

EDITORIAL



Pour la deuxième année consécutive, **CONSEILS & PATRIMOINES** vient d'être classé parmi les 100 cabinets de Conseil en Gestion de Patrimoine Indépendant qui ont marqué l'année par le journal l'Argus de l'Assurance. Notre rigueur et notre expertise nous permettent de figurer parmi les cabinets référents. Nous nous employons à faire le nécessaire afin d'être toujours reconnu par nos confrères et nos clients. Nous tenons notre revue de presse à votre disposition.

Dans une conjoncture difficile, vous trouverez notre analyse de la situation économique et financière ainsi que nos préconisations. En conséquence, le gouvernement devra faire face à quelques réductions budgétaires. Un certain nombre d'avantages fiscaux sont remis en question comme la loi De Robien et la loi Girardin. La loi TEPA n'est pas encore très utilisée à tort puisqu'elle permet de cumuler beaucoup d'avantages notamment sur l'ISF au 31 décembre 2007. Nous développerons ce point en particulier lors de notre focus. Il est nécessaire d'agir rapidement sur votre fiscalité. ■

Franck Nogues

Fondateur et Directeur de
CONSEILS ET PATRIMOINES

SITUATION DES MARCHÉS

Les Etats-unis victimes des excès du capitalisme ?

Deux éléments primordiaux sont à la base de cette réflexion :

D'une part, la crise de l'immobilier s'est transformée en crise financière. Les banques américaines ont très largement abusé du développement des financements aux particuliers sans prise de garanties personnelles, fort des dernières performances annuelles de l'immobilier. En conséquence, un ménage américain qui aurait emprunté à 100 % un montant de 300 000 \$ pour réaliser l'acquisition de sa résidence principale il y a 2 ans devrait encore le même montant puisque dans la plupart des financements, l'emprunteur ne paie que des intérêts les 2 ou 3 premières années. Par contre, son bien a perdu en moyenne 20 % et ne vaut plus que 240 000 \$. Comme il n'y a pas de caution personnelle, l'investisseur préfère rendre les clés de la maison après avoir déménagé comme nous rendrions les clés d'une voiture de location... Notre mentalité d'européen a du mal à s'imaginer un tel phénomène mais c'est bien ce qui se passe de l'autre coté de l'Atlantique.

Ce qui est plus grave, c'est que les établissements financiers ont titrisé leurs dettes. Cela veut dire qu'ils ont revendu à des établissements de placement en moyenne 5 fois cette créance avec de bonnes cotations contrairement à la qualité de ce papier échangé. C'est donc en bout de course 1 500 000 \$ garantis par une maison de 240 000 \$! À raison de plus de 250 000 remises de clés mensuelles en ce moment, les banques et les rehausseurs de crédits ne pourront pas résister longtemps. Le trou est estimé à 1 000 milliards de \$.

D'autre part, le taux d'épargne des Américains est passé de 12 % en 1982 à un chiffre proche de 0 à ce jour. La part de la consommation des ménages dans le PIB aux US est passée dans le même temps de 62 à 70 %. La part de la consommation US totale représente 19 % du PIB mondial. Il est inéluctable de constater son fléchissement.

développées du globe. C'est ce qui explique la forte chute des marchés asiatiques. Ils représentent une excellente locomotive pour la croissance future de l'économie mondiale. Il convient de surveiller tout particulièrement le Brésil, la Russie et l'Inde. Nous restons réservés sur la Chine qui possède d'importants liens commerciaux avec les Etats-Unis et dont le prix d'achat des actions a été survalorisé. Les entreprises du CAC 40 ont bien compris cet enjeu puisque 70 % de leurs profits sont réalisés hors de la CEE.

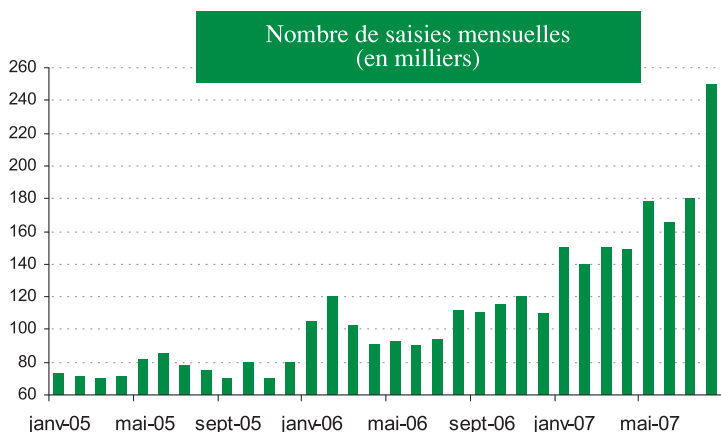
Par ailleurs, la micro économie se porte bien avec des entreprises peu endettées, des cash flow conséquents, des profits importants et des capitaux propres élevés. Les prix d'achats sont très attractifs puisque les grandes entreprises se paient en moyenne 11 fois les bénéfices alors que le prix d'achat moyen sur les dernières années est proche de 15. Toutefois, le contexte évoqué précédemment ne permettra pas une reprise des cours tant qu'une solution ne sera pas apportée aux établissements financiers. Cependant, il ne faudra pas rater la reprise puisqu'elle sera très rapide compte tenu de la sous valorisation de ces actifs.

Nous distinguons 3 hypothèses de sortie de crise :

- les fonds souverains prendront des participations dans les banques en difficulté contre des apports importants en « cash »
- la mise en place d'obligations avec la garantie des Etats concernés. Cela permettrait aux banques de trouver le financement pour couvrir leurs pertes
- un sauvetage type Crédit Lyonnais à la française. Les Etats concernés injecteraient des liquidités sur le dos des contribuables des pays concernés

Je ne peux résister au stade de cette analyse de vous rappeler la définition du capitalisme selon Karl MARX « c'est la capitalisation des profits et la socialisation des pertes »...

La SICAV REACTOR 7 dont nous avons la commercialisation exclusive en France trouve sa vraie place dans ce contexte difficile. Elle est restée investie à 100 % en SICAV monétaire et CAT durant plus de la moitié du trimestre. Au 1^{er} avril, elle est investie à hauteur de 70 % de ces outils monétaires, 15 % de trackers CAC 40 et 15 % de trackers Eurostock 50. Des « Stop Loss » sont également renouvelés chaque semaine afin de sortir en cas de baisse brutale des marchés. Cette réactivité a permis de limiter la baisse à 9,16 % alors que le CAC 40 perdait 16,16 % dans le même délai. Le fonds est classé 6^{ème} sur 321 par Europerformance dans sa catégorie au 28 mars 2008.



Les problèmes liés au financement conduiront les Etats-unis vers une récession économique malgré les baisses très prononcées des taux d'intérêts par la FED.

Les pays émergents n'ont pas encore un marché intérieur suffisamment développé pour atténuer une baisse des exportations vers les US et les autres parties

LE MEILLEUR EFFET DE LEVIER DE DÉFISCALISATION DISPARAÎT

La loi de programme Girardin risque d'être modifiée au détriment de l'immobilier locatif

■ Elle permet jusqu'au 31 décembre 2008 a priori de déduire jusqu'à 54 % du montant de son investissement sur l'impôt à payer. Nous avons mis très longtemps à proposer ces lointaines défiscalisations mais ma présence en Guadeloupe une fois par trimestre depuis 1989 m'a permis de monter sur place les opérations avec des clients promoteurs et agents immobiliers.

La Guadeloupe est le seul DOM qui concentre plus de 80 % des entreprises sur une seule zone industrielle et commerciale. Sa périphérie est donc très recherchée au niveau locatif et le marché des transactions est actif.

A titre d'exemple, nous avons trouvé pour un client un terrain de 1 100 m² sur lequel notre promoteur lui construit une maison de 100 m² + des terrasses extérieures et une piscine pour 365 000 €. Cela lui permettra d'économiser sur le montant de l'impôt à payer 20 064 € par an pendant 5 ans. Nous avons préconisé de financer avec un prêt in fine. Notre client ne paie que les intérêts d'emprunt (1 458 €). Le loyer raisonnablement prévu est de 1 500 €. Le but est de revendre le bien au moins au même prix après 5 ans. Aujourd'hui, la plus value attendue sur un bien que j'ai acheté en 2003 est de l'ordre de 30 % selon 3 des plus grosses agences immobilières de l'île.



La priorité de tout investissement immobilier de qualité consiste à acheter au prix de marché dans un périmètre actif. Les produits de qualité sont rares. Notre équipe reste à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires.

VOUS POUVEZ ENCORE DIMINUER VOTRE ISF 2007 !

La loi n°23 du 21 février 2008 permet de déduire 75 % lors de la souscription au capital des PME

■ La souscription au capital est intégralement éligible à la réduction de l'ISF à hauteur de 75 % de votre investissement, dans la limite du plafond de 50 000 € (investissement de 66 667 €).

Cela peut être réalisé sans condition de détention de parts en direct à condition que le projet sélectionné investisse ces capitaux pour se développer. Ces titres devront être conservés 5 ans et l'exonération d'impôt sur la plus value de cession de parts est acquise au terme de 8 ans. L'investissement lui-même n'est pas compris dans l'assiette de l'ISF. Il peut également être consacré à des structures ayant un caractère opérationnel. De nombreuses possibilités ont éclos ces dernières semaines.

Réduction ISF	par foyer fiscal				
Investissement	10 000 €	20 000 €	30 000 €	50 000 €	66 667 €
Réduction de l'impôt sur la fortune (75%)	7 500 €	15 000 €	22 500 €	37 500 €	50 000 €
Côût net de l'investissement (versement - réduction ISF)	2 500 €	5 000 €	7 500 €	12 500 €	16 667 €

Il est nécessaire de prendre les précautions suivantes :

- privilégier les holdings animatrices, elles participent à la conduite et au contrôle de ces filiales
- choisir des professionnels expérimentés (expert comptable, chefs de grandes entreprises ...)
- favoriser des spécialistes historiques dans ce domaine
- mutualiser le risque
- éviter les Fonds d'Investissement de Proximité (FIP), limités à 50 % et 20 K€

Il s'agit avant tout d'un investissement financier. Il faut réunir toutes les conditions afin de réaliser une plus value sur la cession de ces titres à terme. Nous tenons à votre disposition notre sélection d'opérations.

