

**Devenir Rentier
Lentement, mais
sûrement**

Jean-Luc MATTHYS

www.investisseurpro.com

V1.0

1 INTRODUCTION

2 POURQUOI DEVENIR RENTIER ?

- 2.1 DEMOGRAPHIE & RETRAITE PAR REPARTITION**
- 2.2 CHOMAGE ET RETRAITE**
- 2.3 UNE SITUATION DEJA CRITIQUE**
- 2.4 COMMENT L'ETAT VA-T-IL PAYER LES RETRAITES ?**
- 2.5 CONCLUSION**

3 COMMENT DEVENIR RENTIER, LENTEMENT MAIS SUREMENT

- 3.1 COMMENT CREER SA TOUTE PREMIERE RENTE DES AUJOURD'HUI**
- 3.2 EXEMPLE**
- 3.3 POURQUOI CREER SA PREMIERE PETITE RENTE DES AUJOURD'HUI**
- 3.4 FAIRE GROSSIR SA RENTE**
- 3.5 EVITER LA FISCALITE**
- 3.6 UTILISER LE LEVIER DE L'EMPRUNT**
- 3.7 ADAPTER SA METHODE A SA FISCALITE**
- 3.8 QUEL CAPITAL POUR DEVENIR RENTIER ?**
- 3.9 SCPI OU IMMOBILIER**

4 CONCLUSION

1 Introduction

Bonjour!

Nous allons voir dans ce livre une méthode, simple et accessible à tous, pour devenir rentier, lentement mais sûrement.

Mon nom est Jean-Luc MATTHYS, je suis Investisseur Pro et auteur des sites www.investisseurpro.com, www.scpi-1.com et www.etreheureux.fr

Vous pouvez me contacter sur www.investisseurpro.com ou par email : contact@investisseurpro.com

Enfin, je vous invite aussi à recevoir gratuitement ma formation « Devenir Rentier », plébiscitée par plus de 2000 lecteurs : <http://investisseurpro.com/devenirrentier/>

Ainsi qu'à télécharger gratuitement mon livre « Scpi – Le Guide » : www.scpi-1.com/scpi/

2 Pourquoi Devenir Rentier ?

L'Etat français fait face à une situation impossible à changer, et qui va détruire le système de retraite par répartition à la française:

La démographie !

2.1 Démographie & Retraite par Répartition

De 1945 à 1975, a eu lieu le fameux babyboom, c'est à dire un accroissement du nombre de naissance, lié notamment au phénomène d'après guerre, où l'être humain a tendance à faire naturellement plus d'enfants.

Mais en 1971, a commencé un certain nombre de problèmes :

- Dé corrélation du dollar de l'or par Nixon
- Crise pétrolière
- Vote de la loi 1973 par Giscard et Pompidou

Je détaille ces événements et leur impact dans une série de vidéos passionnantes et instructives, que vous pouvez visualiser à cette adresse :

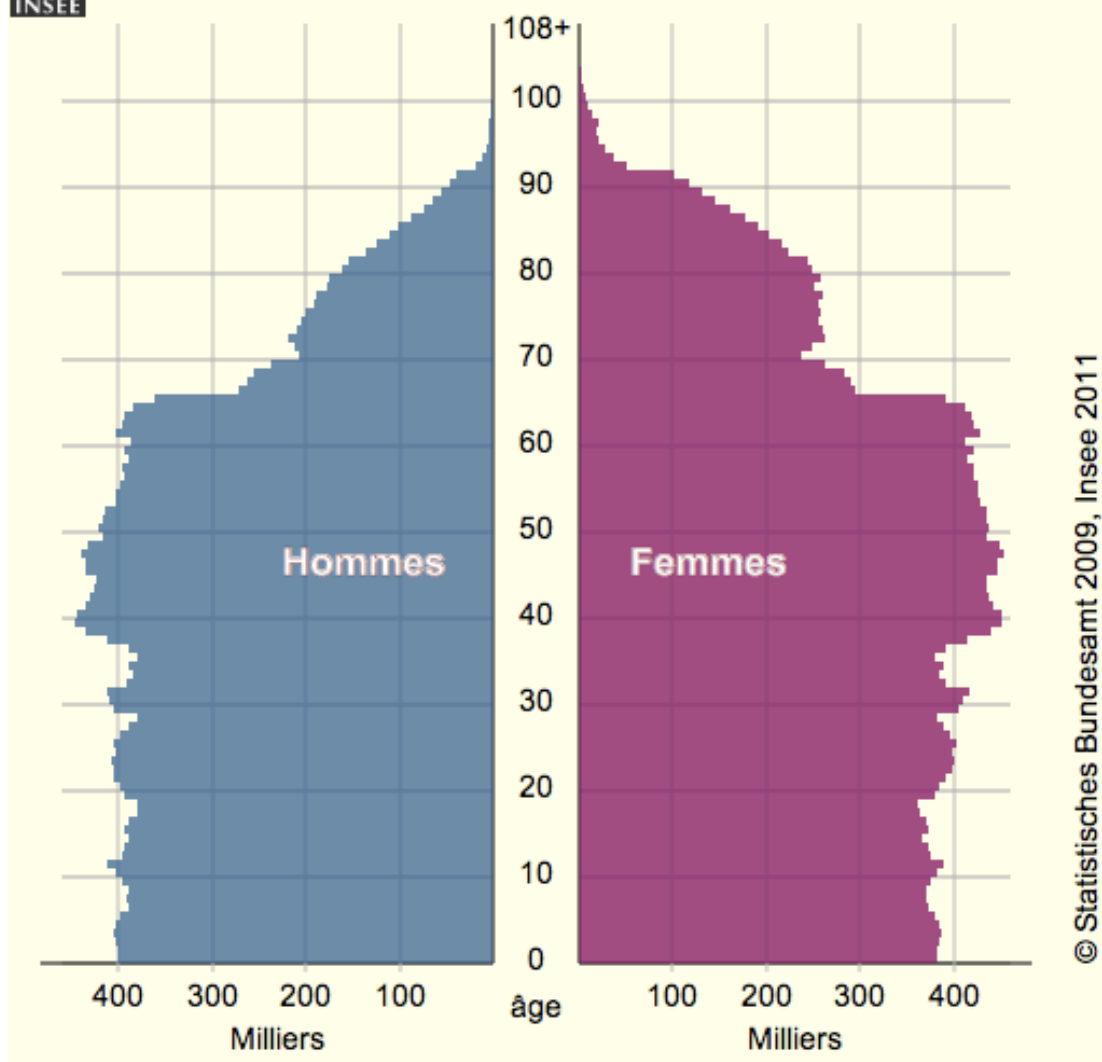
<http://videos.investisseurpro.com>

Ces événements ont signé le début du déclin de la France et de son économie.

A partir de là, la natalité a ralenti, comme le montre la pyramide des âges :



Pyramide des âges (France métropolitaine) : 2012



Quel rapport avec la retraite ?

Dans le système de retraite par répartition, les actifs paient des cotisations permettant le paiement des pensions aux retraités.

Ce système fonctionne correctement tant que le système est en croissance, avec de plus en plus d'actifs.

Mais lorsque le rapport cotisants/retraités diminue, alors le financement des pensions de retraite devient un problème :

	Cotisants	Retraités	Rapport Cotisants/Retraités
1975	13,0	4,1	3,14
1980	13,4	5,0	2,68
1990	13,7	7,3	1,88

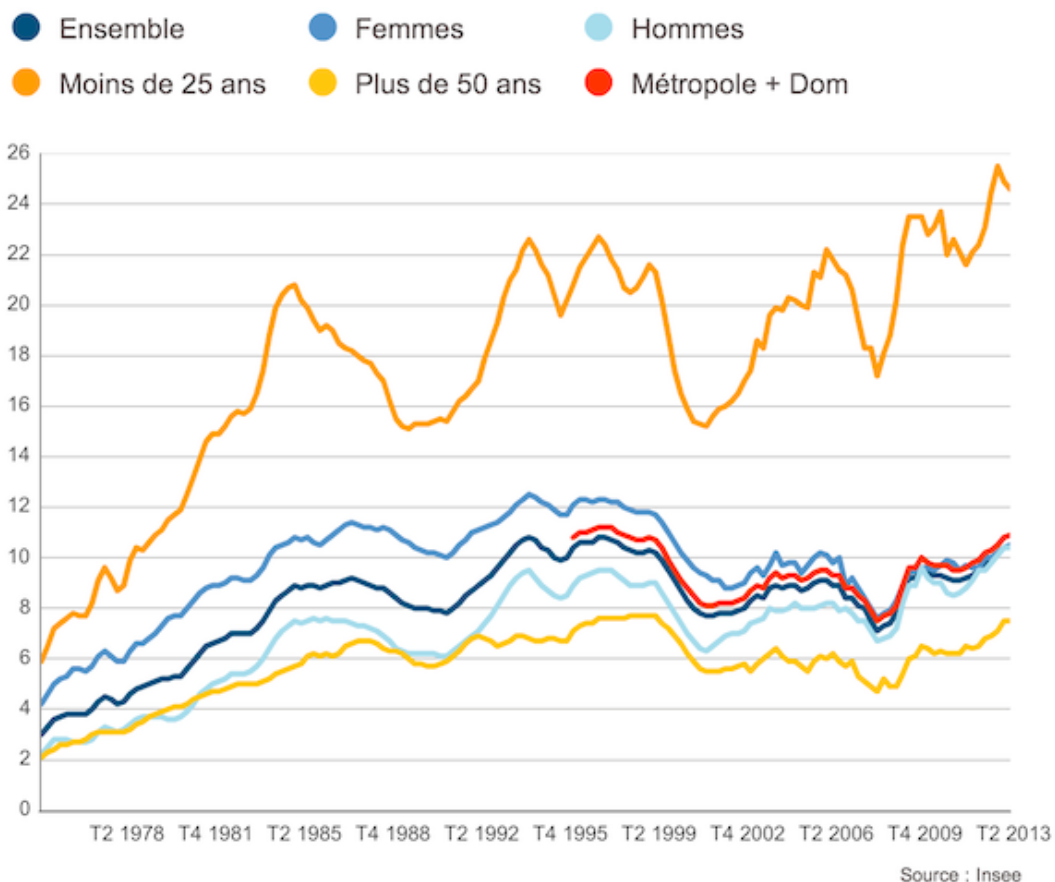
2000	15,4	9,7	1,59
2009	17,6	12,2	1,44

On voit que ce rapport diminue chaque année : à terme, il y aura moins de cotisants que de retraités !

2.2 Chômage et Retraite

Non seulement la démographie devient défavorable, mais le chômage de masse accentue le phénomène.

Le taux de chômage en France métropolitaine (%)



Les causes du chômage sont nombreuses :

- Suppression des frontières douanières par l'Union Européenne, entraînant une délocalisation des industries et services délocalisables
- Immigration de masse, permettant un dumping social à l'intérieur des frontières
- Poids des charges sociales sur les entreprises, dues à des finances d'état désastreuses
- Etc...

Cela diminue d'autant le montant des cotisations aux caisses de retraite...

2.3 Une situation déjà critique

Les caisses de retraite sont déjà en quasi faillite, cf mon article à ce sujet :

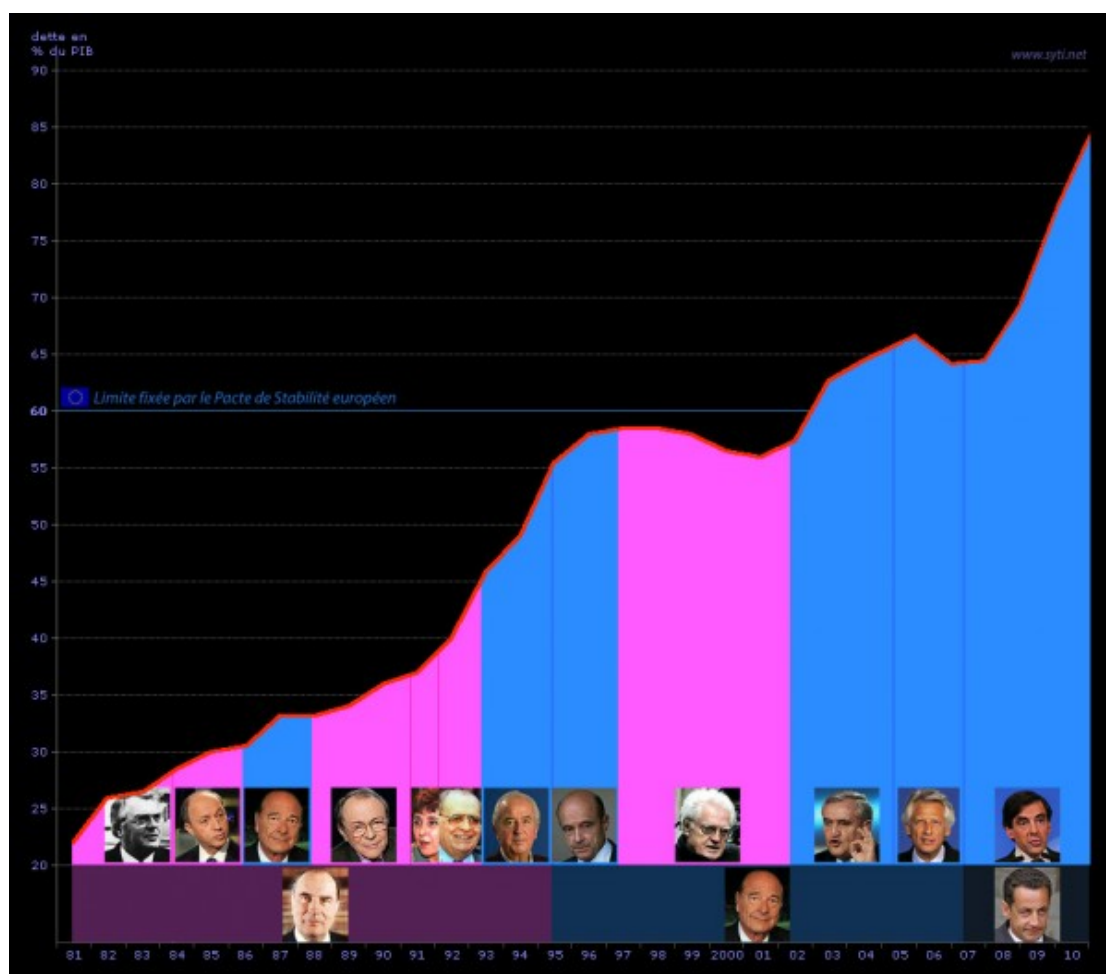
<http://investisseurpro.com/faillite-des-retraites/>

Les caisses de l'état sont vides depuis longtemps également :

Cf mon article sur la situation désastreuse de la France :

<http://investisseurpro.com/le-titanic-france/>

Par conséquent, déjà aujourd'hui, l'état français ne fait face à ses obligations qu'en ayant recours à l'emprunt, ce qui augmente la dette française, quel que soit le gouvernement :



La plupart des gens se disent que l'état arrive bien à payer les retraites, mais peu comprennent que cela n'est possible qu'au prix d'une cavalerie sur la dette française.

Cette dette augmente d'année en année, et le seul paiement des intérêts représente déjà le 1^{er} poste de dépense de l'état :

<http://investisseurpro.com/la-dette-de-la-france/>

2.4 Comment l'Etat va-t-il payer les retraites ?

Une des solutions est d'augmenter les cotisations, et d'allonger la durée de cotisation.

Mais c'est insuffisant.

L'autre solution est de promouvoir la retraite par capitalisation, mais dans une société d'hyper consommation, la proportion de ménages capables et voulant capitaliser est faible.

Enfin la dernière solution, la plus probable, c'est de payer les retraites avec de la monnaie de singe : c'est à dire imprimer de plus en plus d'euros à partir de rien, ce qui aura pour effet de dévaluer la monnaie.

La conséquence sera que l'état paiera bien les pensions de retraite, mais que le pouvoir d'achat des retraités sera largement insuffisant pour vivre.

C'est déjà le cas des retraités modestes : ceux qui ont par exemple cotisé et obtenu une retraite de 10000 Francs, à l'époque 10000 francs représentaient une somme conséquente, mais au jour d'aujourd'hui, peut-on vivre décemment avec 1500 euros ?

Et dans 10 ans, quel sera le pouvoir d'achat de 1500 euros ?

2.5 Conclusion

Devenir Rentier n'est pas qu'un rêve et un luxe, mais sera bel et bien une nécessité. Car compter sur l'état pour payer une retraite décente, c'est comme donner la responsabilité d'un bar à un alcoolique : à la fin, l'état paiera ses obligations avec de la monnaie de singe qui ne vaudra plus rien...

3 Comment Devenir Rentier, lentement mais sûrement

Devenir Rentier est facile ! A condition d'avoir le temps...

Ce qui est difficile, c'est de devenir rentier rapidement. Moins on a de temps, et plus devenir rentier demande d'efforts.

Mais plus on a de temps, et plus devenir rentier est facile...

3.1 Comment créer sa toute première rente dès aujourd'hui

Il suffit pour cela d'acheter 1 part de scpi.

Pour bien comprendre les scpi, je vous recommande de lire mon livre sur les Scpi, que vous pouvez :

- soit acheter sur amazon : <http://amzn.to/USxQCz>
- soit télécharger gratuitement sur mon site www.scpi-1.com à l'adresse suivante: <http://scpi-1.com/scpi/>

Pour résumer, les scpi de rendement investissent dans des immeubles professionnels (bureaux, commerces, locaux), qu'elles louent à des entreprises.

Les investisseurs achètent des parts de la scpi, et sont donc indirectement copropriétaire de l'ensemble du patrimoine de la scpi.

Celle-ci leur reverse des loyers nets de toutes charges trimestriels.

Le rendement net est actuellement compris entre 5 et 6%.

3.2 Exemple

Vous achetez une part de scpi, dont le rendement est de 5,20%.

Supposons que le prix de la part soit de 1000€.

La scpi vous versera donc un dividende de 52€ par an, soit 13€ par trimestre.

N.B : les revenus de scpi sont intégrés aux revenus fonciers, et donc imposable à l'impôt sur le revenu et la csg-crds (cf [mon livre sur les scpi](#) pour connaître le détail)

3.3 Pourquoi créer sa première petite rente dès aujourd'hui

La plupart des gens pensent que créer une rente est difficile. C'est faux !

Acheter 1 part de scpi prend quelques minutes :

- Contactez moi par email ilm@scpi-1.com pour savoir quelle scpi choisir
- Je vous envoie un bulletin de souscription que vous remplissez
- Vous envoyez le bulletin et le chèque à la société de gestion de la scpi
- Vous recevez votre première rente tous les trimestres !

Vous verrez que finalement, créer une rente est d'une extrême simplicité !

3.4 Faire grossir sa rente

Evidemment, avec 13€ par trimestre, on ne va pas aller loin.

Mais tout long voyage commence par un 1^{er} pas.

Le voyage sera plus ou moins rapide en fonction de votre capacité d'épargne.

Prenons par exemple un couple avec 2 enfants gagnant 3000€ par mois.

Supposons qu'ils épargnent 10% de ses revenus, soit 300€ par mois, qu'ils investissent dans des scpi qui rapportent 5,20% par an (au moment où j'écris ce document, certaines scpi rapportent 6%, me contacter pour savoir lesquelles ilm@scpi-1.com).

Au bout d'un an, ils auront acheté 3600€ de parts de scpi, pour une rente annuelle de 187€. S'ils sont imposés à hauteur de 14% plus 15,5% de csg-crds, ils pourront réinvestir 133€.

Si on suppose que le prix de la part reste stable, et le rendement également, alors :

- Au bout de 5 ans, ils auront capitalisé 19372€ pour une rente annuelle de 711€
- Au bout de 10 ans, ils auront capitalisé 42566€ pour une rente annuelle de 1561€
- Au bout de 15 ans, ils auront capitalisé 70335€ pour une rente annuelle de 2580€
- Au bout de 20 ans, ils auront capitalisé 103582€ pour une rente annuelle de 3798€

Si on suppose que le prix de la part augmente de 2% par an, et que le rendement reste stable, alors on augmente considérablement le capital constitué (47815€ en 10 ans, 131361€ en 20 ans).

3.5 Eviter la fiscalité

Les revenus de scpi sont soumis à l'impôt sur le revenu et la csg-crds.

Une des possibilités pour éviter cela, est d'acheter uniquement la nue-propriété (cf mon livre sur les scpi pour comprendre le démembrement <http://scpi-1.com/scpi/>)

Auquel cas, pour un démembrement sur 10 ans, l'investisseur n'aura à payer que 65% du prix de la part. En échange il abandonne l'usufruit, donc ne percevra aucun loyer de la scpi, et donc ne sera pas fiscalisé.

Au bout de 10 ans, il récupère 100% du prix de la part, donc si le prix de la part reste stable, cela fait un rendement de 4,4% par an.

Si le prix de la part augmente ne serait-ce que de 1% par an, alors le rendement annualisé passe à 5,4% par an !

En investissant 300€ par mois en nue propriété de scpi, l'investisseur capitalise 55 384€ en 10 ans.

3.6 Utiliser le levier de l'emprunt

Un autre moyen de capitaliser plus rapidement, est d'emprunter pour acheter des parts de scpi.

Un investisseur qui emprunte par exemple 100 000€, pour acheter 100 000€ de parts de scpi, avec un prêt sur 20 ans à 4% (assurance incluse), aura une participation de 182€ par mois (mensualité – loyer) avant impôt.

Je prends volontairement des hypothèses défavorables.

Au moment où j'écris ces lignes, certains scpi offrent du 6%, et il est possible d'emprunter à 3,30% sur 20 ans, auquel cas la participation tombe à 97€ par mois avant impôt.

N.B : Pour connaître la participation exacte, il faut bien sûr tenir compte de votre tranche d'imposition et de la csg-crds.

En prenant comme hypothèse une personne imposée à 30%, et 15,5% de csg-crds, il faut alors en moyenne 257€ par mois pour constituer 100000€ de scpi en 20 ans.

3.7 Adapter sa méthode à sa fiscalité

Si l'on n'a pas envie, ou pas la capacité d'emprunter, alors le mieux est d'épargner régulièrement. Avec 250€ par mois, et une tranche d'imposition à 14%, on arrive à 100 000€ en 19 ans.

En empruntant, on arrive avec une tranche d'imposition à 30%, à 100 000€ de capital en 20 ans, avec une participation de 257€ par mois.

L'emprunt présentant un effet de levier :

- Intéressant si le prix des parts de scpi augmente
- Négatif si le prix des parts de scpi diminue

3.8 Quel capital pour devenir rentier ?

Tout dépend de vos besoins... Vous faut-il 1000€ par mois, 2000€, 5000€ ou 10000€ ?

Au moment où j'écris ce livre, une bonne scpi rapporte du 6%.

Donc pour obtenir 1000€ par mois, soit 12000€ par an, il faut 200 000€ de capital.

Donc pour connaître le capital qui vous est nécessaire, il suffit de déterminer la rente mensuelle souhaitée, la multiplier par 12 et diviser par 0,06.

Donc si vous visez 2000€ par mois, il vous faut aujourd'hui 400 000€.

3.9 Scpi ou Immobilier

Tout ceci peut également être fait avec de l'immobilier d'habitation.

Mais les rendements dans l'immobilier d'habitation ont tendance à être plus faibles (3 à 5% bruts, soit 2 à 4% nets).

De plus, il faut acheter le logement entier, donc le ticket d'entrée n'est pas de 1000€ mais plutôt de 50000€.

Et l'immobilier d'habitation est à mon avis surcoté aujourd'hui, et risque donc de baisser, alors que l'immobilier professionnel est à son juste prix, avec des rendements de 5 à 6% nets (soit 7 à 8% bruts).

Enfin, l'avantage des scpi est que le patrimoine est réparti, toute la gestion est déléguée, et le rendement est net de tous frais (taxe foncière, gestion, assurances, travaux) et de tous risques (impayés, vacance locative).

Bref, un vrai outil de rente.

4 Conclusion

Devenir rentier n'est pas difficile, mais cela demande de l'épargne et du temps.

Ce que je vous conseille, c'est déjà de créer votre première rente dès aujourd'hui, en investissant dans vos premières parts de Scpi.

Ensuite, épargnez chaque mois 10% de vos revenus, et investissez les.

Cela va vous habituer à créer de la rente.

Plus vous aurez de rente, plus vous vous approcherez de la liberté financière.

Plus vous serez en mesure d'épargner, et plus vous irez vite.

Devenir rentier n'est finalement qu'une question de choix, d'habitude et de temps.

Pour créer votre première rente, contactez-moi : jlm@investisseurpro.com

Pour devenir rentier plus rapidement, rendez-vous sur videos.investisseurpro.com

Jean-Luc MATTHYS

Conseiller Financier Indépendant

www.investisseurpro.com

Téléchargez gratuitement mon livre sur les scpi :

www.scpi-1.com/scpi/