

de Question de confiance

Le regard du conseil en gestion de patrimoine indépendant

Au sommaire de ce numéro

Immobilier locatif : Du nouveau!

La fiscalité liée à l'investissement locatif a connu de véritables changements à l'occasion de la loi de finances 2009 et de la loi de finances rectificative 2008. Le dispositif Scellier a été instauré, les autres régimes modifiés. [...]

↳ Page 2

En bref

Cumul emploi/retraite

Déménagement
Mondial Vision

Les Indices
au 31/05/2009

↳ Page 2

Jean-Pierre Lamande

Figure notoire de notre Groupe, connu et reconnu pour ses qualités relationnelles, Jean-Pierre Lamande, responsable du Département transmission d'entreprise d'Expéria depuis neuf ans, prend sa retraite. [...]

↳ Page 3

Marchés financiers Hausse ou baisse, leur cœur balance !

Entre septembre 2008 et mars 2009, conséquence de la faillite retentissante de la banque américaine Lehman Brothers, les marchés financiers ont accéléré leur mouvement à la baisse [...]

↳ Page 4

Tout ce qui ne nous tue pas nous rend plus fort

Au moment où la crise économique s'installe et que les Français prennent conscience de son ampleur, notre groupe, comme l'ensemble des acteurs des marchés financiers, en est déjà à sa deuxième année de turbulences puisque la crise boursière et financière a déjà profondément secoué toute l'année 2008.

Il est illusoire d'imaginer pouvoir traverser de telles perturbations sans en subir de répercussions. La force d'un cabinet indépendant comme le nôtre relève de son rôle de conseil, mais il n'en demeure pas moins que lorsque ses clients subissent les effets de la crise, il est également touché.

Or, toute situation d'incertitude engendre des tensions et des remaniements, le Groupe Expéria n'a pas échappé à la règle. Première conséquence, Invescap, l'un de nos cabinets filiales, a pris la décision de quitter le groupe. De leur côté, Jean-François Aimonetti et Sébastien Serre, tous deux associés minoritaires depuis de nombreuses années, ont jugé le moment opportun pour voler de leurs propres ailes et créer leur cabinet.

Pour autant, au sortir de ces perturbations en tout genre, et malgré un contexte économique encore troublé, l'horizon est aujourd'hui dégagé. Groupe Expéria continue à se développer et étudie pour l'heure l'arrivée d'éminents cabinets qui souhaitent rejoindre le groupe. Un projet qui confirme l'attractivité et la pérennité de notre structure et témoigne également de la pertinence de son organisation. Depuis notre création en 1992 nous avons une fois de plus vérifié l'adage qui veut que « tout ce qui ne nous tue pas nous rend plus fort ».

Cumul emploi/retraite

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2009 a supprimé toutes les restrictions au cumul emploi/retraite pour la totalité des régimes de retraite. Désormais il n'y a plus le délai d'attente de six mois pour une reprise chez le dernier employeur et plus de plafonnement du cumul de ressources.

Deux conditions toutefois doivent être remplies :

- que le pensionné ait liquidé ses pensions personnelles auprès de la totalité des régimes de retraite de base et complémentaires ;
- que la liquidation soit obtenue à taux plein (à 65 ans ou à partir de 60 ans avec 161 trimestres en 2009).

Pour les assurés ne respectant pas ces deux conditions, les limites antérieures de cumul emploi-retraite sont maintenues.

Déménagement

Les équipes de Mondial Vision auront désormais le plaisir de vous accueillir dans de nouveaux bureaux qu'ils partagent avec Groupe Experia (5A, chemin de la Dhuy à Meylan). Le téléphone et le fax restent inchangés.

Les Indices au 31/05/2009

CAC 40 : 3.277,6 points, Soit +1,85 % depuis le 31/12/08

DJ EURO STOXX 50 : 2.451,24 points Soit -0,06 % depuis le 31/12/08

MSCI World en € (D+EM) : 74.883 points Soit +6,41 % en € depuis le 31/12/08

EURIBOR 12 MOIS : 1,63 %

INDICE DES PRIX : -0,3 % de mai 2008 à mai 2009

TAUX DIRECTEUR BCE : 1,00 %

COÛT DE LA CONSTRUCTION
4^{ème} trimestre 2008 : 1 523

IRL 1^{er} trimestre 2009 : 117,7

Immobilier locatif :

La fiscalité liée à l'investissement locatif a connu de véritables changements à l'occasion de la loi de finances 2009 et de la loi de finances rectificative 2008.

Le dispositif Scellier a été instauré, les autres régimes modifiés.

L'Etat répare les erreurs du bouclier fiscal

Par ces mesures, l'Etat entend contrebalancer le très controversé bouclier fiscal qui permet au contribuable de restituer la part de ses impôts qui dépasse 50 % de ses revenus nets imposables. A l'origine, tous les dispositifs de défiscalisation en matière d'immobilier permettaient en effet de réduire les revenus imposables. Deux ans après l'application du bouclier fiscal, le gouvernement souhaite trouver une parade à la faille de ce dispositif qui favorise les plus gros revenus qui, grâce à des investissements de défiscalisation, réduisent leurs revenus artificiellement à un montant quasiment nul. Déterminé à ne pas supprimer son dispositif phare, le gouvernement n'a eu d'autre choix que de modifier tous les dispositifs de défiscalisation. Désormais ces derniers ne génèrent plus des réductions de revenus comme les précédents, mais des réductions fiscales. Ce rééquilibrage, assorti d'un plafonnement global des niches fiscales (25 000 € + 10 % du revenu imposable du foyer fiscal) devrait moins profiter aux revenus importants, mais bénéficiera davantage aux revenus moyens.

Le dispositif Scellier

Ce nouveau dispositif accessible aux investisseurs depuis le 1^{er} janvier 2009 se substitue au "de Robien" recentré (qu'il reste toutefois possible de choisir jusqu'au 31 décembre 2009). Le Scellier porte sur les mêmes biens immobiliers que le "de Robien" – logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, logements à construire, transformation de logements affectés à un usage autre que l'habitation, réhabilitation de logements insalubres – et implique les mêmes contraintes – le contribuable s'engageant à louer nu pendant un minimum de neuf ans. A la différence du "de Robien", qui concernait les quatre zones A, B1, B2 et C, la zone C n'est pas éligible au dispositif Scellier. De plus, au titre d'une même année d'imposition, un seul logement peut bénéficier du Scellier et une obligation est instaurée en termes de caractéristiques thermiques et de performances énergétiques. Ce nouveau dispositif autorise une réduction d'impôt (et non plus un amortissement comme pour le "de Robien") calculée sur le prix de revient du logement pour sa fraction inférieure à 300 000 €. Le taux de cette réduction est de 25 % pour les biens acquis en 2009 et 2010 et de 20 % pour ceux acquis en 2011 et 2012. La réduction est répartie sur neuf ans et est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement.



du nouveau !

Loueur meublé professionnel (LMP)

Précédemment, pour être loueur meublé professionnel il fallait répondre à deux conditions : être inscrit au RCS et retirer de cette activité plus de 23 000 € de recettes ou 50 % des revenus professionnels du foyer. La loi de finances 2009 a ajouté une condition à ces dernières : les recettes locatives doivent désormais être supérieures aux revenus du foyer fiscal (traitements et salaires, retraites, BIC, BNC, BA). En résumé, la location meublée doit désormais être l'activité principale du foyer. Afin de permettre une sortie progressive du dispositif, les investisseurs ayant le statut LMP avant le 1^{er} janvier 2009 bénéficient d'une mesure transitoire pour le calcul des recettes prises en compte.

Enfin concernant les autres dispositifs modifiés par la loi de finances 2009, notons que les modalités du dispositif "Monuments historiques" n'ont pas été modifiées. Le public visé n'est cependant plus le même, les logements en copropriété ayant été exclus du dispositif afin d'éviter le dévoiement du patrimoine. Quant aux modifications afférentes au dispositif Malraux, les travaux ne viennent plus en déduction du revenu global. Désormais les travaux cumulés aux charges déductibles (dans la limite de 100 000 € par an) ouvriront droit à une réduction d'impôt de 30 ou 40 % selon les zones.

Loueur meublé non professionnel (LMNP)

Le succès du dispositif Scellier a conduit le gouvernement à prendre des mesures incitatives en faveur du LMNP, qui fixent également à 25 % du prix de revient le taux de la réduction accordée aux acquéreurs d'une location meublée en résidence. Cette réduction est plafonnée à 25 000 €, soit 300 000 € d'investissement. En contrepartie, l'acquéreur ne peut amortir que la partie supérieure à ce montant. L'alternative subsiste cependant, il est toujours possible d'investir en privilégiant l'amortissement à la réduction d'impôt. Les résidences de personnes âgées, un temps écartées, sont dorénavant intégrées dans ce dispositif si elles bénéficient d'un agrément qualité. Ce dispositif concerne des biens en résidence (logements étudiants, pour personnes âgées dépendantes ou non, ou de tourisme) gérés par un exploitant.

Jean-Pierre Lamande

Figure notoire de notre Groupe, connu et reconnu pour ses qualités relationnelles, Jean-Pierre Lamande, responsable du Département transmission d'entreprise d'Experia depuis neuf ans, prend sa retraite. Bernard Simon, destiné à lui succéder au sein du groupe, est depuis octobre dernier parmi nous afin d'assurer un passage de relais en douceur.

Directeur de Banque puis Directeur financier du Groupe Merck pour lequel il a réalisé de nombreuses fusions/acquisitions, Jean-Pierre Lamande rejoint le Groupe Experia en 2000 avec pour mission d'accompagner les clients dans leurs transactions d'entreprises. De son passé professionnel, il a su conserver un important tissu relationnel dont il a largement fait bénéficier Experia. Spécialiste de la transmission d'entreprise, il a accompagné de nombreux dirigeants notamment dans la Drôme, son port d'attache. Apprécié pour son expertise et son professionnalisme, il est aussi connu pour sa remarquable énergie et son fort tempérament.

C'est Bernard Simon qui lui succède à la tête du Département transmission d'entreprise chez Experia. Cet ingénieur de formation a finalement choisi de travailler dans le cabinet de transaction d'entreprise fondé par son père où ses compétences techniques se sont avérées être un atout dans la compréhension des problématiques d'entreprises. Bernard Simon travaillait déjà depuis plusieurs années en collaboration avec Jean-Pierre Lamande et a décidé en octobre dernier de rejoindre notre Groupe. Il a désormais en charge les dossiers de transmission d'entreprise (élaboration du projet de cession, réalisation des dossiers de présentation, recherche d'acquéreurs, mise en relation et accompagnement tout au long du processus de négociation) et de croissance externe (accompagnement du chef d'entreprise de la recherche de cibles potentielles jusqu'à l'acquisition).

D'aucuns chez Experia pensent que Jean-Pierre Lamande n'est pas homme à couper les amarres du jour au lendemain et parient sur le fait qu'avec Bernard Simon, ils continueront, non sans plaisir, à collaborer encore sur certains dossiers. Bon vent à tous les deux !

Marchés financiers

hausse ou baisse, leur cœur balance !

Entre septembre 2008 et mars 2009, conséquence de la faillite retentissante de la banque américaine Lehman Brothers, les marchés financiers ont accéléré leur mouvement à la baisse en perdant 40 % entre la mi septembre 2008 et le creux de mars 2009.

De mars à mai 2009, les marchés actions ont rebondi fortement, d'environ 2 500 points à 3 300 points pour le CAC 40, soit une hausse record en quelques semaines. On peut penser aujourd'hui que ce mouvement a été quelque peu rapide compte tenu d'un environnement économique toujours délabré. En toute logique, il faut donc s'attendre à court terme à une période de « digestion de la hausse. », voire à une consolidation vers des niveaux un peu plus bas, le temps nécessaire pour que les investisseurs se décident à revenir durablement sur les marchés en fonction de l'évolution de la conjoncture.

Zoom arrière

La faillite de la banque Lehman Brothers à l'automne 2008 avait considérablement inquiété les marchés financiers, les investisseurs prévoyant que cet événement pouvait être le premier signe de faillites bancaires en chaîne. Les banques centrales européennes, américaine, japonaise et chinoise sont intervenues afin de refinancer de manière quasiment illimitée les banques. De leur côté, les Etats ont garanti les crédits interbancaires. Ces deux mesures ont permis d'éviter le pire en maintenant un fonction-

nement normal du système monétaire. Concomitamment, d'un point de vue budgétaire, les Etats ont mis en place un plan de relance des dépenses publiques et un plan de recapitalisation des banques. Ces mesures ont permis de compenser la baisse de la consommation des ménages et celle des investissements des entreprises. Elles ont par ailleurs permis au système bancaire de poursuivre, tant bien que mal, le financement de l'économie.

L'ensemble de ces mesures, conjugué au fait que, depuis quelques mois, les banques voient leur situation s'améliorer grâce à la faiblesse des taux d'intérêt du marché interbancaire et au taux élevé des crédits aux ménages et aux entreprises, a rassuré les marchés financiers.

Perspectives d'avenir

Une baisse sensible de la volatilité des marchés est observée depuis plusieurs mois. Cet élément traduit le regain d'optimisme des investisseurs. Par ailleurs, le maintien des taux d'intérêt sur le marché monétaire à des niveaux extrêmement bas est également un aspect positif puisqu'il implique l'augmentation des marges des établissements

bancaires. De plus, signe d'une anticipation d'une reprise de l'économie, les récentes prévisions sur les bénéfices des entreprises en 2010 et 2011 semblent à nouveau à la hausse.

Pour autant, des aspects négatifs – le nombre des faillites d'entreprises, la hausse constatée et à venir du chômage en 2009 et 2010 – tempèrent les plus optimistes. A cela il convient d'ajouter l'inquiétude liée à la fragilité des banques britanniques et l'incertitude qui perdure sur l'état de santé de certaines banques américaines ou européennes pour lesquelles une certaine opacité est toujours de mise. Nous savons par ailleurs que la récession sera particulièrement brutale en 2009 aux Etats-Unis (autour de -2%), en Allemagne (autour de -6%), en Grande-Bretagne, en Espagne, au Japon (-15% sur un an) et devrait être plus limitée en France (-2% à -3% en 2009).

Au regard de ces observations, après le rebond constaté début mars, à court terme, une période de consolidation (faible baisse) des marchés financiers est prévisible. Les niveaux attractifs qui s'annoncent pourraient constituer une opportunité pour les investisseurs de retourner progressivement sur les marchés financiers. Il est cependant évident que la patience est mère de toutes les vertus. Si l'on peut raisonnablement prédire que la reprise devrait arriver à la fin de l'année 2009, il convient d'être prudent, ce rebond des marchés étant assujéti à la confirmation du ralentissement de la dégradation des économies.



5A, chemin de la Dhuy
38240 Meylan

Tél. (0)4 76 63 83 83
Fax (0)4 76 63 82 00

info@mondial-vision.com
www.mondial-vision.com



2, rue Fabien-Calloud
74000 Annecy

Tél./Fax (0)4 50 46 68 79

accueil@interface.com
www.interface-patrimoine.com



Le mont Pezard
73110 Arvillard

Tél. (0)4 76 63 31 90
Fax (0)4 76 63 82 00

info@martel-baussant.com
www.martel-baussant.com



17, clos de la Buissonnière 26240
St-Barthelemy-de-Vals

Tél. (0)6 80 02 38 36
Fax (0)4 76 63 82 00

accueil@rodet-patrimoine.com
www.rodet-patrimoine.com



2, rue Général-Durand
38000 Grenoble

Tél. (0)4 76 86 41 30
Fax (0)4 76 85 09 55

accueil@guerrero-associes.com
www.guerrero-associes.com