



Date : Du 17 au 18 mai

2019

Page de l'article : p.16-18

Journaliste : Jean-Denis Evrard



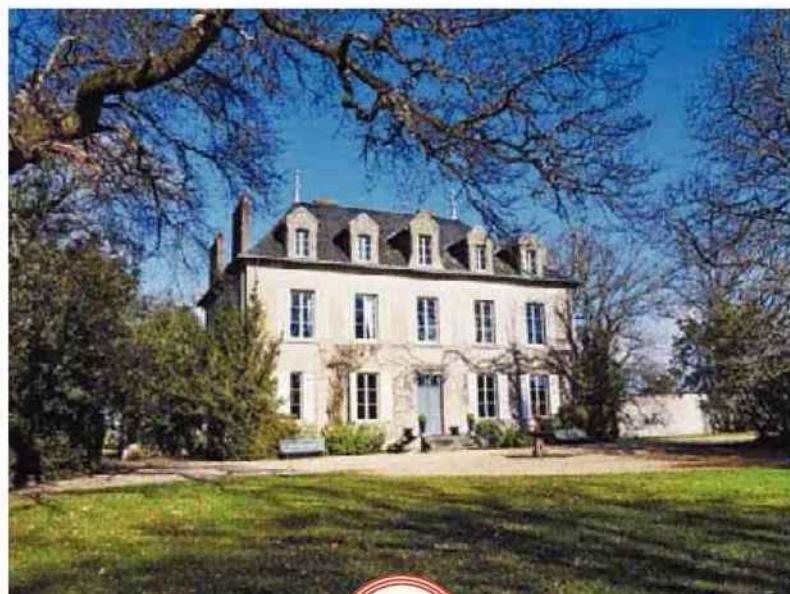
MON ARGENT

ET MOI...

DÉLICES D'INITIÉS

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

Par Jean-Denis Errard



Une belle et grande
demeure pour moins
de 2 millions d'euros.

01

MANOIR XL À GUÉRANDE

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Amateurs de belles demeures, jetez un œil sur celle-ci, du XIX^e siècle, mis en vente à Guérande (Loire-Atlantique), une cité médiévale célèbre pour ses menhirs et ses marais salants. La bâtie typique de 500 m², près de La Baule et de son immense plage de sable fin, d'aspect sobre, a été entièrement restaurée. Les cinq chiens-assis en granit, ressortant du toit, signent la filiation bretonne. L'intérieur, avec deux étages, propose une belle hauteur sous plafond et des volumes qui lui assurent son élégance. Au rez-de-

chaussée, un salon avec cheminée, une grande salle à manger, une cuisine moderne, un petit salon avec cheminée servant de bureau. Les deux étages comprennent au total dix chambres, dont trois suites, trois salles de bains et deux salles d'eau. Le manoir est entouré d'un parc boisé d'un hectare où se trouvent une piscine, un hangar à bateau et trois garages. Idéal pour une famille ou pour développer une activité de chambres d'hôtes. Une opportunité proposée par le réseau Barnes à 1,995 million d'euros.



02

LES VALEURS PLUS QUE LES ACTIFS

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Tikehau Capital, spécialiste de ce qu'on appelle la gestion alternative, ne cesse d'impressionner ! Ce groupe de gestion d'actifs, parti il y a quinze ans avec 4 millions d'euros, pèse aujourd'hui 22 milliards. «Nous allons là où nous détectons de la valeur pour les investisseurs», explique Thomas Friedberger, directeur général de Tikehau Investment Management. *Notre philosophie, c'est de ne pas faire perdre de l'argent à nos clients et notre conviction, c'est qu'aujourd'hui il faut être prudent sur les marchés actions.*» D'où une gestion qui sort des sentiers battus et cible les opportunités en dettes privées, en entreprises cotées ou non, en immobilier. «La création de valeur est en train de tourner des asset allocators vers les asset pickers, c'est-à-dire que ce qui compte, ce n'est pas d'être sur de bonnes classes d'actifs mais sur les bonnes valeurs.» Tikehau propose un «fonds de fonds» d'actifs non cotés avec un ticket minimal de 100 000 euros. Ce fonds de long terme va miser sur les différentes classes d'actifs, avec une liquidité trimestrielle. Intéressez-vous aussi au fonds INCA (Income Cross Assets), un flexible en actions internationales, dont l'objectif est la préservation du capital (+5% sur un an, contre une moyenne de sa catégorie à... zéro%).

03

UN OPPCI SPÉCIAL RÉGIONS

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



WiseAM, une société de gestion de portefeuille gérant 650 millions d'euros d'actifs et basée à Neuilly-sur-Seine, a lancé WiseIMMO, un fonds immobilier. Cet OPPCI (organisme professionnel de placement collectif en immobilier) s'adresse aux investisseurs clients de banques privées ou de conseils en gestion de patrimoine, avec un investissement minimal de 100 000 euros. Les gérants de WiseIMMO vont constituer un portefeuille d'une dizaine d'immeubles, diversifié en bureau (80%) et commerce (20%) en régions, avec une valeur cible de 50 millions d'euros. Jacques Servolin, directeur de la gestion immobilière, détaille sa philosophie : «Nous allons investir dans les onze premières métropoles régionales les plus dynamiques, donnant accès à un rendement supérieur à ceux des zones bien établies car la première des protections est un socle de rendement robuste, privilégié par rapport à une plus-value à la revente par nature hypothétique.» Ce type de fonds implique un engagement de durée, avec une clause de rendez-vous à dix ans pour réaliser le patrimoine. WiseIMMO vise un rendement annuel moyen supérieur à 8% nets de frais.

04

LA VACHE !

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Des sites et des démarcheurs proposent des rendements «garantis» à 5 ou 6% en achetant des vaches laitières. Ce sont évidemment des supercheries puisque les éleveurs professionnels eux-mêmes n'arrivent

MISE DE DÉPART :

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

PROFIL DE RISQUE :

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

ARNAUD DREAN

FEBRIBUDOU - MARIE PAUL BEAUCHU/FEBO/DRBDOU



souvent que péniblement à s'en sortir ! L'Autorité des marchés financiers (AMF) a mis en garde contre cette nouvelle fraude qui se développe. « Nous n'avions eu qu'une dizaine d'appels d'épargnants sur ce sujet en 2018. En 2019, nous en avons déjà reçus une cinquantaine », alerte Claire Castanet, directrice des relations avec les épargnants à l'AMF. Une montée en puissance qui inquiète, puisque les détournements déclarés avoisinent les 14 500 euros. Toute offre de placement doit être préalablement enregistrée auprès des services de l'AMF, or aucune des nombreuses sociétés proposant cette « opportunité » ne s'est fait connaître. En outre, tout est mensonger, l'épargne collectée n'est pas investie. Après les escroqueries en « terres rares », en diamants, en manuscrits historiques, en bitcoins, en « options binaires », en containers... les escrocs surfent maintenant sur le bio et les aides de la politique agricole commune !

05

DONNÉES FONCIÈRES EN LIGNE

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



À l'initiative du ministre des Comptes publics Gérald Darmanin, la Direction générale des finances publiques (DGFiP) rend désormais publique et totalement libre l'intégralité des données foncières sur les cinq dernières années. Vous pouvez donc tout connaître des transactions relatives à des immeubles ou des terrains voisins du vôtre telles que l'administration du cadastre les a enregistrées (<https://cadastre.data.gouv.fr/dvf>). L'ouverture de cette base de données permet l'accès à l'ensemble des informations détenues par l'administration fiscale, notamment le prix de vente et la date de transaction d'un bien bâti ou non bâti et le descriptif (nombre de pièces, surface, numéro du lot), avec une géolocalisation précise, grâce à une interface dédiée (<https://app.dvf.etablab.gouv.fr>). « La mise en ligne de ces données permettra d'améliorer considérablement la connaissance des prix sur le marché immobilier », a commenté le ministre. Chacun pourra ainsi mieux cerner la valeur vénale d'un bien qu'on projette de vendre ou d'acheter ou qu'on doit déclarer à l'impôt sur la fortune immobilière, ainsi que dans une succession ou donation.



MON ARGENT

À gauche : boîte à sel (300 euros). Ci-dessous : moule pour cire votive (300 euros).



06

SI BELLEMARE M'ÉTAIT CONTÉ

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Les 28 et 29 mai, une année après la disparition du célèbre conteur qu'était Pierre Bellemare, la maison de ventes Ferri racontera à sa manière « une incroyable histoire » avec la dispersion de sa collection, celle de la passion d'un homme pour l'art populaire et les objets du quotidien, autant de témoins discrets du passé. Dans l'inventaire, nous remarquons ainsi une superbe maquette du célèbre vaisseau trois ponts le *London*, armé de 100 canons, en bois, ivoire et os. L'estimation, 7 000 euros, est à la hauteur du caractère exceptionnel de cette belle reproduction. On comprend aussi que ce professionnel des médias très pointilleux soit tombé amoureux de ce minutieux travail de sculpture d'un haut relief de navire, daté XVII^e siècle (estimé 1 500 euros), ou de cette râpe à tabac armoriée en buis, très finement sculptée (1 500 euros), ou encore de cette boîte à sel figurant une poule en noyer sculpté, du début du XX^e siècle (300 euros). Impossible de vous présenter les 500 histoires des 500 objets présentés dans cette vente, Pierre Bellemare aurait pris tant de plaisir à le faire.



La maquette du *London* est estimée à 7 000 euros.