérêt</b>	jour le jour	1 an	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	0,01%	0,01%	0,20%	0,99%	1,82%
ETATS-UNIS	0,07%	0,09%	1,49%	2,24%	2,68%
ROYAUME-UNI	0,20%	0,34%	1,21%	1,93%	2,51%
JAPON	0,01%	0,02%	0,09%	0,41%	1,20%

<b>Or et Devises</b>	Cours	Variation en pourcentage sur			
		1 mois	l'année	3 ans	5 ans
LINGOT	30 200 €	-0,33%	7,51%	-27,85%	22,17%
NAPOLEON	181,00 €	3,31%	6,53%	-32,91%	23,89%
EURO / DOLLAR	\$ 1,2453	-0,38%	-9,70%	-7,19%	-17,11%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,7957	1,62%	-4,56%	-7,02%	-12,71%
EURO / 100 YENS	¥ 147,49	5,03%	1,91%	41,81%	13,65%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 1,2022	-0,33%	-2,07%	-1,98%	-20,23%

## CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 28 novembre 2014

PRODUIT INTERIEUR BRUT	2 134,1 milliards d'euros au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
DEFICIT PUBLIC 2013	87,6 milliards d'euros soit 4,3 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2014	2 023,7 milliards d'euros soit 95,1 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,30 % au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	3 129 euros par mois à compter du 01/01/2014
SMIC	9,53 euros à compter du 01/01/2014
INDICE DES PRIX	+ 0,50 % sur un an
INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION	- 1,13 % (variation de la moyenne sur un an)
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	+ 0,47 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	10,20 % de la population active

2, Avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex - Tél : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - [magellanconseil@magellanconseil.fr](mailto:magellanconseil@magellanconseil.fr)  
[www.magellanconseil.fr](http://www.magellanconseil.fr)

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Roubaix-Tourcoing B 392 608 311

Conseiller en Investissement Financier référencé sous le n° E001631 par l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Société de courtage d'assurance n° ORIAS 07 005 844 - Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du code des assurances  
 Carte de démarchage financier n° 2050880203VB - Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Carte professionnelle n° 2032 T