



Villa sur l'île de Cavallo, street art, forêt : nos idées de la semaine pour placer votre argent



Cette villa d'architecte sur l'île de Cavallo, en Corse, est à vendre pour 6 millions d'euros. (© Corsica Sotheby's Int. Realty)

Publié le 14 avr. 2023 à 6:03

Acheter une magnifique villa sur l'île de Cavallo en Corse, réputée « l'île des milliardaires » ; se faire plaisir en achetant une oeuvre de Shepard Fairey, alias Obey Giant, célèbre street artiste américain, ou de peintres impressionnistes et modernes ; investir dans une part de forêt ou un bien locatif fractionné ; penser au démembrement viager pour ses parts de SCPI : voilà nos six conseils de la semaine concernant votre argent.

Street art : Obey en tête d'affiche

Mise de départ :

Profil de risque :

Le 15 avril, Artcurial organise à Paris sa première vente monographique consacrée à Shepard Fairey, alias Obey Giant, célèbre artiste américain de street art. Ce dernier a réalisé de nombreuses créations utilisant différentes techniques (pochoir, collages, etc.). Au menu de cette vente intitulée « The Art of Rebellion », qui rassemble près de 200 lots, impossible de rater deux grandes oeuvres mesurant respectivement 11 et 6 mètres. La première, de 2009, intitulée « Middle East Mural », est estimée de 150.000 à 200.000 euros. La deuxième, « Mural », de 2006, composée de quinze panneaux, s'affiche entre 35.000 à 50.000 euros. « *Des thématiques chères à cet artiste reviennent sans cesse dans ses oeuvres. Il s'agit de l'autoritarisme, de la dictature de la société, de l'écologie ou encore du black power* », commente Arnaud Oliveux, commissaire-priseur et directeur associé d'Artcurial. Le catalogue comprend aussi quelques sérigraphies devenues célèbres comme des affiches réalisées pour la campagne présidentielle de Barack Obama en 2008 (de 300 à 3.000 euros) et une autre réalisée en 2016 après les attentats de novembre 2015 à Paris, intitulée « Liberté, Egalité, Fraternité » (de 3.500 à 4.000 euros).

Villa sur la discrète île de Cavallo



Mise de départ :**Profil de risque :**

Une île bordée de plages de sable blanc, d'une eau turquoise, avec un port de plaisance, trois restaurants et quelques propriétés de standing. Cet environnement paradisiaque ne se situe pas à l'autre bout du monde mais en Corse, plus précisément sur l'île de Cavallo, dans l'archipel des Lavezzi, classé réserve naturelle. A 2,3 km au large de Bonifacio, ce confetti de 120 hectares est bien connu de la jet-set internationale. En toute discrétion, ces happy few aiment profiter de la douceur de la Méditerranée sur ce spot surnommé l'« île des milliardaires », à la faveur d'une escale avec leur yacht ou en séjournant dans l'une des rares villas érigées sur ce rocher. C'est le cas de cette maison d'architecte à ossature bois, qui trône face à la Grande Bleue. En plus de ses grandes terrasses extérieures, cette villa meublée dispose de 250 m² avec cinq suites, toutes équipées de baies vitrées allant du sol au plafond, histoire de sublimer ce décor où règnent sans partage le ciel et la mer. Sotheby's International propose ce bien à 6 millions d'euros.

Mettre un pied dans la forêt avec un GFI

Mise de départ :**Profil de risque :**

A défaut de pouvoir s'acheter une forêt entière pour cause de budget limité, un épargnant en quête d'un placement ayant du sens peut opter pour l'acquisition d'une (ou plusieurs) part(s) d'un groupement forestier d'investissement (GFI). Grâce à une levée de fonds, cette structure achète des massifs forestiers et les donne en exploitation. C'est le cas du groupe Sogenial Immobilier, qui propose la souscription de son premier GFI « CoeurForest » avec un ticket d'entrée de 1.000 euros, et qui vient ainsi d'acquérir un massif de 28 hectares dans la commune de Milly-la-Forêt (Essonne). Issu de la pousse et de la coupe du bois, le rendement « naturel » de ce placement avoisine 2 % par an, ce qui n'a rien de mirobolant. Toutefois, ce n'est pas la motivation première des investisseurs. Cet actif plaît surtout pour son côté réel et durable. D'autant que les arbres sont de puissants capteurs de CO₂. En 2023, la fiscalité de ce placement a évolué : un crédit d'impôt égal à 25 % du montant investi s'applique dans la limite de 6.250 euros pour une personne célibataire et de 12.500 euros pour un couple (marié ou pacsé). Cet avantage entre dans le plafonnement des niches fiscales de 10.000 euros.



Pierre-Auguste Renoir, «Enfant assis sur une chaise» (vers 1895) est estimé entre 450.000 et 650.000 euros.© AGUTTES
Pépites de l'art Impressionniste et moderne

Mise de départ :**Profil de risque :**

En quête d'un tableau, d'une sculpture, d'un dessin, d'une estampe, d'un tapis ou d'une céramique issue de la période impressionniste ou de celle de l'art moderne ? Peut-être trouverez-vous votre bonheur lors de la vente organisée par Aguttes, le 20 avril. Parmi une centaine de lots, on relève quelques noms d'artistes réputés.

C'est le cas de Max Ernst (1891-1976) avec une pièce inédite : une huile sur papier marouflé baptisée « L'Angoisse du juif » (de 15.000 à 20.000 euros) datant de juin 1940, lorsqu'il était interné au camp des Milles. Pierre-Auguste Renoir (1841-1919) sera présent avec l'« Enfant assis sur une chaise » (de 450.000 à 650.000 euros), peint vers 1895. On note aussi six gouaches de Baya (1931-1998), une artiste repérée en 1947 par Aimé Maeght, le célèbre galeriste et collectionneur. Les oeuvres colorées de cette peintre algérienne sont estimées autour de 7.000 euros pour les plus abordables et atteignent 20.000 à 30.000 euros pour les plus rares. C'est le cas de cette



« Femme au luth et à l'oiseau », une gouache sur papier datant de 1968.
Donner la nue-propriété d'une SCPI

Mise de départ :**Profil de risque :**

On y pense peu mais la détention de parts de SCPI peut, comme la pierre physique, faire l'objet d'un démembrement viager. Réalisée avec l'aide d'un notaire, cette disposition juridique irréversible permet d'organiser la transition de son patrimoine. Avec ce scénario, le parent détenteur des parts conserve l'usufruit de son placement et donne la nue-propriété à son ou ses descendants. Cette stratégie cumule les atouts. Le donateur continue de percevoir les revenus de la SCPI et il paie des droits de donation allégés. « Cette décote des droits va dépendre de l'âge au moment de la donation. Et plus on prend cette disposition jeune, plus elle sera élevée », signale **Frédéric Augusto**, directeur général de **Stellium** Placement. Par la suite, au décès du parent, les donataires récupéreront la pleine propriété des parts sans effet fiscal. Investissement locatif en « mode fractionné »

Mise de départ :**Profil de risque :**

Investir dans un bien locatif à partir de 200 euros seulement, le faire gérer par un « pro » et percevoir un rendement tous les mois. Tel est le concept dit « d'investissement immobilier fractionné » proposé par Meute Invest, filiale de Louve Invest. Le 20 avril, cette plateforme proposera de participer à une deuxième opération. Il s'agit d'acquérir un quatre-pièces de 106 m² à Brest d'une valeur de 200.000 euros, déjà loué avec un rendement de 5 %. Simple en apparence, ce scénario n'est possible que grâce à un montage particulier. Dans un premier temps, Meute Invest source et achète chaque bien en cash grâce aux fonds levés en ligne auprès de 60 à 100 investisseurs. Puis, cette structure émet des obligations à taux variable dont la rémunération (coupon) versée tous les mois aux investisseurs se compose essentiellement du loyer. Cette équation n'a rien d'une formule magique. Il s'agit en fait du remboursement d'une obligation d'une durée de dix ans.

Reste que ce placement dans la pierre s'avère un peu « tiré par les cheveux » et cumule les inconvénients. D'abord, les investisseurs participent à l'achat d'un bien physique mais n'en sont pas nommément propriétaires. D'ailleurs, une décennie plus tard, une fois les obligations remboursées, le bien sera revendu. « Ils seront susceptible de toucher une fraction d'une éventuelle plus-value », précise Clément Renault, président fondateur de Louve Invest. Mais rien n'est sûr. Autre écueil : le rendement n'est pas garanti, avec des baisses possibles en cas d'impayés de loyer. Enfin, il existe plusieurs couches de frais : les frais d'entrée facturés 5 % du montant investi, des frais annuels de gestion de la structure qui se montent à 0,5 %, plus 5 à 10 % de frais de gestion locative. Atout de ce placement : sa fiscalité. « Les revenus versés étant issus d'un produit financier, la fiscalité qui s'applique est le prélèvement forfaitaire unique (PFU) et pas celle, plus lourde, des revenus fonciers comme en SCPI », précise Clément Renault.

