

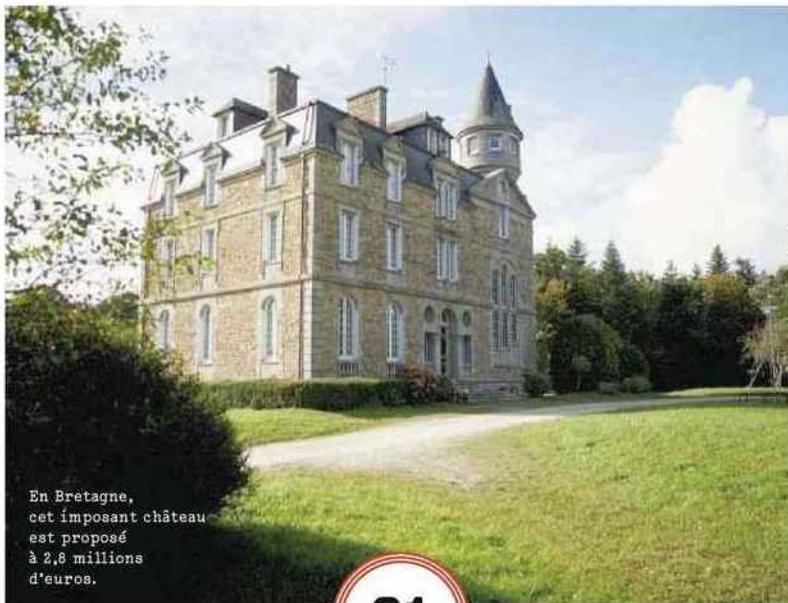


ET MOI...

DÉLICES D'INITIÉS

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

Par Laurence Boccara



En Bretagne, cet imposant château est proposé à 2,6 millions d'euros.

01

LES GALETS DE PONT-AVEN

MISE DE DÉPART :

★★★★★

PROFIL DE RISQUE :

🍷🍷🍷🍷

Près de Pont-Aven, cet imposant château en pierre de granit datant du XIX^e siècle se dresse fièrement sur 56 hectares comprenant un étang, deux ruisseaux, un verger, une prairie, une forêt et même un terrain de sport. À 5 kilomètres de la plage, cette demeure, vendue meublée, totalise 19 pièces. Construit par un militaire sur une ancienne seigneurie, ce château compte trois niveaux. Les 216 m² du rez-de-chaussée comprennent un vaste hall d'entrée baigné de lumière, deux salons, une salle à manger, une bibliothèque et une cuisine. Le premier étage de 197 m² compte un autre salon, trois chambres, un sauna et une lingerie.

Enfin le niveau supérieur de 207 m² abrite six chambres toutes équipées d'une salle de bains. Aménagé, le sous-sol comprend une salle de jeux, deux celliers, une cave et une chaufferie. Parmi les nombreuses dépendances, on remarque un pigeonnier transformé en logement, des appartements. La propriété dispose aussi d'un « petit » manoir de 230 m² de six pièces avec deux ateliers d'artistes indépendants. Le parc attenant au château est aménagé. Il est constitué d'allées, d'une esplanade et d'un jardin celtique. La taxe foncière s'élève à 4730 euros. Le groupe Mercur propose cette propriété à 2,810 millions d'euros.

MISE DE DÉPART :

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

PROFIL DE RISQUE :

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

02

L'INTÉRÊT DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

MISE DE DÉPART :

★★☆☆☆

PROFIL DE RISQUE :

🍷🍷🍷🍷

Les expatriés doivent être attentifs à la fiscalité de leurs placements réalisés en France. « Depuis 2019, l'imposition foncière est devenue plus lourde à leur encontre », rappelle Olivier Grenon-Andrieu, président d'Equance, cabinet de gestion privée. Aussi pour investir dans la pierre avec une fiscalité neutre, une parade efficace consiste à acheter la seule nue-propriété d'un bien. « Cette opération permet de bénéficier d'une décote sur le prix d'achat et surtout de ne pas subir de couperet fiscal, tout du moins pendant la durée du démembrement, souvent compris entre quinze et vingt ans », explique ce dernier. Cela fait vingt ans, cette année, que ce montage astucieux a été créé par la société PERL. Avec le temps, il a été adopté par d'autres acteurs. Non seulement cette opération est rentable pour un investisseur, mais elle a une vertu sociale. Car le temps du démembrement, l'usufruit est détenu par un bailleur social. Cela permet de proposer des locations à un prix abordable. Ce scénario est apprécié des municipalités soucieuses de disposer d'un parc locatif privé accessible aux budgets modestes.



UNE SÉPARATION MOINS COÛTEUSE

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Cette année, la facture fiscale sera un peu moins salée pour les couples qui se séparent (divorce, rupture de Pacs) et partagent la vente d'un ou plusieurs biens immobiliers détenus en commun. Depuis le 1^{er} janvier dernier, la taxe dite « droit de partage » s'établit à 1,8% contre 2,5% en 2020. En 2022, ce taux devrait à nouveau baisser pour atteindre 1,1%. Par exemple, pour un bien vendu 1,5 million d'euros (net de dettes), l'économie fiscale pour un ex-couple n'est pas neutre: la taxe passe de 37 500 euros pour une séparation en 2020, à 27 000 euros en 2021 et 16 500 euros en 2022.



FIP, FCPI : EN ATTENDANT BRUXELLES

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Bonne nouvelle pour les investisseurs en quête de placements dans l'économie réelle. La réduction d'impôt temporaire qui devait s'arrêter le 31 décembre dernier devrait être maintenue en 2021. Pour mémoire, ce coup de pouce du fisc ouvre droit à 25% (contre 18% auparavant) de réduction d'impôt sur le revenu en cas d'un investissement dans des PME (via des FIP et FCPI) dans la limite de 12 000 euros placés pour une personne seule et de 24 000 euros pour un couple. Reste qu'en pratique ce taux officiel de 25% ne s'applique pas encore. La France doit attendre le feu vert de Bruxelles pour publier un décret. Autrement dit, si vous défiscalisez maintenant c'est l'ancien taux de 18% qui s'appliquera. Rien ne presse donc pour investir.

SOtheBYs



CHRISTO DÉBALLÉ

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Le 17 février à 15 heures, Sotheby's Paris dispersera la totalité de la collection privée de l'artiste Christo et de sa femme Jeanne-Claude. Cette vente intervient quelques mois après le décès de ce plasticien (1935-2020) américain d'origine bulgare, devenu mondialement célèbre pour ces emballages de monuments (Pont-Neuf, Reichstag). Celui de l'Arc de triomphe est d'ailleurs prévu à l'automne 2021. Durant soixante ans d'activité artistique, Christo et son épouse (1935-2009) avec qui il travaillait, se sont constitué une collection reflétant leurs goûts éclectiques et les relations nouées avec leurs pairs. Provenant de leur résidence-atelier de New York, plus de 400 lots issus de leur succession seront présentés à Paris, ville où le couple a habité. Cette collection personnelle comprend de nombreuses pièces d'artistes célèbres. Cela va d'Andy Warhol à Yves Klein en passant par Miro, Lucio Fontana, Claes Oldenburg, Marcel Duchamp, William Copley et Nam June Paik.



Jackie, d'Andy Warhol (1964) est estimé entre 800 000 et 1 million d'euros.

Ainsi le portrait Jackie (1964) d'Andy Warhol est estimé entre 800 000 et 1 million d'euros. Dedicacé à Jeanne-Claude, le *Concetto Spaziale, Attesa* (1963) de Lucio Fontana est valorisé entre 300 000 et 500 000 euros. La sculpture *Bacon and Egg, Ice Cream and Beef Steak* (début des années 1960) de Claes Oldenburg est estimée entre 40 000 et 60 000 euros. Seuls cinq lots (de 150 000 à 300 000 euros) sont issus de la production artistique de Christo. En plus de la vente publique qui présentera 29 œuvres, une vente en ligne de 347 pièces se tient jusqu'au 18 février.



ACTIONS EUROPÉENNES : L'ÉCLAIRCIE

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



La résurgence du virus en Europe est susceptible d'y retarder la reprise économique. Toutefois, la Banque Richelieu reste positive sur les titres européens. Plusieurs raisons à cet optimisme. « L'Europe affiche depuis plusieurs mois une cohérence politique et monétaire face à la crise sanitaire et au Brexit », explique Alexandre Hezez, stratège de cette banque. Qu'il soit en V ou en W, un scénario de reprise devrait à terme profiter aux valeurs industrielles cycliques, d'autant plus que « les valorisations des actions françaises sont encore raisonnables ». Même si le retour à la croissance venait à être retardé de quelques mois par une nouvelle épidémie, l'investissement boursier doit s'envisager sur du moyen terme. Autre bonne nouvelle pour les actions du Vieux Continent : la remontée des dividendes se profile en 2021, après un trou d'air en 2020 pour cause de Covid-19. Telle est la conclusion d'une étude de Global Allianz Investors, qui chiffre la future hausse à près de 15% après une chute de 20% en 2020. Reste que ce redressement devrait s'effectuer partiellement. « Le niveau d'avant la crise de 2020 devrait être atteint plutôt en 2022 pour les entreprises de l'indice MSCI Europe », précise l'étude. Pour mémoire, cette suspension (ou minoration) des rémunérations versées aux actionnaires en 2020 résulte des mesures de précaution prises par certaines entreprises face à cette crise sanitaire inédite, l'État ayant aussi demandé aux sociétés bénéficiaires d'une aide gouvernementale de suspendre ces paiements.