

# Perspectives

La Lettre du Groupe Maubourg Patrimoine

N°6 - Mars 2016

## Edito

### Un monde sans boussole

L'année aurait pourtant dû bien commencer. Après les violentes turbulences boursières du mois d'Août, les investisseurs entamaient la nouvelle année sous le sceau de l'optimisme.

Les Etats-Unis allaient connaître leur huitième année d'expansion avec un taux de chômage au plus bas historique.

La Chine semblait commencer à gérer sa transition vers une économie tirée par la consommation intérieure. La chute des matières premières et de l'énergie devait se traduire par un transfert de richesse de pays ayant une forte propension à épargner vers des régions consommatrices. L'argent facile allait apporter une injection de morphine à l'économie mondiale.

Les investisseurs ont été pris à revers au cours des dix premières semaines de 2016.

Après avoir touché le fonds mi-Février, les marchés ont rebondi.

### Comment expliquer ces montagnes russes ?

Les investisseurs ont semblé prendre conscience que chaque élément positif avait un côté caché et que les facteurs de fragilité étaient multiples.

Les Etats-Unis ont publié quelques indicateurs négatifs rappelant aux investisseurs que jamais depuis la Seconde Guerre mondiale l'expansion n'avait été aussi longue et que cette période allait nécessairement se terminer. Les pouvoirs publics chinois ne parviennent pas à endiguer la fuite des capitaux et continuent à encourager la vieille économie. Le Japon retrouve la récession. La Grande-Bretagne veut sortir de l'Union Européenne.

La chute des matières premières et de l'énergie n'est plus considérée comme enrichissant les pays consommateurs mais comme mettant en danger des économies, des entreprises et même des équilibres géopolitiques. La morphine financière semble de moins en moins efficace.

Certains Etats ou fonds souverains, à court de liquidités, cèdent massivement des actifs financiers. Partout dans le monde, les opinions se rebellent contre leurs dirigeants politiques. Le commerce recule. Pour finir, le FMI révisé ses prévisions de croissance à la baisse.

### Qui a raison ?

Les optimistes de la fin de l'année 2015 ou les Cassandre qui tentent de justifier a posteriori des mouvements qu'ils n'ont pas su prévoir ? Nous restons positifs sur le long terme. La situation actuelle est encore marquée par la cure de désendettement imposée par la crise financière de 2008.

Les grandes économies développées, à l'exception des Etats-Unis, n'ont pas encore retrouvé un niveau de richesse équivalent à 2007. Le rattrapage va se poursuivre plus ou moins rapidement. Le progrès technique va améliorer la productivité. Un monde avec une énergie moins chère ne peut que mieux fonctionner.

Mais la multiplicité des facteurs de fragilité doit nous inciter à être prudent pour les prochains mois. Il serait étonnant que l'année se termine sans que l'un d'eux ne se rappelle à notre souvenir. Attention aux orages printaniers et estivaux !

Patrick FONTAN

Prisca LAROCHE BOUGUET : 01.42.85.80.48 - p.laroch-bouguet@maubourg-patrimoine.fr

Catherine SUAT : 01.42.85.82.71 - c.suat@maubourg-patrimoine.fr

Antoine AUFRADET : 01.42.85.80.47 - a.aufradet@maubourg-patrimoine.fr

Emmanuel ELOY : 01.42.85.82.73 - e.elay@maubourg-patrimoine.fr

# Sommaire

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine - N°6 Mars 2016

## Actualités :

- Le point sur les fonds en euros ..... Page 3  
*Annexes 1 et 2 : Fonds en euros dynamiques et immobiliers..... Page 6*  
*De Prisca LAROCHE-BOUGUET - Conseil en Gestion de Patrimoine*

## Marchés Financiers :

- La gestion alternative comme alternative aux fonds en euros ? ..... Page 7  
*Annexe 3 : Sélection des fonds défensifs..... Page 9*  
*De Tatiana CARRÉ - Conseil en Gestion d'Actifs Financiers et de Patrimoine*

## Entreprises :

- Céder son entreprise avec l'aide de son CGP ..... Page 10

## Le Coin du Fiscaliste (De Daniel Enault-Schaad - Ingénieur Patrimonial) :

- La réduction ISF est-elle remise en cause en cas de défaillance  
de la société ? ..... Page 12  
Les parts d'une SARL de famille exerçant une activité de location meublée  
sont-elles éligibles au dispositif Dutreil ? ..... Page 13

## Finance :

- Vers une cure de désintoxication en Chine ? ..... Page 14

## Patrimoine :

- Un ministre se prend les pieds dans le ... baquet ..... Page 15  
*De Daniel Enault-Schaad - Ingénieur Patrimonial*

## Prévoyance :

- Prévoir l'imprévisible ..... Page 17  
*De Catherine SUAT - Conseil en Gestion de Patrimoine*

## Immobilier :

- Investir à Bordeaux, une ville promise à un bel avenir ..... Page 19  
*De Amina DABCHY - Conseil en Immobilier*

# Le point sur les fonds en euros

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

La campagne d'annonce des résultats touche à sa fin et sans surprise, les rendements sont orientés à la baisse au titre de 2015. Toutefois, le repli est plus faible que prévu et plusieurs contrats tirent leur épingle du jeu.

Le taux de rendement moyen des fonds en euros des contrats d'assurance vie évolue autour de 2,30 % (nets de frais de gestion mais avant prélèvement des contributions sociales) pour 2015, selon la première estimation de l'Association française de l'assurance (AFA). Celui-ci était de 2,80 % en 2013 et 2,50 % en 2014, la tendance demeure donc orientée à la baisse, mais de fortes disparités existent entre les contrats.

Comme depuis de nombreuses années, les contrats de Mutuelles et d'Associations s'en tirent très bien. Gaipare (3,15 %), l'Afer (3,05 %) et Asac Fapès (3,12 %) dégagent des performances dans le haut du panier. L'Agipi marque un peu le pas par rapport à ses plus proches concurrents avec un rendement de 2,50 % sur son contrat Cler.

Les contrats Internet présentent également des résultats honorables. Deux fonds en euros dominent l'assurance-vie en ligne : Eurossima de Generali (Boursorama Vie, ING Direct Vie, Mes-Placements Vie, Altaprofits Vie, ...) qui offre une performance en repli de 0,22 point, à 2,75 %, et Suravenir Rendement (Fortuneo Vie, Linxea Avenir...) qui est en repli de 0,32 point à 2,90 %.

Tous ces fonds en euros étant au-dessus de la moyenne, il faut bien qu'il y en ait également qui affichent un résultat inférieur à 2,30 %.

Traditionnellement, nous en retrouvons un certain nombre correspondant aux contrats des réseaux bancaires. Mais force est de constater que plusieurs contrats disparaissent complètement du paysage !

On comprend bien sûr qu'ils n'en fassent pas publicité, mais de là à ne plus trouver leur taux de rendement que le jour où l'on reçoit son relevé annuel ...

A côté des fonds en euros « classiques », qu'en est-il des fonds euro diversifiés apparus depuis quelques années et des tous nouveaux fonds Eurocroissance ?

- Les fonds en euros diversifiés

Cette année encore, les fonds en euros comportant une part d'actions ont globalement rempli leurs promesses : apporter une performance supérieure à celle des fonds en euros classiques. Vous trouverez en Annexe la liste des fonds concernés et de leurs performances historiques.

Le leader cette année est le fonds Elixence de Generali (3,2 %).

Les Compagnies conditionnent souvent l'investissement dans ces fonds à une quote-part d'unités de comptes.

Quant aux fonds en euros dopés à l'immobilier, eux aussi, se sont montrés très performants, comme vous pourrez le constater dans notre tableau figurant Annexe 2.

Ces fonds peuvent également être assortis de conditions de souscription particulières.



## ACTUALITÉS

- Les fonds Eurocroissance

Créés par la Loi de Finance rectificative pour 2013, les fonds Eurocroissance font leur apparition chez quelques assureurs. Ces nouveaux fonds permettent à chaque épargnant de choisir son niveau de garantie et l'échéance à laquelle elle doit être effective (exemple garantie du capital à 10 ou 15 ans).

En l'absence d'une garantie permanente, l'assureur pourra en principe rechercher des investissements plus rentables et l'épargnant sera en droit d'espérer un rendement supérieur à celui des fonds en euros classiques.

Pour chaque souscripteur, la performance est liée notamment à la durée d'épargne choisie et aux dates d'investissement sur le fonds euro-croissance. De ce fait, chaque performance individuelle diffère de la performance globale du fonds euro-croissance.

Le fonds G Croissance de Generali affiche des performances 2015 comprises entre 3,10 % (sur 8 ans avec une garantie de 100 % du capital) à 9,62 % (sur 30 ans avec une garantie de 80 % du capital).

Du côté de BNP Paribas Cardif, la performance nette de frais pour le fonds Eurocroissance du contrat BNP Paribas Avenir Retraite s'élève à seulement 0,20 % en 2015.

Son taux de rendement annuel moyen, depuis sa création en octobre 2010 (alors contrat Euro-diversifié), est toutefois plus attrayant à 4,89 %.

La performance nette de frais pour le fonds Eurocroissance des contrats BNP Paribas Multiplacements Diversifié et Cardif Multiplus Perspective s'élève à 0,57 % sur 2015.

Son taux de rendement annuel moyen, depuis sa création en octobre 2010 (alors contrat Euro-diversifié), est également plus satisfaisant à 6,63 %.

Le fonds Eurocroissance d'AFER a été créé en cours d'année et ne publie donc pas encore de résultat.

Il est donc un peu tôt pour en tirer des conclusions en termes de performances.

En conclusion, la poche fonds sécuritaire peut aujourd'hui comporter plusieurs types de fonds en euros, apportant ainsi un peu de diversification grâce à plusieurs sources de gains différentes.

Certains des fonds diversifiés sur les actions et sur l'immobilier ont incontestablement démontré l'intérêt qu'il y a à s'y intéresser.



Dès lors, quelle place faut-il encore accorder aux fonds en euros, au sein de son patrimoine ?

Les fonds en euros ont été tellement rentables par rapport à l'inflation pendant ces 30 dernières années, que leur place au sein des patrimoines financiers était très souvent plus que majoritaire.

Ces performances étaient même anormalement élevées par rapport au faible risque couru, mais bien sûr, les épargnants avisés y ont trouvé leur compte.

Aujourd'hui, même si leur rentabilité est moindre, elle est largement supérieure à celle des livrets bancaires et comptes divers.

Leur place demeure incontestable pour une part correspondant à un « matelas de sécurité » qui pourrait représenter de 30 à 40 % de la masse des actifs disponibles.

Cette proportion peut bien sûr être supérieure, en fonction du profil de l'investisseur, de ses besoins et de son âge. Ainsi, un épargnant ayant un horizon de placement long pourra diversifier de manière plus importante.

Au contraire, l'épargnant plus âgé ou ayant des besoins de liquidité prochains devra plus sécuriser ses actifs.

Mais pour la part non investie en fonds garantis, quel type de placements utiliser, en particulier au sein de l'assurance-vie multi-supports ?

Tout support qui n'est pas un fonds en euros est par définition, une unité de compte. Toutefois, il peut s'agir de supports aussi diversifiés que des fonds investis en actions, en obligations, mixtes, à gestion contrainte ou flexible, des profils prudents, équilibrés ou dynamiques, des fonds structurés, des supports immobiliers,... le choix est plus ou moins vaste au gré de la compagnie d'assurance.

Au sein même de ces différentes catégories, on trouve des supports de différentes natures. Ainsi, pour investir dans le secteur immobilier via l'assurance-vie peut-on utiliser une SCPI, une SCI, un OPCI, une SICAV ou un FCP immobilier.

Compte tenu de la baisse des taux de rendement des fonds en euros, l'immobilier peut en effet apporter une performance régulièrement supérieure.

Nous utilisons d'ailleurs depuis de nombreuses années des contrats d'assurance-vie donnant accès à d'excellentes SCPI de rendement, procurant une performance nette de l'ordre de 5 à 6 % par an.

Quant aux fonds diversifiés, ils peuvent également apporter des gains significatifs, même si ils ont pour corollaire une volatilité plus élevée.

N'oubliez pas qu'en termes de patrimoine, il est indispensable de diversifier ses actifs. Cette diversification peut apporter une vraie valeur ajoutée.



Pour cela, mieux vaut avoir accès à des contrats multi-supports multi-gestionnaires modernes et évolutifs ... et un bon Conseil en Gestion de Patrimoine Indépendant !



Prisca LAROCHE-BOUGUET  
*Conseiller en Gestion  
de Patrimoine*

### Annexe 1 : Fonds en euros dynamiques

Fonds euro dynamiques*	2012	2013	2014	2015	Taux de rendement moyen sur 4 ans
Eurocit / La Mondiale	4,04 %	4,75 %	1,05 %	3,00 %	3,20 %
Elixence / Generali	4,02 %	4,16 %	3,70 %	3,20 %	3,77 %
Euro Sélection/ Spirica	4,01 %	4,02 %	3,42 %	2,81 %	3,56 %
NéoEuro Garanti / Spirica	3,97 %	3,67 %	2,91 %	3,63 %	3,54 %
Euroopportunités / Swiss Life	3,96 %	3,53 %	3,05 %	2,75 %	3,32 %

(\* ) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Document non contractuel communiqué à titre indicatif

L'ensemble de ces taux est présenté avant prélèvement des contributions sociales. La moyenne ne constitue pas un calcul actuariel, mais une simple moyenne arithmétique.

### Annexe 2 : Fonds en euros immobiliers

Fonds euro immobiliers*	2012	2013	2014	2015	Taux de rendement moyen sur 4 ans
Euro Allocation long terme / Spirica	4,01 %	4,02 %	3,82 %	3,51 %	3,84 %
Euro Innovalia / Generali	3,62 %	3,62 %	3,35 %	3,18 %**	3,44 %
Sécurité Pierre euro / Suravenir	4,15%	4,15 %	4,05 %	4,00 %	4,09 %
Europierre / Acmn Vie	3,80 %	3,70 %	3,60 %	3,20 %	3,58 %
Netissima / Generali	3,62 %	3,52 %	3,23 %	3,10 %	3,37 %

(\* ) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

(\*\*) ou 3,08 % pour les contrats ouverts depuis 2015.

Document non contractuel communiqué à titre indicatif

L'ensemble de ces taux est présenté avant prélèvement des contributions sociales. La moyenne ne constitue pas un calcul actuariel, mais une simple moyenne arithmétique.

# La gestion alternative comme alternative aux fonds en euros ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

Il faut parfois avoir le cœur bien accroché lorsque les marchés connaissent des périodes de forte volatilité. Votre portefeuille peut varier rapidement de plus ou moins 20 %.

L'objectif de la gestion alternative est de « décorréler » les performances du portefeuille de l'évolution des marchés en général : des actions, des obligations, des devises, des matières premières ...

Pour lisser les courbes de rendement, les gérants emploient différentes techniques de gestion, souvent grâce à l'utilisation de produits dérivés et de l'effet de levier financier.

La gestion alternative s'appuie aussi sur la recherche et l'analyse micro ou macroéconomique, qui doit permettre de trouver des opportunités soit dans les tendances de fond de l'économie ou des marchés financiers, soit en découvrant des entreprises à fort potentiel ou au contraire en difficulté.

Le risque d'un investissement alternatif peut être élevé, notamment à cause de l'effet de levier, qui permet d'investir 10 fois plus, par exemple, que les fonds disponibles. Cependant, les investissements aussi risqués sont destinés aux investisseurs professionnels et avertis.



## MARCHÉS FINANCIERS

L'investissement via les contrats d'assurance-vie limite, en plus, l'exposition aux fonds alternatifs, puisque la législation, et les règlements intérieurs des compagnies d'assurance-vie, imposent des contraintes très fortes lors de référencement des fonds éligibles aux contrats.

Cependant, face à défiance vis-à-vis des marchés, qui augmente régulièrement la demande des fonds alternatifs, et pour éviter la fuite des capitaux vers les zones off-shore, la réglementation européenne (UCITS) a permis de diffuser les stratégies alternatives auprès d'une plus large population d'investisseurs.

Les particuliers ont un accès aujourd'hui aux fonds, employant certaines techniques alternatives, dans les limites autorisées.

Plusieurs gérants des fonds classés « diversifiés » utilisent maintenant des « couvertures », donc des produits dérivés. Certains fonds combinent des stratégies traditionnelles et des stratégies alternatives, en fonction des phases des marchés.

Puisqu'il ne faut pas oublier, que, si dans les phases de baisses des marchés, les fonds alternatifs jouent (ou cherchent) la protection, dans les phases des hausses des marchés, ils sont (souvent) sous-performants.

D'ailleurs, l'utilisation des techniques alternatives ne permet pas d'éviter complètement les baisses des marchés, et permet tout au plus de les limiter.

Parmi les fonds éligibles aux contrats d'assurance-vie, les meilleurs fonds défensifs affichent des performances moyennes proches de 3 %, donc très proches des performances des fonds euros.

## La gestion alternative comme alternative aux fonds en euros ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

Souvent, il se révèle plus rentable de choisir dans son allocation des fonds, qui prennent un peu plus de risque, mais qui ont une performance moyenne plus élevée à moyen/long terme.

Nous vous présentons en Annexe 3 notre sélection des fonds défensifs, dont beaucoup utilisent une ou plusieurs techniques alternatives dans leurs gestions, qui sont éligibles dans les contrats d'assurance-vie.



Parmi ces fonds, notre préféré est le fonds JPM Global Macro Opportunities. Il ressort de la concurrence par sa performance moyenne élevée depuis plusieurs années ainsi que par ses résultats positifs depuis le début de l'année.

JPM Global Macro Opportunities vise à offrir un profil asymétrique, en tirant profit des rebonds des marchés, tout en essayant de limiter l'exposition durant les périodes de baisses.

Pour atteindre cet objectif, l'équipe d'investissement procède à une allocation dynamique et sophistiquée en utilisant des produits dérivés sur de multiples classes d'actifs.

Le point de départ du processus d'investissement est la génération de thèmes d'investissement, notamment des changements structurels, des évolutions cycliques ou un changement d'environnement macroéconomique.

Actuellement, les principaux thèmes d'investissement sont : la transition en Chine, la faiblesse de l'inflation ou encore la reprise de la croissance en Europe et au Japon.

Ce fonds combine la gestion traditionnelle dans les marchés actions et les obligations, avec l'utilisation des couvertures, et l'utilisation des thèmes d'investissement spécifiques sur le marché des devises.

Les fonds alternatifs offrent une bonne diversification par rapport aux fonds actions et obligation classiques, et nous restons à votre disposition pour vous aider à faire le meilleur choix parmi les fonds de votre contrat d'assurance-vie.



Tatiana CARRÉ

*Conseil en Gestion d'Actifs Financiers  
et de Patrimoine*



## La gestion alternative comme alternative aux fonds en euros ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

### Annexe 3 : Sélection des fonds défensifs

Fonds	Performance 3 ans annualisée du 28/02/2013 au 29/02/2016 En Euro	Performance 2016 du 31/12/2015 au 29/02/2016 En Euro	Performance 2015 du 31/12/2014 au 31/12/2015 En Euro	Performance 2014 du 31/12/2013 au 31/12/2014 En Euro	Performance 2013 du 31/12/2012 au 31/12/2013 En Euro	Performance 2012 du 31/12/2011 au 31/12/2012 En Euro	Performance 2011 du 31/12/2010 au 31/12/2011 En Euro
CAC 40 (Clôture)	5,35	-2,81	8,53	-0,54	17,99	15,23	-16,95
MSCIE AC World Index (Clôture)	8,05	-3,96	6,65	16,26	15,05	11,69	-6,38
Allianz Euro Crédit SRI R	4,01	1,58	-0,78	9,42	3,97	17,57	-1,77
Allianz Multi Harmonie	2,63	-2,53	2,49	4,97	4,60	8,04	-1,98
Allianz Team R	1,10	-3,39	2,44	3,79	1,89	7,38	0,45
Avip Top Tempéré	3,42	-1,86	2,09	4,82	6,65	7,49	-3,43
BDL Rempart Europe	6,57	-1,83	7,37	4,03	12,74	9,86	-3,79
CPR Croissance Prudente 0-40 P	4,56	0,16	1,30	9,49	4,11	6,52	4,72
DNCA INVEST - Muri B Cap	5,34	0,41	3,33	4,76	8,92	4,40	-
DNCA INVEST Eurose A Eur Cap	4,46	-1,76	2,85	4,25	10,45	10,01	-1,40
Echiquier Patrimoine	2,13	0,04	0,48	1,81	6,14	4,47	-2,70
Eurose C	4,58	-1,79	2,85	4,23	10,86	10,14	-0,91
Fidelity Patrimoine A Eur Cap	3,78	-0,75	1,18	8,70	6,44	10,48	-4,02
H2O Adagio R	3,55	-0,43	5,87	3,08	5,00	11,63	-3,03
Harmonis Réactif C	6,33	-3,77	7,03	12,62	5,80	12,92	-0,93
Helium Opportunités B	3,12	1,25	3,58	2,18	2,97	3,23	4,22
JPMorgan Investment Global Macro Opportunities Fund	11,26	1,43	8,89	11,94	15,82	1,28	-6,66
M&G Optimal Income Fund AH Eur Acc	2,02	0,39	-1,62	4,71	7,18	12,96	6,30
Moneta Long Short A	4,94	0,54	7,53	0,58	11,81	12,75	-6,50
Nordea 1 Stable Return Fund Bp Eur	6,63	3,53	2,58	10,65	7,29	6,45	5,88
Oddo Proactif Europe CR-EUR	5,51	-1,61	9,02	2,96	9,39	12,95	-0,79
Optimix R	-	-0,84	1,43	0,34	-	-	-
Rouvier Patrimoine C Eur Cap	2,68	-0,41	1,63	1,66	7,45	10,80	-1,51
Russell Multi-Asset Growth Strategy Euro B Eur Cap	2,58	-1,82	1,50	5,68	7,19	-	-
Schroder Isf Euro Corporate Bond A Eur Cap	4,30	1,93	0,75	8,83	4,00	12,84	-1,69
Sextant Grand Large A	12,80	-0,26	13,60	11,74	21,03	15,24	-8,36
Swiss Life Funds (F) Défensive P	4,71	0,97	-0,85	8,16	10,11	8,59	10,75
Sycomore L/S Opportunities R	5,21	-1,52	6,89	4,39	9,73	15,91	-5,20
Taurus Stratégie R	0,28	-3,11	-0,80	2,79	5,70	9,80	-
Tikehau Crédit Plus A	4,30	-1,05	4,25	3,11	10,40	16,94	-2,77
Tikehau Income Cross Assets P	-	0,97	4,17	9,82	-	-	-
Trusteam Optimum A	1,77	0,13	-0,13	3,40	3,77	6,41	-1,04

*Document non contractuel communiqué à titre indicatif*

# Céder son entreprise avec l'aide de son CGP

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

La cession d'une entreprise constitue un parcours d'obstacles.

Après s'être assuré de la crédibilité du repreneur et de sa capacité financière, après avoir ouvert ses livres pour un audit financier et juridique, le vendeur doit s'entendre avec l'acquéreur sur le prix de cession, les conditions de paiement, les modalités de la reprise, la rédaction de l'acte.

Il reste encore une étape trop souvent sous-estimée par les parties présentes à la cession : la **garantie d'actif et de passif (GAP)**.

Cette dernière permet à l'acquéreur de s'assurer qu'on ne lui a pas vendu de la « fausse monnaie ».

Les bilans ont été établis par l'expert-comptable, et éventuellement contrôlés par le Commissaire aux Comptes, à partir des éléments communiqués par le dirigeant « cédant ».

Il est normal que l'acquéreur puisse se garantir sur le fait que les comptes de l'entreprise qu'il rachète reflètent fidèlement sa situation au moment où l'acquisition intervient.

Par exemple, les stocks peuvent avoir été surévalués, des commandes comptabilisées en production mais en fait annulées, des provisions pour litiges omises, ...

La Garantie d'Actif et de Passif ne doit pas couvrir des événements survenus après la cession de l'entreprise.

Ainsi, la défaillance d'un client postérieurement à la date de la cession ne doit pas être payée par le cédant si elle n'était pas connue avant la transaction.



La GAP est doublement limitée : en montant d'une part (elle dépasse rarement 50 % du prix d'acquisition), en durée d'autre part (trois ans maximum).

En contrepartie, l'acquéreur demande à être couvert du fait que, lors de l'exercice de sa garantie, le cédant pourrait ne plus être solvable, par exemple si la holding venderesse a distribué l'intégralité de sa trésorerie et n'a plus d'actifs.

Il exige pour cela une « garantie de la garantie ».

Elle peut prendre la forme d'un dépôt d'espèces consigné par exemple dans un compte Carpa (*Caisse des Règlements Pécuniaires des Avocats*).

Mais cette solution n'est pas optimale puisqu'elle contraint le vendeur à immobiliser une somme importante qui ne produit pas d'intérêt et peut ne jamais avoir à être utilisée.

## ENTREPRISES

En pratique, les parties recourent généralement à une garantie bancaire. Elle peut prendre deux formes : une caution ou une garantie à première demande.

La **caution bancaire** est un engagement accessoire. La banque s'engage à payer l'acquéreur mais seulement si le vendeur ne conteste pas le paiement. Le règlement intervient alors après la procédure contentieuse.

L'acquéreur préfère la **garantie à première demande** qui constitue un engagement autonome. En cas d'existence d'un préjudice, l'acquéreur est payé directement par la banque. Si le vendeur conteste la créance, il lui appartient d'en demander la restitution par la voie judiciaire.

Les choses sont un peu plus compliquées encore dans la pratique, l'acte de garantie d'actif et de passif précisant les modalités exactes selon lesquelles l'acquéreur peut exercer sa garantie.

La banque ne donne sa caution ou ne délivre une garantie d'actif et de passif que si elle a elle-même une garantie équivalente.

Il s'agit généralement d'un contrat d'assurance-vie ou d'un contrat de capitalisation. L'octroi de la garantie ne devrait pas poser de problème puisque l'engagement est intégralement couvert par de l'épargne financière.

Ce n'est pas si simple en pratique. L'engagement doit être autorisé par un Comité de Crédit. Pour monter le dossier, la banque exige des documents juridiques et financiers.

Le délai d'obtention de la garantie est variable selon les banques mais il n'est pas rapide. Le juriste de la banque va venir s'ajouter aux avocats du cédant et du cessionnaire pour discuter de l'acte de garantie d'actif et de passif.

Par ailleurs, la banque profite de cette demande pour exiger des contreparties. L'épargne financière doit être « maison » même si le produit n'est pas adapté aux souhaits de l'entrepreneur et ses performances ne sont pas bonnes (ce qui est généralement le cas).

Il existe une solution plus souple qui évite d'avoir à affronter son banquier : prendre conseil auprès de son CGP.

Celui-ci vous proposera un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation moderne, émanant des plus grandes compagnies du marché et correspondant à ses besoins d'épargnant.

L'assureur, le cédant et le cessionnaire signeront un acte de délégation de créance garantissant le cessionnaire du règlement de son préjudice. L'épargne sera suivie et valorisée jusqu'au préjudice éventuel.

La procédure est extrêmement souple : les modèles d'acte peuvent être soumis aux avocats dès le début des discussions, l'assureur n'a pas à solliciter d'instance décisionnelle, il n'y a pas de formalisme particulier autre que l'acte de délégation.



**Chefs d'entreprise qui envisagez de céder votre entreprise, n'hésitez pas à nous contacter !**

Le dirigeant de notre Cabinet a été Directeur Associé d'un fonds d'investissement pendant quatre ans et pourra vous conseiller utilement.

# La réduction ISF est-elle remise en cause en cas de défaillance de la société ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

Aux termes de l'article 885-0 V bis du Code général des impôts, la réduction ISF-PME est notamment subordonnée à la condition que les titres reçus en contrepartie de l'apport soient conservés pendant cinq ans.

La question se posait de savoir si cette condition impliquait que la société bénéficiaire des apports exerce en continu une activité durant la même période.

A cette question, la Cour de cassation, dans un arrêt du 2 février 2016 n°14-24.441, a répondu par la négative (arrêt du 2 février 2016 n°14-24.441).

Au cas particulier, le fisc avait remis en cause la réduction d'impôt demandée par un redevable au titre de la réduction ISF-PME au motif que la société au capital de laquelle il avait souscrit et dont il avait conservé les titres avait cessé son activité au bout de deux années.



Si la Cour d'appel avait donné raison au fisc, la Cour de cassation s'en est tenue à une interprétation à la lettre du texte légal : en jugeant que cette condition a pour corollaire le maintien de l'activité de l'entreprise pendant ce délai, la Cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas.

Il convient néanmoins de souligner que la doctrine fiscale exigeant que la société bénéficiaire des apports exerce une activité éligible pendant cinq ans est désormais prévue par la loi.



En effet, dans sa rédaction issue de l'article 24 de la loi 2015-1786 du 29 décembre 2015 applicable aux souscriptions effectuées depuis le 1er janvier 2016, l'article 885-0 V bis prévoit que les conditions d'éligibilité au dispositif ISF-PME doivent être satisfaites à la date de la souscription et de manière continue jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant cette souscription : à défaut, l'avantage fiscal est remis en cause.



Daniel ENAULT-SCHAAD  
*Ingénieur Patrimonial*

## LE COIN DU FISCALISTE

# Les parts d'une SARL de famille exerçant une activité de location meublée sont-elles éligibles au dispositif Dutreil ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

Rappelons que l'article 787 B du CGI, dit dispositif Dutreil, prévoit, sous certaines conditions, que sont exonérées de droit de mutation à titre gratuit à hauteur de 75 % de leur valeur, les parts ou actions d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, transmises par décès ou par donation entre vifs.

Dans deux avis, le comité de l'abus de droit fiscal a fait valoir que l'activité de location meublée n'étant pas commerciale au sens civil, elle n'est pas éligible au dispositif Dutreil.

Le comité en tire la conclusion que le fisc ne saurait reprocher à un contribuable d'avoir commis un abus de droit en mettant en place un montage à base du dispositif Dutreil puisque, selon le comité, ledit contribuable n'a pas le droit de se prévaloir de ce dispositif.

Or, le fisc conteste la décision du comité de l'abus de droit, en considérant qu'il y a bien un abus de droit dans la mesure où sa propre doctrine permet l'application du dispositif Dutreil à l'activité de location meublée ; autrement dit, pour le fisc, le contribuable pouvait se prévaloir du dispositif Dutreil en invoquant non pas la loi mais sa propre doctrine.

Cette affaire sera très probablement tranchée par le Conseil d'Etat, lequel devra se prononcer sur la question de savoir si la doctrine administrative permet effectivement d'appliquer le dispositif Dutreil aux parts d'une société exerçant une activité de location meublée.

A défaut de prise de position claire et précise de l'administration fiscale dans le BOFIP, seule doctrine qui lui est opposable, il convient de se montrer très prudent quant à l'éligibilité de la location meublée au dispositif Dutreil.



Il importe également de rappeler la difficulté à respecter la condition d'activité principale du bénéficiaire de la transmission à titre gratuit ou d'un participant à l'engagement collectif en cas d'exercice de l'activité de location meublée au sein d'une société non soumise à l'IS.



Daniel ENAULT-SCHAAD  
*Ingénieur Patrimonial*

# Vers une cure de désintoxication en Chine ?

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

En 2008, alors que la planète financière était au bord du précipice, submergée par les dettes toxiques américaines, la Chine faisait figure de havre de sérénité. On louait alors l'efficacité d'un modèle reposant sur un pouvoir autocratique fort et un capitalisme dynamique.

C'est pourtant à partir de cette époque que la Chine est elle-même entrée dans la spirale de l'endettement. Pour contrecarrer les effets récessifs de la crise financière, elle a largement ouvert les vannes du crédit au travers des banques nationales pour financer la construction de mines, d'aciéries, d'infrastructures ferroviaires, routières et aériennes ... Les financements étaient accordés à des entreprises d'Etat qui ont répondu avidement aux injonctions des pouvoirs politiques nationaux et régionaux.

A la fin de l'année 2015, l'endettement total du pays représentait 240 % du PIB, dont 200 % pour l'endettement « privé » (hors dettes publiques). Cela représente quasiment le même niveau que la dette japonaise en 1991 et un niveau supérieur à celui de la dette américaine en 2008.

## Comment la Chine peut-elle sortir de cette spirale ?

L'endettement est certes déjà élevé mais il continue à progresser. Les dirigeants, apeurés par l'agitation des marchés financiers depuis l'été, continuent à injecter des liquidités dans l'économie. Pourtant le taux de créances douteuses (probablement minoré), augmente. Par ailleurs, de nombreuses grandes entreprises nationales sont dans l'incapacité de générer un cash suffisant pour faire face à leurs obligations et empruntent pour rembourser les dettes échues. Compte tenu de ces problèmes, les marchés financiers valorisent les banques à 70 % de leur valeur comptable.

Pour sortir de cette impasse, les grandes entreprises devront soit se restructurer lourdement (investir moins, licencier plus), soit disparaître.

Si elles se restructurent, l'économie souffrira. Si elles disparaissent, ce seront les banques qui supporteront le poids de l'ajustement.

Les Pouvoirs Publics accompagneront probablement cette restructuration de l'économie par de nouvelles baisses de taux d'intérêt, une relance de la consommation finale et la recapitalisation des banques. Mais ce rééquilibrage sera difficile à réaliser.

Les attermoissements et les maladresses suite à l'agitation sur les marchés boursiers et des changes de ces derniers mois ne sont pas rassurants à cet égard. Le pouvoir central devra également faire face à l'hostilité des dirigeants régionaux dont les ressources sont assurées par les grandes entreprises nationales.

Les exportations pourraient compenser les effets récessifs du désendettement. Dans l'idéal, la monnaie locale devrait s'affaiblir, valorisant les produits exportés, augmentant le taux d'utilisation des capacités et accroissant le chiffre d'affaires et les bénéfices des grandes entreprises nationales. L'inflation repartirait. Les dettes pourraient alors être remboursées.

C'est la voie qu'avaient choisi les pays asiatiques en 1997/1998. La récession avait été violente mais brève. Le problème réside dans le fait que, pour des raisons essentiellement politiques, les Pouvoirs Publics interdisent une dévaluation trop forte du yuan.

Malgré la vitesse de la dégradation, la situation actuelle est encore gérable. La dette publique est encore limitée et peut être appelée à contribution pour assainir l'économie.

Mais les Pouvoirs Publics doivent se confronter au problème, prendre le risque d'un accroissement des tensions sociales et restructurer les grandes entreprises nationales. Il en va de la santé de l'économie mondiale.

**FINANCE**

# Un ministre se prend les pieds dans le ... baquet

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

Par un communiqué en date du 12 janvier 2016, le ministre des Finances avait annoncé son intention d'abroger la réponse Bacquet.

Rappelons que la réponse ministérielle Bacquet impose d'inclure dans l'actif de communauté la valeur de rachat des contrats d'assurance-vie souscrits par un époux commun en biens au moyen de deniers communs, ladite valeur de rachat étant prise en compte pour moitié dans la succession de l'époux prédécédé.

Cette analyse aboutissait à faire supporter aux héritiers autres que le conjoint survivant des droits de succession, alors même qu'ils ne perçoivent pas les capitaux décès.

La « valeur » à attribuer à un simple communiqué ministériel étant nulle - il est de jurisprudence constante que les déclarations d'un ministre ne sont pas opposables à l'administration fiscale - il importait d'attendre une confirmation de ce communiqué par une voie opposable au fisc (Bofip-bulletin officiel des finances publiques-impôts ou réponse ministérielle publiée au Journal officiel).

Or, dans une réponse ministérielle Ciot (JOAN 23 février 2016 n°78192), le ministre confirme l'abandon de la réponse Bacquet pour les successions ouvertes à compter du 1er janvier 2016.



Les termes de la réponse Ciot sont les suivants :

*« Les droits de mutation par décès s'appliquent en principe à tous les biens qui faisaient partie du patrimoine du défunt au jour de son décès, et qui, par le fait de son décès, sont transmis à ses héritiers, donataires ou légataires.*

*Conformément à l'article 1401 du code civil, et sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond, la valeur de rachat des contrats d'assurance-vie souscrits avec des fonds communs et non dénoués lors de la liquidation d'une communauté conjugale à la suite du décès de l'époux bénéficiaire du contrat, fait partie de l'actif de communauté.*

*En vertu de l'article 1475 du code civil, l'actif de communauté se partage ensuite par moitié entre les époux.*

*La réponse ministérielle dite « Bacquet » n° 26231 du 29 juin 2010 a tiré les conséquences en matière de droit fiscal des règles civiles, en considérant qu'il convenait d'intégrer à l'actif successoral du défunt soumis aux droits de mutation par décès la valeur de rachat des contrats d'assurance-vie souscrits avec des fonds communs et non dénoués lors de la liquidation de la communauté conjugale à la suite du décès de l'époux bénéficiaire du contrat.*

*Cela étant, il est apparu que le strict alignement de la règle fiscale sur la règle civile, sans prise en compte des spécificités juridiques du contrat d'assurance-vie, conduisait à d'importantes difficultés pratiques, notamment en présence d'héritiers autres que le conjoint survivant, lesquels peuvent se retrouver à payer des droits de mutation calculés sur un actif successoral augmenté du fait de l'augmentation, par le jeu des règles civiles, de l'actif de communauté.*



*Aussi, afin de garantir la neutralité fiscale pour l'ensemble des héritiers lors du décès du premier époux, il est admis, pour les successions ouvertes à compter du 1er janvier 2016, qu'au plan fiscal la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie souscrit avec des fonds communs et non dénoué à la date du décès de l'époux bénéficiaire de ce contrat, ne soit pas intégrée à l'actif de la communauté conjugale lors de sa liquidation, et ne constitue donc pas un élément de l'actif successoral pour le calcul des droits de mutation dus par les héritiers de l'époux prédécédé.*

*Lors du dénouement du contrat suite au décès du second conjoint, les sommes versées aux bénéficiaires de l'assurance-vie resteront bien évidemment soumises aux prélèvements prévus, suivant les cas, aux articles 757 B et 990 I du code général des impôts dans les conditions de droit commun.*

*La position exprimée dans la réponse ministérielle n° 26231 dite « Bacquet » du 29 juin 2010 est donc rapportée pour les successions ouvertes à compter du 1er janvier 2016».*

Des termes de cette réponse il résulte que, pour la liquidation fiscale de la succession, la valeur de rachat ne figurera pas à l'actif de communauté et ne supportera pas les droits de succession.

En outre, il n'y aura pas de report d'imposition au second décès ; en effet, la réponse Ciot précise que lors du dénouement du contrat, à savoir au second décès, seuls les articles 757 B et 990 I du Code général des impôts seront applicables.

En revanche, s'agissant de la liquidation civile de la succession, la réponse Ciot ne change rien : en l'absence de disposition matrimoniale particulière, la valeur de rachat du contrat doit être intégrée dans l'actif de communauté et donc pour moitié dans l'actif successoral, ce qui obligera les notaires à procéder à une double liquidation, civile et fiscale, de la succession.



Daniel ENAULT-SCHAAD  
Ingénieur Patrimonial





# Prévoir l'imprévisible

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

Accident, maladie, décès, cela n'arrive pas qu'aux autres. Y avez-vous pensé pour vous-même ? Que deviendront vos proches s'il vous arrive malheur ?

Par ailleurs, savez-vous qu'en France, au cours des 60 dernières années, hommes et femmes ont gagné 14 ans de vie en moyenne.

Cet allongement de la durée de la vie, ainsi que l'évolution contemporaine de la famille (progression du nombre de naissances hors mariage, augmentation des séparations, accroissement du nombre de familles monoparentales, émergence des familles recomposées et homoparentales) doivent conduire à repenser en profondeur la place de la prévoyance au sein du patrimoine.

De fait, en réponse à ces mutations du cadre de vie, assureurs, mutuelles et institutions de prévoyance ont largement étoffé leurs gammes de solutions.

Mais, comment évaluer précisément ses besoins de prévoyance ? Comment faire la part entre les risques couverts par les systèmes obligatoires de sécurité sociale, ceux couverts grâce aux dispositifs collectifs mis en place dans l'entreprise et ceux à couvrir par une prévoyance individuelle ?

**Avez-vous pensé au bilan individuel de prévoyance ?**

C'est-à-dire prendre conseil auprès d'un spécialiste pour analyser sa situation, mettre à plat l'ensemble des assurances individuelles et collectives déjà souscrites, et évaluer le niveau de couverture nécessaire à court, moyen et long terme.

**Quelques mots pour définir la prévoyance**

C'est un contrat d'assurance qui permet de se couvrir contre les aléas de la vie liés à la **personne** : risques liés au décès, à l'incapacité, à l'invalidité et à la dépendance d'une part, risques liés à la maladie, à l'hospitalisation d'autre part.

Le contrat de prévoyance vient compléter la protection assurée par le régime obligatoire de sécurité sociale. Il permet de garantir le niveau de vie de l'assuré ou de sa famille en cas de décès ou d'impossibilité de travailler, par le versement d'un capital, d'une rente ou d'indemnités journalières. Il peut également compléter les remboursements de soins, de consultations médicales, les frais d'optique et les frais dentaires.

**Prévoyance collective et prévoyance individuelle**

La prévoyance collective est mise en place au sein de l'entreprise. L'employeur doit souscrire un contrat de prévoyance pour ses salariés si un accord collectif le prévoit (convention collective, accord de branche professionnelle, accord d'entreprise).

Par ailleurs, la Convention Collective Nationale des Cadres impose aux employeurs la souscription d'une prévoyance décès pour leurs salariés cadres. La loi ANI (14 juin 2013) oblige également les entreprises à mettre en place une complémentaire santé obligatoire.

Souscrite à titre individuel, la prévoyance peut venir en complément ou en l'absence d'une prévoyance collective, ou lors du départ à la retraite.



### L'Assurance des non-salariés

Les travailleurs non-salariés (professions libérales, commerçants, artisans, gérants non-salariés d'une société de personnes, gérants majoritaires non-salariés d'une SARL ...) peuvent souscrire des garanties de prévoyance (maladie, maternité, incapacité de travail, invalidité, décès, dépendance), notamment dans le cadre de la loi Madelin.

Les cotisations versées au titre de ces garanties peuvent être déduites du revenu imposable dans la limite d'un plafond fiscal.

### Des contrats de prévoyance individuelle pour toutes les situations

La maladie et l'accident font partie des aléas de la vie.

Lorsqu'ils surviennent, les conséquences financières peuvent être lourdes, les prestations versées par la sécurité sociale ne compensant pas les pertes de revenus subies en cas d'impossibilité de travailler.

Le décès peut priver la famille de revenus, avoir des conséquences sur l'éducation et les études des enfants, ou peut mettre la famille en difficulté pour régler les droits de succession.

A titre individuel, on peut par exemple souscrire une garantie accidents de la vie (GAV), une garantie décès, une garantie dépendance, une garantie obsèques.

### Notre expertise à votre service

Nous avons conçu pour vous le BIPP! (Bilan Personnalisé de Prévoyance).

Ce bilan a pour vocation d'évaluer la qualité de vos couvertures obligatoires et complémentaires, collectives et individuelles, face à plusieurs événements qui peuvent, le cas échéant, vous concerner : l'arrêt de travail, l'invalidité, le décès, la dépendance.

Il se déroule ainsi : collecte d'informations (couvertures collectives et individuelles déjà souscrites), analyse de la couverture actuelle, vérification de l'adéquation de cette couverture avec vos souhaits et besoins, en tenant compte de votre probable évolution personnelle et/ou professionnelle, identification et chiffrage des manques.

Le BIPP ! se conclut par un rapport d'analyse avec préconisation, le cas échéant, d'optimisation des solutions de couverture en cours et/ou de mise en place de nouvelles solutions.

Si vous souhaitez en profiter, prenez au plus vite contact avec : [c.suat@maubourg-patrimoine.fr](mailto:c.suat@maubourg-patrimoine.fr)



Catherine SUAT  
Conseiller en Gestion de Patrimoine



# Investir à Bordeaux, une ville promise à un bel avenir

Perspectives : La Lettre de Maubourg Patrimoine – N°6 Mars 2016

L'investissement locatif en Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant du prix d'acquisition d'un bien immobilier. Cette réduction est octroyée sous certaines conditions : le bien neuf non meublé doit être loué dans les 12 mois suivant la livraison du bien, en résidence principale à un locataire respectant des plafonds de ressources et de loyer donné.

L'engagement de location doit être de 6 ans minimum et peut s'étendre jusqu'à 9 ou 12 ans (ouvrant droit à une réduction d'impôt respectivement de 12 %, 18 % ou 21 %).

Il est désormais possible de louer le bien à un ascendant ou à un descendant à condition que ce dernier ne soit pas rattaché au foyer fiscal du propriétaire.

Les plafonds s'appliquant en 2016 viennent d'être publiés :

- Plafonds de loyers : en zone A bis, un plafond de 16,83 € par mois et par m<sup>2</sup> hors charges est appliqué, en zone A, 12,50 € au m<sup>2</sup>, en zone B1, 10,07 € et en zone B2, 8,75 € mensuels par m<sup>2</sup>.
- Plafonds de ressources des locataires : ils s'étendent de 27 136 € à 115 851€ selon la zone et la situation du locataire en question.

Le dispositif reste valable jusqu'au 31 décembre 2016 et entre dans le plafond des niches fiscales fixé à 10 000 € par an.

Les Pouvoirs Publics n'ont pas encore décidé du devenir du dispositif Pinel qui doit normalement s'achever fin décembre 2016.

Par ailleurs, les statistiques font ressortir une nette hausse des ventes des promoteurs en immobilier neuf, notamment pour les investisseurs.



## C'est donc le moment d'investir en Pinel !

Le plus important avant d'acheter un bien immobilier est de sélectionner avec soin l'implantation du logement.

La ville dans lequel le programme se situe doit être attractive en termes de démographie, de bassin d'emploi et de profondeur de marché. Le quartier doit être bien situé, desservi par les transports et proche des commerces et des lieux d'animation.

Selon nous, une dizaine de métropoles correspondent à ces critères (Paris, Lyon, Toulouse, Montpellier, Bordeaux,...).

Nous avons décidé ce mois-ci de nous arrêter sur la ville de Bordeaux. Il s'agit en effet d'une des métropoles les plus dynamiques du fait non seulement de son climat favorable et de sa situation géographique privilégiée mais encore de ses aménagements urbains.

Bordeaux est une ville reconnue pour son activité touristique (oenotourisme), pour ses industries (aéronautique, santé, technologie) mais également pour sa douceur de vivre.

Elle occupe la 4ème place en termes d'attractivité en France tous domaines confondus (conditions et cadre de vie, pôle économique, connexion au monde).

Après le quartier Euratlantique, la ville poursuit son développement sur la zone des Bassins à Flot. Joutant la rive gauche de la Garonne, le projet d'aménagement urbain a pour ambition de constituer un tout nouveau quartier, équipé de toutes les installations nécessaires au bon vivre des futurs habitants : écoles, commerces, équipements sportifs, espaces publics, etc. Porté par Bordeaux Métropole, le projet présente une envergure telle qu'il a levé plus de 60 millions d'euros auprès de l'Europe, de la Chambre de Commerce et de l'Industrie et de bien d'autres acteurs pour concrétiser la dynamique recherchée.

Le marché immobilier dans le neuf se porte bien grâce à un positionnement en termes de prix et de rentabilité plus intéressant que la région parisienne, toulousaine ou lyonnaise : une moyenne de 4 015 €/m<sup>2</sup> en ville et des prix pouvant monter jusqu'à 4 400 €/m<sup>2</sup> pour un appartement neuf en plein centre.

Nous avons examiné une quinzaine d'opérations situées dans la métropole girondine et en avons retenu deux.

La première, localisée à Cenon, communauté urbaine de Bordeaux située rive droite de la ville offre des appartements du T1 au T4 avec prestations de qualité. Commercialisée par le promoteur immobilier Equinox, la résidence « Comme une intuition » se situe à seulement 10 minutes du centre de Bordeaux. Elle est proche de toutes les commodités (tramway au pied de l'immeuble, commerces, école) dans un environnement calme.

D'architecture contemporaine, la résidence présente des espaces extérieurs de qualité, un ensoleillement optimal et des surfaces intérieures généreuses.



Les prix débutent à 128 000 € (4 000 €/m<sup>2</sup> environ). La rentabilité locative est estimée autour de 4 %. Equinox est un promoteur familial présent jusqu'à présent dans la région lyonnaise et le pays de Gex.

Nous avons sélectionné la seconde opération, la résidence Le Cristal, à Mérignac, véritable poumon économique de l'agglomération, à 20 minutes de Bordeaux Centre.

Le programme est bien situé en bordure du centre-ville animé de Mérignac et à proximité des établissements scolaires et commerces. Il est très bien desservi par le bus et le tramway.

Des espaces verts paysagers agrémentent l'ensemble pour un cadre de vie alliant bien-être et convivialité.

Les 46 appartements se déclinent sur un seul bâtiment en R+2 avec un sous-sol accueillant les parkings. Labellisée RT 2012, la résidence est totalement sécurisée et offre des prestations de qualité.



Les prix débutent à 186 500 € pour un prix moyen au m<sup>2</sup> d'environ 4 000 €. La rentabilité locative devrait être comprise entre 3,5 et 4 %.

La résidence Le Cristal est défiscalisable en 2016. Elle est réalisée par le groupe SEVERINI Pierre & Loisirs, promoteur historique du marché girondin.

Si vous souhaitez en savoir plus sur ces deux opérations ou connaître les autres programmes proposés à la commercialisation à Bordeaux, n'hésitez pas à prendre contact avec nos conseillers.

Amina DABCHY  
Conseil en Immobilier