

Zaya Younan

IL MISE SUR LES CHÂTEAUX FRANÇAIS

Le milliardaire américain d'origine assyrienne parcourt la France pour y acquérir des châteaux, qu'il transforme en luxueux hôtels. Un fou de patrimoine convaincu qu'investir dans l'art de vivre à la française est le meilleur placement du moment.

Par Ghislain de Montalembert (texte) et Nicolas Krief (photos)

Zaya Younan le dit à qui veut l'entendre : il a décidé d'acquérir 25 châteaux en France d'ici à cinq ans. En bonne logique, dès qu'il se rend dans l'Hexagone, soit en moyenne deux fois par mois, ce Cadet Rousselle venu d'Amérique, 55 ans, manteau sombre et cigare aux lèvres, a une marotte : visiter des propriétés à vendre dans les campagnes françaises. Il a déjà craqué pour cinq demeures dans le Poitou, le Maine-et-Loire, la vallée de la Loire... Sans oublier le domaine de La Croix Fourney qu'il s'est offert il y a un peu plus d'un an : 9 hectares de vignes produisant un saint-émilion grand cru aussitôt rebaptisé Château Younan. Et ce n'est qu'un début ! Certains collectionnent les montres, les bagues, les œufs de Fabergé... Mais Zaya Younan a déjà tout cela en grand nombre (il est l'un des plus grands collectionneurs au monde de ces précieux objets) ; et il possède même une Rolls qui l'attend dans le garage de sa maison de Malibu ! Alors, quide mieux qu'une collection de vieilles demeures patinées par le temps pour s'offrir une part de rêve, d'histoire et peut-être aussi des racines ? Son objectif est clair : « *Je veux devenir le plus gros propriétaire de châteaux au monde !* » lance-t-il sur le ton d'un Napoléon Bonaparte (son idole) s'appêtant à partir en conquête. La danseuse de Zaya est certes coûteuse, d'autant qu'il a un petit faible

pour la dorure à la feuille d'or. Mais notre homme va plutôt vite en besogne, comme en témoigne Sherry, son épouse. « *Un jour, il m'a dit : on va aller en France pour s'acheter un château. Un agent immobilier nous attendait à l'aéroport. Il nous a emmenés dans plusieurs endroits, au sud, au nord, à l'ouest... Nous avons fini dans le département des Deux-Sèvres, au château du Petit Chêne. Un coup de cœur ! Zaya a flashé pour la beauté des bâtiments et le golf construit au cœur de la propriété : en une journée, sa décision était prise. Il a payé cash !* »

UNE ENFANCE MODESTE EN IRAN

Mais attention : notre châtelain d'Amérique est loin d'être un doux rêveur. C'est un homme d'affaires avisé. En France, il est là pour faire du business. Son objectif : restaurer à grands frais les demeures qu'il achète pour en faire des hôtels très haut de gamme. Et concrétiser son rêve de créer une chaîne de châteaux-hôtels aussi luxueux que les palaces parisiens qu'il affectionne particulièrement (son favori est « la » Meurice, comme il dit avec un délicieux accent – comprenez l'hôtel Meurice –, où il a ses habitudes). « *Les Français produisent la meilleure gastronomie, les meilleurs vins, le meilleur cognac ! Les millions de touristes qui se rendent dans votre pays ne rêvent que de découvrir votre art de vivre, votre histoire. J'aimerais offrir à tout le monde l'opportunité de dormir au*

moins une fois dans sa vie dans un château français ! » La Grande Maison Younan Collection a déjà ouvert ses portes au Prieuré, près de Saumur, après de luxueux travaux de rénovation, ainsi qu'au domaine de Beauvois, près de Tours. « *Regardez la moquette au sol* », nous fait-il remarquer dans le lobby de cet hôtel, ancienne propriété du groupe Les Grandes Etapes françaises. « *C'est la même qu'à l'hôtel George V, à Paris ! Et les lustres, au plafond : chacun d'eux m'a coûté 10 000 euros. J'en ai commandé 600, pour mes châteaux en France et mes immeubles aux Etats-Unis.* »

La fortune de Zaya Younan, évaluée à 2 milliards de dollars, atteste d'un certain savoir-faire en matière de business. « *J'ai le don de transformer ce que je touche en or* », s'amuse-t-il en caressant le dos de son fauteuil à la dorure fraîchement refaite. Aux Etats-Unis, c'est dans l'immobilier qu'il gagne sa vie, en rénovant des bureaux et des tours qu'il revend ou loue par la suite. Une jolie success-story. D'autant qu'au départ, rien ne prédisposait le jeune Zaya, d'origine assyrienne, à faire fortune. « *Je suis né dans une famille modeste, en Iran, dans une mauvaise banlieue*, explique-t-il. *Mon père était chauffeur de camion. Nous étions neuf enfants et, à la maison, il n'y avait qu'une salle de bains pour toute la famille.* » Un jour, un couple d'Américains de passage engage la conversation avec Zaya. L'enfant raconte ses origines, →



Toute son enfance, Zaya Younan (ici avec son épouse, Sherry, au domaine de Beauvois en Indre-et-Loire) a rêvé de châteaux, de faste et de tradition.

AVIS D'EXPERT

LE PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE
UNIQUE (PFU)

PAR

LILA
VAISSOU-BETHUNEResponsable de
l'ingénierie patrimoniale
chez BNP Paribas
Banque PrivéeÀ L'APPROCHE DES DÉCLARA-
TIONS D'IMPÔT, QUELLES SONT
LES NOUVEAUTÉS QUI S'AP-
PLIQUENT AUX REVENUS DU
CAPITAL ?

Afin de simplifier et d'alléger la fiscalité sur l'épargne, la loi de finances pour 2018 a instauré un prélèvement forfaitaire unique (PFU) autrement appelé "flat tax". Celle-ci se caractérise par une imposition à un taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, faisant ainsi ressortir un taux global de 30 %. Ce nouveau régime s'applique aux revenus de capitaux mobiliers, aux plus-values de cession de valeurs mobilières et à certains gains sur contrats d'assurance vie. Toutefois, en fonction de leur situation, les contribuables concernés auront la possibilité d'opter pour une imposition selon le barème progressif.

COMMENT CHOISIR ENTRE
LA "FLAT TAX" ET L'OPTION
POUR LE BARÈME PROGRESSIF ?

Tout d'abord, il est important de souligner que cette option est en principe globale, ce qui signifie qu'il est impossible de choisir la flat tax pour certains revenus et le barème progressif pour d'autres.

Le prélèvement forfaitaire unique de 12,8 % demeure souvent la solution la plus intéressante pour les contribuables relevant des deux dernières tranches du barème de l'IR. Mais il existe des situations très variées. De fait, il est recommandé d'anticiper et d'effectuer des simulations sur impots.gouv.fr, en particulier pour les revenus du capital de 2018, année de transition du fait de la mise en place en 2019 du prélèvement à la source sur d'autres revenus.

Pour en savoir plus, voir la vidéo de Lila Vaissou-Bethune sur avisdexpert.lefigaro.fr

Suivez BNP Paribas Banque Privée

@LeCercleWealth

www.linkedin.com/company/bnp-paribas-banque-privée

BNP Paribas Banque Privée

Photo : © Kendrick

Réunion de chantier au
château du Petit Chêne
(Deux-Sèvres), appelé à
devenir l'un des fleurons
de la Younan Collection.Zaya et Sherry
Younan ont eu
un coup de
cœur, en 2016,
pour le château-
hôtel 4 étoiles
de Beauvois.Grand amateur de bordeaux,
le milliardaire a acquis
le château La Croix Fournay,
en appellation saint-émilion.Dans les cuisines de
Régis Guilpain, chef du Louis XIII,
restaurant gastronomique
du château de Beauvois.Offrir à tous la joie de dormir dans un château
français au moins une fois dans sa vie

son quotidien, les brimades dont il fait l'objet de la part de ses camarades qui se moquent sans répit de ce petit chrétien à la peau claire qui prétend parler l'araméen (la langue du Christ) et porte une croix autour du cou. Le touriste américain, professeur dans une école catholique de Chicago, lui fait une promesse : « Si tu parviens un jour à venir jusqu'aux Etats-Unis, je t'accueillerai dans mon école et tu pourras y poursuivre tes études gratuitement. »

CROIRE EN SES RÊVES

L'idée fait son chemin dans la tête de Zaya qui, à 12 ans, multiplie les petits boulots pour s'offrir son billet d'avion pour les Etats-Unis, sans rien souffler de ses projets à ses parents. Un an plus tard, il avait réuni 800 dollars, soit juste de quoi s'acheter le seul billet pour l'Amérique qu'il pouvait s'offrir : un vol de quarante-

huit heures avec quatre longues escales. Alors qu'il préparait en cachette sa modeste valise – quelques vêtements, une Bible et 25 dollars d'argent de poche –, sa mère entra un jour dans sa chambre. « Que fais-tu ? » lui demanda-t-elle. « Je pars pour l'Amérique ! » lui répondit Zaya. « J'ai l'argent, le billet d'avion, un passeport et même un visa. » Dépitée, sa mère n'eut alors qu'une ultime question : « Mais qui va t'emmener à l'aéroport ? » Quelques jours plus tard, Zaya s'envolait vivre son rêve américain. Bon élève, il a décroché un diplôme d'ingénieur avant de se faire engager par General Motors, puis de se lancer dans l'immobilier à Dallas. Il y est devenu le plus gros propriétaire de bureaux ! Sa devise ? « Si l'on est capable de rêver, on peut aussi faire en sorte que les choses arrivent. » ■

Ghislain de Montalembert