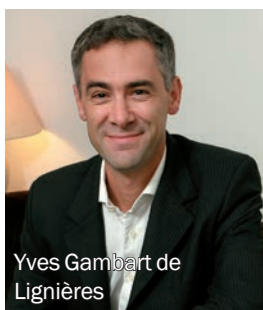


Yves Gambart de Lignières, associé-gérant de De Lignières Patrimoine

«Il faut s'attarder sur la qualité intrinsèque d'un bien avant de réfléchir à son environnement fiscal»

Est-ce intéressant d'investir en Bourse actuellement ? Comment réduire les risques ?

En ce qui concerne les actions, avec par exemple un CAC 40 à 2.800 points, les valorisations de certaines sociétés



Yves Gambart de Lignières

très attractives... Le souci actuel réside dans le fait que la plupart des intervenants s'attardent sur des considérations macroéconomiques (croissance, endettement, chômage...) et peu sur les facteurs microéconomiques des sociétés (ratio bénéfice par action, capitaux propres, résultat d'exploitation...). Pour diminuer le risque tout en ayant un pied dans les actions, l'investisseur pourra s'intéresser aux fonds flexibles et réactifs qui offrent aux gérants la liberté d'être plus ou moins exposés aux

actions. Les approches type Long Short où le gérant achète un titre pour X euro tout en vendant par exemple, pour la même somme, son indice sectoriel afin de jouer la sur-performance de cette société peut s'avérer, également, pertinent dans des marchés qui restent très volatils.

Que penser des obligations ?

Il me semble trop audacieux de jouer les dettes souveraines des pays développés (États-Unis compris) mais, pour un investisseur acceptant un peu de risque, certaines obligations d'entreprises – surtout si elles sont conservées jusqu'à leur échéance – sont séduisantes. Plusieurs sociétés de gestion commercialisent, également, de tels fonds investis sur des entreprises de pays émergents. Il peut, également, être opportun de revenir, à petite dose, sur les obligations convertibles.

Et des assurances-vie, qui parfois contiennent des obligations ?

Il faut être vigilant sur la composition des supports euros et, notamment, à leur exposition aux dettes des PIIGS (Portugal, Irlande, Italie, Grèce et Espagne) et aux marchés actions... mais si l'on écarte quelques assureurs, je n'ai pas de réelles inquiétudes. Les plus frileux préféreront les contrats d'assurance-vie luxembourgeois dont les règles prudentielles sont plus protectrices.

Quel placement financier défiscalisant reste attractif ?

Sur la défiscalisation de l'impôt sur le revenu, je ne conseille pas les investissements en immobilier d'habitation (Scellier, Girardin...) dont les niveaux de valorisation me semblent, bien souvent, trop élevés. Le contribuable qui souhaite jouer l'effet de levier de l'endettement et la déductibilité des intérêts d'emprunt pourra s'intéresser au régime Censi-Bouvard qui s'applique à certaines résidences acquises sous le régime LMNP (loueur en meublé non professionnel)... mais il faut être vigilant sur l'emplacement, le bail, le prix et, surtout, la qualité de l'exploitant. On peut citer, également, la Girardin industrielle qui permet de défiscaliser en année N+1 avec un apport de l'ordre de 80% et, notamment, celle assise sur le logement social qui nous semble relativement peu risquée.

Conseillez-vous l'investissement dans les PME ?

Je préfère conseiller l'investissement en PME en direct ou via des holdings, des FIP ou des FCPI dans le cadre de

Un métier qui vaut de l'or

En ces temps agités, la profession de conseiller en gestion de patrimoine est recherchée.

Ce professionnel indépendant est chargé de dénicher les meilleurs placements pour le compte de chefs d'entreprise, grands dirigeants, grandes fortunes familiales... qui

lui confient, en actifs financiers, des richesses allant de 750.000 à plusieurs millions d'euros. Les domaines de compétence de De Lignières Patrimoine reposent sur le conseil de nature fiscale et civile (succession, défiscalisation, ISF et bouclier fiscal,

stock-options, cession d'entreprise...), la sélection et la gestion des placements financiers (assurance-vie, contrat de capitalisation, allocation d'actifs, holdings ISF...) mais, également, le choix des investissements immobiliers (LMNP, SCPI, immobilier démembré...).

Le monument historique, pour l'investisseur à la recherche de défiscalisation, permet de déduire de nombreuses dépenses de son revenu foncier.



la loi TEPA ISF car le contribuable peut bénéficier d'une réduction ISF allant jusqu'à 50% de son investissement plafonnée à 45.000 €... alors qu'au titre de l'impôt sur le revenu, ce même investissement n'offre que 22% de réduction. Mais, là encore, le choix du gestionnaire est primordial. Il peut y avoir beaucoup de casse surtout dans la conjoncture actuelle.

Quelles sont les conséquences de l'annonce de la fin du dispositif Scellier pour 2012 ?

Si vous pensez à la répercussion sur les prix dans le neuf, il est difficile de répondre sachant que la part des investisseurs dans le neuf est de l'ordre de 60%. Le moindre intérêt fiscal du Scellier en 2011 et sa disparition en 2012 devraient donc faire fuir les investisseurs vers d'autres régimes fiscaux et, en même temps, on assiste à des tensions dans le prix du foncier en raison de la pénurie des droits à bâtir qui pourraient maintenir, notamment en Île-de-France, les prix du neuf à des prix encore élevés.

Les Français ont plébiscité les SCPI. À qui se destinent ces placements «pierre-papier» ?

Les SCPI permettent d'investir, à partir de quelques centaines ou milliers d'euros, en immobilier résidentiel, en bureaux, en commerces... Elles permettent, donc, une réelle mutualisation du risque grâce à la diversification de leur portefeuille et de locataires. Elles s'adressent, aussi, à des investisseurs souhaitant s'exonérer des soucis de gestion tout en étant exposés à ce type d'actif afin de percevoir des revenus complémentaires (indexés) et/ou une revalorisation du capital, avec ou sans effet de levier de l'endettement.

Vers quel(s) investissement(s) immobilier(s) se tourner ?

Si l'on écarte l'immobilier résidentiel qui semble bien cher, on peut s'intéresser aux bureaux et commerces et à certaines résidences LMNP en contractant, si l'on fait le pari d'un retour de

l'inflation d'ici 4 à 5 ans, un emprunt pour financer ces acquisitions.

Quel est l'impact des annonces récentes sur les placements immobiliers et financiers ?

On assiste à un alourdissement de la taxation des revenus (taux de prélèvement sur les dividendes en hausse, contribution exceptionnelle de 3 ou 4% pour les hauts revenus...), de celle des plus-values (allongement de l'exonération des plus-values immobilières de 15 à 30 ans, quasi-disparition de l'exonération des plus-values mobilières pour les titres détenus de plus de 8 ans...), à une hausse des prélèvements sociaux (13,5% au lieu de 12,3) et, vraisemblablement, à une imposition plus forte

«Le moindre intérêt fiscal du Scellier en 2011 et sa disparition en 2012 devraient faire fuir les investisseurs vers d'autres régimes fiscaux».

des successions. C'est pourquoi, plus qu'avant, il faut d'abord s'attarder sur la qualité intrinsèque d'un bien immobilier ou financier avant de réfléchir à son environnement fiscal (mode de détention, régime réel ou dérogatoire, enveloppe fiscale...).

Le dispositif «monument historique» est-il avantageux ?

Le monument historique, pour l'investisseur à la recherche de défiscalisation, permet de déduire de nombreuses dépenses de son revenu foncier, à défaut de son revenu global.

Ce régime, réservé aux contribuables avisés, n'est soumis à aucun plafonnement, ni à celui des niches fiscales. Le propriétaire qui occupe le monument historique bénéficie d'une déduction des dépenses plus ou moins importante selon que le bien est ouvert ou non à la visite, qu'il procure des recettes et selon qu'il est classé, qu'il bénéficie du label de la Fondation du patrimoine et/ou que les travaux sont subventionnés. **Quel public est concerné par les avantages fiscaux liés au développement durable ?**

Les crédits d'impôt liés au développement durable concernent le propriétaire, le locataire, l'usufruitier ou l'occupant à titre gratuit, qui supporte des dépenses d'équipement. Ces dépenses sont, par exemple, l'acquisition d'une chaudière à condensation, de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées ou opaques, d'appareils de régulation de chauffage... Dans la limite de 8.000 € de dépenses pour un célibataire ou 16.000 € pour un couple sur 5 années consécutives (+ 400 € par personne à charge), elles offrent un crédit d'impôt de 13 à 45% selon les cas.

Quels seront les placements de demain ?

Il me semble que les placements qui resteront pertinents dans le futur sont ceux dont l'assise économique est réelle et non liée à un lobbying.

Propos recueillis par Hélène Lepelletier