

Le Service des Fabriques d'église vous informe

Olivier Brenez



► PLACEMENTS

Dans beaucoup de fabriques, des placements viennent à échéance et les taux d'intérêts sont au plus bas, les obligations et les bons de caisses sont au régime sec. Que reste-t-il au trésorier qui souhaite faire fructifier le patrimoine de la fabrique ou tout simplement le protéger ?

Jusqu'à présent il était limité aux placements en bon de caisse ou en carnet de dépôt. Dans le contexte actuel, on peut se poser légitimement la question de savoir s'il n'y a pas d'autres alternatives.

C'est pourquoi le trésorier pourrait étudier deux nouvelles pistes ; les Sicav et l'immobilier.

• Les Sicav :

Le mot sicav est l'abréviation de « Société d'Investissement à Capital Variable ». Les sicav sont des produits de placement essentiellement offerts par des organismes bancaires ou par de grandes maisons de gestion. La sicav récolte des fonds auprès des épargnants. Ces fonds récoltés sont ensuite investis par des professionnels de la finance dans des produits financiers en fonction de la politique d'investissement définie dans le prospectus d'émission de la sicav. Certaines sicav investissent uniquement en actions ou en obligations. D'autres investissent

dans des actifs diversifiés : à la fois en actions, en obligations, dans des produits d'assurances, dans des monnaies, dans l'immobilier, etc.

Il existe donc des Sicav très différentes les unes des autres et ce pour tous les profils d'investisseurs.

Le trésorier d'une fabrique, étant prudent par nature, devra orienter son choix vers des Sicav peu risquées telles que des Sicav monétaires ou obligataires en évitant les Sicav d'actions.

Attention, les rendements du passé ne constituent pas une garantie pour le futur. Ne vous laissez pas influencer par un graphique flatteur. Un habile vendeur parviendra toujours à vous montrer une belle courbe montante en sélectionnant dans l'historique du cours uniquement une période de croissance et en occultant les autres périodes.

Comparez les produits d'au moins 3 banques, faites jouer la concurrence.

Renseignez-vous sur tous les frais annexes ; achat, vente, garde.

Identifiez quel type de suivis vous allez faire (1 x / semaine, 1 x / mois ou 1 x / an). Qui va assurer le suivi (vous-même ou la banque) ?

N'oubliez pas de diversifier vos placements ou autrement dit « Ne mettez pas tous vos œufs dans le même panier ». Une diversification sectorielle (industrie, services,

santé,...) et géographique (Europe, Asie, USA...) est nécessaire. En effet, vous diminuerez le risque en optant pour au moins 2 ou 3 produits différents. Les marchés n'évoluent jamais uniformément pour tous les titres et toutes les zones géographiques. La valeur de certains titres peut s'apprécier dans une période de baisse des marchés, et inversement. C'est pourquoi il est primordial de diversifier vos placements, pour limiter les risques

• L'immobilier :

Si vous disposez d'un montant plus important, pourquoi ne pas considérer l'immobilier, même si ses plus belles années sont passées ? Depuis 1980, les prix de l'immobilier n'ont fait qu'augmenter et ce plus vite que l'inflation et les rendements restent supérieurs aux placements purement financiers. Toutefois, il faut accepter d'y consacrer davantage de temps. Avant de faire un placement immobilier, il est nécessaire de calculer de façon réaliste le rendement possible.

Celui-ci sera le résultat de la division suivante :

$(\text{total annuel des frais} - \text{total annuel des loyers}) / \text{valeur d'acquisition}$.

Le résultat donnera le pourcentage annuel net de rendement.

Nous allons passer en revue la façon de valoriser ces différents postes.

Valeur d'acquisition :

Valeur d'achat + droits d'enregistrement (12,5%) + honoraires du notaire (+/- 2,5%) + montant des travaux nécessaires pour que l'immeuble soit conforme aux normes d'habitabilité et présente un

niveau de finition et de confort correct (chauffage central avec chaudière relativement récente, installation électrique et de gaz conformes, salle de bain correcte, châssis et toiture en bon état, isolation thermique normale et absence d'humidité). Il faut absolument éviter l'achat d'immeubles nécessitant de lourds travaux de rénovation. Ce n'est pas dans la vocation ni dans les compétences d'une fabrique de diriger ce type de travaux. De plus, la rénovation est un domaine où les estimations budgétaires sont très souvent dépassées d'au moins 50 %.

Total annuel des frais :

Assurance incendie, + charge des entretiens revenant au propriétaire, + réparations et maintenance préventive + précompte immobilier. On compte en général 2 mois de location pour couvrir ces différents frais. Et il est prudent de prévoir un mois supplémentaire pour couvrir d'éventuels vides locatifs. Ainsi les charges peuvent représenter par an 3 mois de loyer.

Total annuel des loyers :

Comme son nom l'indique, la somme des loyers. Attention à la bonne sélection des locataires pour éviter les retards de paiement. A ce propos, Il est préférable de passer par une agence immobilière sérieuse pour la sélection d'un locataire solvable et respectueux des biens et aussi pour la rédaction du bail et l'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie.

Attention, il faut veiller à enregistrer le bail, sinon le locataire peut quitter son habitation à n'importe quel moment et ce sans aucune indemnité.

► Fabriques d'église

Il faut également veiller au calcul du nouveau loyer indexé à chaque date anniversaire du bail.

Exemple : Ainsi une maison achetée 120.000 €, ne nécessitant pas de travaux et louée 500 €/mois aura le rendement suivant : $(500 \text{ €/mois} \times 9 \text{ mois}) / (120.000 \text{ €} \times 1,15) = 3,2 \%$

C'est certes un rendement supérieur à celui d'un placement financier, mais il demande une charge de travail plus importante qui n'est pas prise en compte dans le calcul car le travail des fabriciens est bénévole. De plus, il faut s'assurer qu'on ait envie de suivre le locataire et l'immeuble sur tous les aspects évoqués (paiements des loyers, travaux, litiges éventuels, etc..)

Toutefois c'est le seul placement dont le capital est protégé de l'inflation. Ainsi sur les 40 dernières années le cours de l'immobilier a toujours progressé davantage que l'inflation. Alors que pour les placements financiers, les intérêts servent en partie à combler l'inflation.

A la lecture de ces lignes vous aurez compris qu'un placement dans l'immobilier est radicalement différent d'un placement financier.

Si toutefois, vous préférez rester dans un placement financier traditionnel avec un taux fixe, optez pour une durée de 5 ans maximum. Les taux sont dans la période la plus basse de leur histoire. Inutile de s'enfermer par un placement à long terme alors qu'à moyen terme les taux ne peuvent que remonter. Ainsi la banque centrale américaine, la FED, a remonté en décembre ses taux pour la première fois, après 7 années de taux zéro.

► RÉVISION DES OBITUAIRES

Comme annoncé dans l'édition précédente, Mme Jennifer Delhaye se charge avec beaucoup de compétence de cette lourde et délicate tâche. Elle rejoint le Sagep les mercredis et jeudis matin pour effectuer son travail. Vous pouvez la joindre à ces moments-là au 069/646 243 ou en envoyant un mail à l'adresse : sagep@evechetournai.be.

► LECTIONNAIRE SANCTORAL

Le lectionnaire des saints et messes rituelles, conforme à la nouvelle traduction liturgique de la Bible, vient de paraître. Il est entré en vigueur le jour de sa sortie, le 25 mars dernier et sera le seul valide à partir du 1^{er} dimanche de l'Avent 2016.

L'ouvrage est disponible à la Librairie Siloë de Tournai. Pour toute commande : info@siloe-tournai.be ou 069 22 14 29. N'oubliez pas de préciser si vous souhaitez le réceptionner à Mesvin ou à La Louvière. Pour un envoi par la poste, des frais de port vous seront facturés.

Lectionnaire des saints et messes rituelles (Commission internationale francophone pour les traductions et la liturgie) – Editions MAME - Desclée, 2016 – 1620 p. - 150 €. Disponible à la Librairie Siloë (Tournai). Pour toute commande : info@siloe-tournai.be ou 069 22 14 29.