



e-courtier.fr
Courtiers Indépendants

*On a toujours besoin
d'un courtier indépendant.*

Besoin d'une simulation
Thierry Lemaire
06.69.43.02.59



LE GUIDE DE L'IMMOBILIER NEUF ET DES FISCALITÉS



E-COURTIER.FR
22 Bis Rue d'Arras
59400 CAMBRAIS

Fax: 09 72 28 59 20
Mail: tlemaire@e-courtier.fr

EN PARTENARIAT AVEC





SOMMAIRE

Q ui sommes-nous ?	p3	L e marché immobilier De l'Île de la Réunion	p 18
L es avantages de l'immobilier neuf	p4	D uflot Outre-Mer	p 19
L es enquêtes le prouvent !	p5	L e marché des résidences de tourisme, d'affaires, étudiantes et seniors	p 21
F ocus sur le Bâtiment Basse Consommation (BBC et RT 2012)	p6	L MNP Censi-Bouvard	p 25
L e marché immobilier français	p7	L MNP Amortissable	p 27
D uflot	p8	L MP	p 29
N ue-Propriété	p10	L es SCPI	p 31
M alraux	p12		
M onuments Historiques	p14		
D éficit Foncier	p16		





Qui sommes-nous ?

La Référence Pierre est une marque du Groupe IZIMMO.

Depuis sa création en 1996, le **Groupe Izimmo**, présidé par son fondateur **Thierry LE GOASCOZ**, s'engage à bâtir avec ses partenaires une relation basée sur les valeurs d'intégrité, de service et de satisfaction. **Le Groupe a déjà commercialisé plus de 1 milliard d'euros d'immobilier neuf.**

Nous avons reçu le **1^{er} prix Gestion de Fortune** décerné chaque année par les professionnels de la gestion patrimoniale, pour la qualité de nos montages d'investissement immobilier.



Aujourd'hui, au travers de la marque Le Comptoir Immobilier, le Groupe Izimmo souhaite vous faire bénéficier de son **savoir-faire en terme de sélection d'immobilier neuf et de SCPI de qualité**. Nous mettons à votre disposition, les outils et analyses de nos sélections que jusqu'à présent seuls nos partenaires pouvaient utiliser.

En accueillant **NAXICAP Partners** et **ARKEA Capital Investissement** à son capital comme partenaires minoritaires, Izimmo se donne les moyens de développer de nouveaux partenariats afin d'élargir la base de sa collecte immobilière. Thierry Le Goasoz, Président Directeur Général du Groupe Izimmo, reste l'actionnaire majoritaire de l'entreprise.



NOS PARTENAIRES



etc...



Les avantages de l'immobilier neuf

1 L'IMMOBILIER : VALEUR REFUGE ET PÉRENNE

L'immobilier **reste** sur le long terme **une valeur sûre et pérenne** loin des turbulences cycliques des marchés financiers.

2 UN LOGEMENT AUX DERNIÈRES NORMES DE CONSTRUCTION EN TERMES D'ÉCOLOGIE, DE CONFORT ET DE QUALITÉ

- Les normes **énergétiques**, avec des bâtiments plus économes en énergie
- Les normes **handicapés**, avec des accès plus larges
- Les normes **incendie, inondation**,...
- Des **matériaux de qualité** pour un meilleur confort de vie et d'entretien

3 DES LOGEMENTS PERSONNALISABLES

Pour votre résidence principale, **choisissez** les matériaux et l'agencement **pour un logement à votre image**.

4 UNE PLUS GRANDE LISIBILITÉ

En choisissant l'immobilier neuf, vous savez à l'avance que vous n'aurez **pas de travaux à effectuer** sur les parties privatives et communes avant de longues années (pas de ravalement, de réfection de toiture, ...).

5 DES GARANTIES SUR LE LONG TERME APPRÉCIABLES

Des garanties de **parfait achèvement et de construction** (décennale, biennale) protègent votre acquisition.

6 DES FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS

Environ **2,5 %** pour l'acquisition d'un logement neuf au lieu d'environ 7,5 % pour un logement ancien, **profitez de cette économie en achetant un logement neuf !**

7 DES AVANTAGES FISCAUX CONSÉQUENTS POUR INVESTIR

En plus de percevoir des loyers, **économisez vos impôts** à hauteur de **18 %** de l'acquisition en loi Duflot, **29 %** en Duflot Outre-Mer, **11 %** en LMNP Censi-Bouvard. **Percevez des loyers nets d'impôts** en LMNP. **Diminuez vos revenus fonciers ou votre ISF** en Nue-Propriété.

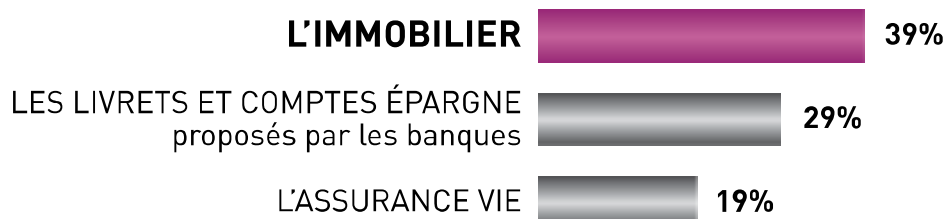
8 DES AIDES AVANTAGEUSES POUR HABITER

Plusieurs dispositifs pour vous aider à accéder à la propriété dans l'immobilier neuf : **Prêt à Taux Zéro + (PTZ +)**, **TVA réduite à 7 %**, le **Prêt à l'Accession Sociale (PAS)**, ...



Les enquêtes le prouvent !

CLASSEMENT DES PLACEMENTS PRÉFÉRÉS DES FRANÇAIS



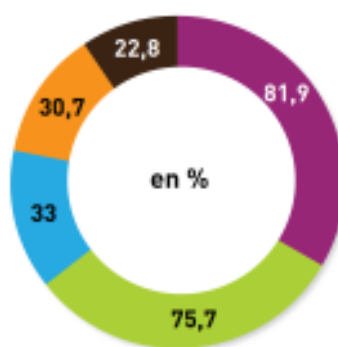
Source : étude IPSOS – Septembre 2011

POURQUOI ACHETER UN BIEN IMMOBILIER ?



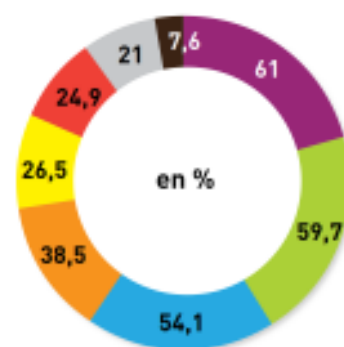
- pour réaliser un placement
- par désir de faire ce qui plaît chez soi
- pour avoir un logement à la retraite
- pour transmettre un patrimoine aux enfants
- par besoin de sécurité
- pour cause de loyer trop élevé

LES RAISONS ÉCOLOGIQUES JUSTIFIANT UN PRIX PLUS ÉLEVÉ



- limiter la consommation d'énergie
- renforcer l'isolation thermique
- recupérer des eaux de pluie
- utiliser des matériaux verts
- moindre utilisation de la climatisation

POURQUOI PRÉFÉRER LE NEUF ?



- meilleure isolation thermique
- aucun travaux à effectuer
- meilleure isolation phonique
- meilleure conception
- possibilité parking
- logement plus clair
- meilleure garantie
- absence d'offres dans l'ancien

Source : enquête Habitat PAP 2011

- ✓ Réaliser un placement devient la 1^{re} motivation des Français lors d'une acquisition immobilière
- ✓ Fort intérêt des Français pour le développement durable et les économies énergétiques

→ **61 % DES FRANÇAIS PENSENT PRÉPARER LEUR RETRAITE VIA L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

Source : FNAIM/sondage IFOP - Septembre 2010



Focus sur le Bâtiment Basse Consommation



UN ÉCO INVESTISSEMENT

Un Bâtiment Basse Consommation est une construction conçue pour pouvoir offrir un **faible niveau de consommation d'énergie** pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude, l'éclairage. Pour obtenir le label BBC ou RT 2012, il convient donc d'utiliser, pour les nouveaux édifices, les matériaux les mieux adaptés.

En somme, les consommations prises en compte dans le calcul concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire (ECS), la climatisation, l'éclairage, la ventilation et les auxiliaires de chauffage.

- Réduction des besoins en énergie et donc de la facture énergétique
- Valorisation de son patrimoine dans le temps
- Obtention de meilleurs avantages fiscaux

Les grands principes pour prétendre aux normes BBC ou RT 2012 sont :

- ✓ **Conception bioclimatique** de l'édifice ou de la maison (orientations, apport de lumière naturelle).
- ✓ **Forte isolation thermique** afin de réduire considérablement les besoins en chauffage.
- ✓ **Parfaite étanchéité à l'air**, il s'agit de garantir une meilleure pérennité du bâtiment à terme.
- ✓ **Performance et rendement élevé des équipements techniques** (éclairage, chaudière, pompe, ...).
- ✓ **Quel mode de chauffage?** Gaz, bois, géothermie (électrique), pompe à chaleur (électrique), ... La réglementation impose une étude comparative sur 20 ans des différents moyens de chauffage à disposition en considérant les augmentations prédites du coût des énergies. Elle impose également une possibilité de réversibilité du mode de chauffage.

Logement économe

≤ 50 **A**

51 à 90 **B**

91 à 150 **C**

151 à 230 **D**

231 à 330 **E**

331 à 450 **F**

> 450 **G**

Logement énergivore

Logement BBC



avec RT 2005
(logement neuf livré en 2010)

logement ancien
non rénové



Le marché immobilier français

► Une hausse de la population dynamique

12 millions d'habitants en plus en France métropolitaine en 2060

Au 1^{er} janvier 2060, si les tendances démographiques observées jusqu'ici se prolongent, la France métropolitaine comptera **73,6 millions d'habitants**, soit **9,3 millions de plus qu'en 2009**, date du dernier recensement.



Le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population :

- + 1,24 % par an en moyenne pour le nombre de ménages entre 1975 et 2005
- + 0,48 % pour la population

Le nombre moyen de personnes par ménage tend en effet à baisser :

- 2,9 en 1975
- 2,4 en 1999
- 2,3 en 2005

Source : INSEE

► La Fondation Abbé Pierre estime qu'il existe aujourd'hui un déficit global de 900 000 logements

- L'augmentation du nombre de ménages entraîne mécaniquement un besoin de logements neufs.
- **159 000 nouveaux ménages/an minimum** selon l'INSEE.
- Selon une étude de l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière), il devrait y avoir en moyenne plus de **300 000 nouveaux ménages/an**.



« ... il faut retrouver un rythme de construction
de 500 000 logements / an »
= niveau de construction au début des années 1970

L'impact du vieillissement de la population sur la taille des ménages

Les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont **des ménages plus petits que la moyenne**.

Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage. Cumulées à la croissance de la population, elles expliquent selon les périodes entre les deux tiers et quatre cinquièmes de la croissance du nombre de ménages.

Les générations nombreuses du baby-boom (nées entre 1945 et 1965) arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid.

Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, **il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030** (sous les hypothèses de fécondité, de mortalité et de migrations retenues dans le scénario central de la projection de population de l'INSEE).



DUFLOT

Les avantages de la Loi DUFLLOT :

- ✓ Bénéficiez d'une **réduction d'impôt de 18 %** du prix de revient plafonné à **300 000 €** (maximum de deux logements par an) **étalée sur 9 ans**. Soit une réduction d'impôt totale maximum de **54 000 €** (**6 000 €** par an pendant 9 ans).
- ✓ La **mixité d'occupation Accédant / Investisseur** (maximum 80 % des logements en investissement pour un immeuble de plus de cinq logements) favorise la **qualité d'entretien de votre investissement**.
- ✓ Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux hors Loi Duflot Outre-mer.

Les obligations de la Loi DUFLLOT :

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit d'investir dans un bien immobilier neuf :

- ✓ dans des zones géographiques caractérisées par **un déséquilibre entre l'offre et la demande** de logements (Zones A bis, A, B1 - B2 sous agrément)
- ✓ éligible à un niveau de performance énergétique **BBC 2005** (PC antérieur au 1er Janvier 2013) ou **RT 2012** (PC postérieur au 1er Janvier 2013)
- ✓ en respectant **des plafonds de loyers, de ressources des locataires et de prix au m² de surface habitable** (5 500 €/m² maximum)
- ✓ en le confiant à la location en tant que **résidence principale** du locataire **pendant 9 ans** et qu'il soit loué dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement si elle est postérieure



DUFLOT

Exemple d'investissement en DUFLOT*

Durée du financement	15 ans
Montant de l'investissement	180 000 €
dont Prix du bien immobilier	174 681 €
+ Frais de notaire	5 319 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus / mois **+** 492 €
sur la durée du prêt

Économie d'impôts totale (gain
fiscal effectif sur la période du prêt) **+** **27 658 €**
soit 154 €/mois

Mensualité de crédit **-** 1 305

Épargne moyenne mensuelle **=** **744 €**

Coût total de l'opération 142 753 €

Valeur du bien au terme
du financement (hypothèse
de revalorisation 1 %/an) 194 373 €

**GAIN TOTAL
DE L'OPÉRATION 51 620 €**

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en DUFLOT BBC

Résidence **Le 48**
NANTES (44)

Typologie : T2, T3
De 188 500 à 242 000 €

Rentabilité locative hors gain fiscal : 3,07 à 3,44 %



Les avantages du 48

- Nantes agglomération, 10 000 nouveaux habitants chaque année.
- Quartier Procé/Sainte Thérèse, un quartier en bord de parc, calme et vert, très prisé pour sa qualité de vie.
- À 10 min. du centre-ville nantais, station de tramway à 500 m de la résidence.
- Une résidence intimiste à l'architecture soignée et élégante.





NUE-PROPRIÉTÉ

Les avantages de la NUE-PROPRIÉTÉ

En investissant dans le cadre de la Nue-Propriété, vous n'avez :

- ✓ **aucun risque locatif** (ni vacances, ni loyers impayés).
- ✓ **aucun frais, aucune charge.**
- ✓ **aucun souci de gestion.**
- ✓ **aucune durée minimale de détention.**

Vous bénéficiez :

- ✓ d'un **investissement réduit** de **40 % à 50 %**.
- ✓ d'**économies d'impôts** (ISF ou revenus fonciers).
- ✓ de sites de **grande valeur patrimoniale**.
- ✓ d'une **rentabilité optimisée et sécurisée**.

Les obligations de la NUE-PROPRIÉTÉ

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit d'**acquérir un bien en démembrement temporaire** (15 à 20 ans).

La Nue-Propriété et l'usufruit étant séparés, la gestion du bien est confiée à un **bailleur institutionnel**.





NUE-PROPRIÉTÉ

Exemple d'investissement en NUE-PROPRIÉTÉ *

Durée du financement	15 ans
Montant de la pleine propriété	359 383 €
Montant de l'investissement	200 000 €
dont Prix de la nue-propriété	194 066 €
+ Frais de notaire	5 934 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges/mois sur la durée du prêt	+	0 €
Économie d'impôts totale (Si hypothèse 10 000 € de revenu foncier)	+	27 000 € soit 150 €/mois
Mensualité de crédit	-	1 407 €
Épargne moyenne mensuelle	=	1 205 €
Coût total de l'opération		231 400 €
Valeur du bien en pleine propriété au terme du financement (hypothèse de revalorisation 1%/an)		394 138 €

**GAIN TOTAL
DE L'OPÉRATION** **162 763 €**

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en NUE-PROPRIÉTÉ

Résidence **Cannes Maria**
CANNES (06)

Typologie : T3, T4
De 257 368 à 332 587 €



Les avantages de Cannes Maria

- Cannes : ville d'événements et de loisirs à la renommée mondiale.
- Une douceur et un art de vivre méditerranéens : 300 jours d'ensoleillement par an.
- Résidence située à moins de 10 minutes de la Croisette et de ses plages.
- Cannes Maria, un projet emblématique de Cannes.
- Des appartements ouverts sur l'extérieur.





MALRAUX

Les avantages du MALRAUX

- ✓ Bénéficier d'une **réduction d'impôt de 22 %** du montant des travaux dans la limite de **100 000 €** annuels soit une réduction maximale de **22 000 €/an** pendant 3 ans maximum si l'immeuble est situé en **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** (ZPPAUP - environ 350 zones en France).
- ✓ Bénéficier d'une **réduction d'impôt de 30 %** du montant des travaux dans la limite de **100 000 €** annuels soit une réduction maximale de **30 000 €/an** pendant 3 ans maximum si l'immeuble est situé en secteur sauvegardé.
- ✓ Bénéficier de **frais de notaire réduits** car calculés uniquement sur le prix du foncier (entre 30 à 50 % du global) si le programme entre dans le cadre d'une loi VIR.
- ✓ Profiter d'une **TVA à taux réduit** sur la partie des travaux concernés.
- ✓ Dispositif fiscal ne rentrant pas dans le plafonnement des niches fiscales.

Les obligations du MALRAUX

Pour bénéficier de ces avantages :

- l'immeuble doit être situé en **secteur sauvegardé** ou **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** et doit être **entièrement restauré**.
- il doit bénéficier d'une **Déclaration d'Utilité Publique**, et d'une autorisation spéciale de travaux.
- l'**engagement de location de 9 ans** (6 ans en Malraux 2008) à compter de la prise d'effet du 1^{er} bail qui doit intervenir dans les 12 mois après l'achèvement des travaux (location non meublée, résidence principale du locataire).
- **Travaux sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France**.



MALRAUX

Exemple d'investissement en MALRAUX *

Durée du financement (In Fine)	15 ans
Montant de l'investissement	310 055 €
dont Prix du bien immobilier	288 055 €
dont Travaux	210 000 €
+ Frais de notaire	22 000 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges/mois sur la durée du prêt	715 €
Impact fiscal total	123 981 €
Excédent moyen mensuel	98 €
Adossement (In Fine)	238 381 €
Coût total de l'opération	219 565 €
Valeur du bien au terme du financement	331 263 €

**GAIN TOTAL
DE L'OPÉRATION 111 698 €**

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en MALRAUX

Le Bonaparte LYON 5^e arrondissement (69)

Typologie : T2, T3

De 318 680 à 372 832 €

Rentabilité locative hors gain fiscal : 2,27 à 2,72 %



Les avantages du Bonaparte

- Lyon : 2^e agglomération française.
- Ville aux nombreux atouts à l'international.
- Dans un quartier historique situé dans un secteur sauvegardé.
- Résidence située à 2 minutes de la place Bellecour.
- Immeuble d'architecture Haussmannienne.





MONUMENTS HISTORIQUES

Les avantages des MONUMENTS HISTORIQUES

- ✓ Déduction de l'**intégralité des déficits fonciers**, sans limitation, de ses revenus globaux.
- ✓ Dispositif fiscal **stable datant de 1913**.
- ✓ **Immeubles de caractère** réhabilités dans leur intégralité en répondant aux obligations de la Direction des Affaires Culturelles et des Bâtiments de France.
- ✓ **Plaisir ludique et esthétique** de posséder un bien chargé d'Histoire et présentant souvent **un intérêt artistique**.
- ✓ Une situation géographique et **une qualité de bâti exceptionnelle**.
- ✓ Dispositif fiscal ne rentrant pas dans le plafonnement des niches fiscales.

Les obligations des MONUMENTS HISTORIQUES

Pour bénéficier de ces avantages :

- l'immeuble doit être classé ou inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.
- il doit bénéficier d'une **Déclaration d'Utilité Publique**, et d'une autorisation spéciale de travaux.
- **Engagement de location de 3 ans** (au terme du déficit généré) et de **détention de 15 ans**.
- **Mise en copropriété** de l'immeuble avec agrément délivré par le Ministère de la culture.
- **travaux sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France** qui contrôle l'intégralité des opérations en valorisant votre patrimoine.



MONUMENTS HISTORIQUES

Exemple d'investissement en MONUMENTS HISTORIQUES *

Durée du financement (In Fine)	15 ans
Montant de l'investissement	500 000 €
dont Prix du bien immobilier	465 000 €
dont Travaux	300 000 €
+ Frais de notaire	35 000 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges/mois sur la durée du prêt	1 348 €
Impact fiscal total	200 838 €
Excédent moyen mensuel	533 €
Adossement (In Fine)	384 580 €
Coût total de l'opération	288 640 €
Valeur du bien au terme du financement	534 750 €

**GAIN TOTAL
DE L'OPÉRATION 246 610 €**

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en MONUMENTS HISTORIQUES

Le Château de la Seilleraye NANTES • CARQUEFOU (44)

Typologie : T3

De 157 000 à 436 965 €

Rentabilité locative hors gain fiscal : 1,80 à 2,35 %



Les avantages du Château de la Seilleraye

- Nantes, 6^e ville française.
- À quelques minutes du cœur de Nantes, un château classé Monument Historique.
- Une restauration de grande qualité.
- Un environnement privilégié dans un domaine préservé de 40 hectares.





DÉFICIT FONCIER

Les avantages du DÉFICIT FONCIER

- ✓ **Déduire** le montant des travaux réalisés sur l'ensemble des revenus fonciers positifs, puis creuser sur le revenu global, un déficit foncier à hauteur de **10 700 €** (l'année des travaux).
- ✓ Dispositif fiscal ne rentrant pas dans le plafonnement des niches fiscales.

Les obligations du DÉFICIT FONCIER

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- d'**investir dans l'achat d'un bien immobilier ancien**, nécessitant des travaux de rénovation.
- de **conserver le bien en location** jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation du déficit foncier.





DÉFICIT FONCIER

Exemple d'investissement en DÉFICIT FONCIER *

Durée du financement (In Fine)	15 ans
Montant de l'investissement	400 000 €
dont Prix du bien immobilier	373 860 €
dont Travaux	200 000 €
+ Frais de notaire	26 140 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges/mois sur la durée du prêt	1 000 €
Impact fiscal total	200 517 €
Excédent moyen mensuel	320 €
Adossement (In Fine)	298 624 €
Coût total de l'opération	237 184 €
Valeur du bien au terme du financement	418 210 €

**GAIN TOTAL
DE L'OPÉRATION 181 026 €**

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en DÉFICIT FONCIER

Palme
TOULON • HYÈRES (83)

Typologie : T2, T3
De 173 000 à 263 000 € HT
Rentabilité locative hors gain fiscal : 3,29 à 3,48 %



Les avantages de Palme

- La région PACA est la 3^e région la plus peuplée de France.
- Hyères (55 000 habitants) est une commune où il fait bon vivre toute l'année dans un cadre exceptionnel.
- À quelques mètres de l'hyper centre-ville, la résidence est située sur une contre-allée.
- L'immeuble est classé « Édifice Remarquable » de par son histoire, et surtout de la beauté et la particularité de sa façade.





Le marché immobilier de l'Île de La Réunion

► L'Île de La Réunion : une île en fort développement

De multiples atouts géographiques

- Île volcanique de l'océan Indien dans l'archipel des Mascareignes
- Située à environ 700 km à l'est de Madagascar et à 200 km au sud-ouest de l'Île Maurice
- Classée par l'Unesco le 2 août 2010 au patrimoine mondial de l'humanité
- Côté montagne, les sentiers de randonnées, cascades et gorges constituent des attraits majeurs pour les amoureux de la nature
- Côté mer, la barrière de corail émerge en discontinu sur une quinzaine de kilomètres, créant ainsi de magnifiques lagons aux eaux turquoise bordés de sable blanc



► Un besoin croissant de logements

Un déséquilibre entre l'offre et la demande dû à différentes causes :

- **Croissance démographique constante** : 400 000 habitants en 1970 et projection de **1 000 000 d'habitants en 2030**
- **Solde migratoire positif**
- **Rareté du foncier : 40 % de l'île**
- **Baisse considérable des mises en chantier** depuis la crise financière de 2008 :
 - avant 2008 : 8 000 logements/an
 - depuis 2008 : **1 200 logements/an**

D'où une pénurie de logements dans certaines zones.



Dans les 20 prochaines années, environ 180 000 nouveaux logements à construire :

- Au moins 50 % de nouveaux logements devront densifier l'espace urbain existant
- 20 % seront construits dans des espaces non utilisés actuellement
- Les 30 % restant à construire génèrent des besoins en terme d'extension urbaine estimés à 1 300 hectares



**Place stratégique
avec le déplacement économique
mondial vers la Chine et l'Inde**

- Une forte croissance (4 à 5 %) depuis 10 ans, 3 500 emplois nets créés par an depuis 10 ans
- Des infrastructures comparables aux standards européens



DUFLOT OUTRE-MER

Les avantages de la loi DUFLOT OUTRE-MER

- ✓ Bénéficiez d'une réduction d'impôt de **29 %** du prix de revient plafonné à **300 000 €** (maximum de deux logements par an) **étalée sur 9 ans**. Soit une réduction d'impôt totale maximum de **87 000 € (9 666 €** par an pendant 9 ans).
- ✓ **La mixité d'occupation Accédant / Investisseur** (maximum 80 % des logements en investissement pour un immeuble de plus de cinq logements) favorise la **qualité d'entretien de votre investissement**.
- ✓ Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux hors Loi Duflot métropole.

Les obligations de la loi DUFLOT OUTRE-MER

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit d'investir dans un bien immobilier neuf :

- ✓ dans des **zones géographiques situées dans les DOM-TOM** caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements
- ✓ en respectant **des plafonds de loyers, de ressources des locataires et de prix au m² de surface habitable** (5 500 €/m² maximum)
- ✓ en le confiant à la location en tant que **résidence principale** du locataire **pendant 9 ans** et qu'il soit loué dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement si elle est postérieure



DUFLOT OUTRE-MER

Exemple d'investissement en DUFLOT OUTRE-MER*

Durée du financement	15 ans
Montant de l'investissement	200 000 €
dont Prix du bien immobilier	191 010 €
+ Frais de notaire	5 910 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus/mois **+** 492 €
sur la durée du prêt

Économie d'impôts totale (gain
fiscal effectif sur la période du prêt) **+** **52 401 €**
soit 291 €/mois

Mensualité de crédit **-** 1 450 €

Épargne moyenne mensuelle **=** **713 €**

Coût total de l'opération 136 944 €

Valeur du bien au terme
du financement (hypothèse
de revalorisation 1 %/an) 215 970 €

**GAIN TOTAL
DE L'OPÉRATION 79 026 €**

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en DUFLOT OUTRE-MER

Résidence **Piton Tresor**
SAINT-DENIS - Ile de La Réunion (974)

Typologie : T2, T3, T4
De 194 000 à 335 000 €
Rentabilité locative hors gain fiscal : 3,30 à 3,35 %



Les avantages du Piton Tresor

- Ile de La Réunion, fort potentiel démographique : aujourd'hui plus de 847 000 habitants avec une prévision INSEE à horizon 2020 d'1 million d'habitants.
- Saint-Denis, capitale administrative, financière et économique de l'île avec près de 140 000 habitants.
- Quartier La Montagne : quartier très prisé de Saint-Denis.
- Piton Tresor, un emplacement d'exception dominant Saint-Denis.
- Une résidence au cœur d'un quartier dynamique.





Le marché des résidences de tourisme

► La France : première destination touristique mondiale

- 76,8 millions de touristes étrangers en 2010, dont 73 % d'Européens
- **41,5 millions** ont effectué un **long séjour d'au moins 4 nuits, soit 54 % d'entre eux**
- Ces touristes étrangers représentent **514,9 millions de nuitées en 2010**



Les résidences de tourisme : la solution idéale pour répondre aux attentes des vacanciers

La **résidence de tourisme** a été conçue dans les années 1970 avec l'avènement des stations de sports d'hiver, dites « intégrées » (habitat et station de ski ensemble). Dans les années 1980, le phénomène ne cesse de croître, pour s'étendre aux littoraux, aux villes et plus récemment à la campagne.

Avec la crise économique, les résidences de tourisme tirent leur épingle du jeu pour accélérer leur dévelop-

pement, en bénéficiant du report d'une partie de la clientèle Hôtels, et ainsi s'imposer comme une véritable offre de substitution.

Aujourd'hui la résidence de tourisme est un **produit touristique** à part entière qui représente **20 % de l'hébergement touristique commercial en France** (hors camping).

13 millions de clients en 2009, dont 50 % de famille

Les résidences de tourisme en chiffres

- Patrimoine évalué à **28 milliards d'€**
- **85 %** de ce patrimoine **appartient à des particuliers** qui ont un contrat de bail avec un exploitant (gestionnaire)
- **Secteur créateur d'emplois** : 65 000 emplois directs et indirects
- **CA de 2,6 milliards d'€ en 2009**
- 651 000 lits répartis sur 1 843 résidences en 2010
Les résidences de tourisme représentent **20 % de l'hébergement touristique commercial** hors camping



Source SNRT (Syndicat National des Résidences de Tourisme) - dossier de presse 2010



Le marché des résidences affaires

► Le tourisme d'affaires, une forte demande en plein développement

La France, un acteur majeur dans l'organisation d'événements professionnels

En France, en 2010, plus de 23 millions de visiteurs ont participé à :

- 554 manifestations
- 306 salons grand public
- 195 salons professionnels (dont congrès)
- 53 foires-expositions

La filière « Foires, salons et congrès », en 2010, c'est :

- 226 000 exposants
- 90 000 emplois à temps plein générés
- 3,9 Mds € de retombées économiques pour la région Ile-de-France soit 68 % du total national

Source : FSCEF/OJS - Bilan 2010 Foires et salons



**Le secteur des salons
et congrès représente 7,8 Mds C
de retombées économiques.**

► Les résidences de tourisme d'affaires, une réponse adaptée

Une résidence affaires, c'est quoi précisément ?

Un immobilier de qualité

- Pour répondre aux exigences des clients locataires (entreprises et professionnels en déplacement) les promoteurs réalisent de plus en plus d'opérations de taille réduite (80 à 100 logements).
- Des équipements adaptés aux besoins de professionnels : accès Wi-Fi dans la résidence, salles de réunion, salle de petit déjeuner mais aussi parfois sauna, piscine et spa pour les établissements haut de gamme.

Une demande spécifique de forte croissance

- Les résidences d'affaires s'adressent principalement à une clientèle de professionnels en déplacement et peuvent s'adresser aussi aux touristes purs lorsqu'elles sont situées en centre-ville.

Investir en résidence d'affaires, c'est donc se positionner sur un marché porteur :

- Résidences de plus en plus souvent privilégiées par les entreprises pour leur personnel (moins cher que l'hôtel)
- Résidences qui bénéficient d'un très bon potentiel locatif





Le marché des résidences étudiantes

► Les résidences étudiantes privées : la solution face à la pénurie

Le parc public a vocation à **couvrir les objectifs du rapport Anciaux 1**, mais pas à loger 100 % des étudiants boursiers en France. Des solutions nouvelles et originales doivent sans cesse être imaginées. L'articulation entre parc public et parc privé est donc essentielle pour faire face à la question du logement et l'État doit contribuer à **sécuriser les transactions entre les étudiants et les bailleurs publics ou privés**.

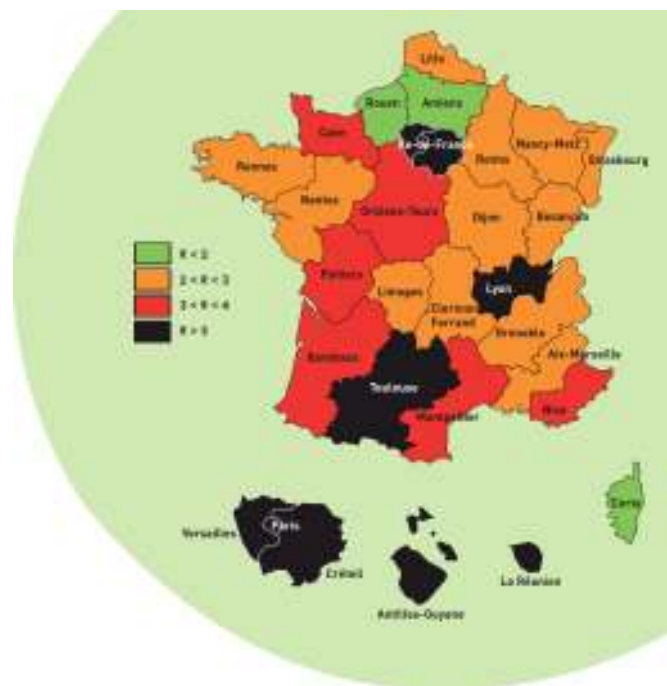
Cette carte présente le rapport (R) entre les **demandes de logement formulées par les étudiants entre le 15 janvier et le 30 avril** de l'année pour la rentrée universitaire suivante et l'offre de logements CROUS. Les régions les plus touchées par la pénurie de logement étudiant sont en noir.

« 30 % des décohabitants*
disent avoir trouvé leur logement
difficilement ou très difficilement »

*décohabitant : étudiant qui dispose d'un logement distinct du domicile familial.

Le parc de logements étudiants spécifiques en France en 2011

- 161 500 places dans les résidences CROUS
- 40 000 logements sociaux hors CROUS
- 40 000 places dans les logements et internats des grandes écoles
- 100 000 places dans les résidences privées



Environ 300 000 places
pour 1,5 millions d'étudiants
à loger !

L'offre de résidences étudiantes privées

Les étudiants apprécient ces résidences de services car elles répondent parfaitement à leurs attentes en matière de :

- Sécurité
- Gestion simplifiée
- Convivialité
- Autonomie





Le marché des résidences seniors

► Une réponse : les résidences services seniors

Une résidence sénior, c'est quoi exactement ?

Un concept complet pour les personnes indépendantes

- Plusieurs catégories de résidents
- En location nue
- En location meublée
- En accession (perspective intéressante à la revente)

Un immobilier adapté à tous les besoins

Des services à la carte

- Accueil personnalisé (assistance 7j/7, service courrier, accueil téléphonique, ...)
- Restauration
- Lieux d'activités et de détente (espaces communs, salle de gym, piscine, espace beauté, organisation d'événements)

« Les résidences seniors,
c'est comme un petit village
où tout le monde se connaît »



Une clientèle identifiée, en développement

De 60 à 75 ans,
déjà plus de 9 millions
de personnes concernées



Les résidences services seniors s'adressent essentiellement à une clientèle sénior dite de « premier âge ».

Ce **segment de population encore active, souhaite conserver son autonomie et sa vie privée**, tout en bénéficiant d'un **cadre de vie sécurisé** comprenant gardiennage 24h/24, télésurveillance, mais également présence d'animations et de loisirs, ...

Dans cette clientèle, ils sont souvent propriétaires de leur résidence principale mais à un moment de leur vie **ils se heurtent à des problématiques lourdes** :

- Entretenir une trop grande maison
- Se rapprocher des centres de vie (courses, activités, etc)
- Rompre l'isolement



LMNP CENSI-BOUVARD (Loueur en Meublé Non Professionnel)

Les avantages du LMNP CENSI-BOUVARD

- ✓ **Économisez** le paiement de la **TVA** sur votre acquisition.
- ✓ Bénéficiez d'une **réduction d'impôt de 11%** du prix de revient plafonné à **300 000 € HT** et étalée sur 9 ans.
- ✓ Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt dû, **le solde peut être reporté dans la limite des 6 années suivantes.**
- ✓ Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux.

Les obligations du LMNP CENSI-BOUVARD

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- d'**investir dans un bien immobilier neuf ou réhabilité.**
- de **confier le bien en gestion locative pendant 9 ans.**





LMNP CENSI-BOUVARD (Loueur en Meublé Non Professionnel)

Exemple d'investissement en LMNP CENSI-BOUVARD *

Durée du financement	15 ans
Montant de l'investissement TTC	150 000 €
Montant de l'investissement HT	126 020 €
dont Prix du bien immobilier HT	122 349 €
+ Frais de notaire	3 671 €
Gain de TVA	23 980 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges / mois sur la durée du prêt	+	395 €
Économie d'impôts totale (gain fiscal effectif sur la période du prêt)	+	6 479 € soit 36 €/mois
Mensualité de crédit	-	970 €
Épargne moyenne mensuelle	=	539 €
Coût total de l'opération		96 946 €
Valeur TTC du bien au terme du financement (hypothèse de revalorisation 1%/an)		153 232 €

**GAIN TOTAL
DE L'OPÉRATION** **56 286 €**

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en LMNP CENSI-BOUVARD

Résidence **Les Portes de Paris**
PARIS • MALAKOFF (92)

Typologie : T1
De 142 000 à 160 000 € HT

Rentabilité locative hors gain fiscal : 4,50 % HT/HT



Les avantages des Portes de Paris

- Les Hauts-de-Seine : de nombreux sièges sociaux internationaux (HP, Microsoft, Coca-Cola, ...).
- Le Val de Seine représente un quart de l'économie départementale avec 27 000 établissements.
- Malakoff : limitrophe de Montrouge, à 5 min. de la Porte d'Orléans, et à 10 min. de la gare Montparnasse.
- Une résidence de tourisme 3* située à proximité des futurs locaux du Ministère de la Défense.





LMNP AMORTISSABLE (Loueur en Meublé Non Professionnel)

Les avantages du LMNP AMORTISSABLE

- ✓ **Économisez** le paiement de la **TVA** sur votre acquisition.
- ✓ Générez des **revenus locatifs non imposables** (pendant 20 à 30 ans) avec la fiscalité du meublé pour se constituer un **solide complément de retraite**.
- ✓ La **non imposition des loyers** sur une longue période permet de réaliser indirectement une **importante économie d'impôt**.
- ✓ Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux.

Les obligations du LMNP AMORTISSABLE

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- d'**investir dans un bien immobilier meublé**.
- de **confier le bien en gestion locative**.





LMNP AMORTISSABLE (Loueur en Meublé Non Professionnel)

Exemple d'investissement en LMNP AMORTISSABLE *

Durée du financement	20 ans
Montant de l'investissement TTC	150 000 €
Montant de l'investissement HT	126 020 €
dont Prix du bien immobilier HT	122 349 €
+ Frais de notaire	3 671 €
Gain de TVA	23 980 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges / mois sur la durée du prêt	+	406 €
Économie d'impôts totale (gain fiscal effectif sur la période du prêt)	+	0 € soit 0 €/mois
Mensualité de crédit	-	802 €
Épargne moyenne mensuelle	=	396 €
Coût total de l'opération		95 079 €
Valeur TTC du bien au terme du financement (hypothèse de revalorisation 1 %/an)		160 204 €

**GAIN TOTAL
DE L'OPÉRATION** **65 125 €**

**LOYER MENSUEL
NET D'IMPÔT À TERME** **477 €**

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en LMNP AMORTISSABLE

Résidence **Le Pont des Lumières**
LYON 7^e arrondissement (69)

Typologie : Studio, T2, T3
De 143 964 à 280 131 €

Rentabilité locative hors gain fiscal : 4,12 %



Les avantages du Pont des Lumières

- Lyon, 2^e agglomération de France avec 1,2 million d'habitants.
- Un réseau de communication exceptionnel : l'aéroport international, un réseau TGV et un réseau autoroutier très développé.
- Le Pont des Lumières bénéficie de la proximité des transports : tramway, métro, bus.
- Résidence offrant de nombreux services axés sur le bien-être.





LMP (Loueur en Meublé Professionnel)

Les avantages du LMP

- ✓ Bénéficiez d'une **couverture sociale**.
- ✓ Bénéficiez d'un **régime privilégié** concernant la transmission, la plus-value et l'ISF.
- ✓ Économisez la TVA sur l'acquisition.
- ✓ Diminuez votre impôt sur le revenu.
- ✓ Bénéficiez de **revenus complémentaires nets d'impôts** grâce aux **amortissement comptables déductibles**.
- ✓ Ce dispositif est cumulable avec tous les autres dispositifs fiscaux.

Les obligations du LMP

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- de **louer meublé votre bien immobilier en le confiant à un exploitant professionnel** qui proposera trois des quatre services hôteliers.
- de réaliser plus de **23 000 € TTC de recettes annuelles**.
- que ces recettes annuelles représentent **plus de 50 % des revenus professionnels** du foyer fiscal.
- être inscrit au **Registre du Commerce et des Sociétés**.





LMP (Loueur en Meublé Professionnel)

Exemple d'investissement en LMP *

Durée du financement	15 ans
Montant de l'investissement TTC	595 146 €
Montant de l'investissement (LMP, montant minimum d'investissement : 500 000 €)	500 000 €
dont Prix du bien immobilier HT	485 437 €
+ Frais de notaire	14 563 €
Gain de TVA	95 146 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus nets de charges / mois sur la durée du prêt	+	1 656 €
Économie d'impôts totale (gain fiscal effectif sur la période du prêt)	+	30 750 € soit 171 €/mois
Mensualité de crédit	-	3 849 €
Épargne moyenne mensuelle	=	2 022 €
Coût réel de l'opération		363 939 €
Valeur TTC du bien au terme du financement (hypothèse de revalorisation 1 %/an)		609 971 €

**GAIN TOTAL
DE L'OPÉRATION** **246 033 €**

**LOYER MENSUEL
NET D'IMPÔT À TERME** **1 815 €**

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence en LMP

Résidence **Riviera Beach Club** **GIENS (83)**

Typologie : Studio, T2

De 160 362 à 385 016 € HT

Rentabilité locative hors gain fiscal : 4,20 à 5,00 % HT/HT



Les avantages du Riviera Beach Club

- PACA : 1^{re} Région Touristique de France.
- Un emplacement très rare sur la Presqu'île de Giens, face aux îles de Porquerolles, Port-Cros, Le Levant, ...
- Exception d'un site préservé de 8 ha bordé par la mer.
- Dernières opportunités d'investissements sur la Presqu'île.
- Des appartements entièrement rénovés.





C'est quoi une SCPI ?

SCPI : SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

- Il s'agit d'un **placement immobilier collectif** à long terme, appelé aussi « pierre-papier », **non coté en Bourse et fiscalement transparent**.
- Proche des fonds communs immobiliers, il n'est cependant **pas exprimé en valeurs mobilières** mais reste **juridiquement et fiscalement un bien immobilier**.
- Les SCPI sont nées de l'initiative privée vers le milieu des années 1960 et sont **régies par une réglementation spécifique** depuis la loi du 31 décembre 1970, modifiée et codifiée dans le Code Monétaire et Financier.

LES ATOUTS DES SCPI

LA TRANQUILLITÉ

- ✓ La gestion des investissements est totalement réalisée par des **professionnels de l'immobilier**
- ✓ L'exploitation locative des immeubles donne lieu à une **perception régulière de revenus**
- ✓ L'effet de taille **mutualise les risques locatifs et géographiques**
- ✓ La **sécurité de votre investissement est renforcée** car les SCPI sont régies par un cadre légal et réglementaire strict
- ✓ Avant votre souscription **vous connaissez l'orientation de placement** puisqu'elle est annoncée dans la note d'information

L'ACCÈS OPTIMISÉ AU MARCHÉ

- ✓ **Accès à l'ensemble de l'offre sur le territoire français** correspondant à la politique d'investissement de la SCPI
- ✓ **Accès à tous les types de marchés immobiliers**

Le patrimoine de la SCPI s'en trouve diversifié, et valorisé par la possibilité d'investir dans des biens d'exception, et dans des grandes agglomérations où l'immobilier en direct serait souvent trop onéreux.





COMMENT FONCTIONNE UNE SCPI ?



LA SOUPLESSE ET LA SIMPLICITÉ

- ✓ Investissement immobilier plus accessible
- ✓ Pas de signature notaire
- ✓ Financement à crédit possible jusqu'à 100 % de l'investissement
- ✓ Possibilité de céder ou transmettre ses parts de SCPI





e-courtier.fr
Courtiers Indépendants

On a toujours besoin
d'un courtier indépendant.

EN PARTENARIAT AVEC



Pour plus de renseignements
sur une fiscalité ou un programme
immobilier, contactez votre conseiller
à l'adresse suivante :

E-COURTIER.FR
22 Bis Rue d'Arras
59400 CAMBRAIS
Tél : 09.50.45.28.98 ou le 06.69.43.02.59
Fax: 09 72 28 59 20
Mail: tlemaire@e-courtier.fr

