



LE GUIDE

DE L'IMMOBILIER

pour investir

Groupe IZIMMO

LA RÉFÉRENCE
PIERRE



Sommaire

LA RÉFÉRENCE PIERRE.....p 4

QUI SOMMES-NOUS ?p 4

COMMERCIALISATEUR : LES ATOUTS.....p 6

AVANT-PROPOS.....p 8

POURQUOI L'IMMOBILIER ?p 10

LES MOTIVATIONS DE L'INVESTISSEUR.....p 12

DÉVELOPPER SON PATRIMOINEp 14

PAYER MOINS D'IMPÔTp 16

PRÉPARER SA RETRAITEp 18

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUFp 20

LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF.....p 22

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NU.....p 26

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER MEUBLÉ.....p 34

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ANCIEN RÉHABILITÉ.....p 52

LES AVANTAGES DE L'ANCIEN RÉHABILITÉp 54

LES DISPOSITIFS.....p 56

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.....p 64

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.....p 66

MODES D'INVESTISSEMENTSp 68

VOTRE INVESTISSEMENTp 72

VOTRE DOSSIER DE RÉSERVATIONp 74

RÔLE DE CHAQUE INTERVENANTp 76

GESTION COMPTABLE DE VOTRE INVESTISSEMENT.....p 80

Groupe IZIMMO
LA RÉFÉRENCE
PIERRE



Qui sommes-nous ?

La Référence Pierre est une marque du Groupe Izimmo. Notre siège administratif à Brest, notre siège commercial à Paris et nos agences nous permettent un rayonnement sur l'ensemble du territoire.

- > Création en 1996
- > Filiale du groupe Arkéa depuis 2017
- > Capital 4 611 744 €
- > + de 1 200 logements réservés chaque année
- > + d'2,5 milliards d'euros de collecte

Nos engagements

- 1 Vous accompagner objectivement à travers une relation partenaire forte, tout au long des étapes indispensables à la réussite d'une vente.
- 2 Vous apporter, grâce à notre indépendance vis à vis de la promotion immobilière et dans le cadre de notre certification ISO 9001, une validation qualitative et financière de nos partenaires, promoteurs et gestionnaires.
- 3 Vous proposer une offre "Prix Direct Promoteur", issue d'une sélection affinée, sur les principaux dispositifs fiscaux.
- 4 Vous donner accès à des programmes exclusifs afin de vous distinguer par une offre différenciée.
- 5 Vous faire bénéficier, via l'espace partenaire, de nos outils d'analyse et d'aide à la vente dédiés à votre performance.

Récompenses



- > Prix dans la catégorie "Plates-Formes Immobilières" au Palmarès Gestion de Fortune pour la 11^e année consécutive.
- > Prix de la 2^e société préférée des CGPI du magazine Investissement Conseils, dans la catégorie « Immobilier, plates-formes ».

Satisfaction

8,22

10

95,8%

de nos partenaires
sont satisfaits ou
très satisfaits de nos
services.

Note globale attribuée par nos partenaires en 2019

Groupe IZIMMO
LA RÉFÉRENCE
PIERRE

COMMERCIALISATEUR :

Votre projection

- > **Commercialisateur indépendant**, nous possédons une **vue d'ensemble du marché** et apportons une analyse fine. Notre **sélection immobilière** se veut **rigoureuse**: emplacement, environnement, démographie, demande locative, fiabilité des intervenants, qualité et normes de construction, fiscalités éligibles.
- > La **pertinence d'un investissement** réside à la fois dans l'adéquation de l'**offre par rapport à son marché** et dans la réalisation des **objectifs de l'investisseur**. Optimiser ces exigences est la quintessence de notre accompagnement.

Service Immobilier

- > Sélection des promoteurs et des programmes, validation par notre comité de référencement
- > Sélection des gestionnaires et validation des études locatives par programme

Service Commercial

- > Études fiscales par notre équipe de conseillers en immobilier de placement, en synergie avec les conseillers en gestion de patrimoine
- > Propositions commerciales de biens immobiliers correspondants à la situation patrimoniale et aux attentes de l'investisseur
- > Contractualisation de la réservation par notre service commercial du ou des biens immobiliers sélectionnés avec l'investisseur

Service Administration des Ventes

- > Accompagnement de l'investisseur par notre service administration des ventes, à chaque étape : auprès du notaire du programme, de la banque pour le financement, et du promoteur

LES ATOUTS

Dérennité de l'investissement

- > À compter de la réitération de l'acte authentique, l'investisseur profite d'**interlocuteurs dédiés** qui se font le relais **auprès des intervenants de l'opération** (suivi des acquisitions) **et de l'administration fiscale** (suivi comptable effectué par un cabinet partenaire expert).
- > **Tout au long de la détention du bien**, nous accompagnons l'investisseur dans ses démarches et le conseillons face à d'éventuelles **problématiques ou évolutions** de sa situation patrimoniale.

Service Suivi des Acquisitions

- > Accompagnement pendant toute la durée de la détention du bien
- > Suivi administratif et conseils sur les démarches liées à l'investissement
- > Enquête de satisfaction et suivi annuel

Suivi Comptable

- > Suivi comptable de l'acquisition par un cabinet d'expertise-comptable spécialisé et partenaire
- > Respect des obligations comptables et fiscales liées à l'investissement, préparation de la déclaration

afaq
ISO 9001
Qualité
AFNOR CERTIFICATION

Nos process sont certifiés ISO 9001 version 2015, et chaque année audités l'AFNOR.

AVANT-PROPOS

NOTRE MISSION

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. À ce titre, une perte en capital ne peut être exclue.

PROJECTIONS

Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude.

FINANCEMENT

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire.

GESTION LOCATIVE

Les garanties de loyers et de gestion sont apportées uniquement par le gestionnaire et relèvent de sa responsabilité. Izimmo ne peut être tenu responsable d'une défaillance de gestionnaire.

ENGAGEMENTS

Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



POURQUOI
L'IMMOBILIER ?

POURQUOI

Un marché de l'immobilier très dynamique et qui conserve un rythme soutenu...

LES PRINCIPALES RAISONS

- > Des dispositifs fiscaux attractifs
- > Des taux d'emprunt historiquement bas
- > Un contexte économique plus favorable

Source : FPI

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

- > Une offre qui se raréfie

ÉVOLUTION	ANNÉE 2018/2019
Mises en vente de logements neufs	- 14,2 %

Source : FPI mars 2020

L'IMMOBILIER ?

La part d'investisseurs quasi équivalente à celle des accédants

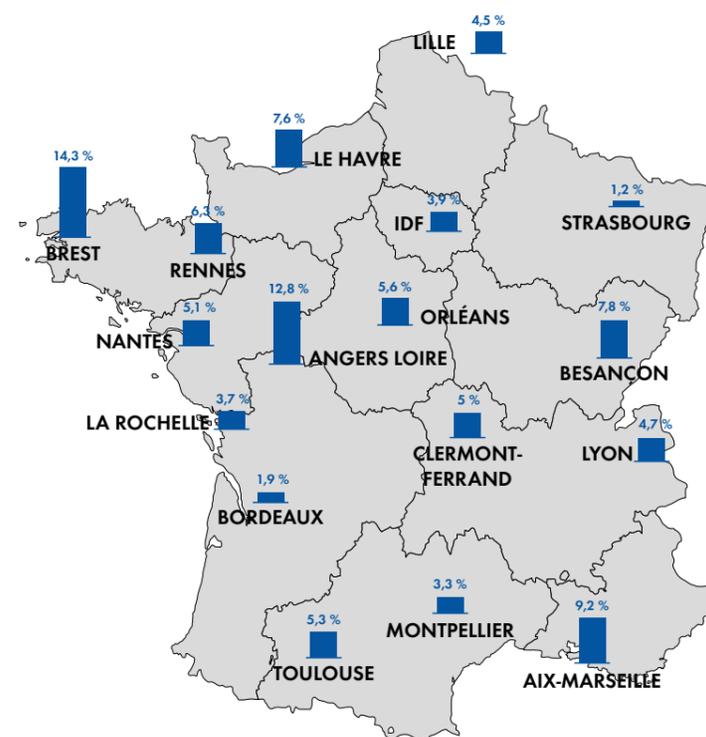
Accédants **51 %** / Investisseurs **49 %**

Année 2019 - Source FPI mars 2020

La forte proportion d'accédants à la propriété équilibre le rapport accédant/investisseur sans que l'un ou l'autre infléchisse sur le marché.

ÉVOLUTION DES PRIX

La forte demande et la raréfaction de l'offre orientent les prix à la hausse, aussi bien en accession qu'en investissement.



Prix de vente moyen (hors parking, TVA au taux normal)

Évolutions entre le prix moyen annuel 2018 et 2019

Source : FPI



LES MOTIVATIONS DE L'INVESTISSEUR

DÉVELOPPER SON PATRIMOINE.....	p 14
PAYER MOINS D'IMPÔT.....	p 16
PRÉPARER SA RETRAITE.....	p 18

DÉVELOPPER

La pierre : une valeur sûre

L'immobilier locatif est un investissement sûr et pérenne qui vous permet de faire fructifier votre capital dans le temps.

44 % des Français investissent dans l'immobilier pour se constituer un patrimoine. *Source: CFF*

DEUX RAISONS PEUVENT MOTIVER CE CHOIX

- > Se constituer un complément de revenus et un capital revente à terme
- > Transmettre son patrimoine à ses enfants ou à ses proches

VOTRE LOCATAIRE FINANCE VOTRE INVESTISSEMENT

C'est un placement en partie financé par le locataire que vous pouvez vous constituer à votre rythme par le financement à crédit.

L'investissement locatif est un placement pour l'avenir dont vous pourrez tirer profit aujourd'hui en bénéficiant d'avantages fiscaux.

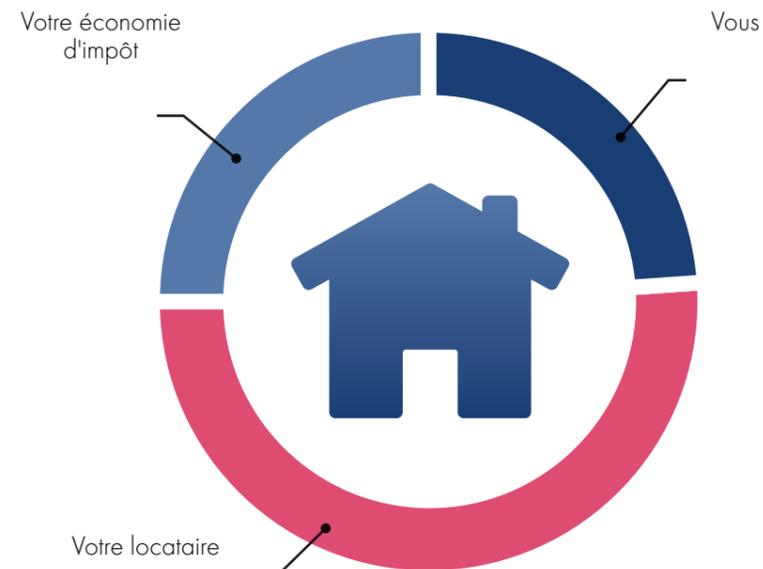
L'investissement immobilier est le seul actif patrimonial pour lequel vous pouvez avoir recours à l'emprunt. En effet, pour tout autre placement, il faut immédiatement disposer de liquidités. Ainsi, il est possible de se constituer un patrimoine sans apport, ou en ne mobilisant qu'une faible partie du montant de l'acquisition.

Un besoin constant depuis + de 10 ans
11,37 millions de résidences principales
sont des locations

39,9 % des ménages français sont locataires
Source : INSEE - 01-2019

SON PATRIMOINE

Votre achat immobilier quasiment autofinancé ?



Économie d'impôt*

+

Les loyers perçus

+

Votre contribution

=

Votre achat financé !

* L'économie d'impôt totale dépend du montant de la réduction d'impôt qui est variable selon le dispositif et la durée de celui-ci, mais également du type de montage financier, des charges déductibles du revenu, et enfin de la situation personnelle et fiscale de l'investisseur (nombre de parts, types de revenus, TMI...). Seule une étude personnalisée permettra d'évaluer le montant total de l'avantage fiscal de l'opération. Cette évaluation, non contractuelle, est fondée sur les informations communiquées par le client et sur les conditions fiscales existantes au jour de la simulation. Représentation non contractuelle.

PAYER MOINS

Une fiscalité pesante

La fiscalité de plus en plus lourde pousse à rechercher des solutions juridiques et fiscales pour réduire ses impôts.

71 % des investisseurs évoquent comme raison principale la volonté de **réduire leurs impôts**.

Source : enquête CFF 2018

Avoir recours aux dispositifs fiscaux de l'immobilier neuf permet de réduire de façon probante l'imposition, tout en contribuant à l'économie nationale.

HALTE AUX IDÉES REÇUES !

Les dispositifs permettant de réduire ses impôts ne sont pas réservés aux contribuables les plus aisés.

Réduire ses impôts, en toute légalité, est **accessible à tous** les contribuables imposables.

Une étude personnalisée et approfondie permet de trouver la solution correspondant aux besoins de chacun.

LA SOLUTION : DÉFISCALISER

- > L'investissement locatif reste aujourd'hui le placement privilégié des français pour **sa performance**.
- > Les mesures mises en place par le Gouvernement permettent aux investisseurs de financer leur bien en partie grâce aux réductions d'impôts.
- > Le montant et la composition de l'imposition déterminent **la fiscalité qui sera la plus avantageuse**.

D'IMPÔT

DISPOSITIFS	RÉDUCTION D'IMPÔT POTENTIELLE
PINEL	21 % du prix de revient plafonné à 300 000 € d'investissement (soit 6 000 € par an pendant 9 ans puis, 3 000 € par an pendant 3 ans)
NUE-PROPRIÉTÉ	Économie d'impôts sur les revenus fonciers existants et investissement non pris en compte au titre de l'IFI pendant 15 à 20 ans
LMNP CENSI-BOUVARD	11 % du prix de revient soit 3 667 € plafonné à 300 000 € d'investissement par an
DENORMANDIE	21 % du prix de revient plafonné à 300 000 € d'investissement (soit 6 000 € par an pendant 9 ans puis, 3 000 € par an pendant 3 ans)
MALRAUX	22 à 30 % du montant des travaux dans la limite de 400 000 € soit une réduction maximale de 120 000 € (si l'immeuble est situé en secteur sauvegardé)
DÉFICIT FONCIER	Déduction du montant des travaux réalisés sur l'ensemble des revenus fonciers positifs, puis imputation d'un déficit foncier de 10 700 € maximum sur le revenu global
MONUMENTS HISTORIQUES	Déduction de ses revenus et sans limite de l'intégralité des déficits fonciers

Chaque dispositif présenté est détaillé dans les chapitres à suivre.

PRÉPARER

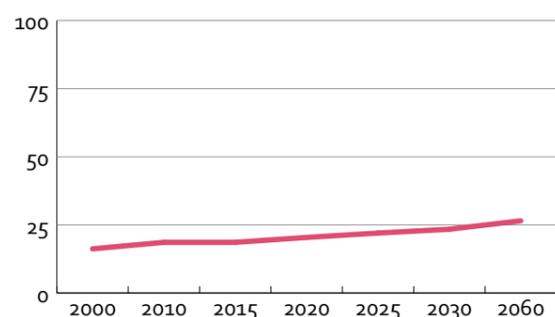
Envisager l'avenir

Préparer votre retraite en protégeant vos proches, avoir des projets pour vos enfants, améliorer votre confort de vie ou même rêver de vivre ailleurs...

61 % des Français pensent préparer leur retraite grâce à l'investissement immobilier. *Source : IFOP pour la FNAIM*

LE SYSTÈME DES RETRAITES : UNE SITUATION PRÉOCCUPANTE

Part des + de 65 ans dans la population en %



Source : INSEE

L'augmentation du temps passé en retraite



Source : INSEE

Le financement des retraites



Source : INSEE

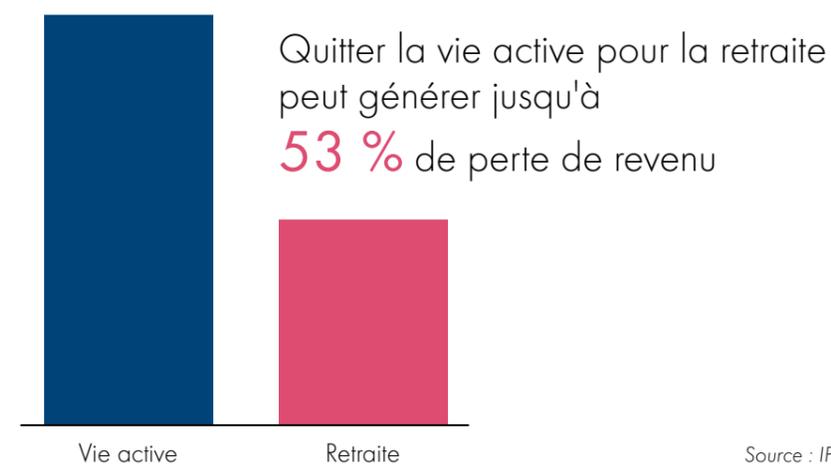
SA RETRAITE

La retraite, ça se prépare

Pour être prêt le moment venu, la retraite devrait se préparer dès la première activité professionnelle. Pourtant, même si les Français se disent sensibles, **rare sont ceux qui font la démarche d'investir** pour anticiper leur perte de revenus.

1/3 des Français **ne connaissent pas le montant** de la pension de retraite qu'ils vont percevoir.

UNE BAISSÉ DE REVENU À ANTICIPER



Source : IPSOS

LA SOLUTION DE L'IMMOBILIER

Dans un contexte où le durcissement des différentes réformes des régimes de retraite et la démographie sont peu favorables à préserver votre qualité de vie, mieux vaut anticiper. **L'immobilier, valeur refuge, est le placement privilégié pour mieux préparer sa retraite.**

Acheter un logement permet de :

- > percevoir à terme des revenus réguliers grâce aux revenus locatifs,
- > revendre le bien et recevoir une enveloppe financière pour votre retraite.



INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NEUF

LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF	p 22
INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NU	p 26
INVESTIR DANS L'IMMOBILIER MEUBLÉ	p 38

LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF

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.

UN LOGEMENT NEUF AUX DERNIÈRES NORMES DE CONSTRUCTION :

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

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, ...).

DES GARANTIES SUR LE LONG TERME APPRÉCIABLES

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

DES FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS

Autour de **2,5 %** pour l'acquisition d'un logement neuf au lieu d'environ **7,5 %** pour un logement ancien.

DES AVANTAGES FISCAUX CONSÉQUENTS POUR INVESTIR

En plus de percevoir des loyers, **réduisez vos impôts** à hauteur de **21 %** de l'acquisition en loi Pinel**, **11 %** en LMNP Censi-Bouvard***. **Percevez des loyers nets d'impôts** en LMNP. **Diminuez vos revenus fonciers ou maîtrisez votre IFI** en Nue-propriété.

- Sous réserve de respecter les engagements de location -

** soumis à un plafond

*** soumis à plafond et réservé aux seules résidences EHPAD, séniors et étudiants.

LE BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION

Un éco investissement

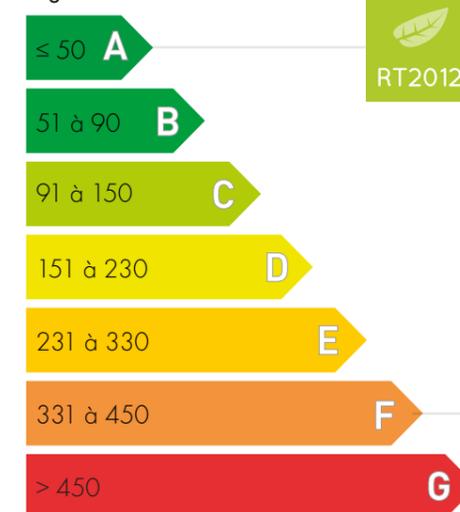
Un Bâtiment Basse Consommation est une construction conçue pour offrir un **faible niveau de consommation d'énergie** pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude, l'éclairage. Pour obtenir le label BBC ou RT 2012, il convient donc d'utiliser, pour les nouveaux édifices, les matériaux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

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

ÉCOLOGIE, CONFORT ET QUALITÉ : LES GRANDS PRINCIPES DES NORMES BBC RT 2012

- > Conception bioclimatique de l'édifice ou de la maison (orientation, 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 élevés des équipements techniques (éclairage, chaudière, pompe, ...).
- > Modes 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



Logement énergivore

Logement
ancien non
rénové

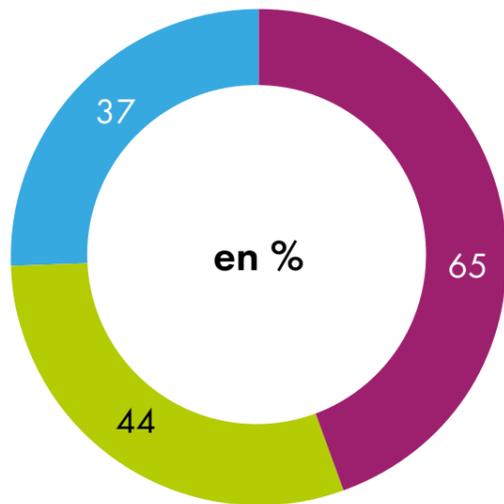
LES ENQUÊTES

CLASSEMENT DES PLACEMENTS PRÉFÉRÉS DES FRANÇAIS

L'immobilier	68 %
L'assurance-vie	16 %
L'épargne sécurisée	9 %
Marchés financiers	7 %

Source : sondage CFF, 2018

POURQUOI ACHETER UN BIEN IMMOBILIER ?

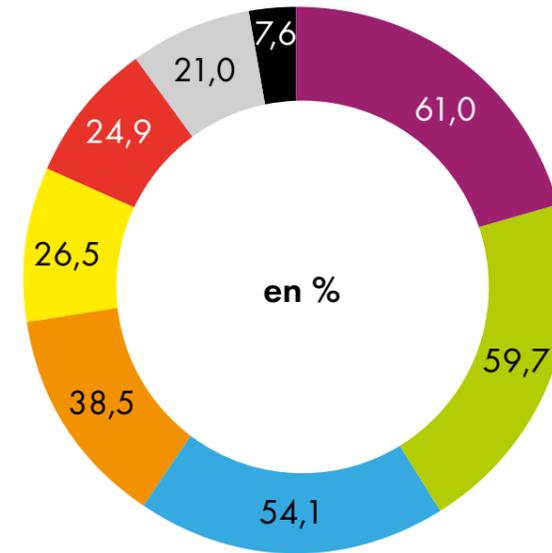


- pour des raisons fiscales
- se constituer un patrimoine
- un revenu complémentaire à la retraite

Source : sondage CFF, juillet 2017

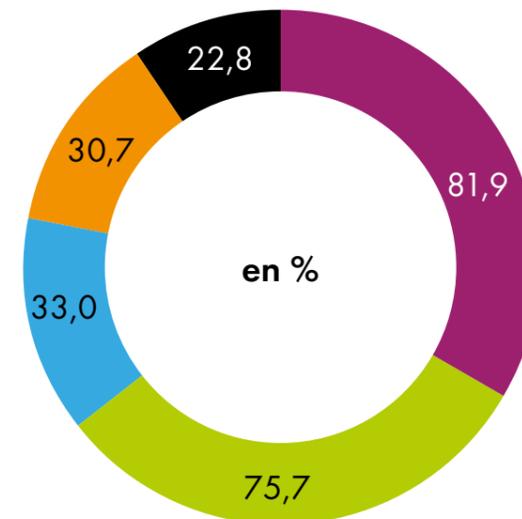
LE PROUVENT

POURQUOI PRÉFÉRER LE NEUF À L'ANCIEN ?



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

LES RAISONS ÉCOLOGIQUES JUSTIFIENT UN PRIX PLUS ÉLEVÉ



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

Source : PAP



INVESTIR DANS L'IMMOBILIER NU

MARCHÉ EN MÉTROPOLE..... p 28
DISPOSITIF PINEL MÉTROPOLE..... p 30
DISPOSITIF NUE-PROPRIÉTÉ..... p 32

LE MARCHÉ

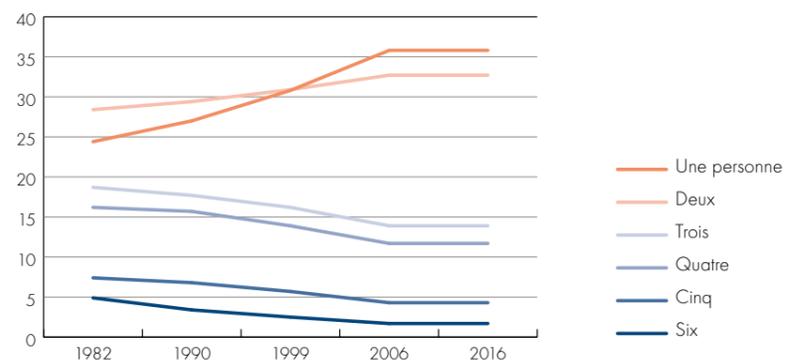
LE MANQUE DE LOGEMENTS

On estime aujourd'hui à **800 000** le nombre de personnes en manque de logement. (Source : Fondation Abbé Pierre)

NOUVEAUX MODES DE VIE

- > **accroissement de l'espérance de vie,**
- > **augmentation du nombre de séparations,**
- > **augmentation du nombre de familles monoparentales.**

Évolution de la taille des ménages répartition en %

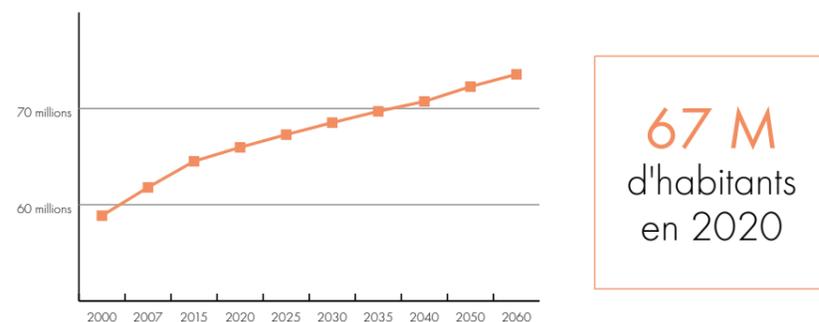


Source : INSEE, recensements de la population

240 000 ménages supplémentaires en France à l'horizon 2030

Source : INSEE

PROGRESSION DE LA POPULATION FRANÇAISE en nombre d'habitants



67 M
d'habitants
en 2020

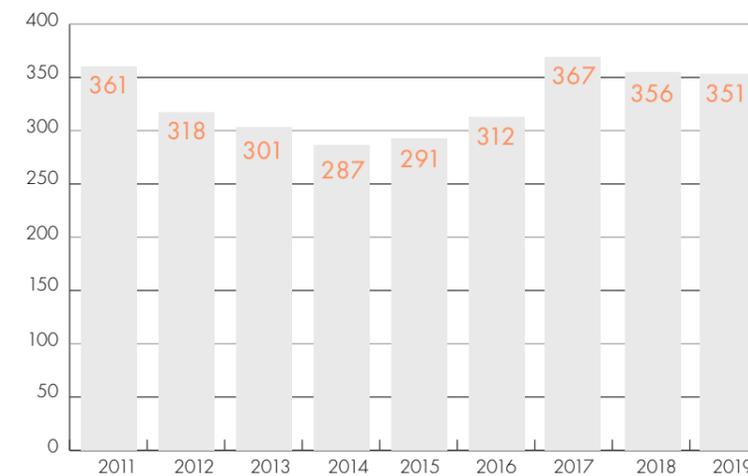
Source : INSEE, Projection de la population française jusqu'à 2060

EN MÉTROPOLE

UN DÉSÉQUILIBRE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

- > Une demande de logements neufs en croissance constante (évaluée entre 330 000 et 360 000 logements, par an, jusqu'en 2020),
- > Un retard cumulé de constructions de logements neufs, chaque année, depuis plus de 20 ans,
- > Des milliers de logements vacants qui ne correspondent pas aux besoins des Français (inadaptés aux personnes âgées, à la taille des ménages).

Logements neufs en France mis en chantier (en milliers)



Source : Sitadel, Rapport 2018

+ de 22 %
des Français ont du mal à trouver un logement

QUELQUES RAISONS INVOQUÉES

Inadéquation
offre / lieu
24 %

Mauvaise qualité
des biens
14 %

Source : sondage ifop

PINEL

DISPOSITIF

Avantages

> Bénéficiez d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21 % du prix de revient plafonné à **300 000 €** (maximum de deux logements par an). La réduction est accordée en fonction de la durée de votre engagement :

- > **12 % sur 6 ans**
- > **18 % sur 9 ans**
- > **21 % sur 12 ans**

Soit une réduction d'impôt totale maximum de **63 000 €** (**6 000 €** par an pendant 9 ans puis, **3 000 €** pendant 3 ans).

- > Vous pouvez **louer** votre bien **à n'importe quel membre de votre famille**, en dehors du foyer fiscal.
- > **La mixité d'occupation Accédant / Investisseur** favorise la qualité d'entretien de votre investissement.
- > Ce dispositif est cumulable avec la loi Pinel Outre-mer dans la limite de 300 000 € par an couvrant 1 à 2 investissements, et avec les autres dispositifs fiscaux sans restriction.

Exemple de résidence



Typologie : Studio au T4
De 170 000 € à 435 000 €
Rentabilité locative jusqu'à : 3,74 %
Rentabilité incluant la réduction d'impôt jusqu'à : 5,75 %

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > Le Val-de-Marne accueille l'aéroport de Paris-Orly (près de 170 000 emplois) et le marché de Rungis.
- > Villejuif est idéalement située à 4 km de la Porte d'Italie, et toute proche du pôle d'emplois d'Orly.
- > La résidence se trouve à proximité immédiate du tramway et du métro.
- > Les différents bâtiments s'articulent autour d'une place arborée en cœur d'îlot.

PINEL MÉTROPOLE

Engagements

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, A bis, et B1) et éligible à un niveau de performance énergétique prévu par la réglementation **RT 2012**.
- > de confier votre bien à la location en tant que résidence principale du locataire pendant 6, 9 ou 12 ans.
- > de respecter des **plafonds** :
 - de loyers
 - de ressources des locataires
 - de prix d'achat au m² de surface habitable (5 500 €/m² maximum)
- > de louer votre bien dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement si elle est postérieure.
- > d'acter l'acquisition avant le 31 décembre 2022.



Exemple d'investissement*

Durée du financement amortissable 15 ans

Montant de l'investissement 180 000 €
(tous frais inclus)

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus/ mois sur la durée du prêt + 525 €

Réduction d'impôt maximum + 37 222 €
soit 206 €/mois

Mensualité de crédit - 1 162 €

Autres charges (Taxe foncière, frais de gestion, etc) - 155 €

Épargne moyenne mensuelle = 731 €

Coût de l'opération 120 538 €

Valeur du bien au terme du financement 192 715 €

Gain total de l'opération 72 176 €

* Simulation d'investissement non contractuelle

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmio s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

DISPOSITIF

Avantages

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

- > **aucun risque locatif** (ni vacance, ni impayés),
- > **aucuns frais, aucune charges,**
- > **aucun souci de gestion,**
- > **aucune durée minimale de détention.**

Vous bénéficiez :

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

NUE-PROPRIÉTÉ

Engagements

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 **baillieur institutionnel.**



Exemple d'investissement*

Durée du financement amortissable 15 ans

Montant de la pleine propriété 363 636 €

Montant de l'investissement 206 000 €
(tous frais inclus)

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus / mois sur la durée du prêt + 0 €

Économie d'impôts totale + 33 946 €
soit 189 €/mois

Mensualité de crédit - 420 €

Épargne moyenne mensuelle = 221 €

Adossement 181 550 €

Coût de l'opération 224 905 €

Valeur du bien au terme du financement 353 535 €

Gain total de l'opération 128 630 €

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence



Typologies : Studio, T2, T3, T4
De 124 880 € à 344 400 €

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > Commune du Grand Paris, Nogent-sur-Marne est desservie par 2 autoroutes et 2 gares RER (RER A à 2 min à pied de la résidence).
- > À l'ouest de Nogent, le quartier Baltard s'inscrit dans le cadre d'un renouvellement urbain dynamique.
- > Entre ville et nature, ce quartier dispose de tous les commerces et services.
- > La résidence propose des appartements confortables et fonctionnels, aux prestations de standing.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



INVESTIR DANS L'IMMOBILIER MEUBLÉ

MARCHÉ DES RÉSIDENCES DE TOURISME	p 36
MARCHÉ DES RÉSIDENCES D'AFFAIRES	p 38
MARCHÉ DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES.....	p 40
MARCHÉ DES RÉSIDENCES SENIORS AUTONOMES	p 42
MARCHÉ DES RÉSIDENCES SENIORS DÉPENDANTS.....	p 44
DISPOSITIF LMNP CENSI-BOUVARD	p 46
DISPOSITIF LMNP AMORTISSABLE	p 48
DISPOSITIF LMP	p 50

MARCHÉ DES

LA RÉSIDENCE DE TOURISME PROPOSE :

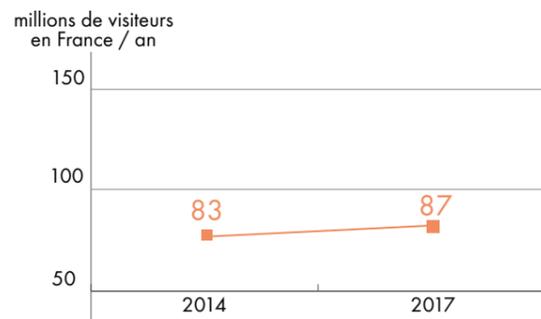
- > Une **location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois** à une clientèle touristique, principalement familiale.
- > Des **équipements et services** communs (ménage, fourniture du linge, équipements de loisir...).
- > Des **équipements individuels** en nombre.

LA RAISON DU SUCCÈS : LA FORMULE PRÊT À VIVRE

- > Les locataires de résidences de tourisme sont à la recherche d'un **environnement dépaysant, sans rogner sur leur confort, leur indépendance et leur intimité.**
- > La cuisine conserve une surface agréable à vivre car elle joue un rôle central durant le séjour, ce qui différencie la résidence de tourisme de l'hôtel : c'est un **prolongement du domicile.**

LE SECTEUR DU TOURISME EN FRANCE

- > **La France est le pays le plus visité au monde avec 87 millions d'arrivées de touristes internationaux en 2017.**

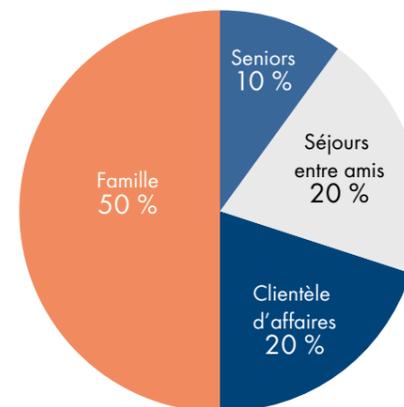


- > Les hébergements collectifs touristiques ont connu une fréquentation record de **429 millions de nuitées en 2017.**
- > **85 % des Français** choisissent la France comme destination de vacances.
- > La résidence de tourisme concentre près de **10 % du parc** d'hébergement touristique en France.

Sources : CEDEF, OMT et SNRT

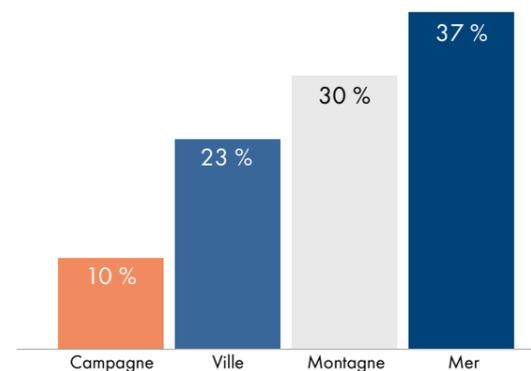
RÉSIDENCES DE TOURISME

Répartition de la clientèle dans les résidences de tourisme



Sources : OMT et SNRT

Répartition des destinations



Sources : OMT et SNRT

UN INVESTISSEMENT SÉDUISANT

- > L'**apport de capital est moins important** que dans les formules classiques d'investissements immobiliers (prix initial moins élevé, récupération de la TVA,...).
- > Le **gestionnaire assure un seuil minimum de rentabilité*** net de toute charge de gestion courante.
- > L'**utilisation personnelle** : parfois l'investisseur dispose de son bien ou d'un bien équivalent, plusieurs semaines par an.

* Les garanties de loyers et de gestion sont apportées uniquement par le gestionnaire et relèvent de sa seule responsabilité. Izimmo ne peut être tenu responsable d'une défaillance de gestionnaire.

MARCHÉ DES

LE CONCEPT D'UNE RÉSIDENCE D'AFFAIRES

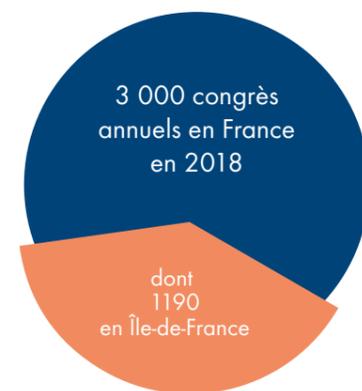
Les résidences d'affaires sont des hébergements liés aux **déplacements à but professionnel**.

Elles proposent, la plupart du temps, **des espaces bureaux avec toutes les connexions nécessaires, des salles de séminaires** pour permettre à l'organisateur d'être autonome.

Le séjour en résidences d'affaires permet d'organiser différents types d'événements :

- > Congrès et conventions d'entreprises
- > Foires et salons
- > Voyages d'affaires individuels
- > Réunions de motivation, séminaires et réunions d'entreprises
- > Voyages de récompense

QUELQUES CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR



Sources : UNIMEV 2018 / ICCA

LA FRANCE, 4^E DESTINATION D'ACCUEIL DE CONGRÈS INTERNATIONAUX EN 2018

- > **6 destinations françaises** font partie des 100 villes les plus prisées pour les contrats internationaux : Paris, Marseille, Toulouse, Lyon, Nice et Bordeaux
- > Un touriste d'affaires **dépense entre 2,5 et 3 fois plus** qu'un touriste de loisirs classique
- > 37 % des entreprises ont organisé **au moins 3 événements** par an
- > des taux d'occupation plus performants que l'hôtellerie traditionnelle (72% en ville (toute l'année) en 2019). Source : SNRT - Étude In Extenso-Deloitte

RÉSIDENCES D'AFFAIRES

UN MARCHÉ PROMETTEUR

210 millions de nuitées hôtelières en France en 2017

dont près de **70 %** dans des environnements urbains

Sources : KPMG / INSEE 2017

+ 5 % de nuitées chaque année

3,1 millions de voyageurs d'affaires

Source : l'Union française des métiers de l'évènement (Unimev)

UN CHOIX JUDICIEUX POUR LES ENTREPRISES

Dans une conjoncture économique de restriction budgétaire, les entreprises qui organisent des événements d'affaires se tournent vers des **destinations plus proches**.

Elles orientent donc leur choix davantage **vers des résidences** sur le territoire national et écartent les hôtels, plus coûteux, pour des prestations équivalentes.

UNE RÉSIDENCE POUR PLUSIEURS CLIENTÈLES

Destinée à accueillir une **clientèle de cadres, de salariés, de consultants en déplacement**, la résidence d'affaires est également adaptée à la **clientèle touristique et familiale** : en période creuse pour la population affaires, cette double typologie de clientèles permet d'accroître considérablement le taux de fréquentation.

En 2015, la fréquentation a progressé de **4,1 %** sur le segment milieu de gamme des résidences de tourisme urbaines.

- > Le taux d'occupation moyen est de **70 %** en milieu de gamme, et peut grimper jusqu'à **79 %** à Paris
- > La durée moyenne des séjours en résidences de tourisme urbaines est de **3,5 jours**

Sources : SNRT (2016) - Étude In Extenso-Deloitte (2016)

Les résidences bénéficiant d'un **attrait touristique**, ou d'une implantation dans les grandes agglomérations (à proximité des pôles économiques ou en centre-ville), font office d'hébergement au même titre que des résidences de tourisme "classiques".

MARCHÉ DES

DES RÉSIDENCES PRISEES

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

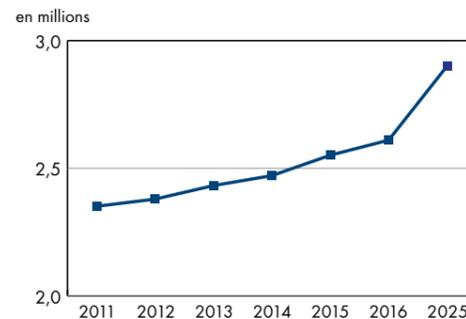
- > Sécurité
- > Convivialité
- > Gestion simplifiée
- > Autonomie.

QUELQUES CHIFFRES SUR L'OFFRE

- > **161 500 logements** dans les résidences du CROUS
- > **100 000 logements** dans les résidences privées
- > **40 000 logements** dans les logements sociaux hors CROUS

TOUJOURS PLUS D'ÉTUDIANTS

L'évolution du nombre d'étudiants en enseignement supérieur



Source : Insee & Le Monde, article du 11/04/2017

En 2016, il y avait **2,6** millions d'étudiants en France dont près de 12 % d'étrangers.

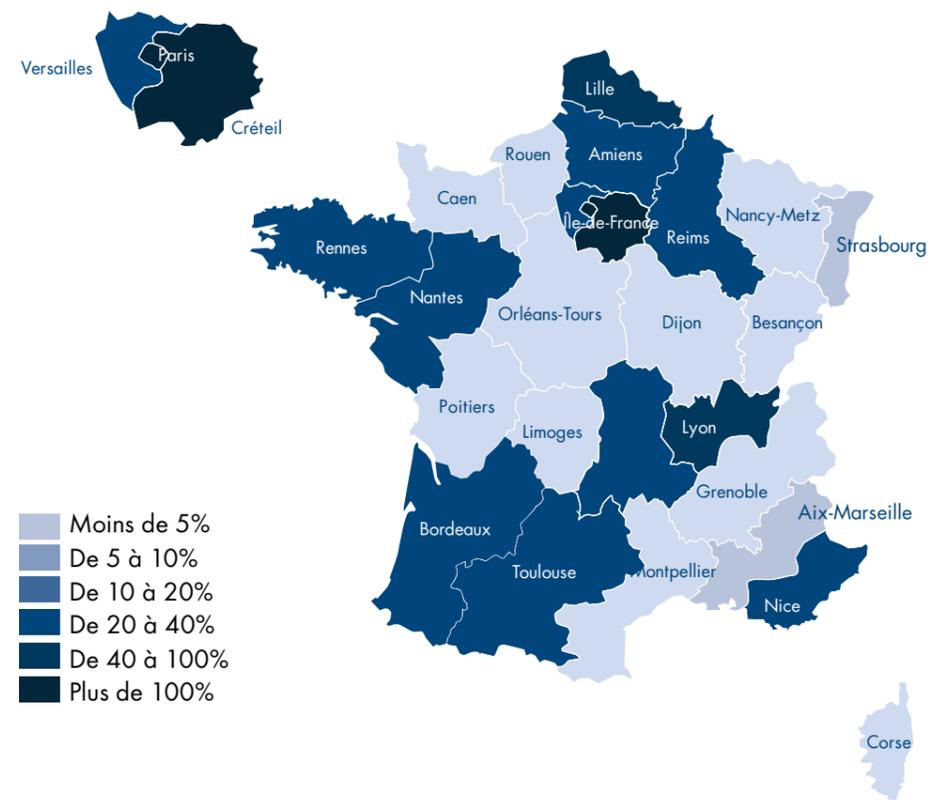
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

UN CONSTAT : UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Déséquilibre entre l'offre et la demande de logements étudiants par région.

LE BESOIN DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

% de places manquantes par rapport aux objectifs (loger 10 % des étudiants et 30 % des boursiers) et par académie à la fin 2013



Source : Rapport de la Cour des Comptes 2015

LE PARC PRIVÉ RESTE LA SOLUTION N°1 POUR LES ÉTUDIANTS

Devant ces difficultés toujours aussi fortes pour se loger avec les Crous, les étudiants font majoritairement appel aux locations du parc privé

85 % des demandes restent insatisfaites

Source : CBRE

Répondre à la demande reviendrait à **multiplier par 2 le nombre de logements étudiants** dans les 10 prochaines années, selon les préconisations des pouvoirs publics.

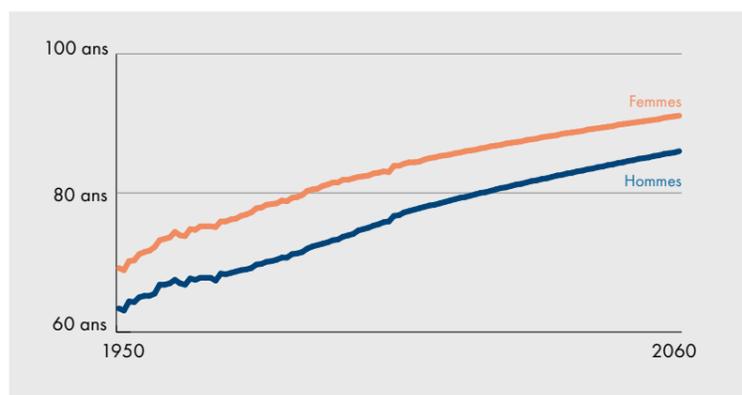
MARCHÉ DES

Les seniors autonomes

VIEILLIR EN AUTONOMIE

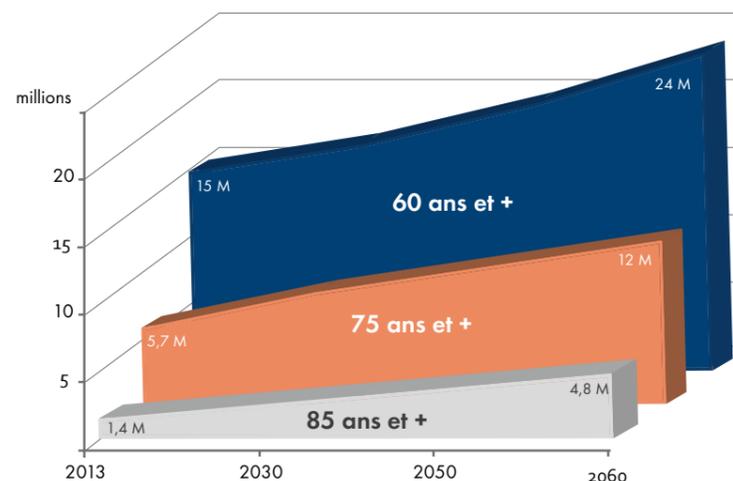
- > **Allongement de la durée de vie** en meilleure santé, particulièrement pour la tranche d'âge 65 - 80 ans
- > En 2014, **1 personne sur 4 de plus de 75 ans est valide** et autonome, cependant fragilisée
- > En 2060, nous vivrons 20 ans de plus qu'en 1950

ALLONGEMENT DE L'ESPÉRANCE DE VIE



Source : INSEE, évolution passée et projetée de l'espérance de vie à la naissance 1950-2060

AUGMENTATION DU NOMBRE DE SENIORS



RÉSIDENCES SENIORS

UNE PÉNURIE D'HÉBERGEMENTS

Le maintien à domicile permet de reculer le moment d'intégrer une structure médicalisée. Toutefois, cette possibilité n'est pas envisageable dans tous les cas.

Certains départements français font face à une pénurie de structures pour personnes âgées. **L'offre d'hébergement n'est pas adaptée aux besoins actuels et à venir.**

LA SOLUTION :

LA RÉSIDENCE SENIORS

Les seniors souhaitent rester **autonomes** le plus longtemps possible **à domicile** et entretenir une vie sociale. La résidence seniors est une excellente alternative à la maison de retraite puisqu'elle prend en compte l'évolution des besoins de cette population vieillissante. Face à la demande grandissante, **le parc des résidences seniors est insuffisant et devra doubler.**

Âge moyen d'entrée : **75** ans

1 senior sur **2** serait prêt à vivre en résidence

LES POINTS FORTS DE LA RÉSIDENCE SENIORS

- > La résidence seniors apporte **confort, sécurité, lien social et services à la personne.**
- > Les espaces communs, le voisinage et la proximité du personnel soignant **rassurent** les occupants.
- > La **proximité** des commerces, services, loisirs, espaces verts... est importante.
- > Une **gestion qualitative du quotidien** de la résidence contribue au bien-être des locataires : restauration, animations, sécurité...

MARCHÉ DES

Les seniors dépendants

LES EHPAD ACCUEILLENT LES PERSONNES DITES "DE GRAND ÂGE" EN SITUATION DE PERTE D'AUTONOMIE

L'EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendan-tes) est une maison de retraite visant à améliorer la qualité de vie des personnes accueillies grâce à un **soutien médical adapté**.

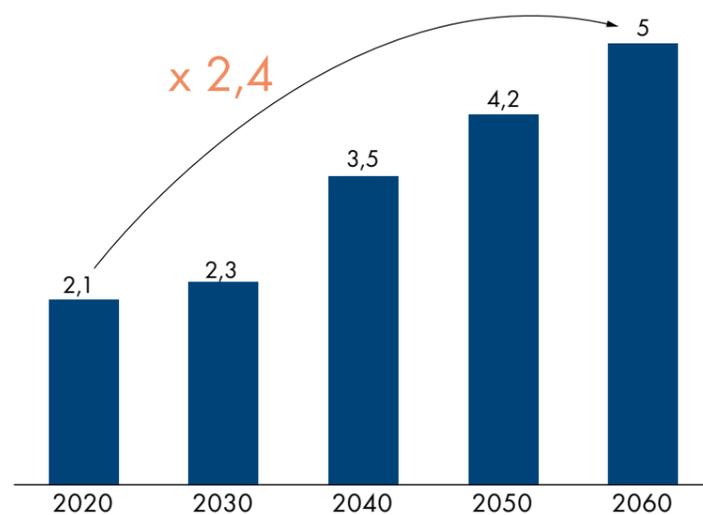
Répondant à des règles strictes et **nécessitant des autorisations administratives** délivrées par l'Agence Régionale de Santé et le Conseil Général en fonction de critères d'accueil précis et des besoins démographiques identifiés, les EHPAD sont soumis à un **numerus clausus**.

Âge moyen d'entrée : **85** ans

16 lits pour **100** personnes âgées de + de 80 ans

> D'ici à 2040, le nombre de **personnes dépendantes**, notamment atteintes de la **maladie d'Alzheimer**, devrait passer de 800 000 à 1,2 million.

Évolution des + de 85 ans
en millions



Source : INSEE

RÉSIDENCES SENIORS

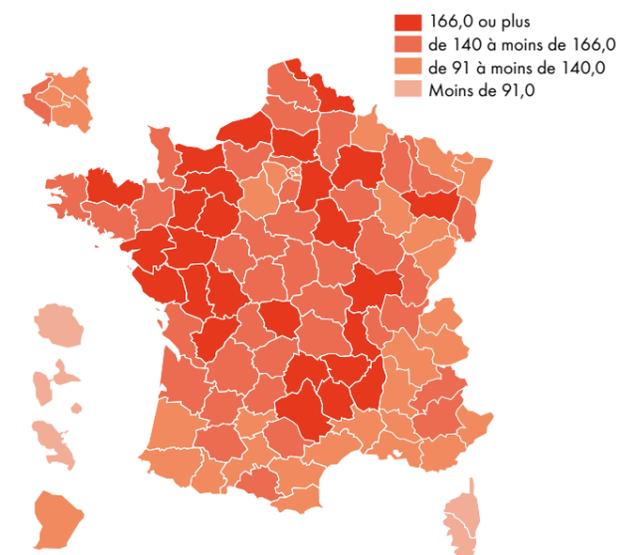
UNE PÉNURIE DE LITS

Au rythme actuel de progression de la **population vieillissante** et compte tenu de l'augmentation de l'espérance de vie, **le parc est largement insuffisant**. D'après l'ARS, 15 000 nouvelles demandes de placement sont émises chaque année contre seulement 5 000 créations de nouvelles places, créant un déficit **structurel annuel de 10 000 places**.

DES DISPARITÉS

Capacité d'accueil des personnes âgées selon la catégorie d'établissement au 31 décembre 2017 : comparaisons départementales

Taux d'équipement en places (pour 1000 personnes de 75 ans ou plus)



Source : Drees, Finess, SAE ; Insee, estimations de population provisoires arrêtées fin 2018

UN MARCHÉ PORTEUR ET PÉRENNE

- > La différence entre l'offre et la demande assure un taux d'occupation élevé des EHPAD. Leur **rendement est par conséquent le plus élevé du secteur des résidences de services** (de 4 à 5 % net d'impôt).
- > Le marché du secteur des EHPAD **repose sur un fait et non sur une projection**. L'effectif de la population âgée est connu 50 ans à l'avance. L'investissement immobilier, dans ce type de configuration sans surprise, y est donc plus maîtrisé.
- > Contribuer à combler le manque de lits et répondre ainsi au bien-être de nos aînés, en choisissant une résidence médicalisée, apporte également **une dimension citoyenne** à cet investissement.

CENSI
BOUVARD

DISPOSITIF LMNP

Avantages

- > **Économiser** le paiement de la **TVA** sur votre acquisition.
- > Bénéficier d'une **réduction d'impôt de 11 %** du prix de revient plafonné à **300 000 €** par an 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.

CENSI-BOUVARD

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- > d'investir dans un ou plusieurs biens **meublés**, neufs ou réhabilités,
- > de confier votre bien à la location pendant 9 ans à un exploitant de résidences de services aux **étudiants** ou **personnes âgées**
- > d'**acter** l'acquisition **avant le 31 décembre 2021.**

Seules les résidences EHPAD, seniors et étudiantes sont éligibles à ce dispositif.



Exemple de résidence



Typologies : T1
De 89 500 € à 123 500 € (mobiliers inclus)
Rentabilité locative jusqu'à : 4,09 %
Rentabilité incluant la réduction d'impôt jusqu'à : 4,84 %

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > Toulouse Métropole : une agglomération de plus de 730 000 habitants, très souvent classée au top 5 des villes "où il fait bon vivre".
- > 2^e ville universitaire de France (hors Paris) avec plus de 130 000 étudiants.
- > À 200 m du métro "Patte d'Oie" et à 50 m des commerces et des services pour faciliter le quotidien
- > La résidence étudiante BL 15 propose 123 logements fonctionnels entièrement meublés et équipés.



Exemple d'investissement*

Durée du financement 15 ans

Montant total de l'investissement HT 130 000 €
(tous frais inclus)

Montant de l'immobilier HT 123 386 €

Gain de TVA 24 677 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus/ mois sur la durée du prêt + 430 €

Économie d'impôts totale + 13 889 €
soit 77 €/mois

Mensualité de crédit - 839 €

Autres charges (Taxe foncière, frais de gestion, etc) - 87 €

Épargne moyenne mensuelle = 509 €

Coût de l'opération 191 670 €

Valeur du bien au terme du financement 130 252 €

Gain hors TVA de l'opération 38 582 €

* Simulation d'investissement non contractuelle

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimm s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

LMNP

DISPOSITIF LMNP

Avantages

- > **Économiser** le paiement de la **TVA** sur votre acquisition.
- > Générer des **revenus locatifs non-imposables** (pendant 20 à 30 ans) 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.

AMORTISSABLE

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- > d'investir dans un bien immobilier **meublé**,
- > de confier votre bien à la location à un **gestionnaire professionnel**.



Exemple d'investissement*

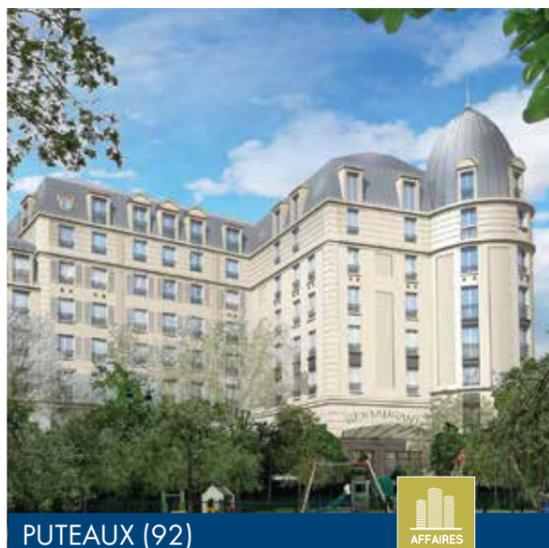
Durée du financement	20 ans
Montant total de l'investissement HT <i>(tous frais inclus)</i>	130 000 €
Montant de l'immobilier HT	123 386 €
Gain de TVA	24 677 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus/ mois sur la durée du prêt	+	430 €
Mensualité de crédit	-	839 €
Autres charges <i>(Taxe foncière, frais de gestion, etc)</i>	-	87 €
Épargne moyenne mensuelle	=	496 €
Coût de l'opération		89 237 €
Valeur du bien au terme du financement		130 252 €
Gain total de l'opération		41 015 €
Loyer mensuel net d'impôt à terme		522 €

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence



PUTEAUX (92)



Typologies : T1
De 183 416 € à 230 083 € HT (mobilié inclus)
Rentabilité locative jusqu'à : 4,10 % HT/HT

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > Puteaux (40 900 habitants) est limitrophe de Neuilly-sur-Seine et de Paris (Bois de Boulogne).
- > La ville possède toutes les infrastructures nécessaires à la vie quotidienne : écoles, hôpitaux, administrations, équipements sportifs.
- > Proximité immédiate de la Défense : 1er quartier d'affaires européen.
- > Une situation idéale : à 900 m de la gare TER de Puteaux et 5 min en tram du centre commercial "Les 4 temps".



AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmio s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

DISPOSITIF

Avantages

- > **Économiser la TVA** sur l'acquisition.
- > Bénéficier de **revenus complémentaires nets d'impôts**.
- > **Diminuer votre impôt** sur le revenu.
- > **Diminuer votre IFI**.
- > **Exonération d'impôts sur les plus-values**.
- > Bénéficier d'un régime privilégié concernant la transmission.
- > Bénéficier d'une couverture sociale.

LMP

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- > de **confier votre bien meublé en gestion locative** avec bail commercial,
- > de respecter un **montant minimum de 23 000 € TTC de loyers annuels**, devant être supérieurs aux autres revenus du foyer fiscal (hors revenus fonciers, revenus de valeurs mobilières et dividendes).



Exemple d'investissement*

Durée du financement	15 ans amortissable
Montant total de l'investissement HT <i>(tous frais inclus)</i>	600 000 €
Montant de l'immobilier HT	565 197 €
Gain de TVA	113 039 €

Résumé de l'investissement au terme du financement

Moyenne des loyers perçus/ mois sur la durée du prêt	+	2 031 €
Mensualité de crédit	-	3 591 €
Autres charges <i>(Taxe foncière, frais de gestion, etc)</i>	-	617 €
Épargne moyenne mensuelle	=	2 178 €
Coût de l'opération		418 132 €
Valeur du bien au terme du financement		619 756 €
Gain total de l'opération		201 624 €
Loyer mensuel net d'impôt à terme		2 218 €

* Simulation d'investissement non contractuelle

Exemple de résidence



Typologies : T2, T3
De 144 124 € à 299 000 € HT
Rentabilité locative jusqu'à : 4,75 % HT/HT

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > Saint-Cyprien est une station balnéaire reconnue des Pyrénées Orientales, dotée du 3^e port de plaisance français.
- > La ville bénéficie de plus de 320 jours d'ensoleillement par an et dispose de 6 km de plages de sable.
- > Dans un quartier côté de Saint-Cyprien, la résidence profite d'un cadre exceptionnel entourée par le lac de Canet-Saint-Nazaire et le Golf International.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ANCIEN RÉHABILITÉ

- LES AVANTAGES DE L'ANCIEN RÉHABILITÉ..... p 54
- DISPOSITIF DENORMANDIE..... p 56
- DISPOSITIF MALRAUX..... p 58
- DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER..... p 60
- DISPOSITIF MONUMENTS HISTORIQUES..... p 62

LES AVANTAGES

UNE VOLONTÉ DE PÉRENNISER

Notre territoire recèle des trésors d'architecture qui font le charme et l'attractivité de nos provinces. Dès 1903, la loi sur les monuments historiques a vocation à protéger ce patrimoine puis, dans les années 1960, André Malraux pointe la nécessité de sauvegarder nos centres villes historiques dans leur globalité.

L'acquisition d'un bien dans ces cadres fiscaux revêt dès lors ce caractère si particulier qui fait de l'investisseur, amoureux de belles pierres, un conservateur de ce patrimoine qui nous est si cher.

Restauration des centres-villes anciens

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ANCIEN, CLASSÉ OU INSCRIT, LE RÉNOVER ET L'ENTREtenir PRÉSENTE PLUSIEURS AVANTAGES :

- > environnements privilégiés, bien souvent en hyper centre-ville ou dans un secteur historique
- > patrimoine d'exception aux qualités architecturales remarquables, immeubles de caractère
- > pérennité d'une acquisition à forte valeur patrimoniale
- > les travaux de rénovation et d'entretien viennent réduire fortement l'imposition de l'investisseur, de différentes manières

LES FONDEMENTS D'UN BON INVESTISSEMENT

L'emplacement

La rentabilité

L'adéquation
offre / demande
locative

DE L'ANCIEN RÉHABILITÉ

PATRIMOINE HISTORIQUE, ESTHÉTIQUE OU CULTUREL

Environ **100** secteurs sauvegardés.

Plus de **360** ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager).

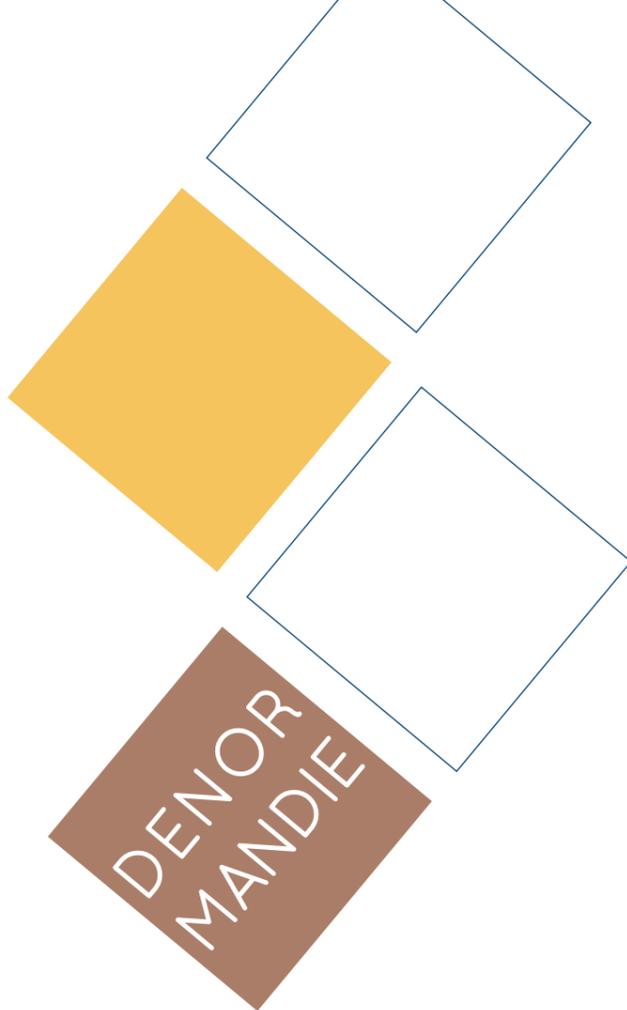
Près de **43 000** biens immobiliers sont protégés, dont un tiers classés et deux tiers inscrits.

21 000 appartiennent à des propriétaires privés.

Source : Le Particulier

L'IMMOBILIER ANCIEN "RÉHABILITÉ" PERMET ÉGALEMENT :

- > l'utilisation de dispositifs "hors niches fiscales" permettant aux investisseurs d'utiliser des leviers fiscaux très conséquents pour se constituer un patrimoine immobilier d'exception.
- > La conduite des travaux de réhabilitation est souvent soumise à validation des "Bâtiments de France" ou de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, ce qui représente un gage de qualité considérable pour l'investisseur.



DISPOSITIF

Avantages

- > Bénéficiez d'une réduction d'impôt pouvant aller **jusqu'à 21 %** du prix de revient plafonné à 300 000 € (maximum de deux logements par an). La réduction est accordée en fonction de la durée votre engagement :
 - **12 % sur 6 ans**
 - **18 % sur 9 ans**
 - **21 % sur 12 ans**
- Soit une réduction d'impôt totale maximum de **63 000 €** (6 000 € par an pendant 9 ans puis, 3 000 € pendant 3 ans).
- > Vous pouvez **louer votre bien à n'importe quel membre de votre famille**, en dehors du foyer fiscal.
- > **La mixité d'occupation Accédant / Investisseur** favorise la qualité d'entretien de votre investissement.
- > Ce dispositif est cumulable avec la loi Pinel Outre-mer dans la limite de 300 000 € par an couvrant 1 à 2 investissements, et avec les autres dispositifs fiscaux sans restriction.

DENORMANDIE

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il suffit :

- > d'acheter un bien immobilier **ancien** nécessitant des **travaux d'amélioration**, situé dans une ville où des besoins de rénovation ont été identifiés par décret.
- > de respecter une proportion de montant de **travaux** d'au **moins 25 %** du montant total de l'opération, en respectant des plafonds de loyers, de ressources des locataires et **de prix au m² de surface habitable** (5 500/m² maximum). Les travaux doivent être réalisés par une entreprise qualifiée.
- > de confier votre bien à la location en tant que **résidence principale** du locataire pendant **6, 9 ou 12 ans**.
- > de louer dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement si elle est postérieure.

Exemple de résidence



SAINT-BRIEUC (22)

Typologies : Studio, T1, T2, T3, T4 duplex
À partir de 80 000 €

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > Rayonnante capitale des Côtes d'Armor, nichée sur les promontoires d'un petit estuaire, Saint-Brieuc domine sa baie éponyme. Candidate au label « Ville d'Art et d'Histoire », l'ancienne cité épiscopale offre une architecture diversifiée, une histoire plurielle remontant jusqu'au Moyen-Âge.
- > À mi-chemin entre la gare et le cœur de ville, la résidence profite de la proximité immédiate des commerces et transports.
- > Les 3 bâtiments qui la composent s'articulent autour d'espaces arborés et d'un parking paysager.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



MALRAUX

DISPOSITIF

Avantages

Si PC antérieur au 01/01/2017 :

- > 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 €** par an si l'immeuble est situé en **ZPPAUP**.
- > 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 €** par an si l'immeuble est situé en **secteur sauvegardé**.

Si PC postérieur au 01/01/2017 :

- > Bénéficier d'une réduction d'impôt de **22 %** du montant des travaux dans la limite de **400 000 €** à répartir sur 4 ans maximum soit une réduction maximale de **88 000 €** si l'immeuble est situé sur secteur classé **Site Patrimonial Remarquable avec PVAP** (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).
- > Bénéficier d'une réduction d'impôt de **30 %** du montant des travaux dans la limite de **400 000 €** à répartir sur 4 ans maximum soit une réduction maximale de **120 000 €** si l'immeuble est situé sur un secteur classé **Site Patrimonial Remarquable avec PSMV** (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)
- > En cas de réduction d'impôt supérieure à l'impôt dû, celle-ci est reportable dans un délai maximum de 3 ans.

Depuis 2013, ce dispositif n'entre plus dans le cadre du plafonnement des niches fiscales.

MALRAUX

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal :

- > **Si PC antérieur au 01/01/2017** : L'immeuble doit être situé en **secteur sauvegardé** ou Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (**ZPPAUP**) et doit être entièrement restauré.
- > **Si PC postérieur au 01/01/2017** : L'immeuble doit être situé sur un secteur classé **Site Patrimonial Remarquable** et doit être entièrement restauré.
- > Il doit bénéficier d'une Déclaration d'Utilité Publique, et d'une autorisation spéciale de travaux.
- > **Engagement de location de 9 ans** 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.

Exemple de résidence



CHALON-SUR-SAÔNE (71)

Typologies : T1, T2, T3, T4
De 150 827 € à 322 402 €

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > Chalon-sur-Saône, 45 000 habitants (134 000 en agglomération) est la plus grande ville de Bourgogne.
- > On peut y noter la présence de nombreux groupes internationaux de premier ordre.
- > Au cœur du centre-ville, la résidence profite également des berges de la Saône et du pittoresque quartier Saint Vincent.
- > Cet ancien hospice a été associé à un parc boisé pour former un domaine entièrement clos.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

DISPOSITIF

Avantages

Déduire le montant des travaux réalisés sur l'ensemble des revenus fonciers positifs, puis déduire sur le revenu global, un déficit foncier **à hauteur de 10 700 €**.

Le dispositif peut permettre d'agir sur la totalité de l'imposition des revenus fonciers (Impôt sur le revenu + Cotisations sociales) sans aucune limite.

Dispositif "hors plafonnement global des niches fiscales".

DÉFICIT FONCIER

Engagements

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 de résidence



LA ROCHELLE (17)

Typologies : T1 bis, T2, T3, T4
De 327 840 € à 646 428 €

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > Une position stratégique; à moins de 2 h par la route de Bordeaux, Nantes et Poitiers, et à 2h30 de Paris en TGV.
- > 3^e ville la plus visitée de France (3 millions de touristes par an).
- > À 2 minutes du marché central, l'ancienne maternité de La Rochelle jouit d'un emplacement de choix.
- > Un lieu unique, en plein coeur de ville, autour d'un vaste jardin.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmio s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

MH
Monuments
Historiques

DISPOSITIF

Avantages

> **Déduire** de sa base imposable, sans limite, **l'ensemble des travaux éligibles** aux Monuments Historiques, ainsi que **l'intégralité des frais bancaires** (intérêts & assurances) **et des charges**. Sous réserve que l'immeuble soit productif de revenus et non occupé par son propriétaire.

Exemple : si la base imposable d'un investisseur est de 150 000 € et qu'il réalise un investissement "Monuments Historiques" générant 150 000 € de travaux éligibles, sa base imposable deviendra égale à 0 €

- > Dispositif "Hors niches fiscales"
- > Possibilité d'impacter l'IFI
- > Possibilité d'exonération de droit de donation et de succession (sous conditions)
- > Investir dans un patrimoine architectural et historique de grande qualité patrimoniale.

MONUMENTS HISTORIQUES

Engagements

Pour bénéficier de cet avantage fiscal :

- > Sont éligibles au dispositif fiscal les immeubles :
 - classés **monuments historiques**
 - inscrits à l'**inventaire supplémentaire (ISMH)**
 - possédant le label délivré par la **Fondation du Patrimoine**
- > L'investisseur s'engage à conserver le bien pendant une durée de **15 ans**
- > Dans les 3 cas, l'immeuble peut être détenu par une **SCI familiale**.
- > Pour une détention via une **SCI non familiale** ou pour une **mise en copropriété**, seuls les immeubles classés ou inscrits (ISMH) peuvent être concernés suite à l'obtention d'un agrément délivré par le Ministère du Budget, après avis favorable du Ministère de la Culture. En revanche, pour les immeubles possédant le label, leur détention via une SCI non familiale ou la mise en copropriété n'est pas possible.
- > L'ensemble des travaux sont réalisés sous le contrôle de la DRAC et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Exemple de résidence



MARQUETTE-LEZ-LILLE (59)

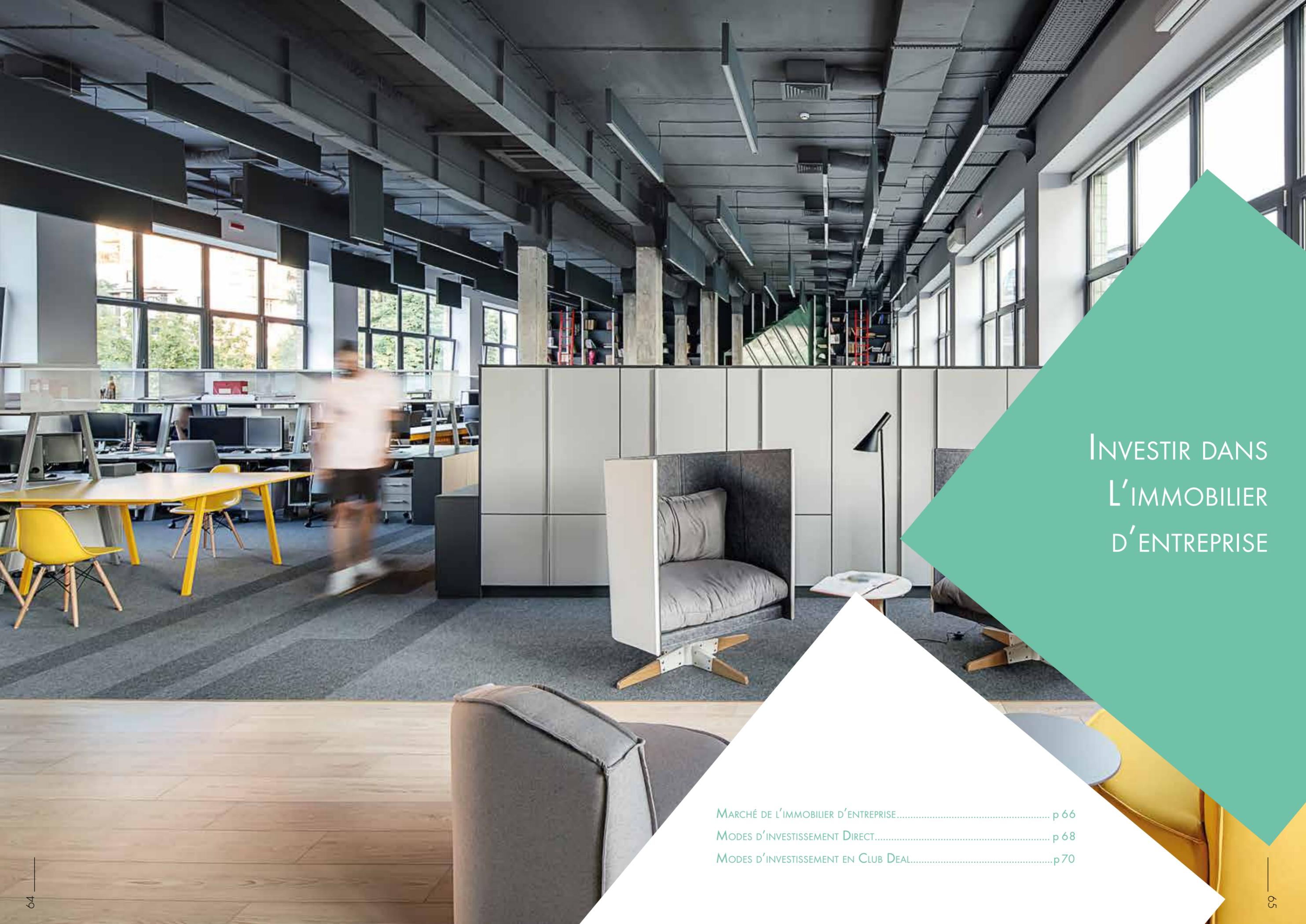
Typologies : T1, T1 bis, T2, T2 bis, T3, T3 bis,
T3 duplex, T4 bis
De 178 450 € à 518 750 €

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > La ville profite d'un réseau de transports facilitant les déplacements dans l'agglomération : lignes de bus, rocade Nord Ouest, gare de la Madeleine...
- > Marquette possède un passé industriel riche qui a débuté au début du XX^e siècle. La reconversion des anciennes friches industrielles, les aménagements urbains permettent à la ville de se prévaloir d'un cadre de vie en constante amélioration tout en développant de nombreuses infrastructures modernes.
- > La restauration de la résidence contribue au développement d'un nouveau quartier à Marquette mais aussi, grâce à la conservation de ces bâtiments, au rayonnement du patrimoine industriel de la région.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmio s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



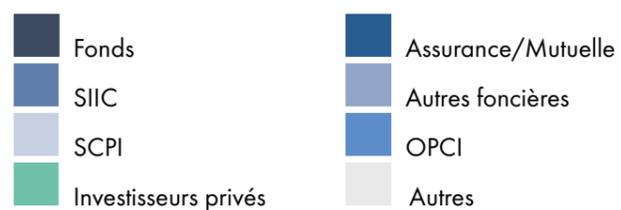
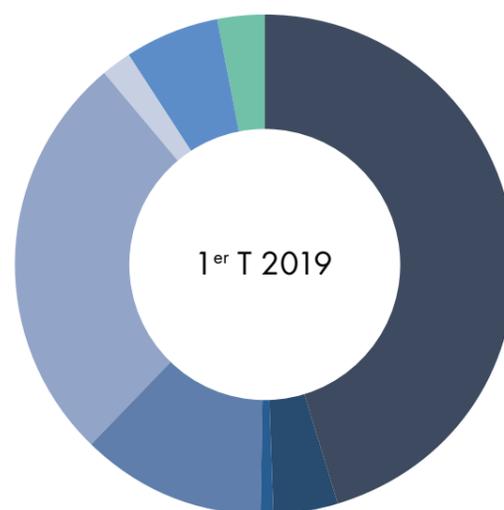
INVESTIR DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.....	p 66
MODES D'INVESTISSEMENT DIRECT.....	p 68
MODES D'INVESTISSEMENT EN CLUB DEAL.....	p 70

MARCHÉ

L'immobilier d'entreprise attire chaque année davantage d'investisseurs en quête de rendement, de lisibilité et de potentiels de valorisation plus forts. Les investisseurs privés représentent environ 6 % des investisseurs, soit plus de 2 milliards des volumes investis en 2019.

TPOLOGIE DES ACQUÉREURS :



Les investissements peuvent également être effectués en club deal, qui réunissent plusieurs investisseurs en nombre limité ayant la même stratégie d'investissement et qui leurs permettent de connaître précisément le bien qu'ils vont acquérir. Des actifs aux qualités intrinsèques reconnues sont souvent inaccessibles pour chaque investisseur individuellement.

Source : fr.statista.com

DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

4 grandes catégories d'actif :

BUREAUX :

Outil de travail par excellence des acteurs économiques en France, les bureaux composent un parc diversifié par sa localisation et ses qualités, des zones établies ou en plein développement.

LOCAUX COMMERCIAUX :

Différents types de commerces sont à distinguer :

- > Les commerces de pieds d'immeubles principalement situés en centre-ville,
- > Les commerces de centre commerciaux,
- > Les retails parks (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert).

La réputation de placement refuge du commerce connaît des évolutions marquées par le dynamisme des périphéries de villes, et l'accompagnement du renouveau de leurs centres.

LOGISTIQUE / PARC D'ACTIVITÉS :

Bâtiments dans lesquels les marchandises sont conçues, produites, transformées ou stockées, cet actif permet la mutualisation du risque en sites multi locataires et promet des rendements plus élevés sur des engagements longs, ou une dilution du risque en sites multi locataires.

HÔTELS :

Le secteur de l'hôtellerie peut représenter des atouts autant dans le sous-jacent immobilier que dans les perspectives de performance de l'exploitation

Les taux de rendement locatif

		Taux de rendement prime 4T 2019*	Taux de rendement non prime
Bureaux	Paris	2,95 %	4,50 %
	Métropoles régionales	3,95 % (1T 2019)	6,50 %
Commerces	Paris (boutiques)	2,75 %	5,50 %
	Métropole (boutiques)	3,25 %	6,50 %
	Centres Commerciaux	IDF : 3,90 %	4,00 %
	Parc d'activités commerciales	IDF : 5,15 %	7,50 %
Logistiques	Classe A	4,00 %	7,00 %
	Locaux d'activités	5,25 %	8,50 %

*Taux de rendement prime : ratio entre les loyers hors charges et prix d'acquisition AEM (immeuble neuf ou restructuré). Rentabilité la plus basse observée. Source : CBRE - Real Estate Outlook France 2020.

MODES D'INVESTISSEMENT

Avantages

- > Un rendement supérieur au résidentiel de 50 à 150 points de base pour des bureaux dits "prime" (1bps=0,01 %),
- > Substitution d'une personne morale de type SAS, SARL, SCI...
- > Des coûts de gestion réduits à volume d'investissement comparable,
- > Un dispositif légal régit par le Code du commerce,
- > Des baux commerciaux qui se signent sur des périodes généralement longues. Les baux commerciaux sont traditionnellement signés en "3, 6 et 9" ans,
- > Un taux de rotation des locataires plus faible,
- > Des charges d'entretien, des travaux de rénovation ou une fiscalité potentiellement récupérables auprès du locataire,
- > Cet environnement permet des anticipations et projections réalistes,
- > Un potentiel de valorisation à courts, moyens ou longs termes selon l'approche "produits".

Exemple de transaction



PARIS (75)

Immeuble Mixte habitation - commerces

LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

- > Investissement long terme
- > Mutualisation du risque locatif : surface et multi-locataires
- > Emplacement prime
- > Liquidité de l'actif
- > Taux d'occupation 100 %

DIRECT

Engagements

- > Définition des objectifs d'investissement,
- > Accompagnement dans le cadre d'une mission de recherche qui inclue :
 - L'analyse de la pertinence du bien : état locatif, data room, projection financière,
 - Les études, valorisation et analyse de positionnement du bien sur son marché,
 - La négociation, accompagnement jusqu'au transfert de propriété,
 - La stratégie de cession le cas échéant.

Typologie des stratégies d'investissement :

	Objectif	Durée	Taux de rentabilité interne attendu
Core et Core plus	Sécurisation du flux financier	Long terme (+ 10 ans)	4 % à 7 %
Value added	Création de valeur grâce à l'optimisation technique et financière	Moyen terme et long terme	8 % à 15 %
Opportuniste	Création d'importantes plus-values	Court terme (3 à 5 ans)	Plus de 12 %

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmob s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Exemple d'investissement*

Volume d'investissement (frais inclus)	15 250 000 €
Acquisition	Privé - structure à l'IS
Dette	50 %
Apport	50 %
Taux de rendement net sur loyer initial	2,65 %
Taux de rendement net sur loyer de marché	3 %
Taux de rentabilité interne *	5,35 %
Durée des flux financiers	9 ans

*Le taux de rendement interne intègre : différents scénarios locatifs, les charges sur le vacant, la progression de la valeur locative, l'estimation du taux d'inflation et l'indexation des loyers (estimée par rapport à la moyenne des 20 dernières années).

MODES D'INVESTISSEMENT

Avantages

- > Intégrer un cercle privilégié d'investisseurs privés en nombre restreint, qui remplissent les conditions légales et réglementaires.
- > Participer à la constitution d'un fonds patrimonial dédié, de capitalisation ou de distribution.
- > Investir dans un cadre réglementé (société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et conseillés en investissements financiers certifiés et déclarés).
- > Déléguer l'investissement et sa gestion à des professionnels reconnus de l'immobilier.
- > Une communication claire et précise sur la commission d'investissement, les frais de gestion annuel, de commissaires aux comptes, de banques dépositaires, administratifs et de gouvernance.

Exemple de transaction



VILLENEUVE D'ASCQ (59)

Ce club deal de distribution ALPHA AURIGAE, proposé en partenariat par le Groupe IZIMMO via sa filiale Izimmo Club Deal, Serris Reim et SOGENIAL Immobilier, a signé sa première acquisition auprès du Groupe Edouard Denis en fin d'année 2019. Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux situé à proximité d'un parc d'affaires à Villeneuve d'Ascq (59), dans le cadre d'une vente en VEFA.

Les locaux développeront 2 320 m² et seront totalement occupés par une entreprise nationale de promotion immobilière dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme. La livraison de cet actif interviendra à la fin du 3^e trimestre 2020.

EN CLUB DEAL

Engagements

- > Une souscription au sein d'un véhicule d'investissement identifié et réglementé.
- > Un apport minimum par investisseur, puis par tranches, fixé pour chaque fonds, en capital ou en compte courant d'associés.
- > Une durée de placement minimum recommandée de 6 à 8 ans, ou plus, selon la stratégie du fonds.
- > La rémunération de l'investissement dans cette classe d'actifs ne peut être garantie ; cette classe d'actifs comporte un ensemble de risques et de contraintes qu'il convient d'appréhender, tels que :
 - Le risque de perte en capital,
 - Le risque lié au marché immobilier,
 - Le risque de contrepartie (risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement),
 - La vacance potentielle des locaux en cas de départ du locataire,
 - Les risques liés à l'endettement des véhicules,
 - Le risque de liquidité,
 - Le risque de taux,
 - Le risque de crédit.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

AVERTISSEMENT IMPORTANT :

Izimmo s'engage à mettre en oeuvre les moyens propres à permettre à l'acquéreur de réaliser son objectif mais ne peut toutefois garantir la part de risque que comporte tout placement ou investissement immobilier, tenant notamment aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. A ce titre, une perte en capital ne peut être exclue. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présentées n'ont donc pas de caractère contractuel mais constituent de simples éléments d'informations en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Assurez-vous toujours que vos capacités actuelles et futures de financement vous permettent de faire face au remboursement de vos emprunts en cas de défaillance ou de carence de votre locataire. Dans le cadre du dispositif fiscal présenté, nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

IZIMMO CLUB DEAL - 3 rue Edouard Belin 29200 Brest - N°SIREN 841 372 527 - RCS de Brest - SAS au capital de 10 000 €. Conseiller en Investissements Financiers, immatriculé au registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance auprès de l'ORIAS sous le numéro n° 18007000. Enregistré en qualité de Conseiller en Investissements Financiers non indépendant (CIF) auprès de l'Association nationale des conseils financiers-CIF (ANACOFI-CIF) sous le n° E009022, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.



VOTRE INVESTISSEMENT

VOTRE DOSSIER DE RÉSERVATION	p 74
RÔLE DE CHAQUE INTERVENANT.....	p 76
GESTION COMPTABLE DE VOTRE INVESTISSEMENT	p 80

VOTRE DOSSIER

Démarches

LA SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION	DÉMARCHE
<ul style="list-style-type: none"> > L'original de votre contrat de réservation est transmis au promoteur qui vous en retournera un exemplaire contresigné. À réception de celui-ci, vous bénéficiez d'un délai de réflexion au cours duquel vous pouvez exercer votre faculté de rétractation. > Une copie du contrat est adressée à votre banque pour l'étude du financement et à notre service "Administration de ventes" pour le suivi de votre dossier jusqu'à la signature de l'acte. 	NOTRE SERVICE COMMERCIAL
LE MONTAGE DE VOTRE FINANCEMENT	DÉMARCHE
<p>L'engagement pris auprès du promoteur impose de justifier de l'obtention du financement.</p> <p>Aussi, nous vous remercions de :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Nous confirmer le dépôt de votre demande de prêt, > Nous confirmer l'obtention de l'accord de financement, > Nous confirmer l'envoi de la copie de votre offre de prêt au notaire du programme (les coordonnées de l'étude vous seront communiquées par notre service Administration des Ventes) 	LE CLIENT ET LE PARTENAIRE BANCAIRE
LA NOTIFICATION DE VOTRE PROJET D'ACTE	DÉMARCHE
<p>Le notaire du programme vous adressera votre projet d'acte par courrier recommandé ou par courrier recommandé électronique (copie à votre notaire si ce dernier a pris contact avec son confrère). Il transmettra une procuration si vous n'envisagez pas de vous rendre en son étude pour la signature de l'acte de vente.</p>	LE NOTAIRE DU PROGRAMME
LA SIGNATURE DE VOTRE ACTE DE VENTE	DÉMARCHE
<p>> RDV notaire à réception de votre projet d'acte:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Vous prenez RDV avec votre notaire ou avec le notaire du programme si vous vous rendez en son étude pour la signature. > Vous transmettez à votre banque l'appel de fonds du notaire du programme (le décompte est joint au projet d'acte) afin que le montant exigible pour la signature lui soit adressé par virement. 	LE CLIENT
<p>> Retour de la procuration signée au notaire du programme.</p>	LE NOTAIRE DU CLIENT
<p>> Envoi des fonds au notaire du programme par virement.</p>	LE PARTENAIRE BANCAIRE
<p>> Signature de votre acte de vente : à réception de la procuration signée et des fonds, le notaire du programme régularise votre acquisition.</p>	LE NOTAIRE DU PROGRAMME

DE RÉSERVATION

Lexique

NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE

Le projet d'acte est un document rédigé par le notaire du programme et il reprend les éléments du contrat de réservation. Il est adressé aux clients en courrier recommandé, ou courrier recommandé électronique, et est accompagné des documents annexes tels que le règlement de copropriété, la procuration, les plans, etc.

NOTAIRE PROCURATEUR OU NOTAIRE PARTICIPANT (EN SECOND)

Le rôle du notaire procureur est uniquement de faire signer la procuration aux clients. Il authentifie ainsi les signatures en apposant le cachet de son étude. Il la retourne ensuite au notaire du programme ou vous remet le document qui sera à expédier au notaire du programme.

Le notaire en second, ou participant à l'acte est votre notaire, si vous en avez désigné un lors de la réservation de votre bien. Il doit prendre contact avec le notaire du programme en lui signifiant sa participation et recevra également le projet d'acte et la procuration.

PROCURATION POUR ACQUÉRIR

Si vous n'envisagez pas de vous rendre chez le notaire du programme pour la signature de votre investissement, celui-ci vous adressera une procuration avec votre projet d'acte qui sera à signer devant notaire. Ce document officiel lui permettra de signer l'acte de vente sans votre présence en son étude (Frais à votre charge, prévoir 100 à 150 euros environ).

APPEL DE FONDS (POUR LA RÉGULARISATION D'ACTE)

Le notaire du programme joint au projet d'acte le décompte des fonds exigibles pour la signature de l'acte. Ce document détaille :

- > Le pourcentage du montant de l'immobilier selon l'avancement des travaux,
- > Le montant du mobilier s'il y a lieu,
- > Les frais de notaire.

Ce document est à transmettre à votre banque pour le déblocage des fonds.

En cas de garantie hypothécaire, le dossier de prêt est adressé par votre banque au notaire désigné pour la prise de garantie et la signature de l'acte de prêt (le notaire du programme ou votre notaire participant s'il y a lieu). Le notaire se charge alors de faire l'appel de fonds directement auprès de la banque.

APPELS DE FONDS COMPLÉMENTAIRES (DE LA PART DU PROMOTEUR)

Dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) (et/ou pour la livraison de votre bien), le promoteur vous adressera le ou les appels de fonds complémentaires (correspondants au stade d'avancement des travaux).

Il vous appartiendra de transmettre le document à votre banque afin de donner votre accord pour que les fonds soient transmis. ATTENTION, si le temps imparti pour transmettre ces fonds était dépassé, le promoteur serait en droit de vous facturer des pénalités de retard, aussi, nous vous invitons à être vigilant sur ce point.

RÔLE DE CHAQUE

L'INVESTISSEUR

Un investissement immobilier implique une responsabilité de la part du propriétaire. À l'exception des documents fournis à la réservation, l'investisseur est seul destinataire des informations de la part des différents intervenants de l'opération (promoteur, notaire, banque, syndic, cabinet comptable, gestionnaire...). Il doit en prendre connaissance et solliciter son conseiller en cas de doute ou d'incompréhension.

Tout au long de la vie de l'investissement et notamment dans la relation avec le syndic, l'investisseur est acteur et doit à minima se faire représenter aux Assemblées Générales afin de pouvoir donner son avis et valider ou non les décisions qui seront prises. Il en va de la pérennité de son investissement.

LE COMMERCIALISATEUR

Après étude du marché, le commercialisateur valide les projets immobiliers qu'il souhaite diffuser au sein de ses réseaux. Son analyse permet de proposer des programmes immobiliers adaptés à la demande locale et nationale, et répondant aux exigences des investisseurs et à leurs objectifs.

LE PROMOTEUR

Le promoteur immobilier est un professionnel du monde de la construction immobilière, il a la qualité de "maître d'ouvrage délégué", il dirige les opérations de construction, de la conception du projet à la commercialisation des immeubles construits.

Dans le cadre de son opération immobilière, le promoteur propose les logements sur plan, c'est ce qui s'appelle les ventes en état futur d'achèvement (VEFA). Un contrat de réservation lie le promoteur au réservataire et reprend les conditions de cet investissement : date théorique de livraison, plan, descriptif technique, prix d'acquisition...

Le montant de l'acquisition sera appelé au fur et à mesure de l'évolution des travaux selon un tableau défini dans le contrat de réservation. L'intégralité du coût de l'acquisition sera soldé pour le jour de la livraison.

INTERVENANT

LA BANQUE

La relation avec la banque, et plus particulièrement le conseiller bancaire, est primordiale dans un investissement immobilier. C'est en échangeant avec ce dernier que l'investisseur peut définir l'intérêt et le montant de son futur investissement, en fonction de sa situation patrimoniale.

La banque sera en charge de la mise en place d'un prêt immobilier, le cas échéant, et procédera aux virements sur ordre des appels de fonds.

LE GESTIONNAIRE

Le gestionnaire est en charge de la mise en location du bien immobilier

- > Pour les biens en "nu" c'est un administrateur de bien, dont la mission est la recherche d'un locataire, le suivi du paiement des loyers, et le suivi administratif (état des loyers perçus, des charges...)
- > Pour les biens meublés c'est un gestionnaire via un bail commercial pour une durée minimale de 9 ans, avec un montant de loyer défini. Toutes les conditions concernant le loyer (montant, indexation, périodicité...), le renouvellement du bail, les charges sont explicités dans le bail commercial.

LE NOTAIRE

Le notaire est un professionnel libéral, rémunéré par ses clients selon un tarif fixé par l'Etat. Dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier, le réservataire est mis en relation avec le notaire de l'opération et reçoit de sa part une notification de projet d'acte qui reprend les termes et conditions du contrat de réservation.

À la réitération de l'acte, le notaire adresse à l'acquéreur une attestation notariée, puis, quelques mois après, son titre de propriété.

Le réservataire peut décider de faire intervenir son propre notaire à la signature de l'acte notarié, soit en lui donnant procuration, soit en le mandatant pour être participant à l'acte.

RÔLE DE CHAQUE INTERVENANT

SUIVI DES ACQUISITIONS

Notre service Suivi des Acquisitions intervient à compter de la réitération de l'acte authentique, et ce, tout le long de la vie de l'investissement.

Ce service permet aux investisseurs de pouvoir échanger avec un interlocuteur qui se fera le relais auprès des intervenants de l'opération et pourra, autant que faire se peut, l'aider dans ses démarches et le conseiller face à certaines problématiques.

LE CABINET COMPTABLE

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, l'adhésion à un cabinet comptable est fortement recommandée quelle que soit la fiscalité choisie.

> Acquisition en meublé :

La complexité de la gestion fiscale des biens immobiliers locatifs nécessite l'intervention d'un expert et l'acquéreur doit en confier la comptabilité à un spécialiste.

En effet, la récupération de TVA inhérente à une acquisition en meublé et l'édition des liasses fiscales annuelles nécessitent des démarches administratives précises. Le cabinet comptable prend en charge ces démarches pour le compte de l'investisseur.

> Acquisition en nu :

L'acquisition ainsi que les revenus locatifs annuels doivent être déclarés auprès de l'administration fiscale. Certaines règles spécifiques doivent être respectées afin de pouvoir bénéficier de la défiscalisation prévue. Il est possible de confier la déclaration des revenus fonciers à un cabinet comptable.

LE SYNDIC

Le syndic de copropriété est le représentant légal du syndicat de copropriétaires qui le nomme lors des Assemblées Générales. Il est chargé d'administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien.

En tant que copropriétaire, l'investisseur fait partie du syndicat des copropriétaires et doit être présent ou se faire représenter aux Assemblées Générales. C'est là que sont votées l'ensemble des décisions qui concernent la copropriété.

Lors de l'acquisition d'un logement en VEFA, un syndic provisoire est nommé par le promoteur de l'opération. Cette nomination peut être conservée ou modifiée lors de la première Assemblée Générale.

CERTIFICATION ISO 9001 VERSION 2015

De l'étude de marché jusqu'à la prise en main de l'acquisition par l'investisseur, tous nos process sont certifiés ISO 9001 version 2015.



Une démarche au quotidien

Pourquoi s'astreindre à la norme ?

Déjà inscrit dans cette démarche, puisque certifié ISO 9001 depuis 2005, le Groupe IZIMMO s'oblige à l'**amélioration continue** de ses process. Ainsi, nos équipes sont chaque année auditées par l'**AFNOR**, organisme national de normalisation.

Notre implication traduit une **volonté de transparence, de performance et d'innovation** vis-à-vis de nos clients et partenaires. Si l'audit est formalisé par une **évaluation à l'échelle de toute l'entreprise**, c'est aussi une base d'échanges d'idées, de visions, qui nourrissent nos progressions.

Jusqu'alors certifié sur la version 2008 de la norme, le Groupe a souhaité réhausser son **niveau de performance Qualité** en se soumettant aux **exigences de la version 2015**. Contrat rempli début 2017 : L'AFNOR a validé ce nouvel agrément pour le Groupe IZIMMO et l'ensemble de ses marques.

À qui profite la norme ?

- > **À nos clients**, accompagnés par une équipe dédiée, à chaque étape et jusqu'à la prise en main de leur acquisition.
- > **À nos partenaires prescripteurs**, avec une offre qualitative, sélectionnée sur des critères drastiques et fiables.
- > **À nos partenaires promoteurs**, grâce à des marchés identifiés, une programmation et une communication adaptées.
- > **À nos partenaires institutionnels**, par la valorisation de leurs actifs, dans le respect de leurs cahiers des charges.
- > **Aux collaborateurs de l'entreprise**, grâce à des process maîtrisés et sécurisés, qui renforcent la réactivité des équipes.

GESTION COMPTABLE

Partenaire expert-comptable : Amarris Immo

Amarris Immo est un **cabinet d'expertise comptable, inscrit à l'ordre des experts-comptables, spécialisé dans l'immobilier locatif.**

Exclusivement dédié à l'activité des investisseurs immobiliers, notre cabinet réalise vos déclarations de revenus locatifs. Déjà, dans ce domaine, près de 4 000 clients nous font confiance.

Notre connaissance approfondie de l'immobilier locatif et de sa gestion comptable, combinée à la maîtrise complète des enjeux fiscaux permettent aujourd'hui à Amarris Immo d'apporter une réelle valeur ajoutée, et de faciliter la gestion de vos biens locatifs, au meilleur prix.

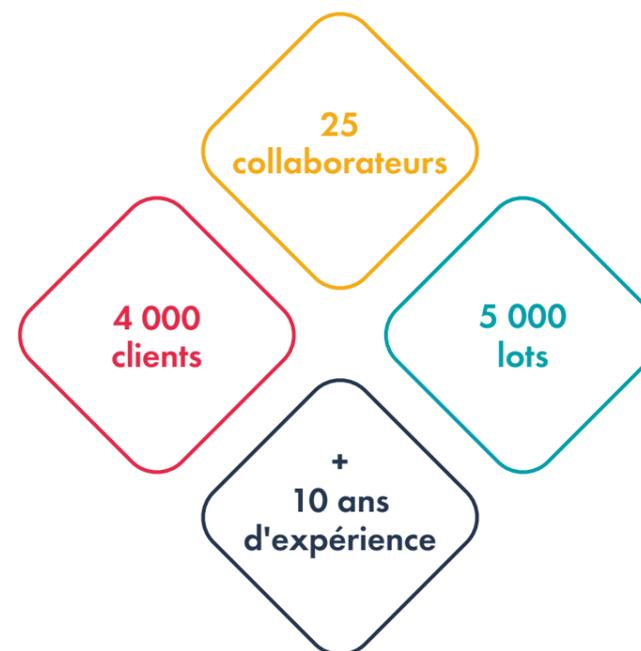


DE VOTRE INVESTISSEMENT

Confiez la déclaration de vos revenus locatifs à un expert :

Certaines règles particulières au type de fiscalité de votre investissement doivent être respectées afin de ne pas perdre le bénéfice des avantages fiscaux prévus par ce dispositif.

- > **Respect des obligations comptables et fiscales** liées à votre investissement :
Sécurisez les obligations fiscales liées à votre investissement
- > **Veille juridique** et prise en compte des éventuelles évolutions :
Appuyez-vous sur un professionnel maîtrisant parfaitement les évolutions législatives et fiscales
- > **Préparation de votre déclaration d'impôts**, interface avec l'administration :
Bénéficiez d'une aide précieuse et garantisiez vos réductions d'impôts le cas échéant
- > **Conseil et accompagnement :**
Déléguiez et gagnez en sérénité



Taux de
recommandation
clients :
96%

Groupe IZIMMO

LA RÉFÉRENCE PIERRE

lareferencepierre.fr

SIÈGE ADMINISTRATIF
3 rue Edouard Belin
29200 BREST

SIÈGE COMMERCIAL
12, rue de la Bourse
75002 Paris

Tél. : 02 90 91 01 01
e-mail : contact@lareferencepierre.fr

