

MISE DE DÉPART :

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

PROFIL DE RISQUE :

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

01

**FAST CREDIT**

**MISE DE DÉPART :**

- ★☆☆☆☆

**PROFIL DE RISQUE :**

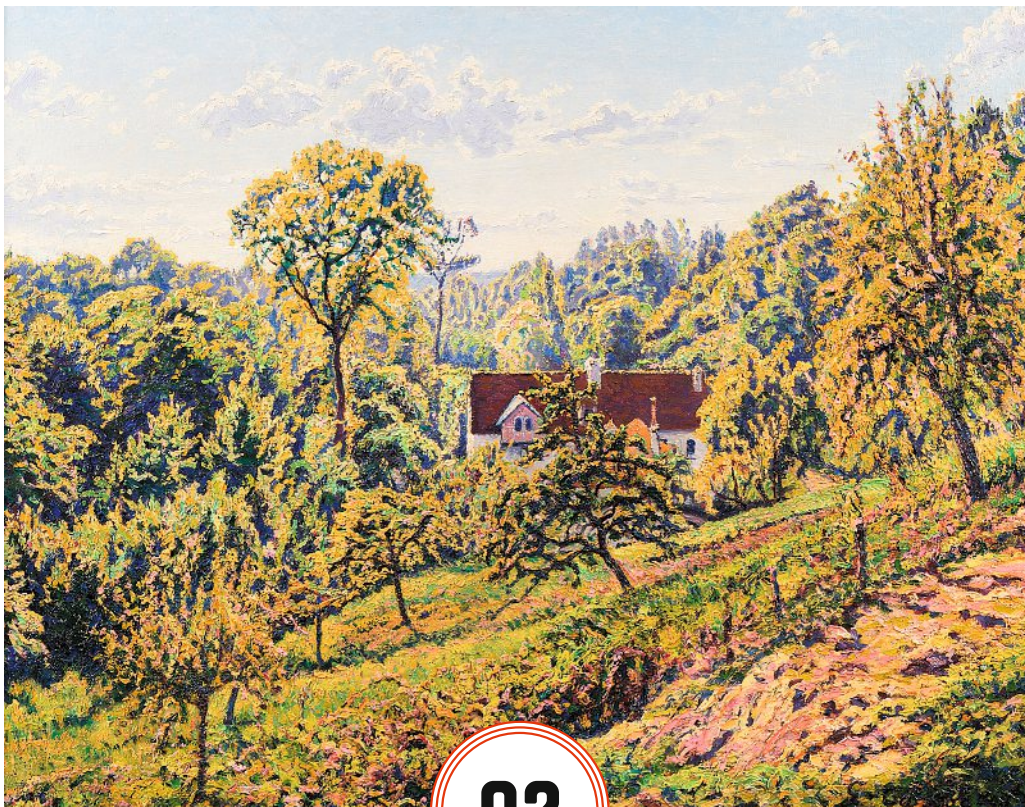
- ☹☹☹☹☹

Le financement participatif est un bon moyen de donner un sens sympathique à son épargne. À La Boule de pain, une boulangerie-pâtisserie installée à Guérande (Loire-Atlantique) depuis 1960, avait besoin de 40 000 euros pour financer une promotion commerciale. Cet artisan depuis six générations a pu emprunter cette somme sur deux ans à 5,10% d'intérêts auprès de 223 particuliers. Et cela très rapidement, puisque ce projet a été bouclé sur le site credit.fr en... 25 minutes. Autre exemple, un bar-tabac à Aix-en-Provence, Le Diplomate. Il demandait 20 000 euros pour changer son système de sécurité. Un crédit à 6,2% sur deux ans décroché auprès de 157 prêteurs en... 14 minutes. Cette plate-forme est le leader avec une autre, lendix.fr, du crowdfunding (financement participatif) permettant aux épargnants de soutenir des PME jusqu'à 2 000 euros prêtés par personne (le double pour un couple). Évidemment ce n'est pas sans risque, même si le taux de défaut est très faible (sur quelque 400 projets, de l'ordre de 1% de l'encours n'a pas pu être remboursé). À noter: credit.fr a été racheté récemment par Tikehau Capital, acteur majeur de la finance d'entreprise. La sélection des projets est réalisée avec sérieux.

# DÉLICES D'INITIÉS

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

Par Jean-Denis Errard



Cette *Vue du verger* (vers 1911), de Gustave Cariot, est estimée à 8 000 euros.

02

**CARIOT À POINT NOMMÉ**

**MISE DE DÉPART :**

- ★★★★☆

**PROFIL DE RISQUE :**

- ☹☹☹☹☹

Il faut savoir parfois quitter les cimes des enchères de l'art contemporain et les provocations excentriques de la Fiac avec des prix qui ne le sont pas moins. Le 19 novembre, la maison de ventes Villanfray et Associés nous donne l'opportunité de découvrir à Drouot (Paris) le style de Gustave Cariot (1872-1950). Un peintre postimpressionniste, puis pointilliste, très porté sur les jeux d'ombre et de lumière sur les paysages champêtres ou urbains. La cote de cet artiste oscille entre 3 000 et 7 000 euros, mais trois huiles présentées chez Christie's

à Londres le 21 juin dernier ont grimpé jusqu'à 11 000 euros et même 16 000 euros pour *Moulin à Périgny* (1944), le village de naissance de Gustave Cariot. Son œuvre *Le Pont royal, Paris* (vers 1900), typique de sa belle touche pointilliste, a plus que doublé l'estimation. Là, à Drouot, vous verrez huit tableaux, notamment *Vue du verger* (vers 1911), estimé 8 000 euros, et *Vue de l'église et du village de Périgny sous la neige* (1909), pour 6 000 euros. Achetables à notre avis pour moins. Remarquez cette très jolie petite étude *Bagnolet près Paris (Seine)*, de 1892, mise à prix à 1 000 euros.

03

**CORSE : DEUX FIP À SAISIR****MISE DE DÉPART :**

★★★★☆

**PROFIL DE RISQUE :**

ACG Management (894 millions d'euros d'actifs, 365 entreprises financées en vingt ans)

commercialise deux Fonds d'investissement de proximité (FIP) dédiés à des PME régionales, sa spécialité. Le premier, Néoveris Corse 2018, investira en titres de sociétés de l'Île de beauté à hauteur de 20 à 25 millions d'euros.

L'investissement permet une réduction d'impôt sur le revenu de 38% en contrepartie du risque et d'un blocage des avoirs jusqu'à la liquidation du fonds (huit ans, prorogeable à dix ans).

À noter : les précédents fonds Néoveris 2007, 2008, 2009 ont été clôturés respectivement à 97%, 104%, 106% (hors frais, avant avantage fiscal) sans prorogation. L'autre FIP, Océanis 2017, financera des PME à La Réunion et à Mayotte, en Nouvelle-Calédonie, en Guyane, en Polynésie française ou dans les Antilles.

Ce fonds autorise aussi une réduction d'impôt de 38% (même durée). Stéphane Poupault, président du directoire d'ACG Management, projette de lancer au premier trimestre 2019 un autre fonds, cette fois sur la thématique immobilière de marchand de biens et de transformation, à l'intention d'une clientèle avertie.

04

**PARIS, AFFAIRE CLASSÉE****MISE DE DÉPART :**

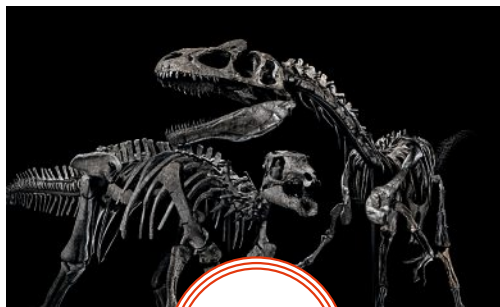
★★★★★

**PROFIL DE RISQUE :**

À Paris, les prix de l'immobilier semblent devenir fous comparés aux niveaux de revenus. Il existe une solution : acheter en « démembrement temporaire », sans l'usufruit, c'est-à-dire en renonçant aux loyers

(ou à l'occupation des lieux) pendant une durée fixée au départ. Ainsi, la société spécialisée Monetivia propose un bel appartement de 148 m<sup>2</sup> dans le VI<sup>e</sup> arrondissement de Paris, l'un des quartiers les plus prisés (les biens de qualité se négocient aux environs de 15 000 euros du m<sup>2</sup>). L'offre est à 1,65 million d'euros, soit 25% de ristourne correspondant à dix ans de loyers. C'est un beau duplex situé au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, rénové, avec vue sur jardin ; il est aisément divisible en deux appartements (ce qui pourrait intéresser deux investisseurs). À noter : il est prévu un complément de prix en cas de décès avant les dix ans des deux seniors occupant les lieux si les héritiers veulent renoncer au restant de la période d'usufruit. Après les dix ans, le transfert de pleine propriété est automatique.

Squelettes d'allosaure (600 000 euros) et de camptosaurus (à gauche, 500 000 euros).



05

**JURASSIC ART****MISE DE DÉPART :**

★★★★★

**PROFIL DE RISQUE :**

Le 21 novembre, Artcurial va accueillir une scène qui semble tout droit sortie du film *Jurassic Park* : la reconstitution d'un combat préhistorique entre un allosaure, terrible carnivore de la famille du tyrannosaure, et un camptosaurus. C'est la première fois au monde qu'une scène de combat entre les deux dinosaures est proposée sur le marché de l'art. Ces deux squelettes de l'ère jurassique (148 à 154 millions d'années !) de plus de 4 mètres chacun, ont été découverts dans l'État du Wyoming, aux États-Unis. Ils sont dans un état remarquable : le premier, complet à 55%, proposé à 600 000 euros, constitue l'un des meilleurs exemplaires d'allosaures jamais trouvés et le second, complet à 90%, mis en vente à 500 000 euros, a été entièrement reconstitué par des paléontologues américains. Le 20 novembre, par ailleurs, l'un des dinosaures

aquatiques les plus curieux, un ichtyosaure, plongera Drouot dans les fonds marins de la période jurassique. Un spécimen fossilisé, vieux de 180 millions d'années, sera proposé aux enchères pour 80 000 euros par la maison Millon lors de la vente « Monstres et merveilles ».

06

**UNE SCPI « RÉGIONS »****MISE DE DÉPART :**

★★★★☆

**PROFIL DE RISQUE :**

Norma Capital, une société de gestion qui détient pour 645 millions d'euros d'actifs immobiliers, dont l'essentiel pour le compte d'institutionnels, propose aux épargnants une SCPI dénommée Vendôme Régions. Sa particularité ? Elle délivre l'un des meilleurs rendements : 6,05%

de dividende trimestriel (sur une base annuelle) au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2018 (5,97% au titre de 2017). « Cette SCPI est dans le top du marché et nous avons bien l'intention qu'elle y reste dans les années à venir », déclare Thibault Feuillet, directeur commercial de Norma Capital.

Le fonds investit dans une diversification bureaux-commerces en régions sur de petites acquisitions. « À moins de 10-15 millions d'euros, la concurrence entre acheteurs n'est pas très rude. En revanche, au-dessus, tous les gérants sont là et les négociations ont tendance à être déconnectées du marché avec une course au prix pour placer la collecte. » Ainsi la SCPI vient d'acheter les 1430 m<sup>2</sup> loués à la Fnac à Colmar, pour un rendement de 7,45%. À noter : le « délai de jouissance » (pour toucher le dividende à compter de votre investissement) est l'un des plus courts du marché, à deux mois.

PROFITEZ D'UNE  
ASSURANCE VIE EN LIGNE

 **PLACEMENT  
DIRECT·FR**

PARLONS BIEN, ÉPARGNONS MIEUX.

SAS Placement Direct - N°ORIAS 07 004 910 - Siège social : 105 rue Jules Guesde - 92300 - LEVALLOIS-PERRET