

# DÉLICES D'INITIÉS

Six idées pour faire fructifier son argent. Ou dépenser futé.



Dans l'île Saint-Louis, le charme d'un lieu chargé d'histoire et baigné de lumière.

## 01

**ET AU PIED COULE LA SEINE**

**MISE DE DÉPART :**

★★★★★

**PROFIL DE RISQUE :**

●○○○○

Nous sommes à Paris, dans l'île Saint-Louis, quai de Bourbon. Plus précisément dans les étages du Grand Hôtel de Jassaud, datant du début du XVIII<sup>e</sup> siècle. C'est ici, dans son atelier situé au rez-de-chaussée, qu'œuvra la géniale sculptrice Camille Claudel, sœur de Paul, élève et maîtresse de Rodin, de 1899 jusqu'à son internement en 1913. Voici un appartement traversant de cinq pièces principales, d'une superficie de 152 m<sup>2</sup> (163 m<sup>2</sup> au sol), au troisième étage (jusqu'ici sans ascenseur, mais le projet vient d'être validé par l'architecte des Bâtiments de

France). Il comprend un salon, une salle à manger, une grande bibliothèque, une suite avec salle de bain et dressing, une deuxième chambre et une cuisine (sur cour). Une belle cave voûtée pour les nectars. Huit fenêtres sur Seine, de belles vues dégagées, un parquet d'origine, des poutres polychromes, des volets en chêne : tous ces atouts donnent à ce lieu baigné de lumière un charme étonnant. Le prix demandé est à la mesure de cet édifice élégant inscrit au titre des monuments historiques depuis 1988 : 4 millions d'euros. Agence Daniel Féau Marais.

## 02

**ISF : TANT QU'ON A LA SANTÉ...**

**MISE DE DÉPART :**

★★★★☆

**PROFIL DE RISQUE :**

●●●○○

Comme tous les ans, des sociétés spécialisées dans le non coté proposent des FCPI permettant de réduire largement l'ISF : 50% de votre investissement (plafonné à 36 000 euros) est déductible de votre impôt (soit jusqu'à 18 000 euros d'ISF effacé). Compte tenu de ses bonnes performances passées, qui attestent de son professionnalisme depuis quinze ans, on signale en particulier la société de gestion Alto Invest et son fonds Fortune Europe 2016-17. Durée de blocage : six ans et demi au moins et huit ans et demi au plus. Le gérant investit dans de jeunes PME innovantes, en particulier dans le secteur des nouvelles technologies, mais aussi dans celui de la santé. Antoine Valdes, le dirigeant de cette entité basée à Versailles, nous explique que « l'ADN de sa gestion est une forte diversification européenne ». Depuis 2010, les PME allemandes représentent 36% des encours, le Royaume-Uni 14%, la Suède 4%... avec, au total, 350 millions d'euros investis dans 140 sociétés. Mise minimale : 1500 euros.

## 03

**L'ASSURANCE-VIE FAÇON TONTINE**

**MISE DE DÉPART :**

★★★★☆

**PROFIL DE RISQUE :**

●○○○○

Voici une technique d'optimisation fiscale peu connue et pourtant peu risquée : les assurances-vie « à participation aux bénéfices différée ». En l'occurrence, l'assureur peut proposer de mettre en réserve une part des profits plutôt que de les distribuer au souscripteur. L'intérêt, explique Raphaël Regensberg, conseil en gestion de patrimoine

MISE DE DÉPART :

- ★☆☆☆☆ Presque rien
- ★★★★☆ Très faible
- ★★★☆☆ Significative
- ★★★☆☆ Importante
- ★★★★★ Très élevée

PROFIL DE RISQUE :

- ZZZZZZZZ Nul
- Très faible
- Faible
- Significatif
- Important
- Très élevé

(Platineos), est que cette cagnotte fonctionne comme une tontine, c'est-à-dire que seuls les assurés vivants au moment de la distribution, huit ans après, se partagent cette réserve. En outre, fiscalement, les cotisations sociales de 15,5% ne sont prélevées qu'une fois la participation distribuée, ce qui permettra d'améliorer le rendement du placement. Et « tant que ce capital n'a pas été distribué, la quote-part de la participation aux bénéfices revenant au contrat ne devrait pas être incluse dans l'assiette de l'ISF ».

Plusieurs assureurs proposent cette astuce, essentiellement par l'intermédiaire des conseils en gestion de patrimoine indépendants : AG2R La Mondiale, UAF Life Patrimoine (Predica), Generali Patrimoine, Spirica, Génération Vie (Oddo et Allianz)...

# 04

## LES MURS DE BERLIN

**MISE DE DÉPART :**

- ★★★☆☆

**PROFIL DE RISQUE :**

- 

La société de gestion Advenis Investment Managers a lancé une SCPI originale : un fonds immobilier (Eurovalys) investi principalement sur des immeubles de bureaux en Allemagne. « Notre objectif n'est pas d'obtenir plus de rendement qu'en France, mais de miser sur l'attractivité du marché allemand et sur une économie qui est la première en Europe et la quatrième dans le monde », explique Thibault Delahaye, directeur général. D'un point de vue fiscal, « c'est intéressant pour l'investisseur

français dans la mesure où les revenus ne sont fiscalisés qu'à l'impôt allemand sur les sociétés de 15,825%, avec un crédit d'impôt en France, ce qui revient à exonérer les revenus de source allemande ». Ainsi, sur un revenu locatif brut de 7%, l'épargnant taxé à 41% reçoit, en net, 2,61% d'une SCPI investie en France et 4,45% d'une autre basée en Allemagne. Ce type de placement se conçoit à long terme, sur au moins neuf ans, compte tenu des frais (12% à la souscription).

# 05

## TAILLER LA ROUTE AVEC GRACE KELLY

**MISE DE DÉPART :**

- ★★★★☆

**PROFIL DE RISQUE :**

- 

Amateurs de voitures de collection, réservez votre dimanche 10 avril, jour de l'adjudication proposée par l'hôtel Drouot, à Paris. Une première pour la maison de ventes. Trente modèles vont défiler, dignes représentants de marques emblématiques comme Alfa Romeo, Bugatti, Delage, Ferrari, Jaguar, Lancia, Maserati, Porsche... Le clou de ces enchères est certainement la mythique Sunbeam Alpine MK I de 1953, qui a été présentée en avant-première au Salon Rétromobile de février dernier. Ce n'est rien moins que le cabriolet que conduisait Grace Kelly dans le film d'Alfred Hitchcock *La Main au collet*, il y a plus de soixante ans. L'estimation très abordable, de 65 000 euros, va évidemment susciter l'intérêt de nombreux aficionados. Nous repérons aussi une Lancia Flaminia Coupé GT 3C Touring, de 1963, un modèle rarissime (854 exemplaires produits). Estimation : 95 000 euros.



Le cabriolet de Grace Kelly et Cary Grant dans « La Main au collet » est à vendre à Drouot.

# 06

## LE FONDS DU VIN



Les vignobles du sud de la France ont les faveurs du fonds géré par ACG Management.

**MISE DE DÉPART :**

- ★★★★☆

**PROFIL DE RISQUE :**

- 

Voici un fonds d'investissement d'un nouveau genre, proposé par la société de gestion ACG Management. Réservé au financement de la filière viticole, il est essentiellement investi en obligations convertibles émises par des PME de ce secteur (on en compte plus de 300 à ce jour). « Vignobles Grand Sud a vocation à accompagner les PME de toute la filière, nous explique son directeur général, Jacques Vitali, de l'exploitation des vignobles à la commercialisation, et cela sur le développement marketing, la croissance externe, l'acquisition de nouvelles parcelles, le développement à l'international... » Ce fonds intervient pour soutenir les projets des exploitations, mais aussi pour financer des industries du secteur (machines-outils agriviticoles, embouteillage...). « L'objectif est de dégager environ 5 à 7% net », indique Jacques Vitali. Le gérant va privilégier deux grandes régions productrices, Paca et Languedoc-Roussillon, car « les vins du sud ont un gros potentiel de valorisation et de développement à l'export ». Souscription minimum : 5 000 euros (cinq parts), frais de gestion de 3,25% par an, durée de vie du fonds : sept ans, prorogable trois fois un an. ●