



LETTRE D'INFORMATION – JUILLET – AOÛT 2008

QUELS SONT LES IMPACTS POTENTIELS SUR VOTRE PATRIMOINE DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE ACTUELLE ?

Constat de la situation économique actuelle

Plusieurs facteurs économiques déterminants caractérisent la situation économique actuelle. Ces facteurs, qui sont souvent corrélés, sont les suivants :

- L'inflation : elle est actuellement de 5% aux Etats-Unis et de 4% en Europe, et ne cessent de progresser ;
- Récession ou stagnation de l'activité économique : les Etats-Unis ont vu naître une récession et l'Europe connaît un fort ralentissement économique de ses activités ;
- Prix des matières premières et en particulier du pétrole : les matières premières se sont envolées ces dernières années atteignant des sommets. La seule certitude actuelle est que l'offre ne progressera pas à court terme.

Impact sur le marché boursier

Les marchés boursiers ont dégringolé alors que les PER (Cours des actions divisés par les résultats) sont historiquement faibles, et que les dividendes offrent des rendements importants.

Depuis environ 1 an, je conseille à mes clients de vendre leurs actions. Ceci n'est pas une prévision de ma part, mais une simple analyse de risques. En effet, l'inflation et le ralentissement économique sont les ennemis des marchés boursiers, puisque d'une part les recettes diminuent, et d'autre part, les coûts augmentent, ce qui entraîne une diminution sensible des PER et des rendements attendus.

Ceci explique également la chute récente des marchés, car les analystes financiers semblent avoir enfin compris le mécanisme économique.

Tant que la visibilité sera inexistante, je vous conseille de ne pas acheter de valeurs boursières. Il sera toujours tant de le faire lorsque le marché offrira une bonne visibilité.

L'erreur classique est d'acheter en bourse lorsque le marché est baissier. Conservez plutôt vos liquidités sur un contrat d'assurance vie, qui offre actuellement environ 5% nets pour les fonds en euros, et qui permet de bénéficier d'un cadre unique en terme de placements financiers.

Par ailleurs, concernant vos investissements sur les valeurs liées aux matières premières, n'hésitez pas à prendre vos bénéfices s'ils sont conséquents ; en effet, personne aujourd'hui ne peut prédire que les matières premières continueront à progresser, car même si l'offre est limitée, la demande pourrait diminuer à cause du prix et du ralentissement économique.

Impact sur le marché immobilier

Depuis 2 ans, je conseille à mes clients de vendre leur immobilier locatif ancien ayant un rendement faible après impôt. La plupart des individus ne connaissent pas le rendement de leurs biens immobiliers locatifs.

En effet, le marché est au plus haut depuis 2 ans; le seul critère permettant de le vérifier est le rendement locatif moyen, lequel est d'environ 2%. Lorsque ce rendement est aussi faible, l'immobilier chute.

J'ai aussi conseillé à mes clients de vendre leur résidence principale au prix maximal pour louer : en effet, les prix ont doublé en moins de 10 ans, alors que les loyers ont augmenté de 40%.

En outre, le comportement du marché immobilier est similaire quelque soit la zone géographique. Il a chuté aux Etats-Unis, et dans certains pays d'Europe. En France, nous avons toujours tendance à penser que le nuage radioactif s'arrêtera à nos frontières.

Toutefois, certains investissements immobiliers peuvent être réalisés, notamment dans le cadre privilégié du loueur en meublé, professionnel et non professionnel, à des prix raisonnables, et surtout géographiquement très bien placés, avec un exploitant de première qualité. Ce type d'investissement permet une rentabilité unique sur le long terme.

D'autres peuvent également être réalisés en Monument Historique ou loi Malraux, à condition de respecter certains critères.

Un dernier conseil : diversifiez votre patrimoine entre les placements immobiliers et financiers, ce qui permet à la fois de le protéger et de le faire croître, surtout dans les périodes instables économiquement.

Conseiller en Investissements Financiers référencé sous le No A256100 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Société de courtage en assurances
Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière
conformes aux articles L.530-1 et L.530-2 du Code des Assurances
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 303

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10978 délivrée par la préfecture de Paris
NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS OU VALEURS
Garantie Financière à hauteur de 30.000 euros Covea Risks - 19-21 Allées de l'Europe à Clichy (92616)

Activité de démarchage bancaire et financier - No enregistrement : 1051392854KW