



Jean-Marc DELCOURT

## PRECONISATIONS POUR 2012 DANS LA GESTION DE VOTRE PATRIMOINE

	OUI	PEUT-ETRE	NON	OBSERVATION
<b>Assurance-vie en Fonds Euros</b>			Non	Je ne vois pas comment les compagnies d'assurances peuvent garantir de façon certaine l'effet de cliquet. Pour moi il y a un risque d'illiquidité.
<b>Assurance-vie en unités de compte</b>	Oui			Les PER (rapport entre le cours et le bénéfice) sont très bas. Privilégiez les émergents.
<b>Obligations d'Etat</b>			Non	Cela ne rapporte rien et il y a du risque.
<b>Obligations d'entreprise</b>	Oui			Il y a quelques bons fonds avec de belles perspectives. Privilégier les émergents
<b>SCPI de rendement</b>	Oui			La rentabilité est de l'ordre de 5,5 % et le taux de remplissage des bureaux est bon. Je privilégie Périol.
<b>SCPI de capitalisation</b>	Oui			A mettre dans de l'assurance-vie quand c'est possible à cause de la réforme des plus values. Adaptées également pour les personnes âgées qui cherchent à les transmettre en héritage. Je privilégie Pierre 48
<b>Appartement en démembrement de propriété</b>	Oui			Vous achetez un bien très bien placé avec une décote de 40 % sur le neuf pour un usufruit à 15 ans. Le cadre fiscal est intéressant.
<b>Loueur en meublé EHPAD</b>	Oui			Le mécanisme de l'amortissement n'a pas changé. C'est encore une fiscalité privilégiée. Il y a une bonne rentabilité (5,1 % chez Noble Age)
<b>Résidence de tourisme</b> <b>Résidence de service</b>			Non	Il y a toujours des exceptions .... mais méfiance.
<b>Réméré immobilier</b>	Oui			Mes clients qui ont expérimenté le système sont ravis mais l'offre est limitée.
<b>Container</b>		Peut-être		C'est un investissement à 10 ans dans un FCPR : on peut espérer 7 % de rendement sans impôts.
<b>Or</b>		Peut-être ?		Personnellement je ne suis pas enthousiaste car c'est très cher.... mais je peux vous en procurer.
<b>Madelin</b>		Peut-être		La défiscalisation de départ est importante, mais il y a une fiscalité à la sortie. Un Madelin ne se conçoit pour moi que s'il est en unités de compte. Un contrat Madelin peut éventuellement se transférer chez moi.

<b>PEA</b>		Peut-être		Un PEA bancaire se transfère sans perdre l'antériorité fiscale.
<b>FIP FCPI</b>	Oui			La réduction d'impôt est généralement de 22 % pour les FIP et FCPI métropolitains et de 45 % pour le FIP Corse. Cela va baisser en 2012.
<b>Girardin Industrie</b>		Peut-être		Nous n'avons pas de très bonne visibilité sur l'attitude de l'Etat et il y a de nombreuses tentatives de redressement ... justifiées...pas justifiées... c'est difficile à dire. Je privilégie le portage d'appartements sociaux d'organismes HLM. C'est peut-être plus sûr ?
<b>Des prêts aux particuliers</b>	Oui			Les taux d'intérêts sont encore très bas mais pas pour acheter une porche naturellement. Il y a des investissements immobiliers dont le rapport est très supérieur au taux de prêt... mais réduisez le plus vite possible vos prêts personnels et revolving... c'est dangereux.
<b>Des prêts aux entreprises</b>				Si vous devez faire des investissements ne les faites pas sur vos fonds propres essayer de financer à crédit pendant que c'est encore possible et garder le maximum de trésorerie disponible (ou placée). Je crois que le soutien des banques aux PME sera très limité.
<b>Trésorerie longue d'entreprise</b>	Oui			Patrimoine propose des contrats de capitalisation multi supports à souscrire par des Sociétés IS, de l'usufruit temporaire de parts de SCPI, du Réméré immobilier : Les avances sur contrat de capitalisation peuvent financer votre usufruit de SCPI ou votre Réméré.