

ET MOI...

DÉLICES D'INITIÉS

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

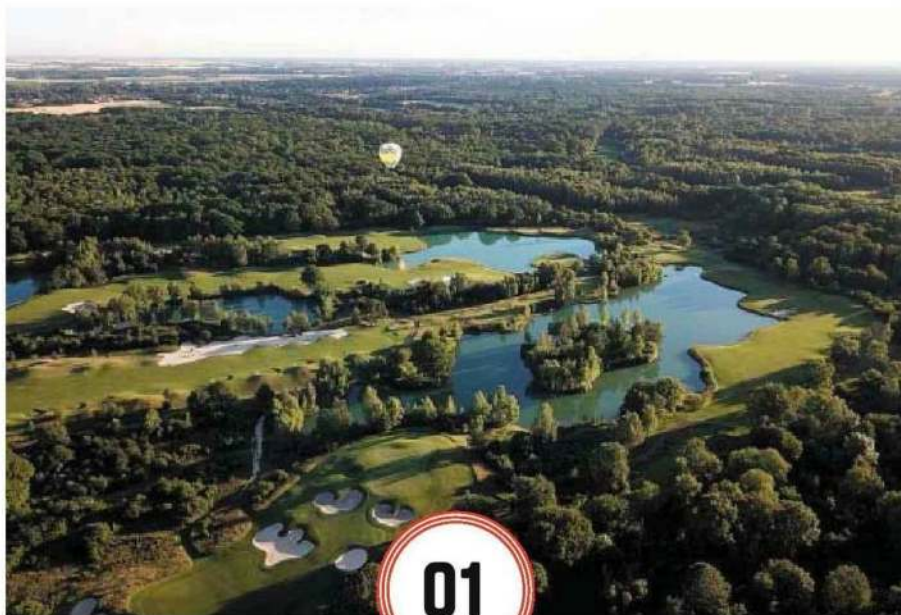
Par Laurence Boccara

MISE DE DÉPART :

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

PROFIL DE RISQUE :

ZZZZZZZZZZ Nul
○○○○○ Très faible
○○○○ Faible
○○○○○ Significatif
○○○○○ Important
○○○○○ Très élevé



Le golf « Old Course » des Bordes Estate.

01

SUR LES ANCIENNES TERRES DU BARON BICH

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

○○○○○

S'offrir une résidence secondaire de standing en Sologne au cœur d'un domaine privé ? Tel est le concept proposé par le fonds immobilier RoundShield Partners. Située à Saint-Laurent-Nouan dans le Loir-et-Cher, à 34 kilomètres d'Orléans, cette opération immobilière baptisée Les Bordes Estate ne part pas de zéro. Actuel propriétaire des lieux, le fonds a acheté en 2018 ce domaine de 560 hectares créé en 1987 par le baron Marcel Bich (l'inventeur du stylo Bic). À l'époque, l'homme d'affaires franco-italien avait imaginé et fait construire un golf de 18 trous. L'industriel y recevait sa famille, ses amis et organisait quelques événements. Jusqu'alors seulement équipée d'un club-house et de quelques chambres, cette propriété arborée et traversée par un cours d'eau s'apprête à offrir davantage de confort.

Dessinées par le cabinet d'architectes Michaelis Boyd, 45 villas contemporaines meublées avec des piscines privées sortiront de terre en 2023 et 2024. Elles sont proposées entre 1,5 et 6,5 millions d'euros. Déjà équipé de trois parcours de golf, le club qui compte 250 membres et 19 nationalités proposera davantage de services. Sportifs et vacanciers de passage trouveront sur place un restaurant, un hôtel avec un spa, des cottages destinés à la location, un café et une boulangerie. Les Bordes Estate proposeront aux propriétaires des activités de loisirs comme une salle de sport, une ferme biologique, des box et un manège équestre, des courts de tennis, des cabanes de pêche, le tout avec une sécurité et un service de conciergerie 24 heures sur 24.

02

SCPI DE SANTÉ : LA FORME

MISE DE DÉPART :

☆☆☆☆☆

PROFIL DE RISQUE :

○○○○○

Depuis déjà quelques années, Pierval Santé et Primovie font partie des SCPI qui collectent le plus auprès du grand public. Portés par le vieillissement de la population et l'allongement de l'espérance de vie, ces placements spécifiques dans l'« immobilier papier » ont le vent en poupe et ont servi entre 4,32 et 5,35% l'an passé. Outre ces deux acteurs historiques, la catégorie SCPI de santé compte cinq autres véhicules plus récents. L'univers d'investissement de cette thématique va des cliniques privées aux maisons médicales, en passant par les Ehpad, les pharmacies, les salles de sport, les magasins en lien avec le bien-être, les centres de formation pour soignants, ou encore les lieux de stockage de matériels. « Ce type immobilier est diversifié car il coche toutes les classes d'actifs traditionnels comme le bureau, la logistique, le logement, parfois même l'hôtellerie », affirme Jean-Jacques Olivieri, président du groupe Euryale qui gère Pierval Santé. « L'immobilier de santé est décorrélé de l'économie marchande. Même en période de crise, les gens ont toujours besoin de se soigner et de s'occuper d'eux. De plus, les acteurs du secteur de la santé ont choisi d'externaliser leur immobilier afin de se concentrer sur leur développement. Démarrée en France, cette stratégie essaime désormais en Europe et offre des opportunités d'investissement », ajoute ce dernier. Voilà pourquoi plusieurs SCPI de santé n'hésitent pas à faire leurs emplettes sur le Vieux

Continent. Avec 235 actifs et 80 exploitants en portefeuille, Pierval Santé vient même d'annoncer une première acquisition au Canada. « Nous sommes les premiers à traverser l'Atlantique. Outre l'achat de cette résidence médicalisée au Québec, nous prévoyons déjà d'autres opérations », indique Jean-Jacques Ollivié.

03

L'ASIE À L'HONNEUR

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

🔥🔥🔥🔥

Quatre fois par an, la maison de ventes Aguttes organise une « Asian week ». Celle de ce printemps a commencé le 23 mai et s'achèvera le 2 juin. Cette semaine d'exposition est organisée pour faire découvrir aux acheteurs des œuvres d'artistes asiatiques du xx^e siècle. Programmées les 1^{er} et 2 juin, deux ventes clôtureront ce rendez-vous. On trouvera dans la seconde vente une quarantaine de tableaux d'artistes vietnamiens dont certains ont été formés à l'école des Beaux-Arts d'Indochine entre les années 1920 et 1950. Parmi les pièces présentées : *Femme au balcon* de Lê Phô (150 000 à 200 000 euros) et *Maternité au fruit* de Mai Trung Thu (80 000 à 120 000 euros). On retient aussi une paire de bols impériaux de la dynastie Qing, marque et époque Qianlong (100 000 à 200 000 euros), considérée comme une pièce muséale.



Femme au balcon de Lê Phô, estimée entre 150 000 et 200 000 euros.

04

DÉCLARER SES BIENS IMMOBILIERS

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

ZZZZZZZZ

Il reste encore sept semaines pour remplir la première déclaration des biens immobiliers. Si certains s'interrogent encore sur cette formalité, sachez que le fisc a récemment mis en ligne un document qui fait le tour du sujet en douze questions avec pour mission de tordre le cou à certaines idées reçues. Ainsi, il est spécifié qu'un bien détenu en indivision entre frères et sœurs ne doit faire l'objet que d'une seule déclaration. Autre information importante : la déclaration est obligatoire, même pour un bien détenu par l'intermédiaire d'une SCI. Ce dépliant « vrai ou faux » est consultable et téléchargeable sur le site impot.gouv.fr.

05

AUX PETITS SOINS DES 60 ANS ET PLUS

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

ZZZZZZZZ

« House rich, cash poor. » Cette expression résume bien la situation inconfortable dans laquelle se trouvent certains retraités (propriétaires de leur logement mais ayant de faibles revenus). C'est pour les aider à dégager des liquidités de leur patrimoine immobilier que la plateforme française Skarlett a été créée en janvier dernier par Benjamin Gagnault (fondateur d'Ornikar), Townley Le Guénédal et Aurélien Gouttefarde. « Ce site fonctionne comme une place de marché. Après examen du dossier, nos conseillers effectuent un bilan avec un éventail des solutions : vente en viager, nue-propriété et prêt viager hypothécaire. Ceux qui se décident sont alors orientés vers des professionnels partenaires spécialisés », explique Townley Le Guénédal, président de cette start-up qui a levé 4 millions d'euros en avril dernier. Skarlett affiche déjà de

grandes ambitions. En octobre, elle veut élargir son offre à l'assurance-santé, un poste coûteux pour les retraités. « Nous élaborons un contrat "sur mesure", précise ce dernier. Ensuite, viendra le temps de l'international. » Les services de cette plateforme, qui se rémunère comme apporteur d'affaires, sont gratuits pour les particuliers.



06

MAISON DE MAÎTRE À AUTUN

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

🔥🔥🔥🔥

En Bourgogne, à Autun, s'érige cette maison de maître autrefois propriété d'un notable. Bâtie en 1900, cette imposante demeure de 318 m² et de onze pièces se situe à deux pas des remparts de la vieille ville fortifiée. Sa façade ouvragée revendique une architecture singulière qui tranche avec les constructions locales de l'époque (photo ci-dessus). Il semble que son premier commanditaire et propriétaire se soit laissé séduire par ce qui se faisait à Paris au début du xx^e siècle. Ainsi, l'extérieur affiche un mélange d'Art nouveau, reconnaissable par les lignes courbes, et un style post-haussmannien. Impossible de rater cet édifice qui accroche le regard à la fois par sa position à l'angle de deux rues et sa rotonde coiffée d'un dôme. Une fois entré dans le vestibule, on se laisse porter par le charme de l'ancien et la patine du temps. Tous les codes de la maison bourgeoise sont présents : des moulures aux boiseries, en passant par des parquets et des mosaïques au sol, des cheminées en marbre, un petit et un grand salon, un office attenant à la cuisine et même une lingerie. Un escalier monumental en bois dessert de vastes paliers qui mènent aux cinq chambres. À trois heures de Paris en voiture et deux heures de Lyon et desservie par la gare TGV Le Creusot-Montceau-Montchanin, cette maison de ville, dotée d'une parcelle de 730 m², est proposée à 490 000 euros par l'enseigne Patrice Besse.