



Prendre de la hauteur de vue sur la finance et le patrimoine.  
De meilleures décisions en toute indépendance.

## MACRO-ÉCONOMIE ET PATRIMOINE

Bureaux : 270 Bd Clémenceau 59700 Marcq en Baroeul  
FINADOC et ACTIONNAL sont deux marques de COSALE, SAS au capital de 30 000 €. RCS 513 969 642  
TEL: 03 66 72 10 81 - 06 01 99 20 51 email: [contact@finadoc.com](mailto:contact@finadoc.com) web: [www.finadoc.com](http://www.finadoc.com)

Conseiller en Investissements Financiers enregistré sous le N° D11/865 auprès de la CNCIF, association agréée par l'AMF ORIAS N° 11 062 831 (CIF, courtier en assurances, intermédiaire en opérations de banque). Responsabilité civile professionnelle : AIG

---

## MACRO-ÉCONOMIE ET PATRIMOINE

Les valeurs patrimoniales évoluent avec le temps en fonction de nombreux paramètres dont ceux de la macro-économie à l'ère de la globalisation. Les prix ne sont donc pas toujours haussiers... dans des cycles de plus en plus contractés.

Par valeurs patrimoniales, nous voulons ici agréger les valeurs financières, immobilières, mobilières (art, voitures, livres, or), et foncières (notamment les terres agricoles). Quand on comptabilise ses actifs patrimoniaux, que l'on soit ou non à l'ISF, ce qui compte est de mesurer la progression des actifs, les baisses étant toujours plus sensibles psychologiquement que les hausses qui elles semblent naturelles.

Dans toute construction d'accroissement du patrimoine, il est important intuitivement de tenter d'acheter au meilleur moment (l'inverse est vrai également pour ceux qui veulent vendre des actifs).

Le facteur le plus déterminant est celui de la liquidité : en étant acheteur, cela donne un levier pour acheter bas, et négocier, sauf naturellement sur les marchés réglementés (notamment la bourse). Celui veut vendre dans une situation économique difficile arbitrera entre liquidité et prix, les deux étant liés.

De nombreuses études ces dix dernières années ont montré que le point d'entrée sur une échelle de temps dans les marchés financiers n'avait pas d'impact sur les performances patrimoniales (à moyen/long terme). Avec force arguments, « back-testing », théorie, exemples... l'on pourrait comprendre ces sujets... et y adhérer volontiers. A cela près que ces banques ou sociétés de gestion, aussi qualitatives soient-elles, ne montrent pas que l'investissement progressif, fût-il long, est utile et nécessaire dans des situations économiques de plus en plus cycliques (investir progressivement rapporte moins qu'investir rapidement...).

D'autres gérants se sont spécialisés sur les valeurs cycliques, celles qui permettent de mieux s'ajuster dans des cycles haussiers ou baissiers.

D'autres encore se concentrent sur les prix pour acheter des valeurs au meilleur moment des actions a priori décotées.

En résumé, les uns et les autres se contredisent : le temps est bien une réalité qui joue sur les prix donc sur la performance globale. Plus les cycles économiques se contractent, plus l'analyse des rendements, performances, plus-values réelles ou latentes s'analysent sur des durées plus longues (pour lisser les à-coups). Acheter au meilleur prix n'est plus seulement une affaire de négociation mais d'anticipation selon les grands mouvements économiques qui se profilent.

En immobilier, cela se vérifie aussi. Même si tout le monde a oublié la crise de 1990-1993, d'autres montrent (ceux qui n'ont rien à vendre), que crise ou pas crise, la corrélation entre pouvoir d'achat et prix de l'immobilier se vérifie partout et sur longue période (études de Jacques Friggit, Ministère de l'Emploi).

Dernier exemple, l'or : beaucoup ont commenté que l'or était délaissé (plus de -15% en 2013) parce qu'il ne rapportait aucun rendement ou dividende dans des marchés actions et obligataires recherchés. Or mi-avril 2013, quand la Chine a annoncé un taux de croissance plus bas qu'attendu, l'or a baissé en quelques jours de plus de 12%, la plus forte baisse depuis 50 ans. Si la Chine ralentit, l'or sera moins acheté (bijoux, composants dans l'industrie, ...). L'économie chinoise (entre autres) influe sur le prix de l'or donc sur les valeurs patrimoniales de tous les détenteurs dans le monde du métal jaune.

Alors si l'on peut comprendre que l'économie (i.e. les agents économiques, Etats ménages, entreprises) joue un rôle important et quotidien dans notre environnement, qu'il soit patrimonial ou non, celui de macro-économie donne une dimension plus globale, plus internationale : nous devons tenir compte que le patrimoine, de toute nature, s'ajuste de paramètres financiers et extra-financiers. Cela peut paraître évident et intuitif, mais le temps où par exemple les marchés dépendaient de l'élection du Président de la République semble ante-déluvien. La France (et les autres pays) sont inter-dépendants par un double effet quotidien : les prix, la macro-économie.

Ces paramètres financiers et extra-financiers évoluent selon quatre dimensions : celle évidente du temps, celle des lieux (dimension internationale et globale), celle de la transversalité (un patrimoine réparti et diversifié) et enfin celle de la liquidité.

Que faut-il comprendre finalement ? en résumé que toutes les classes d'actifs, sans exception ou presque, sont soumises à des variations de source internationale (exception faite peut être pour les terres agricoles en Europe et en France) et que les actifs rentrent dans une logique de prix futurs détachée de la pure régulation de l'offre et de la demande.

Quel impact dans nos choix et décisions ? il faut comprendre que les prix varient (volatilité), et que la compréhension du futur, la prospective en fait, permet de gagner du temps et optimise le rendement ou les prix des actifs achetés ou revendus. Ceci est fondamental : les actifs patrimoniaux dépendent tous des marchés financiers, directement ou indirectement. C'est ainsi, personne ne peut s'en exonérer.

Le recours à quelques spécialistes pour se projeter, voire anticiper n'est pas suffisant : ils sont trop peu nombreux (l'auteur de la note s'y inclue en toute modestie), et l'on sait ce que vaut un expert... Et pourtant il faut agir. C'est là où les conseillers indépendants jouent un rôle essentiel : aux côtés des avocats, experts-comptables ou notaires, ils donnent des orientations patrimoniales car leurs sources d'information sont multiples et variées. Ils peuvent donc comparer les prévisions (Insee, Xerfi, banques, sociétés de gestion, économistes, études immobilières...), donner le temps à leurs clients d'investir, et les aider à comprendre. Tous ne savent pas le faire, mais c'est aussi le rôle de l'investisseur de choisir l'interlocuteur le plus professionnel.

Face à la diversité des placements, à la complexité de l'économie au sens large, à la sensibilité des particuliers sur les valeurs d'actifs, le maître-mot en gestion de patrimoine est d'anticiper le plus possible, de voir large, loin, et global : être flexible voire opportuniste pour acheter et vendre.