



AVEC DOUZE MILLIONS D'EUROS A PLACER !

Richard Altmart a de la prestance et les moyens. Plus précisément, le baron Altmart. Personne ne sait d'où il tire ce titre nobiliaire, mais chacun s'entend à l'appeler « Monsieur le baron ». Sauf, bien entendu, sa famille, ses amis ou ses associés pour qui il est simplement Richard.

Puisqu'il en a les moyens, le baron Altmart, la cinquantaine allègre, peut soigner sa prestance. Ses complets sont coupés par l'un des meilleurs tailleurs de Paris, rue La Boétie. Il achète ses chemises chez Washington Tremlett, rue de Rivoli, et ses cravates et boutons de manchette chez Charvet, place Vendôme.

Il est l'un des associés et dirigeants d'une E.T.I., une Entreprise de Taille Intermédiaire qui travaille en sous-traitance pour les indus-

tries de l'armement. Vu l'activité soutenue de ce secteur, notamment à l'export, le carnet de commandes de l'entreprise est confortablement garni. Son salaire est à l'échelle.

Mais l'essentiel n'est pas là. Nous y venons.



« Monsieur le baron » a les moyens de s'habiller chez les meilleurs tailleurs et chemisiers de Paris.

Photosd'archives. © fotolia - Gitylla 7

Il gère le patrimoine de son épouse, Olga. Elle est la descendante d'une famille aristocratique de Moscou. Une famille qui avait eu la prudence de sortir de Russie quelques élé-

ments de fortune au début de 1917, peu avant la prise du pouvoir par les mencheviks en mars, puis par les bolcheviks en novembre.

La famille a trouvé refuge en France. Et contrairement à nombre de nobles russes qui ont

dilapidé en quelques années ce qu'ils avaient pu sauver de la révolution communiste, ils ont géré avec intelligence le peu qu'ils avaient pu conserver.

Au jour d'aujourd'hui,

la fortune d'Olga s'élève à plus de 35 millions d'euros. Essentiellement composée de biens immobiliers.

Il y a leur résidence principale, à Blaru, non loin de Mantes-la-Jolie, dans le département des Yvelines. Une belle demeure, de style Directoire, où Richard Altmart a réuni une magnifique collection de soldats du Premier Empire. Avec un grand parc. Elle est estimée 2,5 millions d'euros.

Vient ensuite un appartement à Paris. Et pas n'importe quel appartement ! Près de 400 mètres carrés, rue Guynemer, face aux jardins du Luxembourg, avec le palais du Sénat à gauche et le lycée Montaigne à droite. Avec terrasses. Avec cinq chambres de domestiques, aménagés quasiment en studios. Avec trois boxes pour

Suite page 2



AVEC DOUZE MILLIONS D'EUROS A PLACER !

Suite de la page Une

voitures. L'ensemble est estimé six millions d'euros.

Mais la perle est ailleurs. Elle se situe entre Saint-Raphaël et Sainte-Maxime, dans le Var. Une immense propriété, en bord de mer. Une villa inspirée de celles de l'architecte de la Renaissance Andrea Palladio, dans la campagne vénitienne.

Quarante pièces

Un corps central haut de deux étages, avec un péristyle à quatre colonnes aux chapiteaux doriques. Deux ailes dont les huit portes-fenêtres donnent de part et d'autre sur une terrasse qui elle-même domine le paysage marin du haut de la falaise. Enchanteur.

Dissimulées dans la pinède, des dépendances, en veux-tu, en voilà.

Sur une immense propriété entre Saint-Raphaël et Sainte-Maxime, dans le Var, une admirable demeure inspirée des villas d'Andrea Palladio, l'architecte de la Renaissance. Telle la villa Emo, au coeur de la Vénétie (notre photo). Valeur du domaine : 27 millions d'euros. Photo d'archives © fotolia - Alberto Masnovo.

Au total, plus de quarante pièces.

Ajoutez un jardin à l'italienne, une plage privée, un débarcadère, une piscine de vingt-cinq mètres pavée à l'ancienne, trois tennis et une vaste forêt de pins. Le tout entretenu avec un soin particulier.

Estimation : 27 millions

On ne s'étonnera pas de la valeur d'une telle propriété. Elle est estimée 27 millions d'euros.

Elle sera mise en vente dans deux ans. Elle sera alors exonérée de la taxation des plus values immobilières et des prélèvements sociaux.

Elle a déjà servi de garantie à une banque luxembourgeoise pour un crédit hypothécaire de quatorze millions d'euros que le baron Altmart a utilisé à des fins industrielles. Ladite banque connaissant des difficultés, demande à être remboursée.

Compte tenu des remboursements déjà effectués, une négociation est en cours pour que le solde soit de neuf millions d'euros.

Il faut maintenant assurer un relai avec la vente à venir de la propriété. Richard Altmart connaît le cabinet Ailleau-Bougardier par relation. Il lui confie le dossier. Contact est pris avec une banque helvétique qui accepte d'accorder un crédit hypothécaire de douze millions d'euros.

Un élément nouveau

Neuf iront au remboursement de la banque luxembourgeoise, un et demie pour financer des travaux, un et demie pour arrondir la trésorerie du baron.

Mais la banque helvétique apporte un élément nouveau : augmenter le crédit souhaité de trois millions d'euros et le porter à quinze millions.

Elle se chargera de placer au mieux ces trois millions. Il convient de préciser que cette catégorie de banques dont l'activité principale est la gestion de patrimoine, excelle dans les placements de fonds.

Montage prometteur

Aussi est-il entendu, ou plutôt sous-entendu, que si les trois millions d'euros laissés en gestion à la banque helvétique se révèlent avoir des résultats satisfaisants en termes de rentabilité, il se pourrait que Richard Altmart, lui laisse en gestion, la différence entre les 27 millions, produits de la vente du domaine du Var, et les 15 millions du crédit hypothécaire. Soit 12 millions d'euros à placer.

Le montage paraît prometteur au baron qui va regarder à la loupe les premiers résultats obtenus par la banque helvétique. ■

EN ATTENDANT LA PRÉSIDENTIELLE DE 2017

Une maison normande telle celle ci-contre. Dans la famille depuis 1938. Mais encore passible de multiples taxations portées en 2011 de quinze à trente ans. Pour 34,5%. Alors, pourquoi ne pas attendre des jours meilleurs, après les élections de 2017, où l'on reviendrait aux quinze ans. Un peu de patience ! Juste quelques mois.

Photosd'archives. © fotolia - Duverbaynes



Voici un représentant de la classe moyenne : Pierre Hauche. Il a 67 ans et il est encore en pleine activité. Il est syndic de copropriété. Il a débuté grouillot. Il a appris le métier. À la quarantaine, il a créé sa société. Il a travaillé dur, passant ses soirées en assemblées générales. Il n'a pas fait fortune, mais il a joliment gagné sa vie.

Avec astuce

À titre personnel, il a su utiliser le crédit immobilier avec astuce. Il a ainsi acquis sa résidence principale, rue

Montevideo, à Paris. Avec un prêt sur vingt ans. Il a transformé un modeste héritage de son épouse en la propriété de deux petits appartements, l'un au pied de la butte Montmartre, l'autre à Neuilly-sur-Seine.

Voilà quelques années, il a hérité de ses parents un tiers d'une propriété, en Normandie (et en très mauvais état). Il a racheté les parts de ses deux frères et s'est endetté pour restaurer cette demeure de famille.

Autrement dit, parti de rien, il s'est constitué un gentil patrimoine immobilier. Maintenant, il souhaite le diversifier pour ré-

pondre aux besoins de sa famille. Robert Hauche a deux filles. L'aînée, Marie-Claude, partage avec une amie l'appartement de la butte Montmartre. À l'étroit.

Besoin d'arbitrer

La cadette, Corinne, a trois enfants : Béatrice, quinze ans ; Richard, treize ans ; Jean, neuf ans. Tout ce petit monde vit dans 90 mètres carrés. À l'étroit.

Robert et son épouse, par contre, disposent de 130 mètres carrés rue Montevideo. Plus qu'il leur en faut pour

vivre agréablement.

Maintenant, il s'agit d'arbitrer entre ces divers biens immobiliers. Pour le meilleur confort de vie de chacun. Le schéma pourrait être le suivant : Corinne et son mari, Robert, avec leurs trois enfants, iraient vivre dans l'appartement de Pierre et Madeleine (130 mètres carrés) ; les deux petits appartements de la butte Montmartre et de Neuilly seraient vendus ; le produit de cette vente servirait à acheter un logement de dimension moyenne (un séjour et deux chambres) où Pierre et Madeleine iraient finir plaisamment leurs

Suite page 4

EN ATTENDANT LA PRÉSIDENTIELLE DE 2017

Suite de la page 3

existences. Ou bien ce serait la propriété de Normandie dont l'entretien est coûteux, qui serait cédée. Simple et de bon goût !

L'ennui vient de ce que le gouvernement a, en un temps récent, changé subitement les règles du jeu. La loi de finances rectificative pour 2011 a repoussé de quinze à trente ans la durée de détention requise pour exonérer d'impôts et de prélèvements sociaux les plus values dégagées lors de la vente d'un bien immobilier.

Taxation et prélèvements

Rappelons que la taxation des plus values immobilières s'élève aujourd'hui à 19 % et celle des prélèvements sociaux à 15,5 %. Total : 34,5 %.

Trouble dans la famille Hauche. Par le jeu des successions ou des

rachats de parts, le délai de trente ans est loin d'être atteint. La propriété de Normandie, par exemple, est dans la famille depuis 1938, mais la pleine propriété par Pierre Hauche remonte à une quinzaine d'années seulement.

Un coût élevé

La taxation des plus values est dégressive, mais le dégressif ne vaut que pour les dernières années. Pour les prélèvements sociaux, par exemple, le dégressif n'entre en jeu qu'au bout de la vingt-deuxième année.

Le président de la République a réduit de trente à vingt-deux ans, le temps pour atteindre l'exonération des plus values. Mais pas celle des prélèvements sociaux.

De toute façon, cela ne change guère le résultat final : un calcul vite fait montre que le

schéma envisagé par Pierre coûterait plusieurs dizaines de milliers d'euros. Jusqu'à 160 000, dans l'un des cas étudiés.

L'idée germe alors de tout remettre au lendemain des élections présidentielles de mai 2017. Motif : si l'on en croit les divers programmes de la droite républicaine qui semble avoir de fortes chances de l'emporter, un certain vent de libéralisme soufflerait à cette occasion.

Retour aux 15 ans

Alors, pourquoi ne pas attendre et voir si un simple retour à la règle des quinze ans ne serait-il pas appliqué. Un simple retour à la règle qui a prévalu pendant des décennies.

Pierre Hauche a écrit dans ce sens aux candidats de la droite républicaine.

Il va donc falloir patienter. Sans doute jusqu'en 2018. Avec l'espoir de connaître une embellie économique... et plus encore fiscale. D'ici là, il va falloir entretenir au mieux le patrimoine familial. D'où un besoin de financement que le crédit hypothécaire va satisfaire.

Acheter du temps

Un prêt de 250 000 euros est sollicité et obtenu par Pierre Hauche. Il est *in fine*, à cinq ans. Pendant cette période, seuls les intérêts seront payés. Le capital sera remboursé en une fois, à la vente de l'appartement de la rue Montivedeo qui est fourni en gage.

Pierre achète du temps pour pouvoir bénéficier de conditions meilleures. Il est persuadé qu'il voit juste et que l'avenir lui donnera raison. ■

CABINET AILLEAU-BOUGARDIER

Directrice
Véronique Bougardier

Directeur adjoint
Eric Cazaux-Devy

22, avenue de l'Opéra
75001 Paris
Tél. : 01 42 60 84 63
Fax : 01 42 60 84 50
bougardier-finances@wanadoo.fr
www.bougardier.fr



Agence Côte d'Azur
35, rue Pastorelli - 06000 Nice
Tél. : 04 93 71 83 65
Fax : 04 93 72 58 96

Lettre

Rédaction
Jean-Louis Guillemard
Tél. : 01 46 41 00 78
jlguillemard@gmail.com

Maquette
Jean-Pierre Théreau
Photographe
Tél. : 01 47 82 60 80
jeanpierre.thereau@sfr.fr

Les témoignages publiés dans la *Lettre* sont inspirés de faits authentiques. Toutefois, pour des raisons de discrétion que chacun comprendra, les noms et prénoms de personnes sont changés ainsi que les localisations géographiques.