



ET MOI...

# DÉLICES D'INITIÉS

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

Par Laurence Boccara

## 02

### BATEAUX ET WAGONS EN PORTEFEUILLE

MISE DE DÉPART :

★★★★★

PROFIL DE RISQUE :

●●●○○○

Créé en 2011 par Stephan Cromback et Fabrice Fraikin, tous deux issus de grandes familles de l'industrie (Crometal et Fraikin), Flexam Invest est devenu le spécialiste des investissements dans des actifs industriels tangibles. Cela va des wagons aux containers frigorifiques en passant par des simulateurs de vol et des flottes de bateaux et d'hélicoptères. La recette de cette société basée à Paris, Bruxelles, Londres et au Luxembourg ? Via des levées de fonds régulières auprès d'investisseurs privés et d'institutionnels, elle achète des actifs réels et loue leur usage à un opérateur connu à l'avance qui s'engage à les racheter quelques années plus tard. « Moyennant une détention de six à huit ans, le taux de rendement interne moyen après débouclage de nos douze dernières opérations s'établit à 10,16% brut », indique Florian de Sigy, associé chez Flexam Invest. Selon Flexam Invest, le Covid-19 n'aurait pas eu d'impact sur la rentabilité de ces placements. « Nous avons perçu 98% des loyers de nos actifs », affirme Florian de Sigy. Pour ce placement réservé à des investisseurs qualifiés, le ticket d'entrée démarre à 500 000 euros. Avec 70 millions d'euros d'actifs sous gestion, ce fonds dispose actuellement d'une douzaine de lignes.



Jeanne Moreau, photographiée par Bettina Rheims, en 1980. Lot de deux épreuves argentique d'époque, estimé entre 800 et 1200 euros.

## 01

### JEANNE MOREAU : LE VIDE DRESSING

MISE DE DÉPART :

★★☆☆☆

PROFIL DE RISQUE :

●○○○○

Un ensemble en soie et guipure Chanel porté au festival de Cannes 2003, une robe du soir à paillettes de Pierre Cardin, une paire de mules brodées de perles signée Roger Vivier ou une boîte à chapeau Goyard à ses initiales. Décédée il y a trois ans, Jeanne Moreau, icône du cinéma français, disposait d'une garde-robe élégante et éclectique qu'elle avait constitué au gré des tournages, des festivals et de ses rencontres avec les grands couturiers français. C'est une partie de son vestiaire personnel qui sera dispersée en ligne par Artcurial du 16 au 22 octobre. Outre des pièces sur mesure réalisées par des grands noms de la mode, cette

vente de près de 300 lots en provenance de son appartement parisien du VIII<sup>e</sup> arrondissement comprend aussi des bijoux, des affiches de films et une quarantaine de photos inédites de la star immortalisée au fil des décennies par l'objectif de photographes réputés comme Helmut Newton, Henri Cartier-Bresson, Bettina Rheims ou Agnès Varda. Ces tirages limités, parfois même dédiés, sont estimés entre 200 et 1500 euros. Le produit de cette vente sera reversé à la Fondation Jeanne Moreau. Les lots sont exposés du 16 au 22 octobre de 11 heures à 18 heures, chez Artcurial, à Paris, 7 rond-point des Champs-Élysées.

## 03

### LE FONCIER RURAL RÉSISTE

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :

●●●○○○

Pour la vingtième année consécutive, Agrifrance, filiale de BNP Paribas Wealth Management, publie son panorama 2019 du foncier rural en France. Dans un environnement financier agité

ARTCURIAL



et en période de taux d'intérêt bas, ces actifs réels que sont les terres agricoles, les forêts et les vignobles tirent une fois de plus leur épingle du jeu. « *Le foncier rural continue de progresser en valeur* », indique ce rapport. Si globalement rien ne change, on relève de légères évolutions dans un parcours jusqu'alors linéaire et haussier. En dépit de la sécheresse qui a frappé le monde agricole, l'hectare libre de terre vaut en moyenne 7870 euros, en hausse de 3,7% sur un an et avec un rendement locatif brut de 3,1%. Fait nouveau, le prix moyen d'un hectare de forêt affiche un léger repli de 1%, à 4190 euros. Pour la première fois depuis 2011, le « prix maximum » d'un hectare recule de 3%, à 12470 euros. Enfin, dans les vignobles, le prix moyen de l'hectare stagne à 147300 euros avec toujours de fortes disparités selon les régions. En Champagne, dans la vallée de la Marne, les parcelles se négocient entre 1,3 et 1,6 million d'euros l'hectare. Dans le Bordelais, l'hectare de Pauillac vaut entre 2,4 et 2,8 millions d'euros. Les vignobles les moins chers se trouvent en Côtes de Provence, où l'hectare change de mains pour 70900 à 140000 euros.

## 04

### IMPÔTS : SÉANCE DE RATTRAPAGE

#### MISE DE DÉPART :

★☆☆☆☆

#### PROFIL DE RISQUE :

🌧️🌧️🌧️🌧️

En cette fin d'année, certains contribuables subissent un rattrapage d'impôts sur leurs revenus 2019 (déclarés au printemps 2020). Ces prélèvements du fisc parfois lourds et effectués sur une courte durée (de septembre à décembre) peuvent malmener une trésorerie. Pour éviter que ce scénario ne se reproduise l'an prochain, mieux vaut agir dès maintenant. Si vos revenus ont connu une variation en 2020 – que ce soit une baisse, par exemple pour cause de pandémie liée au Covid-19, ou une hausse notable –, pensez à moduler votre taux d'imposition. C'est un des atouts du prélèvement à la source en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette actualisation peut s'effectuer à n'importe quel moment auprès de votre centre des finances publiques ou en ligne sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), dans la rubrique « Gérer mon prélèvement à la source » figurant dans votre espace particulier. Le fisc s'engage à prendre en compte la demande de modulation dans un délai de trois mois maximum et à communiquer le nouveau taux aux organismes collecteurs (employeur, organisme de retraite). De quoi démarrer 2021 du bon pied.



Une villa dans l'esprit des Case Study Houses sur 400 m<sup>2</sup> habitables, baignée de lumière, avec piscine intérieure de 155 m<sup>2</sup>.

## 05

### RÊVE CALIFORNIEN À ROYAN

#### MISE DE DÉPART :

★★★★★

#### PROFIL DE RISQUE :

🌧️🌧️🌧️🌧️

À quelques encablures des grandes plages de Royan, cette résidence dont l'architecture rappelle celle des Case Study Houses, ces célèbres villas californiennes des années 1950, trône dans un parc de 7700 m<sup>2</sup>. Développant 400 m<sup>2</sup> habitables de plain-pied, la maison blanche de 11 pièces est baignée de lumière grâce à de grandes baies vitrées. Dans la partie centrale dédiée à l'espace de vie, on trouve un hall et une salle de réception, un salon, une salle à manger et une cuisine américaine tout équipée, le tout avec des grands volumes et donnant sur plusieurs terrasses aux orientations différentes. Domaine réservé du maître des lieux, une aile de cette maison comprend une suite dotée d'une salle d'eau, d'un bureau et d'un dressing. L'aile opposée dispose de deux belles chambres munies d'un dressing et d'une salle de bains. Cette habitation compte également un espace dédié au home cinéma, une buanderie, une cave à vins, un garage pour plusieurs voitures et une piscine intérieure de 155 m<sup>2</sup>. Taxe foncière : 3035 euros. Vendue par Espaces Atypiques, cette propriété est proposée à 1771000 euros.

#### MISE DE DÉPART :

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

## 06

### CHÈQUES : LA FRAUDE EN HAUSSE

#### MISE DE DÉPART :

★☆☆☆☆

#### PROFIL DE RISQUE :

🌧️🌧️🌧️🌧️

Même s'il est de moins en moins utilisé, le chèque est, à ce jour, le moyen de paiement le plus touché par la fraude en France avec une hausse des montants concernés de 20% en 2019. Le taux de fraude de ce paiement scriptural est de 0,066%, ce qui représente 1 euro détourné pour 1510 euros payés. C'est l'un des constats du rapport de la Banque de France consacré à la sécurité des moyens de paiement en 2019. Les cartes (de paiement et de retrait) affichent pour leur part une progression de 7% des montants frauduleux, avec un taux de 0,064% contre 0,062% en 2018. Si les problèmes sont rares sur les points de vente, c'est surtout le règlement par carte à distance qui reste la cible des malveillances. À l'opposé, le virement s'avère le moyen de paiement le moins piraté, à 0,0006%. En un an, le montant total de la fraude, tous moyens de paiement confondus, s'est élevé à 1,182 milliard d'euros, soit 13% de plus qu'en 2018.

#### PROFIL DE RISQUE :

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