



Pôle Marchés Financiers

# Investir malgré la tourmente

**Eviter les revers financiers, voire repartir sur des marchés erratiques, c'est possible. Les conseils de « L'Expansion ».**

**L**a période bénie de hausse des marchés presque continue est derrière nous. La crise des *sub-primes* a changé la donne en réactualisant la notion de risque : la Bourse et l'immobilier ont désormais perdu leur statut d'investissement idéal – au sens où l'on parle de « gendre idéal ». « Nous avons vécu un véritable tournant, et il faut réapprendre à vivre avec la volatilité », es-

time Médéric de Vasselot, PDG de la société de gestion Prim'Alternative. Autrement dit, puisque les événements nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs pour nos placements personnels : revenons aux fondamentaux.

Tout d'abord, sortir de la crise. Que faire quand on a subi une déroute boursière et qu'on a besoin de son argent ? Comment vendre un bien immobilier sur un marché morose ? Quel sort réserver à sa résidence secondaire

lorsque les temps deviennent durs ? Ensuite, rebondir. Quelles sont les pistes d'investissement prometteuses ? Faut-il encore miser sur le locatif ? Une débâcle de l'assurance-vie est-elle à craindre ?

Pour vous guider dans la jungle des placements et des produits d'épargne, pour vous aider à clarifier votre situation, *L'Expansion* vous apporte des réponses simples. voire des recettes de père de famille – après tout, elles ont fait leurs preuves. **Marion Lhour**



## Les moyens de limiter ses pertes

### Je viens de perdre gros en Bourse. Que faire si j'ai besoin de cash ?

**A**voir un besoin urgent de vendre ses actions est contradictoire avec l'investissement en Bourse, qui est un placement à long terme. Mais si vos actions constituent vos seules liquidités, pas d'autre solution que d'accuser la perte. « Vu le cours actuel des actions, piochez en priorité dans vos livrets d'épargne, suggère cependant Bernard Paron, responsable du pôle marchés financiers de Thesaurus.

Les détenteurs d'une assurance-vie peuvent aussi demander une avance. » C'est parfois onéreux, mais cela constitue une bonne solution d'attente.

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« Les taux sont bas. Avoir une ligne de crédit dans une bonne banque plutôt qu'encaisser une moins-value est donc loin d'être idiot. » Thierry Charon, « managing director » de Montpensier Finance.

### Dois-je accepter de vendre mon logement avec une décote ?

**T**out dépend de l'urgence de la transaction. Si elle est impérative dans les mois qui viennent, autant vendre tout de suite. « Les prix sont encore à un bon niveau. Et si vous achetez un logement ailleurs, la valeur relative reste inchangée, puisque le marché baisse partout », constate Christian Gaudin, directeur de la Banque patrimoine & immobilier (BPI). Mais vous devrez peut-être revoir vos préten-

tions à la baisse. Même si Michel Ogier, gestionnaire à l'Union financière de France (UFF), se veut rassurant : « En vendant maintenant, la plupart d'entre vous auront de toute façon réalisé une belle plus-value sur leur bien par rapport à son prix d'acquisition. »

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« Il faut négocier. Vendre aujourd'hui avec une décote de 25 % serait une mauvaise affaire. Pour l'instant, seul le volume des transactions a baissé, très peu les prix. » M<sup>e</sup> Pascal Julien Saint-Amand, président du Groupe Althémis.

### Le cauchemar de la « pierre-papier » va-t-il recommencer ?

**L**es acheteurs de SCPI dans les années 90 s'en souviennent : ils avaient investi dans l'immobilier à travers ces titres de « pierre-papier » dont la valeur nominale avait brutalement fondu et dont la liquidité était devenue quasi inexistante. Le cauchemar peut-il recommencer ? « Non, estime M<sup>e</sup> Pascal Julien Saint-Amand (Groupe Althémis), car il existe de nouvelles règles qui obligent les SCPI à être transparentes et à pouvoir restaurer leur liquidité. » Personne ne devrait donc rester bloqué avec ses parts, même si leur valeur peut baisser. Attention toutefois : selon Michel Ogier (UFF), « le souscripteur ne maîtrise pas la gestion et la sélection des programmes dans lesquels investit la SCPI. Un gérant pas sérieux peut choisir des programmes au rabais. »

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« Prochainement, il y aura de bonnes affaires à réaliser dans les SCPI. C'est un ticket d'entrée à moindres

frais pour diversifier ses placements en investissant dans l'immobilier. » Jonathan Levy, président de Bienprévoir.fr.

### Que faire de mon onéreuse résidence secondaire ?

**L**es 3 millions de Français propriétaires d'une résidence secondaire mettent la main au portefeuille plus souvent que les autres : entretien (1 à 2 % de la valeur de la maison), deuxième assurance-habitation, impôts locaux... Dès lors qu'elle devient un poids plutôt qu'un plaisir, il ne faut pas la garder. « Son coût ne sera peut-être jamais amorti, confirme Michel Ogier (UFF). La conserver n'a de sens que si l'on s'y plaît. » Si l'on souhaite vendre, « mieux vaut le faire maintenant que dans un an », selon Christian Gaudin (BPI).

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« L'immobilier est dans une spirale baissière, mais pas les loyers : on peut meubler sa résidence secondaire et la louer en meublé non professionnel. » Jonathan Levy.

### Dois-je changer de banque si je suis à Fortis, à ING, à la Caisse d'épargne ?

**A**ucune urgence si votre épargne liquide est diversifiée dans plusieurs banques : le fonds de garantie des dépôts rembourse à hauteur de 70 000 euros maximum par personne et par banque. Attention tout de même : le montant peut être différent pour les banques exerçant

en France mais dont le siège social est situé dans un autre pays. Pas question donc de répartir vos avoirs dans n'importe quelles banques. « Le risque serait d'en confier une partie à des banques étrangères peu fiables », avertit M<sup>e</sup> Pascal Julien Saint-Amand.

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« Il n'y a pas que la sécurité. Avoir des comptes dans plusieurs établissements permet de tester d'autres conseillers et de profiter du meilleur service de chacun. » Bernard Paron, responsable du pôle marchés financiers de Thesaurus.

### Mon entreprise, que je comptais vendre pour assurer ma retraite, est en grande difficulté.

**E**n cette période instable, beaucoup d'entreprises chahutées ont perdu de leur valeur.

« Si la société vaut la même chose qu'il y a deux ans, relative à Bernard Paron (Thesaurus), vous aurez malgré tout réalisé une plus-value par rapport à sa valeur lors de sa création. » Considérer la plus-value globale, voilà le secret. « Vous pouvez demander une évaluation indépendante pour vérifier si oui ou non on vous en propose le juste prix », poursuit Bernard Paron. Quitte à se rendre à l'évidence : il faudra peut-être travailler deux ans de plus pour que l'entreprise retrouve ses sommets.

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« La solution peut être le compromis, avec, par exemple, un poste de dirigeant salarié. » Michel Ogier, conseiller en gestion de patrimoine à l'Union financière de France. ►►



## Des placements pour rebondir

### Faut-il déjà revenir en Bourse ?

**R**evenir en Bourse, oui, mais avec méthode. « C'est la période des semis », affirme Gaultier Lauriau, directeur de la cellule patrimoniale d'Aviva. Racheter des actions exige une discipline. L'idéal est d'investir progressivement de petites sommes, et de vendre de la même façon, sans être pressé. Horizon minimal à envisager : trois à cinq ans. Avec trois mots d'ordre : être sélectif, être réactif, et comprendre ce que l'on fait. « Il faut avant tout se faire une opinion sur l'état de l'économie », conseille Vincent Taupin, PDG de Boursorama. Pour Thierry Charon (Montpensier Finance), il faut « privilégier les grandes valeurs ayant des liquidités, ou des entreprises moyennes ayant un beau carnet de commandes et un *business model solide* ».

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« Nous commercialisons un fonds dont l'allocation d'actifs atteint 100 % d'actions quand le marché monte, mais redescend à 0 %, grâce aux ventes à découvert, quand il baisse. »  
Médéric de Vasselot, PDG de Prim'Alternative.

### Dans quelles niches investir ?

**L'**art contemporain comme ultime refuge ? Rien n'est moins sûr. Beaucoup d'œuvres voient leurs prix baisser, même celles d'Andy Warhol. « Pour trouver les niches porteuses, explique Michel Tamisier, cofondateur d'Elite Advisers, il faut se fonder sur la rareté des produits. » Elite Advisers a créé la gamme Passion Investment, dont le premier



Placer et gagner en Bourse reste envisageable à condition d'être sélectif et méthodique dans ses choix.

fonds, investi dans les grands crus, a gagné plus de 15 % cette année.

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« Attention à la finance haut de gamme, c'est un petit marché très soumis aux effets de mode. »  
Christian Gaudin, directeur de la Banque patrimoine & immobilier.

### J'ai un afflux de liquidités : qu'en faire ?

**P**our un placement de trésorerie sûr et pratique, le livret A, les sicav monétaires et les livrets bancaires s'imposent. « Sans oublier les comptes à terme, qui rapportent jusqu'à 5 % par an », explique Agnès Guittard, à La Française des placements. « L'immobilier peut aussi être une idée, mais surtout en résidence principale », complète Jonathan Levy (Bienprévoir.fr). Quant à la Bourse, elle reste intéressante sur le long terme, par exemple en vue de la

retraite. « Dans l'idéal, un quadragénaire aura 40 % d'actions dans son portefeuille, et il réduira peu à peu cette part pour atteindre 20 % à 55 ans », conseille Jacques Bellamy-Brown, directeur général de La Française des placements.

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« L'immobilier est mal orienté, et la tendance devrait continuer. Pour moi, mieux vaut parier sur la Bourse, où les opportunités de rebond sont plus importantes. »  
Thierry Charon, « managing director » de Montpensier Finance.

### Peut-on encore miser sur les produits de défiscalisation ?

**G**ardez un œil sur la loi de finances 2009, qui devrait changer la donne en plafonnant des niches fiscales. Cela dit, selon Michel Ogier (UFF), l'immobilier locatif a encore de beaux jours devant lui : « Il reste un bon placement

s'il est bien sélectionné. » Le Robien – à condition de choisir des appartements – est une valeur sûre, comme le Girardin ou le Malraux. Autre piste, les Sofica, qui peuvent réduire de moitié

l'impôt sur le revenu. « Mais elles seront difficiles à trouver d'ici à la fin de l'année », prévient Bernard Paran (Thesaurus). Dans tous les cas, on n'oublie pas la règle d'or : ce n'est pas l'avantage fiscal qui compte, mais le produit.

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« Pour acheter un produit immobilier de défiscalisation, il faut y mettre le prix. Les rabais de 10 à 15 % n'existent pas pour les biens en bon état et correctement situés. »  
Michel Ogier, UFF.

### L'assurance-vie : planche de salut ou planche pourrie ?

**L**es inquiétudes sur la santé de l'assurance-vie font sourire Gaultier Lauriau (Aviva) : « Notre gestion de père de famille, dont se moquaient les banquiers, tourne aujourd'hui à notre avantage ! » Pas de krach de votre compagnie d'assurance-vie en perspective, donc, mais le risque sur la valeur des contrats est bien réel pour ceux qui sont investis en unités de compte – ils encaissent déjà fortement la chute de la Bourse. A l'avenir, il faudra être plus exigeant lors de la souscription : prendre des options à « investissement progressif », préférer un large choix d'unités de compte et de gérants, et, surtout, exiger de faibles frais d'arbitrage.

**L'AVIS IMPERTINENT**  
« Du côté des obligations, il y a une prime à la nouveauté. Par exemple, l'obligation GDF Suez devrait rapporter entre 6 et 7 %. »  
Daniel Collignon, PDG d'Axeria Vie.