



PLACEMENTS-FIANCEMENTS-ASSURANCE  
JM-DELCOURT

# La lettre de PATRIMOINE

## 2<sup>e</sup> SEMESTRE 2010

### L'EDITORIAL

Voici quelques informations (un peu schématiques) glanées dans les réunions professionnelles qui peuvent être utiles à votre réflexion.

- La croissance du PIB mondial est de l'ordre de 4 %. Nous sommes loin d'être en récession et cette croissance est nettement plus importante que la croissance moyenne des 30 dernières années. Jusque dans les années 2000 les croissances du PIB dans les différentes zones étaient très corrélées. Depuis 10 ans il y a une décorellation qui s'accroît inéluctablement. En 2010 la croissance des émergents près de 8 %, n'a pas cessé pendant la crise 2008 – 2009). Elle tournera à 2 % pour les économies dites développées.

- Les pays émergents c'est maintenant 40 % du PIB mondial et une situation économique (endettement public et privé) excellente.

- Les taux des emprunts d'Etat à 10 ans en France et aux Etats-Unis sont très inférieurs à 3 %. Et pourtant l'investisseur français continue à se précipiter sur les fonds euro, largement composés d'obligations d'Etat dont la rentabilité tend irrémédiablement à décliner. La nouvelle ponction étatique (exceptionnelle) sur les réserves de capitalisation des compagnies d'assurance qui servent à sécuriser les contrats d'assurance-vie va encore tirer le rendement des fonds euro vers le bas. La ponction serait de 1,6 milliard (répercussion sur le rendement 0,30 %).

- Le rendement futur des fonds euro ne va pas protéger votre pouvoir d'achat. L'inflation (2 %), la fiscalité (ISF, impôt sur le revenu ou prélèvement libératoire, CSG, les frais d'entrée), rendent le rendement réel inexistant et même parfois négatif pour longtemps...

- Le bénéfice de Sociétés du CAC 40 a augmenté de 86 % sur un an (à fin juin). Il devrait croître de 10 % en 2011. Les chiffres d'affaires sont en croissance.

- Taux de rendement des actions en 2010 en France : 4 %. Taux d'emprunt d'Etat à 10 ans 2,8 %. Conclusion : les dividendes des actions sont bien supérieurs au rendement des emprunts d'Etat (et il y a des perspectives de plus values sur les actions alors que des pertes en capital sur les obligations sont probables lorsque le marché des taux se retournera).

- Edmond de Rothschild prévoit une importante reprise du marché action.

- Les 10 prochaines années seront actions (Marc de Scitivaux à Patrimonia). Nous n'avons jamais vu une telle production de cash dans les entreprises Américaines, Européennes ou Asiatiques qui se sont très largement désendettées. Les taux de défaut des entreprises continuent à décliner fortement. Les entreprises sont solides.

- Les entreprises des pays émergents ont la trésorerie nécessaire pour une razzia sur le capital d'entreprises européennes et s'approprient à le faire.

- Le PER (rapport cours bénéfice) des entreprises des pays émergents serait de 13 (très bas) et les perspectives de croissance de bénéfice de 15 % l'an. Le PER des Sociétés du CAC est de l'ordre de 12. C'est encore anormalement bas.

- Les taux courts resteront très bas jusqu'en 2011 (AXA, Rothschild). Après on peut envisager une remontée des taux.

Conclusion : dépêchez-vous d'emprunter vous n'aurez jamais un créneau aussi favorable.

- La crise de l'immobilier d'habitation qui a été légère en France semble être derrière nous (hausse des prix importante en région parisienne). Il n'y a pratiquement rien à vendre livrable rapidement dans le neuf (essayer de trouver un programme neuf de qualité et bien placé en région parisienne relève de la mission impossible).

- « La plus grande escroquerie de l'histoire ? La confusion sur les hypothèques liées aux subprimes menace les banques américaines » (le Monde). Si les fraudes avérées dans la titrisation des hypothèques (dont les auteurs sont les banques) ont l'ampleur que l'on redoute, le système bancaire américain pourrait exploser. Les Etats-Unis déjà très mal en point avec leur endettement abyssal, leur balance des paiements ahurissante et leur incapacité à arrêter des guerres ruineuses pourraient voir à terme le rôle de monnaie de réserve et de transaction du \$ remis en cause.

### COMPETENCE

### OBJECTIVITE,

### SECURITE,

### CREDIBILITE

**PATRIMOINE** est un Cabinet indépendant de gestion de patrimoine qui a été créé par Jean-Marc DELCOURT il y a 23 ans.

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.

**Rappelez-vous une chose importante : même dans vos investissements les plus sécuritaires le risque 0 n'existe pas.**

## ***Les modifications de la fiscalité du patrimoine vont changer les données : Que peut-on encore faire avant la fin de l'année ou l'année prochaine ?***

### **Girardin industrie :**

Pour diminuer immédiatement vos impôts sur le revenu 2010 payable en 2011, vous investissez en 2010 dans une SNC qui achète du matériel qui sera loué généralement 5 ans à un exploitant dans les Dom Tom. Votre apport est complété par un prêt bancaire dont vous n'êtes pas responsable. La location (faite dans des conditions privilégiées) couvre le prêt bancaire.

Au terme des 5 ans, l'exploitant récupère le matériel et la SNC est dissoute (vous ne récupérez rien).

Votre investissement va engendrer une réduction d'impôt très largement supérieure à votre investissement :

Exemple : apport immédiat 30812 €, réduction d'impôt payable en 2011 : 36 681 €, gain 5869 €.

Le dispositif demeure en 2011. Il est préférable d'investir tôt dans l'année : le rendement est beaucoup plus fort (me demander rapidement une documentation et bulletin de souscription pour 2010).

### **La location meublée dans des résidences médicalisées rénovées avec des exploitants de renom :**

Elle n'est pas touchée par le chamboulement fiscal.

Actuellement j'ai une EHPAD, loyer HT 5,35 % du HT, bonne indexation du bail, bon exploitant, très peu de charges.

Les intérêts du prêt sont déductibles du loyer et vous pouvez pratiquer des amortissements sur environ 90 % du bien qui vous permettront d'avoir une absence de fiscalité sur le revenu de nombreuses années pendant le prêt et après la fin du prêt. La fiscalité est très intéressante à long terme. Actuellement vous pouvez emprunter en amortissable sur 15 ou 20 ans à moins de 3,5 % assurance comprise. C'est un très bon moyen de compléter votre retraite...

Schéma indicatif :

Achat HT 200 000 €, apport 50 000 €, prêt amortissable sur 20 ans de 150 000 € (+ relais TVA).

Loyer HT 10 700 € - charges environ 1 000 € - remboursement du prêt : 10440 €. Vos loyers progressent avec le temps.

Naturellement les montages en prêt à remboursement in fine sont toujours possibles. Vous pouvez aussi investir dans une EHPAD neuve (réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement) mais les rendements locatifs sont moindres.

### **Le Scellier PLS, le Scellier BBC, SCPI Scellier :**

- Dans les quelques programmes qui ont été commercialisés en **Scellier PLS** en 2009 et 2010, l'investisseur a vu la collectivité prendre en charge d'une façon ou d'une autre 57 % de son investissement (TVA réduite, exonération de taxe foncière, économie d'impôt de 37 %) et les financements étaient à des taux privilégiés (3,08 %). Il n'est pas impossible que l'on trouve encore quelques opérations sur ce modèle en 2011 (avec une économie d'impôt réduite). Si cela existe cela demeurera très intéressant (me consulter régulièrement).

- Dans une opération répondant aux critères **du Scellier BBC** actable en 2011, vous ferez une économie d'impôt de 25 % du montant de votre investissement étalée sur 9 ans. Patrimoine a des programmes de cette nature à vous proposer dont un sur la Valette (Toulon) qui me semble intéressant. J'attire votre attention sur le fait que l'on ne peut avoir la certitude qu'un programme vendu comme BBC sera classé BBC que lorsqu'il sera livré (expertise à la livraison). Faites donc très attention à la qualité du constructeur.

- Je ne suis pas enthousiaste sur les types de **SCPI Scellier** car le rendement est faible, le produit peu liquide et les perspectives de plus values assez aléatoires mais la SCPI Urban Patrimoine qui investit dans des immeubles rénovés de grande qualité de centre ville peut cependant être envisagée pour une défiscalisation 2010 (31 % de réduction d'impôt).

### **SCPI de rendement :**

L'achat de SCPI de rendement avec un financement en prêt à remboursement in fine ou en prêt amortissable peut être un très bon moyen de compléter vos revenus à terme (rien de changer par rapport à la fiscalité antérieure). Ordre de grandeur des loyers: 5,50 % à 6 % qui progresseront avec le temps. Pas la moindre charge. Les SCPI de rendement ont eu un rendement global de l'ordre de **11,86 % par an les 10 dernières années** (loyer et plus value).

Exemple : achat 200 000 € avec prêt amortissable de 150 000 € sur 20 ans. Loyer environ 11 000 €. Remboursement de prêt : 10 440 €. Naturellement il faut tenir compte de la fiscalité de chacun. On peut mélanger dans le montage des SCPI de rendement (**PFO2, Immorente, Effimo** ou autres) avec des SCPI de capitalisation (**Pierre 48**). La valeur des parts de Pierre 48 a été multipliée par 3,82 en 13 ans. Naturellement là encore je préconise volontiers l'utilisation de vos contrats d'assurance-vie existants pour acheter avec un prêt à remboursement in fine vos parts de SCPI. Cela augmente de façon considérable la rentabilité globale de votre patrimoine. (Exemples chiffrés sur le site [www.patrimoine-courtage.com](http://www.patrimoine-courtage.com)).

### **Appartements en démembrement de propriété :**

Quelque soit votre âge, si vous répondez à tout ou partie de ces 3 critères : revenu foncier positif, existence de contrats d'assurance-vie, ISF, vous devez vous pencher sur **l'achat de la nue propriété** d'appartements avec démembrement temporaire (15 ans d'usufruit). Les immeubles sont de très grande qualité et bien placés. **Vous achetez la nue propriété 60 % de la toute propriété**, vous déduisez les intérêts de votre prêt (prêt à remboursement in fine) de vos autres revenus fonciers, votre bien n'entre pas dans l'assiette taxable ISF mais le prêt vient en déduction.

## Assurance-vie :

### Mes préconisations de fonds en Assurance Vie au 3 novembre 2010

Nom des supports	Performances cumulées à 1 an	Performances cumulées à 3 ans	Performances cumulées à 5 ans	Observations
Magellan	+30,5%	+3,9%	+61,5%	Pays émergent
Carmignac émergents	+38,1%	-17,4%	+46%	Pays émergent
Asie rendement	+25,7%	-17,5%	+55,1%	Les fonds indiens et chinois ont beaucoup baissé puis sont fortement remontés. Les perspectives à long terme sont bonnes
Ofi Ming	+29,4%	-1,8%	+57%	
HSBC Gif Indian Equity	+38,1%	-8,4%	+100%	
Saint Honoré Inde	+44%	-18,9%	+70,5%	
Ofi RCM Europe de l'Est	+29,5%	-31,5%	+12,5%	Les PER sont encore faibles
East Capital Eastern European	+23,7%	-26,4%	+26%	
Saint Honoré Brésil	+21,2%	-1,8%	NC	Les marchés sud américains semblent pleins d'avenir
Echiquier Agenor	+36,5%	-9,6%	+25%	Actions européennes de fonds de portefeuille
Fidelity Europe	+18,7%	-24,6%	+2,5%	
Centifolia	+9,9%	-15,9%	+16%	Gestion assez sécuritaire de type value qui a mieux résistée
Tricolore Rendement	+8,2%	-16,2%	+9%	
Tocqueville Dividende	+11,9%	-22,5%	1,5%	
Fidelity France	+14,3%	-23,7%	+12,5%	
Rouvier Valeurs	+22,3%	+6,6%	+31%	Gestion prudente
Carmignac investissement	+19,2%	+11%	+52%	Actions du monde entier : résultats remarquables
Cie immobilière Acofi	+14,3%	-5,4%	+26%	L'actif net est supérieur à la valeur boursière
Géo Energie	+14,4%	-10,2%	+28,5%	Un secteur incontournable sur le long terme
Leonardo Infrastructure fund Europe	+18,4%	-11,9%	NC	Nouveau fonds même société de gestion que Centifolia dans une optique prudente à long terme
Carmignac Commodities	+36,4%	-10,2%	+60%	
Carmignac Patrimoine	+9,4%	+19,8%	+41,5%	Fonds flexible
Convictions Premium	+4,2%	+12%	+33%	Fonds flexible ayant très peu de volatilité
Eurose	+6,6%	+13,2%	+21,5%	Trésorerie stable : investie en obligations d'entreprises
<b>SCPI ET SCI proposées dans un contrat d'Assurance-vie</b>				
SCI Primoniale Capimmo	+2,49% en 2009			
SCI Philosophale	+ 2,86% en 2009			
SCPI Selectinvest	+5,4% en 2009, + 15,02 sur 3 ans			
SCPI UFG Pierre	-1,41% en 2009 +14,39% sur 3 ans			
SCPI Pierre 48	Depuis sa création en septembre 1996 : + 282%			

Une question qui taraude l'esprit de tous : **comment vais-je répartir mes actifs dans un contrat d'assurance-vie ?**

Lorsque je veux souscrire un contrat d'assurance-vie il faut d'abord que je me pose quelques questions :

- Mon placement est-il stable ou en ai-je un emploi précis rapidement ?
- Qu'ai-je fait avec mes autres placements ? (un contrat ne se gère pas de façon isolée du reste du patrimoine)
- Suis-je disposé à diversifier mon patrimoine et quel est mon degré d'aversion aux risques ? Suis-je capable d'accepter la perspective de perdre éventuellement un peu d'argent si je considère que mes chances de gain sont importantes ?
- Vais-je utiliser mon contrat dans un montage de financement immobilier (SCPI ou autre) ce qui globalement diversifie et sécurise mes placements ?

Après m'être posé ces questions je vais me fixer des objectifs d'investissements **dans les différentes classes d'actifs** que l'on peut trouver dans un contrat d'assurance-vie en pourcentage.



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

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

<input type="checkbox"/> BM	PRENOM	ADRESSE	MAIL	TELEPHONE

Patrimoine concentre les investissements de ses clients sur les classes suivantes :

- Pays émergents
- Actions Internationales
- Actions Françaises et Européennes
- Fonds sectoriel
- Fonds à orientation plus sécuritaire
- SCPI.

Patrimoine est très réservé sur le long terme sur les fonds euro, les produits structurés, les Etats-Unis, le Japon.

Je suis toujours dubitatif sur **les fonds structurés** et je constate (avec plaisir) que l'AMF est devenue très circonspecte et réservée sur la commercialisation de ce type de produits (qu'elle ne peut complètement interdire). **Fuyez-les.**

La politique de Patrimoine ne consiste pas à passer son temps à arbitrer. On essaye de se tenir à la répartition que l'on s'est initialement fixée. C'est à mes yeux le meilleur moyen sur le long terme de traverser les crises en évitant les arbitrages à contre temps. **Vous voulez transférer vos contrats existants chez Patrimoine ? (Me consulter).**

## **En vrac :**

- **Girardin habitation ?** Oui si on investit dans les grandes surfaces de haut de gamme. Patrimoine privilégie la Réunion. La fiscalité reste très intéressante.

- **FCPI - FIP ?** Oui. Patrimoine privilégie les FIP et FCPI d'Alto Invest qui sont parmi les plus performants (économie d'impôt 25 % de l'investissement avec plafonds).

Patrimoine propose également un **FIP Corse** investi principalement dans le tourisme qui permet d'avoir une **économie d'impôt de 50 %** du montant de son investissement (pourquoi... ?).

Pour les investisseurs ultra prudent Patrimoine propose également un FIP A Plus Rendement à base d'obligations convertibles (me demander les bulletins de souscription).

- **Achat d'usufruit temporaire de SCPI ?** Oui, pour placer la trésorerie stable de Société IS, pour combler des déficits fonciers qui sans ce type d'opération seraient perdus : ordre de grandeur du taux de rendement annuel avant fiscalité de l'usufruit à 5 ans 10,43%, à 10 ans 10,73% .

- **Ne laissez pas dormir vos contrats d'assurances-vie** qu'ils soient en euro ou en unités de compte : utilisez-les dans des financements en prêt à remboursement in fine pour acheter de l'immobilier (SCPI, maison de retraite, etc..). Vous trouverez des rendements locatifs bien supérieurs aux taux de prêts. Vous dynamisez votre épargne en la diversifiant (me consulter)

- **Epargne salariale :** Etes-vous satisfait du PEE ou du PERCO que vous avez souscrit pour votre entreprise ? Savez-vous que les PEE et les PERCO peuvent se transférer collectivement : la plupart des PEE et PERCO sont souscrits auprès des banques qui pour l'essentiel ne proposent que quelques fonds maison à la rentabilité souvent désastreuse. Dans bien des cas l'information sur les fonds est très rare et difficile à obtenir. **Patrimoine propose les PEI et les PERCOI de Debory.** Ce sont des contrats multi supports multi gestionnaires contenant des gestionnaires de renom (11 Sociétés de gestion DNCA, Sycomore, Carmignac, Tocqueville, Financière de l'Echiquier,..). Vous pouvez répartir votre investissement sur plusieurs fonds et arbitrer. La cible...du chirurgien dentiste à l'entreprise du CAC. Comme on ne peut pas être pointu partout Patrimoine se fait assister par les représentants de Debory pour vous conseiller : accord de participation, d'intéressement, décision d'abondement, etc... Vous aurez à votre disposition les spécialistes les plus qualifiés.

- **Vos contrats Madelin en Euro ?** Je vous invite à regarder de près la rentabilité de vos contrats Madelin en euro... Vous constaterez généralement que c'est un désastre. Je vous propose de les transférer chez Patrimoine (un contrat Madelin peut se transférer) qui vous orientera sur des contrats multi supports, multi gestionnaires en principe beaucoup plus performants sur le long terme.

## **Réorganisation de votre patrimoine :**

N'hésitez pas à me consulter pour faire un point. Patrimoine fera un diagnostic et des préconisations écrites.

**CONSULTEZ NOTRE SITE : [www.patrimoine-courtage.com](http://www.patrimoine-courtage.com)**

**PATRIMOINE 140 Ave Franklin Roosevelt – 83000 TOULON – Tél : 04 94 03 04 40 – Fax : 04 94 42 09 60 Mail : [jm.delcourt@wanadoo.fr](mailto:jm.delcourt@wanadoo.fr)**  
Siret 339 605 966 RCS Toulon - Courtier d'assurance inscrit à l'Orias sous le numéro 07000522 (liste consultable [www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - Transaction sur immeuble et fonds de commerce carte 3280 délivrée par la préfecture du Var - Démarchage bancaire et financier inscrit sous le numéro 339605966 - Conseil en investissement financier référencé sous le n°A041301 par la Chambre des indépendants du Patrimoine association agréée par l'autorité des marchés - Responsabilité civile et garantie financière.  
MMA – Covéa Risks 19.20 allées de l'Europe 92 616 Clichy cedex police 112. 786.342 adhérent n° 220 252. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur.



**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 : .....