La lettre de
Média Santé
SUPPLEMENT PATRIMOINE

Hebdomadaire spécialisé de références fiscales, sociales, juridiques et patrimoniales du médecin

N° P886 – 07/10/2011

Une crise pour la rentrée : catastrophe ou opportunité ? (3ème partie)

Les semaines passent et les marchés financiers sont toujours dans un grand stress. Les politiques tardent à prendre des décisions efficaces car douloureuses. Aucun n'ose avouer sa responsabilité dans la situation actuelle. Ce manque de courage inquiète la bourse qui, au grè des rumeurs, chute et remonte, dans de grands mouvements, laissant pantois la plupart des professionnels. Difficile dans une telle situation de prendre les bonnes décisions. Et pourtant, tel un patient arrivant aux urgences dans un état critique, il faut agir vite et bien si l'on veut s'en sortir. Ne rien faire, c'est l'assurance de perdre la partie.

Faut-il placer son argent dans l'immobilier ou dans l'or ?

L'incertitude actuelle des marchés financiers pousse les gens à investir dans des choses qui les rassurent. L'or, par exemple, a toujours été une valeur refuge, même s'il n'existe aucune raison rationnelle pour cela. L'or ne sert à rien ou presque et il ne produit aucun revenu. Ce n'est pas grave, du moment que tout le monde est d'accord pour dire que l'or a de la valeur. C'est comme l'art. Aussi, on peut voir sa valeur monter depuis la crise. Faut-il encore en acheter ? Oui, si vous pensez que la crise va s'aggraver durablement, avec, notamment, des faillites bancaires. Non, si vous pensez que toutes les mauvaises nouvelles sont maintenant plus ou moins connues et que les choses vont s'arranger, lentement, certes. Pour ma part, compte tenu du prix très élevé déjà atteint, le risque de retournement me semble plus important que le risque d'aggravation durable de la crise. Aussi, je préfère me tenir à l'écart de l'or maintenant. Ceux qui en ont déjà peuvent le conserver. Mais ceux qui ont fait de belles plus values doivent les concrétiser. Car il faut acheter quand ce n'est pas cher et revendre après la hausse pour faire des bénéfices.

Pour l'immobilier d'habitation (attention, l'immobilier de bureaux et les murs de boutiques ne fonctionnent pas sur les mêmes cycles), les prix ont également beaucoup montés. Non seulement parce qu'il a servi de valeur de refuge, mais il a bénéficié également de prêts à taux bas et de niches fiscales avantageuses (réduction d'impôts sur le revenu à l'achat et exonération d'impôt sur la plus value à la vente). Ainsi, alors que dans la plupart des autres pays l'immobilier à chuté avec la crise, en France il a flambé. Hors, cette hausse, artificielle, ne correspond pas à la situation économique du pays. Comment le rééquilibrage va-t-il se faire ? Quand ? Difficile de le prédire. Mais les dernières mesures d'économie proposées par le gouvernement vont pénaliser les rentabilités de ceux qui vont investir dans l'immobilier d'habitation. Aussi, même s'il est toujours possible de dénicher une superbe affaire, il est préférable, d'une manière générale, de ne pas investir dans ce secteur pour l'instant. Il sera toujours temps d'y revenir dans quelques années si les conditions de rentabilité s'améliorent.

Concernant l'immobilier professionnel, il n'a pas subi la hausse spectaculaire de l'immobilier d'habitation. De plus, les rendements y sont généralement plus élevés. En contrepartie, il est difficile à acheter à cause de son coût élevé pour un particulier (souvent plusieurs millions d'euros). C'est pour cela qu'il vaut mieux se regrouper au travers de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier). La crise peut affecter également l'immobilier professionnel. Mais comme il n'a pas vraiment servi de valeur de refuge ces derniers temps, il n'y a pas de raison pour qu'il s'effondre demain. Même si tout est possible.

Faut-il se replier sur les fonds euros ?

Jusqu'à présent, quand les marchés financiers flanchaient, les supports en euros de vos contrats d'assurance vie constituaient l'endroit le plus sûr. Ils fournissaient un bon rendement, sûr, garanti, liquide. Or, ces fonds euros sont constitués en très grande partie de dettes d'État (voir mes articles précédents sur le sujet). Compte tenu de la crise actuelle concernant justement les dettes d'État, il me parait sage de reconsidérer ce placement et sa place dans votre patrimoine. Sans vouloir tomber dans le catastrophisme et vous faire agir dans la précipitation, *je vous conseille de dimi-*

La suggestion de Frédéric Segoura
Conseil indépendant en gestion de patrimoine

Ce qu'il faut retenir…

L'or, l'immobilier d'habitation sont au plus haut. Prenez vos bénéfices, allégez-vous. Les fonds euros, que l'on pensait sans risque car investis dans les dettes d'État, nous apprennent que tout est relatif ici bas. Compte tenu de la crise, il est temps de remettre en question la gestion de votre patrimoine. Adaptez-vous, réagissez. Si l'immobilier d'habitation n'est plus rentable, regardez du côté de l'immobilier professionnel. Si les marchés financiers sont au plus bas, profitez-en pour vous positionner en douceur, raisonnablement. Mais ne ratez pas les opportunités quand elles se présentent. C'est dans les crises que l'on fait les meilleures affaires. Bien sûr, nous allons encore subir de fortes fluctuations. Mais vous investissez pour le long terme. Il est donc important de ne pas céder à la panique, d'être rationnel et d'osez saisir les opportunités.

La meilleure arme pour investir dans ces situations reste, de loin, l'investissement progressif. Tous les mois, même avec une petite somme (50 euros par exemple), vous pouvez vous constituer, petit à petit, un patrimoine. 200 euros par mois placés à 5 % donnent 80 k€ en 20 ans. De quoi assurer les études de vos enfants. 500 euros par mois à 5 % pendant 40 ans donnent 700 k€ au moment de la retraite. Pensez-y. C'est simple et efficace. Cet argent n'étant pas bloqué, vous pouvez toujours le récupérer en cas de problème grave. De même, vous pouvez moduler à votre guise vos versements, tant en montant qu'en périodicité. C'est donc une solution souple et efficace que je peux vous aider à mettre en place.

■ *patrimoine@media-sante.com*

Publication hebdomadaire. 50 numéros par an. Edité et imprimé par : Média-Santé SA, 400, Chemin de la Tatte, 74140 Sciez. Directeur de la publication : Pascal Lamperti. Prix de vente au numéro : 5 €. Abonnement annuel : 199 €. Tarif réduit médecins remplaçants : 149 €. N° CPPAP : 0912 I 87099

nuer la part de votre patrimoine financier consacré aux fonds euros. Il n'y a pas de règle générale, chaque cas est particulier. En fonction de votre situation, vous pouvez en conserver 80 à 100 % si vous avez 90 ans ou que vous devez récupérer cet argent le mois prochain. Mais si vous êtes jeune et/ou si vous n'avez pas prévu de l'utiliser avant 5 ans, voire 10 ou 15 ans (retraite, études des enfants, épargne de précaution long terme, succession…), alors vous pouvez diminuer fortement sa proportion. En allant plus loin, il n'est pas du tout idiot de ne pas en détenir. Il existe d'autres solutions de placement qui ont fait leurs preuves depuis de très nombreuses années et qui peuvent vous procurer de meilleurs rendements. Il faut simplement accepter que les risques existent partout y compris sur les fonds euros même s'ils vous paraissent sans risque simplement parce qu'on vous les cache. Aussi, profitez de la crise pour saisir les opportunités qui s'offrent à vous.

■ Où sont les opportunités ?

Le célèbre milliardaire Warren Buffett a investi fin août 5 milliards de dollars dans Bank of America. Sans prédire si se sera une opération rentable, il faut quand même savoir que cet homme est devenu milliardaire en achetant à prix bradé pendant les crises des entreprises qui ont finalement réussi à s'en sortir… et donc à prendre de la valeur. Le principe de base est très simple : quand tout le monde cherche à vendre, les prix baissent. Ce sont les soldes. Ceux qui font de bonnes affaires, ce sont ceux qui achètent à ce moment là et qui ont ensuite la patience d'attendre que les prix remontent. Ceux qui perdent de l'argent, ce sont ceux qui achètent quand les prix sont hauts et qui ne peuvent ensuite que constater la baisse des prix. C'est sur ce principe simple que je vous déconseillais au début de cet article d'acheter de l'or et de l'immobilier d'habitation. Bien sûr, comme il est impossible (sauf chance exceptionnelle) d'acheter au plus bas et de vendre au plus haut, vous aurez toujours l'impression de vous être trompé. Mais le temps vous donnera raison si vous ne cédez pas à la panique et si vous êtes patient.

Aujourd'hui, la bourse française (CAC 40) est légèrement en dessous de 3 000 points. Bien sûr, elle peut encore baisser. Il n'y a aucune limite à la baisse comme à la hausse. Cependant, certaines valeurs sont particulièrement massacrées. Aussi, il me parait intéressant de recommencer à se positionner. A titre d'exemple, en octobre 98, la crise asiatique fait plonger les bourses mondiales et donc le CAC 40 qui clôture le 8 octobre 1998 à 2960 points. Le 4 septembre 2000, le CAC 40 clôture à 6922 points, soit une hausse de 147 % en moins de deux ans et sans compter les dividendes non réinvestis. En mars 2003, suite à l'éclatement de la bulle Internet, les marchés financiers replongent. Le CAC 40 plonge sous les 3000 points en janvier 2003 pour descendre à 2403 points le 12 mars 2003. Il repasse au-dessus des 3000 points dès le 23 avril en séance, soit un mois et demi après seulement. Il clôturera à 6168 points le 1er juin 2007, soit une hausse de 157 % en 4 ans ! Le 9 mars 2009, en pleine panique, le CAC 40 descend à 2465 points en séance. Certains le voient descendre encore jusqu'à 1700 points. Erreur. Il ne descendra pas plus bas. Il refranchira les 3000 points dès le 2 avril 2009, les 4000 points dès le 4 janvier 2010, soit une hausse de plus de 62 % en moins de 10 mois. En 2009, le CAC 40 est resté seulement deux mois sous les 3000 points. En 2003, seulement 3 mois. Il est bien sûr tout à fait possible que le CAC descende demain à 2500 points et qu'il y reste pendant 10 ans. Tout est possible.

Mais depuis 10 ans et trois crises, le CAC 40 n'est jamais resté longtemps sous les 3000 points. Ne rien faire maintenant me parait bien dommage. Bien sûr, certains vous diront que cette crise est pire que la précédente et que l'on ne s'en sortira pas cette fois-ci. Je vous rassure, même si l'heure est grave, je peux vous garantir que l'on disait la même chose lors des crises précédentes.

Il me parait donc important d'oser se positionner dès maintenant. Sans vouloir investir à tort et à travers sans réfléchir, c'est le moment idéal pour mettre en place un investissement progressif mensuel afin de profiter du creux actuel. Et si on s'enfonçait encore dans la crise, comme vous investissez ainsi tous les mois, vous profitez automatiquement des opportunités des marchés. Pour ceux qui ont une grosse somme à investir aujourd'hui, je conseille de la placer sur du fonds euros ou un fonds calme et mettre ensuite un arbitrage programmé mensuel qui basculera automatiquement une petite partie de votre argent sur les fonds que vous aurez choisis. L'investissement se verra ainsi étalé sur plusieurs mois.

Enfin, pour les plus audacieux, vous pouvez prendre nettement position sur les marchés aujourd'hui afin de jouer le rebond. Mais à condition de garder des réserves pour profiter d'un éventuel trou d'air des marchés. En résumé, je conseille d'être opportuniste, mais en gardant une dose de prudence et de sang froid. N'oubliez jamais : « la chance sourit aux audacieux ». Pour l'avenir, il semblerait que notre monde évolue. Auparavant, il y avait de grands cycles économiques et des tendances longues. On s'aperçoit que les cycles sont plus courts, plus brutaux. Il va donc falloir adopter une stratégie plus réactive afin d'investir rapidement dans les creux et sortir plus vite une fois les bénéfices réalisés. Il faut s'adapter et ne plus compter sur une épargne facile et sans souci investie sur les dettes d'État. L'époque des fonds euros est révolue. Soyez réactif.

Frédéric Ségoura – (article rédigé le 11/09/11).■

Faîtes connaître Le Supplément Patrimoine de la Lettre de Média-Santé

Ami lecteur. Notre *Supplément Patrimoine* est largement dupliqué. D'un côté, cela montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Ce n'est pas étonnant car il s'agit d'une publication réellement indépendante dans ce domaine, c'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte.

Et d'un autre côté, la duplication sans autorisation de notre *Supplément Patrimoine*, outre qu'elle est illégale, nous prive des retombées correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de gestion. Notre indépendance et la qualité de ce *Supplément Patrimoine* reposent sur nos seuls lecteurs.

▶ Aussi, plutôt que de transmettre cet article, nous vous encourageons à diffuser *sans limitation* le lien Internet qui permet de télécharger gratuitement tous les *Supplément Patrimoine* :

www.media-sante.com/fiscal/patrimoine.php

Car si la *Lettre de Média-Santé* est exclusivement réservées aux Médecins et ne concerne qu'eux, ses *Suppléments Patrimoine* peuvent intéresser des lecteurs non médecins dans leur démarche patrimoniale.

Voici quelques rappels utiles concernant exclusivement la *Lettre de Média-Santé*, afin d'éviter la surprise d'une citation en justice au titre du Code de la propriété intellectuelle par notre service juridique…

● ***Lecteurs individuels*** : la reproduction de tout ou partie de la *Lettre de Média-Santé* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel. La duplication par mailing-liste est notamment strictement interdite.

● ***Lecteurs institutionnels*** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la *Lettre de Média-Santé* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, sans autorisation expresse de Média-Santé (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle – Ce délit est puni de 3 ans de prison et 300 000 € d'amende. ■