Cholet Dupont Oudart
— BANQUIERS PRIVÉS DEPUIS 1784 —

Mars 2024

La Lettre

édito

Pour cette première édition de votre Lettre du Patrimoine de l'année, je suis ravi de vous retrouver dans un format modernisé et enrichi, qui témoigne de nos évolutions récentes liées au rapprochement avec notre nouvel actionnaire, Milleis Banque Privée.

Après une année 2023 mouvementée (inflation, hausse des taux, volatilité, instabilité géopolitique, ...) mais au bilan très positif (+16,5% pour l'indice Cac 40), 2024 s'annonce pleine de nouveaux défis.

Le léger ralentissement de l'économie mondiale pourrait perdurer, mais la désinflation et les perspectives de baisse des taux d'intérêt dans le courant de l'année offriront des opportunités intéressantes.

Sur le plan boursier, nous anticipons un environnement économique dynamique et des perspectives de croissance dans de nombreux secteurs tels que la technologie et le luxe et sommes optimistes sur l'évolution des politiques monétaires des principales banques centrales.

Il va de soi que notre engagement pour une gestion prudente et personnalisée de votre patrimoine reste notre priorité afin de vous accompagner sereinement tout au long de cette année prometteuse.

Fabrice de Cholet
Directeur Général de Cholet Dupont Oudart

la tribune

CHOLET DUPONT OUDART, BANQUIERS PRIVÉS DEPUIS 1784

Notre nouveau logo et l'affirmation ***« Banquiers privés depuis 1784 »*** rappellent à nos clients, ou à ceux qui ne le sont pas, quel est notre métier et évoque notre passé séculaire... Mais, loin de la livre tournois, des assignats ou du franc germinal que nos prédécesseurs échangèrent avant de devenir, en qualité d'agents de change, le passage obligé des transactions boursières, que recouvre aujourd'hui le métier de la banque privée ?

Nous avons interrogé plusieurs gérants privés et leur avons demandé de nous expliquer leur conception de leur rôle au service des clients Cholet Dupont Oudart, une maison qui s'efforce d'allier tradition et modernité.

Laissons **Solène de La Courtie, Anne-Claire Papillon et Antoine Piedelièvre** nous raconter comment ils parviennent à répondre aux besoins et objectifs de leurs clients, tout en y apportant une touche personnelle.

Lire la suite de l'entretien sur www.cholet-dupont-oudart.fr

conjoncture et stratégie

LE MAINTIEN D'UNE VOLATILITÉ IMPORTANTE DEVRAIT MARQUER L'ANNÉE 2024

> **Après une performance inattendue des marchés actions en 2023, on se dirige vers davantage de volatilité pour l'exercice 2024. »**

À l'issue d'une année marquée par de nombreuses hésitations, les marchés financiers ont fortement progressé pendant les deux derniers mois, **pour atteindre des sommets annuels.** Ils ont finalement déjoué tous les pronostics concernant les taux d'intérêt ou les indices actions, de même que les économies développées ont démenti les prévisions de récession pendant l'année. **Le reflux de l'inflation à l'automne proche des 3% a relancé les espoirs d'un arrêt des resserrements monétaires de la FED et de la BCE.** La baisse des taux à 10 ans qui a accompagné ces anticipations a également alimenté le fort rebond du cours des actions.

Effectivement, lors de leurs réunions de mi-décembre, les deux grandes Banques centrales ont évoqué la poursuite d'une pause et le probable début de la baisse des taux directeurs en 2024. Cependant, leurs prévisions sont beaucoup plus timides que celles des marchés financiers car elles souhaiteraient que l'inflation soit plus proche de 2% pour initier leur mouvement. Par ailleurs, si la conjoncture économique s'est montrée relativement résistante jusqu'à présent, **les perspectives demeurent encore incertaines et l'année 2024 pourrait nous réserver quelques déceptions**.

Face à ce risque de déconvenues, **nous gardons une position prudente à court terme en étant légèrement sous-pondérés en actions. Nous restons plus confiants pour la fin de l'année car l'appui des Banques centrales et la fin des incertitudes économiques pourraient permettre aux indices actions de progresser d'environ 5% en 2024**. Enfin, nous serions plutôt acheteurs de produits obligataires si les taux d'intérêt remontaient de 0,5% par rapport à leur niveau de décembre. Dans cette période d'attente, les sicav monétaires offrent un refuge rémunérateur.

Vincent Guenzi
Directeur de la Stratégie

La volatilité des marchés boursiers peut évoluer très rapidement à court terme et ces mouvements sont difficiles à appréhender. Les investisseurs doivent adapter en permanence leur portefeuille d'actions et d'obligations, en fonction de leur aversion au risque et de la durée de leurs investissements. Nos gérants sont à votre disposition pour vous aider dans cette réflexion.

Achevé de rédiger le 12/02/2024

notre activité immobilière

À VOS CÔTÉS DANS VOS PROJETS IMMOBILIERS

L'immobilier est souvent un actif incontournable dans la constitution et le développement d'un patrimoine global et permet de répondre à nombre de problématiques. Notre structure répond à vos attentes grâce à son expertise et son analyse. Nous vous assistons dans l'ensemble des opérations relatives à **la négociation de vos biens immobiliers** (résidence principale ou secondaire, propriétés viticoles, domaines de chasse).

Nos experts réalisent des évaluations par plusieurs méthodes : **comparaison, hédoniste, capitalistique, rendement, cash-flow...** Nous intervenons aussi bien à Paris qu'en Région et nous appuyons sur des agents immobiliers, des notaires ou des experts agréés auprès de la Cour d'Appel dans toute la France.

Nous sommes également à votre disposition si vous souhaitez **vendre vos biens immobiliers** (immeubles, appartements, fonds de commerces détenus directement ou au travers de sociétés...), le plus souvent seul ou si nécessaire en partenariat avec des sociétés extérieures. Nous sommes également en mesure de **rechercher des biens pour le compte de nos clients**.

Nous vous accompagnons enfin dans la recherche de **crédits immobiliers** par le biais de Milleis Banque Privée, actionnaire de Cholet Dupont Oudart, ou par notre intermédiaire via un prêt lombard à l'occasion de prêts relais.

Jean-Paul Hureau
Gérant de Cholet Dupont Oudart Patrimoine

Chantal Besnard
Expert Immobilier

Constance d'Herbecourt
Collaborateur Immobilier

MORCEAUX CHOISIS DES MESURES PATRIMONIALES DE LA LOI DE FINANCES POUR 2024

La loi de finances pour 2024 a été publiée au journal officiel. Parmi les mesures patrimoniales susceptibles de vous intéresser, nous avons sélectionné quelques-unes de celles qui modifient significativement les dispositifs concernés.

Location meublée non professionnelle - Réforme du régime micro-BIC des locations de locaux meublés de tourisme.

Pour le législateur, la lutte contre la pénurie de logements dans certains territoires soumis à une forte pression démographique et touristique impose de mettre fin au régime fiscal jugé disproportionné des meublés touristiques. Pour ce faire, **le gouvernement a souhaité abaisser la limite d'application du régime micro-BIC** dont bénéficient les locations meublées touristiques[1] **et réduire le taux de l'abattement applicable** pour les meublés non classés. Cependant, l'article 45, définitivement adopté suite à l'activation du dispositif 49.3 a, par erreur, retenu un amendement voté par le Sénat, auquel le gouvernement était pourtant opposé. Cela rend le dispositif difficilement compréhensible. Une question a d'ores et déjà été posée par un sénateur, qui donnera l'occasion au gouvernement d'expliquer rapidement sa position.

Pacte Dutreil - quelques aménagements apportés au dispositif dont l'exclusion de la location meublée et de la location équipée du périmètre d'application.

Le pacte Dutreil permet de réduire de 75% la valeur des sociétés/entreprises transmises par donation ou succession, sous conditions. Pour toute transmission intervenant **à compter du 17 octobre 2023**, les activités de location meublée et de location équipée sont expressément exclues du dispositif.

IFI - nouvelles modalités d'évaluation des titres de sociétés détenant de l'immobilier.

À partir de l'IFI 2024, pour valoriser des titres de sociétés comportant des biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI, le redevable ne pourra plus prendre en compte le passif de la société, sauf si celui-ci est afférent à des actifs immobiliers imposables. Cette mesure vise notamment à mettre fin à des stratégies d'optimisation fiscale.

Mise en place d'une mesure anti-abus à l'encontre des donations de sommes d'argent avec réserve de quasi-usufruit.

Le schéma consistant à donner une somme d'argent avec réserve de quasi-usufruit, non qualifié d'abusif par un avis récent du comité des abus de droit, se voit fortement pénalisé. Il s'agit pour le législateur de mettre fin à une opération de transmission qu'elle considère comme étant fictive. La rédaction du texte, issu d'un amendement non débattu en séance publique, pose de vraies questions d'interprétation. Quoiqu'il en soit, **les contribuables concernés ont tout intérêt à envisager de mettre fin de façon anticipée au quasi-usufruit mis en place**. Rappelons en effet que les successions des donateurs concernés qui s'ouvriront **à compter du 29 décembre 2023** se verront imposer le nouveau dispositif, quelle qu'ait pu être la date de la donation.

Découvrez l'analyse plus complète de nos experts en fiscalité patrimoniale sur www.cholet-dupont-oudart.fr

Rosa Riche
Directrice Juridique et Fiscale Clientèle Privée

Xavier Lebrun
Directeur de l'Ingénierie Patrimoniale

Blanche de la Barre
Ingénieur Patrimonial

SOCIÉTÉ CIVILE NON SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (IS) : ATTENTION À LA RÉDACTION DES STATUTS

La rédaction des statuts d'une société civile doit être adaptée à son objet et à son activité : en présence d'une société civile de portefeuille, une attention particulière sera portée aux clauses relatives à la détermination du résultat, **leurs incidences comptables devant être distinguées de leurs incidences fiscales**. En effet, fiscalement, les associés personnes physiques d'une société non soumise à l'IS sont seulement assujettis à l'impôt sur les revenus réalisés par la société, selon les règles applicables à la catégorie de revenus visés (revenus de capitaux mobiliers et plus-values de valeurs mobilières par exemple pour une société civile de portefeuille). Ainsi, le résultat comptable peut être constitué de plus-values latentes, sans pour autant que celles-ci soient fiscalement imposables. Le Conseil d'État a sanctionné dernièrement l'administration fiscale qui méconnaissait cette distinction résultat comptable/résultat fiscal, au risque de pénaliser sensiblement le redevable. La vigilance est donc de mise, notamment en présence de démembrement des parts sociales.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cholet-dupont-oudart.fr .

(1) C'est-à-dire les biens meublés donnés en location à des personnes qui n'en font pas leur résidence principale

Cholet Dupont Asset Management : focus sur le fonds CD Euro Immobilier

FONCIÈRES COTÉES : WINTER IS... LEAVING?

Les foncières cotées, ces entreprises spécialisées dans l'investissement immobilier, pâtissent depuis 2022 de la hausse des taux d'intérêt qui s'est traduite par des maux en cascade :

- **Une baisse des « valeurs d'expertise »** entraînant l'augmentation mécanique des niveaux d'endettement (mesurés en rapport à l'actif),
- **Un renchérissement du coût de la dette** limitant la croissance future et créant un besoin de désendettement afin de pallier les hausses des charges d'intérêt,
- **Une baisse drastique du nombre d'acheteurs** potentiels asséchant le marché des transactions et compliquant ainsi la capacité des foncières à vendre des actifs pour se désendetter.

A contrario des autres véhicules d'investissement dans l'immobilier, les foncières cotées offrent la liquidité qui entraine de facto un ajustement des cours.

Et c'est à ce titre que l'horizon s'éclaircit car nous trouvons sur bien des aspects des raisons qui poussent à l'optimisme :

- **Les niveaux de décotes**, l'écart entre la valeur boursière et la valeur d'expertise, **sont à des points bas historiques**, inférieurs mêmes à ceux de 2008, et devraient naturellement se réduire à mesure que les taux reviennent vers des niveaux plus normatifs,
- **L'indexation contractuelle des loyers sur l'inflation** a permis aux foncières de maintenir la croissance de leurs revenus, annihilant en partie les hausses des charges d'intérêt,
- Les mauvaises nouvelles liées aux besoins de refinancements sont déjà bien intégrées par le marché. **Les coupes de dividendes et augmentations de capital ont déjà eu lieu** et le marché intègre déjà les baisses sensibles des valeurs d'expertise qui seront annoncées début 2024,
- **Les transactions récentes**, bien que peu nombreuses et donc à analyser avec recul, **affichent une résilience des prix**, à contre-pied des valorisations des foncières faites par le marché.

Ces réflexions sont d'ordre général et s'inscrivent dans le cadre d'une baisse des taux longs, le consensus actuel. Il demeure cependant impératif de séparer le bon grain de l'ivraie. C'est ce que nous faisons dans notre OPCVM thématique CD Euro Immobilier.

Pour plus d'informations sur cet OPCVM et les risques auxquels il est exposé, nous vous invitons à consulter le DIC et le prospectus, disponibles sur demande ou sur le site internet de Cholet Dupont Asset Management.

Karl Edom
Gérant OPCVM

> « Au milieu de l'hiver, j'ai découvert en moi un invincible été. »
>
> *A. Camus*

Cholet Dupont Oudart
— BANQUIERS PRIVÉS DEPUIS 1784 —

16 place de la Madeleine, Paris 8e
01 53 43 19 00

8 rue Château Trompette, Bordeaux
05 56 44 95 59

www.cholet-dupont-oudart.fr

CHOLET DUPONT OUDART - SA au capital de 4 250 686 euros - Siège social : 16 place de la Madeleine - 75008 Paris - Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 340 412 063. Établissement de crédit spécialisé régi par le Code monétaire et financier, agréé par l'ACPR le 28 juin 1996, sous le numéro 10918. Immatriculé à l'Orias sous le numéro 13007015 (www.orias.fr) en qualité de courtier en assurances.