



« Point de vue »

La lettre d'information de LGF Patrimoine

Le 15 Octobre 2022,

SOMMAIRE

PAGE 1 – 3 >
Les marchés, l'économie,
l'actualité

PAGE 4 :
- Loi Lemoine : modalités
- Logements classés F ou
G : augmentation des
loyers interdite



L'économie, l'actualité, les marchés

Heureusement que la période estivale fut ensoleillée et chaude, cela nous a permis de ne pas trop penser à notre environnement géopolitique et financier.

2022 avait tous les atouts pour être une année historique au sens positif du terme, elle le sera mais malheureusement à propos de sujets auxquels nous ne pensions pas vraiment. Le conflit Russo-Ukrainien est venu bloquer la dynamique de reprise « post covid » qui, déjà, avait quelques « ratés »

compte tenu des soucis de logistique imputables à la forte demande des ménages et des entreprises.

Les prix des biens et des services qui progressaient rapidement se sont emballés face aux restrictions énergétiques que personne n'avait envisagé. La vive hausse du prix du pétrole et du gaz a amplifié la progression de l'ensemble des coûts des denrées conduisant à un niveau d'inflation en Occident inconnu depuis plus de 40 ans.

Les Banques Centrales, comme initialement prévu, ont débuté leur politique « post pandémie » qui consiste à moins intervenir sur les marchés financiers via l'achat de titres obligataires. Concomitamment, elles sont passées à la « vitesse supérieure » en intervenant sur le segment du court terme via la hausse des taux directeurs. Confrontés à une situation économique montrant quelques signes de surchauffe accompagnés d'une hausse excessive des prix, les banquiers centraux ont choisi de mettre en œuvre une politique monétaire restrictive, quitte à casser la croissance des trimestres à venir. Les zones les plus impactées sont l'Europe mais également les pays qualifiés « d'émergents » qui, comme nous, sont doublement atteints via l'effet devise ou plus exactement par la hausse du Dollar.

Pour la Zone Euro, l'inflation du mois de septembre est estimée en moyenne sur un an à 10%. Par rapport à l'Allemagne la France paraît un peu plus protégée avec un indice qui croît de 6,2% annualisé contre 10,9% pour nos voisins. Les Etats-Unis, a priori favorisés par leur richesse en matières premières énergétiques, sont également impactés du fait de la forte demande intérieure et de la situation de plein emploi qui conduit à des hausses de salaires significatives. Pour septembre, l'inflation s'établit à 8,2% en glissement annuel. La résultante de ces données économiques se traduit sur les marchés financiers par un vif retournement à la baisse des actions et par une orientation négative des taux à long terme (hausse des taux).

En Asie, le Japon reste pour le moment à l'écart des restrictions monétaires. Cependant, confrontée à la hausse des prix et à la baisse du Yen face au Dollar, il est probable que la Banque du Japon intervienne à son tour. La Chine, bien que peu directement impactée, peine à retrouver une croissance significative. Le pays est handicapé à la fois par la baisse de la demande, par la crise immobilière et par les restrictions induites par la politique « zéro covid ».

Évolution des principaux indices boursiers

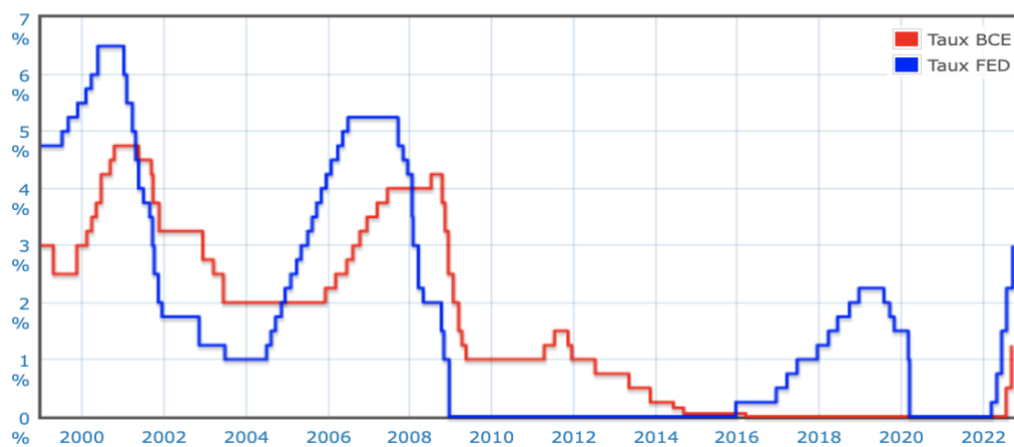
Bilan trimestriel	30/06/2022	30/09/2022	Variation
Shanghai composite	3398,62	3024,391	-11,01%
Dow Jones Industrial	30775,43	28725,51	-6,66%
Nasdaq	11028,74	10575,62	-4,11%
S&P 500	3785,38	3585,62	-5,28%
Nikkei 225	26393,04	25937,21	-1,73%
CAC 40	5922,86	5762,34	-2,71%
Eurostoxx 50	3454,86	3318,2	-3,96%
OR	1807,39	1662,52	-8,02%
Pétrole (Brent)	114,88	87,9	-23,49%
Cuivre	8242,65	7660,25	-7,07%
Indice CRB	310,571	288,219	-7,20%
EUR/USD	1,04865	0,9802	-6,53%

Évolution des taux

Comme nous l'avons mentionné, l'ensemble des grandes Banques Centrales, à l'exception de celle du Japon et de la Chine, a débuté un processus de hausse de leur taux de refinancement interbancaire. Cette hausse des taux directeurs a débuté aux États-Unis puis s'est propagé partout en Occident. La BCE est passée d'un taux de 0% à 1,25% et s'achemine probablement au-delà de 2% d'ici la fin de l'année. Les taux américains sont actuellement à 3,25% et ils vont certainement tutoyer les 4,5% d'ici la fin 2022.

Conjointement les taux à long terme se sont orientés à la hausse ce qui va peser, à terme, sur les politiques de financement et de refinancement des États mais également des entreprises et des ménages.

EVOLUTION TAUX DIRECTEURS BCE ET FED depuis Janvier 1999



Emprunts d'Etat	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022
10 ans France	-0,417%	-0,145%	0,131%	0,158%	0,201%	0,923%	1,947%	2,735%
10 ans Allemagne	-0,604%	-0,357%	-0,248%	-0,204%	0,182%	0,543%	1,341%	2,217%
10 ans Italie	0,434%	0,518%	0,819%	0,851%	1,161%	1,951%	3,292%	4,539%
10 ans USA	0,936%	1,653%	1,446%	1,513%	1,569%	2,391%	3,100%	3,753%

L'actualité

A court terme, les chances sont minimes de voir le conflit entre la Russie et l'Ukraine prendre fin. Il est donc peu probable que l'on retrouve rapidement des prix de l'énergie supportables pour les divers acteurs économiques. La période d'inflation va durer plus longtemps qu'antérieurement envisagée et cela d'autant plus que, de manière très compréhensible, les salaires vont devoir progresser pour éviter aux ménages une trop forte baisse de leur pouvoir d'achat.

Les taux à court et à long terme vont, au moins pour quelques mois, continuer de progresser.

En Chine Le Président Xi Jinping, une fois réélu pour la troisième fois à l'issue du prochain Congrès du Parti Communiste, prendra certainement des mesures significatives pour relancer l'économie qui s'essouffle.

Aux États-Unis, le mois de novembre sera celui des élections de mi-mandat (midterm). Il y a une forte probabilité que la présidence ne soit plus majoritaire dans au moins une des deux Chambres. Il est même envisageable que le Congrès et le Sénat passent dans le clan des Républicains, ce qui conduirait le pays à être difficilement gouvernable les deux prochaines années.

En dehors de tout évènement géopolitique, les agissements actuels des banquiers centraux vont conduire à un ralentissement de nos économies ce qui aura sans doute pour effet de créer une période courte de récession dans certains pays, dont les USA. A ce jour, il n'a pas de motifs de pêcher par excès de pessimisme, la situation de l'emploi est satisfaisante et les entreprises sont majoritairement profitables.

Pour conclure

L'environnement global n'est pas vraiment euphorisant et il est vrai que nous allons devoir faire des efforts dans les mois à venir.

A court terme le ciel est assez nuageux mais à horizon 12 mois les éclaircies devraient devenir majoritaires.

La situation énergétique devrait s'améliorer par la mise en œuvre de nouvelles sources d'approvisionnements et pourquoi pas par une reprise modérée des flux via la Russie.

En ce qui concerne les marchés financiers, nous devrions assister en 2023 à un pallier sur les taux et une amélioration progressive des marchés actions. Une fois la décroissance économique actée par les entreprises et les investisseurs, ces derniers se projettent vers le futur, donc vers plus de la croissance, ce qui devrait profiter aux actifs risqués.

Si les idées d'investissements paraissent limitées pour le moment, des opportunités devraient prochainement se présenter, notamment via les taux. La hausse rapide que l'on observe va permettre la création de produits d'épargne plus rémunérateurs qu'antérieurement tout en présentant un risque limité en cas de non évolution ou de baisse des places financières.

Laurence et moi-même sommes à votre disposition pour en parler plus longuement et étudier avec vous toutes solutions susceptibles de profiter à vos placements.



INFO La Loi Lemoine

La Loi Lemoine, qui a été promulguée le 28 février dernier, est entrée en vigueur le 1^{er} juin.

- **Mesures phares :**
 - La résiliation Infra-annuelle (RIA),
 - La suppression de la sélection médicale pour les prêts immobiliers dont la part assurée sur l'encours cumulé n'excède pas 200 000 € par assuré et dont l'échéance de remboursement de crédit est antérieure au 60ème anniversaire de l'assuré.
- **Mesures complémentaires :**
 - Réduction du délai de droit à l'oubli de 10 à 5 ans pour les pathologies cancéreuses et Hépatite C (application immédiate depuis mars 2022),
 - Affichage du coût de l'assurance sur 8 ans.
- **Critères d'éligibilités**
 - Montant assuré < ou = à 200 000 €,
 - Âge à l'échéance de remboursement du prêt < à 60 ans,
 - Objet de financement : Résidence principale, Résidence secondaire, Travaux, Investissement locatif. Les dispositions « Lemoine » sont effectives uniquement sur les prêts immobiliers à usage d'habitation ou à usage mixtes (habitation et professionnel) (L313-1 du Code de la consommation),
 - Type de personne : personnes physiques (personnes morales exclues).
- **Application des mesures**
 - **Applicable aux affaires nouvelles** depuis le 1er juin 2022
 - **Applicable à vos anciens contrats à compter** du 1er septembre 2022.

INFO Logement classés F ou G : augmentation des loyers interdite

Depuis le 25 août 2022, les loyers des logements classés en catégorie F et G par le DPE (**Diagnostic de Performance Énergétique**) ne pourront plus être indexés en cours de contrat ni augmentés lors de la relocation ou du renouvellement.

- Si un nouveau locataire entre dans le logement, son loyer ne pourra pas dépasser celui du précédent locataire ;
- S'il s'agit d'un bail en cours, il est désormais interdit d'augmenter annuellement le loyer en se basant sur l'Indice de Référence des Loyers.

L'exclusion des « passoires thermiques » des mesures de réévaluation du loyer s'appliquera aux logements loués nus mais également aux locations en meublé soumises à la loi du 6 juillet 1989, c'est-à-dire aux locations meublées à usage de résidence principale du locataire (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-3, al. 2 et art. 25-9, al. 1, mod. par L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 159, I, 5° et 6°) ou à celles conclues dans le cadre du bail mobilité (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-12, al. 3, mod. par L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 159, I, 7°).

Les loyers ne pourront être augmentés quelle que soit la zone géographique dans laquelle ils se situent, que ce soit en zone tendue ou en zone non tendue. La seule issue pour le bailleur sera la réalisation de travaux de rénovation énergétique afin d'améliorer la performance du logement et ainsi le faire changer de catégorie.

Nous restons bien évidemment à votre écoute et à votre disposition.

Laurence GARCIA

Marc FABAYRE