

En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons je vous conseille d'investir en location meublée ?**

En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons je vous conseille d'investir en location meublée ?**



**Pour sécuriser votre Patrimoine**

⇒ **Comment ?**

**En investissant dans l'immobilier direct :**

- **Un actif tangible**, pour un patrimoine réel
- **Un actif résilient**, donc capable d'absorber des chocs économiques en s'appuyant sur le **besoin primaire** qu'est celui de se loger



⇒ Comment ?

**En investissant dans des secteurs d'activités porteurs :**

- › Soutenus par le législateur
- › Fortement créateurs de richesse nationale (PIB)



En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons je vous conseille d'investir en location meublée ?**



**Pour vous faire profiter d'un réel confort de gestion**

# ➤ Profiter d'un confort de gestion

⇒ Comment ?

- En **confiant** votre patrimoine immobilier en gestion à un **professionnel**
- Par le biais d'un **contrat spécifique** : le **bail commercial**



En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons je vous conseille d'investir en location meublée ?**



**Pour optimiser le rendement de votre capital**

# ➤ Optimiser le rendement du capital

⇒ Car investir en location meublée, c'est :

- Faire le choix de **rendements élevés** (de 4 à 5,5 %)
- **Préserver** tout ou partie de **votre pouvoir d'achat** en luttant contre l'inflation grâce à la **revalorisation des loyers**





En partenariat avec



➤ **Pour quelles raisons je vous conseille d'investir en location meublée ?**



**Pour anticiper votre retraite**

- En créant du revenu supplémentaire peu ou pas taxable
- En **constituant** un patrimoine **facilement réalisable**



En partenariat avec



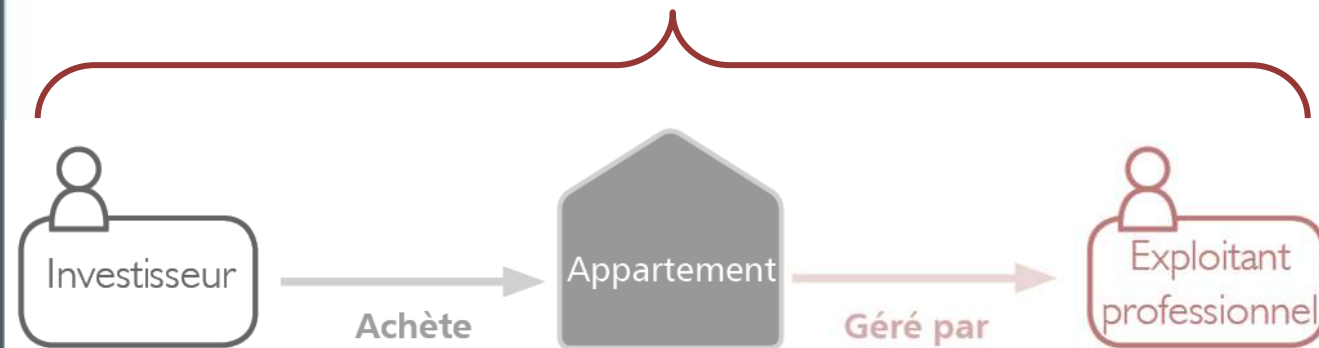
➤ Mais qu'est-ce que la location meublée ?

# ➤ La location meublée



# ➤ La location meublée

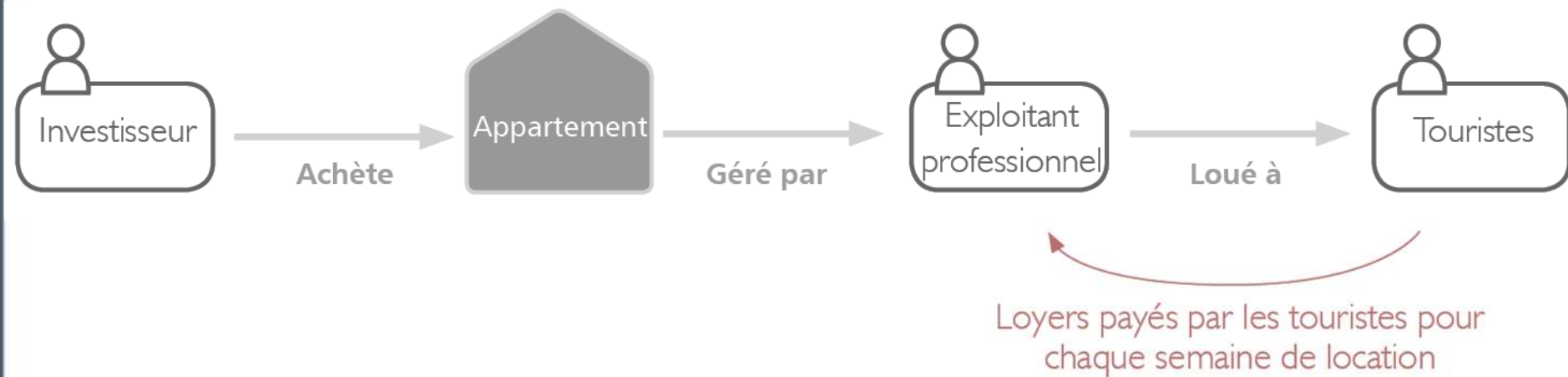
Signature d'un **contrat** entre l'investisseur,  
propriétaire du bien, et le gestionnaire



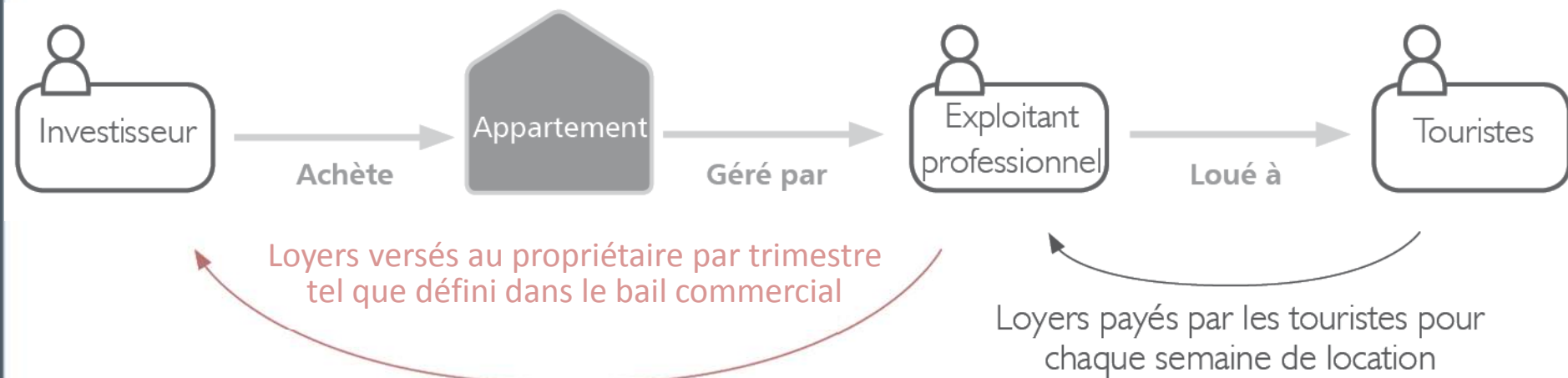
# ➤ La location meublée



# ➤ La location meublée



# ➤ La location meublée





## Qu'est ce qu'un bail commercial ?

C'est un contrat qui offre de la **lisibilité**

- En terme de **temps** : durée de 9 ans minimum renouvelable
- En termes de **trésorerie** : le loyer et les charges sont fixés dès le début

Et de la **tranquillité d'esprit** :

- Un **exploitant** gère votre bien du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre
- Un **comptable** gère votre déclaration



Investir en location meublée,  
c'est bénéficier d'avantages exclusifs :

- **VOUS récupérez la TVA** sur votre investissement
  - Exemple : pour un investissement de 147 000 € TTC
    - ⇒ Vous récupérez 24 090 € au titre de la TVA
  
- **VOUS neutralisez** tout ou partie de vos loyers grâce aux amortissements comptables



## Qu'est ce que l'amortissement comptable ?

- Règle permettant de créer des charges fictives, autrement dit **indolores** pour le porte-monnaie.



Pour bien comprendre l'avantage des amortissements, prenons un exemple :

- › Soit un couple marié
- › 80 000 € de revenus après abattement
- › Tranche marginale d'imposition : 30 %
- › Un investissement d'une valeur de 123 000 € Hors Taxes
- › Paiement cash
- › Un loyer annuel de 5 535 € (soit 4,5 % de rentabilité)
- › Des charges annuelles de 369 € (syndic et copropriété)
- › Taxe foncière de 430 €

## Amortissement annuel

- Bien que se **valorisant** avec le temps, l'immobilier a comptablement une durée de vie moyenne de **33 ans**,

la charge fictive annuelle sera donc de  $123\,000 / 33 \text{ ans} \Rightarrow \mathbf{3\,727\,€}$

Année 2014



Loyers 5 535 €



Année 2014



Loyers 5 535 €

369 € } Charges réelles  
430 € } Taxe foncière

Année 2014



Loyers 5 535 €

369 € } Charges réelles

430 € } Taxe foncière

3 727 € } Charge fictive  
(Amortissements)



Année 2014



Loyers 5 535 €

369 € } Charges réelles

430 € } Taxe foncière

3 727 € } Charge fictive  
(Amortissements)

Total

+ 5 535 €

- 4 526 €

Année 2014



Loyers 5 535 €

369 € } Charges réelles

430 € } Taxe foncière

3 727 € } Charge fictive  
(Amortissements)

Total

+ 5 535 €

- 4 526 €

Résultat fiscal

+ 1 009 €

## Bilan

- › Grâce aux amortissements vos revenus ne seront taxés que sur la base de **1009 €**,
- › Soit un impôt de  $1\,009\text{ €} \times 30\% = \mathbf{303\text{ €}}$   
+ des contributions sociales de  $1\,009\text{ €} \times 15,5\% = \mathbf{156\text{ €}}$
- › Soit un impôt total de  $303 + 156 = \mathbf{459\text{ €}}$

› Sans les amortissements l'impôt total aurait été de :  
 $(1\,009 + 3\,727) \times (30\% + 15,5\%) = \mathbf{2\,154\text{ €}}$

› **Soit une économie réelle de 1 695 €**

## ASTUCE

Pour **neutraliser la totalité des revenus** et ainsi ne **pas payer d'impôt** sur le revenu ni de contributions sociales, il faut **emprunter et bénéficier des effets de levier liés au crédit** :

- Emprunter à un **taux moindre que la rentabilité** offerte par la location meublée
- **Faire travailler l'argent de la banque** et non l'inverse...
- Apporter une **garantie supplémentaire à ses héritiers** grâce à l'assurance sur le prêt



## En faisant le choix de la location meublée :

- › **Vous sécurisez votre patrimoine** grâce à un actif concret : l'immobilier
- › **Vous sécurisez le rendement de votre capital** à travers le bail commercial
- › **Vous accédez à des rendements** parmi les plus **élevés** du marché
- › **Vous évitez** tout ou partie de l'**impôt** sur vos nouveaux revenus
- › **Vous défendez votre pouvoir d'achat** grâce à l'indexation des loyers



Frais annuels /  
Frais de gestion



← Rendement brut

← Rendement net  
de charges



← Rendement brut

← Rendement net  
de charges

← Rendement net  
d'impôt



← **Rendement brut**

← **Rendement net  
de charges**

← **Rendement net  
d'impôt**

← **Rendement net  
d'impôt et d'inflation**





← Rendement brut

← Rendement net  
de charges

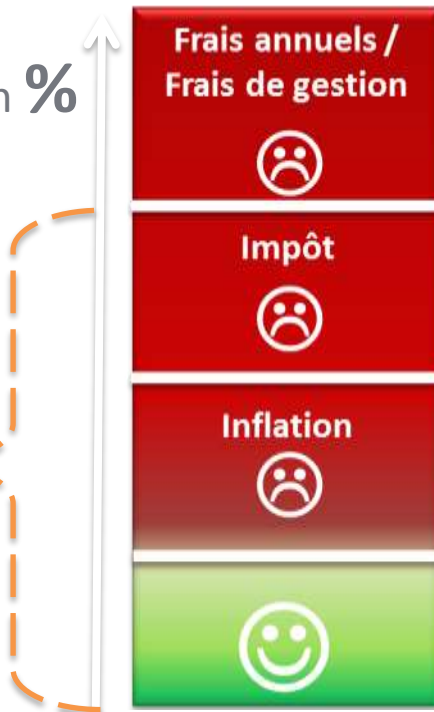
← Rendement net  
d'impôt

← Rendement net  
d'impôt et d'inflation



Performance en %

Approche par le  
rendement net  
d'impôt et d'inflation



En partenariat avec



➤ Quel secteur d'activité choisir ?

## Le marché du tourisme

Pour concilier forte lisibilité de marché et immobilier traditionnel avec en option des formules d'occupation.

### ➤ La France : 1<sup>er</sup> récepteur de touristes internationaux

- Plus de **81 millions** de visiteurs reçus en 2011



### ➤ Une industrie essentielle pour l'activité économique nationale

- **7,1 %** du PIB
- **2,1 millions d'emplois** directs et indirects



## Le marché étudiant

### Pour un premier investissement ou un complément d'investissement

- Plus de 1,4 million d'étudiants à loger chaque année
- Un besoin estimé à 340 000 nouveaux logements, résidences publiques et privées confondues
- Seuls 10 % des étudiants ayant effectué les démarches d'obtention d'un logement en résidence universitaire l'obtiennent effectivement
- 5,7 fois plus de demandeurs de logements étudiants que d'offreurs



## Le marché des seniors autonomes

Investir dans un immobilier classique pour accompagner l'expansion mécanique d'une population

- Le nombre de personnes de 60 ans et plus augmenterait, selon l'INSEE de 10,4 millions entre 2007 et 2060, soit une hausse de 80 % en 50 ans.
- D'ici 2060, un français sur trois sera âgé de plus de 60 ans.
- L'offre en résidences services seniors ne répond qu'à 10 % de la demande actuelle.



## Le marché du médicalisé

Au travers des EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), c'est accompagner nos ascendants en fin de vie et avoir de l'investissement immobilier une approche financière mais sociale.

- Avec 89 lits en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, la France accuse un déficit sévère entre l'offre disponible et une demande exponentielle.
- D'ici à 2025, près de 500 000 places supplémentaires seraient nécessaires pour accueillir des patients supposant un encadrement et des soins adaptés.



En partenariat avec



➤ **A vous de prendre votre patrimoine en mains !**

Document réalisé par Cerenicimo – Mars 2013