

■ ■ ■ large éventail de produits d'établissements différents, et qui cherchent à entretenir une relation durable avec leurs clients, mais ce n'est pas toujours le cas. Faut-il solliciter une société de gestion ? On peut y trouver un haut niveau d'expertise. Par exemple, Frédéric Rozier chez Meeschaert Gestion privée insiste sur l'offre de fonds structurés faits maison (fonds boursiers avec des protections) et sur le *private equity* (investissement dans des entreprises non cotées). Mais le conseil n'est pas toujours personnalisé dans ces établissements. A chacun de tester les interlocuteurs selon son profil. Ceci dit, quels qu'ils soient, une règle d'or : se fier aux écrits, jamais aux paroles. Les tribunaux le rappellent régulièrement aux épargnants qui s'estiment abusés et qui n'apportent aucune preuve.

Il existe une autre sorte de « conseillers », qui sont avant tout des experts de la manipulation qui tirent profit des incertitudes sur la Bourse, l'immobilier et l'assurance-vie pour vendre des miroirs aux alouettes. Jean-Pierre Rondeau, président de la Compagnie des conseils en gestion de patrimoine indépendants, dénonce ce qu'il considère

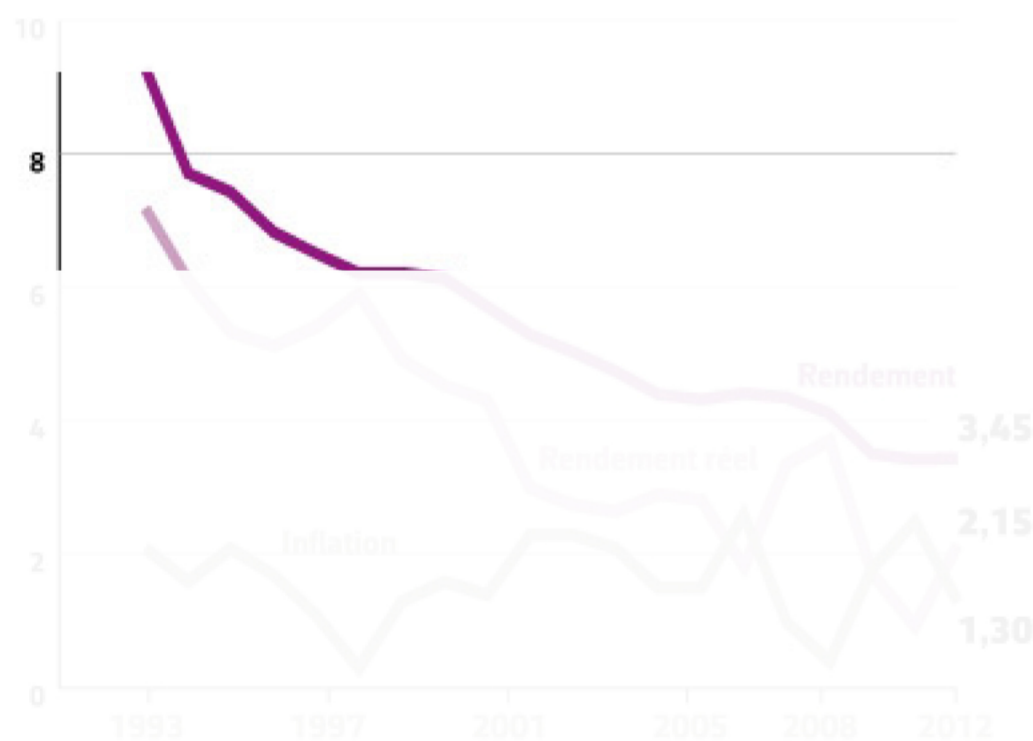
comme des scandales en gestation « qui ruineront de nouveau demain nombre d'épargnants », voyant « réapparaître les combines que l'on croyait oubliées et qui ont laissé d'amères déconvenues », tels que les quirats de yachts, les forêts de bois exotiques en Amérique du Sud, les conteurs, le trading sur les matières premières... « La crise permet toutes les dérives », déplore-t-il. Le 12 décembre dernier, l'AMF a lancé d'ailleurs un signal d'alerte, en avertissant qu'elle « a pu constater le développement d'offres émanant d'acteurs qui proposent des investissements, aux rendements annoncés flatteurs, dans des secteurs aussi divers que les lettres et manuscrits, les œuvres d'art, les panneaux solaires, les timbres, le vin, les diamants ou autres » (voir encadré, p. 96). L'AMF prévient que ce type de placement échappe à la réglementation protectrice des épargnants. Dans ce cas, « les documents commerciaux ne seront pas examinés par l'AMF. En cas de problème, les recours seraient limités ». Pour éviter les escrocs, consultez le site officiel des intermédiaires agréés (orias.fr).

Faire le bon choix est un exercice difficile dans la mesure où l'opinion d'un spécialiste à un instant T peut se voir infirmée au fil du temps. Qui plus est, ils peuvent avoir des avis contradictoires. Ainsi, Jean-Pierre Rondeau ou Yves Gambart de Lignièrès, conseil de gestion de patrimoine à Vannes, estiment que l'immobilier va baisser fortement en 2013, alors que Marc Legardeur ou Stéphane Van Huffel, de Net-investissement.fr, conseil de gestion de patrimoine à Bordeaux, ne prévoient pas de baisse.

L'ASSURANCE-VIE A PERDU DE SA SUPERBE

Rendement du contrat Afer, en %

SOURCES : AFER, ENJEUX



UNE FISCALITÉ ENCORE ALOURDIE

Autre difficulté quand on fait des choix patrimoniaux : l'instabilité de la fiscalité. La dégradation endémique des comptes publics ne laisse prévoir rien de bon pour les impôts futurs, encore moins pour la taxation des revenus de placements ; ainsi récemment la fiscalité des revenus financiers comme celle des gains en capital (plus-values immobilières ou en Bourse) viennent-elles d'être considérablement alourdies. Laurent Desmoulière, directeur de l'ingénierie patrimoniale

POUR DES REVENUS RÉGULIERS, PENSEZ AUX SCPI DE BUREAUX ET DE BOUTIQUES

Les investisseurs qui cherchent à produire des intérêts pour compléter leurs revenus peuvent bien sûr se tourner vers l'assurance-vie, avec des retraits programmés. L'autre solution, ce sont les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) investies en bureaux-boutiques. Investir en locatif en direct est moins souple (on ne peut pas se désengager du jour au lendemain) et plus risqué : les impayés de loyers sont en hausse et les procédures pour se faire payer et récupérer son bien très

dissuasives. Compte tenu de la forte progression de la valeur des biens et de l'évolution moins favorable des loyers, les rendements nets sont souvent très faibles. Il faut rappeler qu'un rendement locatif représente le montant annuel de loyers net de charges et impôts, rapporté à la valeur vénale du bien à l'instant T. Ainsi, un studio de 30 m² est estimé à la vente à 276 000 euros. Le loyer net de tous frais, charges d'entretien et impôt est de 5 830 euros. Le rendement

atteint donc de 2,1%. C'est peu, par rapport aux contraintes.

Les SCPI de bureaux-boutiques rapportent, quant à elles, du 5 à 6% avant impôt avec des valorisations qui se tiennent mais qui ne devraient pas augmenter. Les taux d'inoccupation risquent en effet de progresser. Elles ont un autre inconvénient : la difficulté de les revendre vite et bien. Une difficulté que vous n'aurez pas si vous préférez investir sur des sociétés foncières cotées en Bourse.