

ET MOI...

DÉLICIES D'INITIÉS

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

Par Laurence Boccara

06

HÔTEL PARTICULIER À PARIS

MISE DE DÉPART :

★★★★★

PROFIL DE RISQUE :

🚫🚫🚫🚫🚫

L'hôtel particulier parisien fait toujours rêver pour son côté exclusif. C'est le cas de ce bien situé dans le XVI^e arrondissement, près de l'avenue du président-Kennedy. D'une surface de 347 m² sur trois niveaux, cette propriété de dix pièces a été construite en 1935. Rénové en 2015, cet hôtel particulier est décoré par l'architecte d'intérieur Olivier Lempereur. Outre les grands espaces de réception situés au premier étage, la pièce maîtresse de cette adresse est son rooftop de 120 m² avec une piscine de nage à contre-courant chauffée, une cuisine d'été assortie d'un espace salon-salle à manger. [L'agence Varenne](#) propose ce bien à 8 250 000 euros.

MISE DE DÉPART :

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

PROFIL DE RISQUE :

- ZZZZZZZZ Nul
- 🚫🚫🚫🚫🚫 Très faible
- 🚫🚫🚫🚫 Faible
- 🚫🚫🚫🚫🚫 Significatif
- 🚫🚫🚫🚫🚫 Important
- 🚫🚫🚫🚫🚫 Très élevé



Ci-contre : cette propriété (vue de la cuisine et détail d'un escalier) est proposée à 8,25 millions d'euros.

DR



Hôtel particulier dans le XVIe, photos ou guitares de collection : nos bons plans de la semaine pour votre argent



Dans le XVI^e arrondissement de Paris, cette propriété (vue de la cuisine et détail d'un escalier) est proposée à 8,25 millions d'euros. (DR)

Publié le 24 nov. 2023 à 6:01

Acquérir des tirages de photos stars avec pour fil rouge Paris comme décor, une guitare de collection Fender ou Gibson, ou carrément un hôtel particulier avec un rooftop de folie dans le XVI^e arrondissement de Paris ; se créer une cave à vins avec des crus prestigieux ; investir dans une jeune SCPI offrant un rendement de plus de 6 % ; ou penser à rectifier votre déclaration de revenus 2022 avant le dernier délai du 6 décembre : voilà nos conseils de la semaine pour votre argent.

Hôtel particulier dans le XVI^e arrondissement

Mise de départ :

Profil de risque :

L'hôtel particulier parisien fait toujours rêver pour son côté exclusif. C'est le cas de ce bien situé dans le XVI^e arrondissement, près de l'avenue du président-Kennedy. D'une surface de 347 m² sur trois niveaux, cette propriété de dix pièces a été construite en 1935. Rénové en 2015, cet hôtel particulier est décoré par l'architecte d'intérieur Olivier Lempereur.

Outre les grands espaces de réception situés au premier étage, la pièce maîtresse de cette adresse est son rooftop de 120 m² avec une piscine de nage à contre-courant chauffée , une cuisine d'été assortie d'un espace salon-salle à manger. [L'agence Varenne](#) propose ce bien à 8.250.000 euros.

SCPI : un marché à deux vitesses

Mise de départ :

Profil de risque :

Portée aux nues pendant des années, la SCPI a-t-elle encore de l'avenir ? Les avis à ce sujet sont divisés. Reste que la baisse, ces derniers mois, de la valeur de part d'une vingtaine de ces véhicules a eu l'effet d'une douche froide, rendant méfiants certains investisseurs. Cette nouvelle a accéléré les rachats de parts qui ont dépassé le seuil qui prévalait depuis 2015. En conséquence, certains épargnants ont choisi de s'orienter vers d'autres placements moins risqués et devenus plus rémunérateurs grâce à la hausse des taux d'intérêt.

Même si la collecte nette de la « pierre papier » s'est considérablement ralentie depuis le début de cette année - les neuf premiers mois de 2023 sont en repli de 36 % par rapport à ceux de 2022 selon l'ASPIM et l'IEIF -, la situation varie sensiblement selon les sociétés de gestion, avec l'émergence d'un marché à deux vitesses. « Si les gros paquebots se comportent de plus en plus en foncières et se bornent à encaisser des revenus, d'autres SCPI plus jeunes continuent d'engranger des souscriptions et d'investir en saisissant des opportunités de marché », affirme Andràs Boros, président d'Epsilon Capital, une société de gestion créée en 2021 à la manoeuvre avec la SCPI Epsilon 360°.

« Désormais, nous regardons des dossiers d'actifs valant entre 1 et 10 millions d'euros, générant un rendement d'au moins 7 % », relève ce dernier. Comme une poignée d'autres néo-SCPI, les performances affichées se situent en haut du panier, servant plus de 6 %. Epsilon 360° annonce d'ailleurs 6,25 % en 2023 et 6,50 % en 2024. En 2023, le taux moyen de distribution des SCPI devrait s'établir autour de 4,53 %, soit le score de 2022.

Impôt sur le revenu : ultime droit à la correction

Mise de départ :

Profil de risque :

Plus que treize jours pour rectifier en ligne votre déclaration d'impôt sur le revenu 2022 . Au-delà du 6 décembre, ce service ne sera plus accessible. C'est la dernière occasion pour corriger le tir en cas d'oublis ou d'erreurs en matière de revenus, de charges ou d'avantages fiscaux. Cette correction générera l'émission d'un nouvel avis d'imposition.

Si l'impôt s'allège, un remboursement sera prévu. En revanche, si la taxation s'alourdit, il faudra s'acquitter du surplus dans un temps limité. « Si vous êtes de bonne foi et à l'origine de la correction et avec un impôt en hausse, le supplément d'impôt sera assorti d'intérêts de retard réduits, soit de 0,10 % par mois, contre 0,20 %. Et si les revenus ajoutés ne dépassent pas 5 % des sommes imposables, vous serez dispensés d'intérêts de retard », précise une note de la Financière de L'Echiquier.

Paris, décor des grands photographes

Mise de départ :

Profil de risque :

Avis aux fans de tirages de photographes stars ou à ceux en quête d'un cadeau de Noël original. L'ensemble « Impressions parisiennes : une collection de photographies » sera dispersé le 30 novembre chez Phillips à Paris. Dans ce catalogue de 66 lots, où la capitale est systématiquement le décor, on relève quelques pièces de choix.



« Saint Germain, Paris » (1963), de Melvin Sokolsky, tirage estimé entre 30.000 et 50.000 euros. Charlie Sheldon

Ainsi, le travail de Melvin Sokolsky est représenté par un portfolio de douze photographies réalisées en 1963 à la demande du magazine de mode américain Harper's Bazaar. Il décide de shooter, dans les rues de la capitale, des mannequins posant dans des bulles XXL en plexiglas (de 30.000 à 50.000 euros). Autre ambiance, autre style : avec la série « Eye of Love » où René Groebli immortalise, en 1954, sa femme Rita, lors de leur lune de miel dans la Ville Lumière. Elle apparaît dans des poses intimistes dans leur chambre d'hôtel (de 15.000 à 20.000 euros).

Connu pour capturer des instants fugaces, Henri Cartier-Bresson est aussi présent avec ce passant qui enjambe une énorme flaque d'eau du côté de la gare Saint-Lazare en 1932 (de 15.000 à 25.000 euros) et ce petit garçon à la bouille espiègle, croisé en 1954, rue Mouffetard (de 20.000 à 30.000 euros). D'autres tirages, toujours en noir et blanc, sont signés de grands noms de la photo du XX^e siècle comme Robert Doisneau, Brassäi, Marc Riboud ou Willy Ronis.

Le vin, investissement de long terme

Mise de départ :

Profil de risque :

Voilà une dizaine d'années que le vin d'investissement s'est imposé comme un actif à part entière susceptible de figurer dans un patrimoine. Tout comme un portefeuille boursier composé de plusieurs lignes, ce placement qui mêle finance et plaisir se doit de jouer la carte de la diversification.

« Pour concevoir une allocation variée et de qualité, il convient de disposer d'un budget d'au moins 15.000 euros car on achète souvent par caisse de six voire de douze bouteilles », indique Daniel Immacolato, directeur général de Cavissima. Même si, depuis un an, la cote de certains breuvages accuse un recul, il est conseillé de privilégier des « valeurs sûres ». « C'est le cas des premiers crus de Bordeaux (château Lafite-Rothschild, château Margaux) et de quelques grands domaines de Bourgogne (Romanée-Conti) et de Champagne », poursuit-il.

Cette cave d'investissement doit aussi comprendre des « valeurs montantes » déjà installées « comme les châteaux Canon, Rauzan-Ségla et Les Carmes Haut-Brion dans le Bordelais et aussi le domaine Pierre Girardin en Bourgogne ». A ce cocktail franco-français, une dose de vins étrangers de qualité (Italie, Chili, Etats-Unis, Argentine, Australie) est recommandée.

« Ce placement doit se garder sept à huit ans. C'est au terme de cette période que le vin à son apogée sera consommé. Les bouteilles restantes seront moins nombreuses donc plus chères. »

Guitares de légende

Mise de départ :

Profil de risque :

A la fois enfant du rock, de la soul et jazz, Jean-René Palacio (1953-2021) était un organisateur de concerts bien connu des artistes français et internationaux. Devenu directeur artistique de la Société des Bains de mer de Monaco, il crée en 2006 le festival de Jazz de Monte-Carlo, puis reprend les rôles de ceux de Juan-les-Pins et de Megève. Passionné de musique et jouant de la basse, il s'était confectionné au fil du temps une collection de guitares acoustiques et électriques, dont certaines ont été signées par des guitaristes de renom (Jeff Beck, Johnny Winter, Mark Knopfler, Marcus Miller).



Gibson Les Paul Custom Black (1971), estimée entre 5.000 et 7.000 euros.DR

Ce sont près de 70 instruments qui seront vendus par Artenchères, le 6 décembre à Lyon. « Jean-René Palacio a construit sa collection au gré de ses voyages, de ses rencontres et de ses envies avec des instruments allant des années 1950 à 2010. Chaque guitare représente un style musical », commente Patrick Tanzilli, expert de la vente.

Au répertoire de cette dispersion, quelques lots mythiques venus des Etats-Unis : une des premières Fender , soit l'Esquire « Early » de 1959 (estimée entre 15.000 et 20.000 euros) qui devrait susciter les convoitises des connaisseurs et une Telecaster « Thinline » Walnut, 1968, de la même marque (de 8.000 à 10.000 euros). Autres « grattes » plus abordables : une « Arline » JB (Joseph Benjamin) Hutto Red, 1965 (de 1.500 à 2.000 euros) et une Gibson Les Paul Custom Black, 1971 (de 5.000 à

7.000 euros). D'autres marques connues des musiciens seront au programme comme Gretsch, Rickenbacker et Eko.