

# La lettre de PATRIMOINE

## 2eme SEMESTRE 2007

### L'EDITORIAL

Je suis affligé quand je vois qu'au moindre sursaut de la bourse, l'épargne français fuit massivement vers des placements dits sécuritaires.

- Regardez le tableau des performances des fonds que je privilégie.... Vous constaterez qu'entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 20 octobre 2007 aucun n'a baissé. Au moins sur les marchés européens, le rapport entre le cours et les bénéfices est encore très bas : les actions ne sont pas chères... les prévisionnistes vous parlent d'une croissance des bénéfices des Sociétés dans le monde de l'ordre de 8 % pour cette année.

De nombreux pays dans le monde ont encore des taux de croissance impressionnants... Pourquoi aurions nous peur d'investir dans les Sociétés des pays émergents ? Mais après la crise de cet été on doit se poser la question de savoir ce qu'est un placement sécuritaire : Certains établissements ont du fermer provisoirement leur fonds de trésorerie car certains des placements qui les composait et ayant une cotation AAA (les plus sûres) ne valaient plus temporairement que 30 % de leur valeur nominale.....

**COMPETENCE  
OBJECTIVITE,  
SECURITE,  
CREDIBILITE**

*PATRIMOINE est un Cabinet indépendant de gestion de patrimoine qui a été crée par Jean-Marc DELCOURT il y a 20 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 financement, 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.*

Je continue à penser que sur le moyen et long terme, investir massivement sur des placements dits sécuritaires de type fonds en euro et livrets de toutes sortes est une aberration : les rendements nets après fiscalité et cotisation sociale de toute nature couvrent à peine l'inflation.

- La crise de cet été a mis en relief le fait que les banques américaines ont prêté à tout va à des ménages peu solvables à taux variables. La remontée des taux de prêt a déclenché une catastrophe... et pourtant la hausse des prêts a été modérée.

J'ai toujours déconseillé à mes clients d'emprunter à long terme en taux variable.

Ces dernières années le prix de l'immobilier d'habitation a monté de façon un peu déraisonnable. Il faut donc être très attentif dans ses choix d'investissements.

### L'IMMOBILIER

- L'immobilier de bureau à travers les SCPI a encore des revenus distribués de l'ordre de 5,80 % à 6 %.

Le rendement est net de toute charge et taxe foncière. Il semble que les loyers des bureaux soient encore orientés à la hausse.... Et malgré les dernières hausses, les taux de prêt en taux fixe sont encore très inférieurs aux rendements distribués... Il y a donc encore une marge de manœuvre... mais il va falloir être de plus en plus sélectif sur le choix des SCPI et tenir compte de la qualité de gestion et de la qualité des investissements sous jacents (c'est le rôle d'un conseil en gestion de patrimoine).

Je continue à utiliser largement la SCPI Pierre 48 pour jouer sur les revenus fiscaux fonciers. Pierre 48 ne distribue pas de revenus.. Mais la plus value moyenne a été de 13,20 % par an depuis la création. Les intérêts de prêts sont déductibles des autres revenus fonciers et la plus value n'est pas taxable au bout de 15 ans.

- En matière d'investissements neufs en habitation, je préconise quelques programmes dans des quartiers en pleine évolution dont les prix sont encore abordables (exemple quai de la Joliette à Marseille).

- Vous pouvez aussi vous intéresser aux appartements finançables avec des PLS (prêts locatifs sociaux) Pourquoi ?

TVA 5,5 % au lieu de 19,6 %, exonération de taxe foncière jusqu'à 25 ans, fiscalité Borloo (abattement de 30 % sur les loyers + amortissements), taux de prêt inférieur à celui du marché. Les prix de vente sont souvent très raisonnables, mais les programmes sont rares.

- Si le profil de l'investisseur s'y prête, je propose volontiers l'achat d'appartements neufs en démembrement temporaire de propriété (souvent 15 ans). Pourquoi ? Généralement très bonne implantation des programmes, TVA 5,50 % au lieu de 19,6 %, économie sur le prix d'achat (on achète à 60 % du prix en toute propriété pour un démembrement de 15 ans), économie d'ISF, intérêts du prêt déductible des autres revenus fonciers, plus value non taxable au bout de 15 ans.... et la plus value à terme sera probablement importante.

- Il y a encore des possibilité d'investissements en fiscalité Loueur en Meublé (Professionnel ou non Professionnel) dans des maisons de retraite médicalisées avec des rendements de 5 % ou plus. Je continue à privilégier le groupe Nobleage. Mais on peut aussi se pencher sur un investissement en résidence de tourisme. Le groupe VVF externalise son patrimoine immobilier.... Bien que la rentabilité locative ne soit pas exceptionnelle les emplacements sont toujours de premier ordre (Saint Raphaël, la Baule..). Si on investit en fiscalité LMP il peut y avoir une défiscalisation importante sur vos revenus de l'année de votre investissement.

- Il y a toujours des possibilités d'investissements immobiliers en loi Girardin dans les départements d'Outre Mer.

Personnellement je ne propose que des programmes à la Réunion mais il faut être sélectif sur les emplacements et les partenaires. Schématiquement en Girardin vous faites une économie d'impôt de 40 % ou plus de votre investissement étalée sur 5 ans. Si l'investisseur le peut, je lui conseille des grandes surfaces où il y a moins de risque de saturation.

Les Sociétés IS faisant des bénéfices peuvent me consulter sur des montages très intéressants d'investissements immobiliers locatifs dans les Dom Tom (on diminue l'assiette imposable du montant de l'investissement).

## **MALRAUX ET MOMUMENTS HISTORIQUES**

Je suis souvent assez dubitatif sur les investissements en Malraux car trop souvent la qualité architecturale ou la localisation ne justifie pas le prix de revient de l'opération. Mais il y a des exceptions.

J'ai retenu une série de programmes à Bourges dans le centre historique dont les immeubles sont de très grandes qualités. Le rapport prix d'achat /travaux estimés est très intéressant pour la défiscalisation (de l'ordre de 30/70 variable pour chaque programme) et le prix global est assez voisin du marché du neuf.

C'est aussi un investissement coup de cœur...

## **L'ASSURANCE VIE**

Je privilégie toujours les contrats multi supports, multi gestionnaires proposant éventuellement des SCPI (pour la partie sécuritaire de votre placement). Voici une sélection de fonds, les lecteurs habituels de cette lettre constateront que ma sélection de fonds a peu évolué ces dernières années.

### **NOS PRECONISATIONS DE FONDS EN ASSURANCE VIE**

	2003	2004	2005	2006	Au 20/10/07
<b>Tricolore Rendement</b> (Rothschild AM)	+ 19,15 %	+ 20,98 %	+ 20,56 %	+ 16,6 %	+ 7,7 %
<b>Carmignac Investissement</b>	+ 22,45 %	+ 2,39 %	+ 49,14 %	+ 10,6 %	+ 22,8 %
<b>Géo Energie</b>	-	-	+ 38,85 %	+ 11,9 %	+ 25,1 %
<b>Ofi Ming</b>	+ 46,12 %	+ 2,59 %	+ 19,44 %	+ 23,6 %	+ 37,8 %
<b>Carmignac Emergent</b>	+ 46,11 %	+ 12,18 %	+ 59,71 %	+ 22,3 %	+ 32,3 %
<b>Performance Avenir</b>	-	+ 33 %	+ 40 %	14,98 %	+6,38 %
<b>Echiquier Agenor</b>	-	+ 13,30 %	+ 36,18 %	+ 23 %	+11,4 %
<b>Tocqueville Dividende</b>	+ 21,66 %	+ 23,69 %	+ 17,44 %	+ 18,9 %	+ 5,1 %
<b>Richelieu Special</b>	+ 19,41 %	+ 21,48 %	+ 19,82 %	+ 12 %	+ 4,7 %

<b>Centifolia</b>	+ 19,82 %	+ 19,40 %	+ 21,92 %	+ 22,7 %	+ 7,4 %
<b>Ofi RZB Europe de l'Est</b>	+ 31,04 %	+ 38,65 %	+ 61,90 %	+ 23,3 %	+ 15,8 %
<b>Sycomore Twenty</b>	+ 18 %	+ 13,40 %	+ 24,04 %	+ 18,4 %	+ 4,7 %
<b>Fidelity Europe</b>	+ 26,43 %	+ 18,43 %	+ 32,13 %	+ 14,4 %	+ 9,2 %
<b>Fidelity Latin America Fund</b>	+ 39,94 %	+ 30,02 %	+ 75,40 %	+ 30,51 %	+ 25,26 %
<b>HSBC Indian Equity</b>	+ 79,79 %	+ 18,24 %	+ 54,60 %	+ 31,43 %	+ 30 %
<b>Saint Honoré Inde</b>	-	-	39,9 %	+ 24,4 %	+ 47,2 %
<b>Performance environnement</b>	-	-	+ 52,8 %	+ 32,8 %	+ 8,9 %
<b>Sicav des analystes</b>	-	-	34,3 %	+ 24,4 %	+ 7,7 %
<b>K invest France</b>	+ 27,6 %	+ 32,5 %	+ 25,7 %	+ 20,7 %	+ 9,2 %
<b>East Capital Eastern European fund</b>		+ 44,49 %	+ 80,03 %	+ 29,47 %	+ 17,8 %
<b>SCPI PROPOSEES DANS DES CONTRATS D'ASSURANCE VIE</b>					
<b>SCPI Immorente</b>	Rendement distribué en 2006 + plus value : + 18,51 %				
<b>SCPI Pierre 48</b>	+ 270 % depuis septembre 1996 soit un taux actuariel de 13,20 % par an. Plus value 2006 : + 20,05 %				
<b>SCPI UFG Pierre</b>	Rendement distribué 2006 + plus value : + 12,03 %				
<b>SCPI Selectinvest</b>	Rendement distribué 2006 + plus value : + 17,95 %				

Les contrats d'assurance-vie multi supports multi gestionnaires, même investis sur des supports agressifs peuvent être nantis dans des prêts à remboursement in fine (à taux fixe) pour l'achat d'immobilier ou l'achat de SCPI.

Vous diversifiez vos placements en augmentant considérablement à terme la rentabilité de votre épargne. Si votre banque n'accepte que les placements dits sécuritaires en garantie de votre prêt... consultez moi. Toutes les banques n'ont pas la même politique.

- La modification de législation sur les droits de succession devrait amener l'ensemble des titulaires de contrats d'Assurance-vie à réfléchir sur d'éventuelles nouvelles rédactions de clauses bénéficiaires. La technique du démembrement de clause bénéficiaire peut s'avérer très intéressante. Même si votre contrat n'est pas chez Patrimoine, vous pouvez me consulter à ce sujet.

### **- Contrats de retraite Madelin (commerçants, artisans, profession libérale)**

Pourquoi diable faut-il que la très grosse majorité des fonds collectés sur ces contrats soient placés sur des supports « sécuritaires » qui ne rapportent presque rien. Croyez vous que cela soit de cette façon que l'on peut se constituer une retraite sérieuse.... Pourtant ces placements sont des placements stables et à long terme. **Les contrats Madelin sont transférables** d'une compagnie à une autre et je peux vous proposer des contrats multi supports multi gestionnaires comprenant une bonne partie des fonds que l'on peut trouver en Assurance-vie ordinaire. Si le cœur vous en dit... consultez moi.

### **FCPI ET FIP**

Un ménage investissant 24 000 € sur des FCPI et des FIP en 2007 fera une économie d'impôt de 25 % de son investissement.

Je privilégie les FCPI et FIP de Alto dont la rentabilité est régulièrement l'une des meilleures

Alto Innovation 1 : + 59,1 %

Alto Innovation 2 : + 72,4 %

Alto Innovation 3 : + 13,1 %.

### **FIP et ISF me consulter**

Pour mieux nous connaître, consulter notre site Internet

[www.patrimoine-courtage.com](http://www.patrimoine-courtage.com)

**A Renvoyer à PATRIMOINE, 140 Avenue Franklin Roosevelt 83000 TOULON**

Pouvez vous faire parvenir la LETTRE DE PATRIMOINE aux personnes suivantes ?

Nom	Prénom	Adresse	E-mail	.....	Téléphone
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....

..... ✂ .....

**A Renvoyer à PATRIMOINE, 140 avenue Franklin Roosevelt 83000 TOULON**

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:.....**

.....

**Tel Personnel.....Tel professionnel.....**

**Email.....**

PATRIMOINE 140 Ave Franklin Roosevelt – 83000 TOULON – Tél : 04 94 03 04 40 – Fax : 04 94 42 09 60  
RCS 89 A 01241 – NAF 672Z- Garantie financière et responsabilité Civile Professionnelle : Covea Risks  
n°112.786.342