

# Contrarien *matin*

Hors-série



---

## Les incontournables de la Stratégie Patrimoniale de crise et de la fiscalité

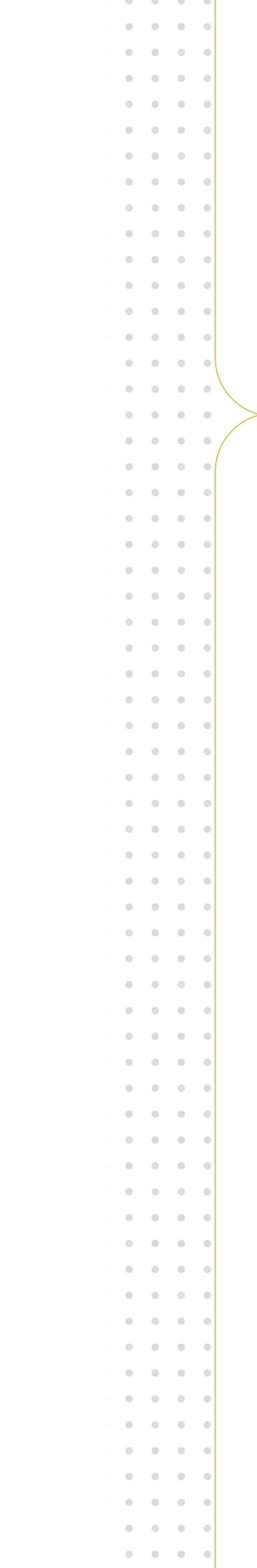
---

CHARLES SANNAT

EN SUPPLEMENT LES FICHES SYNTHÈSES

Offert par **AuCOFFRE.com**

Pour vos placements en or et argent physique



# Les incontournables de la Stratégie Patrimoniale de crise et de la fiscalité

**“ L’État-providence classique se transforme lentement mais sûrement en une société de participation.**

**À tous ceux qui le peuvent, il est demandé de prendre ses responsabilités pour sa propre vie et pour son entourage.”**

*Willem-Alexander des Pays-Bas le 17 Septembre 2013 lors d’une allocution devant le Parlement néerlandais.*

**“ Une solution rapide et sans douleur n’existe pas... ”**

*Jeroen Dijsselbloem Président de l’Eurogroupe La Haye 17 septembre 2013.*

# Sommaire

1	Livret, super livret et comptes rémunérés	6
2	Les contrats d'assurance-vie	8
3	Les actions	11
4	Les obligations	14
5	Les trackers	16
6	Les Sicav monétaires	18
7	Les FCPI	19
8	Les produits d'épargne retraite (Madelin, Perco, PERP etc...)	20
9	Les SCPI	21
10	Les banques françaises alternatives et indépendantes	23
11	Les devises et les monnaies matières première	24
12	Le marché de l'art / Le monde de la collection	26
13	Le diamant	27
14	Métaux précieux : l'or physique / l'or papier, l'argent physique	29
15	Les terres agricoles et forêts	32
16	L'immobilier	33

# Introduction

L'objectif de ce nouveau hors-série du Contrarien Matin est de vous donner dans un seul et unique document un nouvel éclairage sur la stratégie patrimoniale en temps de crise.

J'aborde donc l'intégralité des placements à votre disposition. Pour chaque type de placements, nous expliquons les risques associés dans la plus grande transparence, ainsi que notre avis concernant leur pertinence dans le contexte de crise forte que nous traversons.

J'espère que ce guide vous permettra d'avoir une vision plus claire des choses et qu'il vous aidera à préserver votre patrimoine et à protéger votre famille.

Marqué par l'éducation paysanne que j'ai reçue en héritage familial, j'ai une approche très traditionnelle de la gestion de patrimoine qui, à mon sens, ne doit avoir qu'un seul objectif... la prévoyance !

Quel est le but et l'objectif de votre épargne ? Amasser pour amasser, tel un Arpagon des temps modernes, est d'un intérêt somme toute assez limité.

L'épargne en réalité sert soit à financer des projets à terme (vacances, achat immobilier, études des enfants), soit à vous prémunir des aléas et des risques financiers inhérents à la vie (risque de maladie, d'inactivité, chômage, préparation d'un complément de retraite etc...).

En général, l'épargne et la stratégie patrimoniale sont un savant dosage entre épargne de précaution et épargne de projet. Epargne de court terme et épargne de long terme.

Une approche patrimoniale raisonnable n'est à mon sens pas compatible avec une approche spéculative, quel que soit le miroir aux alouettes que l'on vous propose avec des produits comme les CFD ou encore les multiples « apprenez à trader en 5 minutes et à faire fortune dès le 1er jour » ! Ces produits peuvent être utiles, pertinents, ils peuvent être aussi pour certains d'entre vous, une source de loisirs et de divertissement financier... mais ils ne sont pas des outils patrimoniaux !

Amusez-vous avec ces produits si vous le souhaitez, mais au même titre que vous iriez un samedi soir jouer au casino. Choisissez la somme que vous dépenserez, fixez-vous des limites et partez du principe que ces sommes seront perdues (elles le sont dans 90% des cas par les épargnants).

N'oubliez pas non plus que dans la période que nous traversons et qui est loin d'être achevée, dans un contexte de surendettement des États et de risque de faillite généralisée, votre épargne n'est pas à l'abri. Vous êtes susceptible à tout moment d'être spolié de tout ou partie de vos efforts d'épargne. C'est ce risque qu'il faut prendre avant tout en compte.

Alors que le FMI se propose de taxer 10% de toute l'épargne nette, vous voyez bien que votre préoccupation première doit être de tenir votre patrimoine le plus éloigné possible des griffes de l'État. Le rendement et la fiscalité, sujets importants certes, sont devenus secondaires.

C'est la raison pour laquelle vous devez commencer par vous demander quel est votre objectif patrimonial. Gagner plus ? Protéger votre patrimoine ? Le transmettre ? Réduire vos impôts ? Ce sont les questions types que vous posera n'importe quel gestionnaire de patrimoine. Le problème c'est que cette approche est, à mon sens, totalement dépassée. Avec les taux bas, il n'y a plus de rendement. Avec les risques souverains (risque de faillite des États) il n'y a plus de placements sans risque. Conclusion... vous n'avez plus de placement avec du rendement et sans risque. Pour le « gagner plus », vous repasserez

donc dans quelques années lorsque cette crise économique, bancaire, financière sera terminée pour de bon. Hélas nous n'y sommes pas encore.

Avec les besoins financiers de notre État obèse en termes de dépenses publiques, il y a de moins en moins de niches fiscales dignes d'intérêt. La fiscalité augmente, et je peux vous faire une prédiction grâce à ma boule de cristal spécial contrarien (!), la fiscalité va s'alourdir chaque année... sacré scoop n'est-ce pas ? Mais je pense que vous vous en doutiez. Nous sommes entrés dans une période d'incertitude fiscale et d'augmentation de tous les prélèvements. Alors pour la réduction de vos impôts, vous repasserez dans quelques années lorsque cette crise économique, bancaire, financière sera terminée pour de bon. Hélas nous n'y sommes pas encore !

Vous me direz et la transmission alors ? Effectivement, il reste quelques possibilités (pour le moment) de transmettre en payant pas ou peu d'impôts. Je dis bien pour le moment. Les plafonds d'exonérations pour les donations ont été très fortement abaissés. Ils existent encore. Si vous le souhaitez effectivement, profitez-en pour donner notamment les biens immobiliers à vos enfants en démembrement, ce qui permet de réduire la valeur du bien en dissociant la nue-propriété et l'usufruit. Le mécanisme n'a pas changé, mais les montants autorisés sans frais de succession ont diminué.

Vous l'aurez donc compris. Il ne vous reste que deux leviers possibles. La transmission et la protection de votre patrimoine. C'est la raison pour laquelle ce hors-série sera consacré à la protection de votre patrimoine.

J'espère qu'il vous sera utile et qu'il contribuera à vous éclairer dans cette période historique de bouleversements économiques. J'espère qu'à l'issue de sa lecture votre patrimoine en ressortira plus résilient, moins fragile.

Plus nous serons nombreux à nous prémunir des risques, plus la crise que nous allons devoir affronter sera collectivement moins rude. Se protéger devient un acte citoyen et c'est aussi dans l'intérêt de notre pays.

Comme l'a dit très justement le Roi des Pays-Bas en septembre 2013, « L'État-providence classique se transforme lentement mais sûrement en une société de participation. À tous ceux qui le peuvent, il est demandé de prendre ses responsabilités pour sa propre vie et pour son entourage. »

**Charles SANNAT**

*Rédacteur du Contrarien Matin et Directeur des Etudes Economiques AuCOFFRE.com*

# LIVRET, SUPER LIVRET ET COMPTES RÉMUNÉRÉS



## Définition :

Un livret épargne (ou livret bancaire) est un compte d'épargne ouvert auprès d'une banque pour lequel tous les dépôts d'argent sont rémunérés selon un taux fixé soit par l'État (livret réglementé, comme le livret A, le PEL etc..), soit par la banque elle-même (livret non réglementé).

## Notre analyse :

En cas de déflation (récession), l'adage financier dit que «le cash is king», c'est-à-dire que le cash est roi. Comprenez par-là que, même si les taux sont bas, lorsque déflation il y a, le prix de l'ensemble des actifs chute, plus ou moins vite. Cette baisse générale des prix confère à la monnaie un pouvoir d'achat complémentaire. La monnaie s'apprécie donc.

Prenons l'exemple du marché automobile en 2008-2009. La prime pour acheter une voiture neuve versée par l'État plus des promotions des constructeurs ont permis à des centaines de milliers de gens d'acheter des véhicules neufs à prix bradés. La déflation c'est ce même phénomène pour l'ensemble des actifs.

Dans ce cadre, détenir de l'argent disponible même faiblement rémunéré est le meilleur placement. Disponibles, ces fonds pourront être alloués à nouveau, très rapidement. Le seul risque est celui du risque de contrepartie bancaire à savoir l'éventuelle faillite de votre banque.

Nombreux sont les épargnants qui pensent que les dépôts sont garantis, eh bien c'est vrai... du moins jusque dans la limite de 2 milliards d'euros, qui est la somme disponible dans le Fonds National de Garantie des Dépôts censé intervenir en cas de faillite.

Ce chiffre, de 2 milliards d'euros, est à mettre en perspective avec l'épargne totale des Français supérieure à 3 000 milliards d'euros !!

Pour plus d'informations, consultez les comptes annuels du **Fonds National de Garantie des dépôts, page 24.**

## Risques spécifiques associés à ce placement :

C'est tout simplement un risque de dépôt. Vos fonds sont tributaires de la solidité de la banque dans laquelle il se trouve.

Il reste bien sûr les mécanismes de garantie bancaire. En gros, la raison essentielle pour laquelle une banque ferait faillite aujourd'hui est justement une faillite d'État. Comment un État en faillite pourrait venir aider une banque en faillite à cause de la faillite de ce même État ?

En cas de faillite isolée d'un établissement, on peut penser que l'État viendra le «sauver» si celle-ci est systémique et qu'elle risque de faire tomber d'autres dominos.

Le bon sens veut que vos fonds soient répartis dans plusieurs établissements, sans jamais dépasser les montants garantis (100 000 euros) et en évitant les banques de droits étrangers, ainsi que celles qui sont de petite taille et filialisées (cela permettant éventuellement à la banque propriétaire de couper une branche pourrie).

Dernier exemple en date : en juin 2012, la banque italienne BNI (Banca Network Investimenti) a été déclarée en faillite sans intervention de l'État italien, lui-même en situation financière délicate.

Cette banque de petite taille concerne environ 40 000 familles et n'est pas de taille systémique. Elle ne bénéficie donc d'aucun plan de sauvetage particulier.

## Notre conseil :

**Restez cash, soyez prêt à bondir en cas de problème ou d'excellentes affaires par exemple sur les marchés boursiers. Répartissez vos sommes entre plusieurs banques.**

Évitez les banques en ligne étrangères qui promettent de «faux taux attractifs» pendant 3 ou 6 mois. Il s'agit d'astuces marketing. Ensuite, si le taux est plus élevé, c'est pour une raison simple. Ces banques ont besoin très vite de liquidités pour renforcer leur structure de bilan. Si vous souhaitez participer au renforcement d'une banque en situation délicate... et bien ouvrez-y un compte ! Votre don sera apprécié. Enfin en cas de problème, l'État français interviendrait évidemment pour une grande banque nationale. Tel n'est pas le cas pour les épargnants français d'une banque étrangère.

Sauver les livrets A «des dames Michu» oui. Sauver l'épargne placée des riches à l'étranger ou dans une banque étrangère ne sera pas politiquement «rentable». Injuste peut-être, mais pragmatique et lucide.

GRAPHIQUE ÉVOLUTION TAUX DU LIVRET A depuis Janvier 1974



Source : france-inflation.com



### Définition :

Ce qui communément est appelé « assurance-vie » en France est un double contrat d'assurance décès et d'assurance en cas de vie sur une durée unique.

Ceci permet de présenter un quasi produit d'épargne, doté des avantages fiscaux de l'assurance.

L'assurance-vie permet aussi de faire fructifier des fonds tout en poursuivant un objectif d'épargne à long terme : la retraite, un investissement immobilier, etc. Elle offre aussi d'importants avantages fiscaux en matière de succession bien que ces derniers aient été progressivement réduits.

### Notre analyse :

Deux grands types d'actifs peuvent trouver leur place dans un contrat d'assurance-vie. Les «unités de compte» (des fonds composés d'actions) ou les fonds en euros qui sont essentiellement composés d'obligations d'État.

Si pendant 30 ans l'assurance-vie s'est avérée un excellent placement notamment grâce aux fonds en euros largement sécurisés et présentant de très bonnes performances, depuis 5 ans les choses ont bien changé. Moins d'avantages fiscaux, des rendements en baisse pour les fonds en euros (environ 3% désormais), et un parcours catastrophique pour les fonds actions.

Enfin avec la crise des dettes souveraines, les fonds en euros présentent désormais un risque en capital quoique disent les assureurs. Aucun « stress test » n'a pris en compte le défaut d'un État souverain.

Si le mouvement de décollecte massive s'était poursuivi en 2011 (voir source ci-après), cela aurait rapidement posé des problèmes de liquidités aux compagnies d'assurance-vie. Dans certaines situations extrêmes, un gel de l'épargne peut être envisagé, comme ce fut le cas des fonds de trésoreries composés pour partie d'actifs dits « subprimes » qui furent bloqués en 2007 pendant presque un an.

Heureusement que les Français ne cherchent pas à récupérer tous en même temps leurs fonds. Sinon le système s'effondrerait. Après les «bankrun», c'est-à-dire les courses à la banque pour retirer son argent le premier, une explosion de l'euro ou un krach obligataire pourrait entraîner le premier «assurance-vie run». D'ailleurs, en Grèce comme en Espagne, les épargnants retirent massivement l'argent de leurs comptes bancaires. A Chypre, ils n'en ont pas eu le temps !

Il faut être conscient que l'assurance-vie et ses 1400 milliards d'euros sont un enjeu stratégique pour le financement de l'État et de sa dette.

Enfin, le Président de la FFSA (Fédération Française des Sociétés d'Assurance) a reconnu qu'avec le vieillissement de la population, les retraits sont devenus «structurellement élevés». Ce problème de décollecte structurelle, aussi bien pour financer des compléments de retraite pour nos seniors que pour financer des dépendances, va se poser avec de plus en plus d'acuité dans les années à venir, surtout avec des pensions qui ne devraient pas résister longtemps aux différents plans de rigueur.

Ce sujet de la décollecte structurelle touche également les actions et les FCP, dans l'ensemble du monde «occidental». Le vieillissement de la population n'est pas une exception française. Les seniors américains, qui sont sous le régime des fonds de pension privés et par capitalisation, sont les actionnaires du CAC 40. Que se passera-t-il lorsque l'ensemble de la génération des baby-boomers sera dans une phase de mobilisation et d'utilisation de son épargne ?

## Risques spécifiques associés à ce placement :

Désormais, ce type de placement devient aléatoire aussi bien en termes financiers, que d'insécurité fiscale (malgré le principe de non-rétroactivité de loi).

- Risque de contrepartie, c'est-à-dire de faillite de la compagnie d'assurance-vie à laquelle vous avez confié votre épargne.
- Risque de liquidité des obligations détenues pouvant entraîner un gel d'une durée indéterminée de vos fonds.

Je cite les petits caractères des contrats que peu de souscripteurs et de banquiers lisent d'ailleurs : «En cas de forte variation des marchés financiers, la compagnie d'assurance peut, dans l'intérêt général des Assurés, limiter temporairement et sans préavis les possibilités de sortie du Fonds en Euros». (Clause standard des Conditions Générales de tous les contrats d'assurance-vie et correspondant à un article du Code des assurances). Vous avez bien lu. Ce type de disposition contractuelle se trouve dans la totalité des contrats d'assurance-vie, qui sont toujours à lire très attentivement...

- Risque sur le capital, notamment en cas de détention d'unités de compte, qui ne sont ni plus ni moins que des actions dont la valeur par définition n'est pas garantie.

Ce n'est pas tant un risque en soi (bien qu'il le devienne en période de forte volatilité), en fait il s'agit plus du principe des dates de valeur et de valeurs liquidatives : lorsque vous souhaitez arbitrer un fonds dans le cadre de votre contrat, sachez que les valeurs liquidatives en fonction de chaque compagnie et de chaque fonds sont systématiquement différentes et peuvent avoir fréquemment des délais jusqu'à un mois.

Prenons un exemple : vous détenez un fonds et les marchés baissent rapidement. Vous souhaitez revendre ce fonds actions pour arbitrer vers un support moins sensible (théoriquement) comme le fonds en euros. Nous sommes le 2 du mois N. Vous passez votre ordre d'arbitrage. Manque de chance, ce fonds dispose d'une valeur liquidative de périodicité mensuelle, tous les 1ers de chaque mois. Vous devrez attendre la prochaine date de cotation, à savoir le 1er du mois N+1. Un mois de délai d'attente pour revendre votre fonds... à sa valeur de la prochaine date liquidative. Evidemment vous risquez de constater de fortes pertes si vous êtes dans un contexte de krach boursier.

C'est pourquoi nous conseillons impérativement des contrats vous permettant de gérer des titres vifs, c'est-à-dire des actions en direct. Ils sont très rares... ou demandent des montants très importants, sauf un dont nous vous parlons ci-après.

## Notre conseil :

**Restez à l'écart et rachetez l'ensemble des contrats que vous détenez sauf raisons fiscales particulières.**

Néanmoins, nous aimons le contrat d'assurance-vie Altaprofits sans frais de versement et avec un minimum faible (1000 euros à l'ouverture et un minimum de 3 000 euros pour accéder aux actions en direct). Ce contrat (de la maison SwissLife) nous semble le meilleur. Son avantage par rapport à tous les autres ? Il est le seul de cette catégorie à proposer des titres vifs parmi une sélection de 120 actions françaises que vous détiendrez en direct dans votre contrat.

C'est une excellente manière de détenir des actions que vous choisissez, sans être tributaire des performances de fonds plus ou moins opaques. Je rappelle que les actions sont des titres de propriété, c'est-à-dire des actifs tangibles. Achetées sur des points bas dans des contextes de volatilité, avec une gestion dynamique de votre contrat, c'est la seule solution pertinente qu'il reste aux épargnants pour continuer à bénéficier des avantages notamment successoraux de l'assurance-vie.

Pour plus de renseignements sur les contrats d'assurance-vie, consulter le site **Altaprofits**.

## Focus : le cas des contrats d'assurance-vie nantis garantissant des contrats de prêt «in fine».

De nombreux épargnants se sont vu proposer des opérations patrimoniales consistant en l'achat d'un bien immobilier avec un crédit « in fine » permettant la déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers. Cet emprunt « in fine » (c'est-à-dire remboursable à l'échéance) est garanti par un contrat d'assurance-vie généralement en fonds euros pour 80% au moins nanti au profit de la banque prêteuse.

L'hypothèse la plus problématique qui se pose pour les épargnants concernés est le défaut de paiement d'un ou plusieurs États européens, qui engendrerait une perte importante en capital de leur épargne. Dans ce cas, l'épargne de l'épargnant ne serait plus suffisante pour rembourser le crédit à l'échéance.

Deux possibilités s'offrent à vous si vous êtes dans ce cas. La première consiste, si vous en avez les moyens, à rembourser par anticipation ce crédit et donc à «clôturer» votre contrat d'assurance-vie.

La deuxième approche est plus simple et juridique. Quelques courriers impérativement en recommandé doivent être envoyés à votre banque. Vous devez insister sur le fait que cette opération vous a été conseillée par votre banque (pour pouvoir plaider le défaut de conseil). Demandez dans ce courrier que la banque vous garantisse par écrit qu'en aucun cas votre épargne ne pourrait perdre de sa valeur surtout en cas de faillite d'État. Les banques ne répondent quasiment jamais à la question. Envoyez 10 courriers. Conservez un exemplaire de chacun d'eux. Si un problème devait se poser dans les années à venir, vous pourriez vous prévaloir d'un défaut de conseil et de mauvaise foi de la part de votre banque avec un niveau de chances élevé d'obtenir gain de cause devant les tribunaux.

N'hésitez pas à demander également à votre banque de changer de placement et de passer d'un contrat d'assurance-vie nanti, à un livret d'épargne également nanti. Là aussi en général, les banques vous refuseront ce type d'arbitrage se mettant dans une position juridiquement «implaidable» en cas de problème.

Dans tous les cas, traitez ces dossiers avec le plus grand soin. Si vous avez besoin d'aide, vous pouvez nous contacter pour une assistance personnalisée.

Attention, dans le contexte actuel, aucune garantie valable ne peut être donnée. Il s'agit de diversifier au maximum les risques et de prendre toutes les précautions envisageables en espérant que l'un des parachutes pourra s'ouvrir pour amortir la chute. Jouer sur l'ensemble des volets, y compris celui juridique du défaut de conseil nous semble la meilleure des solutions.

### Décollecte record pour l'assurance-vie en décembre 2011



Source : Fédération Française des Sociétés d'Assurance



### Définition :

Une action est un titre de propriété délivré par une société de capitaux (par exemple une société anonyme ou une société en commandite par actions). Elle confère à son détenteur la propriété d'une partie du capital, avec les droits qui y sont associés (droit de vote et dividendes).

L'important dans cette définition est le terme « titre de propriété ». Une action est un actif tangible que l'on oublie bien souvent de classer dans cette catégorie. On peut détenir des actions, notamment pour le long terme et au nominatif, c'est-à-dire sur les livres de l'entreprise concernée et hors système bancaire.

### Notre analyse :

La classe actions ne brille pas par ses performances depuis maintenant presque 12 ans, malgré le rebond actuel. Celui qui a investi en 2000 sur un CAC à 7 000 points, a en moyenne moins de 50% 12 ans après. Contrairement à une idée reçue, le placement en actions n'est en aucun cas le « meilleur placement sur le long terme ». Pour une simple et bonne raison, c'est que le meilleur placement, n'est pas toujours le même en fonction des contextes et des moments.

On oublie trop souvent que les « performances passées ne préjugent pas des performances à venir ». Les actions montent pour des raisons fondamentales que sont des perspectives de croissance avérées dans des contextes économiques stables et à bonne visibilité. Accessoirement, des phénomènes relativement courts « d'exubérance irrationnelle » (c'est-à-dire de la spéculation pure) concluent certaines phases haussières. Tout le reste n'est que « bruit de fond ».

De 1992 à 1996, le marché des actions n'était pas le « meilleur placement », et il ne faut pas non plus oublier qu'avant non plus, puisque le krach de 1987 avait coûté beaucoup d'argent à nombre de petits épargnants.

De 1996 à 2000, le marché se comporte brillamment pour trois raisons majeures :

- Un monde stable avec de la visibilité (c'est la Pax Americana qui suit la fin de l'URSS). Les anticipations de croissance sont excellentes et les bénéfices des entreprises en hausse car c'est le début de la mondialisation « heureuse ».
- De nouveaux marchés s'ouvrent, les grandes entreprises s'internationalisent et les coûts de production baissent grâce aux délocalisations, les marges explosent, c'est le début de l'ère des « +20% par an ».
- Enfin comme bien souvent pour ces périodes fastes, une innovation de rupture majeure va venir changer le monde économique avec l'avènement des réseaux informatiques et la révolution Internet. « L'Homo Economicus » ne sachant pas être raisonnable, tout cela prendra fin en mars 2000 par un krach monumental qui restera dans l'histoire boursière comme « la bulle Internet ». De 1996 à 2000, les actions étaient le meilleur placement.

De 2000 à 2002, années de krach. Les actions peuvent être aussi le plus mauvais placement. C'est une phase de digestion des excès de la bulle technologique qui prendra fin assez rapidement.

De 2002 à 2007, les actions redeviennent le « meilleur placement », portées essentiellement par le moteur du couple mondialisation/délocalisation, avec une nette augmentation des résultats des entreprises, et une bulle qui se développe cette fois... sur les sociétés financières (banques et assurance).

Depuis 2007, c'est à nouveau le krach. Purge des excès avec un nouveau modèle économique qui se cherche. Aucune visibilité et bulle massive d'endettement à tous les

niveaux. Les actions sont et resteront de façon générale un mauvais placement pour une période relativement longue.

Il ne faut pas non plus occulter la notion de décollecte structurelle de l'épargne liée au vieillissement de la population et sur lequel nous reviendrons plus précisément dans le sujet consacré à l'assurance-vie.

## Risques spécifiques associés à ce placement :

La valeur d'une action n'est JAMAIS garantie. Elle fluctue essentiellement en fonction des perspectives des bénéficiaires et de la croissance de la société concernée. Une action peut valoir 0.

Un risque rarement évoqué est celui du «dépositaire». Les actions détenues ne sont plus sous la forme de titre papier détenus chez soi, et dit «au porteur». Les actions, dématérialisées, sont conservées par des intermédiaires. Il s'agit le plus souvent de banques. Le droit français est précis sur ce sujet. La banque «conserve» l'action qui est la propriété du client. La banque n'est donc qu'un dépositaire. Dans ce cadre, en cas de faillite de l'intermédiaire, en théorie, le client récupère ses actions auprès de l'administrateur judiciaire nommé dans le cadre de la liquidation... au bout d'un temps indéterminé (plusieurs mois) pendant lesquels les actions concernées ne pourront plus être négociables sur le marché.

## Notre conseil :

De façon générale, pour les patrimoines financiers inférieurs à 200 000 euros et pour les profils prudents, mieux vaut se tenir à l'écart des marchés boursiers. Comme nous avons pu le voir, les actions ne sont pas forcément le meilleur placement, même sur 20 ou 30 ans.

Pour les plus fortunés ou les plus entreprenants des épargnants, la mutation en cours offre en réalité de belles perspectives de plus-values, encore faut-il cerner les secteurs qui rebondiront demain, ou qui bondiront tout court puisqu'ils seront nouveaux.

### Je suis optimiste sur les secteurs suivants :

- 
- Les substituts naturels à la pétrochimie (exemple société Metabolic Explorer)
  - Les sociétés répondant au besoin numéro un de l'humanité «se nourrir» (exemple la société AgroGénération).
  - Les sociétés ayant prouvé la solidité de leur business-model et leur résilience dans les pires heures de l'histoire (exemple Air liquide).
  - L'ultime bulle boursière, qui portera sur les valeurs de la dernière révolution industrielle, la robotique.

### Je suis négatif et je me tiens à l'écart des secteurs suivants :

- 
- Grande distribution et consommation de masse.
  - Automobile tant que la révolution des véhicules électriques ne sera pas avérée.
  - Les sociétés financières (banques et assurances).
  - Attention aux cycliques, la récession amorcée en 2012 aura un impact négatif sur les matières premières.

Concernant notre objectif, compte tenu des développements de la crise économique et financière en cours, nous estimons pour parler de l'indice le plus proche de nous que le CAC 40 atteindra un point bas de 1 800 points, sans exclure un retour sur le niveau des 1 500 points. C'est sur ces niveaux-là qu'il faudra se repositionner massivement sur les marchés et sur les très belles valeurs déjà évoquées. En clair, attendez le prochain grand krach.

Nous vous conseillons d'être détenteur de vos actions en direct (au moins vous savez ce que vous achetez). En effet, la plupart des grands fonds communs de placement vendus par les établissements financiers ont des performances opaques. Les dividendes vous échappent souvent alors qu'en moyenne sur le CAC 40, ils représentaient 4,5% en 2011 et 2012.

De plus, à titre d'information, certains fonds comme la gamme «Profiléa» chez BNP Paribas (et c'est pareil pour les autres), peut contenir jusqu'à plus de 2 000 titres différents ! Comment voulez-vous qu'un gérant puisse efficacement suivre 2 000 actions quotidiennement ? C'est illusoire.

Le PEA (Plan d'Épargne en Actions) et l'assurance-vie sont les deux meilleures enveloppes fiscales pour loger vos actions. Si vous n'en avez pas, prenez date en procédant à l'ouverture de ce type de placement. En général, l'ouverture des PEA est gratuite et sans mise de fonds initiale. Ce n'est que rarement le cas pour les contrats d'assurance-vie. Le placement assurance-vie fait l'objet d'un point (ci-après), où nous entrons plus dans les détails.

Enfin, sachez que l'une des meilleures méthodes pour se constituer un portefeuille, en maîtrisant au mieux les risques, est de rentrer en plusieurs fois sur un titre, en lissant et en moyennant son cours d'achat. Idéalement il convient de se constituer des lignes consécutives en réalisant deux achats par an et par action, d'un montant identique en fonction de votre capital et de votre capacité d'épargne.

Il existe de très nombreux sites de bourse par internet vous permettant aussi bien de vous former que de vous documenter sur les actions convoitées.

Plus d'information, vous pouvez consulter le site [boursorama.com](http://boursorama.com), l'un des sites de référence.

Sur le site [bilansgratuits.fr](http://bilansgratuits.fr) édité par [lesechos.fr](http://lesechos.fr), vous pourrez avoir accès à l'ensemble des bilans des entreprises afin de pouvoir étudier chaque dossier.

Ci-dessous nous reproduisons le graphique montrant l'évolution de l'indice CAC 40 depuis 20 ans, de 1992 à 2012.



Source: [boursorama.com](http://boursorama.com)



### Définition :

Une obligation est une valeur mobilière constituant un titre de créance représentatif d'un emprunt. En tant que telle, l'obligation est cessible et peut donc faire l'objet d'une cotation sur une Bourse ou un marché secondaire.

Il existe deux grands types d'obligations. Les obligations d'État, émises par des pays et les obligations dites «corporate» émises par les entreprises.

La maturité est le terme utilisé pour désigner l'échéance ou le terme de remboursement d'une obligation. Une obligation étant un prêt, plus la maturité, c'est-à-dire la durée sur laquelle il est octroyé, est longue, plus les incertitudes, donc le degré de risque, sont élevées.

Pour suivre la valeur de vos obligations en direct, l'un des sites les plus performants est **Fortuneo** qui propose quotidiennement la cotation de l'ensemble des obligations semi-publiques et « corporate ».

### Notre analyse :

Concernant les obligations d'État, il y a trois grands types d'économies. Les économies des pays émergents sont rongées par une inflation importante. Des obligations à long terme de ces pays ne sont donc pas un placement qui aura des performances nettes stupéfiantes. Les pays de la zone euro risquent à tout moment le défaut de paiement. Enfin les pays comme les USA, le Japon, ou le Royaume-Uni, pratiquent une «monétisation» trop importante pour ne pas voir la valeur de leur monnaie s'éroder à moyen terme.

Concernant les obligations d'entreprises (corporate), elles peuvent souvent sembler bien tentantes, surtout lorsqu'elles sont éventuellement convertibles en actions.

### Risques spécifiques associés à ce placement :

Le risque principal est celui de non remboursement de l'emprunt par l'État ou l'entreprise concernée. Or, nous risquons d'entrer dans une phase de défauts de paiements généralisés.

Sachez également qu'une obligation voit sa valeur fluctuer sur le marché. Si les taux remontent, les obligations offrant une faible rémunération s'effondrent. C'est ce que l'on appelle un krach obligataire. Les taux sont historiquement bas. Investir aujourd'hui sur une durée de 20 ou 30 ans sur une obligation rapportant 2.5% par an, c'est se condamner à une probabilité de forte décote avant l'échéance.

Enfin, le dernier risque est celui de «liquidité». Pour récupérer ses fonds, l'épargnant doit revendre son obligation sur le marché secondaire. Il peut, dans certaines conditions déplorables de marché, ne tout simplement pas trouver preneur. En l'occurrence c'est rarement le particulier qui revend ses obligations en direct, mais le plus souvent la compagnie d'assurance-vie ou le FCP dans lequel l'épargnant a investi. Dans ces cas d'absence de liquidités, les fonds sont gelés jusqu'à nouvel ordre, comme cela a été le cas en 2007 et 2008 sur les fonds des banques contenant des «subprimes» américaines. Dès lors, votre épargne devient tout simplement indisponible.

## Notre conseil :

### Restez à l'écart de la classe obligataire.

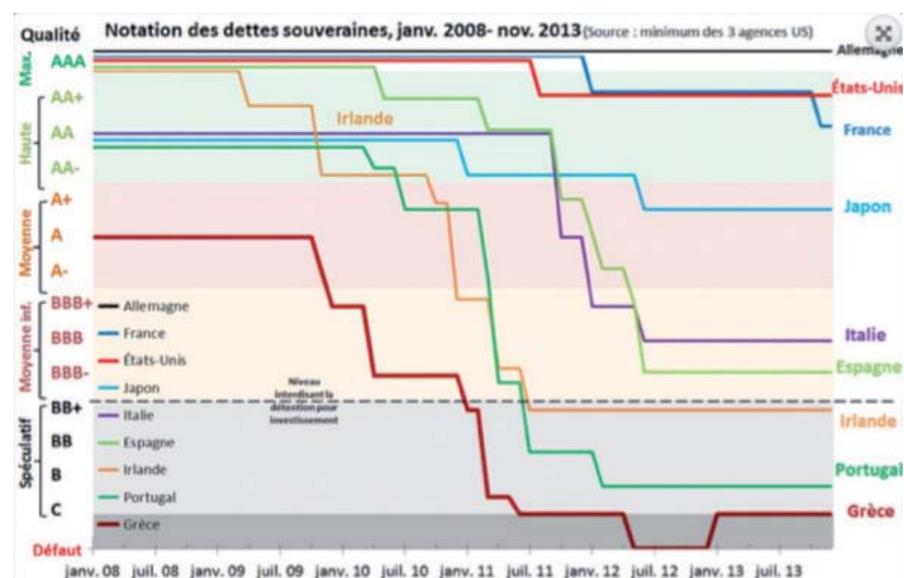
Des obligations « corporate » à maturité très courte peuvent être envisagées, mais en direct (sur une durée maximum de 12 mois).

Se méfier des fonds obligataires dont la gestion est toujours opaque et lointaine, et qui sont rarement avec des maturités à moins d'un an.

Pour plus de renseignements, vous pouvez consulter le site internet gratuit [financedi.fr](http://financedi.fr), d'excellente qualité et qui possède deux rubriques sur les obligations « corporate » en général et sur les obligations convertibles en particulier.

Nous accordons une mention de défiance spéciale aux obligations d'État et du secteur bancaire et financier dont nous vous recommandons, même sur une très courte durée, de vous tenir à l'écart.

### Notations des Etats par les agences



Source : lescrisis.fr



### Définition :

Les trackers sont des outils qui permettent de reproduire à l'identique les indices boursiers, le comportement d'une matière première (pétrole, or, blé, riz, etc.), ou d'une action, à la hausse comme à la baisse avec ou sans effet de levier, couvert ou non contre le risque de change. C'est notamment le cas des produits Lyxor.

### Notre analyse :

Les trackers peuvent être particulièrement utiles, notamment lorsqu'on les utilise comme outils de couverture. Ils permettent également aux particuliers épargnants que nous sommes de se positionner sur des valeurs auxquelles nous ne pouvons pas avoir accès autrement.

Pour prendre un raisonnement par l'absurde, aucun d'entre nous ne va s'offrir un pétrolier rempli de brut ou encore stocker des barils de pétrole dans sa salle de bain.

Logiquement, les trackers vous permettent de vous positionner sur des actifs auxquels vous n'auriez pas accès autrement.

Les trackers sont d'excellents outils pour protéger par exemple votre PEA, dans un contexte baissier ou de forte volatilité. Vous pourriez utiliser :

- le tracker FR0010592014 (LVC), qui permet de jouer la hausse du CAC avec un effet de levier proche de 2.
- ou le tracker FR0010411884 (BX4), qui permet de jouer la baisse du CAC avec un effet de levier proche de 2.

Ces deux produits sont éligibles au PEA. Ils permettent aussi bien de couvrir un portefeuille en cas de baisse que de spéculer à court terme sur des mouvements haussiers ou baissiers.

### Risques spécifiques associés à ce placement :

Attention, avec les trackers, vous êtes clairement soumis au risque de contrepartie vis-à-vis de l'émetteur du produit. Il s'agit de produits financiers synthétiques, c'est-à-dire créés le plus souvent par une banque. En cas de faillite de l'établissement financier ou de difficultés très importantes, votre tracker sera sans doute désactivé ou annulé.

Attention aussi aux frais cachés, inhérents à ce type de placement.

Enfin, même risque que pour la classe actions dont la valeur n'est jamais garantie et dont les fluctuations seront d'autant plus importantes que l'effet de levier sera élevé.

## Notre conseil :

**Comme il s'agit de produits dérivés, ils sont susceptibles d'exploser en vol comme leur émetteur, et particulièrement les produits à effets de levier qui sont synthétiques. Il vaut donc mieux se tenir à l'écart.**

Compte tenu des frais «cachés» inhérents à ce type de placement, vous n'avez pas intérêt à les détenir sur le long terme. Cela s'appelle la «dérive». Pour mieux comprendre ce phénomène, faites un test simple. Prenez la courbe du CAC 40. Choisissez deux dates éloignées d'un an au moins, où le CAC se trouve au même niveau (imaginons 3 500 points). Puis comparez ce que vaut votre tracker sur indice à ces deux dates-là. Vous verrez que sa valeur la plus ancienne est bien plus haute que celle d'un an après, alors que le sous-jacent (le CAC 40) est au même cours. Dans l'absolu, la valeur du tracker devrait être identique, ou presque. La différence est égale aux frais cachés de la banque.

Néanmoins, en fonction de votre profil d'épargnant, les trackers peuvent avoir une réelle pertinence (prendre une position sur le cours du blé, du maïs, etc.).



### Définition :

Les SICAV monétaires collectent l'épargne. Cette épargne est prêtée sur du très court terme à des entreprises qui ont besoin de refinancement sur quelques jours. Les sociétés concernées sont avant tout des banques et des compagnies d'assurance.

Ne pas oublier qu'une SICAV monétaire est en réalité une SICAV obligataire de très, très, très court terme. **Cela répond aux mécanismes du crédit.** Si l'emprunteur ne rembourse pas la SICAV, vous n'avez plus d'argent !

### Notre analyse :

Le rendement des SICAV monétaires est actuellement inférieur à 1% par an, grand maximum. Et il existe un risque de perte en capital ou de gel de ces fonds en cas de faillite d'une grande banque par exemple.

Dans un tel contexte, et par rapport aux rendements versés particulièrement faibles, le placement en SICAV monétaires ne présente strictement aucun intérêt financier et encore moins patrimonial.

### Risques spécifiques associés à ce placement :

Une SICAV monétaire est présentée comme étant un placement sans risque. Si le risque y est plus faible, il est néanmoins présent et dans le contexte actuel peut se matérialiser à n'importe quel moment.

Les SICAV monétaires ont à notre sens une appellation erronée. Elles devraient être appelées SICAV Obligataires Très Court Terme, car le fonctionnement intrinsèque est bien celui d'un mécanisme de prêt avec le risque de contrepartie inhérent.

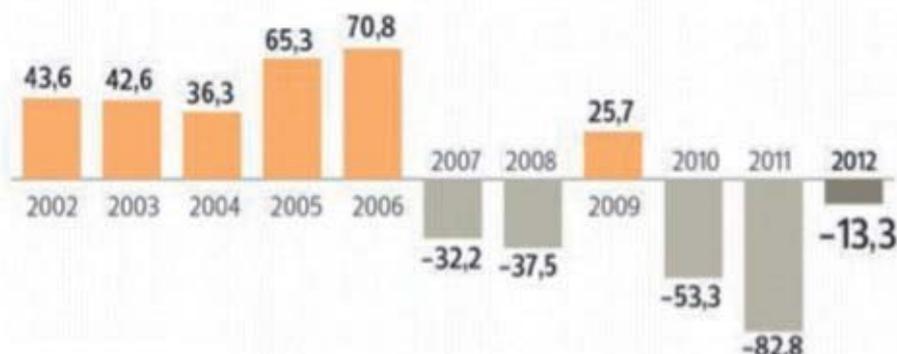
Les risques sont donc ceux d'un rendement négatif d'une part, et d'une perte en capital en cas de faillite d'un ou de plusieurs créanciers de votre SICAV.

### Notre conseil :

**Restez à l'écart tant que la crise n'est pas finie.**

#### La collecte des SICAV

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS NETTES DES FONDS FRANÇAIS, en milliards d'euros



Source : Europerformance



### Définition :

Un fonds commun de placement dans l'innovation (abrégié en FCPI) est un organisme de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) de droit français agréé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), permettant à des particuliers d'investir dans le capital-investissement : 60 % de l'actif collecté (minimum réglementaire) doit être investi dans des petites et moyennes entreprises (PME) à caractère innovant et non cotées. Les PME cotées sur Alternext ou au Marché libre sont assimilées à du « non coté » dans la gestion des FCPI. Le pourcentage investi dans des PME cotées en Bourse (hors Alternext et Marché libre) est limité à 20 % de l'actif du fonds. Les 40 % restant de l'actif collecté sont confiés à une société délégitaire qui les place en Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV) sécurisées. C'est le rendement régulier de ce type de placement qui assure l'essentiel de la performance de la formule.

### Notre analyse :

Il est très difficile de prévoir avec certitude les « pépites » technologiques qui se transformeront en futur Google ou Facebook dont l'introduction en Bourse complètement ratée illustre bien la difficulté du secteur des nouvelles technologies. Au-delà, les gestionnaires de fonds sont fondamentalement des financiers et pas ou peu des ingénieurs. Les performances de ces fonds sont régulièrement décevantes.

### Risques spécifiques associés à ce placement :

Ces fonds sont risqués par nature (investissement au capital d'entreprises), mais peuvent permettre d'obtenir des rendements très intéressants à long terme. À noter que les premiers millésimes (1997-1999) sont pour la plupart très en deçà du capital investi, notamment en raison de l'éclatement de la bulle Internet, et ses effets sur les jeunes pousses (startups) où beaucoup de ces fonds étaient investis.

Le risque de liquidité, le risque fiscal et le risque de perte en capital font que ces investissements sont fortement aléatoires et ne constituent pas un élément central dans une gestion patrimoniale saine et sécuritaire.

### Notre conseil :

#### **Restez à l'écart.**

Les avantages fiscaux ne nous semblent pas suffisants pour prendre le risque d'une perte en capital importante sur des durées de placement longues. Vous pouvez acheter directement certains dossiers que vous jugez porteurs d'opportunités futures. Soyez directement actionnaire des pépites dans lesquelles vous croyez et n'oubliez pas, toujours, de n'y investir que l'argent dont vous n'avez pas besoin.

Lire aussi le [dossier sur le FCPI sur l'express.fr](#)

## LES PRODUITS D'ÉPARGNE RETRAITE (MADELIN, PERCO, PERP ETC...)



### Définition :

Le point commun entre tous ces contrats est que leurs souscripteurs bénéficient d'avantages afin de les inciter à placer une part de leur épargne sur le très long terme. A la sortie, c'est-à-dire lors de la «liquidation» de la retraite, l'épargnant recevra une rente qui lui servira de complément de retraite

### Notre analyse :

Ces placements connaissent relativement peu de succès, hormis le plan retraite dit Madelin, réservé aux entrepreneurs et professions libérales qui peuvent déduire dans la limite d'un plafond annuel fixé par l'administration, l'ensemble des versements effectués de leurs revenus imposables. Votre épargne est placée à «fonds perdus» et vous ne la sortirez en rente que dans quelques décennies.

Ces produits peuvent présenter un intérêt pour les banquiers, pas forcément pour les épargnants. Ils présentent les mêmes risques que les contrats d'assurance-vie fonds en euros, remplis d'obligations d'État en mauvaise forme financière.

### Risques spécifiques associés à ce placement :

Risque lié à la durée du placement dont l'horizon est de plusieurs décennies alors que le contexte économique atteint de tels niveaux d'incertitudes que l'on ne sait même pas si notre système économique existera encore dans deux ans.

Risque obligataire : l'essentiel des fonds placés sur les supports proposés contenant une très forte dose de «bonnes» obligations d'États en état de décomposition financière avancée...

### Notre conseil :

#### **Restez à l'écart de ces produits.**

Rien ne vous garantit que ces fonds donneront lieu à une rente convenable dans 30 ans, compte tenu des risques d'insolvabilité des États. Ce n'est pas le moment d'investir dans des produits financiers sur un horizon de 30 ans, alors que nous n'avons pas de visibilité.

Enfin, la sortie sous forme de rente vous supprime tout accès à votre capital. Par exemple, si vous disposiez vous-même de ce capital, placé dans votre banque, vous pourriez l'utiliser pour acheter quelques pièces d'or si la situation économique se dégradait. Ces mêmes fonds placés dans une épargne retraite vous sont tout simplement inaccessibles et pour toujours.



## Définition :

**Une société civile de placement immobilier (SCPI)** est, en France, une structure d'investissement de placement collectif.

L'objet d'une société civile de placement immobilier est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier. Elle collecte de l'argent dans le public et redistribue les loyers et/ou les avantages fiscaux à ses porteurs de parts, les «associés».

### SCPI à capital fixe

Pour atteindre le capital plafond qui a été fixé par ses statuts, la SCPI va ouvrir successivement des augmentations de capital d'un volume et d'une durée que fixera la société de gestion. Son capital va progresser par à-coups et, entre deux augmentations de capital ou lorsque le plafond sera atteint, le capital demeurera fixe. Ainsi, si un associé veut se retirer, il lui faudra trouver un acheteur (ou plusieurs) qui reprenne(nt) ses parts de façon à ce que le capital ne change pas.

### SCPI à capital variable

A tout moment, la SCPI peut émettre des parts nouvelles ou racheter des parts pour permettre à un associé de sortir. Des limites existent sur la variation de son capital : une limite haute, le capital plafond, et une limite basse multicritères. Quand un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et elle émet de nouvelles parts pour les personnes qui, dans le même temps, souscrivent.

### SCPI de rendement

L'objectif de la SCPI de rendement est de distribuer régulièrement des revenus aux associés (en règle générale la distribution est trimestrielle).

Le patrimoine immobilier de ce type de SCPI est constitué généralement de bureaux, entrepôts ou locaux d'activités et de locaux commerciaux. Ces locaux sont loués à des entreprises, des administrations ou à des commerçants.

La durée de vie d'une SCPI de rendement est généralement supérieure à 50 ans.

Il existe 82 SCPI de rendement. A titre indicatif, en 2010, le revenu moyen a été de 5,63 % et la revalorisation des parts de 5,52 % soit une performance globale de 11,15 %.

Les SCPI de rendement les plus connues sont : Selectinvest, Epargne Foncière, Immorente, Pierre Plus, Novapierre, Efimmo, Actipierre Europe, PFO2.

## Notre analyse :

Les perspectives du marché immobilier ne sont pas bonnes (voir notre analyse dans la partie dédiée aux placements immobiliers). De nouvelles normes arrivent à grands pas, les bâtiments existants vont nécessiter des travaux de remise aux normes très importants qui viendront grever les rendements pour de nombreuses années avec sans doute un tassement plus ou moins marqué du prix des actifs.

## Risques spécifiques associés à ce placement :

Si les avantages sont évidents avec la répartition des risques sur plusieurs biens et la tranquillité de gestion puisque vous ne vous occupez de rien, les risques sont aussi clairement identifiés.

Risque de baisse de valeur lors d'un cycle immobilier baissier qui sera sans doute aussi long que l'a été le cycle haussier de 15 ans que nous venons de connaître.

Risque de liquidité, lorsque le nombre d'investisseurs souhaitant sortir sera supérieur aux nouveaux entrants, ce qui sera vraisemblablement le cas dans les prochaines années.

Vous risquez fort de vous trouver avec un placement sur lequel vous pourriez être bloqué pour une durée indéterminée.

Enfin, attention, le marché secondaire et de la revente des parts est directement géré par la SCPI. Même en période faste ce sont des marchés peu liquides, éclatés, et relativement opaques.

### Notre conseil :

**Restez à l'écart de ce secteur. La pierre papier reste avant tout de la pierre. Elle expose à un problème de liquidité quand tout le monde voudra fuir !**

Néanmoins, si nous devons choisir une SCPI (sous la contrainte et la menace d'un preneur d'otage par exemple), nous aimons bien **Immorente** qui est très bien gérée et qui présente une liquidité correcte et un rendement d'une grande régularité.

Voir aussi **[les tendances du marché immobilier en 2014 sur foncia.fr](http://foncia.fr)**

# LES BANQUES FRANÇAISES ALTERNATIVES ET INDÉPENDANTES



## Définition :

Il existe encore quelques banques françaises indépendantes et dont la structure juridique est celle de la commandite.

Statut du commandités : responsabilité indéfinie et solidaire. Cette responsabilité des commandités constitue un élément de crédit tant auprès des tiers que des commanditaires, qui seront certainement plus enclins à apporter des capitaux à la société. En contrepartie, elle renforce le pouvoir des gérants commandités. Un gérant commandité est, en raison de la responsabilité qu'il encourt, un «véritable chef d'entreprise». Une banque étant en société par commandite, cela signifie que les actionnaires de la banque sont indéfiniment responsables des pertes. Cela donne une garantie supplémentaire de bonne gestion.

Les commanditaires eux (équivalent des actionnaires), ont une responsabilité limitée au montant de leurs apports.

## Notre analyse :

Par les temps qui courent, et avec l'adoption des dernières directives européennes concernant le règlement des faillites bancaires, nous attirons votre attention sur le fait qu'il est indispensable de débancariser au maximum votre patrimoine financier et pour la partie que vous conserverez en banque, de diversifier au maximum vos partenaires bancaires pour ne pas dépasser la limite de 100 000 euros par compte. La législation européenne stipule clairement que tout ce qui dépassera 100 000 euros pourra être prélevé d'office pour éviter la faillite de l'établissement bancaire.

## Risques spécifiques associés à ce placement :

Le risque bancaire reste un risque bancaire. En cas de défaut total et complet du système bancaire, il est peu probable qu'un établissement ne soit pas touché.

Les banques se prêtent et se refinancent entre elles. Lorsque le système vacille et si les autorités politiques et économiques n'interviennent pas, alors il n'existe AUCUNE banque totalement sécurisée.

## Notre conseil :

S'il ne devait en rester que deux de droit français, ce serait d'une part la banque Delubac, dont le statut de commandite est très rassurant, les actionnaires et propriétaires de cette banque étant responsables sur leur patrimoine personnel (cela motive une gestion saine).

Ou la banque Wormser Frères, banque parisienne ne disposant pas de réseau d'agences bancaires. C'est une banque également alternative au système actuel mais qui hélas demande un ticket d'entrée moyen de 200 000 euros.

Nous conseillons d'ailleurs la banque Wormser à tous ceux qui sont fortunés et susceptibles d'apporter cette somme, car le service y est à la hauteur de ce que l'on peut attendre d'une banque privée de droit français de très haut de gamme.

Ouvrez un compte bancaire alternatif dans un établissement de ce type. Nous recommandons la banque **Delubac**. Nous vous invitons néanmoins là encore à ne pas mettre tous vos œufs dans le même panier, vous l'aurez compris. Cette banque affirme être l'une des seules au monde ou presque à être capables de rembourser l'intégralité de ses clients.

Lire aussi : L'accord conclu sur la directive «renflouement interne des banques» (Directive Européenne Bail in bancaire) sur le site du **Parlement Européen**.

# LES DEVISES ET LES MONNAIES MATIÈRE PREMIÈRE



## Définition :

Une devise, c'est la monnaie d'un pays ! On distingue les devises courantes de ce que l'on appelle les « monnaies matière première ». En réalité, une monnaie matière première n'est rien d'autre que la devise d'un pays possédant des ressources naturelles importantes, ce qui permet par nature d'avoir une demande systématique de cette devise liée aux exportations de ressources naturelles de ce pays.

Il est à noter que les ressources naturelles concernées sont avant tout le pétrole et le gaz. Ils doivent représenter une part très significative du PIB du pays concerné. A titre d'information, la livre sterling, la monnaie du Royaume-Uni qui exploite quelques plateformes pétrolières et gazières en mer du nord, n'est pas considérée comme une monnaie matière première, parce que cette exploitation est non significative dans le PIB du pays.

## Notre analyse :

Une monnaie reste une monnaie et sa valeur est intrinsèquement liée à la politique monétaire menée. Moins j'imprime de billets, plus ma monnaie est rare, plus elle vaut cher, et inversement, plus j'imprime de billets, moins ma monnaie est rare et moins elle est chère.

Il existe de meilleures monnaies, ou de moins mauvaises monnaies, que d'autres. Nos monnaies préférées sont les suivantes :

- la couronne norvégienne : très faible quantité de monnaie en circulation, la Norvège étant un petit pays et elle est assise sur des ressources énergétiques très importantes. C'est la monnaie matière première par excellence.
- Le dollar canadien : pour les mêmes raisons !
- Le dollar australien : pour les mêmes raisons aussi.

### Les grandes monnaies

- Le franc suisse est l'une de nos monnaies préférées, mais pour des raisons très différentes : la Suisse stocke depuis des décennies des fortunes du monde entier, ce qui crée une demande naturelle forte pour cette monnaie qui reste l'une des principales monnaies mondiales. L'économie suisse se porte bien et les dettes y sont faibles.
- Le dollar américain : quoi qu'on en dise, et malgré la baisse de valeur du dollar liée à une impression monétaire importante et régulière, il reste la monnaie de référence du commerce international et des échanges économiques. Il est surnommé le « Roi dollar » (même si le roi est nu) et il sert incontestablement de valeur refuge dès que des soubresauts géopolitiques agitent la planète. Nous ne sommes pas fondamentalement acheteurs de dollars.
- L'euro est la monnaie de la première économie mondiale lorsque l'on additionne l'ensemble des PIB des pays composant la zone euro. Nous ne sommes pas fondamentalement acheteurs d'euros, malgré le poids de l'Union européenne, car par définition, une monnaie unique appliquée à des économies hétérogènes comporte des risques intrinsèques d'explosion.
- Le yuan est la monnaie chinoise et donc la monnaie du probable futur leader économique mondial. Le yuan n'est pour le moment pas négociable librement (contrôle des changes). Néanmoins, nous sommes évidemment acheteurs de yuan parce qu'il pourrait devenir convertible en or ou parce que le potentiel de développement chinois le justifie.

## Risques spécifiques associés à ce placement :

Risque de change pour toutes les monnaies ! Si la monnaie que vous avez achetée baisse, vous vous retrouverez moins riche d'autant. Inversement, si elle monte, vous serez plus riche.

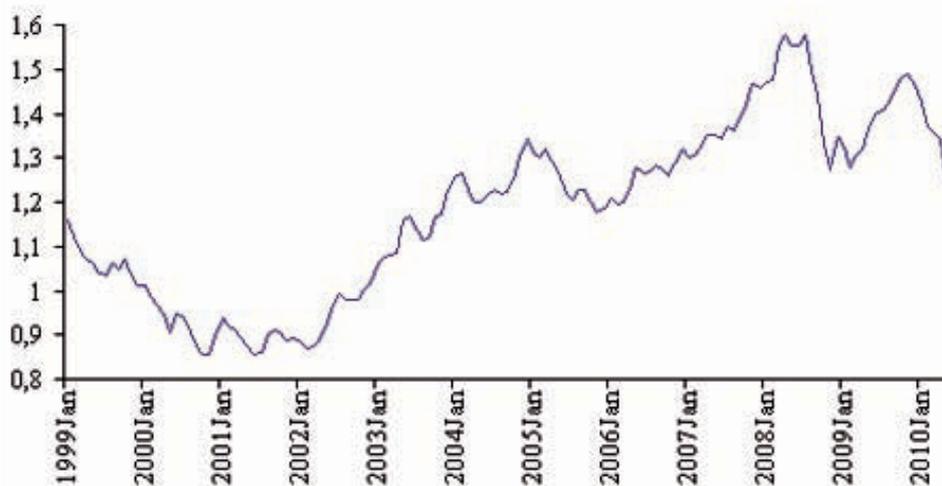
Risque spécifique lié aux monnaies matière première : s'il n'y a plus de ressources naturelles, la monnaie n'est plus une matière première et il n'y a plus rien pour asseoir sa force. Il faut donc surveiller les réserves naturelles que possèdent ces pays.

### Notre conseil :

Dans une approche patrimoniale, il peut être intéressant de stocker une partie de ses avoirs dans des monnaies différentes. Ce type de stratégie s'adresse plutôt à des patrimoines importants. La majorité des banques propose la gestion de comptes en devises étrangères.

Vous pouvez également, pour éviter les risques et aux frais bancaires, détenir ces devises sous forme de billets. Dans ce cas, il est impératif de se renseigner sur la validité des billets, car un billet démonétisé n'est plus échangeable passé un certain délai. Ce point est à surveiller en particulier, sans cela les devises n'auront que la valeur du papier...

### Le taux de change de l'Euro par rapport au Dollar



Source : Banque Centrale Européenne

## LE MARCHÉ DE L'ART, LE MONDE DE LA COLLECTION



### Définition :

Le marché de l'art est multiple. De la peinture aux gravures, du mobilier ancien aux sculptures, il demande des compétences et une appétence réelle. Les bijoux, les montres de collection, les grands crus, les voitures de collection, les meubles d'art, les antiquités, ou encore les pièces d'or anciennes sont des sujets qui sont tous classés parmi le marché de l'art, au même titre qu'une toile de maître. Ils constituent chacun des micro-marchés très hétérogènes.

### Notre analyse :

Le monde de l'art et de la collection sont des actifs tangibles. C'est un marché complexe et volatil, les cotes des artistes sont fluctuantes. Les récessions économiques ont toujours eu un impact très fort sur les cours des objets d'art.

### Risques spécifiques associés à ce placement :

Demande des compétences techniques élevées. C'est un marché destiné à des épargnants passionnés et aguerris. Attention, la volatilité très importante des cours et le risque de liquidité sont dus à l'étroitesse des marchés et aux modes.

Par exemple, si la mode est d'acheter des peintres flamands, les peintres flamands se vendent très bien, si la mode passe aux impressionnistes, les peintres flamands ne vont plus se vendre.

### Notre conseil :

**Restez à l'écart** si vous cherchez uniquement un placement financier. Si vous avez les moyens et que vous craquez pour un tableau, une bouteille de vin ou un meuble Renaissance, n'hésitez pas à vous faire plaisir.

25 ans de bulles dans le marché de l'art : la courbe représente le cours de Sotheby's (à la bourse de New-York), l'une des deux grandes maisons de vente aux enchères avec Christie's.



Source : Banque Centrale Européenne



### Définition :

Le diamant est une pierre précieuse composée de carbone pure et dont la composition est à la fois la plus simple et la plus dure. Contribuent à la rareté du diamant plusieurs critères qui lui sont propres (poids, brillance, clarté, couleur... les fameux « 4C »), auxquels vient s'ajouter la mise en valeur de l'homme : la taille, la finition, le polissage. D'autres éléments interviennent pour établir la valeur d'un diamant, comme la présence de petits défauts, la fluorescence...

Longtemps symbole de pouvoir, d'éternité, le diamant est aujourd'hui un produit d'investissement comme un autre... ou presque !

### Notre analyse :

Ne serait-ce que par ses caractéristiques physiques et ses conditions de formation très particulières, le diamant est rare. Par essence, ce qui est rare est cher. Tout ce qui est cher est recherché. Cela en fait donc un bon placement. Mais certains placements sont meilleurs que d'autres, plus efficaces. Le diamant excelle par exemple dans une logique de stratégie patrimoniale.

Dans une épargne tangible, le diamant est un actif de diversification complémentaire d'autres placements physiques comme l'or et l'argent. Actif de relance, il accompagne les périodes de relance plus qu'il ne protège des crises. Bien que très liquide, le diamant a trop de valeur pour s'échanger contre du cash en cas de bankrun ou de faillite bancaire par exemple, ou contre des biens de consommation courants (contrairement à l'or ou à l'argent). En revanche, il peut financer des projets personnels. Parfait pour consolider l'épargne de précaution, de moyen et long terme.

La grande stabilité du marché du diamant et les prévisions à la hausse du prix des diamants pour les 20 prochaines années en font un des placements les plus sûrs qui soient.

### Risques spécifiques associés à ce placement :

De même qu'il existe des ETFs or, il existe du « diamant papier ». Les contrats comportent les mêmes risques qu'une action (hyper volatilité, risques liés à l'entreprise, en cas de faillite on perd tout...) et on ne sait même pas si le sous-jacent, le diamant vendu sur le papier, existe vraiment.

En revanche le risque de bulle (comme celle des années 80) n'a plus lieu d'être car le marché s'est assaini de tous les bonimenteurs. Dans cette période de folie, tout le monde s'était mis à spéculer sur le diamant de 1 carat qui était tellement demandé qu'il valait plus cher qu'un diamant de 1,5 carat ! Un tel phénomène ne peut se reproduire si l'on varie l'assiette de diamants. Des sociétés comme InvestDiamond.com proposent des packages fractionnés qui permettent d'acheter des portions de diamants de plusieurs poids.

### Notre conseil :

En premier lieu, évitez d'acheter un diamant en boutique ou sur internet avec livraison à domicile, car le spread est alors énorme (différence entre le prix d'achat et le prix de revente). Non seulement vous paierez une TVA et votre diamant risque de n'être racheté que 50% de sa valeur (environ) lors d'une revente à un professionnel.

On ne peut pas considérer ce genre d'achat comme de l'épargne.

Pour bien acheter, orientez-vous de préférence vers des sociétés qui proposent l'achat de diamants complètement dédiés à l'épargne : sans TVA à l'achat et via une plateforme d'échange qui permet d'acheter et de revendre rapidement ses diamants.

C'est notamment le cas d'[InvestDiamond.com](http://InvestDiamond.com) qui propose l'achat mutualisé d'un panachage de diamants : une solution solide qui permet non seulement à tous les portefeuilles d'investir dans le diamant, mais aussi d'éviter un phénomène de bulle en se focalisant sur un seul type de diamant.

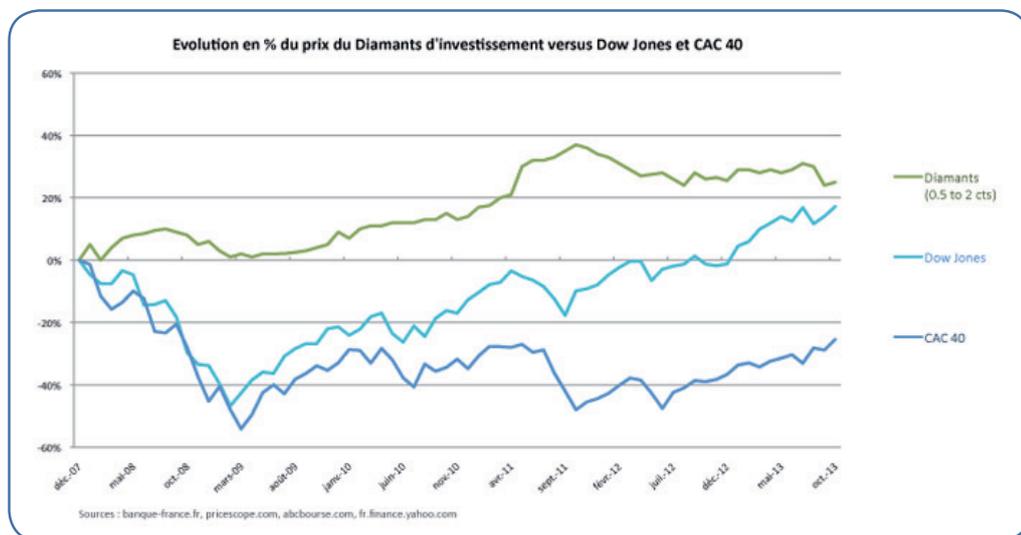
Quel type de diamant acheter ? Choisissez de préférence des diamants demandés, mais pour lesquels il existe une offre, certifiés et de préférence par l'un des plus grands laboratoires de certification : G.I.A., I.G.I. ou H.R.D.

On préconise des diamants de très bonne qualité, sans être exceptionnels non plus, ni des diamants de couleur ou supérieurs à 3 carats. Comme des pièces en or de millésime rare et en excellent état de conservation, ce sont des produits rares qui correspondent à un marché très spécifique, à une « niche ».

Choisissez de préférence des diamants de 0,5 à 2 carats (en dessous de 0,5 carat, les diamants ne sont pas certifiés, c'est trop coûteux, et au-delà de 2 carats, ils entrent dans la catégorie des « gros diamants »).

Évitez les diamants montés sur bijoux dont le spread est énorme (perte conséquente à la revente) et, vous l'aurez compris, le « diamant papier ».

Tous les renseignements sont accessibles sur le site [InvestDiamond.com](http://InvestDiamond.com), ou sur le blog [DiamondSpot.com](http://DiamondSpot.com).



Source : InvestDiamond.com

## MÉTAUX PRÉCIEUX : L'OR PHYSIQUE / L'OR PAPIER, L'ARGENT PHYSIQUE



### Définition :

Une monnaie a trois fonctions. La première est instrument comptable. La deuxième un instrument d'échange. La troisième un instrument de stockage de valeur.

Si une monnaie remplit imparfaitement l'une de ces trois fonctions, elle est condamnée à plus ou moins brève échéance.

C'est cette perte de confiance prévisible et anticipée en raison des difficultés économiques actuelles qui explique l'évolution à la hausse des cours de l'or et de l'argent. Ce n'est pas un hasard si l'or est monnaie depuis 6 000 ans.

### Notre analyse :

Sur le cours de l'or, tant que les causes fondamentales perdurent et ne sont pas réglées, il n'y a aucune raison pour un inversement durable de tendance sur l'or et l'argent (même si ce dernier est plus volatil, son cours suit généralement l'or dans ses mouvements), ce qui n'exclut pas, comme dans tout mouvement haussier, des phases de corrections importantes.

**Concernant l'or physique, le Général De Gaulle disait : «Celui qui parie sur les gouvernements et leur papier monnaie, parie contre 6 000 ans d'histoire de l'humanité».**

Nombreux sont les détracteurs de l'or à affirmer que l'or est cher. L'or n'a en soi pas de prix. La preuve par deux exemples :

- En 1923, une once d'or (31 grammes environ) qui vaut actuellement à peu près 1 300 euros avait une valeur de 88 000 milliards de marks. Evidemment ce n'était pas l'or qui était cher, mais le Mark allemand qui ne valait pas plus que le papier qui servait à allumer les poêles par brouettes entières.

- Il y a un siècle en 1911, nous utilisions en France l'étalon-or. Notre monnaie était l'or et l'argent. Avec un Napoléon 20 Francs, les gens pouvaient acheter un vélo. En 2011, 100 ans plus tard, un Napoléon 20 Francs valait entre 250 et 300 euros. Cette somme permet encore d'acheter un vélo.

Cela signifie clairement qu'en un siècle, l'or ne s'est en aucun cas apprécié ni déprécié (il vous permet d'acheter la même chose).

L'or est fondamentalement un instrument de stockage de valeur, sans risque de contrepartie bancaire.

L'or et l'argent doivent être considérés plus comme des produits d'assurance que de placement.

Pour l'argent métal, bien que son cours soit plus volatil, il est historiquement reconnu comme étant la « monnaie du pauvre ». Si l'or permet de stocker des sommes dans peu de volumes, c'est moins le cas de l'argent. C'est la raison pour laquelle l'argent est intéressant pour des petits montants.

### Risques spécifiques associés à ce placement :

Attention, l'or est coté en dollar américain. Certains produits ne gèrent pas le risque de change pour l'expression de la valeur en euros. Ainsi l'or peut monter et si dans le même temps le dollar baisse d'autant, votre placement restera parfaitement stable. A certaines

périodes, le dollar baisse plus vite que l'or monte. Dans ce cas, la valorisation de votre placement dans l'or libellé en euros deviendra négative.

Tout va donc dépendre de vos anticipations. Si vous souhaitez jouer la hausse du dollar et de l'or simultanément, il ne faudra pas prendre de fonds ou trackers couverts contre le risque de change (et inversement).

Les produits financiers qui gèrent le risque de change portent en général la mention «quanto». Presque toutes les banques vendent des trackers ou des certificats sur l'or. Nous attirons votre attention sur le fait que l'or papier est susceptible de connaître de très grandes difficultés. De nombreuses rumeurs circulent sur la quantité d'or papier qui ne serait plus en aucun cas égale aux réserves d'or physique réelles. C'est également le cas pour l'argent physique.

Par conséquent, certains produits pourraient exploser en vol en cas de crise monétaire systémique et globale ou plus simplement de demande élevée sur les métaux précieux.

Enfin, si votre intermédiaire financier est en faillite, vous perdrez ni plus ni moins que votre investissement, les produits étant émis par une banque.

L'essentiel des informations est accessible sur le site du GATA. La fonction traduction du navigateur Google permettra aux non anglicistes de comprendre par eux-mêmes l'essentiel.

Concernant l'or physique, il existe deux risques. Le premier est un risque fiscal avec une augmentation de la fiscalité qui doit être envisagée.

Le deuxième risque est celui de «spoliation». Plusieurs fois dans l'histoire récente, l'or a fait l'objet de spoliation ou de réquisition. Aux USA, la détention d'or physique a été interdite pour les particuliers de 1933 à 1976. En France, pendant la 2<sup>de</sup> Guerre mondiale, être propriétaire d'or était considéré comme un crime contre le III<sup>ème</sup> Reich et passible de déportation.

## Notre conseil :

Il est toujours de bon ton de donner un pourcentage d'or à détenir dans son patrimoine. Détenir 20% de son patrimoine en or si l'or baisse de 50% n'a aucun intérêt (qui a envie de perdre la moitié de son placement?). De même ne détenir que 20% si tout le système explose serait fort dommage. Pourquoi dans ce cas-là, ne pas en détenir 100% ?

En fait, il n'y a pas de «bonne quantité». Là encore, pour l'or comme pour les autres actifs, vous devez être «mobile» et «réactif». Monter à 100% d'or ne serait pas prudent, sauf en cas de catastrophe systémique (explosion de l'euro par exemple), et encore puisque même dans ce cas, nous vous proposons d'autres stratégies alternatives vous permettant de répartir les risques et ne pas mettre tous «vos œufs dans le même panier».

Si détenir 20% d'or est une excellente approche «assurantielle», rien n'empêche de monter à 30, 40, voire 50% d'or en fonction de l'évolution de la situation mais également de la composition et de la taille de votre patrimoine.

Il existe deux façons de placer dans les métaux précieux. Soit dans l'or ou l'argent physique, (pièces et lingots), soit dans l'or ou l'argent «papier». Dans ce cas il s'agit de produits financiers qui reproduisent le cours de l'or (ou de l'argent).

Pour ceux qui souhaitent investir via leur compte titres, nous conseillons le produit «GBS» puisque ces derniers «assurent» une contrepartie d'or physique (contrairement aux certificats et autres trackers qui ne sont que des produits dérivés). Attention, cet or physique n'est pas livrable. En clair, vous ne pourrez en prendre possession, en aucun cas. Enfin, les conditions générales du fonds GBS permettent, s'il n'y a pas assez d'or physique, de compléter avec des trackers. Le GBS reste donc de l'or papier avec tous les risques de l'or papier (voir partie trackers pour les risques liés aux trackers).

Privilégiez donc l'or physique et l'argent métal à l'or et à l'argent papier dématérialisés sur le compte-titres. Les collaborateurs de la société AuCOFFRE.com se tiennent à votre disposition pour faciliter vos investissements en or et argent.

Sachez que les pièces d'or et d'argent d'investissement ont un potentiel d'appréciation plus important que les lingots (effet prime).

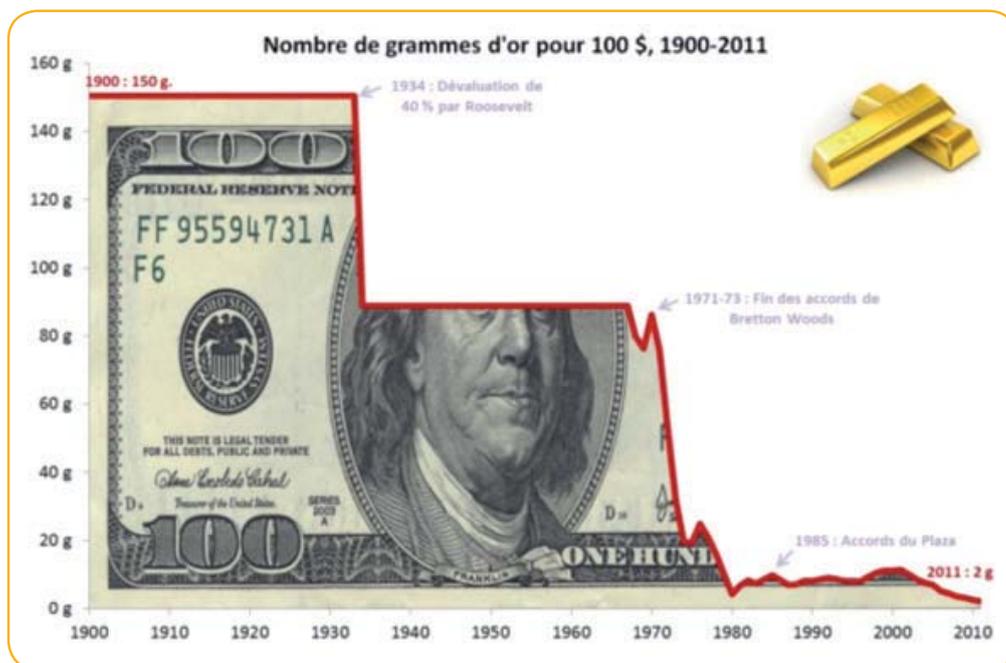
Dernier conseil, le seul pays à n'avoir jamais connu de législation relative à la confiscation des métaux précieux est la Suisse. Il existe de nombreuses solutions parfaitement légales, pour détenir de l'or physique dans des coffres en Suisse, et vous pouvez tout à fait aller prendre possession de cet or. La société **AuCOFFRE.com** pourra vous fournir l'ensemble des explications, tout en sachant qu'il n'y a pas de flux financiers vers la Suisse puisque vous achèterez de l'or physique à une société française.

Quant aux autres métaux précieux et semi-précieux : le palladium, le platine, le cuivre... ils sont souvent disponibles en actions, même s'il est possible d'acheter des pièces (de préférence à cours légal pour éviter la TVA) ou des lingots en platine ou en palladium (chez soi ou en coffres sous douanes, avec la même fiscalité que l'or ou l'argent métal).

Comme pour l'or et l'argent métal, il n'y a aucun intérêt à investir dans des « métaux-papier » qui comportent les mêmes risques: volatilité, manipulation des cours... L'intérêt de placer du capital autrement que pour de la spéculation dans ces métaux est donc peu évident. Ils ne peuvent pas servir de protection à votre patrimoine.

Tous les renseignements sont accessibles sur le site **AuCOFFRE.com**, ou sur le blog **loretlargent.info** où vous trouverez toutes les informations sur **les taxes et la fiscalité appliquées aux pièces d'or** (et à l'or d'investissement en général).

Vous pouvez lire aussi à ce sujet l'article de Yannick Collet, « **Fiscalité de l'or : clarifions le grand flou artistique** ».



Source : lescrisis.fr



### Définition :

Les terres agricoles sont réservées exclusivement à l'usage d'élevage et ou de culture. Elles répondent à une législation spécifique. Il en va de même pour les forêts.

### Notre analyse :

Avec 7 milliards d'êtres humains à nourrir, le défi alimentaire est une évidence. Le prix des terres reste historiquement bas. Cela nous semble être le meilleur placement des trente prochaines années.

Avec l'arrivée d'une classe moyenne nombreuse en provenance des pays émergents, la problématique du prix et de l'accès aux ressources agricoles sera essentielle dans les années à venir.

### Risques spécifiques associés à ce placement :

Avant tout, il s'agit d'un risque de liquidité, ces marchés étant particulièrement étroits. Peu de gens se réveillent le matin en se disant : «Tiens, chérie et si nous achetions une forêt pour ton anniversaire?» La revente dès lors peut s'avérer délicate.

Risque de gestion : n'est pas métayer ou forestier qui veut, et au-delà des compétences, encore faut-il avoir le temps nécessaire à consacrer à la gestion des tels biens..

### Notre conseil :

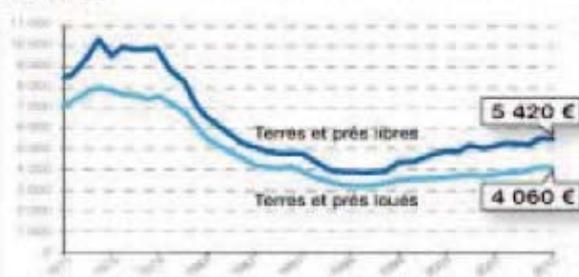
Il s'agit de placements difficilement exploitables en direct sans un savoir-faire particulier.

Pour les forêts de plus de 4 ha, il est impératif de se faire accompagner par un professionnel de la gestion forestière qui assurera le suivi de son bien et le montage des différents dossiers permettant d'optimiser la fiscalité. Il est préconisé d'adhérer à un groupement de producteurs, par le biais de coopératives. Sans quoi des erreurs lourdes de conséquence peuvent être commises.

Vous pouvez contacter **Forêt Privée Française** qui propose des formations de gestion forestière, des journées d'information et des stages par région.

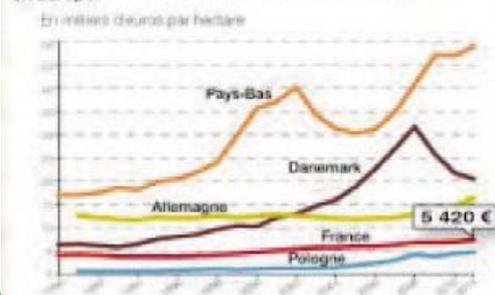
Pour détenir des terres en direct, il faut se rapprocher de la **SAFER** de votre département ou vous connecter sur le site propriété rurale.

Evolution du prix des terres agricoles entre 1971 et 2012 en France



Source Ouest France

Evolution du prix des terres agricoles entre 1990 et 2011 en Europe





### Définition :

L'immobilier est un terme générique, définissant et incluant toute activité commerciale ou privée ayant trait aux biens immobiliers. Il désigne traditionnellement les transactions s'opérant sur ces biens. Au-delà, il touche également de nombreuses activités connexes comme la construction, la promotion, le conseil, l'urbanisme, l'architecture, la gérance, etc.

D'après l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière), le secteur immobilier contribuerait à 20% du PIB français. Une récession économique pour notre pays pourrait être d'autant plus forte qu'un dégonflement de la bulle immobilière semble très probable et même sans doute commencé.

### Notre analyse :

Le marché de l'immobilier devrait enfin amorcer une phase de baisse durable mettant fin à une exception française puisque partout dans le monde les prix baissent depuis plusieurs années.

Il existe des facteurs de soutien qui s'expriment et qui se raréfient, pour ne pas dire qu'ils sont inexistant. D'ailleurs les dernières statistiques concernant ce secteur d'activité sont mauvaises (baisse du nombre des mises en chantier, baisse du nombre de transactions, baisse du nombre de permis de construire, baisse des prix...).

- Des taux d'intérêt qui restent relativement bas, bien que plus hauts que les points bas atteints. Il devrait être difficile de trouver des taux de financement inférieurs à 4,5% (sur 25 ans), dans la mesure où les banques reconstituent leurs marges sur ce secteur où elles se sont livrées une guerre des prix impitoyable durant les 10 dernières années.

- Une demande de logements qui reste importante et portée par une démographie française favorable (contrairement à l'Allemagne par exemple).

- La pierre reste à juste titre une valeur refuge dans l'esprit des Français. C'est le premier des actifs tangibles. Concernant la résidence principale, l'avantage énorme est bien entendu la valeur d'usage. On habite sa maison ou son appartement, on ne loge pas dans un contrat d'assurance ou dans un PEA.

Les facteurs de risques sont désormais nettement plus nombreux :

- La nouvelle loi ALUR votée et portée par la Ministre du logement Cécile Duflot a entériné la fin de nombreux avantages fiscaux et fait peser de nouvelles contraintes légales sur les propriétaires.

L'une des nouvelles mesures qui pèsera le plus sur l'intérêt d'un investissement immobilier est bien entendu l'encadrement des loyers.

Comme le disait Assar Lindbeck, prix Nobel d'économie : « Le meilleur moyen après la guerre pour détruire un centre-ville, c'est l'encadrement des loyers ».

- Des conditions de financement bancaire qui se tendent, aussi bien en termes de taux (bien que ces derniers restent encore relativement bas) qu'en termes de risques. En effet, les banques se montrent de plus en plus prudentes. Cette prudence devrait se renforcer avec la baisse modérée des prix en cours qui devrait se poursuivre. Les dossiers sans apport par exemple, trouvent désormais très difficilement un financement.

- Le climat économique français fort déprimé en raison d'un niveau de chômage encore jamais atteint, n'incite pas les ménages à faire des projets sur 25 ou 30 ans (durée moyenne des crédits).

- Un rendement des placements immobiliers désormais très faible (de l'ordre de moins de 3%) et carrément négatif dans certaines zones aux prix très élevés. L'augmentation de la pression fiscale et des impôts continueront à détourner durablement les investisseurs de la pierre. Enfin les nouvelles normes environnementales et d'isolation pèseront sur le coût d'entretien augmentant significativement les charges.

- Enfin, il y a des aspects démographiques inquiétants, avec la génération des papys boomers. D'ici 5 à 15 ans, ceux-ci vont laisser un site considérable car ils sont LES détenteurs du patrimoine immobiliers français. D'autre part, d'ici 5 à 15 ans, il y aura soit de la dépendance à financer, soit des successions à gérer.

Dans tous les cas, c'est un afflux massif de biens à la vente qui viendra saturer le marché immobilier, incapable d'encaisser cette masse considérable de biens, au niveau de prix actuels.

## Risques spécifiques associés à ce placement :

Risque de perte de capital (retournement du marché)

Risques locatifs et d'impayés. Gel des loyers. Suspension des expulsions et prolongement jusqu'à nouvel ordre de la trêve hivernale... devenant également estivale et sans doute automnale.

Risque fiscal. L'insécurité fiscale atteint des sommets. L'immobilier français n'est par nature pas délocalisable donc très facilement taxable.

Risque d'entretien, un propriétaire n'étant jamais à l'abri d'un ravalement ou de travaux lourds et imprévus, ou de nouvelles normes destinées à créer une activité forcée pour occuper les entreprises du bâtiment.

Risque de dégradation et de difficultés de gestion des copropriétés puisque le nombre de copropriétés à la dérive augmente.

## Notre conseil :

En raison de sa valeur d'usage, nous traitons le cas de la Résidence Principale (RP) à part. Nous sommes neutres sur les RP qui peuvent en fonction des cas avoir du sens. Enfin, acheter sa maison peut répondre à d'autres impératifs que financiers. C'est aussi des choix de vie et de famille.

Concernant l'immobilier de placement à usage locatif, nous sommes négatifs sur les perspectives. La possibilité de mécanismes de blocage de loyer du type loi 48, évoquée par la gauche ne peut pas être occultée.

Si l'encadrement des loyers est devenu une réalité, rien ne dit que le gouvernement n'ira pas plus loin en cas d'aggravation de la crise sociale.

Dans tous les cas, les déjà détenteurs d'immobilier locatif, ont intérêt à migrer au plus vite vers des locations meublées qui sont moins touchées par les réformes entreprises par le gouvernement. Les mécanismes légaux appliqués ne sont pas tout à fait les mêmes, notamment en ce qui concerne la durée des baux, et les facilités d'expulsion.

Enfin, il est essentiel de souscrire à des assurances loyers impayés dont le coût est d'environ 2.5% maximum du loyer annuel perçu. Cela évite les éventuels problèmes de discrimination à la location (la compagnie d'assurance devant valider le dossier de votre candidat, et vous donnera environ 24 mois de prise en charge en cas de problème).

Vous pouvez contacter la société SACCAP qui est très sérieuse et l'une des moins chères (beaucoup moins onéreux que les garanties proposées par les banques par exemple).

Pour suivre l'évolution du marché et des transactions le site [meilleursagents.com](http://meilleursagents.com) est très fiable.



## Le Contrarien matin

Sans ligne politique particulière mais dans un esprit pragmatique et réaliste, le Contrarien matin est un journal en ligne qui propose un décryptage quotidien et sans concession de l'actualité économique.

[www.lecontrarien.com](http://www.lecontrarien.com)



## AuCOFFRE

AuCOFFRE.com est une solution de placement en or physique avec garde sécurisée en coffres créée en 2009 par Jean-François Faure, Président d'AuCOFFRE.com. Aujourd'hui, AuCOFFRE.com est une communauté de plus de 16 000 membres.

[www.aucoffre.com](http://www.aucoffre.com)

---

**Le Contrarien**)))  
Décryptage quotidien et sans concession de l'actualité économique *matin*

---

[www.lecontrarien.com](http://www.lecontrarien.com)

# Fiches Synthèses



# Légende

- **Conservation du pouvoir d'achat** : capacité de conserver de la valeur dans le temps en protégeant de l'inflation.
- **Protection patrimoniale** : capacité de transmissibilité du bien à autrui, avantages fiscaux dans le cadre de succession...
- **Liquidité** : immédiatement disponible en cash.
- **Horizon** : perspective du placement (court ou long terme).
- **Sécurité** : garantie de conservation du placement et possibilité de récupération de l'investissement en dépit du contexte (crise, faillite bancaire...).
- **Aspect tangible** : réel, concret, peut être détenu physiquement.
- **Hors système** : en dehors du système étatique et bancaire.

★ ★ ★ ★ ★ : Excellent

★ ★ ★ ★ : Très bon

★ ★ ★ : Bon

★ ★ : Médiocre

★ : Faible

- : Très mauvais

# LIVRET, SUPER LIVRET ET COMPTES RÉMUNÉRÉS :

**placement faussement sécurisé,  
méfiez-vous des fausses promesses**



## Notre conseil

Restez cash, soyez prêt à bondir en cas de problème ou d'excellentes affaires par exemple sur les marchés boursiers. Répartissez vos sommes entre plusieurs banques.

Évitez les banques en ligne étrangères qui promettent de «faux taux attractifs» sur une courte période seulement.

## Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★
- Liquidité\* ★ ★ ★ ★ ★
- Horizon ★ ★ ★
- Sécurité ★ ★ ★
- Aspect tangible -
- Hors système\*\* -

## Le regard de l'expert

Vos fonds sont tributaires de la solidité de la banque dans laquelle ils se trouvent. Si votre banque fait faillite, vos fonds ne sont pas garantis à 100%, contrairement à ce que l'on pourrait penser : 2 milliards d'euros seulement sont garantis sur les 3 000 milliards d'euros d'épargne détenus par les Français.



# LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE :

## risque de contrepartie et de gel des fonds, restez à l'écart



### Notre conseil

Restez à l'écart et rachetez l'ensemble des contrats que vous détenez sauf raisons fiscales particulières, à moins de détenir des contrats vous permettant de gérer des titres vifs, c'est-à-dire des actions en direct (comme Altaprofits).

### Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★ ★ ★
- Liquidité ★ ★
- Horizon ★ ★ ★
- Sécurité ★
- Aspect tangible -
- Hors système\*\* -

### Le regard de l'expert

Si pendant 30 ans l'assurance-vie s'est avérée un excellent placement notamment grâce aux fonds en euros largement sécurisés et présentant de très bonnes performances, depuis 5 ans les choses ont bien changé. Moins d'avantages fiscaux, des rendements en baisse pour les fonds en euros (environ 3% désormais), et un parcours catastrophique pour les fonds actions. Avec le vieillissement de la population, il faut également s'attendre à un problème de décollecte structurelle pour financer des compléments de retraite et les dépendances des seniors.



# LES ACTIONS :

## leur valeur n'est JAMAIS garantie



### Notre conseil

Achetez éventuellement dans les creux du marché et au nominatif pur hors système bancaire.

Patrimoines financiers inférieurs à 200 000 euros et profils prudents : évitez les actions.

Pour les profils plus entreprenants et plus fortunés : bonne connaissance des secteurs porteurs requise.

### Critères de placement

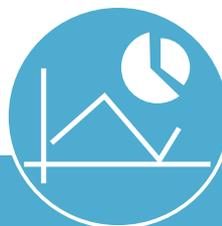
- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★
- Liquidité\* ★ ★ ★ ★ ★
- Horizon ★ ★
- Sécurité ★ ★
- Aspect tangible ★ ★ ★ ★ ★
- Hors système\*\* ★ ★ ★

\*pour les grandes capitalisations

\*\*au nominatif pur

### Le regard de l'expert

Le placement actions n'est en aucun cas le «meilleur placement sur le long terme». Placement à la hausse à la fin du 20e siècle, c'est moins vrai ces 12 dernières années. Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir.



# LES OBLIGATIONS : à fuir !



## Notre conseil

Restez à l'écart de la classe obligataire, en particulier des obligations d'État et du secteur bancaire et financier, même sur une très courte durée.

## Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★
- Protection patrimoniale ★
- Liquidité ★ ★
- Horizon ★ ★
- Sécurité ★ ★
- Aspect tangible -
- Hors système -

## Le regard de l'expert

Il existe deux grands types d'obligations. Les obligations d'État, émises par des pays et les obligations dites «corporate» émises par les entreprises.

Le risque principal est celui de non remboursement de l'emprunt par l'État ou l'entreprise concernée. Or, nous risquons d'entrer dans une phase de défauts de paiements généralisés.

En outre, plus l'échéance de remboursement d'une obligation est longue, plus les incertitudes, donc le degré de risque, sont élevées.



# LES TRACKERS :

## risque d'explosion en plein vol



### Notre conseil

Tenez-vous à l'écart des produits dérivés en règle générale. Ces produits sont susceptibles d'exploser en vol comme leur émetteur (généralement des banques), et particulièrement les produits à effets de levier qui sont synthétiques. En outre, méfiez-vous des frais bancaires inhérents à ce type de produits.

### Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★
- Protection patrimoniale ★
- Liquidité\* ★ ★
- Horizon ★
- Sécurité ★
- Aspect tangible -
- Hors système -

\*Les sommes investies dans les trackers peuvent être bloqués

### Le regard de l'expert

Les trackers peuvent être d'excellents outils pour protéger votre PEA par exemple, dans un contexte baissier ou de forte volatilité. Ils reproduisent à l'identique les indices boursiers et permettent de se positionner sur des valeurs dont l'accès est difficile autrement.

Néanmoins, il ne faut pas oublier qu'il s'agit de produits financiers synthétiques, soumis au risque de contrepartie vis-à-vis de l'émetteur du produit.



# SICAV MONÉTAIRES :

## sans intérêt, à fuir



### Notre conseil

Abstenez-vous : le rendement des SICAV monétaires dépend de la capacité de l'emprunteur (entreprises) à rembourser. Hors, la crise n'est pas finie.

En outre, leur rendement est très faible, et les fonds sont gelés en cas de faillite d'une grande banque.

### Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat -
- Protection patrimoniale -
- Liquidité ★ ★
- Horizon ★ ★
- Sécurité ★
- Aspect tangible -
- Hors système -

### Le regard de l'expert

Les SICAV monétaires présentent un risque obligataire, car il s'agit en réalité de SICAV Obligataires Très Court Terme. Le placement en SICAV monétaires ne présente strictement aucun intérêt financier et encore moins patrimonial.



## FCPI : performances décevantes, risques élevés



### Notre conseil

Le risque de perte du capital investi est élevé et les durées de placement sont longues.

Même si les avantages fiscaux sont intéressants, ils sont insuffisants. Mieux vaut s'en dispenser.

Acheteurs, privilégiez les dossiers porteurs d'opportunités dont vous êtes directement actionnaires.

### Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★
- Liquidité -
- Horizon ★ ★ ★
- Sécurité -
- Aspect tangible -
- Hors système -

### Le regard de l'expert

L'incertitude de ce placement réside dans la difficulté de prédire le succès futur des PME innovantes. Le secteur des nouvelles technologies est très concurrentiel et les perspectives sont incertaines pour de nombreuses startups. Les gestionnaires de fonds sont principalement issus du monde de la finance. Or ce placement requiert une expertise technique permettant des arbitrages éclairés.



# PRODUITS D'ÉPARGNE RETRAITE : performances décevantes, risques élevés



## Notre conseil

A éviter : les fonds placés dans une épargne retraite sont exposés aux risques d'insolvabilité des États. Rien ne vous garantit que ces fonds donnent lieu à une rente convenable dans 30 ans.

En outre, la sortie sous forme de rente supprime tout accès à votre capital.

## Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★
- Protection patrimoniale ★
- Liquidité -
- Horizon ★ ★ ★ ★ ★
- Sécurité ★
- Aspect tangible -
- Hors système -

## Le regard de l'expert

Les produits d'épargne retraite présentent les mêmes risques que les contrats d'assurance-vie fonds en euros, remplis d'obligations d'État en mauvaise forme financière. De plus, votre épargne est placée à «fonds perdus» et vous ne la sortirez en rente que dans plusieurs décennies.



## SCPI : risque de liquidité à craindre



### Notre conseil

Restez à l'écart : si les risques sont répartis sur plusieurs biens, un cycle immobilier baissier entraîne une perte de valeur durable. En outre, ces placements sont peu liquides : dans les années à venir, le nombre d'investisseurs souhaitant en sortir devrait être supérieur aux nouveaux entrants.

Si vous décidez d'investir, privilégiez Immorente, société qui présente une liquidité correcte et un rendement d'une grande régularité.

### Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★ ★
- Liquidité -
- Horizon ★ ★ ★
- Sécurité ★ ★
- Aspect tangible ★ ★
- Hors système ★ ★

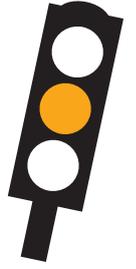
### Le regard de l'expert

Les perspectives du marché immobilier ne sont pas bonnes. Les rendements seront durablement grevés par les travaux de remise aux normes à venir des bâtiments existants. Un tassement plus ou moins marqué du prix des actifs est à prévoir. Par ailleurs, le marché secondaire et de la revente des parts est un marché peu liquide, éclaté et opaque.



# BANQUES FRANÇAISES ALTERNATIVES ET INDÉPENDANTES :

## pas à l'abri d'un effondrement



### Notre conseil

Privilégiez les banques de droit français au statut de commandite. Ce statut engage le patrimoine personnel des responsables. Une garantie de gestion plus saine.

Deux banques indépendantes où envisager d'ouvrir un compte bancaire alternatif : Delubac, et Wormser Frères (ticket d'entrée plus élevé). Il est important de diversifier au maximum ses partenaires bancaires.

### Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★ ★
- Liquidité ★ ★ ★ ★
- Horizon ★ ★
- Sécurité ★ ★ ★
- Aspect tangible -
- Hors système -

### Le regard de l'expert

Un nouveau règlement européen anti-faillite bancaire rend possible le prélèvement d'office de tout montant au-delà de 100 000 euros sur un compte bancaire. Il est donc indispensable de débancariser au maximum son patrimoine financier. Gardez à l'esprit qu'il n'existe aucune banque totalement sécurisée, en cas de défaut total et complet du système bancaire.



# LES DEVISES ET LES MONNAIES MATIÈRE PREMIÈRE :

**pour les patrimoines importants et sous  
forme de billets**



## Notre conseil

Pour les patrimoines importants : il peut être intéressant de stocker une partie de ses avoirs dans différentes monnaies. La majorité des banques propose la gestion de comptes en devises étrangères. Pour éviter les risques et les frais bancaires, il peut être judicieux de détenir ces devises sous forme de billets. Dans ce cas, renseignez-vous sur la validité des billets, car un billet démonétisé n'est plus échangeable passé un certain délai..

## Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★
- Liquidité ★ ★ ★ ★ ★
- Horizon ★ ★
- Sécurité ★ ★
- Aspect tangible ★ ★ ★ ★
- Hors système\* ★ ★ ★ ★ ★

\* Quand les devises sont détenues en espèces dans son coffre

## Le regard de l'expert

On distingue les devises courantes (dollar américain, franc suisse...) des monnaies matière première (couronne norvégienne, dollars canadien et australien), indexées sur les ressources naturelles du pays, qui sont donc à surveiller. Il existe un risque de change pour toutes les monnaies.



# LE MARCHÉ DE L'ART : volatile et réservé aux passionnés



## Notre conseil

L'achat est destiné à des épargnants passionnés et aguerris : le marché de l'art est sujet aux effets de mode. Faire un investissement judicieux demande des compétences techniques élevées. Non-initiés, évitez l'art comme placement financier.

## Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★
- Liquidité ★
- Horizon ★ ★
- Sécurité ★ ★
- Aspect tangible ★ ★ ★ ★ ★
- Hors système ★ ★ ★ ★ ★

## Le regard de l'expert

Le marché est complexe et volatile. Il comprend de nombreux actifs tangibles : œuvres d'art, bijoux, montres de collection, etc. Les récessions économiques ont toujours eu un impact très fort sur les cours des objets d'art. Les cotes des artistes sont fluctuantes.



# LE DIAMANT :

## le placement de relance et de diversification gagnant



### Notre conseil

Évitez d'acheter un diamant en boutique ou sur internet avec livraison à domicile, car le spread est énorme et vous paierez une TVA. Orientez-vous de préférence vers des sociétés qui proposent l'achat de diamants complètement dédiés à l'épargne, via une plateforme d'échanges qui permet d'acheter et de revendre rapidement ses diamants. Privilégiez des diamants de très bonne qualité, sans être exceptionnels non plus. Évitez les diamants de couleur ou supérieurs à 3 carats, les « diamants papier » qui présentent les mêmes risques que l'or papier.

### Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★ ★ ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★ ★ ★ ★
- Liquidité\* ★ ★ ★ ★
- Horizon ★ ★ ★ ★
- Sécurité\*\* ★ ★ ★
- Aspect tangible ★ ★ ★ ★ ★
- Hors système ★ ★ ★ ★ ★

\*garantie avec des systèmes comme celui d'InvestDiamond

\*\*variation des cours pouvant être importante

### Le regard de l'expert

Le diamant est rare, c'est donc un bon placement. Il excelle par exemple dans une logique de stratégie patrimoniale. Dans une épargne tangible, le diamant est un actif de diversification complémentaire d'autres placements physiques comme l'or et l'argent. Parfait pour consolider l'épargne de précaution, de moyen et long terme.



# LES MÉTAUX PRÉCIEUX : oui sous leur forme physique !



## Notre conseil

Il n'y a aucun intérêt à investir dans des « métaux-papier » qui comportent les mêmes risques que les actions (volatilité, faillite de l'entreprise) en plus de celui de la manipulation des cours...

Privilégiez plutôt l'or physique et l'argent métal à l'or et à l'argent dématérialisés sur le compte-titres, avec une solution qui vous permet de stocker vos métaux précieux dans plusieurs pays comme la France, la Suisse ou la Belgique.

## Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★ ★ ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★ ★ ★ ★
- Liquidité ★ ★ ★ ★ ★
- Horizon ★ ★ ★ ★
- Sécurité\* ★ ★ ★
- Aspect tangible ★ ★ ★ ★ ★
- Hors système ★ ★ ★ ★ ★

\*variation des cours pouvant être importante

## Le regard de l'expert

L'or remplit parfaitement les 3 rôles d'une monnaie, ce n'est donc pas par hasard s'il est la monnaie de référence depuis 6000 ans. L'or est un instrument de stockage de valeur par excellence, sans risque de contrepartie bancaire. Parier sur la monnaie papier, c'est parier contre 6000 ans d'histoire de l'humanité. Actifs de protection, l'or et l'argent physique doivent être considérés comme des produits d'assurance plus que de placement.



# TERRES AGRICOLES ET FORÊTS : beau fixe sur ce placement physique



## Notre conseil

Si vous vous lancez dans ce placement, rapprochez-vous de la Caisse des Dépôts et Consignations qui commercialise des produits dédiés aux groupements forestiers, des GFF (groupements fonciers forestiers) et des GFA (groupements fonciers agricoles) qui permettent d'acheter des «parts». En effet, ce type de placements est difficilement exploitable en direct sans savoir-faire.

## Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★ ★ ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★ ★ ★ ★
- Liquidité\* -
- Horizon ★ ★ ★ ★ ★
- Sécurité ★ ★ ★ ★
- Aspect tangible ★ ★ ★ ★ ★
- Hors système ★ ★ ★ ★ ★

\*on ne peut pas revendre juste un arbre de sa forêt

## Le regard de l'expert

La problématique du prix et de l'accès aux ressources agricoles sera essentielle dans les années à venir. Le prix des terres reste historiquement bas et ce placement est sans doute le meilleur des trente prochaines années. Mais, attention, les terres agricoles (usage d'élevage et/ou culture) et les forêts sont deux placements qui répondent à une législation spécifique.



# L'IMMOBILIER :

## vers le rendement zéro et la taxation meurtrière



### Notre conseil

En dehors de l'achat de la résidence principale qui répond à d'autres impératifs que ceux purement financiers, restez circonspect sur l'immobilier de placement à usage locatif. Les détenteurs d'immobilier locatif ont intérêt à migrer au plus vite vers des locations meublées qui sont moins touchées par les réformes entreprises par le gouvernement.

### Critères de placement

- Conservation du pouvoir d'achat ★ ★
- Protection patrimoniale ★ ★ ★
- Liquidité\* ★
- Horizon ★ ★ ★ ★
- Sécurité ★ ★ ★
- Aspect tangible ★ ★ ★ ★ ★
- Hors système ★ ★ ★ ★ ★

\*risque de krach immobilier

### Le regard de l'expert

Les facteurs de soutien dans l'immobilier se raréfient tandis que les facteurs de risque se multiplient (démographie, encadrement des loyers, climat économique morose...). Sans compter que le marché peut se retourner, la fiscalité atteindre des sommets... L'immobilier locatif n'est pas synonyme de placement rentable pour les 5 à 15 années à venir.





## Le Contrarien matin

Sans ligne politique particulière mais dans un esprit pragmatique et réaliste, le Contrarien matin est un journal en ligne qui propose un décryptage quotidien et sans concession de l'actualité économique.

[www.lecontrarien.com](http://www.lecontrarien.com)



## AuCOFFRE

AuCOFFRE.com est une solution de placement en or physique avec garde sécurisée en coffres créée en 2009 par Jean-François Faure, Président d'AuCOFFRE.com. Aujourd'hui, AuCOFFRE.com est une communauté de plus de 16 000 membres.

[www.aucoffre.com](http://www.aucoffre.com)

---

Le Contrarien)))

Décryptage quotidien et sans concession de l'actualité économique *matin*

---

[www.lecontrarien.com](http://www.lecontrarien.com)