

La Lettre d'information

Un mois enfin positif

Toujours très volatils, les marchés boursiers ont pourtant enregistré une performance positive en mars, la première en six mois. Le mois était pourtant mal engagé avec un retour du CAC 40 ou du Dow Jones à des niveaux inconnus depuis douze ans. Le pessimisme des investisseurs a atteint ainsi des sommets, avant que l'annonce par Citigroup du retour à la profitabilité de l'établissement sur les deux premiers mois de l'année, ne fasse office d'électrochoc. Plusieurs banques américaines et européennes ont indiqué viser un bénéfice sur l'ensemble de l'exercice en cours, surprenant ainsi positivement les investisseurs. Soutenus par les valeurs financières, les indices ont rattrapé le terrain perdu en début de mois pour passer en territoire positif. Par ailleurs, après avoir déçu dans un premier temps, l'annonce du plan Geithner, destiné à organiser le nettoyage des bilans des banques, a également contribué à l'envolée des Bourses. Concrètement, l'administration Obama va mettre sur pied un partenariat public-privé entre l'Etat, des fonds d'investissement et des investisseurs privés. Par ailleurs, la mise en place d'enchères permettra aux banques de mettre un prix sur leurs actifs aujourd'hui non négociables. La Réserve fédérale a indiqué vouloir injecter massivement de nouvelles liquidités dans l'économie. Afin de peser sur les rendements des obligations et d'inciter les investisseurs à prendre des risques, la Banque centrale américaine s'est dite prête à acheter jusqu'à 300 Mds \$ de bons du Trésor à long terme au cours des six prochains mois. L'ensemble de ces annonces a permis

d'occulter partiellement le flot de mauvaises nouvelles des dernières semaines. Le rythme de destructions de postes aux Etats-Unis est ainsi resté très élevé en février (651 000). Cependant, le nombre de ventes de maisons anciennes ainsi que les dépenses des ménages ont rebondi au cours du même mois. En Europe, en revanche, tous les indicateurs d'activité sont restés déprimés, ce qui n'a pas empêché la hausse de l'euro, face à un dollar pénalisé par les efforts financiers consentis par l'Etat américain. Les cours du pétrole ont nettement progressé, soutenus par la volonté de l'Opep de réduire l'offre et par les mesures de soutien à l'économie. Selon les analystes, les sociétés composant le Standard & Poor's 500 devraient annoncer en avril des bénéfices sur le trimestre en recul de 36 %. Il s'agirait alors de la plus longue série de baisses trimestrielles des profits depuis 1947. Cette mauvaise nouvelle semble avoir été anticipée par le marché qui regorge de liquidités, aujourd'hui placées sur des actifs sans risques.

La majorité des investisseurs restent très prudents dans un contexte de récession. Cependant, on constate un début de retour sur les valeurs qui ont été pénalisées par la crise, des sous valorisations manifestes attisant les appétits d'achat à bon compte. Nous pourrions profiter de cette situation pour réinvestir en fonction des opportunités. Nous avons introduit des obligations privées à échéances courtes dans nos portefeuilles.

Indices boursiers internationaux					Ecart depuis fin 2008		Ecart depuis un mois	
		31/12/2008	28/02/2009	31/03/2009	en devise	en euro	en devise	en euro
Paris	CAC 40	3 217,97	2 702,48	2 807,34		-12,76%		3,88%
	SBF 250	2 251,35	1 909,34	1 978,47		-12,12%		3,62%
Zone euro	DJ Eurostoxx 50	2 451,48	1 976,23	2 071,13		-15,52%		4,80%
New York	Dow Jones	8 776,39	7 062,93	7 608,92	-13,30%	-8,54%	7,73%	2,97%
	Nasdaq	1 577,03	1 377,84	1 528,59	-3,07%	2,25%	10,94%	6,04%
Tokyo	Nikkei 225	8 859,56	7 568,42	8 109,53	-8,47%	-11,46%	7,15%	1,44%

Euros contre devise	Cours au 31/03/2009	Variation depuis le début de l'année	Variation depuis un mois
Dollar américain	1,3250	5,49%	-4,42%
Yen (par 100)	130,92	-3,27%	-5,33%

Taux d'intérêt	France	Allemagne	Royaume Uni	Etats-Unis	Japon
Jour le jour	1,25	1,25	0,50	0,25	0,10
10 ans	3,62	2,99	3,17	2,67	1,34

Pétrole	31/03/2009	Variation depuis fin 2008	Variation depuis un mois
Prix du baril en dollars US (WTI)	49,67	11,37%	12,50%

Faut-il encore croire en l'immobilier locatif ?

Après les marchés financiers, le marché immobilier est entré à son tour dans la tourmente avec une baisse des prix au quatrième trimestre 2008. Cependant, cet investissement ne connaît pas pour le moment d'effondrement. Plusieurs raisons expliquent ce phénomène : le marché du logement souffre d'une pénurie. La demande reste donc forte. Les promoteurs ont quant à eux, anticipé l'impact du retournement des marchés financiers en différant certains programmes, de crainte d'avoir à porter des stocks trop élevés. Enfin, les pouvoirs publics ont pris plusieurs mesures visant à relancer le marché immobilier et les banques ont procédé à une réduction de leurs taux d'intérêt.

Parmi les mesures de relance que les pouvoirs publics ont adoptées (doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants, extension du Pass-foncier au logement collectif, TVA à 5,5% dans les secteurs de la rénovation urbaine...), revenons sur le dispositif Scellier.

Le dispositif Scellier : un nouvel avantage fiscal pour l'investissement locatif

Ce nouveau dispositif institué par la loi de finances rectificative pour 2008, vient compléter les régimes Robien et Borloo en vigueur jusqu'au 31 décembre 2009. Assorties de mécanismes similaires, ces mesures impliquent la location pendant 9 ans d'un logement neuf, moyennant un loyer plafonné. Avec les régimes Robien et Borloo, les investisseurs bénéficient d'une déduction du revenu locatif (amortissement de 50% de la valeur du bien dans le premier cas et de 65% avec le "Borloo"). Il est donc particulièrement avantageux pour les contribuables des plus hautes tranches d'imposition ou pour ceux dont l'investissement est supérieur à 300.000€. A contrario, les amortissements Robien-Borloo présentent moins d'intérêt pour les contribuables imposés dans les tranches marginales de 14% et 30%.

Une réduction d'impôt pouvant atteindre 8.333 € par an !

Avec le dispositif Scellier, l'investisseur bénéficie directement d'une imputation sur ses impôts. En s'engageant à louer le bien acquis entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2010, l'investisseur bénéficie pendant 9 ans d'une réduction d'impôt équivalente à 25% du prix d'achat dans une limite de 300.000 €. La réduction passe ensuite à 20% pour les investissements réalisés en 2011 et 2012, le dispositif cessant au 31 décembre 2012. Concrètement, l'investisseur peut bénéficier d'une réduction globale pouvant aller jusqu'à 75.000€, soit 8.333 € par an. En contrepartie, l'investissement doit porter sur des biens acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation. Le bien doit respecter des caractéristiques thermiques et en termes de performances énergétiques, et être situés dans des communes où il existe un véritable déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. Enfin, cette mesure ne peut se cumuler avec d'autres dispositifs de défiscalisation immobilière (résidence hôtelière, dispositif Malraux...) et demeure limité à l'acquisition d'un seul logement par an.

Avec ce nouveau dispositif, l'avantage fiscal est le même quels que soient les revenus et le taux d'imposition du contribuable. La réduction est donc plus égalitaire et touche un plus grand nombre d'investisseurs potentiels. Un objectif de relance de l'investissement locatif privé en maximisant l'équité fiscale est clairement affiché.

Comme tout investissement, l'immobilier est soumis à des cycles. L'ensemble du secteur est entré dans une phase délicate après les hausses intervenues au cours des dernières années. Cependant les loyers des logements devraient se révéler résistants compte tenu de la pénurie persistante. Enfin, il faut garder à l'esprit que la réussite de ce type d'opération demeure liée à l'emplacement du bien, à la qualité de la construction et à son prix. L'avantage fiscal doit demeurer un moyen et non une fin en soi !

VOTRE INTERLOCUTEUR HABITUEL EST À VOTRE DISPOSITION
POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS

La Lettre d'Information est une publication de QUILVEST BANQUE PRIVÉE
Directeur de la publication : Henri de Termont

QUILVEST BANQUE PRIVÉE : 243, boulevard Saint Germain 75007 Paris • Tél. : 01 40 62 07 62 • Fax : 01 40 62 07 87
ISSN 1264 – 756X