

Valeur Capital N°2

édito

“Merci Joël”

L'année 2013 a été pour MCPA une année charnière. Notre président Joël MASSON nous a quitté brutalement et avec lui c'est surtout sa joie de vivre qui s'en est allée...

Pour ceux qui connaissaient Joël c'était un leader, un homme de conviction, perpétuel optimiste même dans les périodes difficiles. Il ne laissait pas indifférent et on se souvient de sa voix et ses gestes encore aujourd'hui et ce pour de nombreuses années.

Nous tenons à remercier nos clients et partenaires qui nous ont soutenus pendant cette période. Leurs mots d'encouragement, leurs anecdotes concernant Joël, leurs histoires communes, nous ont permis de continuer à avancer dans la direction qu'il avait choisie.

Il était fier de l'équipe qu'il avait constituée avec notamment l'arrivée de deux de ses enfants Benoît et Emmanuelle.

Joël MASSON n'est plus là aujourd'hui, mais l'équipe qu'il a mise en place poursuit son action avec le même état d'esprit, les mêmes convictions.

Aujourd'hui c'est surtout un grand merci que nous souhaitons lui adresser.

L'équipe MCPA.



→ Une équipe indépendante à votre service

Ainsi, **Benoît MASSON a repris le poste de président de MCPA**. Emmanuelle GESLIN a elle pris les fonctions de directrice générale déléguée. Deux nouvelles collaboratrices ont intégré l'équipe. Marie-Renée BORDEAU en tant que conseillère en gestion de patrimoine, basée sur Angers, est arrivée fin 2012. Madame BORDEAU a été dirigeante d'entreprise pendant plus de 20 ans et est diplômée Conseiller Financier. Véronique LETERTRE a rejoint le cabinet en février 2014 en tant qu'assistante commerciale et responsable du back office, après une expérience bancaire d'une vingtaine d'années.

→ 19 et 20 septembre, les journées de votre patrimoine MCPA

Les vendredi 19 et samedi 20 septembre, MCPA organise ses « journées du patrimoine » ! C'est avec un grand plaisir que nous vous ouvrons les portes de notre siège social à Mayenne.

Nous souhaitons que ces journées soient pour nos clients un moment d'échange, convivial et festif, où vous pourrez faire la connaissance de toute l'équipe et découvrir ainsi nos nouveaux locaux.

Au plaisir de vous voir !

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS, PLACEMENTS FINANCIERS, RÉDUCTION DE VOS IMPÔTS, RECHERCHE DE FINANCEMENTS, TRANSMISSION : NOS PRÉCONISATIONS S'APPUIENT SUR UNE ANALYSE DÉTAILLÉE DE VOTRE SITUATION ET SUR L'EXIGENCE DE NOTRE EXPERTISE DANS LA SÉLECTION DES SOLUTIONS ET DE PRODUITS FINANCIERS RÉPONDANT À VOS OBJECTIFS.

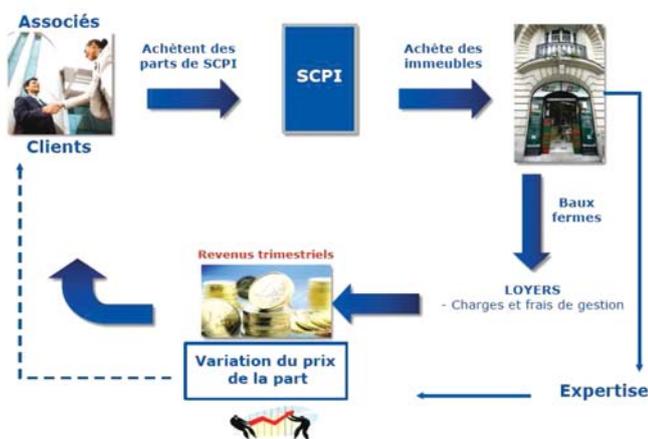
→ Investir dans l'immobilier autrement

Les français sont très amateurs d'immobilier et disposent d'outils souvent méconnus.

Représentant moins d'1 % de l'épargne, les SCPI gagnent à être connues. Un moyen simple de bénéficier des avantages de la pierre.

Ce dispositif permet d'investir dans l'immobilier tout en mutualisant les risques locatifs et en déléguant la gestion des immeubles.

QUEL EST LEUR MODE DE FONCTIONNEMENT ?



Les SCPI acquièrent des immeubles pour les épargnants qui sont « les associés », les gèrent pour leurs comptes, puis versent les loyers, net de frais de gestion.

Les SCPI sont généralement investies dans l'immobilier d'entreprises ou les murs de commerces.

En 2014, les meilleures SCPI devraient dégager 5 % de rendement.

COMMENT ACHETER DES PARTS SCPI ?

• Possibilité d'acheter comptant

Vous disposez d'argent disponible et souhaitez bénéficier de revenus immédiats.

Compte tenu des faibles rendements de l'épargne actuelle, l'achat de SCPI en cash à toute sa place.

Les loyers supérieurs à 5 % sont soumis au régime des revenus fonciers, il sera donc important d'évaluer l'impact fiscal et de calculer le rendement net.

• À crédit pour profiter de l'effet de levier

Les SCPI sont un placement immobilier, il est donc possible de les souscrire à crédit et de bénéficier d'un effet de levier. Vu le niveau des taux de crédit historiquement bas, l'opération s'avère intéressante. **Premier intérêt : on peut ainsi caler le montant de l'investissement en fonction de notre capacité d'épargne et faire du sur-mesure.**

Exemple pour 200 €/mois sur 15 ans on peut acheter 60 000 € de SCPI. Le deuxième intérêt est fiscal, les intérêts d'emprunts étant déductibles des revenus fonciers.

• En démembrement

Les SCPI se démembrement, il est possible de dissocier l'usufruit (perception des revenus) de la nue propriété.

Exemple d'un démembrement temporaire : en achetant la nue propriété, vous bénéficiez d'une décote sur le prix d'achat suivant la durée choisie. Pendant cette durée, vous ne percevez pas les loyers, vous ne subissez donc pas de fiscalité et votre patrimoine n'est pas soumis à l'ISF.

Au bout de la période de démembrement, vous récupérez la pleine propriété des parts, les loyers vous sont à nouveau versés et vous bénéficiez d'une éventuelle hausse du prix des parts depuis votre acquisition.

• Au sein d'un contrat d'assurance vie

De nombreux contrats d'assurance vie en unité de comptes proposent des SCPI au sein de leur contrat.

Deux avantages :

- **le premier** : cela permet d'augmenter les rendements de l'assurance vie,
- **le deuxième** : cela permet de profiter des avantages fiscaux de l'assurance vie, tant au niveau de l'impôt sur le revenu que des avantages successoraux.

Des petites nouvelles sortent régulièrement dans de nouveaux domaines

Exemple : chez la Française AM, on peut maintenant investir dans des parcs d'activités avec LFP opportunité avec un objectif de rendement à 6 %, ou bien encore avec Pierre Val Santé qui investit dans le domaine médical.



Centre de dialyse

→ Des solutions pour optimiser la fiscalité

La fiscalité est plus que jamais au centre des préoccupations des français. Même si celle-ci est une donnée importante, la fiscalité est un moyen et non une fin. Des solutions existent encore aujourd'hui. Tour d'horizon des solutions que MCPA a sélectionnées pour vous.

FCPI (Fonds commun de placement dans l'innovation)	PERP (Plan épargne retraite populaire)	Immobilier via des SCPI Fiscales
<ul style="list-style-type: none"> • Investissement dans des entreprises innovantes • 18 % de réduction du montant souscrit dans la limite de 24 000 € pour un couple • Rendement en fonction des entreprises • Durée de conservation au minimum 5 ans (dans la pratique entre 7 et 10 ans) • Les plus values éventuelles sont exonérées d'impôt sur le revenu mais soumis aux prélèvements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Investissement assurance vie • Réduction en fonction de la tranche marginale d'imposition, exonération ISF • Rendement en fonction des supports choisis • Sortie au moment de la liquidation des droits à la retraite sauf cas exceptionnel • Sortie sous formes de rentes viagères fiscalisées 	<ul style="list-style-type: none"> • SCPI Malraux ou déficit foncier • Investissement dans l'immobilier • SCPI Malraux : 18 % de réduction sur le montant investi. SCPI de Déficit Foncier, réduction entre 18 % et 35 % du montant investi suivant la tranche marginale d'imposition et les revenus fonciers existants • Loyers autour de 2.50 % • Durée 15 ans minimum • Sortie en capital au moment de la liquidation du patrimoine par la SCPI

→ Des unités de compte au profil sécurisé à découvrir

Qui dit unité de compte, veut souvent dire risque. Mais de nombreuses sociétés de gestion proposent des unités de compte avec un profil sécuritaire qui permettent de profiter des marchés haussiers tout en limitant le risque. Ceux-ci peuvent être une bonne alternative aux fonds euros.

Exemples :

- chez DNCA : Eurose,
- chez la financière de l'échiquier : Échiquier Patrimoine...

→ Transmission : ne pas oublier les petits-enfants

Le savez-vous : « Il est possible d'effectuer des dons manuels en faveur de ses petits-enfants dans la limite de 31 865 € et cela tous les 15 ans ».

La question qui alors se pose est la gestion de cette somme par les petits-enfants. Les compagnies d'assurance ont travaillé le sujet et proposent des contrats d'assurance vie adaptés. Le pacte adjoint permet de définir l'âge auquel les petits-enfants auront accès à leur épargne (cela peut aller jusqu'à 25 ans pour ceux qui seraient un peu dépensiers). Avant cette date, le donateur reste maître de la gestion, ce qui est rassurant.

→ Recherche de financement, les professionnels aussi ont besoin d'accompagnement

Notre équipe est toujours à vos côtés pour vous accompagner dans vos recherches de financement. Beaucoup de nos clients ont également des projets professionnels (installation, construction de bâtiment), nous pouvons également vous accompagner sur ce type d'investissements.

En bref...

Un tout nouveau site internet est en ligne



Nous avons mis en ligne un tout nouveau site internet.

A vos ordinateurs pour aller le consulter sur :

www.masson-conseil.com.

Notre volonté : faire original et décalé afin de donner un coup de jeune à notre métier tout en mettant nos valeurs en lumière. A partager à volonté !

MCPA, l'esprit club

Nous souhaitons mettre en place un club MCPA, c'est une notion qui nous tient à cœur. Nous pensons que nos clients ont des attentes communes en matière d'épargne et ont aussi des convictions, des choses à partager. Nous réfléchissons à sa mise en place. Et vous, qu'attendriez-vous d'un club MCPA ? Boîte à idées sur notre site internet.

MCPA, un partenaire associé aux événements



Le 29 septembre, MCPA sera aux côtés de la Jeune Chambre Économique de Château-Gontier pour fêter les 45 ans de cette association toujours innovante.

Vice-président et directeur de la commission organisatrice, François ROCHE souligne : "Entre la JCE du Sud Mayenne et MCPA, c'est une longue histoire, au travers de Joël MASSON qui a longtemps été le moteur de notre club de partenaires".

RENCONTRE **Guy ÉTASSE**



« Les bons interlocuteurs dans tous les domaines »

Guy ÉTASSE a fait carrière dans le bâtiment et l'industrie et est aujourd'hui retraité (son épouse travaille dans l'administration) : « MCPA est mon conseiller en gestion du patrimoine depuis 18 ans. Son bon travail m'a permis de partir en retraite deux ans plus tôt que je ne l'avais prévu... C'est un ami qui m'avait mis en relation avec M. MASSON. Nous avons débuté sur un premier projet et la confiance s'est rapidement installée ».

« L'un des atouts de MCPA est de proposer des produits très diversifiés. Avec les conseillers, les relations sont suivies. Ils connaissent précisément nos possibilités, nos objectifs et s'il y a une opportunité à saisir, ils nous appellent. Ils connaissent les bons interlocuteurs dans tous les domaines, notaires, avocats, experts,... pour nous conseiller efficacement, bâtir des projets personnalisés qui nous correspondent vraiment, c'est très important. C'est un vrai plus, que d'autres, trop spécialisés, n'ont pas ».

« J'ai évidemment conseillé à mes enfants de travailler avec MCPA. Ils ont donc commencé cette collaboration avec le cabinet beaucoup plus tôt que moi. Cela m'a permis de me rendre compte que MCPA sait se mettre au service de personnes ou de familles qui peuvent avoir des situations ou ses revenus très différents ».

« J'ai évidemment conseillé à mes enfants de travailler avec MCPA. »

TÉMOIGNAGE **Carine LODÉ / Fabien VERKERKE**



« Nous pensions que c'était au-dessus de nos moyens »

« Nous avons acheté un appartement et nous supportons un prêt assez conséquent », expliquent Carine, animatrice périscolaire et Fabien, gendarme mobile. Ils ont été mis en contact par un ami avec l'un des conseillers de MCPA. « Dans un premier temps, il nous a permis de renégocier notre prêt, ce qui a été un véritable soulagement pour nos économies. Nous avons ensuite discuté de notre souhait de constituer une épargne à long terme. Le conseiller MCPA a rapidement cerné nos besoins et nos capacités. Il nous a suggéré de partir sur des SCPI. Nous n'y avons jamais pensé mais cela nous a paru assez judicieux et répondant bien à nos besoins, alors que nous ne nous sentions pas très concernés par les produits de placement que nous proposaient les banques »

« Nous ne cherchions pas un conseiller financier parce que nous pensions que cela était au-dessus des moyens d'un jeune couple comme nous. Mais nous avons trouvé avec MCPA quelqu'un qui joue cartes sur table, en qui nous avons confiance. C'est un mode de fonctionnement qui nous va très bien ».

« Nous avons trouvé avec MCPA quelqu'un qui joue cartes sur table, en qui nous avons confiance. »

Chez vous, chez nous !

MAYENNE

14, rue Colbert
53100 Mayenne



VOS CONTACTS



Benoît
MASSON
06 31 56 59 23

benoit@masson-conseil.com



Emmanuelle
GESLIN
06 82 28 66 16

emmanuelle@masson-conseil.com



Marie-Renée
BORDEAU
06 23 38 60 73

marie-renee@masson-conseil.com



Véronique
LETERTRE
02 43 11 14 43

veronique@masson-conseil.com

Une question, un complément d'information, un rendez-vous
02 43 11 14 43 - contact@masson-conseil.com
www.masson-conseil.com

Conception/Réalisation :
Portobello Communication
Rédaction :
Jacques BONNET - Équipe MCPA