

Crise financière et économique : sécurisez et sachez saisir les opportunités

La crise que nous traversons est grave, mais arrêtons de noircir le tableau. La crise va aussi générer un nouveau monde avec de nouvelles références. Elle va engendrer des mutations riches de possibilités et d'opportunités.

Rappelons que c'est dans les périodes de crise que sont nées bien des entreprises leaders, que se sont forgées de grandes fortunes. Alors si, comme nous, vous pensez que la crise peut aussi constituer une véritable chance, donnez-vous les moyens d'en profiter. Notre article vise à vous aider en vous donnant des pistes à suivre.

Vous avez du cash et/ou vous pouvez emprunter, alors vous allez pouvoir agir. Préparez-vous à saisir les opportunités. Et, bien sûr, penser aussi à réduire vos impôts.

Immobilier : prix revus en baisse + fortes économies d'impôts

La crise a le mérite de faire baisser les prix de l'immobilier, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, en raison notamment de la diminution du nombre des transactions. En effet, ces dernières se raréfient car les banques se font tirer l'oreille pour prêter et la hausse des taux d'intérêt a réduit le nombre de candidats acquéreurs.

Des opportunités commencent déjà à apparaître. Ainsi, nous avons déjà pu observer des baisses de **prix intéressantes sur des résidences neuves**, par exemple à Issy-les-Moulineaux ou

encore à Montrouge, Suresnes, Sceaux, ou Choisy-le-Roi... Ces villes sont très proches de Paris et recèlent de très importantes demandes locatives. Et sur la Côte d'Azur à Nice ou encore en Corse à Calvi ! Là, les marchés sont soutenus par les échanges sur les résidences secondaires. Ce sont elles qui participent au maintien de prix élevés.

Afin de doper la rentabilité de vos investissements, ces résidences peuvent et doivent être acquises dans le cadre de lois fiscales **autorisant des économies d'impôts**. D'autant qu'en la matière, à compter de janvier 2009, vous aurez le choix entre les anciennes formules De Robien Recentré ou Borloo Populaire et les nouvelles formules dites Sellier avec réduction d'impôt de 25 % pour les acquisitions faites en 2009 et 2010 et 20 % pour les années 2011 et 2012. Les formules De Robien Recentré et Borloo Populaire sont appelées à disparaître après 2009 pour laisser place aux formules Sellier tout aussi intéressantes, du moins pour la réduction à 25 % et notamment si vous n'êtes pas certain de rester dans la tranche d'imposition la plus élevée. Donc, pour faire le bon choix, la calculatrice est indispensable et quoi qu'il arrive, les opportunités sont à saisir en 2009 et 2010.

De plus, en ces périodes troublées, l'immobilier bénéficie de son côté valeur refuge (bien tangible), sous réserve bien entendu qu'il soit bien placé. Certains investisseurs déçus par les actions se tournent déjà vers le marché immobilier. En revanche, il faut plus que jamais être très sélectif : **retenir des régions**

dynamiques et qui le resteront malgré la crise. Evitez les régions où l'offre est surabondante !

Optez pour des régions où la demande locative est structurellement forte (exemple : région parisienne, Côte d'Azur...). Et bien évidemment, fuyez les résidences uniquement dédiées à la défiscalisation.

La BCE vient de baisser son taux directeur de 0,75 point et elle pourrait encore l'abaisser au début de l'année 2009. Celle-ci devrait enfin entraîner une baisse des taux pratiqués par les banques. Mais pour l'heure, cette baisse des taux se fait encore attendre. En effet, les taux des prêts à long terme sont encore à 5,25 % (15/20 ans).

Bourse : des occasions historiques

La bourse, quant à elle, offre et va **offrir de vraies bonnes affaires** ! Ceux qui n'ont pas de portefeuille boursier peuvent commencer à investir très progressivement en bourse de préférence lors des séances de forte baisse, en privilégiant les grandes sociétés internationales, bien gérées, peu ou pas endettées, ayant une position dominante sur leur marché et capables de générer encore un minimum de croissance et le plus possible de cash. Privilégiez les sociétés assurant le versement de dividendes élevés.

Pour ceux dont le portefeuille a subi de plein fouet la baisse de la bourse, il convient de ne pas céder à la panique qui est le plus souvent mauvaise conseillère. A ceux-là, nous conseillons de procéder

Valeurs	Cours (sur les 5 dernières années)		Cours du jour
	le plus haut	le plus bas	
Air Liquide <i>d</i>	95,65€	49,21€	65,30€
Alstom <i>s</i>	84,12€	6,20€	41,21€
Essilor <i>d</i>	47,50€	19,60€	33,67€
Pernod Ricard <i>d</i>	83,33€	35,04€	50,71€
Sanofi Aventis <i>d</i>	50,05€	23,95€	31,94€
Suez Environn <i>d</i>	19,95€	11,21€	11,61€
Vinci <i>s</i>	62,42€	16,02€	29,26€
Vivendi <i>s</i>	33,04€	16,32€	22,89€

s: plus risqué *d*: défensif

à une analyse méticuleuse de leur portefeuille afin de céder les titres de qualité médiocre susceptibles de disparaître ou ne permettant pas de profiter d'un rebond. Le cash dégagé leur permettra de se repositionner sur les grandes valeurs internationales visées ci-dessus. A tous, nous conseillons de céder ou d'éviter les sociétés trop endettées, trop cycliques ou encore trop valorisées. Ensuite, il ne vous restera plus qu'à patienter.

Vos investissements devront en effet être réalisés dans une optique à long terme (8 à 10 ans). La récupération ou l'enrichissement (selon le cas) se fera d'autant plus vite que vous aurez su vous repositionner sur les valeurs de qualité, les leaders de demain. **N'hésitez pas à faire étudier vos portefeuilles et les SICAV de vos contrats d'assurance-vie.**

Quelques exemples de valeurs de grande qualité susceptibles d'achats progressifs (sur la base des cours du 30/12/2008) sont présentées dans le **tableau ci-dessus**.

Protéger et sécuriser votre épargne

A côté des opportunités à saisir en bourse et en immobilier, nous vous recommandons de sécuriser votre épargne. Pour le moyen/long terme, privilégiez le fonds euros des contrats d'assurance-vie, lequel est généralement composé d'emprunts d'Etat et d'obligations très bien notées. Pour le court terme, optez pour des livrets A et des livrets encore dopés. Une bonne solution en compte d'attente. Evitez de placer des sommes trop importantes sur un même compte ou sur un même contrat d'assurance-vie.

Profiter de rendements importants avec les nouvelles émissions obligataires

Le manque de liquidités et la rareté des crédits bancaires conduisent les plus grandes entreprises à offrir un rendement annuel nettement supérieur à celui des obligations émises par les Etats souverains pour attirer les investisseurs. C'est ainsi que de grandes entreprises

européennes dont la notation est supérieure ou égale à BBB (investment grade) comme Vivendi, Veolia, Michelin, Lafarge, Saint-Gobain... délivraient au 16/12/2008 un taux de rendement moyen à 5 ans de 7,8 % (contre 2,7 % pour les taux Etat). Cet écart de taux (5,1 % de plus que les emprunts d'Etat) traduit la crainte (trop élevée selon nous) des investisseurs qui anticipent une faillite de près de 30 % de grandes entreprises de cette catégorie d'investissement dans les 5 prochaines années alors qu'il a été de 5,3 % en 1991, taux le plus élevé depuis 1970. Pour réduire le risque spécifique à une valeur déterminée, il est préférable d'investir dans une SICAV obligataire comprenant un grand nombre de lignes.

Le bon sens... Diversifier vos investissements et vos gestionnaires

Tout d'abord, conservez des liquidités, placées bien entendu sur des livret A, livret bleu, ou spéciaux; ainsi, vous pourrez opérer des retraits facilement et saisir les opportunités quand elles se présenteront.

Diversifiez les secteurs d'investissements: immobilier, assurance-vie, livrets et comptes à terme bancaires, actions, obligations..., or.

Si vous détenez des capitaux importants, ne placez pas la totalité de vos capitaux dans une seule compagnie d'assurance ou dans une seule banque... Nous vous recommandons de diversifier les établissements dépositaires, les gestionnaires. ■