

ET MOI...

DÉLICIES D'INITIÉS

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

Par Laurence Boccara



Cet appartement biarrois est mis en vente à 3,99 millions d'euros.

01

BALCON SUR L'OcéAN À BIARRITZ

MISE DE DÉPART :

★★★★★

PROFIL DE RISQUE :

🌟🌟🌟🌟🌟

Le charme et le chic de Biarritz plus la qualité de vie du Pays basque n'en finissent pas de séduire des acheteurs de résidences principales et secondaires. Les biens premium dotés de prestations de qualité et offrant des vues panoramiques sur la mer restent les plus recherchés. Tel est le cas de cet appartement rénové en 2024 par un architecte, situé en première ligne face à l'océan.

Nichée au 1^{er} étage d'une résidence du XIX^e siècle dans le quartier de la Côte des Basques, cette habitation de 150 m² compte quatre pièces, dont

un salon et trois chambres organisées en suites. Équipé d'une climatisation et d'un système d'alarme, ce bien dispose d'une place de stationnement. Must du must: un ascenseur privé offre un accès direct à la plage. Ce bien est proposé 3,99 millions d'euros par Sotheby's International Realty de Biarritz. Ce prix de présentation à 26 600 euros le mètre carré se situe en dessous du dernier record enregistré dans la station balnéaire, soit 41 000 euros le m² pour un appartement dans la mythique villa Belza.

02

CROWDFUNDING IMMOBILIER

MISE DE DÉPART :

☆☆☆☆☆

PROFIL DE RISQUE :

🌟🌟🌟🌟🌟

Voilà deux ans que le secteur du crowdfunding immobilier traverse une mauvaise passe. D'après l'édition 2024 du baromètre Forvis-Mazars/France FinTech, la collecte a reculé de 25,8%. Dans le même temps, les retards de remboursements et les défauts de paiement se sont multipliés. Pourtant, « *maintenant que les prix de l'immobilier ont affiché une forte correction, il est temps de rentrer dans un marché qui repart* », affirme Andreea Danci, cofondatrice de We Are Olivia. Lancée en septembre 2024, cette jeune plateforme a été créée par deux anciens banquiers qui étaient spécialisés dans les prêts accordés aux marchands de biens. Et avec cette plateforme, ils continuent sur cette lignée.

Un des derniers projets mis en ligne concerne l'achat à Cannes d'un appartement en rooftop de 90 m² avec une terrasse de 50 m². Promise à une rénovation complète, cette habitation, une fois revendue, devrait rapporter 11% de rendement. Les dossiers de marchands de biens proposés sur ce site ont la particularité de ne pas recourir à des prêts bancaires. Est-ce plus risqué pour l'investisseur ? « *Pas vraiment. C'est même mieux car en cas de défaut de paiement, les particuliers étant les seuls prêteurs de cette dette senior, ils bénéficient d'une hypothèque de premier rang* », observe Andreea Danci.

MISE DE DÉPART :

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

PROFIL DE RISQUE :

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

À droite en haut : *Femme debout* (détail) de Giacometti, estimée de 2,5 millions à 4 millions d'euros.

En bas : couverture des Toniques bleues, estimée de 25 000 à 30 000 euros.

BIARRITZ, SOTHEBY'S INT. REALTY



03

DEUX COLLECTIONS D'AMoureux DES ARTS

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :



Deux belles collections privées seront prochainement en vente à Paris. Le 10 avril, à l'occasion de la session d'Art moderne et contemporain, Sotheby's écoulera 70 lots ayant appartenu à Niomar Moniz Sodré Bittencourt. Issue de la haute société brésilienne, elle participa activement à la création du musée d'Art moderne de Rio de Janeiro. « *Les liens qu'elle tissait avec les artistes enrichissaient le musée et aussi sa collection personnelle* », raconte Stefano Moreni, spécialiste senior d'art contemporain de Sotheby's. Parmi les nombreuses œuvres, on trouve des tableaux issus de tous les grands courants artistiques du ^{xx}e siècle, du cubisme au surréalisme, en passant par l'art brut, l'art conceptuel ou le tachisme. Le lot le plus cher sera la *Femme debout*, une grande sculpture en bronze d'Alberto Giacometti, estimée de 2,5 millions à 4 millions d'euros. Organisée le 20 avril, la seconde dispersion concerne la collection de Lise et Roland Funck-Brentano, un couple d'avocats parisiens. « *En plus de leur spécialité dans le droit des affaires, ils ont participé à la rédaction des statuts de plusieurs fondations d'art (Maeght, Vasarely, Dina Vierny)* », indique Antoine Leboutteiller, directeur du département d'art impressionniste et moderne de Christie's. Les œuvres présentées sont signées Hartung, Calder, Herbin, Vasarely et Kupka. Les deux pièces maîtresses de cette vente sont un relief en bois polychrome de Sophie Taeuber-Arp (estimé de 1,9 million à 2,5 millions d'euros) et une toile de Pierre Soulages (de 1 million à 1,5 million d'euros).

FLORIAN PERCOT / SOTHEBY'S - MILLON

04

UNE BELLE MONTRE, OBJET OU BIJOU ?

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :



Une belle montre même dénuée de métaux précieux est-elle considérée comme un bijou ? C'est la question tranchée par un arrêt rendu fin 2024 par la cour d'appel de Paris, après une longue procédure et un précédent arrêt du Conseil d'État du 28 juin 2024. Sur un dossier d'achats et de reventes de montres d'occasion auprès de particuliers par un professionnel, l'administration fiscale a eu gain de cause : « *compte tenu de leurs caractéristiques et destinées à être portées à titre de parure* », les montres ont été considérées comme des bijoux. Le vendeur incriminé devra donc s'acquitter, avec des pénalités, de la taxe forfaitaire égale à 6% du prix de cession. « *Applicable aux objets précieux (bijoux, objets d'art, de collection ou d'antiquité), cette dîme est supportée par les particuliers, mais si un intermédiaire professionnel intervient lors de la vente, c'est lui qui est responsable de son paiement. Cette taxe ne concerne que les objets d'une valeur supérieure à 5 000 euros* », rappelle Éric Birotheau, directeur de l'ingénierie patrimoniale de la Banque Richelieu France. À cette taxe, s'ajoute la CRDS qui s'élève à 0,5%.

05

DÉCORATION INTÉRIEURE À EYCALIÈRES

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :



Faire de l'ancien avec du neuf ! Telle a été la consigne donnée à l'agence de décoration intérieure Hauvette & Madani par les propriétaires d'une maison neuve à Eygalières, dans les Alpilles. « *Construite par l'architecte Bernard Leclercq, cette résidence secondaire de 330 m² devait offrir un intérieur ressemblant à un*

vieux mas », relève Samantha Hauvette, cofondatrice de l'agence. Pour arriver à créer une ambiance authentique, les décorateurs ont chiné du mobilier ancien en chêne, mixant des meubles rustiques provençaux avec des pièces des années 1970. Certains éléments, comme la grande banquette du salon, les tables basses et la cuisine, ont été dessinés et fabriqués sur mesure. Côté nuit, les trois chambres et le dortoir disposent de leur salle de bains. Mené de front avec la construction de la maison, ce projet singulier de décoration a été pensé sur treize mois et a coûté 100 000 euros. D'une manière générale, il faut prévoir avec cette agence un budget de rénovation autour 3 000 euros le mètre carré, hors décoration, mobilier, honoraires.

06

GRANDS NOMS DE LA BD

MISE DE DÉPART :

★★★★☆

PROFIL DE RISQUE :



Organisée le 6 avril par Millon, une vente aux enchères de BD se tiendra en duplex entre Paris et Bruxelles. Riche de 370 lots, « *ce catalogue sélectif a été élaboré avec mes confrères belges, Marc Breyne et Thierry Goossens, afin de donner un choix large et de qualité aux collectionneurs de ce médium artistique très chargé de nostalgie* », explique Pauline Testut, experte en BD. Les pièces présentées sont majoritairement des dessins originaux, des travaux d'études et des planches. Presque tous les grands noms de la BD sont au programme : Derib, Pratt, Tardi, Reiser, Bretécher, Franquin, Margerin, Hergé, Goscinni, Kiraz, etc. On retient la couverture de *La Prison de Roberstonville* des Tuniques bleues de Lambil datant de 1975, estimée de 25 000 à 30 000 euros.

