



**Préambule important :** il est nécessaire de rappeler que l'investissement ne peut se faire, qu'il soit financier ou non, uniquement dans des compartiments que l'on connaît, ou à défaut que l'on peut comprendre et suivre, et en prenant le temps d'investir prudemment. Les goûts et passions ne sont pas suffisants ou nécessaires pour investir.

L'exigence est la même pour tous les investissements patrimoniaux : gérer la durée d'investissement, connaître ses risques, la liquidité, les variations de valorisation, les contraintes opérationnelles, les clauses contractuelles. Et l'adage en finance que les performances passées ne présagent pas du futur est identique quant aux investissements non-financiers.

**Les exonérations ISF** ne sont pas un choix initial à l'investissement non-financier.

**Compréhension globale :** les actifs patrimoniaux fluctuent selon des paramètres financiers et extra-financiers sur cinq dimensions : celle évidente du temps (cycles plus fréquents), celle des lieux (dimension internationale et globale), celle de la transversalité (un patrimoine réparti et diversifié), celle du prix (variations) et enfin celle de la liquidité.

## LES INVESTISSEMENTS DE REPARTITION : placements patrimoniaux non financiers

Thèmes	Avantages	Inconvénients	Liquidité à 1 à 2 ans	Horizon d'investissement patrimonial	Production de revenus réguliers ?	Part dans le patrimoine total (montants ou % à définir)
Voitures de collection	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Investissement plaisir</li> <li>▶ Biens tangibles</li> <li>▶ Utilisables régulièrement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Espace pour les conserver, et sécurité des biens</li> <li>▶ Assurances (voitures, et à titre personnel) avec les risques d'accident</li> <li>▶ Sujet à des fluctuations de prix</li> <li>▶ Expertise et authenticité</li> </ul>	Bonne, nationale voire internationale	Plusieurs années	non	
Art	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Investissement plaisir</li> <li>▶ Biens tangibles</li> <li>▶ Fiscalité (privée/pro)</li> <li>▶ Transmission aisée</li> <li>▶ Marché international</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Expertise et authenticité</li> <li>▶ Assurances, et sécurité des biens</li> <li>▶ Liquidité</li> <li>▶ Les goûts peuvent changer</li> <li>▶ Prix (galerie, enchères, côte...)</li> </ul>	Faible à Bonne (suivant les périodes), nationale et internationale	Plusieurs années	non	

## LES INVESTISSEMENTS DE REPARTITION : placements patrimoniaux non financiers

Thèmes	Avantages	Inconvénients	Liquidité à 1 à 2 ans	Horizon d'investissement patrimonial	Production de revenus réguliers ?	Part dans le patrimoine total (montants ou % à définir)
Or, Numismatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Protection financière (a priori)</li> <li>▸ Complément à une gestion financière</li> <li>▸ Transmission facilitée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Mode de conservation des pièces (sachets)</li> <li>▸ Sécurité des biens</li> <li>▸ Liquidité de transaction</li> <li>▸ Soumis aux fortes variations du marché</li> </ul>	Très bonne mais la valeur est fluctuante	Plusieurs années	non	
Livres	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Investissement plaisir</li> <li>▸ Biens tangibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Sécurité des biens et conservation</li> <li>▸ Expertise et authenticité</li> <li>▸ Marché étroit mais international</li> <li>▸ Côte non organisée</li> </ul>	Bonne, marché national	Plusieurs années	non	

## LES INVESTISSEMENTS DE REPARTITION : placements patrimoniaux non financiers

Thèmes	Avantages	Inconvénients	Liquidité à 1 à 2 ans	Horizon d'investissement patrimonial	Production de revenus réguliers ?	Part dans le patrimoine total (montants ou % à définir)
<b>Investissement en private equity, OC, LBO et/ou fonds d'amorçage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Investissements dans des entreprises à potentiel (rendement attendu élevé)</li> <li>▸ Activité « professionnelle »</li> <li>▸ Investissements de conviction</li> <li>▸ Meilleure maîtrise des investissements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Sélection des cibles</li> <li>▸ Potentiel de perte plus élevé</li> <li>▸ Rendements à venir en général assez longs</li> <li>▸ Pari « industriel »</li> </ul>	Faible à nulle	3 à 5 ans par société investie	Oui (dividendes, coupons)	
<b>Immobilier France</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Art de vie (château, manoir, résidence secondaire, ...)</li> <li>▸ Rendements réguliers (si locatif)</li> <li>▸ Possibilité d'y adjoindre une activité professionnelle (hôtel, gîtes...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Liquidité</li> <li>▸ Transmission plus compliquée suivant le type de bien</li> <li>▸ Coûts d'entretien</li> <li>▸ Fiscalité, prix de sortie</li> </ul>	Faible (suivant les biens)	10 ans minimum	oui	

## LES INVESTISSEMENTS DE REPARTITION : placements patrimoniaux non financiers

Thèmes	Avantages	Inconvénients	Liquidité à 1 à 2 ans	Horizon d'investissement patrimonial	Production de revenus réguliers ?	Part dans le patrimoine total (montants ou % à définir)
<b>Immobilier International</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Investissements à potentiel</li> <li>▸ Style de vie (résidence secondaire)</li> <li>▸ Zones à prix bas (Usa, Espagne, Maroc...)</li> <li>▸ Possibilité d'y adjoindre une activité professionnelle (hôtel, gites...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Contraintes pays (politique, monnaie, prix)</li> <li>▸ Eloignement</li> <li>▸ Risque climatique</li> <li>▸ Coûts d'entretien</li> </ul>	Faible (suivant les biens)	Plusieurs années	oui	
<b>Terres, Bois &amp; Forêts, Vignes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Investissement plaisir</li> <li>▸ Biens tangibles</li> <li>▸ Biens exploitables</li> <li>▸ Rendement (faible mais régulier)</li> <li>▸ Activité professionnelle possible (vins, bois,...)</li> <li>▸ Offre assez large en France (voire à l'international)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Réglementation agricole</li> <li>▸ Coûts d'exploitation</li> <li>▸ Aléas climatiques</li> <li>▸ Investissements internationaux : prudence et/ou vigilance</li> <li>▸ difficultés pour trouver des biens à vendre</li> </ul>	Très bonne	Le temps d'une ou plusieurs générations	oui	