

A X Y N E  
*finance*

*L'accès à une offre  
qui vous ouvre  
tous les horizons financiers*



rd point de la pardieu  
63000 Clermont-Ferrand  
128, rue de la Boétie - F-75008 Paris  
Tél. : +33 (0)6 80 31 73 63



*Les ateliers*  
d'*Axyne Finance*

**27/04/2010**  
**Hôtel Princesse Flore**

**Investir dans**  
**l'immobilier locatif**  
**en 2010**



## Plan de l'intervention :

**I** - introduction et rappel des lois de défiscalisation successives.

**II** - Historique du marché immobilier depuis 2006

**III** - Intérêt de l'investissement immobilier ?

**IV**- La fiscalité aujourd'hui

**V** – Focus sur les lois et produits (Rothschild – *Gregory Leblanc*)

## I- INTRODUCTION et RAPPEL DES DIFFERENTES LOIS FISCALES

Les problèmes de logement en France ne datent pas d'hier.

Offre limitée + demande toujours croissante

→ une augmentation des prix de l'immobilier.

Dernier **rapport de la Fondation Abbé Pierre** : **pénurie** de plus de **500 000 logements**.

Mise en place des **lois de défiscalisations**, incitant les particuliers à investir dans l'immobilier, à rénover et à développer le parc locatif Français.

## Les différents dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif dans le temps :

- La **loi sur les monuments historiques** : 1913
- La **loi Malraux** : 1962
- La **loi Méhaignerie** : 1986
- La **loi Quilès** : 1989
- La **loi Besson** : 1990
- La **loi Périssol** : 1996
- Le **dispositif de Robien** : 2003
- La **loi Demessine** : 2005
- Le **dispositif Borloo** : 2005
- La **loi Girardin** : 2003

Aujourd'hui, sont applicables :

**Malraux** : rénovation d'ancien

**Monuments Historiques** : rénovation de biens classés à l'inventaire des MH

Loi **Girardin et Scellier outre-mer** : investissement en Outre-Mer (DOM-COM)

Les nouveaux dispositifs **Scellier et Bouvard**.



## Focus de la soirée sur :

- Dispositif SCCELLIER NEUF ET RENOVE
- Dispositif BOUVARD



## CONCLUSION:

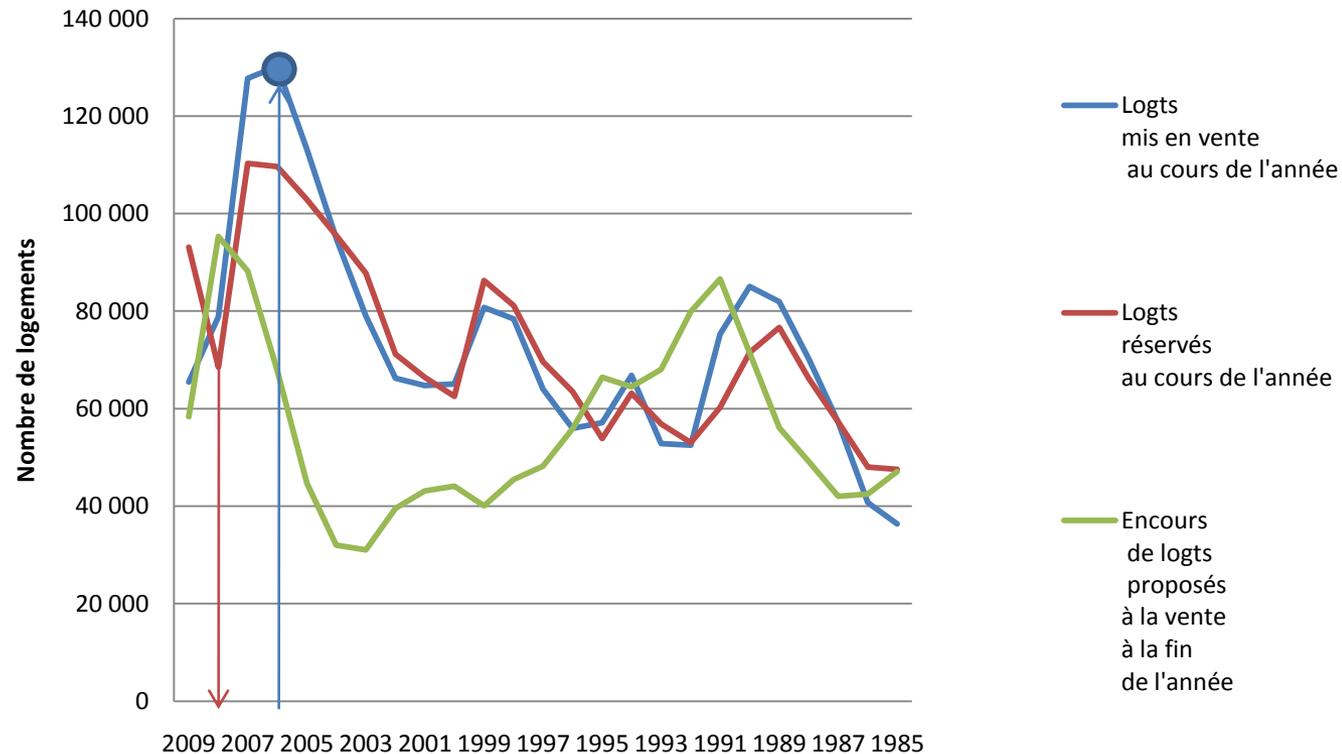
Succession de dispositifs qui met en évidence la volonté des pouvoirs publics d'impliquer les particuliers dans la construction de logements locatifs en France, et améliorer de manière plus générale la qualité du parc français

## II-HISTORIQUE et STATISTIQUES RECENTES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE

Aujourd'hui l'immobilier représente plus de **70%** du patrimoine global des français.

Fin **2006**, nous sommes au plus haut du marché immobilier : **bulle immobilière ?**

### appartements



En **2008** : **crise** financière. Le **prix** des biens immobiliers **baissent**, et surtout on assiste à une **baisse des transactions**.

**Aujourd'hui**, grâce au nouveau dispositif Scellier, **les ventes reprennent** dans le **secteur du neuf**. En effet ce dispositif est plus lisible et l'avantage fiscal très intéressant.

**NEUF**

## Le loi Scellier met l'immobilier sous perfusion

Part des ventes pour l'investissement locatif dans le total des ventes dans le neuf

Montpellier	83,5 %
Toulouse	66,3 %
Nantes - Saint-Nazaire	64,4 %
Tours	60,1 %
Orléans	60 %
Lyon	59,7 %
Chartres	59,1 %

Source : Fédération des promoteurs-constructeurs

**Dans certaines villes**, sans les investisseurs, le nombre de transactions dans le neuf serait divisé par plus de deux.



Actuellement, plusieurs facteurs semblent favorables :

- les taux des crédits immobiliers sont historiquement bas
- les prix ont baissé (de manière générale)
- l'inflation peut repartir à tout moment
- les lois fiscales sont encore intéressantes

### LES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS AU 13/04/2010 (\*)

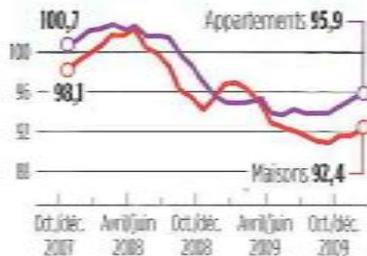
Notation	10 ans				15 ans	
	Fixe (*)		Variable (*)		Fixe (*)	
	13 avril	9 mars	13 avril	9 mars	13 avril	9 mars
Excellent	3,10 %	3,20 %	2,45 %	2,55 %	3,50 %	2,55 %
Très bon	3,20 %	3,25 %	2,70 %	2,80 %	3,55 %	2,80 %
Bon	3,35 %	3,35 %	2,80 %	2,95 %	3,60 %	2,95 %
Notation	15 ans		20 ans			
	Variable (*)		Fixe (*)		Variable (*)	
	13 avril	9 mars	13 avril	9 mars	13 avril	9 mars
Excellent	2,75 %	2,80 %	3,60 %	3,60 %	2,90 %	2,90 %
Très bon	2,85 %	3,00 %	3,70 %	3,70 %	3,00 %	3,00 %
Bon	2,95 %	3,15 %	3,80 %	3,80 %	3,10 %	3,20 %

(\*) Taux hors assurance

Source : Meilleurtaux

### Un plongeon limité

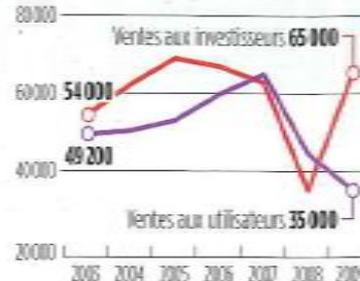
Indice trimestriel des prix de l'immobilier sur la France entière, base 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 2006



Source : entreeparfrance.com

### L'effet Scellier

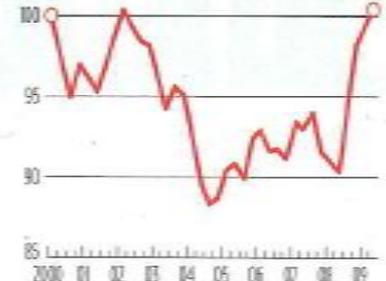
Evolution du nombre de ventes par an dans le neuf selon les profils



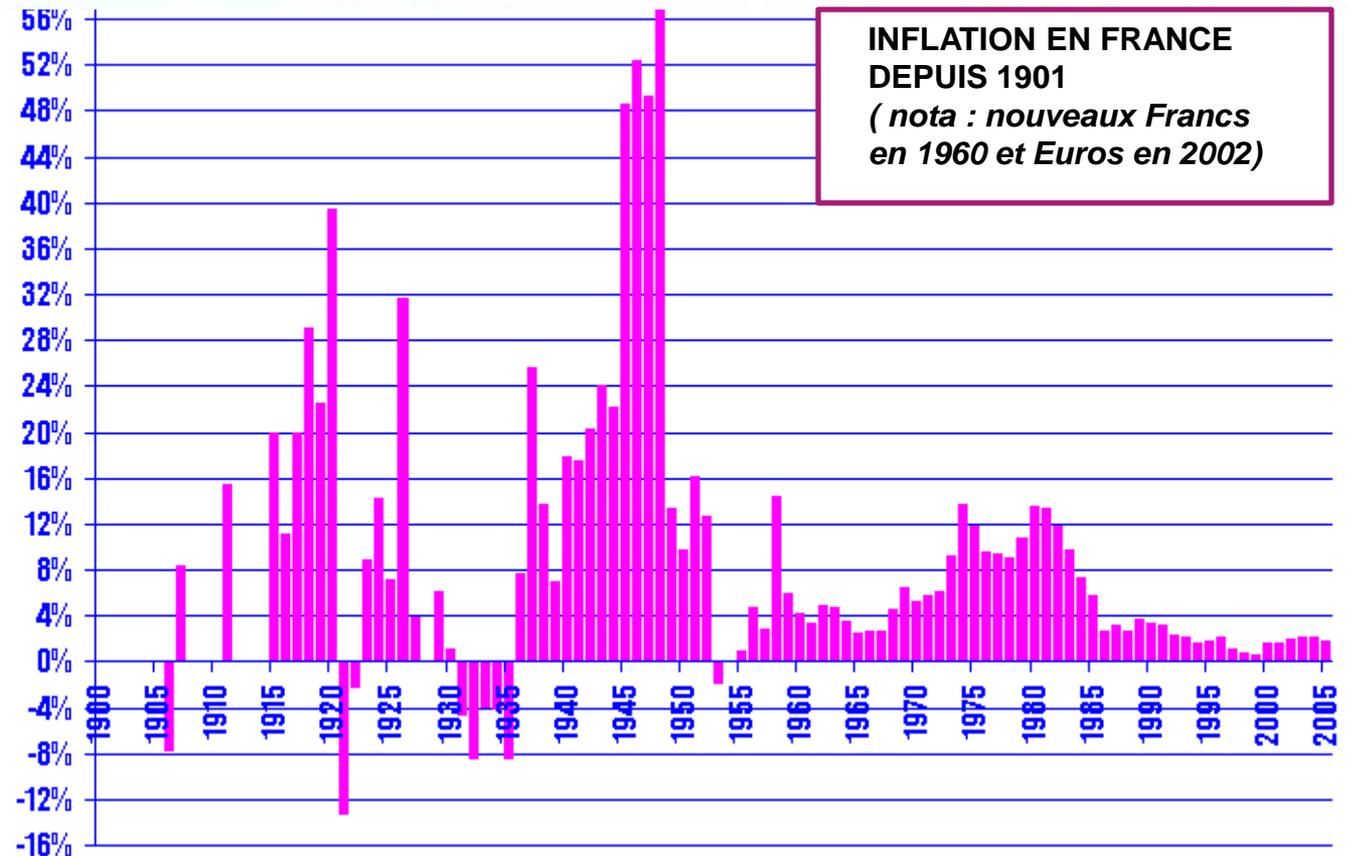
Source : Fédération des promoteurs-construiteurs de France

### Plus de capacité d'achat

Indice trimestriel de solvabilité des ménages, base 100 en 2000



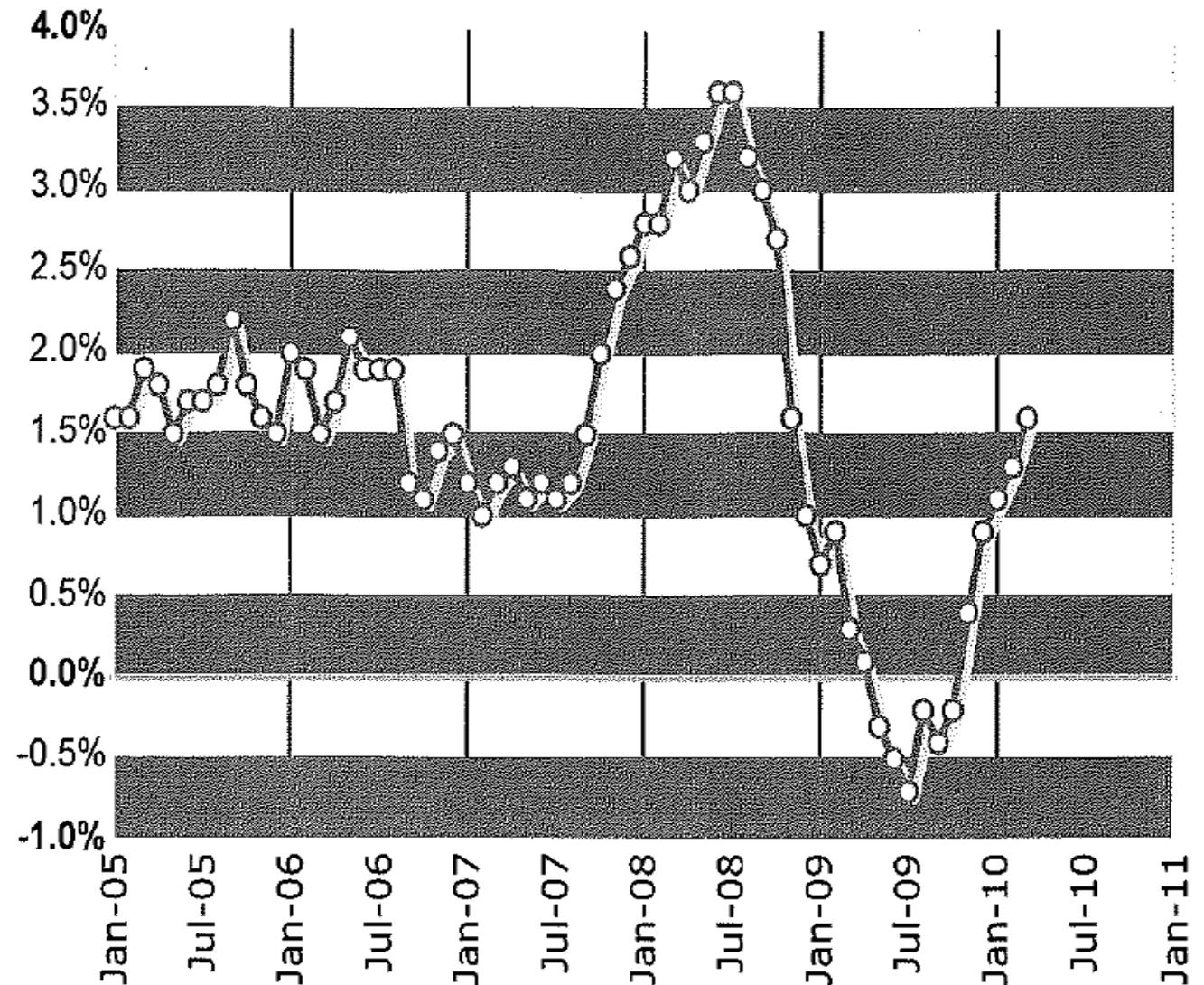
Source : Fnaim



**INFLATION EN FRANCE DEPUIS 1901**  
*( nota : nouveaux Francs en 1960 et Euros en 2002)*

## Tendance haussière de l'inflation actuelle.

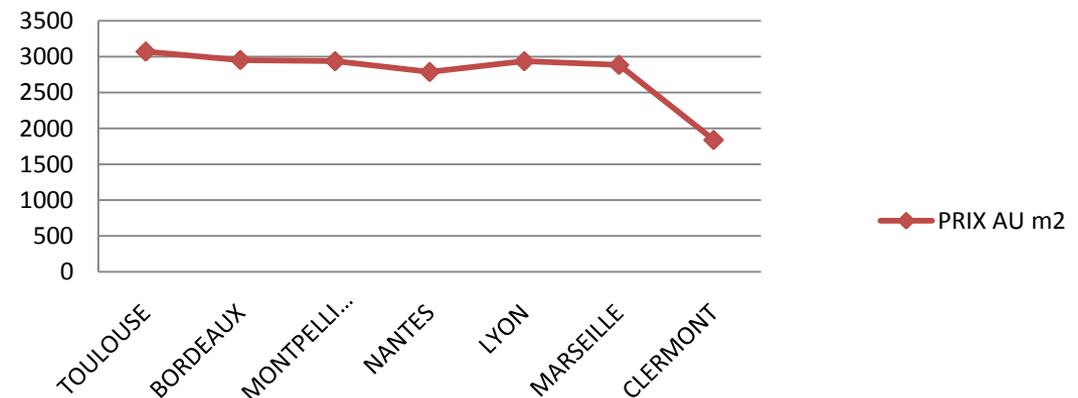
Source INSEE



## Exemples de **prix de vente au m2** et leur évolution en 2009 (concerne des appartements dans l'ancien)

<b>VENTE APPARTEMENT</b>	<b>PRIX AU m2</b>	<b>EVOLUTION SUR 1 AN</b>
<b>TOULOUSE</b>	3070	+1.37
<b>BORDEAUX</b>	2953	+2.45
<b>MONTPELLIER</b>	2936	+0.9
<b>NANTES</b>	2786	-1.47
<b>LYON</b>	2936	+0.70
<b>MARSEILLE</b>	2884	-1.71
<b>CLERMONT</b>	1839	-8.98

### Vente d'appartements



Les loyers ont eu tendance à baisser avec la crise mais depuis fin 2009, les prix sont légèrement remontés et se stabilisent désormais.

Exemple de **loyers moyens au m2 en 2009 et leur évolution sur 1an.**

<b>LOCATION APPARTEMENT</b>	<b>PRIX AU m2</b>	<b>EVOLUTION SUR 1AN</b>
<b>TOULOUSE</b>	13.02	+1.38
<b>BORDEAUX</b>	12.6	+0.92
<b>MONTPELLIER</b>	13.9	-0.87
<b>NANTES</b>	12	-1.74
<b>LYON</b>	11.8	+1.35
<b>MARSEILLE</b>	12.6	-0.98
<b>CLERMONT</b>	11.41	-0.36

Sources : « mieux vivre votre argent »  
« cotation-immobiliere.fr »

### III- INTERET DE L' INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

1) C'est avant tout **un placement**, indispensable dans une **vision plus globale du patrimoine**, en effet, acheter un bien immobilier permet de **réaliser différents projets** (loger un enfant étudiant, préparer sa retraite ou encore s'assurer des revenus immédiats sous forme de loyers) .

2) **Un moyen de diversifier son patrimoine.**

C'est l'un des seuls investissements qui permet d'utiliser **l'effet de levier du crédit**. En outre, nous sommes en **période de taux bas** il est donc avantageux de contracter aujourd'hui un emprunt.

3) **Assurer la transmission d'un patrimoine à ses héritiers** : grâce à l'assurance décès couvrant l'emprunt.

4) **Une façon d'anticiper une retraite.** L'investissement locatif procure a terme **des revenus complémentaires** et peut être associé à des investissements financiers en vue de compléter la retraite.

5) Une **économie d'impôt potentielle** : En fonction des **dispositifs incitatifs** mis en place par le gouvernement.

# Dans quel type de bien investir?

Neuf ou ancien ?

Plusieurs questions se posent :

- celle des **coûts** :  
Ce n'est pas seulement le prix d'achat, il faut aussi prendre en compte les coûts d'entretien. (travaux, charges de copropriété).
- celle de l'évolution du **prix du bien**.
- celle du **loyer** susceptible d'être perçu.
- celle de la **fiscalité** en dernier lieu (IR, PS, TF, ISF...).

## 1) Les coûts :

Prix d'achat : comparer à surface et situation égale.

Travaux et charges : le neuf n'a pas besoin de travaux immédiats.

Travaux les plus chers: ravalement de façades, étanchéité, toiture et rénovations énergétiques.

Travaux obligatoires sur l'ancien pour protéger la valeur du bien.

Les charges de copropriété ne sont pas très différentes pour un même standing de biens.

## 2) l'évolution des prix :

Habituellement on fait abstraction des fluctuations du marché qui s'appliquent sans distinction au neuf et à l'ancien → Tendence à la réduction des différences entre ancien et neuf ces dernières années.

## 3) Valeur locative :

Tenir compte du pouvoir d'achat local.

Différence loyer neuf/ loyer ancien assez faible.

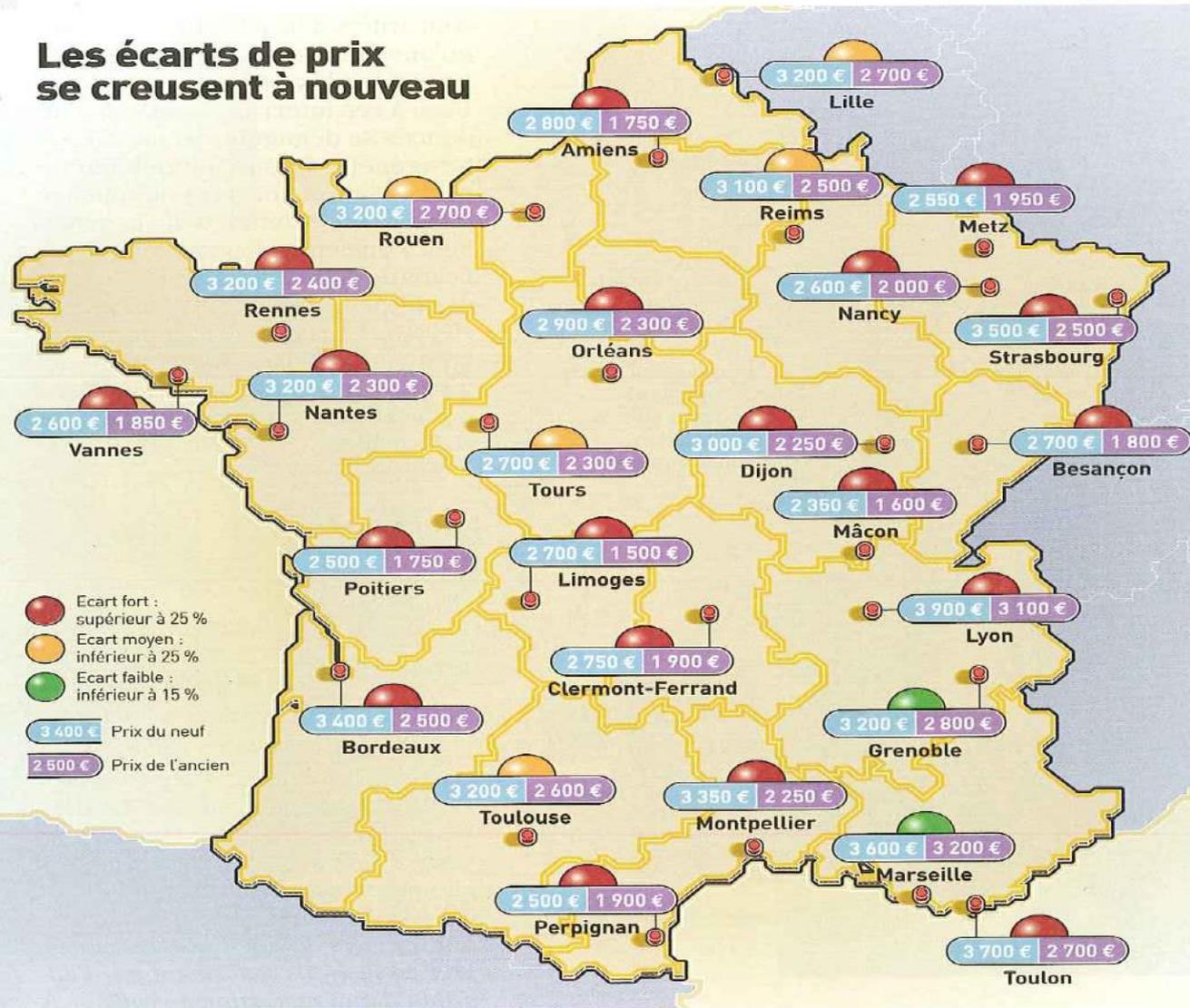
## 4) La fiscalité :

Possibilité pour un investisseur de profiter d'une loi de défiscalisation. Intégrer la taxe foncière, l'IR et PS, l'ISF...



## Logement neuf ou ancien : le match des prix

### Les écarts de prix se creusent à nouveau



Ces prix relevés par le Crédit Foncier concernent des biens dans des quartiers recherchés du centre-ville. Ce ne sont pas des moyennes sur l'ensemble du marché local, chaque prix correspondant à la valeur la plus fréquemment observée. Si, dans toutes les villes, le prix du neuf est largement supérieur à celui de l'ancien, l'écart se réduit si on se réfère sur le marché de l'ancien qu'aux seuls biens de très bonne facture.

Aujourd'hui:

## 1) Scellier neuf ou rénové

Objectif:

augmenter le parc locatif Français dans les communes se caractérisant par un *déséquilibre* entre l'offre et la demande de logements.

Intérêt fiscal:

**réduction d'impôt** pour les particuliers qui loueront leurs biens dans les conditions de la loi.



## 2) Dispositif Bouvard

Objectif:

augmenter le parc locatif de résidences de **services** (EHPAD, Tourisme, affaires, seniors, étudiants)

Intérêt :

Application de la loi Scellier pour les locations meublées. avec les avantages du meublé (bail commercial et gestionnaire de résidence)



## IV- LA FISCALITE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER.

- Fiscalité **des revenus**

→ IR (donc TMI de 5.5 à 40 %) + PS de 12.1 %

- Fiscalité des **plus-values**

PV = Prix de cession – prix de revient – abattement de 10% / année de détention (au delà de 5 ans)

→ soit **une exonération** de la plus value sur l'immeuble **après 15 ans de détention.**

Sinon **Impôt de 16% + 12.1 % (PS)**

**Attention :**

Depuis la loi de finance rectificative de 2009,

**plafonnement des niches fiscales : 20 000 euros + 8% du revenu global.**

**Ex :** une personne dont le revenu net est de 50 000 € peut réduire au maximum son impôt (toutes défiscalisations comprises) de :

$20\,000 + (0,08 * 50\,000) = 24\,000$  euros