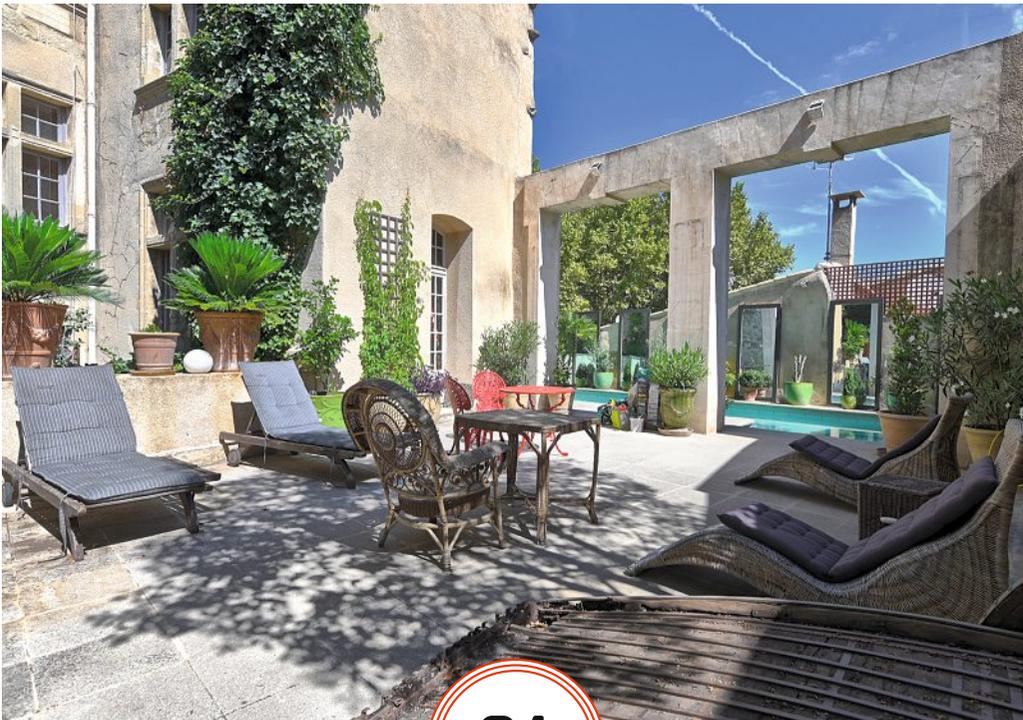


# DÉLICES D'INITIÉS

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

Par Laurence Boccaro



01

Cette demeure près d'Aix-en-Provence est proposée à 2,39 millions d'euros.

## LE CHARME DE LA VIE PROVENÇALE

**MISE DE DÉPART :**

★★★★★

**PROFIL DE RISQUE :**

🌱🌱🌱🌱🌱

Goûter aux charmes de la vie provençale dans un hôtel particulier de prestige ? Voilà la promesse de ce bien situé dans le village de Lambesc, au nord d'Aix-en-Provence. Aussi luxueuse que confidentielle, cette adresse a autrefois connu quelques occupants célèbres. Dans ces murs ont ainsi vécu Jean-Louis Trintignant ou le couple Angelina Jolie et Brad Pitt, quelques mois, en 2010. Datant du XVI<sup>e</sup> siècle, cette demeure de maître de huit pièces s'organise sur trois niveaux avec une superficie de 1073 m<sup>2</sup>. On accède aux nombreuses pièces de réception par un escalier en pierre classé. Ce lieu de vie

à la fois cosy et raffiné ouvre sur une terrasse ombragée avec un salon extérieur. Dans les niveaux supérieurs se nichent la suite de maître, quatre chambres avec leur salle de bains et leur dressing, plus un appartement indépendant avec deux chambres. Au dernier étage, deux terrasses et un solarium offrent une vue à 360 degrés sur les toits du village. Inspirée des riads marocains, la piscine de 5 mètres sur 3 offre une oasis de fraîcheur avec une terrasse protégée. La taxe foncière s'élève à 3400 euros. Cette propriété est vendue par John Taylor au prix de 2,39 millions d'euros.

MISE DE DÉPART :

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

PROFIL DE RISQUE :

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

02

## LES NON-RÉSIDENTS DISENT BERCY

**MISE DE DÉPART :**

☆☆☆☆☆

**PROFIL DE RISQUE :**

🌱🌱🌱🌱🌱

Pas de requalification fiscale en perspective pour les non-résidents ayant séjourné plusieurs mois en France pour cause de pandémie. Pour mémoire, beaucoup ont été empêchés de retourner dans leur pays de domicile en raison des fermetures de frontières et de restrictions de circulation (« travel ban »). Cette décision officielle lève donc toutes craintes sur une enquête, voire un redressement salé du fisc concernant ces séjours prolongés dans l'Hexagone. Pour mémoire, l'article 4B du Code général des impôts précise qu'une personne est considérée comme non-résidente fiscale française dès lors qu'elle cumule trois critères : « son foyer (famille) ou son lieu de séjour principal doivent se situer hors de France, ses revenus professionnels et ses intérêts économiques doivent également se trouver à l'étranger », rappelle Marion Chapel-Massot, dirigeante du cabinet de gestion privée internationale Decarion. Tout cela sous-entend pas trop de temps passé en France. Cette tolérance exceptionnelle due à l'épidémie n'empêche pas toutefois l'administration fiscale d'améliorer sa traque des fraudeurs. Depuis peu, le fisc s'autorise à surveiller les réseaux sociaux afin de nourrir ses enquêtes et si besoin déclencher un contrôle fiscal. Pour les non-résidents qui seraient encore là, il est donc conseillé de jouer la discrétion ou, mieux, de rentrer au bercail.

03

**BREXIT : NETTOYER SON PEA !****MISE DE DÉPART :**

★★☆☆☆

**PROFIL DE RISQUE :**

Avez-vous des titres britanniques logés dans votre Plan d'épargne en actions (PEA) ? Si c'est le cas, vous avez cinq mois pour les en faire sortir. En plus d'une mesure transitoire qui laisse à l'épargnant jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre prochain pour exfiltrer ces titres, l'administration fiscale vient de préciser les trois modalités de sortie possibles. Ce toilettage obligatoire est une des conséquences de la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne le 1<sup>er</sup> janvier dernier. Ainsi, tous les titres vifs ou détenus via des OPCVM établis au Royaume-Uni ne sont plus éligibles au PEA, dont l'univers d'investissement est circonscrit à l'Europe. « *Mieux vaut prendre ses dispositions dès maintenant. Il faut demander par écrit à la banque si vous disposez de tels avoirs dans cette enveloppe* », conseille Brice Ruel, directeur général de Trinity Gestion Privée.

04

**INVESTISSEMENT : MISER SUR L'HÔTELLERIE****MISE DE DÉPART :**

★★★★☆

**PROFIL DE RISQUE :**

Ce n'est pas parce que la crise sanitaire a mis le tourisme sur « pause » et gelé les voyages d'affaires que l'hôtellerie n'a pas d'avenir. Même si le retour à la normale n'est pas pour tout de suite, des investisseurs opportunistes commencent à se positionner dans un marché au ralenti. Le fonds professionnel de capital-investissement (FPCI) Alcyon d'Eternam (groupe Cyrus) cherche actuellement des actifs hôteliers de trois à cinq étoiles en France et en Europe. « *Nous sommes convaincus que*

*cette classe d'actifs a toute sa place dans un patrimoine. De plus, nous ciblons l'achat de murs et fonds de commerce car ce sont deux moteurs de performance* », indique Jonathan Donio, directeur général délégué d'Eternam. Ce véhicule est accessible à des investisseurs dits qualifiés, à partir de 100 000 euros. Le taux rendement interne (TRI) visé est de 7% nets par an avec une durée de détention de sept ans. Ce placement immobilier n'est pas taxable à l'IFI car il est considéré comme un actif professionnel.

05

**L'ART AFRICAIN SOUS LE MARTEAU****MISE DE DÉPART :**

★★☆☆☆

**PROFIL DE RISQUE :**

Le 13 avril prochain, l'art contemporain africain sera à l'honneur. De Baecque & Associés organise pour la première fois à Paris, une vente aux enchères d'une centaine d'œuvres d'une jeune génération de peintres togolais, béninois, congolais et maliens. Cela fait déjà cinq ans que l'art de ce continent connaît un engouement du marché. Cette vacation sera composée d'un tiers



*La Soirée du masque* du Béninois Jean-Magloire Amédé (6000 à 7000 euros).

de tableaux de collectionneurs européens, le reste provenant des artistes eux-mêmes, car beaucoup ne sont pas représentés par des galeries. « *Grâce à l'aide d'une experte, Aurore Krier-Mariani qui s'est rendue sur place, nous avons donc choisi de sélectionner des pièces issues directement des ateliers* », explique Géraldine d'Ouince, commissaire-priseur. « *Ce qui frappe dans ces tableaux, c'est la diversité des matériaux utilisés. Il en ressort aussi une extraordinaire énergie. Il y a de quoi se laisser surprendre* », ajoute cette dernière. Parmi les pièces qui seront présentées, on relève une grande toile (1,10 m x 1,40 m) intitulée *Le Paradis* (1997) du plasticien béninois reconnu Romuald Hazoumè, estimée entre 15000 et 25000 euros ; *La Soirée du masque* (2019) de son compatriote Jean-Magloire Amédé (dit « Magou ») valorisée entre 6000 et 7000 euros et *Lutte interne* (2019) du Togolais Pierre Segoh, estimée entre 1500 et 1700 euros. Exposition à Drouot Paris, les 10 et 12 avril.

06

**CUMUL EMPLOI-RETRAITE : À ÉTUDIER****MISE DE DÉPART :**

☆☆☆☆☆

**PROFIL DE RISQUE :**

Travailler deux fois moins en gagnant autant, voire davantage ? Voilà un scénario séduisant susceptible de se produire dès 62 ans, à condition d'opter pour le cumul emploi-retraite. « *Si vous approchez de l'âge légal de la retraite, cette question du cumul doit être posée et surtout pas éludée. Il ne faut pas laisser passer cette opportunité de capter, dès qu'elle se présente, cette nouvelle source de revenus qui provient des caisses de retraite* », relève Dominique Prévert, dirigeant du cabinet Optimaretraite. Comment savoir si le cumul emploi-retraite est fait pour vous ? Un conseiller retraite fera un calcul économique de retour sur investissement comparant sur la durée les flux financiers des deux situations à savoir : prendre sa retraite et sa pension en percevant en plus des revenus, ou continuer comme avant, histoire d'engranger des droits pour la retraite. Attention, ce dispositif comporte des règles, dont une, notable : une fois le cumul emploi-retraite enclenché, la pension de retraite devient définitive. Autrement dit, même si vous êtes retraité et travaillez encore plusieurs années, son montant restera inchangé quand vous aurez définitivement raccroché.