

Les Echos

DÉLICES D'INITIÉS

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

Par Laurence Bocvara



01

CRÉATIONS DE RALPH & RUSSO AUX ENCHÈRES

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Envie de se glisser dans une robe du soir de Ralph & Russo ? Alors à vos écrans. Depuis le 14 juillet et jusqu'au 24 juillet, Bonhams organise en ligne une vente de vêtements de cette marque britannique. En vestiaire : 50 tenues et accessoires conçus entre 2015 et 2020, dont les premiers prix démarrent à 350 livres sterling. L'estimation la plus élevée (de 5 000 à 8 000 livres) concerne une robe de 2016 portée par Hailee Steinfeld à l'avant-première du film *The Edge of Seventeen*. On relève aussi un ensemble vert pâle porté par la chanteuse Cardi B (de 3 000 à 5 000 livres sterling) et une robe de l'actrice Brie Larson (de 2 500 à 3 500 livres sterling). Voilà déjà plusieurs

années que cette marque de haute couture créée en 2007 séduit les VIP de la planète. De Beyoncé à Meghan Markle en passant par Zendaya, Jennifer Lopez et Penélope Cruz, toutes ont craqué pour ces pièces originales en série très limitée. Le style Ralph & Russo ? Des couleurs chatoyantes parfois acidulées et des modèles sobres, mais souvent brodés de fleurs, de paillettes et même de cristaux. Lors de la première vente aux enchères de tenues de ce couturier en janvier dernier, Bonhams avait écoulé 151 lots pour un total de près de 500 000 livres. Une robe portée par l'actrice Angelina Jolie avait alors été adjugée à 43 520 livres, soit dix fois son prix d'estimation.

02

FIN D'UN DÉMEMBREMENT IMMOBILIER

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Depuis le début des années 2000, les opérations immobilières vendues en démembrement temporaire de propriété se multiplient. Aujourd'hui, c'est l'heure des débouclages en série de ces premières générations d'investissements. Pour mémoire, c'est le moment crucial où la pleine propriété du bien se reconstitue automatiquement au profit de l'investisseur jusqu'à lors nue-propriétaire. Crée cette année, la société Débouclef a justement choisi d'accompagner les investisseurs désireux d'optimiser la fin de ce dispositif.

«Tous les scénarios de sortie doivent être envisagés. Cela va de la poursuite de la location à la cession, en passant par la récupération du bien. Dans chaque cas, sont abordés les sujets liés au bail en cours (ou futur), au niveau de loyer de marché, à la façon de donner congé au locataire en place et même au chiffrage des plus-values», détaille Bertrand Brade, cofondateur et associé Débouclef. Autre service proposé : représenter le particulier face au bailleur social (l'usurpateur), afin de faire respecter ses droits lors du contrôle de la remise en état du bien et de l'état des lieux. Cette prestation est facturée au prix de 1 800 euros TTC.

03

FONDS VITICOLE EN BOURGOGNE

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Lancé en juin, le fonds viticole SCA France Valley Bourgogne Excellence 1 vient d'acquérir début juillet son premier actif en côte-de-nuits. Il s'agit de 3,26 hectares de vignes de pinot noir situés

dans les communes de Gevrey-Chambertin et Chambolle-Musigny. Cultivé par Laurent Ponsot, réputé pour ses techniques de biodynamie, cet ensemble de douze parcelles comporte 20% de premiers et grands crus, 50% d'appellation village et 30% d'appellation régionale. Le ticket d'entrée a été fixé à 5 000 euros. Ce placement est éligible au dispositif IR-PME, permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18% du montant investi. À partir de 25 000 euros d'investissement, le fonds devient compatible au dispositif d'apport-cession, accessible aux dirigeants qui cèdent leur société et souhaitent réinvestir dans une activité économique. À compter de ce même seuil, «les investisseurs seront en mesure d'acquérir des bouteilles du Domaine Laurent Ponsot au prix du distributeur, soit avec 30% de discount», précise Arnaud Filhol, cofondateur et directeur général de France Valley. Contrairement au GFV qui n'est associé qu'à une parcelle, cette foncière aura, à terme, d'autres actifs en portefeuille. Ouverte en permanence à la collecte, elle devrait se développer comme celle dédiée au champagne. Lancée il y a six ans par France Valley, cette dernière totalise 42 hectares aujourd'hui. Si le rendement annuel du placement est faible, compte tenu du prix d'achat de la vigne très élevé dans ce secteur, la performance espérée repose sur une possible valorisation des terres situées dans ces appellations prestigieuses. Depuis 2013, le prix à l'hectare du vin dans cette région viticole a progressé de 5% par an.

04

LOFT À COLOMBES

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Comme beaucoup d'anciennes communes industrielles de la région parisienne, Colombes (92) dispose d'ex-ateliers convertis en maisons dotées de grands volumes et d'extérieurs. Tel est le cas de ce loft colombien proche du centre-ville. Il s'organise sur deux étages et offre une façade graphique en acier et béton. Les trois pièces maîtresses de cette adresse sont la cuisine en belvédère dominant le centre du loft, le salon avec son plafond cathédrale qui se prolonge sur le jardin-terrasse, et la piscine intérieure (36 m²) intégrée à cet espace de vie. Ce loft de 363 m² compte neuf pièces dont cinq chambres. L'enseigne Patrice Besse affiche ce bien à 1,3 million d'euros.

MISE DE DÉPART :
★ ★ ★ ★ ★ Presque rien
★ ★ ★ ★ ★ Faible
★ ★ ★ ★ ★ Significative
★ ★ ★ ★ ★ Importante
★ ★ ★ ★ ★ Très élevée

PROFIL DE RISQUE :
ZZZZZZZZ Nul
○○○○○○○○ Très faible
○○○○○○○○ Faible
○○○○○○○○ Significatif
○○○○○○○○ Important
○○○○○○○○ Très élevé

05

STUDIO PARISIEN REVISITÉ

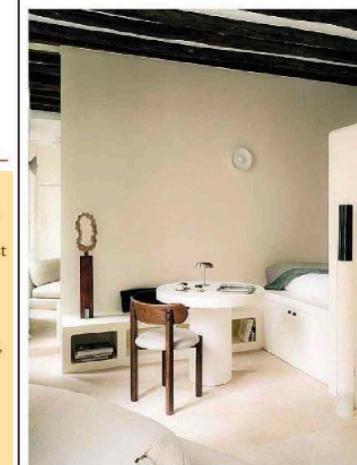
MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Les petites surfaces sont souvent sublimées par des aménagements ambitieux et sur-mesure. Tel est le cas de ce studio de 24 m² situé dans un immeuble parisien du xvii^e siècle, à deux pas du jardin du Luxembourg. Ses propriétaires ont souhaité une rénovation de qualité pour d'abord le louer, puis dans quelques années, y installer



06

PAIEMENTS À L'ÉTRANGER SOUS CONTRÔLE

MISE DE DÉPART :



PROFIL DE RISQUE :



Avant de boucler ses valises et partir à l'étranger, le sujet de sa carte bancaire et de son coût d'usage hors d'Europe n'est pas à négliger. Certains pourront y trouver leur compte en devenant client de Wise, une fintech spécialisée dans les paiements internationaux. Ses services permettent de détenir une carte de débit (physique ou numérique) acceptée dans plus de 140 pays, avec la possibilité de transférer de l'argent d'un pays à l'autre et de dépenser à l'international avec des frais réduits à hauteur de 0,5% de la somme concernée.

Nouveauté de juillet : «La fonction dite "dépense de groupe" (de deux à cinq personnes) s'apparente à un pot commun dématérialisé entre amis, bien utile le temps des vacances à plusieurs. Il suffit qu'une seule personne du groupe soit cliente chez nous pour que cela fonctionne avec les autres», assure Julie Arnoux, directrice commerciale de Wise France.

Ce studio parisien de 24 m² a été rénové et décoré par l'agence Duny Architecture.

leur enfant étudiant. Dans son jus depuis les années 1980, ce lieu a été pensé comme une suite d'hôtel. À la manœuvre, le studio d'architecture parisien d'Aurélien Duny.

«Nous avons utilisé les atouts du logement, à savoir un plan rationnel et carré, trois grandes fenêtres, des poutres au plafond et une hauteur sous plafond de 3 mètres», indique ce dernier. Une des lignes directrices du projet a consisté à créer «des séparations de hauteurs différentes afin de délimiter les espaces (cuisine, nuit, salle de bains, etc.) mais sans qu'elles montent jusqu'au plafond afin de conserver du volume», explique-t-il. Pour donner un «air de campagne à Paris», de la pierre naturelle a été mariée avec du béton ciré, du noyer et les murs recouverts d'une peinture crème donnant un effet ancien. L'isolation par l'intérieur a permis de faire passer le DPE de G à B. Coût total des travaux : 70 000 euros, frais de mobilier et d'architecte inclus.