



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

LES INVESTISSEMENTS DE RÉPARTITION

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 web: 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

LES INVESTISSEMENTS DE RÉPARTITION

Le patrimoine n'est pas seulement constitué par la finance ou l'immobilier. Il peut être largement diversifié afin de faire correspondre ses objectifs, son style de vie, et des biens tangibles.

Il est nécessaire de rappeler que l'investissement patrimonial ne peut se faire uniquement, qu'il soit financier ou non, que dans des compartiments que l'on connaît, ou à défaut que l'on peut comprendre et suivre, et en prenant le temps d'investir prudemment. Les goûts et passions ne sont pas suffisants ou nécessaires pour investir. Par exemple, si l'on a le sens de la terre, investir dans des terres agricoles en Amérique du Sud n'est pas une bonne idée (l'Argentine est moins bien notée que la Grèce ; le Brésil souffre même si le pays présente beaucoup de potentiel).

L'exigence est la même pour tous les investissements patrimoniaux : gérer la durée d'investissement, connaître ses risques, la liquidité, les variations de valorisation, les contraintes opérationnelles, les clauses contractuelles. Et l'adage en finance que les performances passées ne présagent pas du futur est identique quant aux investissements non-financiers.

En complément de ces remarques, précisons que les exonérations ISF ne sont pas un critère de base à l'investissement non-financier, comme parfois on le voit trop souvent : les épargnants investissent en PEA parce qu'il y a une exonération des plus-values mais oublient que le risque est celui des actions qu'ils ne seraient pas prêts à prendre sans avantage à la clef. Idem sur les réductions ISF ou IR dans les FCPR ou FIP (fonds d'investissements de proximité) : il s'agit de petites entreprises non-cotées... donc plus fragiles et moins liquides.

Les actifs patrimoniaux de tous ordres fluctuent selon des paramètres financiers et extra-financiers sur cinq dimensions : celle évidente du temps (cycles plus fréquents), celle des lieux (dimension internationale et globale), celle de la transversalité (un patrimoine réparti et diversifié), celle du prix (les variations), et enfin celle de la liquidité.

Les investissements non financiers sont par exemple : les terres agricoles en France ou à l'étranger, les bois et forêts, l'immobilier de prestige, les voitures de collection, les grands crus, les livres, l'art, le « private equity » (le capital investissement, l'amorçage, le retournement), la numismatique, les collections qui ont de la valeur... A l'instar des actifs financiers, l'on retrouve des sous-classes : par exemple, dans l'art, l'on aura les sculptures, l'art ancien, l'art contemporain. Pour les grands crus, les bordeaux, les bourgognes... qui ont chacun leurs spécificités.

Pour chacun de ces investissements, il faut tenir compte de plusieurs critères d'évaluation. Naturellement les avantages et inconvénients (usage, prix, assurance, risques, transmission, conservation, ...), mais aussi l'horizon d'investissement, la liquidité possible au cas où la vente d'un actif serait utile, nécessaire ou contrainte. Il faut aussi mesurer si l'investissement peut produire des revenus, et la fiscalité attenante (et/ou l'optimisation ISF sous-jacente). D'un côté, il y a un choix irrationnel ou informel, lié à ses goûts, son style de vie, ses passions, et de l'autre, la nécessité d'avoir une démarche quelque peu structurée et réfléchie. Cela est rendu nécessaire par la marchandisation de tous les biens, et le prix financier à tous niveaux : chaque bien a un prix. L'on voit apparaître par exemple des fonds d'investissements collectifs dans les bouteilles de vins (grands crus), dans les livres, la numismatique... L'on pense en fait acheter du réel, mais en réalité, il s'agit d'investissement papier. La récupération possible du sous-jacent (dans notre exemple des bouteilles, des livres, des pièces) n'est pas évidente dans le cas où le gérant ferait défaut.

A partir de quel moment peut-on prendre position sur des actifs patrimoniaux non-financiers ? Les investissements non-financiers sont du patrimoine à part entière. Ils nécessitent un certain intérêt pour savoir ce que l'on achète, pour revendre dans les meilleures conditions si nécessaire, et comprendre comment ces actifs peuvent évoluer. Ce travail est celui de l'apprentissage quand on passe d'un intérêt personnel (aussi fort soit-il) à celui d'investisseur patrimonial qui implique des considérations multiples, de prix, de valorisation, de transmission. Les enjeux ne sont donc plus les mêmes. Dans les sujets de transmission (ce qu'on laisse aux enfants et/ou au conjoint), il faut savoir expliquer les tenants et aboutissants des choix opérés. Si les héritiers n'ont pas d'attachement aux biens non-financiers, il sera utile de leur donner les clefs de la liquidité future pour optimiser le prix de sortie (ce qui est dans leur intérêt).

A quelle hauteur du patrimoine d'ensemble peut-on être diversifié ? Les grandes masses d'un patrimoine restent traditionnellement la finance et

l'immobilier. La répartition et la diversification doivent s'opérer dans une logique strictement patrimoniale et de long terme. S'agissant de biens pouvant générer des revenus, la part de ces biens peut être plus élevée. En effet, il y a une contrepartie tierce qui accepte de payer un loyer, et donc l'on a un effet richesse mécanique, associé à une valeur acceptée de part et d'autre. Le loyer offre plus de sécurité sur la valeur des biens.

Les biens qui ne génèrent pas de revenus sont à intégrer à hauteur de 10% maximum des actifs totaux (hors résidences principales et secondaires), et dans des limites raisonnables en terme de montants. L'inertie de certains prix fait que la valorisation peut rester relativement inchangée longtemps, parfois des années. Les marchés non financiers ne répondent pas aussi vite que la loi de l'offre et de la demande. Une autre raison est liée à la liquidité en cas de décès, à l'évaluation si nécessaire. Le principe est de ne pas brader un actif s'il y avait une nécessité de liquider les biens.

Nous recommandons de tenir au moins annuellement une situation financière de l'ensemble de ses actifs, de tous ordres, à une valeur de marché possible, en dehors de toute considération fiscale (ISF). Le patrimoine que l'on possède est celui que l'on constitue, avec lequel l'on vit sereinement et avec plaisir, et non forcément ce qui est rempli sur une déclaration fiscale.

Dans un contexte économique compliqué (qui le restera), le retour à certaines valeurs patrimoniales et à la dimension plaisir sont deux motivations qui conduisent à placer ses ressources patrimoniales dans des biens non financiers rigoureusement sélectionnés, suivis, et valorisables.