



Investir dans l'immobilier dans un contexte de taux bas ?

31 mars 2016

Hôtel Gergovie

*La signature
du conseil patrimonial*



28 rue Jean Claret
63000 Clermont-Fd
Tél. : 04 69 98 10 10
e-mail : contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr



réactivité
expertise
synergie
indépendance
performance
indépendance

Plan de l'atelier



Le cabinet Axyne Finance

Le contexte macro-économique actuel

Laurent CORNET – Eric BORIAS Associés fondateurs Axyne Finance

Les solutions d'investissement immobilier :

Panorama des dispositifs

François-Xavier DELAGE – Conseiller en investissement immobilier

Focus : Le démembrement

Pauline CHATIGNOUX – Conseiller patrimonial

PERL : la référence de l'investissement en nue-propriété

Isabelle FRISON-ROCHE – Directrice commerciale PERL



QUESTIONS REPONSES

Création en 2007

Cabinet indépendant

Spécialités :

- Placements
- Immobilier
- Retraite
- Prévoyance
- Défisicalisation

Une équipe

2 associés

3 collaborateurs



Gestion
Patrimoniale

Gestion
Financière

Clientèle de
gestion privée.

Clientèle de
professionnels.

Professions libérales,
artisans, commerçants...

Clientèle
institutionnelle

Caja
Caja de retraites, mutuelles,
établissements de crédit...

Les entreprises.

Les fondations
Les associations

A X Y N E

finance

La signature du conseil patrimonial



Une équipe à votre service



Eric BORIAS,
Associé fondateur



Laurent CORNET,
Associé fondateur



Pauline CHATIGNOUX
Conseiller patrimonial



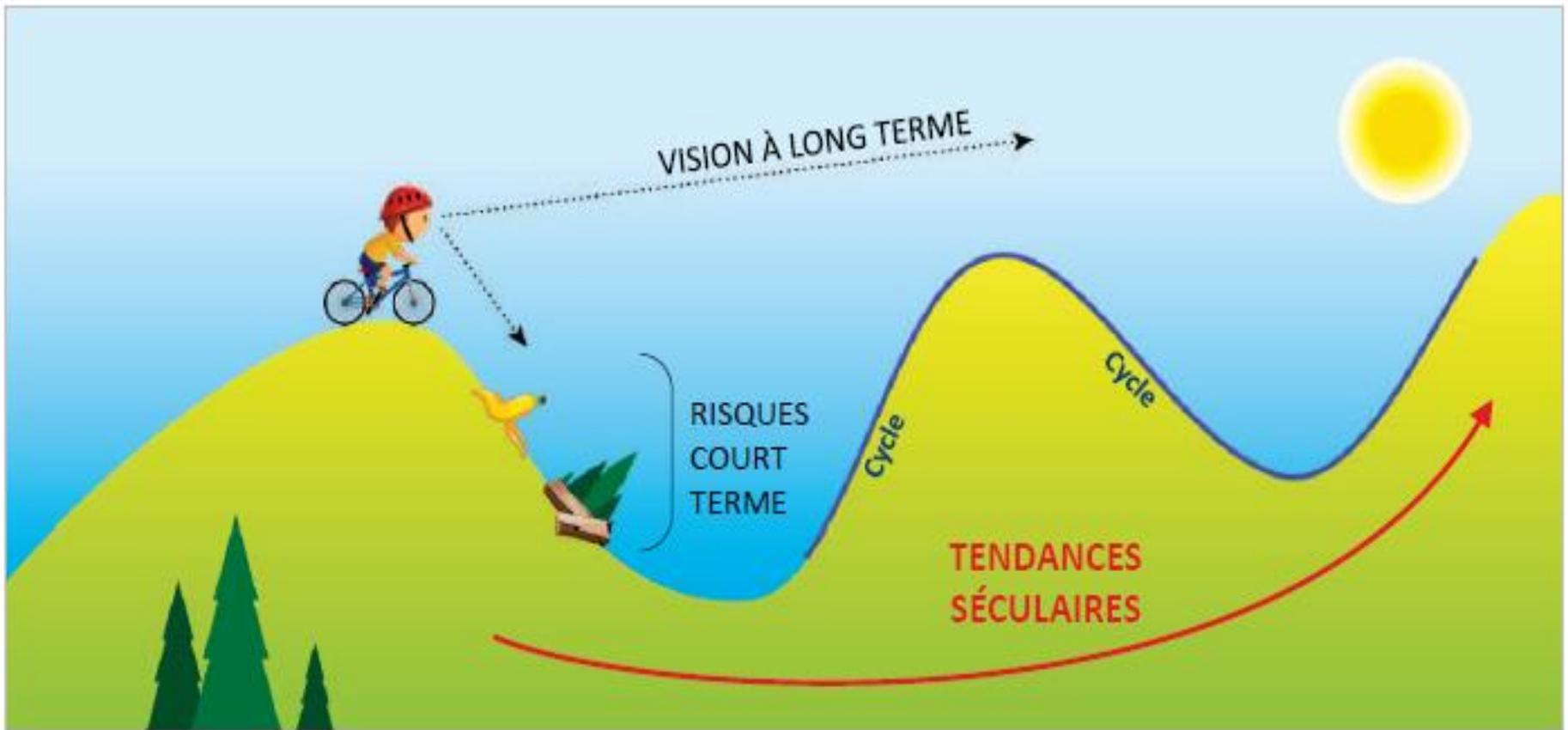
Emmanuelle REGNAT
Assistante commerciale



François-Xavier DELAGE
Conseiller en investissement
immobilier

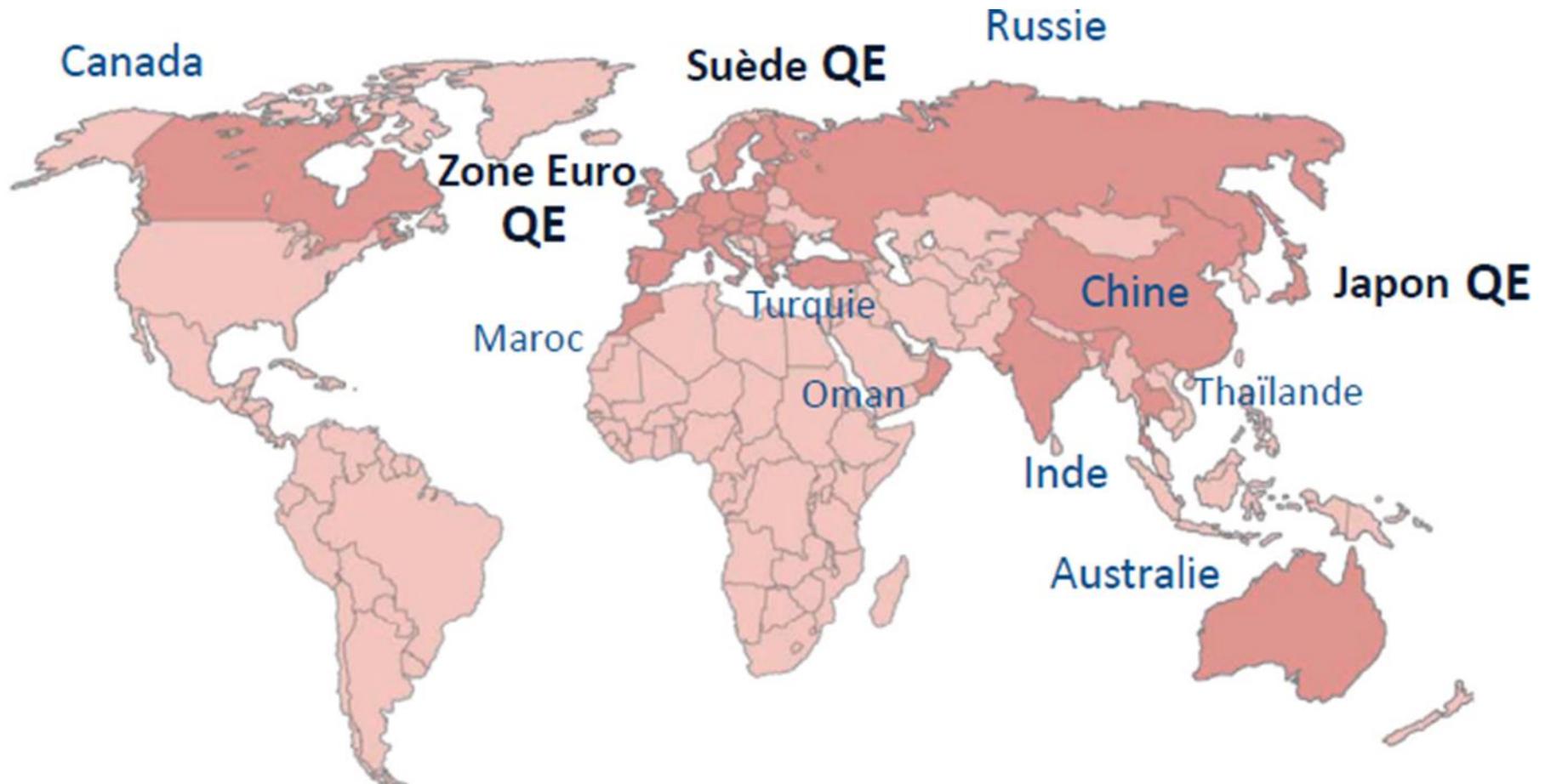
Le contexte économique

- Les marchés sont influencés par la combinaison des différents horizons de temps



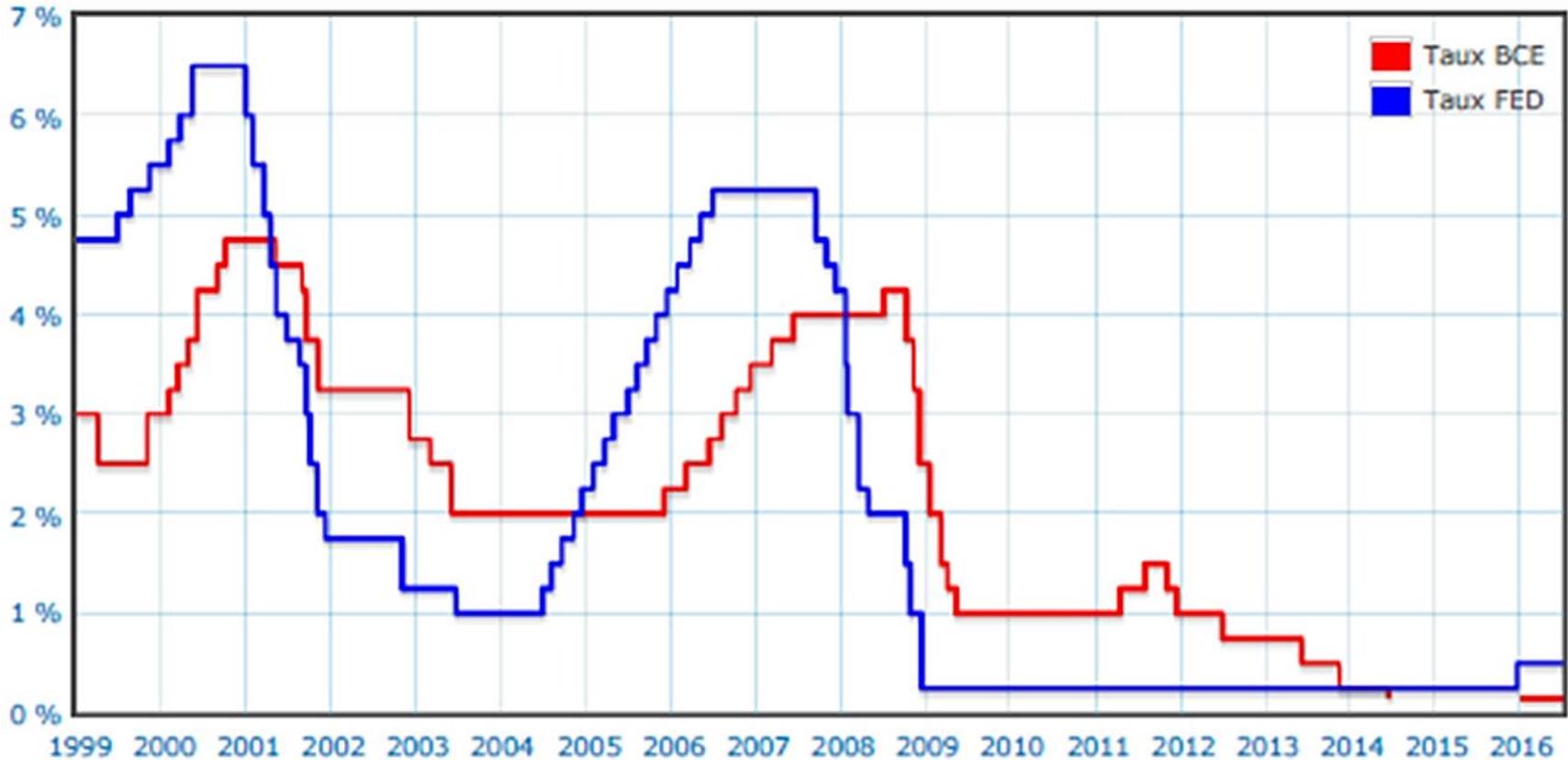
Le contexte économique

Prévisions de marché :
assouplissement des politiques monétaires dans le monde



Le contexte économique

GRAPHIQUE EVOLUTION TAUX DIRECTEURS BCE ET FED depuis Janvier 1999

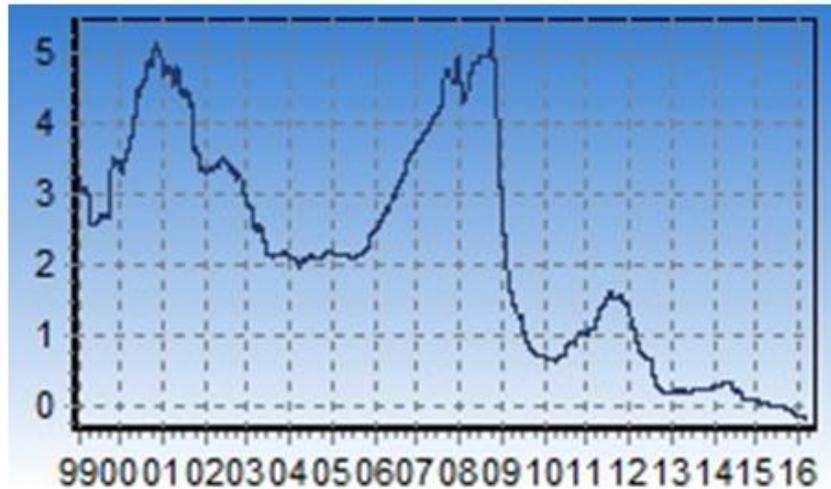


Dernier changement de taux directeur de la BCE : 2016-03-16 taux 0%

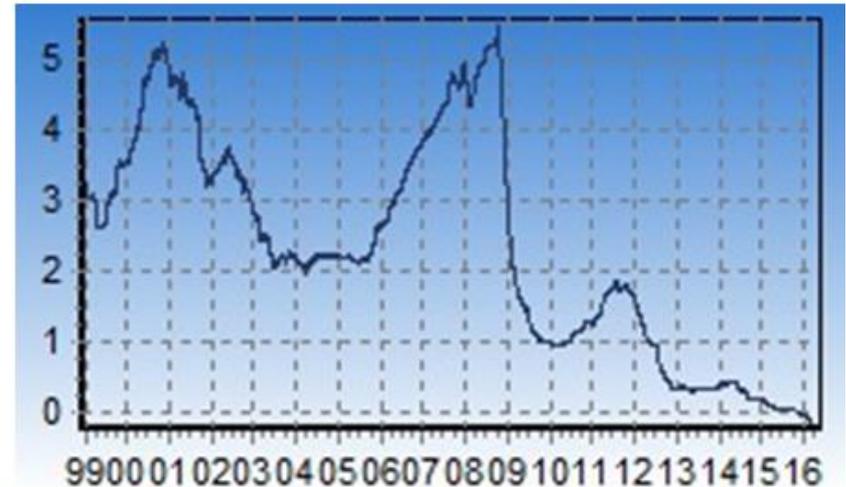
Dernier changement de taux directeur de la FED : 2015-12-16 taux 0.5%

Le contexte économique

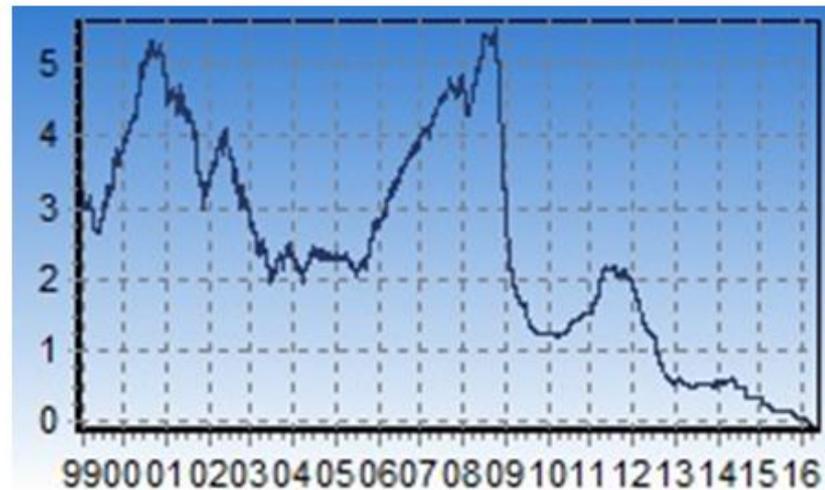
EURIBOR 3 mois



EURIBOR 6 mois

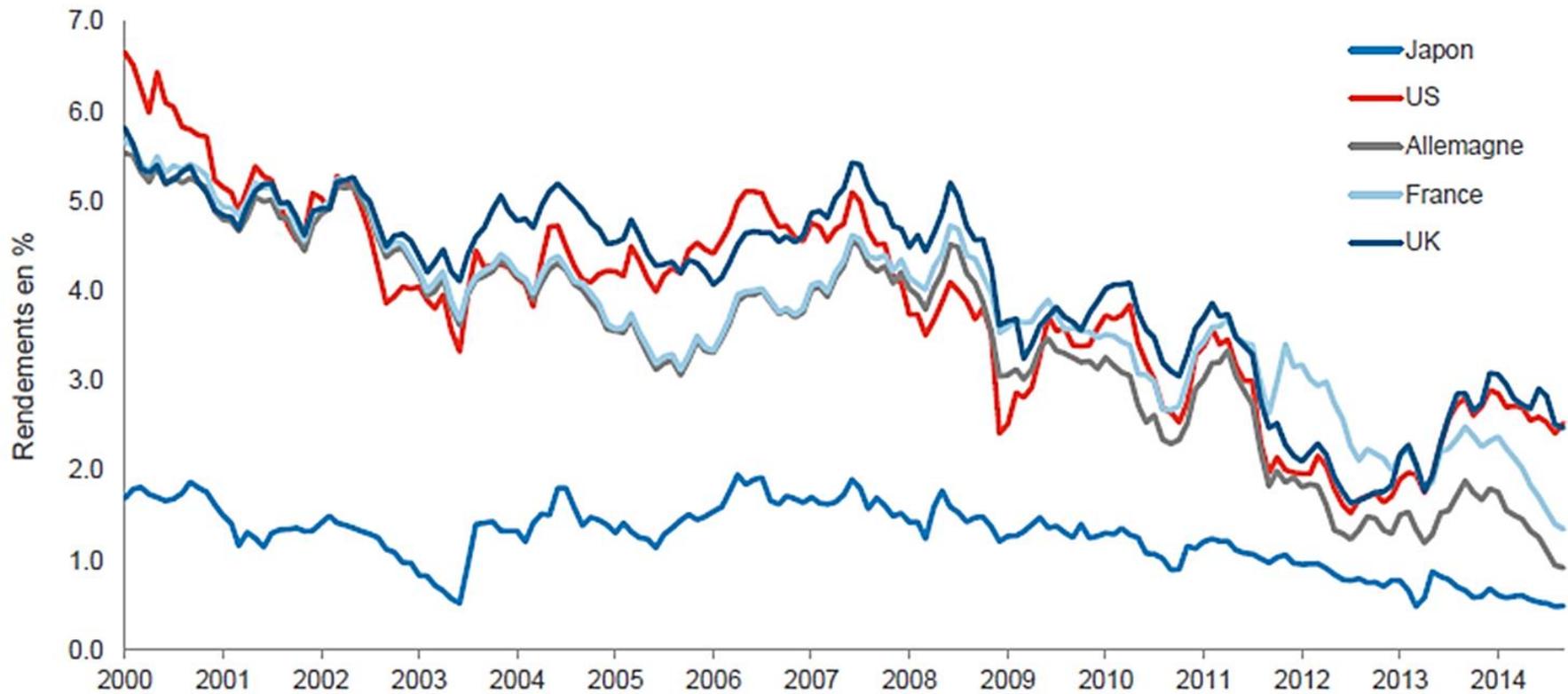


EURIBOR 12 mois



Le contexte économique

Rendement des obligations souveraines à 10 ans sur la période 2000-2014



Le contexte économique

CAC40 depuis sa création au 31/12/87

en moyenne mensuelle



Le contexte économique

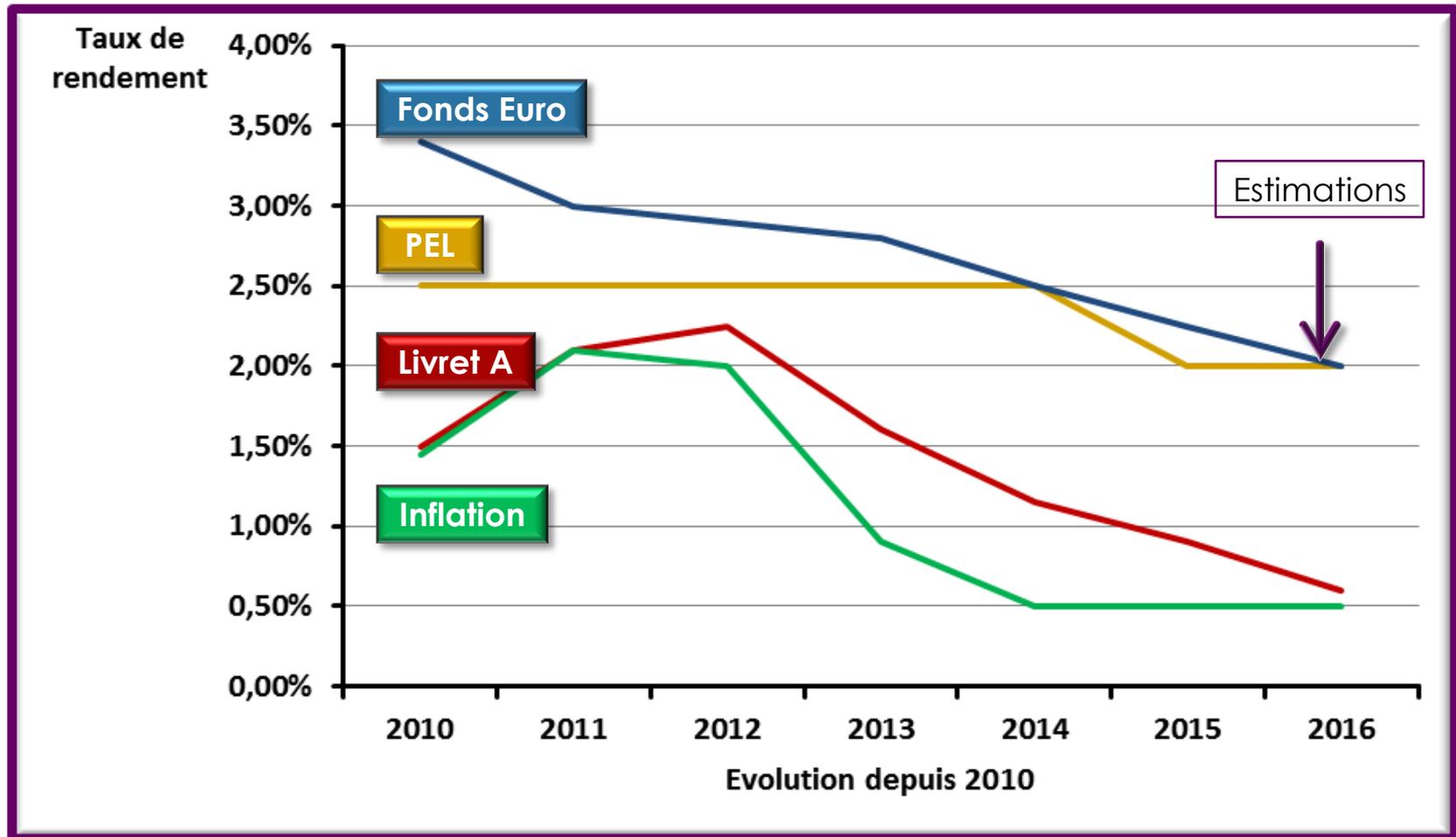
➤ Un marché de taux historiquement bas

	MARCHES DE TAUX	Niveau au 18/03/2016	Niveau au 31/12/2015	
	OAT 10 ans (Etat France)	0,56%	0,99%	
	BUND 10 ans (Allemagne)	0,21%	0,63%	← Taux long Terme
	BOND 10 ans (Etat US)	1,87%	2,27%	
	Euro MTS 3-5 ans (Etat Euro)	0,01%	0,10%	← Taux Moyen Terme
	Eonia Jour le Jour (France)	-0,35%	-0,13%	
	Euribor 3 mois (France)	-0,24%	-0,13%	← Taux court Terme
	Euribor 1 an (France)	-0,03%	0,07%	
	Devises			
	EURO/DOLLAR	1,127	1,0862	
	Or			
	Gold (\$)	1255,32	1061,42	← Marchés divers
	Pétrole			
	Brent (\$)	41,2	38,53	
	MARCHES ACTIONS			
	CAC 40 (France)	4 462,51	-3,76%	↘
	DAX (Allemagne)	9 950,80	-7,37%	↘
	DJ Eurostoxx 50 (Euro)	3 059,77	-6,36%	↘
	DOW JONES 30 (US)	17 602,30	1,02%	↗
	FOOTSIE 100 (GB)	6 189,64	-0,84%	↘
	NIKKEI 225 (Japon)	16 724,81	-12,13%	↘
	HANG SENG (Chine)	20 671,63	-5,67%	↘

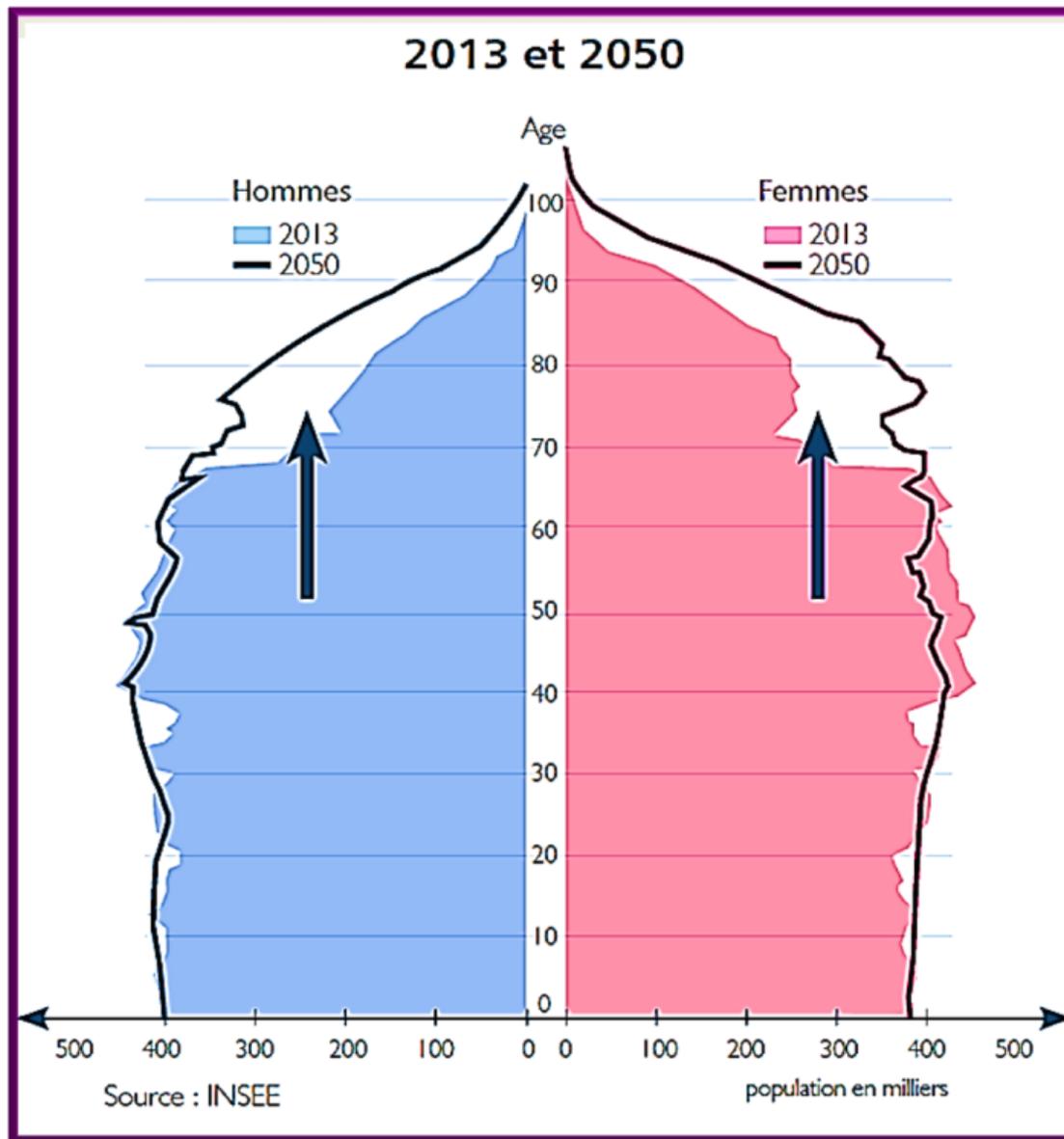
Marchés actions

Le contexte économique

➤ Des rendements en baisse



Le contexte démographique



Le contexte de taux bas

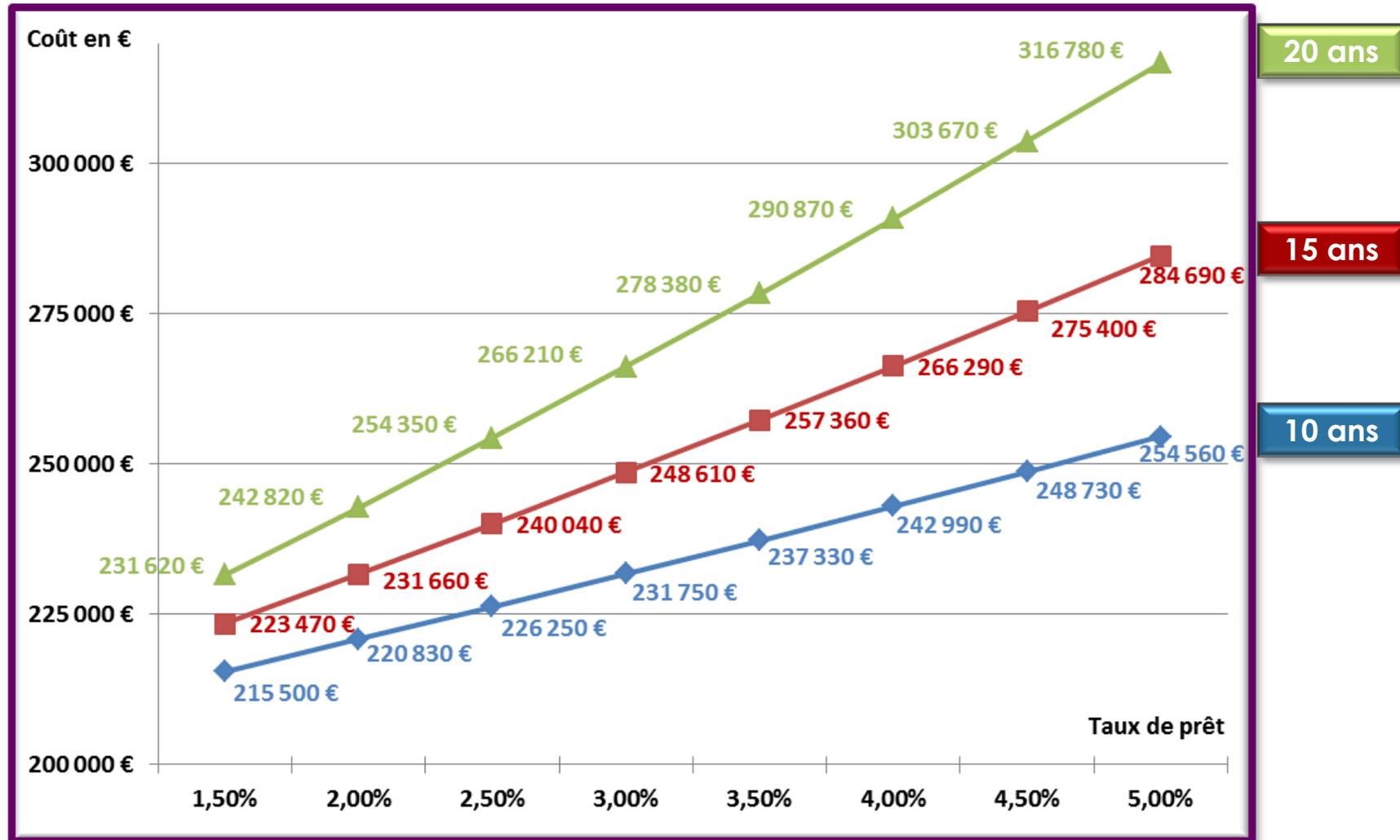
➤ Les taux d'emprunt actuels

	TAUX EXCELLENT	TAUX TRÈS BON	TAUX BON*
7 ANS	↓ 0,85	↓ 0,95	↓ 1,25
10 ANS	↓ 1,00	↓ 1,15	↓ 1,38
12 ANS	↓ 1,20	↓ 1,30	↓ 1,53

	TAUX EXCELLENT	TAUX TRÈS BON	TAUX BON*
15 ANS	↓ 1,30	↓ 1,49	↓ 1,60
20 ANS	↓ 1,60	↓ 1,69	↓ 1,85
25 ANS	↓ 1,90	↓ 2,03	↓ 2,20

Le contexte de taux bas

➤ **Coût de revient d'un prêt** (Hypothèse d'un financement de 200 000 €)





Panorama des dispositifs d'investissement immobilier

*La signature
du conseil patrimonial*



28 rue Jean Claret
63000 Clermont-Fd
Tél. : 04 69 98 10 10
e-mail : contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr



réactivité
expertise
synergie
indépendance
performance
indépendance

Les dispositifs d'incitation fiscale

Le dispositif PINEL



Conditions

Réduction d'impôt : 12 %, 18 % ou 21 % maximum calculée sur le prix de revient

Engagement de location de 6, 9 ou 12 ans.

Investissement plafonné à 300 000 €

Possibilité de louer aux ascendants ou descendants

Plafonnements des loyers

Location sous condition de ressources

Investissement immobilier neuf ou ancien réhabilité

Location à titre de résidence principale du locataire

Le dispositif PINEL Outre-mer



Conditions

Réduction d'impôt : 32 % du montant de l'investissement (répartis sur 12 ans)
Jusqu'à 96 000 € d'économies d'impôts

Investissement dans les DOM-COM

Déduction des intérêts d'emprunts

Excédent de l'avantage fiscal non reportable

Déduction des charges d'exploitation et taxes

Soumis au plafond de niches fiscales

Le déficit foncier



Conditions

Déduction d'impôt : 100% du montant des travaux à hauteur des revenus fonciers

Engagement de location de 3 ans

Hors plafond de niches fiscales

Ne convient pas à toutes les TMI (tranche marginal d'imposition)

Economie rapide d'impôts

Déduction sur le revenu global jusqu'à 10 700 € / an

Le dispositif MALRAUX



Conditions

Réduction d'impôt :

30 % en secteur sauvegardé
22 % en ZPPAUP

Location nue pendant 9 ans

Economie rapide d'impôts

Nécessité de louer le logement dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux.

Pas de plafond de loyer

Plafond de dépenses
100 000 € / an

Pas de conditions de ressources

Economie IR

Le dispositif sur les MONUMENTS HISTORIQUES



Conditions

Déduire 100 % du montant des travaux de restauration **du revenu global** si bâtiment ouvert au public (sinon 50 %)

Echappe au plafond des avantages fiscaux

Aucun plafond de loyer, de conditions de ressources du locataire

Pas de frais de succession

Conservation 15 ans

Formalités, déclarations, contrôle par un architecte spécialisé...

Bâtiment inscrit aux monuments historiques

**Economie IR et
droits de succession**

Le dispositif LMNP CENSI-BOUVARD



Conditions

Réduction d'impôt de 11% du prix de revient HT

Engagement de location de 9 ans

Si la réduction d'impôt excède l'impôt dû, le solde peut être reporté dans la limite des 6 années suivantes

Déléguer la gestion à un exploitant par bail commercial

Remboursement de la TVA sur le neuf, si investissement en résidence services

Actif dédié

Les SCPI fiscales

Sociétés civiles de placement immobiliers

Les règles sont sensiblement les mêmes que lors d'une acquisition d'un bien en direct

Détention conseillée 15 ans

Gestion déléguée à une société de gestion

Actifs peu identifiables

Diversification du patrimoine

Dilution des risques locatifs

Sortie anticipée à éviter

Les dispositifs de rendement

Le dispositif LMNP Amortissements



Conditions

Amortissement de l'immobilier	Placement long terme
Amortissement du mobilier	
Revenus locatifs faiblement ou non imposable sur le long terme	Risque de renégociation du bail par l'exploitant
Remboursement de la TVA sur le neuf, si investissement en résidence services	Actif dédié

L'immobilier d'entreprise



Conditions

Différents véhicules d'investissement
(SCPI, Fonds, SCI, en direct)

Risque de renégociation du bail par le locataire

Bail commercial avec une entreprise

Risque d'absence de locataire

Changement de locataire moins fréquent comparé au résidentiel

Fiscalité élevée



Focus: Le démembrement L'investissement en nue-propriété

*La signature
du conseil patrimonial*



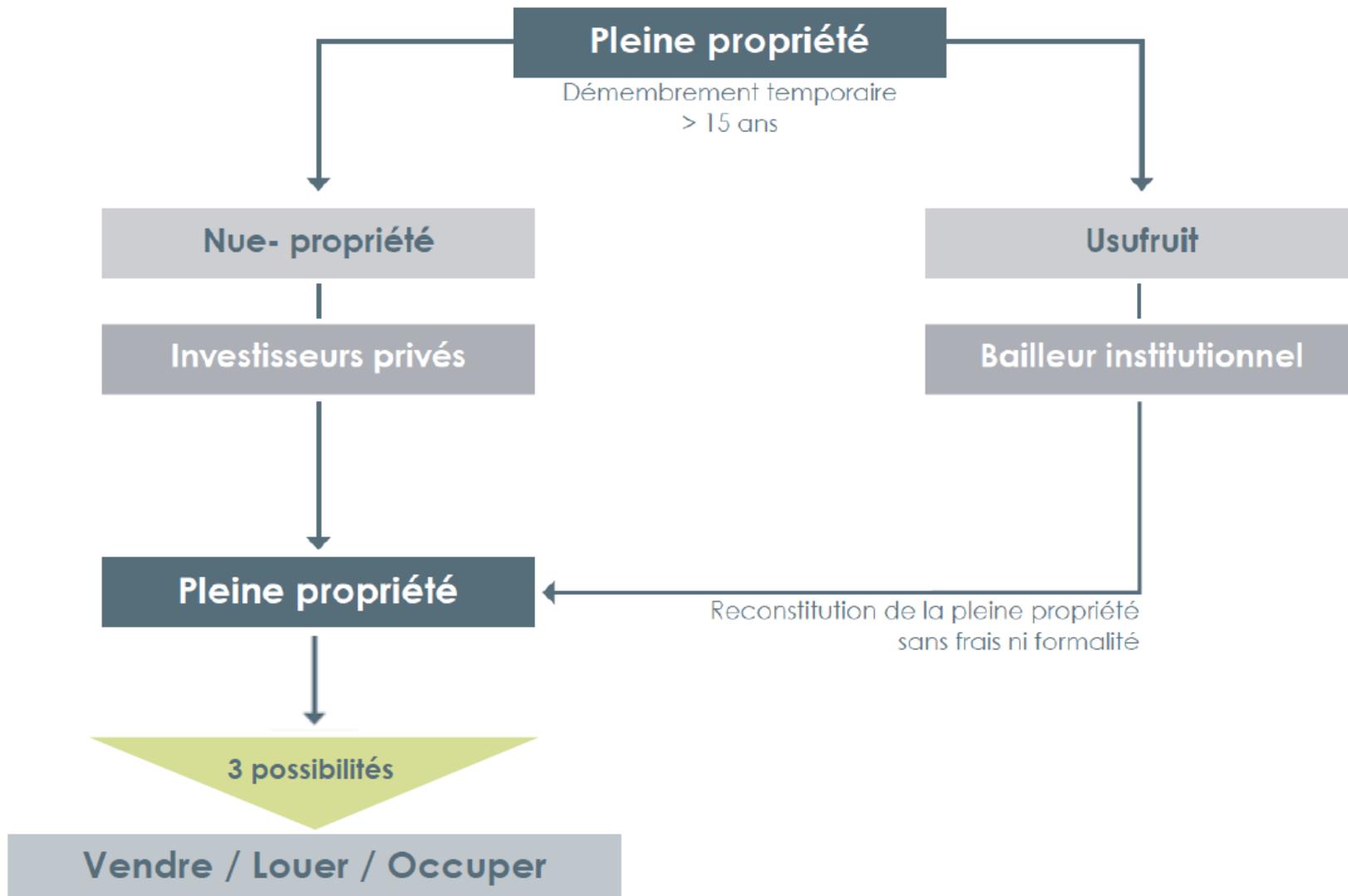
28 rue Jean Claret
63000 Clermont-Fd
Tél. : 04 69 98 10 10
e-mail : contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr

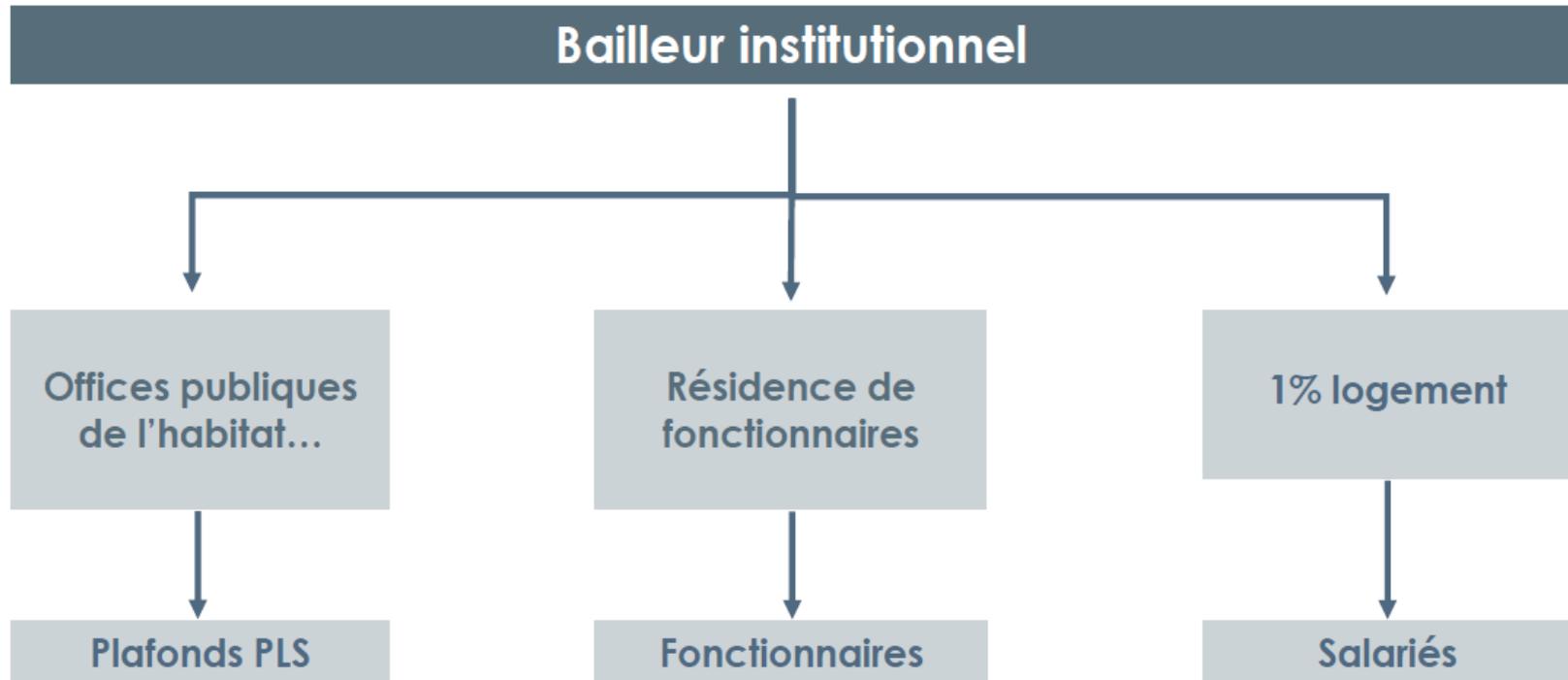


réactivité
expertise
synergie
indépendance
performance
indépendance

Le schéma d'investissement

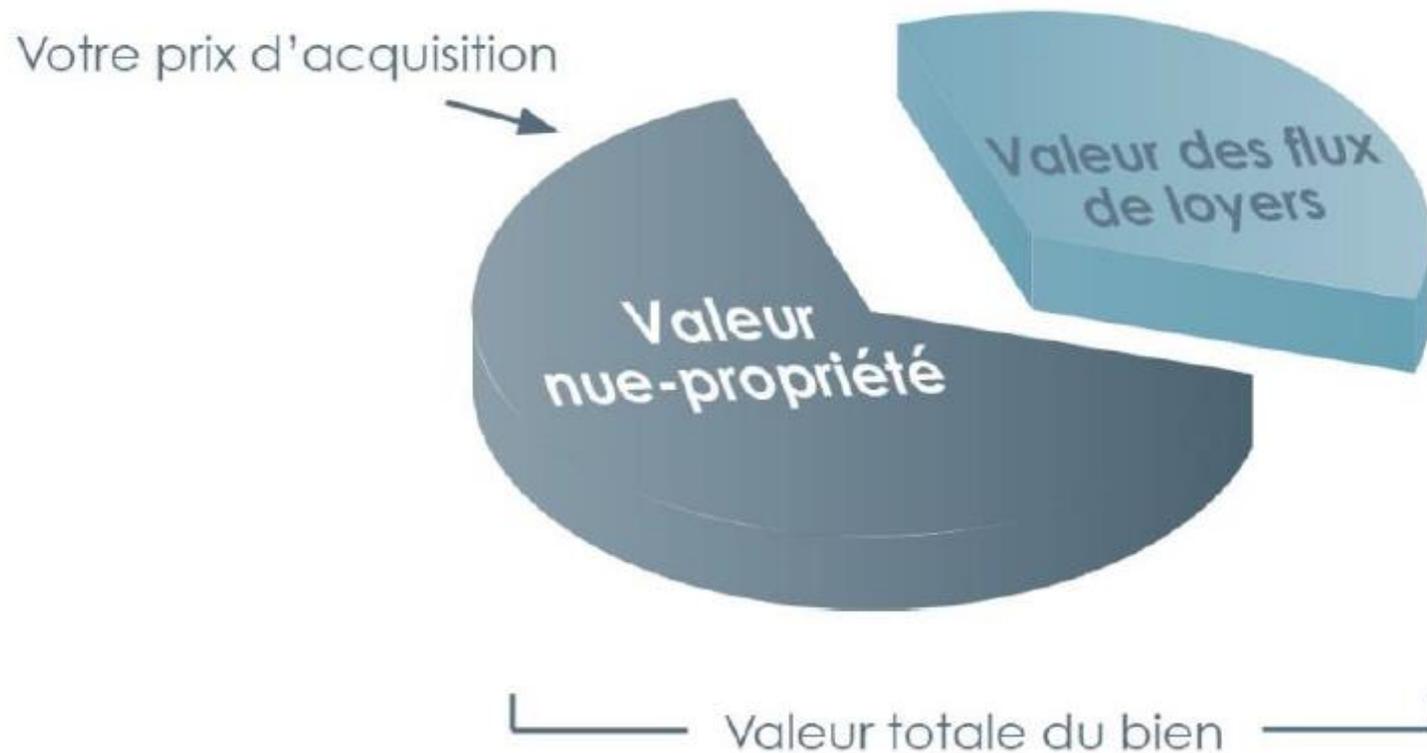


Le schéma d'investissement



- Les bailleurs institutionnels ont une véritable mission de service publique. L'acquisition de l'usufruit leur permet ainsi de répondre à une demande croissante de logement sur les zones tendues, en corrélation avec les souhaits d'investissement des nu-propriétaires.

Comment définir la valeur de la nue-propriété?



Des conditions d'acquisition uniques

- Vous ne payez que la partie du prix correspondant à la nue-propriété
- La réduction du prix d'acquisition correspond à **la somme des loyers de marché nets perçus pendant la durée d'usufruit (entre 15 et 17 ans)** si le bien avait été acheté et loué classiquement.
- Le nu-propriétaire perçoit donc immédiatement l'équivalent de **loyers de marchés nets défiscalisés** sous forme de réduction du prix d'acquisition.

Calcul de la valeur économique de l'usufruit

- Selon la rentabilité locative de chaque programme
(valeur locative du bien * 12 mois / prix en pleine propriété parking compris)

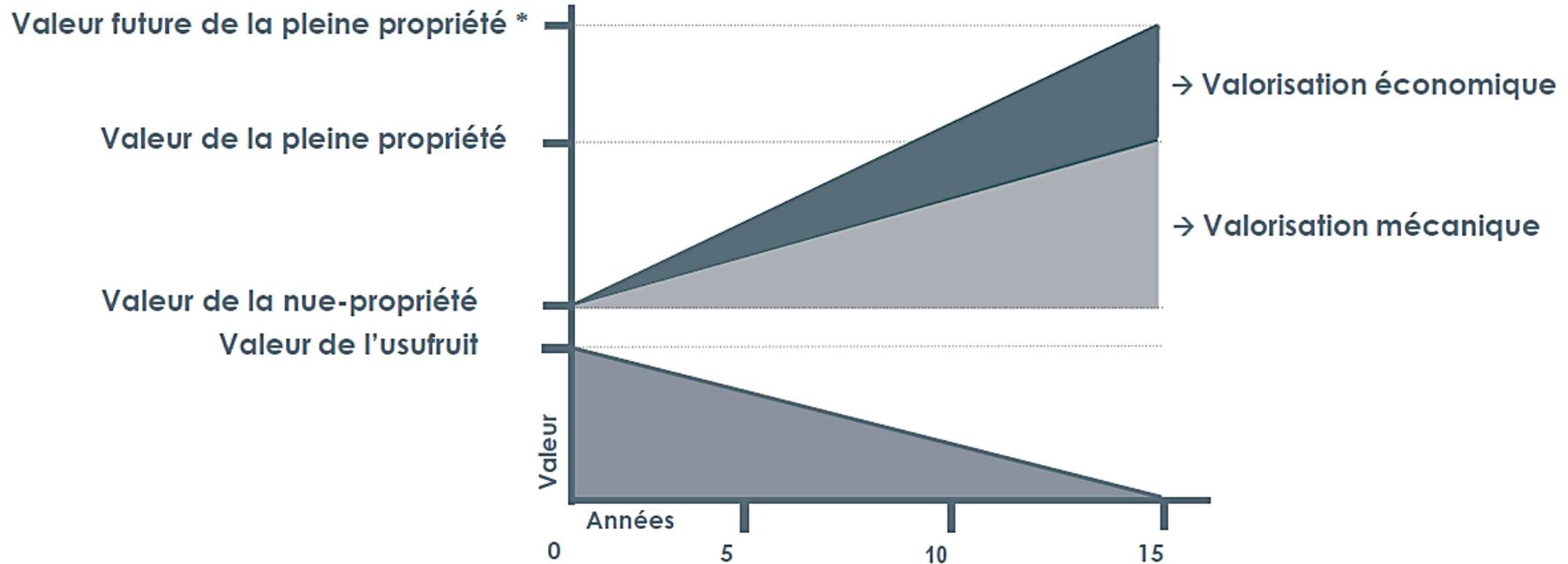
- Les hypothèses suivantes sont identiques pour tous les programmes:
 - ✓ Taux d'occupation: 100 %
 - ✓ Charges : 23 % (gestion, entretien, travaux, assurances, taxe foncière)
 - ✓ Loyers et charges : taux d'inflation de 1,5 %
 - ✓ Taux d'actualisation de 2,5 %

Exemple chiffré

Hypothèse	Acquisition en pleine propriété d'un bien d'une valeur 100	Acquisition en nue-propriété d'un bien d'une valeur 60 (60 % d'un bien en PP de valeur 100)
Financement du bien par un emprunt amortissable 2 % sur 15 ans		
Caractéristiques du bien (existant)		
Valeur acquisition	100 000 €	60 000 €
Revenus fonciers perçus sur 15 ans (hypothèse de rentabilité nette de 3,8 %) <i>hypothèses de 23% charges et 1,5% d'inflation sur les charges et loyers</i>	48 000 €	0 €
Financement du bien		
Coût de l'emprunt amortissable (2% sur 15 ans)	15 998 €	9 599 €
Revenus fonciers et fiscalité		
Revenus fonciers imposables sur 15 ans (avant fiscalité et après déduction des intérêts d'emprunt)	32 002 €	Valorisation mécanique de la nue propriété
Fiscalité des revenus fonciers IR + PS annuel (30% TMI + 15,5% PS = 45,5%)	14 561 €	
Solde des revenus fonciers nets perçus sur 15 ans	17 441 €	
Résultat de l'opération		
Valeur du bien à l'issue des 15 ans (sans hypothèse de valorisation du bien)	100 000 €	100 000 €
Gain net de l'opération (après remboursement de l'emprunt amortissable)	17 441 €	30 401 €
Effort d'épargne mensuel moyen sur 15 ans	459 €/mois	387 €/mois *

* Soit une économie de 72 €/ mois

Gagner l'épreuve du temps



* Hypothèses :

→ Taux d'inflation : 1,5 % (€ courant)

→ Revalorisation immobilière du bien : 0 % l'an (€ constant)

- ✓ Hors plafonnement global des niches fiscales
- ✓ Le gain correspondant à la valeur de l'usufruit ne supporte pas l'impôt sur les plus-values
- ✓ Absence de fiscalité et de charges durant toute la durée du démembrement.

Agir sur sa fiscalité existante et ne pas générer de nouvelle fiscalité

Ne générer aucune nouvelle fiscalité	Agir sur une fiscalité existante
<ul style="list-style-type: none">■ Pas d'impôt sur le revenu■ Pas de prélèvements sociaux <i>Art 1384 A al 1 CGI / Art 104 LDF 2004</i>■ Ne rentre pas dans la base taxable ISF <i>Art 885 CGI</i>■ La taxe foncière est à la charge de l'usufruitier <i>Art 1384 A al 1 CGI / Art 104 LDF 2004</i>■ Une imposition sur la plus-value allégée en cas de revente <i>Bulletin officiel des finances publiques du 12/09/2012</i>	<ul style="list-style-type: none">■ Défiscalisation des revenus fonciers existants pour un investissement réalisé à crédit <i>Art. 31, I, 1°, d CGI (depuis décembre 2008 / LDFR 2008)</i>■ Réduction de l'ISF du montant de la nue-propriété si l'achat est réalisé en fonds propres <i>Art 885 G quater du CGI modifié par l'art 13 de la LF 2013*</i>■ Hors plafonnement global des niches fiscales <i>LF 2013 : 10 000 € de réduction d'impôt</i>

Objectifs des investisseurs

Cas pratiques

Optimiser sa fiscalité sur les revenus fonciers existants

■ Défiscaliser les revenus fonciers

Exemple:

- Client disposant de 6 250 € de revenus fonciers taxables (annuels)
- TMI de 41 % + PS de 15,5 %
- Impôts sur les revenus fonciers à payer : 3 531 €

Proposition :

- Achat d'une nue-propiété/ valeur 250 000 € par emprunt in fine (taux de 2,5 % sur 15 ans)
- Intérêt d'emprunt annuel = 250 000 € x 2,5 % : 6 250 €

6 250€ de RF taxables - 6 250 € d'intérêts d'emprunt = 0 € taxables

Gain annuel = 3 531 €

Gain sur 15 ans* = 52 965 €

* Hypothèse du maintien de la fiscalité en vigueur

Optimiser sa fiscalité ISF

■ Défisicaliser l'ISF

Exemple:

- Client disposant d'un patrimoine taxable de **1 450 000 €**
 $ISF = [(1\ 300\ 000\ € - 800\ 000\ €) \times 0,5\%] + [1\ 450\ 000\ € - 1\ 300\ 000\ € \times 0,7\%] = 3\ 550\ €$

Proposition :

- Achat d'une nue-propiété de **200 000 €** en fonds propres

Le patrimoine taxable devient de **1 250 000 €** et passe donc en dessous du seuil de déclenchement de l'ISF (1 300 000 €),

Il n'est donc plus redevable de l'ISF

Gain annuel = **3 550 €**

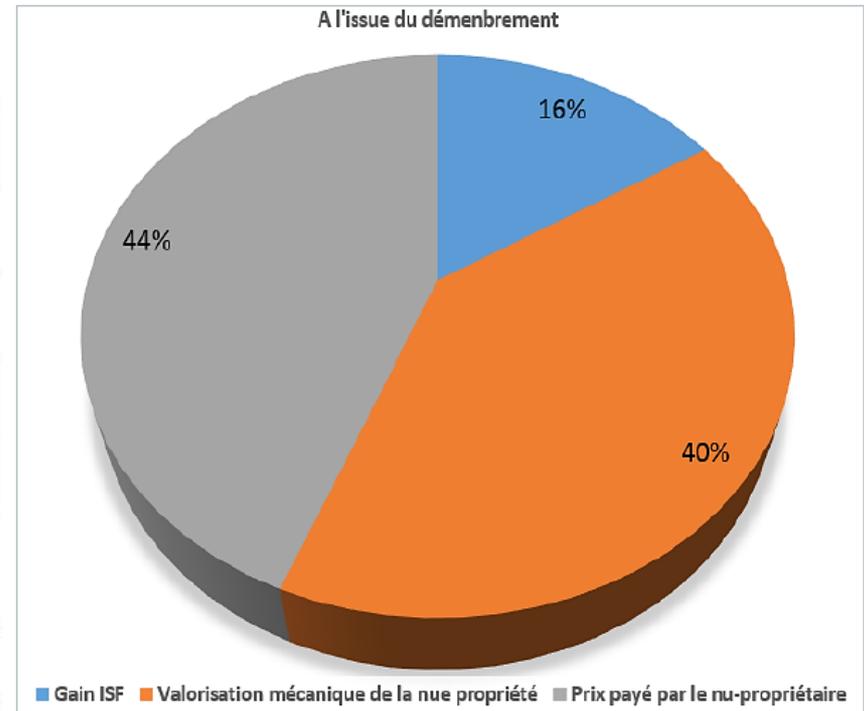
Gain sur 15 ans * = **53 250 €**

* Hypothèse du maintien de la fiscalité en vigueur

Optimiser sa fiscalité ISF

Hypothèses : investissement en fonds propres en vue d'agir sur la base taxable ISF (client assujéti sur la base de 1 450 000 €)	Acquisition de la nue propriété
Caractéristiques du bien acheté dans de l'existant	
Valeur du bien en pleine propriété : 100 %	333 333 €
Valeur du bien acquis en nue propriété : 60 %	200 000 €
Financement du bien en fonds propres	
Résultat de l'opération	
Valeur du bien à l'issue des 15 ans (sans hypothèse de valorisation du bien)	333 333 €
Economies ISF annuel (ISF 0,70 %)	3 550 €
Economies ISF sur 15 ans	53 250 €
Gain net de l'opération	186 583 €

5,62 %
TRI



PERL

La référence de l'investissement en nue-propriété



■ Pionnier et leader reconnu

- De l'investissement en nue-propriété adossé à de l'usufruit locatif
- Une double expertise de la promotion immobilière et de l'ingénierie financière

■ Un opérateur immobilier indépendant

- 180 M€ de CA en 2014
- + de 100 programmes réalisés sur les secteurs recherchés
- 1000 lots commercialisés en 2012 – 1500 lots en 2013

■ De l'immobilier résidentiel patrimonial

- Du foncier qualitatif dans des villes à forte pression foncière (demande locative > offre locative)



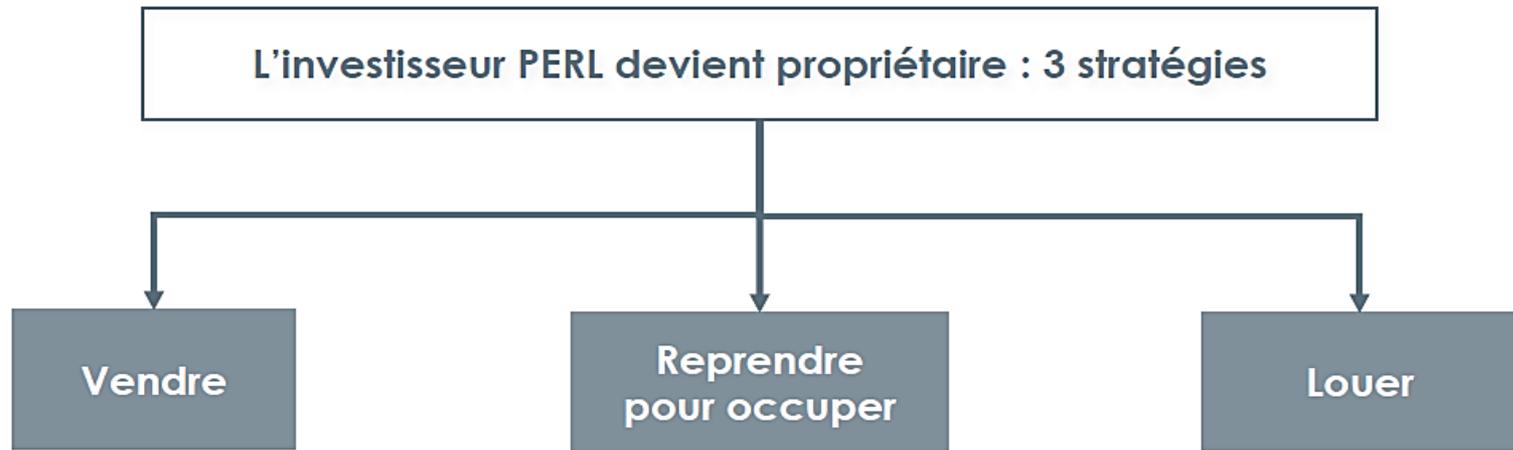
La sérénité d'un investissement sans risque locatif

- Aucune charge ni dépense imprévue :
 - Toutes les charges, impôts, taxes et risques locatifs sont supportés par l'usufruitier
 - Les petites et grosses réparations sont supportées par l'usufruitier. (Articles 605 et 606 Cciv)
- Une restitution des biens après remise en bon état d'habitabilité
- Possibilité de vendre le bien à tout moment (Marché secondaire organisé par PERL)

Les services exclusifs de PERL pendant toute la durée de votre investissement :

- **Assistance d'un tiers expert** lors de la livraison du bien.
- **Comptes-rendus techniques et photographiques** réguliers en phase de construction et pendant toute la durée de l'usufruit.
- **Analyse technique** en fin de garantie décennale.
- **Avis de valeur du bien** en nue-proprété, sur simple demande.
- **Revente des biens** en nue-proprété.

Rester libre : une sortie sécurisée



- Les baux consentis par l'usufruitier aux locataires sont automatiquement échus au jour de l'extinction de l'usufruit.
- Les nus propriétaires sont autorisés, 6 mois avant l'extinction de l'usufruit, à donner congé au locataire pour vendre ou occuper eux-mêmes l'appartement. Ils peuvent également poursuivre la location en proposant un bail Loi 89 au locataire en place.
- Au cas où un locataire, relevant toujours des plafonds de ressources sociaux serait contraint de quitter l'appartement, l'usufruitier a l'obligation de lui proposer une solution de relogement comparable au sein de son parc.

*Art 42 loi ENL du 13 juillet 2006

En résumé : investir en nue-propriété

Sécurité d'acquisition

- Perception immédiate des loyers sous forme de réduction du prix d'acquisition

Sécurité de possession

- Encadrement conventionnel
- Aucune charge d'entretien, de travaux (605, 606 cciv)
- Revente possible à tout moment

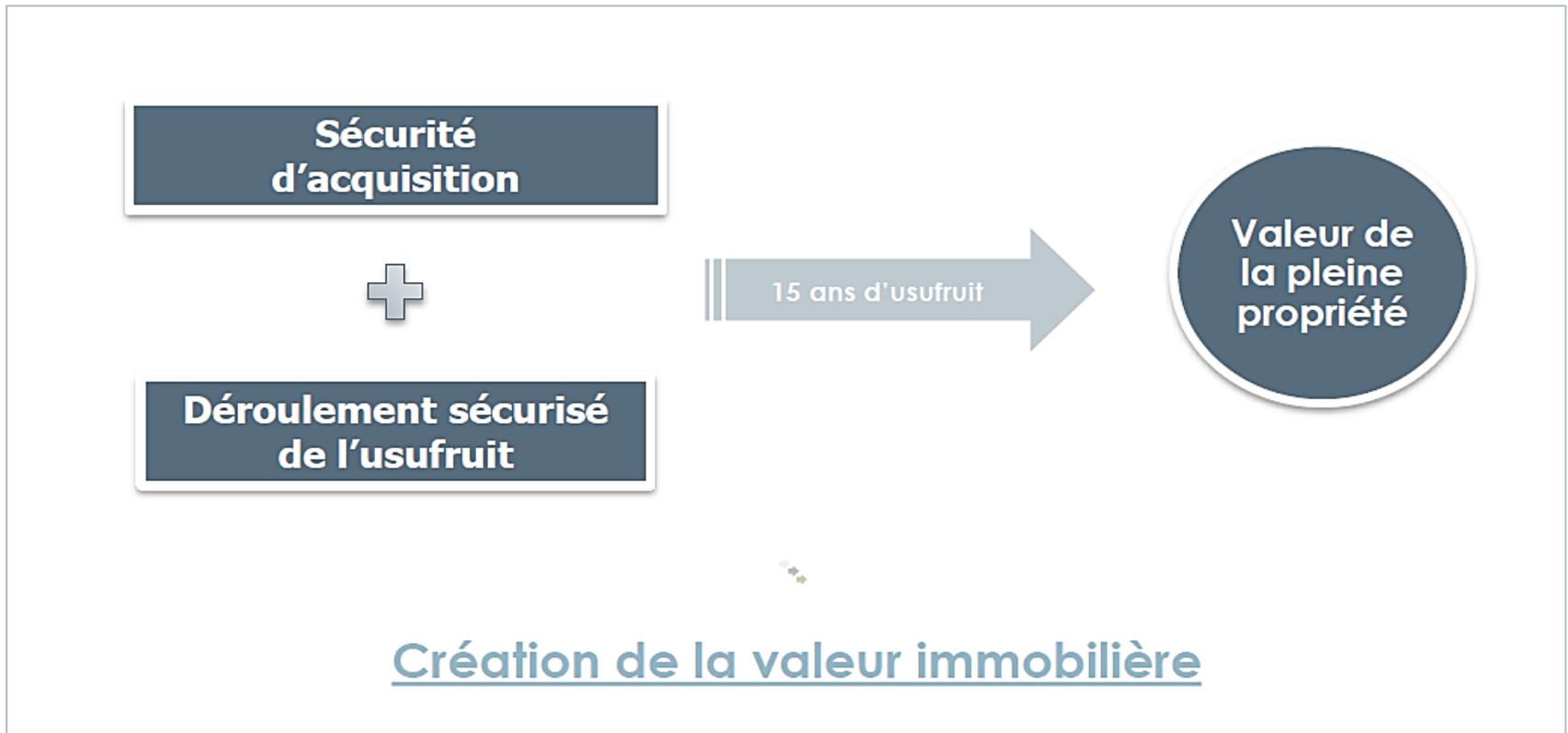
Sécurité de sortie

- Encadrement législatif: « Loi engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006 (ordre publique)
- Possibilité de vendre, habiter ou louer
- Remise en état du logement par la bailleur

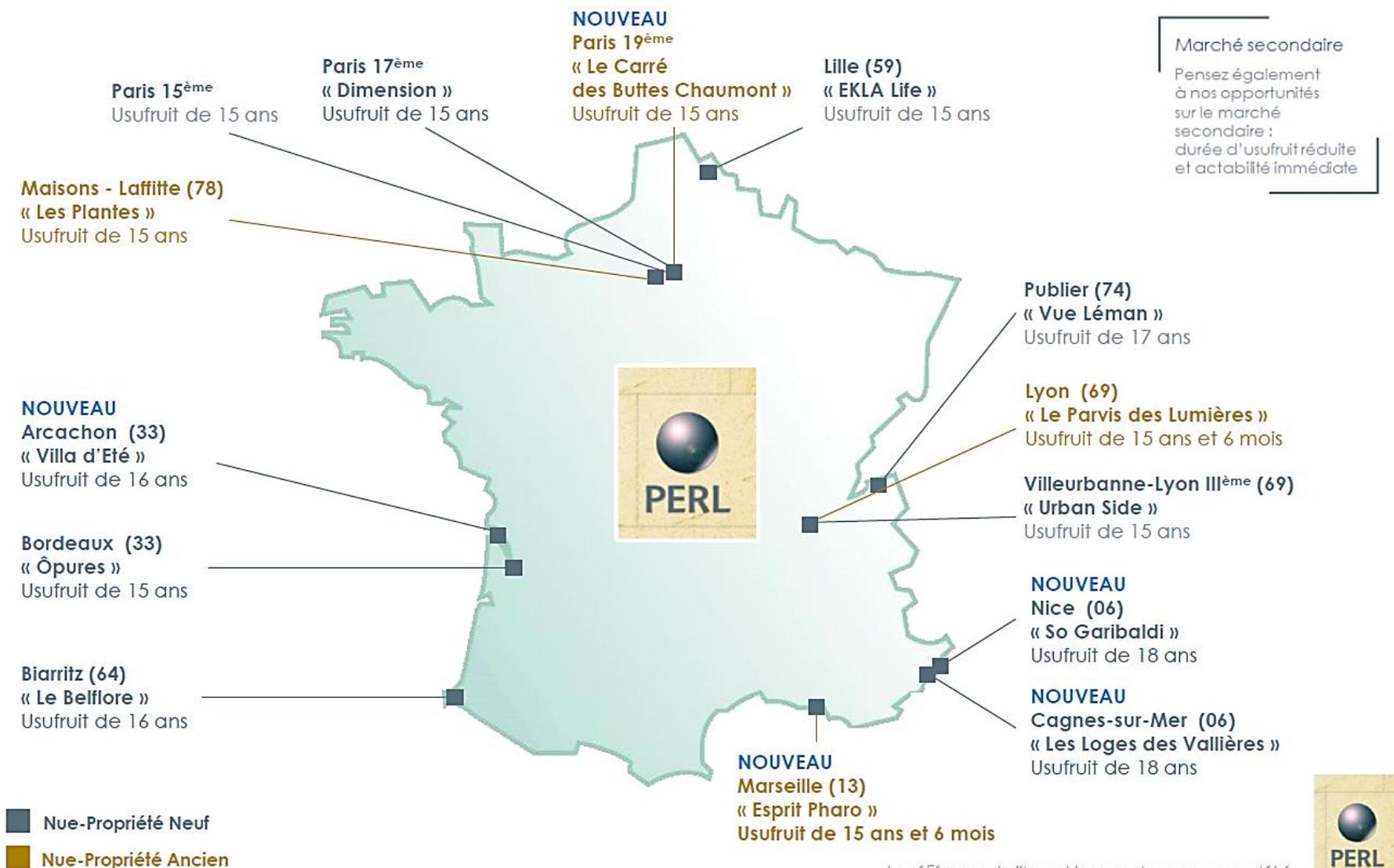
Sécurité et performance du modèle PERL: Sécurité d'acquisition & sécurité de détention

La performance d'un investissement en nue-propriété s'estime *in fine* par la valeur du bien en pleine-propriété, au terme de l'opération.

Leader sur son marché, PERL propose une double sécurité de performance pour assurer une **création de valeur immobilière pendant toute la durée de l'usufruit**



Les programmes en commercialisation



La référence de l'investissement en nue-propriété



Nice (06)

Nicéa Lympia

A 300 m du port et du Vieux-Nice,
une situation exceptionnelle au cœur de Nice



Port Lympia



Cours Saléya



Nice (06)

Nicéa Lympia



- A partir de : **88 000 €**
- Démembrement : **16 ans**

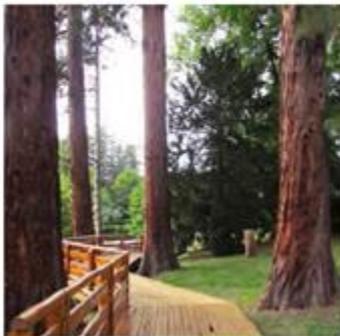
- Immobilier ancien
- Usfruitier : **Phocéenne d'Habitation**

Charbonnières-les-bains (69)

Les Cèdres



LES CÈDRES



Charbonnières-les-bains (69)

Les Cèdres



Des prestations
de qualité

Aspect extérieur

- Façades en enduit de tons beige et blanc
- Toitures en tuiles
- Volets en bois
- Garde-corps ouvragés

Parties privatives

- Grès dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Dans la salle de bains : faïence murale, meuble-vasque avec bandeau et miroir, radiateur sèche-serviette
- Volets roulants électriques
- Chauffage individuel au gaz*
*studio : chauffage électrique

Parties communes



- A partir de : **75 600 €**
- Démembrement : **15 ans**

Notre approche

Entretien de découverte

Découverte de l'environnement patrimonial
Définition des objectifs



Lettre de mission



Etude patrimoniale / financière

propositions de solutions et de produits adaptés



Mise en place des solutions



Suivi

A X Y N E
finance

Merci pour votre attention

*La signature
du conseil patrimonial*

A X Y N E
finance

28 rue Jean Claret
63000 Clermont-Fd
Tél. : 04 69 98 10 10
e-mail : contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr

réactivité
expertise
synergie
indépendance
performance
réactivité
indépendance