

EDITORIAL

Notre équipe renforce sa communication puisque CONSEILS ET PATRIMOINES vient de mettre à disposition de ses clients une agrégation des comptes. Cela veut dire que tous les actifs financiers détenus en gestion par notre cabinet peuvent désormais figurer sur un seul document. Nous nous engageons également sur simple demande par mail à vous retourner ces éléments sous 24 heures. Notre volonté est de vous communiquer au mieux toutes les informations. ■



Franck Nogues

Fondateur et Directeur de
CONSEILS ET PATRIMOINES

OPÉRATION PROMOTIONNELLE À FRAIS ZÉRO SUR LES TROIS PROCHAINS MOIS

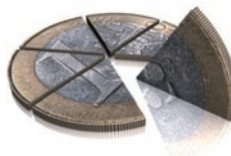
Nous renouvelons notre offre de fonds euros à **4,70 % net garanti** en 2009. L'historique de ce fonds est très avantageux puisque ses performances nettes sur les trois dernières années sont supérieures aux autres supports du même type : + 4,80 en 2008, + 4,95 % en 2007, + 5,05 % en 2006.

La SICAV REACTOR 7 fort d'un rendement de 5,66 % net sur les 6 premiers mois, bénéficie également de frais d'entrée à 0 % pour tout nouveau versement.

**NOTRE MÉTIER :
DÉFENDRE VOS INTÉRÊTS !**



Les Etats-Unis qui représentent près de 20 % du PIB mondial, soutenus par la consommation des ménages, rentrent dans une problématique forte. Ce paramètre représente 70 % du PIB américain. Compte tenu de la régulation obligatoire du crédit à venir, du doublement du nombre de chômeurs en un an et de l'augmentation du taux d'épargne, ces chiffres ne pourront être que tirés vers le bas dans les mois et les années à venir sauf si leurs exportations leur permettent de combler ce moteur essentiel de croissance. En fonction de ces éléments, le PIB mondial sera obligatoirement affecté mais, il ne faut pas non plus sous-estimer la capacité de rebond des Etats-Unis sur le reste du monde.



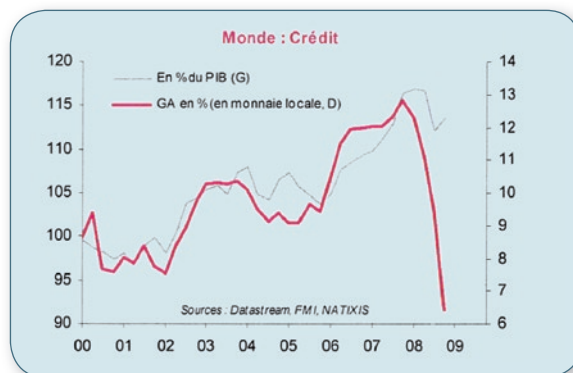
Le crédit, véritable carburant de l'économie, n'a pas redémarré pour les entreprises en Europe. C'est pour cela que la BCE vient de proposer 442 milliards à 1 % sur un an, alors que l'Euribor est à + 1,14 %. 1121 établissements financiers ont répondu favorablement le jour même. La BCE participe au redressement de la marge des banques. Pour autant, la partie n'est pas gagnée car ces dernières utiliseront l'argent à leur convenance : achat d'obligations, diffusion de crédits auprès des entreprises et des particuliers, renflouement de la seconde vague des subprimes ou couvertures de prêts LBO non payés.

Les Etats-Unis sont également touchés par cette nécessité d'emprunter à tout prix. Le pays va éprouver de plus en plus de difficultés pour lever des financements. Un pays comme la Lettonie (pays balte de 3 millions d'habitants) n'a pas réussi à lever 100 millions de dollars de dettes sur le marché : seul 10 % de sa demande a été servie. Pourquoi s'en inquiéter ? Tout simplement parce que d'autres pays européens tanguent (Espagne, Grèce, Portugal) et parce que les Etats-Unis risquent de rencontrer à leur échelle les mêmes difficultés en fin d'année. Les chinois, les japonais et encore moins les pays du Golfe ne comptent souscrire de nouveau « T Bonds ». La FED ne devrait pas pouvoir continuer sa fuite en avant de rachat d'obligations d'Etat et la planche à billets est déjà très sollicitée.

Pour sa part, l'Etat français prend les devants en lançant un emprunt d'Etat. Le risque de ne pas pouvoir se faire financer sera donc plus restreint.

Concernant les marchés financiers, l'été risque d'être dangereux. Les quatre grandes préoccupations concernent :

- Le dollar qui en cas de baisse supplémentaire affectera les exportations, donc l'économie européenne ;
- Le prix du baril dont la courbe commence à fléchir mais les tensions avec l'Iran ou au Nigéria pourraient orienter l'or noir sur un canal haussier ;
- La grippe A pourrait faire chuter le PIB mondial. Le développement du virus est plus important que prévu, selon l'OMS. Les autorités soutiennent qu'il est bénin ; nous le souhaitons vivement mais devons surveiller cet élément important pour la suite des événements ;
- L'évolution des taux comme nous l'avons déjà évoquée précédemment : les difficultés à venir des Etats à se financer devraient faire augmenter les taux d'intérêt à long terme afin d'attirer des investisseurs.



Pour le moment, nous considérons qu'il n'est pas l'heure d'acheter mais on s'en approche. Le plus dur est de se préparer psychologiquement alors que tout paraît noir. Il faudra revenir au moment où les investisseurs particuliers ne voudront plus investir. Les indices repartiront avant la reprise de l'économie réelle comme ils ont baissé un an et demi avant elle (phénomènes classiques d'anticipation). Le rebond du 10 mars au 5 juin 2009 nous a montré à quel point le retour peut être rapide. Nous avons mis en œuvre des moyens supplémentaires afin de développer notre analyse graphique et espérons rentrer sur des points bas attrayants avec des marchés à fort potentiel. Pour sa part, REACTOR 7, la SICAV dont nous avons la commercialisation exclusive en France, privilégie la sécurité. Le fonds progresse sur les 6 premiers mois de + 5,66 % contre un CAC à - 2,45 % et un taux de prise risque 6 fois inférieur à celui du CAC 40. Nous sommes en mesure de vous adresser le reporting hebdomadaire par mail sur simple demande. ■

Diversifiez vos investissements immobiliers



A vendre : appartements vue mer 1 250 € du m²

Vous ne rêvez pas !

C'est bien le prix que nous avons récemment pu obtenir pour un de nos clients investisseur sur Miami, soit 200 000 € environ avec une parité euro/dollar à 1,40.

Le même appartement à Marseille se vendrait aujourd'hui de l'avis des professionnels consultés, plus de 800 000 €.

Un loft de 160 m² habitables avec deux chambres et une vue mer remarquable sur la 71^e rue à Miami : les photos ci-après parlent mieux que de longs discours.

Grâce à la signature d'une convention de commercialisation exclusive avec la société MORGAN STACHS, nous sommes en mesure d'intervenir sur des « Fore Closures » (négociations avant ventes aux enchères).

Nous pensons que le marché immobilier français débute un long mouvement de baisse compte tenu de plusieurs éléments :

- La diminution des nombres de transactions due à la crise
- L'évolution du nombre de chômeurs
- La désertion des investisseurs étrangers
- L'augmentation des taux longs
- L'euro fort...

En conséquence, nous préférons conseiller aux investisseurs de rentrer sur un marché qui a déjà constaté cette baisse. L'immobilier est une composante principale de tout patrimoine et il faut savoir l'acquérir dans les meilleures conditions. Ceux qui ont su réaliser de belles opérations sont ceux qui ont su acheter au bon moment et négocier au mieux. Enfin, le niveau des prestations immobilières et de services aux Etats-Unis est bien plus élevé qu'en France.



Pour ceux qui veulent rester sur le territoire national, nous mettons en avant les **SCPI SCELLIER**

La **loi SCELLIER** permet de déduire **25 % d'un bien neuf sur 9 ans**, à condition de remplir des conditions énergétiques définies par la loi pour un achat limité à 300 000 € en métropole, soit 8 333 € par an d'économie sur le montant de l'impôt à payer, **ou 37 % sur 15 ans**. Les loyers sont soumis à conditions en fonction des zones d'investissement.

Nous vous avons proposé début d'avril d'investir en direct avec les promoteurs puisque les grilles de prix avaient bien baissé depuis le début de la crise. Cette période est révolue car l'engouement en faveur de cette loi a vidé les stocks et les promoteurs ne pratiquent plus de remise importante à ce jour.

SCPI SCELLIER : toujours soucieux de défendre vos intérêts, nous préférons mutualiser ces achats et la gestion locative. Cela permet d'obtenir des réductions conséquentes sur des zones recherchées comme la première couronne parisienne.

Notre partenaire est un des plus gros acteurs de la place. Créé en 1984, il gère 1,3 milliard de biens immobiliers et son capital social n'est détenu que par des investisseurs institutionnels de premier plan. Leur objectif est d'acquérir des logements de 2 – 3 pièces (plus faciles à revendre) dans des résidences à taille humaine. Leur stratégie consiste à acheter la totalité de petits ensembles immobiliers limités à 100 logements.

Ceux qui pensent que la puissance d'un grand groupe représentera mieux leurs intérêts qu'un investisseur individuel doivent se diriger vers ce type de solution.

L'autre avantage de la SCPI SCELLIER réside dans le fait que la déduction fiscale débute l'année de l'investissement et non l'année de livraison comme dans un investissement individuel.