

VOS FINANCES

Interview Jean-François Bay, président de Seeds Finance

« Rechercher des produits offrant plus de rendement que les emprunts d'État »

Un portefeuille équilibré comporte forcément des produits obligataires.

Dans ce domaine, un épargnant peut calquer sa stratégie sur celle des fonds de pension britanniques ou des compagnies françaises d'assurance-vie.

Vous conseillez les compagnies d'assurance-vie dans la gestion de leur portefeuille. Comment un particulier peut-il tirer parti de la stratégie des institutionnels ?

Pour sa partie obligataire, et dans un scénario de faible taux d'intérêt, un épargnant peut agir comme une compagnie d'assurance-vie. C'est-à-dire rechercher les produits offrant plus de rendement que les emprunts d'État de la zone euro, tout en conservant un risque faible. C'est le cas de fonds d'obligations à haut rendement (volatilité de l'ordre de 2 % par an pour une performance de près de 6 % en moyenne en 2006), des fonds

d'obligations internationales, voire de dette des marchés émergents qui sont toutefois plus risqués.

Plus généralement, quelle est la position des investisseurs vis-à-vis des obligations ?

La chute des actions entre 2000 et 2003 a fortement marqué les esprits des institutionnels européens. Les fonds de pension en Grande-Bretagne et les compagnies d'assurance-vie en France ont commencé à délaissier les actions pour se porter davantage sur les obligations (phénomène de « flight to quality » ou de recherche de la sécurité). Et ce mouvement perdure depuis 2004, année à partir de laquelle le marché des actions est reparti à la hausse. Un ratio de 60 % d'actions contre seulement 40 % en obligations est jugé inacceptable par les fonds de pension britanniques, qui gèrent sur une durée de trente ans, et ce malgré les perspectives de revalorisation des actions. Quant aux assureurs vie français, ils sont contraints d'acheter des obligations puisque les épargnants ont surtout placé leur argent sur des contrats en euros qui impliquent un placement en obligations. Par ailleurs, la réglementation (IAS/IFRS, Sol-



« UN RATIO DE 60 % D' ACTIONS CONTRE SEULEMENT 40 % EN OBLIGATIONS EST JUGÉ INACCEPTABLE PAR LES FONDS DE PENSION BRITANNIQUES. »

vency II...) risque également de les inciter à privilégier les actifs peu risqués. En conséquence, tout porte à croire que les institutionnels vont poursuivre leurs acquisi-

tions d'obligations à l'avenir, ce qui devrait maintenir les taux d'intérêt à de bas niveaux.

Et en cas de hausse de taux d'intérêt à l'avenir ?

Dans ce scénario, l'épargnant doit éviter les fonds obligataires classiques pour privilégier des fonds d'obligations indexés sur l'inflation ou à taux variables. Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie, il peut rester sur les contrats en euros qui devraient bénéficier de la hausse des taux. L'épargnant peut aussi choisir une autre voie, des placements non sensibles à l'évolution des taux d'intérêt, comme des fonds monétaires ou de gestion alternative, qui ont procuré, pour certains, une performance de 7 % en 2006 avec une volatilité de 2 %.

Mais les fonds de gestion alternative ne souffrent-ils pas d'une trop forte corrélation avec les marchés ?

Sur une courte période, un ou deux mois par exemple, les fonds alternatifs peuvent subir une baisse parce que les gérants n'ont alors pas le temps de modifier leur stratégie. Mais, sur une longue période, la décorrélacion est significative. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR NATHALIE AVRIL

Retour sur... « La Tribune » du 1^{er} décembre 2006

Les aberrations des diagnostics immobiliers

Une enquête de la Direction de la répression des fraudes dénonce les manquements des diagnostiqueurs immobiliers. Les premières certifications de compétence devraient aboutir en avril 2007.

Comble de l'ironie : un professionnel du diagnostic de performance énergétique (DPE) réussit à évaluer l'émission de gaz à effet de serre, à 106 kg éq. CO₂/m²/an, le chiffre le plus élevé dans l'échelle retenue, dans un local artisanal... non équipé de chauffage. « C'est effectivement aberrant, admet le directeur de cette société spécialisée, avant de rejeter la faute sur l'informatique. J'entre des données dans un logiciel qui ensuite établit ce résultat. » Et d'ailleurs, peu importe si l'information donnée est fautive. Car, de toute façon, l'acquéreur du logement ne pourra rien réclamer au vendeur en cas d'erreur d'évaluation sur le DPE. Seul compte, pour le notaire, la présence du document en annexe de l'acte authentique. Une obligation qui coûte plus de 100 euros au vendeur.

LES DIAGNOSTICS LES PLUS DEMANDÉS*

Fréquence	Type de diagnostic	Commentaires
100% des cas	Diagnostic de performances énergétiques	Obligatoire pour toute transaction
95 % des cas	de présence d'amiante	Uniquement pour les logements construits avant le 1-7-1997
40 % des cas	de présence de plomb	Ne concerne que les logements construits avant 1949
35 % des cas	des risques naturels et technologiques	Un particulier peut le réaliser lui-même
30 % des cas	de termites	Ne concerne que les zones déclarées contaminées
25 % des cas	mesure de surface (loi Carrez)	Uniquement pour les logements en copropriété
5 % des cas	de décence en cas d'obtention d'un prêt à taux 0 %	Exigé par l'établissement prêteur

* sur la base d'environ 630.000 transactions de logements anciens en 2006.

Source : estimations Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi)

Cet exemple suffit à mettre en doute la fiabilité des diagnostics immobiliers dont le nombre augmente d'année en année, comme nous le rappelions en décembre 2006. En outre, la profession semble peu soucieuse de la qualité de ses services.

MANQUE DE LOYAUTÉ

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes vient de publier une enquête prouvant le manque de loyauté des professionnels de ce secteur vis-à-vis de leurs clients,

les vendeurs de biens immobiliers. Sur les 420 entreprises examinées (dont 90 agences immobilières et 10 notaires), les enquêteurs ont dû effectuer « 210 rappels à la réglementation et 4 procès-verbaux pour tromperie et publicité mensongère, révélant un taux d'anomalie supérieur à 50 % », note la DGCCRF. Parmi les principaux rappels, notons le défaut d'affichage de prix, la facture incomplète, l'oubli du numéro d'inscription au registre du commerce du professionnel ou, plus grave, l'absence de justificatif de formation professionnelle.

Côté compétences professionnelles, aucun technicien du diagnostic n'est aujourd'hui certifié par un organisme de contrôle. Pour la simple et bonne raison qu'aucun certificateur n'est accrédité. « Le décret précisant les critères de compétence vient juste de paraître », souligne Nathalie Savéant du Comité français d'accréditation (Cofrac). En attendant les premières certifications qui apparaîtront probablement à partir d'avril 2007, les notaires vérifient deux choses au moment de la cession du logement : que l'évaluateur est bien titulaire d'un justificatif de formation et qu'il est, en plus d'être assuré, à jour dans le paiement de ses primes.

RÉFÉRENTIEL

Devinant le danger, les notaires avaient créé en août 2002 un référentiel auquel devaient se conformer les sociétés de diagnostics immobiliers. Ce label, attribué par Qualicert, atteste de la qualité de prestation du professionnel (mais non de sa compétence). Mais l'initiative n'a pas suscité l'enthousiasme. Une centaine d'entreprises disposent de cette étiquette, selon le Conseil supérieur du notariat, sur environ 5.000 professionnels en France. À défaut d'une liste à consulter, cela revient à chercher une aiguille dans une botte de foin. ■

N. A. ■

À SAVOIR

Un tracker pour miser sur le non-coté

La filiale de Société Générale, Lyxor AM, lance un fonds, baptisé Lyxor ETF Privex, qui réplique l'indice Privex, composé de 25 titres dont l'activité principale consiste à gérer des participations dans des sociétés non cotées. C'est le premier tracker de ce type. L'indice assure une couverture mondiale du secteur avec une exposition de 33 % aux États-Unis, de 31 % en Grande-Bretagne et de 17 % en France. Le britannique 3I group, les américains American Capital Strategies Ltd et Allied Capital Corp. et les français Wendel Investissement et Eurazeo en constituent les principales lignes. Autre atout, ce tracker est éligible au PEA. Le minimum d'investissement est d'une part, soit 8,7 euros au 9 janvier.

À LIRE

Consommation : comment régler vos litiges ?

Publicité mensongère, factures abusives, fournisseurs d'accès à Internet défaillants... les litiges sont nombreux. Un guide très pratique pour savoir se défendre à l'amiable ou en justice. « *Consommateurs déjouez les arnaques !* » de Giles Mandroux, *Mieux Vivre Votre Argent* (175 pages, 12,90 euros).

LES REPÈRES DE L'ÉPARGNANT

Bourse			
Seuil des cessions de valeurs mobilières			
20.000 euros			
Abattement sur les dividendes			
1.220 euros (célibataire)			
Plafond des versements sur le PEA			
132.000 euros			
Épargne salariale			
Abondement maximum			
2.300 euros (PEE)			
4.600 euros (Perco)			
Assurance-vie			
Abattement sur plus-values après huit ans			
4.600 euros (célibataire)			
Exonération successorale des capitaux par bénéficiaire			
152.000 euros			
Exonération successorale des primes versées après 70 ans			
30.500 euros			
ISF			
Abattement sur le patrimoine imposable			
750.000 euros			
Épargne réglementée			
	Taux brut	Taux net	Plafond
Livret A	2,75 %	2,75 %	15.300 €
Codevi	2,75 %	2,75 %	6.000 €
Livret Jeunes	4 %	4 %	1.600 €
Compte épargne logement	1,75 %	1,56 %	15.300 €
Prime d'État	0,87 %	0,78 %	1.144 €
Plan d'épargne logement	2,5 %	2,25 %	61.200 €
Prime d'État	1 %	0,9 %	1.525 €