

Conférence-débat

**« Quelles perspectives
pour l'investissement
immobilier ? »**

9 octobre 2008

Amphi CCI - Clermont-Fd

A X Y N E
finance



econam
société des économistes

Quelques questions dans le contexte actuel...

- Doit-on parler de crise, de ralentissement ou de réajustement ?
- Constate-t-on des baisses de prix ?
- Quelles tendances pour les loyers ?
- Quelles stratégies adopter à l'heure où la remontée des taux se confirme ?
- Où investir ? Sur quels produits ?
- Quelles évolutions pour les dispositifs de défiscalisation ?
- Quelles solutions alternatives ?

Programme Conférence-Débat du 9 octobre 2008

Quelles perspectives pour l'investissement immobilier ?

18h05 : **Lionel PEYNET** – Président Régional de la **FNAIM**
Actualités et tendances du marché immobilier ?

18h20 : **Isabelle BUTELOT – Bruno BIBOLLET** – Avocats **Cabinet FIDAL**
Défiscalisation et placements immobiliers : quel avenir ?

18h35 : **Grégory LE BLAN** – Directeur Sélection R Immobilier – **ROTHSCHILD**
Opportunité au sein du panorama actuel : le démembrement de propriété

18h50 : Débats

Conférence animée par **Laurent CORNET – AXYNE FINANCE**

Cocktail de clôture



Lionel PEYNET

**Administrateur de la FNAIM
Président de la Chambre Auvergne**



1 - En guise d'introduction...

T307	T407	T108	T208
-0.7%	+1.1%	-1.2%	+0.4%

Les origines d'une inquiétude

- Production de crédits pénalisée par la crise financière
- Hausse des taux, raccourcissement des durées, nouvelles exigences en matière d'apport personnel, les clientèles modestes pénalisées
- Des acheteurs spéculateurs à la baisse / des vendeurs qui ont du mal à modérer leurs prétentions financières...



2 – Un été « chaud »

La brutalité des chiffres a de quoi surprendre...

- Recul de la construction
- Chute de la commercialisation des programmes neufs
- Baisse de l'activité de l'ancien amorcée sur Paris et certaines métropoles
 - Baisse des prix de l'ancien...

... les observateurs les plus avertis, y compris ceux qui accusent aujourd'hui les agents immobiliers de vouloir à tout prix soutenir un discours optimiste, au motif de la préservation de leurs intérêts.

3 – Les tendances au 3^{ème} trimestre 2008

Des prix orientés à la baisse

% variation	Appartements	Maisons	Ensemble
Mensuelle	-5.1%	-1.2%	-3.2%
Trimestrielle	-2.3%	-3.5%	-2.9%
Annuelle	+1.4%	-1.3%	+0.1%

3 – Les tendances au 3^{ème} trimestre 2008

Appartements : indices France entière

		Studios & 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & plus	Ensemble
Taux de variation annuelle (en %)	2006	9,6	7,6	7,0	6,4	7,6	7,5
	2007	6,1	4,6	4,2	3,1	3,7	4,4
	2008	2,7	0,5	1,8	2,7	-1,5	1,4
Taux de variation annuelle en glissement trimestriel (en %)	2006	5,9	5,5	4,5	5,7	6,8	5,5
	2007	3,4	3,5	0,2	-1,6	0,9	1,4
	2008	1,4	-1,1	2,7	1,8	-3,1	0,7

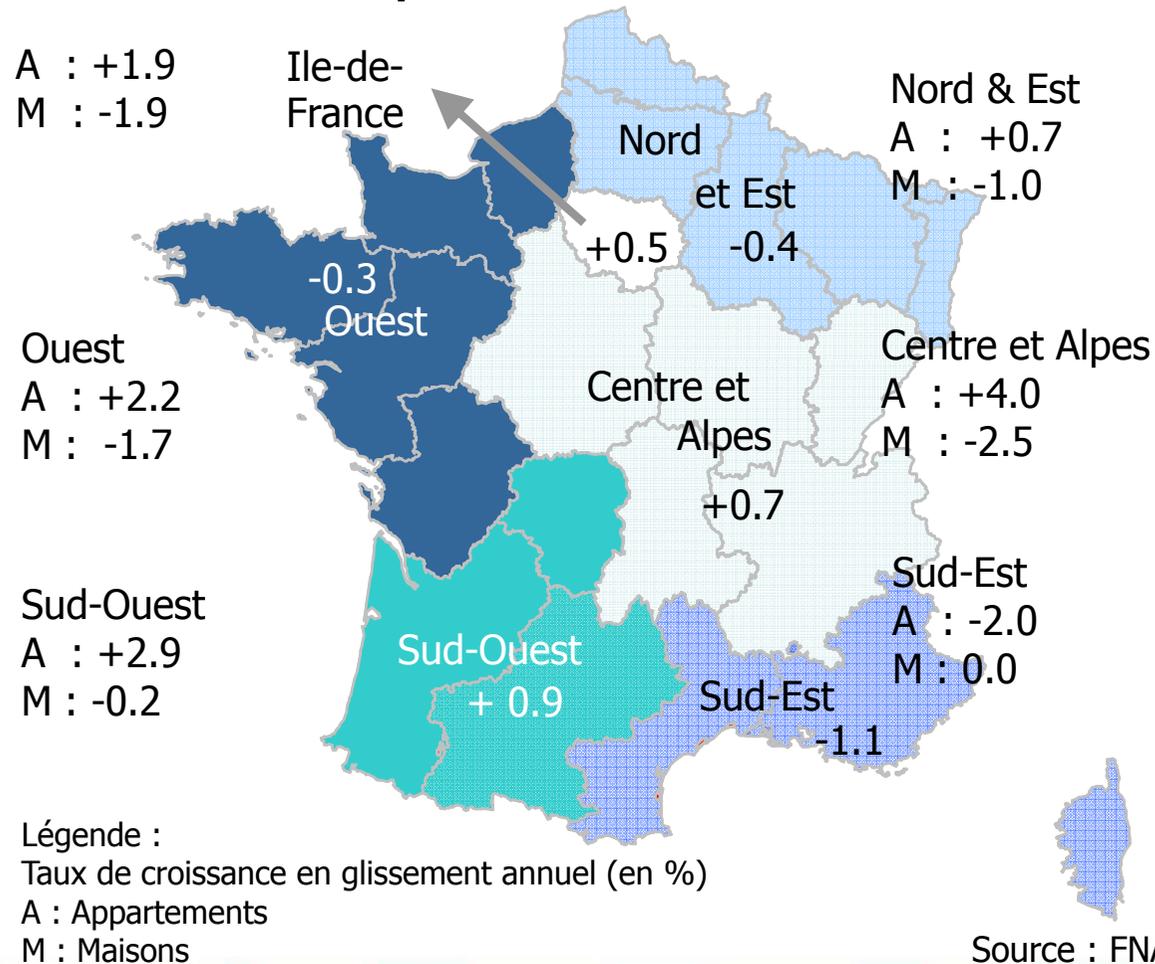
3 – Les tendances au 3^{ème} trimestre 2008

Maisons : indices France entière

		4 pièces	5 pièces	6 pièces & plus	Ensemble
Taux de variation annuelle (en %)	2006	8,8	8,5	8,4	8,5
	2007	4,4	4,5	5,7	5,0
	2008	1,4	-1,2	-2,9	-1,3
Taux de variation annuelle en glissement trimestriel (en %)	2006	5,9	6,4	4,4	5,4
	2007	4,5	2,1	5,7	4,3
	2008	-0,1	-5,4	-9,3	-5,9

3 – Les tendances au 3^{ème} trimestre 2008

Des prix orientés à la baisse



4 – Année 2008 : premiers bilans...

T307	T407	T108	T208	T308
-0.7%	+1.1%	-1.2%	+0.4%	-2.9%

**Une année de hausses et de baisses alternées...
comme annoncée en janvier 2008 :**

« Les facteurs susceptibles de nourrir un retournement du marché ne doivent pas être sous-estimés [...]. Dans ce contexte, si les prix étaient appelés à progresser dans une fourchette de 0 à 2%, l'année 2008 devrait connaître des baisses et des hausses de prix alternées. »

Bilan au 3^{ème} trimestre 2008 :

- **stabilité des prix en variation annuelle moyenne**
- **pression à la baisse à court terme**

5 – Pourquoi la baisse ?

- Perspectives de croissance limitées > Dégradation de l'emploi
- Inflation soutenue > Baisse du pouvoir d'achat des ménages
- Crise des subprimes > Crise bancaire > Faillite bancaire > Crise boursière > Contagion à l'économie réelle



Baisse du moral des ménages



Le marché fait preuve d'attentisme

5 – Pourquoi la baisse ?

Le marché fait preuve d'attentisme

Coté acheteur	Coté vendeur
<ul style="list-style-type: none">- Une spéculation à la baisse- Un nouveau pouvoir de négociation – éventail de choix plus large – délais de réflexion- Un recours au crédit contraint	<ul style="list-style-type: none">- Une résistance à la baisse- Une clientèle modeste évincée- Des prêts relais à échéance

De la nécessité de réconcilier les intérêts des acheteurs et des vendeurs.

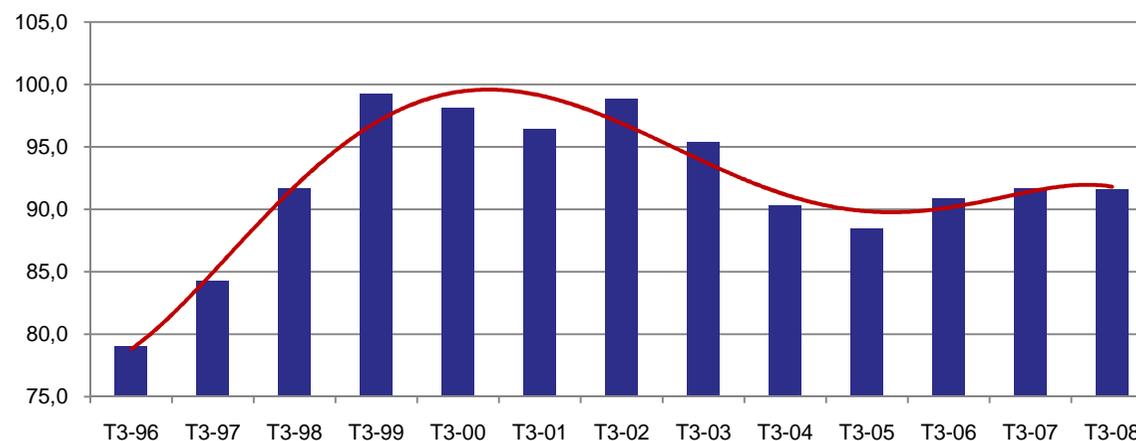
Qui sont les arbitres du marché immobilier aujourd'hui ?

6 Qui sont les arbitres du marché immobilier aujourd'hui ?

Les banques...

Dans un climat bancaire contraint, seule une correction à la baisse des prix apparaît aujourd'hui de nature à resolvabiliser la clientèle.

En témoignage l'indicateur synthétique de solvabilité de la demande qui ne tire pas profit des récentes baisses de prix





7 Qui sont les arbitres du marché immobilier aujourd'hui ?

La clientèle acheteur / vendeur



& les professionnels eux-mêmes

pour réconcilier les intérêts des vendeurs et des acheteurs et garantir
la réalisation des transactions.

**Les baisses de prix enregistrées au cours du mois de septembre
sont de nature :**

à convaincre les acheteurs à vendre « au prix »
à amorcer la resolvabilisation d'une partie des clientèles hésitantes.

8 Qui sont les arbitres du marché immobilier aujourd'hui ?

Les pouvoirs publics



- Par le jeu des leviers fiscaux (TVA, droits de mutation)
- Par un assainissement de la place financière et un renforcement des liquidités
- Pour contribuer au développement d'un système bancaire national sain, caractérisé par des critères prudentiels protecteurs des emprunteurs
- Par le développement des techniques de réassurance (ex : SGFGAS...)



Avec le cube, c'est carré.

www.fnaim.fr



La Fédération Nationale de l'Immobilier

FNAIM

Défiscalisation et placements immobiliers : Quel avenir ?

Isabelle Butelot
Bruno Bibollet



Présentation

L'investissement et son contexte :

- Un projet
- Des opportunités



Présentation

La démarche patrimoniale :

- Définition des **objectifs**, pour construire un **projet**, en saisissant les meilleures **opportunités**
- Une « **boîte à outils** » particulièrement riche en matière d'ingénierie patrimoniale



Présentation

- **La défiscalisation et l'immobilier :**
 - **des dispositifs dédiés :**
 - * Malraux et Monuments historiques
 - * Loi Girardin
 - * Lois Robien / Borloo
 - * La location meublée
 - **des techniques juridiques et fiscales**

La loi Girardin pour l'investissement outre-mer

- * Quel « produit » ?

L'acquisition ou la construction de logements neufs – La réhabilitation de logements anciens dans les DOM-TOM

- * Quelle optimisation ?

Une réduction d'IR de 25% à 50% sur 5 ou 10 ans

- * Quel avenir ?

Plafonnement annuel de la réduction : 15% du revenu imposable ou si elle est supérieure la somme de 40.000 €



Les monuments historiques

- * Quel « produit » ?

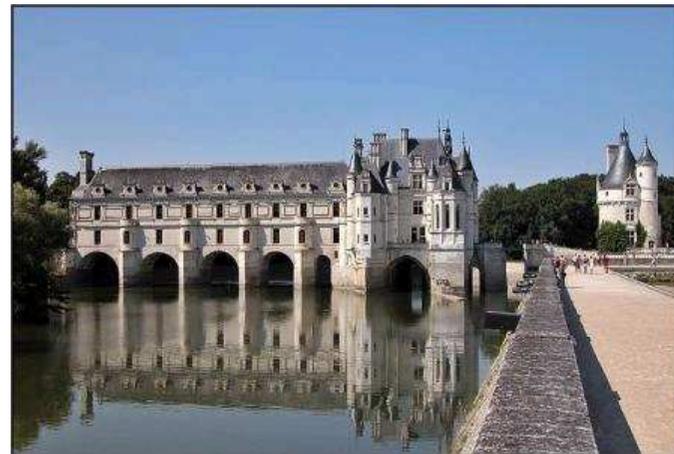
L'acquisition d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire

- * Quelle optimisation ?

La déduction des charges foncières sur le revenu foncier ou global
Une exonération de droits de mutation à titre gratuit (sous condition)

- * Quel avenir ?

A ce jour, aucune modification prévue



La loi Malraux

* Quel « produit » ?

L'acquisition d'immeubles affectés à l'habitation et situés dans une zone protégée à restaurer

* Quelle optimisation ?

La déduction des dépenses courantes et spécifiques sur le revenu global

* Quel avenir ?

De profondes modifications dans le PLF 2009

- Champ d'application ouvert aux locaux professionnels
- Exclusion du démembrement
- Engagement de location sur 9 ans
- Plafonnement annuel de déduction à 140.000 € (ou 100.000 € selon la zone)



Les lois Robien/Borloo

- * Quel « produit » ?
L'acquisition ou la construction de logements neufs – La réhabilitation de logements vétustes dans certains secteurs
- * Quelle optimisation ?
Un régime d'amortissement sous forme d'une déduction spécifique
- * Quel avenir ?
De simples aménagements techniques relatifs aux constructions



La location meublée

* Quel « produit » ?

L'acquisition de logements loués à titre habituel en meublé

* Quelle optimisation ?

Régime professionnel permettant l'application du régime des BIC (éventuellement en micro-BIC), l'imputation des déficits sur le revenu global, le régime des plus-values professionnelles.

* Quel avenir ?

Un champ d'application du régime professionnel plus restrictif

- 23.000 € recettes annuelles et activité représentant plus de 50% des revenus professionnels
- Seuil micro BIC jusqu'à 32.000 €
- Abattement micro à 50%
- Exonération des PV jusqu'à 90.000 € de recettes



Les techniques juridiques et fiscales

- **Une approche au cas par cas**

- **Quelques exemples**
 - La gestion sociétaire du patrimoine immobilier : des solutions juridiques et fiscales « sur mesure »

 - Les techniques de démembrement de propriété



| Démembrement de Propriété

Un constat pour les investisseurs

- Prix considérés comme très élevés et incertains
- Investissements s'éloignant de plus en plus des centres villes
- Risques importants afférents à la location (impayés, vacances, remise en état...)
- Fiscalité écrasante (IR, ISF)
- Dispositifs d'incitation considérés parfois comme inadaptés à certaines problématiques patrimoniales

Une solution pour les investisseurs:

L'acquisition en nue propriété

- La Nue propriété étant le droit de disposer à terme de la future plein propriété

Le principe du démembrement temporaire:

Acquisition au comptant ou à crédit d'un bien immobilier en nue propriété, l'usufruit étant en parallèle acheté par un tiers (Bailleur social ou privé) qui perçoit les revenus pendant toute la durée du démembrement.

La durée peut être variable de 10 à 20 ans

La valorisation de la nue propriété libre entre les parties varie de 50 à 70% de valeur pleine propriété selon la durée du démembrement

Simulations

EXEMPLE 1 :

Investissement sur 10 ans pour une valeur de 100 par une personne dont la tranche marginale d'imposition est de ~ 50 % au titre de l'IR (en ce compris les prélèvements sociaux) et d'1 % au titre de l'ISF.

	Acquisition en pleine propriété	Acquisition en nue-propriété (70% de la valeur PP)
Prix acquitté	100	100
Revenus taxables (4%)	+ 4	0
IR + PS annuel (~ 50%)	- 2	0
ISF annuel (1 %)	- 1	0
Solde de trésorerie annuelle	+ 1	0
Montant cumulé des revenus nets non actualisés	+ 10	0
Soit à l'issue de la période d'investissement	100 + 10 = 110	142

Simulations

EXEMPLE 2 :

Ce même client acquiert la nue propriété d'un bien immobilier pour 10 ans (70% de la valeur PP). Financement 100% à 5%. Revenus fonciers positifs 3.50 *

AVANTAGES

- Valorisation de 70 à 100 à immobilier constant 3.63 %
- ISF = -70 soit une économie de 0.70 pour 70 investis 1.00 %
- IR = 3.50 (revenus foncier positifs) – 3.50 intérêts
Soit une économie d'impôts de 1.75 pour 70 investis 2.50 %

Total (net d'IR, d'ISF, d'impayés, de vacances et d'entretien) : 7.13 %

* *Nantissement d'un contrat permettant de reconstituer le capital au terme*

Simulations

EXEMPLE 3 :

Ce même client acquiert la nue propriété d'un bien immobilier pour 10 ans (70% de la valeur PP). Financement ce même client réalise un investissement de 1 M€ en NP (50K€ de revenus fonciers positifs)*

Charges	Intérêts d'emprunt	<50.0>
Produits	économie d'ISF	10.0
	économie d'IR	25.0
	solde	<15.0>

soit 1.250 euros / mois

** Nantissement d'un contrat permettant de reconstituer le capital au terme*

Simulations

EXEMPLE 4 :

Cas : Un dirigeant cède son entreprise pour 5M€

Problème : Lourde taxation au titre de l'ISF

Solution : Investissement dans la nue-propriété d'un immeuble de rapport pour 3 M€ et consommation du solde par assurer son train de vie

IR = 0 si pas de revenus

ISF = 0

A 15 ans, reconstitution de la pleine propriété, valorisée à 5M€ à immobilier constant

VENTE EN NUE PROPRIETE DE 14 LOGEMENTS DANS LE 16ème arrondissement de PARIS (75)

SITUATION



ZOOM SITUATION



DESCRIPTIF SOMMAIRE DE L'OPERATION

- Nue propriété **10 ans** / Bailleur privé
- 14 logements du 3 au 6 pièces (surfaces de 80 à 150 m²)
- Prix de vente moyen Nue Propriété : 6 000 € / m²
- Convention de démembrement : **Gros travaux à la charge de l'Usufruitier**

DESCRIPTIF VISUEL DE L'OPERATION



VENTE EN NUE PROPRIETE DE 5 LOGEMENTS DANS LE CENTRE DE MONTPELLIER (34)

SITUATION



ZOOM SITUATION



DESCRIPTIF SOMMAIRE DE L'OPERATION

- Nue propriété **10 ans** / Bailleur privé
- 5 logements de type 2, 3 et 4 pièces (surfaces de 35 à 97 m²)
- Prix de vente moyen Nue Propriété : 2 085 € / m²
- Convention de démembrement : **Gros travaux à la charge de l'Usufruitier**

DESCRIPTIF VISUEL DE L'OPERATION

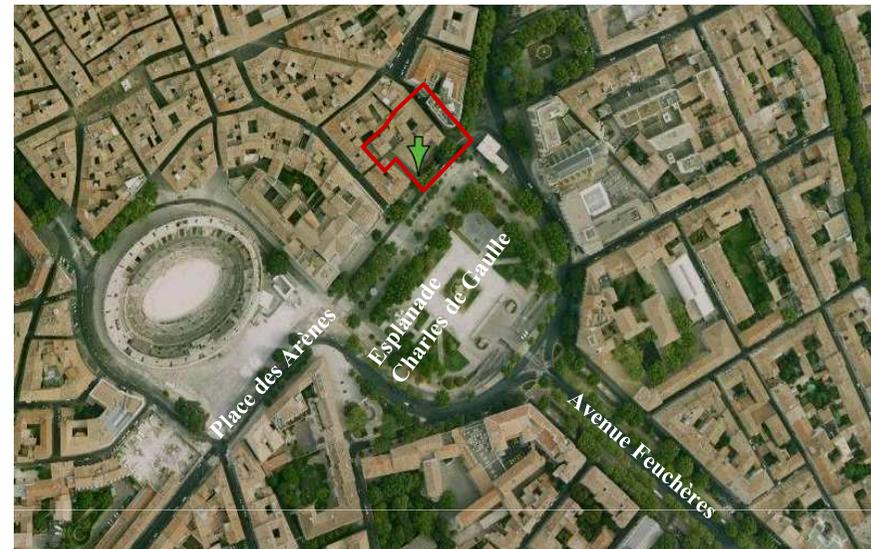


VENTE EN NUE PROPRIETE DE 8 LOGEMENTS DANS LE CŒUR HISTORIQUE DE NIMES (30)

SITUATION



ZOOM SITUATION



DESCRIPTIF SOMMAIRE DE L'OPERATION

- Nue propriété **10 ans** / Bailleur privé
- 8 logements du 2 au 5 pièces (surfaces de 46 à 165 m²)
- Prix de vente moyen Nue Propriété : 1 624 € / m²

DESCRIPTIF VISUEL DE L'OPERATION



Merci pour votre attention

À bientôt...

contact@axynefinance.fr

Tél : 04 69 98 10 10

Mobile : 06 77 24 40 69

contact@ecocnam.asso.fr

Tél : 06 86 73 27 18

AXYNE
finance

Cnam
CONSERVATOIRE NATIONAL
DES ARTS ET MÉTIERS

CLERMONT - FD
ecobiz

ROTHSCHILD

FNAIM

FIDAL



ecocnam
société des économistes