

**A :** Dominique Maugrain  
**De :** Jean Saint-Cricq  
**Cc :** Evelyne Revellat  
**Date :** le 13 octobre 2010

**Objet :** Pré-Proposition de placement de 120.000 euros.

## 1 – Renseignements généraux :

Situation de famille : célibataire, sans enfant, non pacsée (projet en cours).

Revenus principaux : locatifs (environ 20K€/an).

Statut fiscal : loueur meublé professionnel.

## 2 – Bilan patrimonial de Dominique Maugrain en octobre 2010 :

21 – bilan détaillé :

Bilan patrimonial Dominique Maugrain oct.2010			
ACTIF		PASSIF	
Postes	€	Postes	€
Maison Tignes 1	478 500	Actif net	1 015 875
Maison Tignes 2	200 000		
M. Montpezat	245 000	M.Tignes prêt 1	34 000
St. Montpezat	92 500	M.Tignes prêt 2	19 000
Mandelieu	0	M.Tignes Prêt 3	0
Gaipare AV Dom	116 000	ST. Montpezat	21 000
Plan Retr LM Dom	20 000	M. Tignes 2 prêt 1	200 000
Voiture Dom	8 000		
Meubles meublant	1 875		
Compte dépôt Dom	500		
Cpte M.Tignes	7 500		
Liquidités	120 000		
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 289 875</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 289 875</b>

Un certain nombre de questions se posent ici quant aux supports des actifs :

- allocation du contrat Gaipare et du plan de retraite,
- disposition d'un PEA déjà ouvert ?

22 – allocation par classes d'actifs :

Bilan patrimonial Dominique Maugrain oct.2010			
ACTIF		PASSIF	
Postes	€	Postes	€
Immobilier	1 016 000	Actif net	1 015 875
Actions			
Obligations	136 000	Dettes immob.	274 000
Monétaire			
Autres	9 875		
Liquidités	128 000		
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 289 875</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 289 875</b>

### 3 – Objectifs de Dominique Maugrain :

a, Compte tenu de la forte proportion d'actifs illiquides dans son patrimoine, Dominique souhaite renforcer la part « liquide » de manière à pouvoir l'utiliser ou en profiter sans préavis,

b, Dominique cherche aussi à renforcer autant que faire se peut ses revenus réguliers.

### 4 – Commentaires :

a, Bilan patrimonial très sain au passif : 27% d'endettement sur total actif/passif

b, Allocation d'actifs : fortement orientée sur l'immobilier. Ne pas oublier cependant la qualité de « loueur meublé professionnel » qui relativise cette orientation qui pourrait être considérée comme un déséquilibre.

c, Objectifs : légitimes. RAS.

### 5 – Voies de recommandation :

Entamer un rééquilibrage de l'allocation par classes par :

- introduction de la classe « actions » (la période est propice) : le support est à définir. Si un PEA a été ouvert et est disponible, ce que je crois, nous l'utiliserons. Sinon nous en ouvrirons un et le doterons d'un montant symbolique pour « prendre date » et utiliserons un contrat assurance vie « Unités de Compte » dans lequel nous placerons un fonds structuré à capital garanti.
- renforcement de la classe « obligations » au travers de l'Assurance Vie.
- L'introduction d'une classe « monétaire » ou très liquide au travers du renforcement « fonds Euros » de Gaipare (objectif de liquidité)

En outre, nous pourrions le travailler l'objectif « revenus » au travers d'une SCPI de rendement, surtout si l'activité de « loueur meublé professionnel » crée un déficit foncier. Ce placement ne contredirait pas notre idée de renforcer la classe « actions » ci-dessus puisque on a affaire à un actif plutôt « papier » que « pierre »... Nous ferions donc d'une pierre deux coups !!!

Voici par exemple comment pourrait évoluer l'allocation globale des actifs de Dominique :

	ALLOCATION ACTIFS DM			
	Actuelle		Recommandée	
	€	%	€	%
Immobilier	1 016 000	78.8	1 016 000	78.8
Actions	0	0.0	75 000	5.8
Obligations	136 000	10.5	161 000	12.5
Monétaire (ou quasi)	0	0.0	20 000	1.6
Autres	9 875	0.8	9 875	0.8
Liquidités	128 000	9.9	8 000	0.6
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 289 875</b>	<b>100.0</b>	<b>1 289 875</b>	<b>100.0</b>

## **6 – Prochaine étape :**

Sur la base de la présente note, nous proposons un rendez-vous à Dominique, si possible « dans la vallée » (Chambery par exemple), ce qui éviterait de monter à Tignes, pour organiser concrètement cette opération.

Si OK, nous t'enverrons, Dominique, en préparation, de cette réunion, une liste de questions et une demande de documents à vérifier.

Bises.

JSC

Le 13 octobre 2010

PS : bien entendu la + stricte confidentialité sera respectée, comme nous nous l'imposons et comme nous l'imposent les règlements de notre profession.