



PLACEMENTS-FIANCEMENTS-ASSURANCE  
JM-DELCOURT

# La lettre de PATRIMOINE

## 2<sup>EME</sup> SEMESTRE 2011

### EDITORIAL

Avant de formuler des propositions pour la gestion de votre patrimoine, voici quelques éléments de réflexion :

- **Les bourses européennes et mondiales sont détenues à environ 50 % par les américains.** Lorsqu'il y a un problème aux Etats-Unis, les américains vendent d'abord les actifs étrangers et il n'y a que peu de contre partie : le portefeuille actions des français est dramatiquement faible. Les investisseurs des pays émergents montent en puissance mais cela est insuffisant pour contrebalancer le poids des américains. Si les actions des pays émergents baissent ce n'est pas parce que leurs économies vont mal : là encore les ventes américaines sont en cause.

- **Le trading haute fréquence**, principalement américain, basé sur des programmes informatiques sans le moindre lien avec l'analyse objective de la situation des entreprises, est un fléau qui augmente la volatilité : il existe paraît-il des programmes qui analysent les commentaires glanés sur Twitter... et déclenchent des ordres automatiques. On refait des programmes informatiques pour qu'ils tournent de plus en plus vite (on veut gagner des secondes) et on va même jusqu'à déménager les ordinateurs pour gagner du temps dans les liaisons informatiques (source Oddo). **Si ces organismes de trading haute fréquence qui représentent 60 % des transactions** sont capables de gagner de l'argent... c'est obligatoirement au détriment de l'actionnaire de base.

- Les détenteurs de dettes grecques (ou autres) peuvent chercher à couvrir leur risque en achetant **des instruments de couverture**. Cela n'a rien d'anormal et à la limite, c'est sain. Le drame se noue lorsque l'on constate que ces instruments de couverture sont achetés par des organismes qui n'ont pas la moindre dette grecque à couvrir. Les volumes d'achat de ces instruments sont colossaux, sans le moindre rapport avec le volume réel de la dette grecque. Il va de soit que les acheteurs de ces instruments feront tout pour que l'on ne parvienne pas à avancer dans la solution des problèmes et ils feront tout pour que la situation empire... Si les instruments de couverture sont amenés à jouer à cause d'un défaut, c'est le « jackpot ». Mais qui sont les vendeurs de ces instruments de couverture : pas uniquement les banques... des institutions opaques souvent domiciliées dans des paradis fiscaux dont on n'a pas de précision sur la solvabilité... et qui n'ont aucune obligation de provisionner leurs pertes éventuelles (source Oddo). Avec de telles bombes à retardement qui portent sur des volumes ahurissants, personne ne semble être en mesure d'apprécier les conséquences en chaîne d'un défaut de paiement d'un Etat.

- Michel Rocard soutenait il y a quelques mois lors d'une conférence **que les Etats-Unis ne seraient jamais en mesure d'honorer leurs dettes**. Que constate-t-on ?

- Que la balance de paiement américaine, après une vague amélioration continue à être catastrophique : la dépendance vis à vis de l'extérieur s'accroît inexorablement,

- que le gouvernement américain actuel est dans l'impossibilité de lutter sérieusement contre le déficit budgétaire (les républicains refusent des nouveaux impôts, les Etats-Unis continuent à avoir 2 guerres ruineuses sur les bras et les dépenses militaires continuent à être affolantes). La dette publique ne peut que s'envoler. **Quand on additionne l'endettement public et privé aux Etats-Unis, on arrive à 350 % du PIB. En France nous en sommes à 168 %.**

En France, nous sommes très loin de faire les efforts nécessaires pour rétablir les comptes publics et sociaux. Les mesures prises ne sont que **des gadgets**. On ne fait pas grand-chose pour lutter contre les gaspillages sociaux (faux chômeurs, faux malades, faux invalides de longue durée, préretraités à des âges ahurissants, absentéisme dans la fonction publique etc....

On a fait passer... plus tard..., l'âge de la retraite à 62 ans alors que certains pays en sont déjà à 67. Les allemands réduisent drastiquement leur budget militaire : ... et nous ?

On ne fait pas grand-chose pour redonner à toutes les couches de la population **le sens de l'effort, le goût du travail et le goût du risque**. La balance commerciale ne s'améliore pas. Nous sommes de plus en plus dépendants de l'étranger et les dettes continuent à grimper.

### COMPETENCE, OBJECTIVITE, SECURITE,

### CREDIBILITE

*PATRIMOINE est un Cabinet indépendant de gestion de patrimoine qui a été créé par Jean-Marc DELCOURT il y a 24 ans.*

*Grâce à son site internet, Patrimoine a des clients dans la France entière. Monsieur DELCOURT a été pendant de nombreuses années Directeur de banque et a l'expérience de la direction de PME. Il est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble. Il a une formation juridique, fiscale et comptable.*

*PATRIMOINE sélectionne les partenaires les plus crédibles en matière de financements, d'assurance-vie, de placements immobiliers, de produits de défiscalisation et organise votre patrimoine.*

*Les garanties financières et d'assurance responsabilité que Patrimoine peut vous apporter sont de premier ordre.*

Les objectifs que se fixent les pouvoirs publics, même s'ils sont atteints ne permettront jamais de renverser la tendance. C'est ahurissant de penser que l'on peut continuer tous les ans à s'endetter un peu plus.

**Ce n'est pas parce que la situation est préoccupante que l'on doit rester statique dans la gestion de son patrimoine**

## **IMMOBILIER**

Cette année encore j'ai réussi à trouver quelques lots bénéficiant de la double fiscalité **Scellier PLS**. Au total le cumul des avantages fiscaux (TVA 5,5 % au lieu de 19,6 %, exonération de taxe foncière pendant au moins 15 ans, 32 % d'économie d'impôt étalée sur 15 ans) représente encore..... **52 % environ de votre investissement**. Au moment où j'écris cette lettre j'ai encore quelques lots.

- J'ai de temps en temps des opérations de **Réméré immobilier** à vous proposer (voir explication sur mon site). Le risque pour l'investisseur me semble parfaitement maîtrisé et la rentabilité est très importante : durée d'immobilisation de votre épargne généralement 2 ans. Vous pouvez louer cet investissement dans une structure IS, une SCI ou à titre personnel. Exemple : un investissement de **150 000 €** dans une maison près de Cognac estimée à 250 000 € vous a rapporté **46 600 €** en 2 ans (avant impôt).

- Je commercialise volontiers **des SCPI de rendement** (ordre de grandeur du loyer net distribué environ 5,50 %). Je sélectionne les gestionnaires que je considère comme les plus sérieux sur le long terme. J'attache une grande importance à la qualité des immeubles composant le patrimoine de la SCPI. Je les commercialise généralement avec des financements pour utiliser l'effet levier du crédit (loyer distribué supérieur au taux de prêt) mais on peut les acheter cash. A titre d'illustration, si vous achetez 100 000 € de SCPI de rendement avec un prêt amortissable de 71 000 € sur 20 ans, votre trésorerie (avant fiscalité) sera équilibrée.

- **La SCPI de capitalisation Pierre 48** peut être très intéressante pour ceux qui ne recherchent pas de revenus fonciers immédiats ou cherchent à défiscaliser des revenus fonciers existants grâce aux intérêts de prêts (la valeur des parts a été multipliée par 4 en 15 ans). Compte tenu de l'évolution de la fiscalité sur les plus values, on peut avoir intérêt à mettre Pierre 48 dans des contrats d'assurance-vie. On peut aussi chercher à transmettre les parts par succession ou donation.

- **Il existe des SCPI qui investissent dans des immeubles anciens de centre ville avec travaux**. On crée un déficit foncier important grâce aux travaux (plus de 50 % du montant de votre investissement).

- Savez-vous que vous pouvez utiliser **les droits à prêt de votre épargne logement** (PEL et CEL ouverts avant mars 2011) qui autrement ont toutes les chances d'être perdus, pour acheter des **SCPI d'habitation** ? Pourquoi dans ces conditions ne pas utiliser vos droits à prêt pour acheter des SCPI Scellier, Malraux, déficit foncier, Pierre 48 en fonction de votre épargne, de vos droits à prêt et de votre situation.

- Dans ces périodes d'incertitude, je considère que **l'achat d'appartements généralement neufs en démembrement temporaire de propriété** apporte une **très grande sécurité** à votre patrimoine. Vous achetez la nue propriété d'un appartement neuf avec un démembrement de 15 ans 60 % de la valeur en toute propriété. Pendant 15 ans vous ne vous occupez de rien. Les intérêts sont déductibles de vos autres revenus fonciers. Dans 15 ans vous récupérez votre appartement remis à neuf et vide. Il n'entre pas dans la base taxable ISF et le prêt vient en déduction.... La fiscalité des plus values est particulièrement intéressante (la valeur d'achat prise en compte est la valeur en toute propriété alors que vous n'avez acheté que la nue propriété). Les programmes sont souvent remarquablement placés et de très grande qualité. C'est vraiment une des solutions les plus sûres pour ne pas perdre du capital sur le long terme.

- Je crois toujours dans l'investissement dans **des chambres de maison de retraite médicalisées**.

La fiscalité du loueur en meublé est particulièrement attractive grâce au mécanisme de l'amortissement.

Les dernières opérations que j'ai trouvées avaient un loyer distribué de départ (bonne indexation) de l'ordre de 5,10 % à 5,50 % avec un gestionnaire de qualité. Si vous êtes en activité vous achetez à crédit : vous aurez du revenu non fiscalisé après le remboursement du crédit pendant de nombreuses années.

Si vous avez un capital à placer, vous aurez du revenu immédiat non ou peu fiscalisé pendant de nombreuses années.

Je pense récupérer quelques chambres sur le marché secondaire avec une rentabilité supérieure à 6 %.

## **GIRARDIN INDUSTRIE ET GIRARDIN LOGEMENT SOCIAL**

Pour diminuer votre impôt sur le revenu 2011 payable en 2012, vous participez au capital de Sociétés qui vont acheter des biens divers destinés à être loués à des exploitants Outre-mer. Votre apport est généralement complété par des prêts bancaires dont vous n'êtes pas responsable dont le remboursement est couvert par le loyer. Dans 5 ans la location cesse et le locataire récupère le bien. Illustration indicative : Vous investissez **1000** vous avez une économie d'impôt de **1180**. Le même mécanisme existe en portage de logement social : vous investissez **1000** vous avez une économie d'impôt de **1230**.

## FIP ET FCPI METROPOLITAINS ET CORSES

- Naturellement je suis en mesure de vous proposer des **FIP et FCPI** destinés à réduire votre impôt sur le revenu 2011 payable en 2012 : Depuis des années je propose les fonds Alto. Cette année je propose le fonds Mezzano II de Midi Capital largement investi en obligations convertibles. Mais connaissez-vous **le Fip Corse... ?** Les Corses ont trouvé le moyen de bénéficier d'un cadre fiscal privilégié : au lieu de 22 % de réduction d'impôt pour un FIP et FCPI métropolitain, le FIP Corse de Vatel vous fait bénéficier d'une réduction d'impôt de 45 % du montant de votre investissement hors frais. Les investissements dans ce FIP sont largement diversifiés.

## COMPTE SUR LIVRET ET COMPTE A TERME

Vous attendez pour vous décider à placer votre épargne de façon stable.. Patrimoine a noué un partenariat avec GE Money Bank (Groupe Général Electric).

**Solution 1 : Un compte épargne rémunéré à 5 % pendant 3 mois** pour vos 100 000 € premiers euros. Au-delà de 100 000 € et après 3 mois 2,20 %. Votre épargne est disponible.

**Solution 2 : Compte à terme flexible à taux croissant.** Epargne disponible au bout d'un mois, pas de frais.

Durée de placement (en mois) :	1	3	6	12	18	24	30	36
Particulier compte à terme 24 mois :	1%	1,45%	2,20%	2,40%	2,75%	3,20%		
Particulier compte à terme 36 mois :	1%	1,20%	1,70%	2%	2,40%	2,90%	3,30%	4%
Entreprise compte à terme 24 mois :	0,10%	0,20%	1%	2%	2,70%	3%		
Entreprise compte à terme 36 mois :	0,10%	0,20%	1%	2%	2,40%	2,70%	3,10%	3,50%

## ASSURANCE-VIE

- Je ne peux que me répéter en mettant en garde les investisseurs contre **la fausse sécurité que représentent les fonds euros**, spécialité française, qui constitue 80 % des encours de l'assurance-vie. Ce n'est pas parce que l'on a décrété un effet de cliquet (votre épargne est censée ne pas pouvoir baisser d'une année sur l'autre) que les compagnies d'assurances pourront de façon certaine tenir cet engagement !! Outre le risque de perte sur la partie obligation d'Etat des contrats, il peut y avoir des pertes importantes sur les parties actions, immobiliers, et autres mais à mes yeux il y a **un risque non négligeable d'illiquidité** et de toute façon vous êtes **certain de ne pas gagner d'argent sur le long terme** : le rendement était d'environ 3,5 % avant CSG (0,50 %), fiscalité de sortie, éventuel ISF, inflation. **Il va obligatoirement baisser** : les compagnies vont devoir respecter des normes de capitaux propres en fonction de la composition de leur portefeuille. Je me suis laissé dire qu'une obligation d'entreprise nécessitait 8 fois plus de capitaux propres que les obligations d'Etat. Les fonds euros seront donc beaucoup plus largement composés d'obligations d'Etat à très faible rendement.

**- Je vous rappelle quelques données fondamentales de bon sens :**

Aujourd'hui les bourses européennes valent 8 fois les bénéfices (on est parfois monté à plus du double). Les dividendes distribués des entreprises européennes représentent 6 % de la valeur boursière : du jamais vu.

- Le Chiffre d'affaire des entreprises du CAC 40 a augmenté de plus de 5 % sur les 6 derniers mois et les bénéfices de près de 10 %. La trésorerie des entreprises est pléthorique et la structure des bilans n'a jamais été aussi saine (dettes sur fonds propres des entreprises européennes en 2002 75 %, en 2011 45 % source Rothschild et Cie). Même les bourses des pays émergents baissent alors que la croissance des pays émergents continue à rester impressionnante. Les entreprises asiatiques deviennent de plus en plus puissantes et de mieux en mieux gérées. Le retard technologique des pays émergents est presque de l'histoire ancienne. **De tout temps, les grands gagnants ont été les épargnants qui ont eu le courage d'investir quand les cours étaient dramatiquement bas** : Il y a des gestionnaires de fonds qui sur une longue



-----  
**A renvoyer à : PATRIMOINE, 140 Avenue Franklin Roosevelt 83 000 TOULON**



**Pouvez-vous faire parvenir la Lettre de PATRIMOINE aux personnes suivantes ?**

NOM	PRENOM	ADRESSE	MAIL	TELEPHONE

durée arrivent à tirer leur épingle du jeu. Après une crise de panique les rebonds sont parfois extrêmement violents. Je continue à préconiser une **répartition diversifiée de votre épargne** en assurance-vie : Emergents, actions internationales, actions françaises et européennes, sectoriel, fonds à orientation plus prudente et je préconise une grande stabilité dans votre répartition **mais aujourd'hui l'irrationnel est roi...**

## Mes préconisations de fonds en Assurance-vie au 31 octobre 2011

Nom des supports	Performance annualisée à 1 an	Performance annualisée à 3 ans	Performance annualisée à 5 ans	Observations
Magellan	-10,12%	+14,51%	+5,12%	Pays émergent
Carmignac émergents	-3,72%	+21,79%	+2,36%	Pays émergent
Raiffeisen-EmergingMarkets-Aktien	-6,68%	+23,2%	+6,10 %	Pays émergent gestion value
Ofi Ming	-20,52%	+12,26%	+2,39%	Les fonds indiens et chinois ont beaucoup baissé puis ont remonté fortement et rebaissent à nouveau alors que les économies sont florissantes. Les perspectives à long terme sont bonnes
HSBC Gif Indian Equity	-30,59%	+20,79%	+0,05%	
EDR India	-15,82%	+19,66%	+2,89%	
Ofi RCM Europe de l'Est	-11,54%	+14,59%	-3,81%	Les PER sont extrêmement faibles
East Capital Eastern Europ.	-17,69%	+14,63%	-3,56%	
Saint Honoré Brésil	-16,64%	+18,22%	NC	Les marchés Sud Américains semblent pleins d'avenir
Echiquier Agenor	-15,14%	+15,86%	-2,22%	Actions européennes de fonds de portefeuille
Fidelity Europe	-3,34%	+9,27%	-3,67%	
Centifolia	-8,34%	+4,05%	-2,53%	Gestion assez sécuritaire de type value qui a mieux résistée
EDR Tricolore Rendement	-12,92%	+0,91%	-3,79%	
Tocqueville Dividende	-8,73%	+4,94%	-4,96%	
Fidelity France	-12,29%	+2,92%	-4,38%	
Rouvier Valeur	-14,62%	+7,91%	-0,78%	
Carmignac investissement	-4,90%	+15,82%	+5,70%	Actions du monde entier : résultats remarquables compte tenu du contexte
Elan Club F	-13,57%	+6,35%	NC	
Cie immobilière Acofi	-11,58%	+8,23%	-3,91%	La décote de la valorisation boursière par rapport à l'actif net est importante
EDR Géographie Energie	-2,09%	+10,21%	+2,55%	Un secteur incontournable sur le long terme
R Opal biens réels F	-5,48%	+8,71%	NC	Rothschild et Cie
DNCA Invest Infrastructure B	-7,65%	+7,36%	NC	Nouveau fonds même Société de gestion que Centifolia : dans une optique prudente à long terme
Carmignac Commodities	-6,29%	+20,31%	+4,90%	
Carmignac Patrimoine	-3,34%	+7,92%	+5,91%	Fonds flexible que je considère comme assez sécuritaire sur le moyen terme
Carmignac Emerging patrimoine	NC	NC	NC	Fonds flexible composé d'actions pays émergents et d'obligations d'entreprises émergentes à orientation sécuritaire
Convictions Premium	-7,89%	+3,53%	+2,62%	Fonds flexible ayant très peu de volatilité
Eurose	-0,19%	+7,04%	+3,27%	Trésorerie stable : investie en obligations d'entreprises
<b>SCPI ET SCI proposées dans un contrat d'Assurance-vie</b>				
SCI Philosophale	+4,12% en 2010		SCPI UFG Pierre + 3,82 % en 2010	
SCPI Selectinvest	+4,78% en 2010		SCPI Pierre 48 +290 % depuis sa création en 1996	



A renvoyer à : **PATRIMOINE, 140 Avenue Franklin Roosevelt 83 000 TOULON**  
ou par mail à [jm.delcourt@wanadoo.fr](mailto:jm.delcourt@wanadoo.fr)

- Je vous prie de prendre contact avec moi pour obtenir des informations complémentaires  
 Je vous prie de me faire parvenir régulièrement la Lettre de PATRIMOINE

Nom : ..... Prénom ..... Profession .....

Adresse : .....

Tél. personnel : ..... Tél. Professionnel .....

Email : .....