

Crise financière et économique : sécurisez et sachez saisir les opportunités

La crise que nous traversons est grave, mais arrêtons de noircir le tableau. La crise va aussi générer un nouveau monde avec de nouvelles références. Elle va engendrer des mutations riches de possibilités et d'opportunités. Rappelons que c'est dans les périodes de crise que sont nées bien des entreprises leaders, que se sont forgées des grandes fortunes.

A lors si, comme nous, vous pensez que la crise peut aussi constituer une véritable chance, donnez-vous les moyens d'en profiter. Notre article vise à vous aider en vous donnant des pistes à suivre. Vous avez du cash et/ou vous pouvez emprunter, alors vous allez pouvoir agir. Préparez-vous à profiter d'occasions financières historiques et à bénéficier d'opportunités immobilières. Et bien sûr, pensez aussi à réduire vos impôts.

Immobilier : Prix revus en baisse et économies d'impôts, jusqu'à quand ?

La crise a le mérite de faire baisser les prix de l'immobilier,



lier, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, en raison de la diminution du nombre des transactions. Ces dernières se raréfient car les banques se font tirer l'oreille pour prêter et la hausse des taux d'intérêt a réduit le nombre de candidats acquéreurs ! La crise a également le mérite de mettre l'accent sur les erreurs à ne pas commettre comme construire trop de logements dans des villes où la demande est faible. Alors que par ailleurs, structurellement, nous allons manquer de logements car la production de logements neufs va être très insuffisante. D'ailleurs, l'Etat, dans son plan de relance, a annoncé la construction et l'acquisition de 100 000 logements sociaux neufs, mesure couplée au doublement du prêt à taux zéro. La conjugaison de ces différents facteurs crée et va créer des opportunités à saisir par ceux qui ont les disponibilités et/ou qui pourront obtenir les prêts nécessaires.

Ainsi, nous avons déjà pu observer des baisses de prix intéressantes sur des résidences neuves, par exemple à Issy-Les-Moulineaux, valeur sûre de la région parisienne ou encore à Montrouge, Suresnes, Sceaux, ou Choisy-le-roi... Ces villes sont très proches de Paris et recèlent de très importantes demandes locatives. Donc des valeurs sûres. Sur la Côte d'Azur à Nice ou encore en Corse à Calvi, les marchés tiennent grâce aux résidences secondaires. Ce sont elles qui participent au maintien de prix élevés. Eh oui, la mer et le soleil continuent heureusement de faire rêver !

Ces résidences peuvent être acquises dans le cadre des lois Robien Recentré ou Borloo Populaire **autorisant d'importantes économies** d'impôts pouvant s'élever à 30, 40 ou 50 000 €, si vous êtes titulaire de revenus fonciers positifs.

Mais attention, le régime Robien/Borloo devrait être remanié prochainement pour un mécanisme défiscalisant beaucoup moins intéressant pour les personnes les plus fiscalisées. En effet, il est envisagé de remplacer la déduction du revenu global par une réduction d'impôt qui serait plafonnée à 30 000 € sur 9 ans.

Vous avez donc intérêt à profiter de prix revus à la baisse et d'importants avantages fiscaux qui risquent de disparaître. De plus, en ces périodes troublées, **l'immobilier bénéficie** de son côté **valeur refuge** (bien tangible), sous réserve bien entendu qu'il soit bien placé. Certains investisseurs déçus par les actions se tournent déjà vers le marché immobilier.

En revanche, il faut plus que jamais être très sélectif : **retenir des régions dynamiques et qui le resteront malgré la crise.** Evitez les régions où l'offre est surabondante ! Optez pour des régions où la demande locative est structurellement forte (région parisienne, Côte d'Azur...). Fuyez les résidences « Robien » ou « Borloo », c'est-à-dire uniquement dédiées à la défiscalisation.

La BCE vient encore de baisser son taux directeur de 0.75 points et elle pourrait encore l'abaisser pour le début de l'année. Alors, seulement, la conséquence devrait être enfin une baisse des taux pratiqués par les banques. Mais pour l'heure, cette baisse des taux se fait encore attendre. En effet, les taux des prêts à long terme, restent supérieurs à 5,25 % ou 5,30 %.

Bourse : Des occasions historiques

La bourse, quant à elle, offre et va offrir de vraies **bonnes affaires** ! Ceux qui n'ont pas de portefeuille boursier peuvent commencer à **investir progressivement en bourse** de préférence lors des séances de forte baisse, en privilégiant les grandes sociétés internationales, bien gérées, ayant une position dominante sur leur marché et capables de générer encore un minimum de croissance et le plus possible de cash.

Pour ceux dont le portefeuille a subi de plein fouet la baisse de la bourse, il convient de ne pas céder à la panique qui est le plus souvent mauvaise conseillère. A ceux-là, nous conseillons de procéder à **une analyse méticuleuse de leur portefeuille** afin de **céder les titres de qualité médiocre** susceptibles de disparaître ou ne permettant pas de profiter d'un rebond. Le cash dégagé leur permettra de **se repositionner** sur les grandes valeurs internationales visées ci-dessus.

A tous, nous conseillons de céder ou d'éviter les sociétés trop endettées, trop cycliques ou encore trop valorisées. Ensuite, il ne vous restera plus qu'à patienter. Vos investissements devront en effet être réalisés dans une optique à long terme (8 à 10 ans). La récupération ou l'enrichissement (selon le cas) se fera d'autant plus vite que vous aurez su vous repositionner sur les valeurs de qualité, les leaders de demain. **N'hésitez pas à faire étudier vos portefeuilles et les SICAV de vos contrats d'assurance-vie.** C'est maintenant qu'il faut **faire le grand nettoyage.** Donnez-vous les moyens de gagner. Partez sur des bases saines !

Voici quelques exemples de valeurs de grande qualité susceptibles d'achats progressifs (sur la base des cours du 3/12/2008) (Fig. 1).

1 Valeurs	Cours le plus haut sur les 5 derniers années	Cours le plus bas sur les 5 derniers années	Cours du jour
AIR LIQUIDE <i>d</i>	95,65€	49,21 €	65,36 €
ALSTOM <i>s</i>	84,12€	6,20 €	42,81 €
PERNOD RICARD <i>d</i>	83,33 €	35,04 €	46,40 €
SAINT GOBAIN <i>s</i>	85,85 €	24,85 €	32,48 €
SUEZ ENVIRONN. <i>d</i>	19,95 €	12 €	13,09 €
VINCI <i>s</i>	62,42€	15,15€	30,82 €
VIVENDI <i>s</i>	33,04€	16,32 €	23,10 €

Protégez et sécurisez votre épargne

A côté des opportunités à saisir en bourse et en immobilier, nous vous recommandons de sécuriser votre épargne. Pour le moyen/long terme, privilégiez le fonds euros des contrats d'assurance-vie, lequel est généralement composé d'emprunts d'état et d'obligations très bien notées. Pour le court terme, optez pour **des livrets super-dopés, avec encore des taux de 6 % (brut)** jusqu'à la fin de l'année, sous certaines conditions, une bonne solution en compte d'attente. **Evitez de placer des sommes trop importantes sur un même compte ou sur un même contrat d'assurance-vie.**

s : plus risqué
d : défensif

Nouvelles émissions obligataires :

Profitez de rendements importants

Les entreprises privées émettent des emprunts à des taux très compétitifs ! Ainsi par exemple, BMW Finance vient d'émettre un emprunt au taux de 8,875 %. Bien sûr, vous pouvez préférer un autre secteur d'activité, moins cyclique, comme EDF, par exemple. Dans cette hypothèse, le taux sera moins élevé et sera de seulement 5,625 %, ou encore Danone dont le taux sera de 6,375 %. Pour ne pas prendre de risque en capital, vous détiendrez vos emprunts jusqu'à leur échéance. Ainsi, dans les exemples cités, l'échéance est en 2013.

Le bon sens : Diversifier vos investissements et vos gestionnaires

Tout d'abord, conservez des liquidités, placées sur des livret A, livret bleu, ou spéciaux pour qu'elles soient correctement rémunérées ; pour autant, vous pourrez opérer des retraits facilement et ainsi pourrez facilement saisir les opportunités s'ils s'en présentent. Diversifiez les secteurs d'investissements : immobilier, assurance-vie, livrets et comptes à terme bancaires, actions, obligations, ...or. Si vous détenez des capitaux importants, ne placez pas la totalité de vos capitaux dans une seule compagnie d'assurance ou dans une seule banque. Nous vous recommandons de diversifier les établissements dépositaires, les gestionnaires, le bon sens ! ◆

AUTEUR

Catherine BEL

Patrimoine Premier

CIF réf.sous n°A043000 par la CIP assoc. agréée par l'AMF

32 av. de Friedland, 75008 Paris

Tél. : 01 45 74 01 05 - Fax : 01.45.74.01.15

Email : catherinebel@patrimoinepremier.com