

# DÉLICES D'INITIÉS

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

Par Jean-Denis Errard



La vie de château dans l'Hérault à moins de 2 millions d'euros.

01

**HAUTEUR DE VUE**

**MISE DE DÉPART :**

★★★★★

**PROFIL DE RISQUE :**



À deux pas de Saint-Guilhem-le-Désert, l'un des endroits les plus pittoresques de France, les amateurs de châteaux apprécieront celui-ci, qui surplombe les vignobles environnants de l'Hérault. Construite sur un promontoire, la bâtisse aux volets vert amande et aux murs ocre offre une superbe vue jusqu'aux Pyrénées. Les grandes tours rondes et les salles voûtées du rez-de-chaussée, ainsi que le grand escalier intérieur en pierre, témoignent de l'architecture de l'époque, le xviii<sup>e</sup>. Ce château d'environ 600 m<sup>2</sup>, inscrit à l'inventaire supplémentaire

des Monuments historiques, bien restauré, a conservé son authenticité; à l'étage, la très belle cheminée de l'une des chambres, ornée de céramique, est classée. Les sols du bas sont en pierre de Bourgogne et ceux de l'étage en tomettes anciennes. Une grande terrasse arborée permet d'accéder au jardin d'environ 2100 m<sup>2</sup> par un double escalier avec des balustres du xviii<sup>e</sup>. Une piscine de 5 x 12 m (avec son pool house) agrémente cette belle propriété que propose l'agence Émile Garcin Cévennes & Languedoc pour 1970 000 euros.

02

**BOURSE : PENSER AUX DIVIDENDES**

**MISE DE DÉPART :**

★★☆☆☆

**PROFIL DE RISQUE :**



La récente baisse des cours de Bourse a rendu très attractif le rendement de très nombreuses sociétés cotées! Sans prendre beaucoup de risques, vous pouvez aisément vous constituer un portefeuille de valeurs rapportant plus de 3 à 5% nets (avec la flat tax plafonnant l'impôt à 30% sur les dividendes) ou au sein du plan d'épargne en actions (PEA), excepté pour les foncières, non éligibles. Les valeurs immobilières (Mercialys, Carmila, Altea, Klépierre, Icade...) et financières (Natixis, Société Générale, BNP Paribas, Axa, Crédit Agricole...) s'avèrent généreuses: de 6 à 9,5%, Natixis détenant le record au sein des principales valeurs. Ajoutons M6 (7,5%) et TFI (6,9%), Casino (7,4%), Eutelsat (7%), Suez (5,9%), Engie (5,7%), Total (5,1%)... Une soixantaine de titres rapportent plus de 4% bruts (d'après les cours à mi-février). Vous pouvez aussi pencher pour un fonds investi en valeurs de rendement, comme Ecofi Actions rendement, Tiepolo Rendement, Tocqueville Dividende, M&G Global Dividend, CPR Euro High Dividend. Rappelons cependant qu'un dividende peut évoluer à la hausse ou à la baisse d'une année sur l'autre, en fonction des résultats et de la décision prise en assemblée générale de la société.

03

**ASSURANCE-VIE DÈS 100 EUROS**

**MISE DE DÉPART :**

★★☆☆☆

**PROFIL DE RISQUE :**



L'association d'épargnants Asac-Fapès lance ERMG Évolution, une nouvelle assurance-vie multisupport assurée par Generali Vie. Cette solution s'adresse notamment aux épargnants qui ne peuvent pas mettre beaucoup de côté

(minimum 100 euros) et dans le but de diversifier leurs placements grâce à un large choix de supports d'investissement avec trois fonds en euros (Elixence, France 2 et Y), une cinquantaine de fonds ainsi qu'un « eurocroissance » dénommé G Croissance 2014. L'idée d'Asac-Fapès est de proposer une liberté d'options entre le fonds en euros, dont le capital est sûr mais à rendement très faible, les fonds boursiers, dont la performance peut être variable, et cette nouvelle opportunité prévue par le législateur qu'est « l'eurocroissance », une alternative entre les deux, avec une garantie du capital entre 80 et 100% après huit à trente ans, sur la base du choix de l'épargnant. ERMG Évolution permet à chacun soit une gestion libre de toutes ces options, soit trois orientations de gestion pilotée (moyennant 0,3% de frais par an), cela selon la sensibilité au risque des souscripteurs. À noter : pas de frais sur les versements.

04

#### ISSY, CÔTÉ DÉCOTE

##### MISE DE DÉPART :

★★★★☆

##### PROFIL DE RISQUE :

●●○○○○

Au cœur du quartier du parc Rodin, à Issy-les-Moulineaux, commune limitrophe de Paris, connue pour son dynamisme, ses espaces verts et la qualité de ses infrastructures (éducatives, culturelles et sportives), vous pouvez acheter un bel appartement neuf avec 42% de décote, soit de l'ordre de 4865 euros/m<sup>2</sup>. Les travaux de construction réalisés par L & P Immobilier vont bientôt commencer, pour livraison dans deux ans. Au pied du RER C et près de la future gare du Grand Paris Express, l'immeuble Ciel<sup>2</sup> fait profiter de belles vues sur Paris. Les appartements – du T2 au T4 – sont pour la plupart prolongés d'une terrasse ou d'un balcon. Cette décote s'explique ainsi : vous devez céder l'usage du bien durant dix-huit ans à un bailleur institutionnel, Vilogia, et vous le récupérez après ce laps de temps. Exemple de prix : à partir de 185 136 euros TTC pour un deux-pièces, sans parking (avec : 1 600 euros en sus). Une solution proposée par Fidexi, une société spécialisée dans ce type d'opération dite de démembrement.



Femme debout se couvrant le visage avec les deux mains, d'Egon Schiele (1911).

05

#### LE DESSIN FAIT SALON

##### MISE DE DÉPART :

★★★★☆

##### PROFIL DE RISQUE :

●●○○○○

Comme tous les ans, le Salon du dessin qui se tiendra au palais Brongniart à Paris, du 27 mars au 1<sup>er</sup> avril, satisfera tous les budgets et toutes les sensations, avec 39 galeries du monde entier. Elles y dévoileront des œuvres dont certaines d'artistes parfois très connus : Delacroix, Rodin, Victor Hugo, Daumier, Picasso, Matisse, Degas, Manet... Ainsi, la galerie autrichienne Wienerroither & Kohlbacher présentera d'intéressants croquis et aquarelles d'Egon Schiele (*Femme debout se couvrant le visage avec les deux mains*, 1911) et de Gustav Klimt. À voir aussi cette belle *Lucrèce*, plume et encre, d'Il Guercino (1638) à la galerie Terrades ou cette sanguine *Loth et ses filles* du même artiste, chez Christopher Bishop Fine Art. Et comment rester insensible à ce charmant fusain gris et craie blanche *Le Concert nocturne*, de Serafino Macchiatì (1861-1916), que propose Pandora Old Masters, ou à celui de Jongkind, de 1887, intitulé *Le Jardin du Luxembourg*, chez Paul Prouté. Coup de cœur pour cette très délicate *Étude de femmes* du Danois Eckersberg (1783-1853), pierre noire et lavis brun, visible chez de Baysier.

06

#### IMMOBILIER : UN FONDS CLÉ

##### MISE DE DÉPART :

★★★★☆

##### PROFIL DE RISQUE :

●●○○○○

La société de gestion Equitis Gestion lance, avec Keys REIM en charge de sa commercialisation, un FPCI (fonds professionnel de capital-investissement) dédié à l'immobilier et réservé aux investisseurs avertis pouvant placer au moins 100 000 euros. Ce fonds dénommé Keys Exploitation, offre une approche originale, celle de l'innovation. Il va en effet investir majoritairement au capital de sociétés exploitantes d'immobilier géré : hôtellerie « lifestyle » comme *Mama Shelter* et *Jo & Joe*, auberges de jeunesse, espaces de coworking... Il pourra aussi prendre des participations minoritaires dans des opérateurs immobiliers en croissance et dans des acteurs de la transformation numérique du secteur immobilier (ce qu'on appelle les « proptech » c'est-à-dire les start-up de la nouvelle économie en immobilier). « Nous sommes convaincus qu'il est possible de générer de la valeur en s'adaptant au mieux aux nouvelles attentes des consommateurs », explique Pierre Mattei, cofondateur de Keys REIM. Cet investissement implique un engagement sur sept ans, prorogable de deux ans.

##### MISE DE DÉPART :

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

##### PROFIL DE RISQUE :

ZZZZZZZZ Nul  
 ●○○○○○ Très faible  
 ●●○○○○ Faible  
 ●●●○○○ Significatif  
 ●●●●○○ Important  
 ●●●●●● Très élevé