

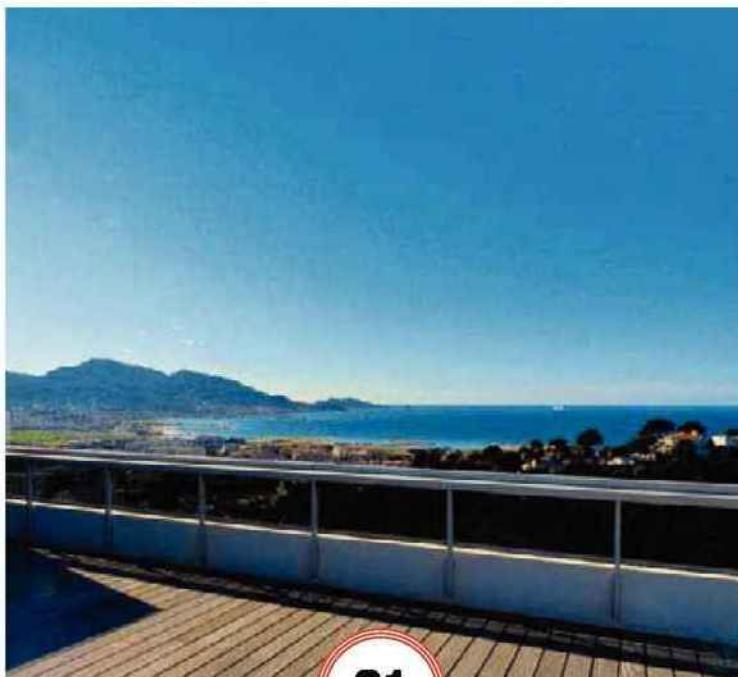


ET MOI...

# DÉLICES D'INITIÉS

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

Par Jean-Denis Errard



01

## MARSEILLE CÔTÉ CORNICHE

**MISE DE DÉPART :**

★★★★★

**PROFIL DE RISQUE :**

● ● ○ ○ ○

Quelle vue ! Ce duplex de 240 m<sup>2</sup> domine en effet complètement la Corniche de Marseille. Entièrement rénové par un architecte de renom, cet appartement très contemporain est situé au dernier étage d'une résidence très recherché dans ce quartier. Depuis le grand espace réception avec cuisine américaine de 130 m<sup>2</sup>, on accède à trois suites par un escalier design, ainsi qu'à un office et une buanderie.

Le top est quand même cette immense terrasse baignée de soleil de 250 m<sup>2</sup> sur le toit, en teck et partiellement engazonnée, qui bénéficie d'un panorama exceptionnel sur la Méditerranée et ses îles. Cette résidence fait également profiter ses propriétaires de courts de tennis, d'une piscine ainsi que de beaux espaces verts. Barnes propose ce bien à 2,9 millions d'euros.

**MISE DE DÉPART :**  
 ★ ★ ★ ★ ★ Presque rien  
 ★ ★ ★ ★ ★ Très faible  
 ★ ★ ★ ★ ★ Significatif  
 ★ ★ ★ ★ ★ Importante  
 ★ ★ ★ ★ ★ Très élevée

**PROFIL DE RISQUE :**  
 Z Z Z Z Z Z Z Nul  
 ● ○ ○ ○ ○ ○ Très faible  
 ● ○ ○ ○ ○ ○ Faible  
 ● ○ ○ ○ ○ ○ Significatif  
 ● ○ ○ ○ ○ ○ Important  
 ● ○ ○ ○ ○ ○ Très élevé

02

## UN FILM BIEN AMORTI

**MISE DE DÉPART :**

★★☆☆☆

**PROFIL DE RISQUE :**

● ● ● ○ ○

Un Fonds d'investissement en location meublée (FILM) est lancé en ce moment par deux grands acteurs de l'immobilier, La Française REM et Cerénicimo. Ce fonds baptisé LF Cerénicimo + va investir dans des résidences pour seniors ou étudiants et faire bénéficier les souscripteurs de revenus trimestriels largement défiscalisés grâce à la déduction de l'amortissement de ces immeubles. Techniquement, c'est ce qu'on appelle le régime de «loceur en meublé non professionnel». Ce qui est intéressant, avec une telle initiative, c'est la mutualisation des risques, puisque ce fonds va acquérir plusieurs résidences gérées. Marc Bertrand, président de La Française REM, prévoit 3,5% de rendement net et 3% après fiscalité sur la base d'un taux marginal de 30%. On peut investir à partir de 5 000 euros. Les gérants ont prévu un blocage les cinq premières années avec ensuite une faculté de revente mensuelle ; ils recommandent un horizon de placement de huit ans. On peut cependant regretter le niveau des frais (au maximum 15,5% à la souscription et 10% d'administration par an).



## 03

## BD : DES CLASSIQUES À PETITS PRIX

## MISE DE DÉPART :

★☆☆☆☆

## PROFIL DE RISQUE :

● ØØØØ

Au Palais des congrès de Liège, en Belgique, ce dimanche, cette adjudication ravira les amateurs de bandes dessinées. Rien d'exceptionnel, mais il y en a pour tous les goûts et c'est l'occasion de se faire plaisir à petit prix avec, par exemple, des «Thorgal» tomes 1 à 34 pour 150 euros le tout, des «XIII» de Vance et Van Hamme, tomes 1 à 13, pour 350 euros, une édition originale de 1961 d'Astérix le Gaulois pour 200 euros. Notez que le tome 4, de 1964 – Astérix gladiateur – cote plus que les autres, à 500 euros. Des «Gil Jourdan», «Blueberry», «Lucky Luke» (le 6, *Hors-la-loi*, de 1954, se négocie à plus de 200 euros), «Michel Vaillant», de nombreux «Blake et Mortimer» en édition originale (celle du récent *Sanctuaire du Gondwana* est proposée à 50 euros). Un croquis de travail, de la main de Jacobs, pour l'*Énigme de l'Atlantide*, est mis à prix à 700 euros. Remarquez la belle cote des Pixi (figurines) de Jacobs et de Franquin. On terminera évidemment par Hergé. Jetez un œil au lot 402, rare sérigraphie du *Lotus Bleu* signée par Hergé... et Tchang!

## 04

## PLEINS FEUX SUR DELPHI

## MISE DE DÉPART :

★☆☆☆☆

## PROFIL DE RISQUE :

● ● ØØØ

L'américain Delphi Automotive, basé à Gillingham (à l'est de Londres), est l'un des équipementiers automobiles les plus en pointe. Un poids lourd du genre, avec ses 16,66 milliards de dollars de chiffre d'affaires en 2016 et une valeur en Bourse de 20 milliards. Son secteur est en totale ébullition avec l'avènement des technologies dédiées à la voiture autonome. Le temps des grandes manœuvres est arrivé: Intel vient de mettre la main sur Mobileye pour

15,3 milliards de dollars, Qualcomm a déboursé 47 milliards pour reprendre NXP et Samsung a jeté son dévolu sur Harman pour 8 milliards! Delphi, totalement opéable, présente une solide rentabilité (14% de marge d'exploitation) et de bons atouts technologiques: conception complète de l'architecture électrique, électronique de sécurité, technologie de l'hybride... Sur 145 000 collaborateurs, l'entreprise affiche 5 000 ingénieurs software et «d'ici à 2020, en prévoit le double», a confié au CES de Las Vegas Kevin Clark, son président. Sous 75 dollars, ce titre coté au NYSE nous paraît intéressant.

et de 62 m<sup>2</sup> pour l'autre au second. Et là, commente Anne-Sophie Cantaloube, directrice de Féau Commercialisation, «vous vous rendez compte que le propriétaire jouira d'une vue panoramique sur les monuments de Paris, de l'Arc-de-Triomphe au Sacré-Cœur». Rien que ça. Pour 3,6 millions d'euros, cette opportunité rare n'est pas déraisonnable.

## 06

## UN FONDS À OBJECTIF 10%

## MISE DE DÉPART :

★★★★★

## PROFIL DE RISQUE :

● ● ØØØ

123 IM, une société de gestion bien connue spécialisée dans le capital-investissement, lance un fonds de financement de promotion immobilière, NP Expansion, en partenariat avec Nafilyan & Partners. Expérimenté, Guy Nafilyan, qui a fondé sa propre structure en 2014 avec Bruce Karatz, ancien chairman du groupe américain Kaufman & Broad Home, a été le manager de Kaufman & Broad en France durant trente-et-un ans. Ce fonds financera une quinzaine d'opérations de construction résidentielle sur Paris et l'Île-de-France par an. La prise de participation est à 30 000 euros et est intégrable dans un PEA. Retour sur investissement «à horizon de trois à cinq ans avec une rentabilité cible nette de 10% par an pour l'investisseur», nous a expliqué Xavier Anthionoz, président de 123 IM. ●

## SUR LES TOITS DE PARIS

## MISE DE DÉPART :

★★★★★

## PROFIL DE RISQUE :

● ● ØØØ

Dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, quartier Beaujon, près des Champs-Élysées, voici un penthouse exceptionnel de 160 m<sup>2</sup> situé aux deux derniers étages d'un élégant immeuble des années 30, baigné de lumière. On y entre par une belle réception de 57 m<sup>2</sup>, suivent trois chambres et leurs cabinets de toilette. On accède ensuite à deux magnifiques terrasses, de 20 m<sup>2</sup> pour l'une au premier niveau

Un nid d'aigle avec vue panoramique, près des Champs-Élysées.

