

# 25% garantis sur les investissements 2010 !

Il ne s'agit malheureusement pas du rendement d'un fonds euros ou encore d'un produit financier miracle, mais du taux de réduction d'impôts dont bénéficieront tous les investisseurs qui réaliseront un investissement Scellier en 2010 (acte intervenu avant le 31/12/2010), sans qu'il soit nécessaire que l'immeuble réponde aux critères de la norme BBC – Bâtiment Basse Consommation.

Autant dire qu'il faut s'y intéresser de près et le plus tôt possible. En effet, le stock de programmes immobiliers actuels sur 2010 n'est pas très important et l'offre BBC est encore quasi inexistante.

L'éco conditionnalité – respect des normes BBC – deviendra à partir de 2011 incontournable pour bénéficier du meilleur effet de levier fiscal, suite au projet de loi de finance 2010 qui a profondément révisé les règles du Scellier. Le taux de la réduction d'impôts passera ainsi à 15% en 2011 et 10% en 2012, avec une majoration de 10 points pour le BBC. Rappelons que l'avantage fiscal est basé sur le prix d'acquisition majoré des frais d'actes dans la limite de 300 000€.

**Le dispositif Censi Bouvard** n'est pas encore concerné par ce verdissement. Les taux de réduction d'impôt restent tels que prévus initialement, soit 25% en 2009 et 2010 et 20% en 2011 et 2012.

Sont concernés les investissements dits de loueur meublé non professionnel, réalisés en résidences étudiantes, résidences de tourisme, ou encore résidences médicalisées, avec bail commercial. L'avantage fiscal porte alors sur le prix de l'immobilier HT ainsi que sur les frais d'actes.

**Agir sans attendre la contrainte !** Certains opérateurs, notamment en résidences de tourisme, ont déjà intégré une démarche « citoyenne » ou environnementale et conçoivent des projets THPE, très proche de la norme BBC.

**Mieux que 25% en 2010 ? C'est possible avec le Scellier ancien dopé au déficit foncier !**

Il existe une solution qui permet de booster la réduction d'impôts Scellier,

dès aujourd'hui, avec en prime, une qualité patrimoniale incontestable pour tous ceux qui aiment la belle pierre.

Certains programmes de réhabilitation lourde d'immeubles d'habitation anciens sont éligibles au dispositif Scellier. Dès lors, les investisseurs peuvent combiner la défiscalisation Scellier et le déficit foncier pour obtenir une réelle optimisation fiscale :

- Le prix d'acquisition du foncier et les travaux de transformation ou reconstruction font l'objet de la réduction d'impôt Scellier de 25% sur 9 ans. Le gain fiscal débute à compter de l'année de la livraison.

- Les travaux de réparation et d'entretien sont déductibles dans le cadre des déficits fonciers dans la limite de 10 700 € par an, avec création possi-

ble d'un déficit foncier reportable pendant 10 ans pour « gommer d'éventuels revenus fonciers positifs les années suivantes » (gain IR et CSG). L'impact fiscal ainsi obtenu est immédiat.

Le plafond de 300 000 € par an qui s'applique au Scellier, ne tient pas compte de la quote-part du budget travaux « déficit foncier ».

Ce traitement fiscal permet donc un effet de levier fiscal plus important et plus rapide !

N'hésitez pas à consulter régulièrement notre site Internet [www.icf.fr](http://www.icf.fr) pour un aperçu des programmes que nous sélectionnons.

**Gérald Branche**

## TOUR D'HORIZON

### Assurance vie et fonds euros

Les rendements des fonds en euros en 2009 ont poursuivi leur baisse, pour se situer dans une moyenne autour de 3.60% nets. Rappelons cependant qu'un tel taux de rendement reste très nettement supérieur à celui du livret A ou du Livret de Développement Durable (successeur du codevi) qui ne rapportent plus que 1.25%...A méditer.

### Crédit : des taux toujours très attractifs

La baisse des taux générée par les banques centrales pour faire face à la crise fait des heureux : les emprunteurs...Ceux-ci peuvent en effet aujourd'hui trouver des taux fixes sur 15 ans autour de 3.70% pour acquérir leur résidence principale ou pour investir dans un logement à usage locatif. Une opportunité qui ne saurait durer très longtemps...

### Fonds émergents : une zone de moins en moins émergente

Les fonds émergents sont-ils toujours émergents ? Telle est la question polémique que nous posons au regard des taux de croissance de ces zones géographiques (Asie et Amérique Latine notamment) qui sont désormais devenues le véritable moteur de la croissance mondiale. Peut-on encore considérer la Chine, le Brésil ou l'Inde comme des pays émergents ? De fait, la performance des fonds investis sur ces pays ne se dément pas. Alors, pourquoi ne pas introduire ces fonds au sein de vos portefeuilles ? Avec des performances 2009 de 121% pour HSBC Gif India, de 99% pour Fidelity Latin America, ou encore de 124% pour Pictet Eastern Europe, ces fonds, malgré leur hausse, nous semblent toujours présenter de réelles opportunités pour un investisseur averti capable de supporter une forte volatilité.

Placement financier

Investissement immobilier

Crédit et Assurance de prêt

## Éditorial

Fin 2008, en plein cœur de la tourmente financière, je citai dans ce même édito le proverbe de La Fontaine : « Patience et longueur de temps font plus que force ni que rage », puis au printemps 2009, le philosophe Hegel pour « écouter la forêt qui pousse plutôt que l'arbre qui tombe »....

Aujourd'hui, je suis heureux de constater que les marchés financiers ont repris des couleurs, avec un beau rebond au cours de l'année 2009 en réponse à une chute bien trop sévère. Les intervenants ont su raison garder, et la fin du monde annoncée par les Cassandre n'a pas eu lieu. Réjouissons-nous ! Ceux qui ont su patienter ont pu profiter de l'embellie.

Pour autant, la crise est toujours présente, l'endettement des Etats est considérable, le chômage trop élevé et la croissance européenne s'annonce des plus faibles. Restons donc prudents et vigilants, les errements de la finance internationale n'ont certainement pas disparu. Cette année encore, il faudra rester très sélectif et savoir dénicher les fonds gagnants ainsi que les classes d'actifs et les zones géographiques les plus pertinentes pour investir.

Mais que tout cela ne nous empêche pas de conserver une dose d'optimisme et d'envisager une année 2010 positive sur les marchés. D'ailleurs, la tournée mondiale de Céline Dion est terminée et TF1 arrête enfin la Star Ac...

Je vous le disais, l'année s'annonce bien !

**Guy Roos**

# La lettre

Hiver 2010 - n°21

Placements boursiers 2

Panorama fiscal 3

Investissements garantis 4

# Panorama des placements boursiers en 2009

*De 0.75% pour le placement le moins rémunérateur, le compte épargne logement, à +140% pour la bourse de Moscou, tel est le grand écart réalisé par les placements financiers en cette année 2009. L'année passée se caractérise en effet par des différentiels de rendement très conséquents selon l'investissement retenu. Autant dire qu'il valait mieux ne pas se tromper de support d'investissement et que la prime au risque aura été largement récompensée, à l'inverse de l'année 2008.*

## BAROMETRE DES PLACEMENTS

CEL	0,75 %
INFLATION ZONE €	0,90 %
OPCVM Monétaires	0,90 %
Livret A, Bleu et LDD	1,25 %
PEL	2,50 %
OPCVM Actions Japon	2,80 %
OAT 10 ans	3,60 %
OPCVM Obligations Zone €	4,60 %
Immobilier locatif	6,20 %
OPCVM Obligations Internationales	9,60 %
Dow Jones	16,80 %
Euro Stoxx 50	21,20 %
CAC 40	22,30 %
Dax	23,90 %
OPCVM Obligations haut rendement	45,20 %
OPCVM Actions Chine	62,50 %
OPCVM Actions Inde	84,60 %
OPCVM Actions Brésil	122,50 %
OPCVM Actions Russie	140,30 %

Source : Investir Magazine

### Les placements couvrant à peine le coût de la vie

En bas de l'échelle de rémunération, on trouve logiquement tous les placements bancaires traditionnels, sans risque, qui viennent à peine combler l'inflation. Il en va ainsi des comptes épargne logement à 0.75%, qui eux ne couvrent même pas l'inflation ressortie à 0.9% dans la zone Euro, des divers livrets (livret A, livret bleu, LDD) qui rapportent désormais la modique somme de 1.25%, ou même des plans d'épargne logement dont la rémunération est réduite à 2.50%.

On trouve également dans cette gamme les sicav monétaires, qui quand elles ne font pas perdre d'argent à leurs détenteurs pour avoir tenté d'être dynamiques couvrent simplement l'inflation avec un rendement moyen de 0.9%.

Ces placements ne présentent pratiquement plus d'intérêt aujourd'hui. Pour les investisseurs qui souhaitent ne prendre aucun risque et obtenir néanmoins une rémunération correcte, mieux vaut alors se tourner sur les fonds en euros au travers d'un contrat d'assurance vie,

même si les rendements sont eux aussi à la baisse.

### Les placements obligataires

Là encore, l'année 2009 aura été un millésime d'exception pour les détenteurs d'obligations, avec des écarts considérables selon les actifs choisis. En effet, cette année a « bénéficié » pour les titres obligataires de la forte défiance liée à la crise mondiale, obligeant ainsi les émetteurs d'emprunts à fortement rémunérer leurs émissions pour couvrir leur risque de signature. Le rendement d'un emprunt d'Etat français est ainsi ressorti à 3.60%, alors que les obligations européennes ont rapporté en moyenne 4.6% et les obligations internationales 9.6%. Et que dire des obligations à haut rendement (high yield), dont la rémunération moyenne pour l'investisseur averti s'est élevée à 45.2% !!! Le cru 2009 sera très certainement historique pour cette classe d'actifs, avec ce que l'on appelle des spread de taux (écart de rémunération distribué par rapport à un emprunt sans risque) tout à fait considérables pour justifier la prime de risque. Mais le risque était pourtant bien présent sur ces supports, rappelons à titre d'exemple que Lehman Brothers en juillet 2008, soit 2 mois avant son effondrement, lançait une émission obligataire à 8% de rendement...

Soyons cependant prudent en 2010 sur cette classe d'actifs. La remontée des taux qui ne manquera pas d'intervenir

dans les mois prochains (second semestre 2010 ou début 2011), à l'initiative de la FED ou de la BCE, fragilisera les obligations détenues en portefeuille des fonds obligataires. Par ailleurs, les écarts de taux constatés pour couvrir le risque émetteur devraient désormais revenir à des niveaux plus raisonnables.

### Les placements pierre

L'immobilier, qu'il s'agisse d'immobilier détenu en direct ou via des supports SCPI a maintenu une rémunération très correcte autour de 6%, venant ainsi récompenser tous les adeptes, nombreux, de la pierre. Et pour peu que l'investissement immobilier ait été complété par un levier fiscal de type loi Scellier, alors le rendement de l'investissement s'en est trouvé encore accru.

L'immobilier reste une composante essentielle de toute gestion patrimoniale, et la baisse des prix qu'a connu ce marché doit représenter une opportunité pour l'investisseur tout en étant très sélectif sur les qualités intrinsèques des biens. Là plus que jamais l'emplacement du bien et la qualité du programme immobilier doivent être particulièrement analysés. Mais sous cette réserve, les lois Scellier ou Bouvard (loueur en meublé) peuvent s'avérer judicieuses.

### Le meilleur pour la fin : les placements actions

Indéniablement 2009 aura été à l'inverse de 2008 un très bon cru pour cette classe d'actifs. Mais là encore,

fallait-il savoir distinguer le bon grain de l'ivraie...

Fait majeur, aucun marché action dans le monde n'a connu cette année de performance négative.

En queue de peloton, le Japon. Les actions japonaises restent année après année enlisées dans une crise qui n'en finit pas. La performance moyenne des fonds japonais n'aura encore atteint en 2009 que 2.8%.

Avec un Dow Jones à +16.8%, les actions américaines sortent une belle performance en 2009, mais inférieure à celle des pays industrialisés d'Europe. Les pays européens réalisent en effet un beau tir groupé, avec un Eurostoxx 50 (indice européen) à +21.19%, un CAC 40 à +22.32%, le Footsie de Londres à +22.07% et le Dax allemand à +23.85%. Ces performances ne suffisent pas à rattraper la chute considérable de 2008, mais permettent néanmoins de refaire une partie du chemin perdu.

Enfin, tout en haut de l'échelle les pays émergents avec des performances exceptionnelles. On trouve d'abord les fonds actions Chine à +62%, puis les fonds actions Inde à +85%, le Brésil à +122% et enfin les fonds actions Russie qui caracolent en tête à +140%. Les performances des pays émergents se sont donc avérées très supérieures à celles des pays développés. Ce pari n'était pourtant pas évident en début d'année 2009, tant la théorie du découplage de la croissance de ces zones par rapport aux pays développés était controversée. Au final, les pays émergents apparaissent de moins en moins émergents, et sont certainement les

## PANORAMA FISCAL

### Petit panel des principales nouveautés fiscales pour 2010

#### Assurance vie

Les contrats en unités de comptes qui se dénouent par décès sont désormais soumis à la taxation des prélèvements sociaux CSG CRDS. Ces contrats échappaient jusqu'alors à cette taxation contrairement aux contrats d'assurance vie en euros.

#### Valeurs mobilières

Dans le même ordre d'idées, indépendamment du respect ou non du seuil de cession, les ventes de valeurs mobilières sont désormais soumises à la taxation aux prélèvements sociaux dès le premier euro.

#### Donations

La limite d'âge requise pour bénéficier de l'exonération de droits sur une donation en numéraire est désormais de 80 ans (au lieu de 65 ans) pour les donations réalisées aux petits enfants ou arrière petits enfants jusqu'à 31.395 euros.

#### Plafonnement des niches fiscales

Le niveau du plafonnement de

réduction d'impôt qui était de 25.000 euros plus 10% du revenu imposable est abaissé à 20.000 euros plus 8% du revenu imposable. Rappelons que ce plafonnement concerne l'ensemble des avantages fiscaux, loi Scellier, loi Malraux, loi Girardin, FCPI... à l'exception des investissements en monuments historiques.

#### Loi Scellier

Le taux de réduction d'impôt de 25% est finalement maintenu pour les acquisitions d'immeubles neufs réalisées avant le 31 décembre 2010. Ce taux sera ensuite abaissé à 15% en 2011 puis dégressif ensuite, et maintenu à 25% pour les seuls immeubles en BBC (Bâtiment Basse Consommation).

#### Loi Robien / Loi Borloo

Rappelons que ces deux lois de défiscalisation immobilière ont pris fin au 31 décembre 2009 et sont définitivement remplacées par la loi Scellier. La déduction du revenu imposable disparaît donc au profit de la réduction directe d'impôt.

### Actu ICF : du sang neuf au sein du cabinet

Pour combler le départ d'Isabelle Thibaudon, une nouvelle assistante en la personne de Catherine Chauv est arrivée depuis le mois de septembre au sein du cabinet pour assurer le back office et le suivi de notre département de conseil en investissement immobilier. Catherine saura vous renseigner sur les suivis de tous nos programmes immobiliers que vous pouvez retrouver sur notre site [www.icf.fr](http://www.icf.fr) rubrique « investissement immobilier ».

moteurs de demain. A notre sens, on ne peut s'en désintéresser dans une allocation d'actifs. N'oublions pas cependant que ces marchés sont encore très volatiles, reposant sur des économies qui ne sont pas encore toujours matures ou transparentes. De ce fait, ces fonds sont à recommander pour des investisseurs recherchant de la performance sur longue durée et prêts à encaisser de gros à-coups. Mais nous pouvons prédire que les fonds émergents vont prendre une place grandissante dans la composition des portefeuilles, car la performance doit être recherchée là où l'économie se développe, où la croissance crée de la

richesse, et il n'est pas certain que dans les années à venir la vieille Europe puisse jouer ce rôle, loin s'en faut.

Au final, l'année 2010 reproduira-t-elle les performances de 2009 ? Rien n'est moins sûr et il est même probable que le rattrapage très important constaté en 2009 sera logiquement bien plus faible en 2010. Cependant, la hiérarchie des placements telle que nous venons de l'observer pourrait bien perdurer. Mais n'oublions pas le vieil adage, « les performances passées ne préjugent pas des performances futures... »

Guy Roos