



# *AS&Associés*

Créateur de **PATRIMOINE** depuis **1997**





Edition de juin 2017

# EDITORIAL

CHRISTOPHE DUPRÉ

Associé fondateur d'AS&Associés



## Qu'envisagez-vous pour l'année 2017 sur le front économique et financier ?

L'année 2017 sera-t-elle l'occasion de renouer avec la croissance forte, durable, équilibrée que le monde appelle de ses vœux ?

Disons-le tout net : la lecture des dernières perspectives économiques mondiales publiées en octobre dernier par le Fonds Monétaire International (FMI) n'invite pas à un excès d'optimisme.

*« La croissance est trop faible depuis trop longtemps et, dans de nombreux pays, ses bénéfices touchent trop peu de monde »,* résumait à l'époque l'économiste en chef de l'institution, Maurice Obstfeld.

Huit ans après le déclenchement de la crise financière et de la « Grande Récession » qu'elle a provoquée, le rapport souligne ainsi la « nature précaire d'une reprise » qui ne laisse guère espérer une croissance mondiale supérieure à 3,4 % en 2017 contre 3,1 % en 2016.

Un modeste rebond dû principalement aux économies émergentes qui connaîtront un léger mieux, Russie et Brésil compris, alors que les économies avancées resteront marquées « par les cicatrices d'une crise encore assez visibles », estiment les experts du FMI.

Cependant, les prévisions économiques sont faites pour être démenties ; bien des incertitudes demeurent et rendent aléatoire la lecture de l'avenir. De l'élection de Donald Trump aux États-Unis et sa promesse de restaurer la « grandeur de l'Amérique » à la délicate transition opérée par Pékin pour réorienter son modèle économique, de la capacité de l'Union Européenne à négocier l'épreuve du Brexit à l'inconnue politique ouverte par les élections en France ou en Allemagne en passant par un continent africain où l'explosion démographique représente autant une chance qu'un risque, les défis à relever sont immenses mais pas insurmontables pour peu que les bonnes décisions politiques soient prises.

## Dans quel secteur faut-il alors investir aujourd'hui ?

L'embellie se confirme sur le marché de l'immobilier. Au premier semestre 2016, les ventes de logements neufs ont bondi de 22,7% à 71.064 unités selon la FPI. Les promoteurs notent la bonne tenue des ventes investisseuses (+20,6%) ainsi que celles de l'accession à la propriété (+23,8%).

Les prédictions pessimistes annoncées par certains ne se sont pas réalisées. Les perspectives incertaines des marchés financiers en 2017 couplées à un niveau encore historiquement bas des taux d'intérêts sont donc particulièrement favorables à la constitution d'un patrimoine immobilier, qui reste toujours la valeur refuge privilégiée des Français.

Par ailleurs, les problématiques et les incertitudes liées à la retraite, renforcent, à nos yeux, l'absolue nécessité d'étudier des solutions permettant de préparer notre avenir et celui de nos proches.

## Aujourd'hui, dans un cadre en pleine évolution, que pouvez-vous attendre de nous ?

Fidèle à ses valeurs et toujours à l'écoute du marché, le Groupe AS & Associés vous aide à constituer et à optimiser votre patrimoine. Travaillant en collaboration avec les plus grands acteurs du marché, nous sommes au fait des meilleures offres disponibles sur des emplacements et des opérations de qualité. Le Groupe AS & Associés fait partie des leaders de son secteur et saura répondre à vos attentes.





# SOMMAIRE

- 3. Editorial
- 5. Sommaire
- 6. Interview

## 9. PRÉSENTATION DU GROUPE

- 10. Qui sommes-nous ?
  - 10. Un groupe en croissance
  - 11. Le management
  - 12. En quelques dates
- 

## 15. NOS MÉTIERS

- 16. Accession à la propriété
  - 17. Immobilier d'investissement
  - 18. Courtage en crédit immobilier
  - 20. Développement foncier
- 

## 23. SERVICES ET ACCOMPAGNEMENTS

- 24. Un accompagnement à la carte
  - 26. Etude de marché
  - 28. Notre valeur ajoutée
- 

## 31. UN RÉSEAU DE PARTENAIRES À VOS CÔTÉS

- 32. Placements financiers
  - 34. Offices notariales
  - 35. Expertise comptable
- 

## 37. L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

- 37. Marché & fiscalité
  - 38. Analyse géographique
  - 40. Dispositif Pinel
  - 42. Meublé géré
  - 46. Loi Malraux
  - 47. Monuments Historiques
  - 48. Déficit foncier
  - 49. Démembrement
  - 50. Synthèse des principaux dispositifs immobiliers
- 

## 53. LA VIE DU GROUPE

- 54. Soirées échecs
  - 56. Au service des autres
  - 58. AS & Associés fête ses 20 ans à Venise
-

# INTERVIEW

GÉRARD DOURY

Associé fondateur d'AS&Associés



## **Comment analysez-vous le marché immobilier neuf actuel ?**

Si le marché de l'ancien est un peu plus flamboyant, celui du neuf aura repris un peu d'éclat en 2016 avec 369.000 logements mis en chantier soit une augmentation de 9.35% par rapport à 2015.

Pour autant, on reste encore loin des 490.200 unités de 2007, mais on construit davantage où les besoins sont réels. L'Ile-de-France a ainsi mis en chantier 72.300 logements en 2016 soit +20%. On est d'ailleurs en droit de se demander si l'année 2017 ressemblera à celle de 2016.

Probablement, car malgré la hausse annoncée des taux d'intérêts qui pourrait freiner l'ardeur des acheteurs, la dynamique de la dernière année du dispositif fiscal (Pinel) en vigueur devrait continuer de stimuler le marché de l'immobilier neuf de manière significative en 2017.

Une récente étude du Crédit Foncier confirme que l'immobilier reste l'actif privilégié des Français quant au premier choix de leurs placements (57%), ce qui permet à l'ensemble de la profession de rester optimiste sur les perspectives de cette année.

Encore faut-il savoir se positionner sur des projets qui rempliront tous les critères fondamentaux de qualité d'emplacement et de construction.

Depuis quelques années, nous constatons d'ailleurs que les promoteurs partagent notre vision et ont ainsi recentré leurs offres sur les centres des grandes agglomérations de l'hexagone, délaissant les petites villes au potentiel souvent incertain. Ce contexte de début d'année 2017 s'annonce encourageant et nous permet d'envisager l'avenir de notre groupe très sereinement.

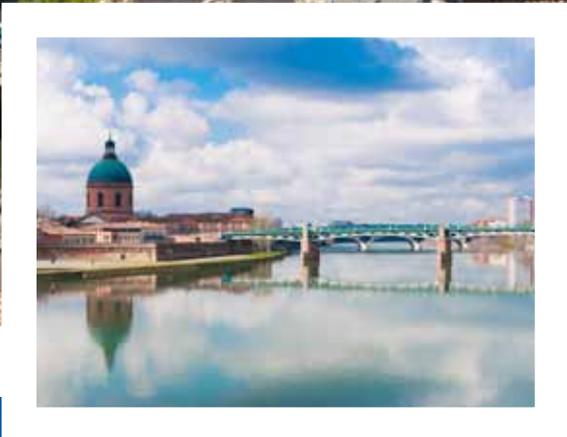
## **Quels sont vos objectifs pour cette année ?**

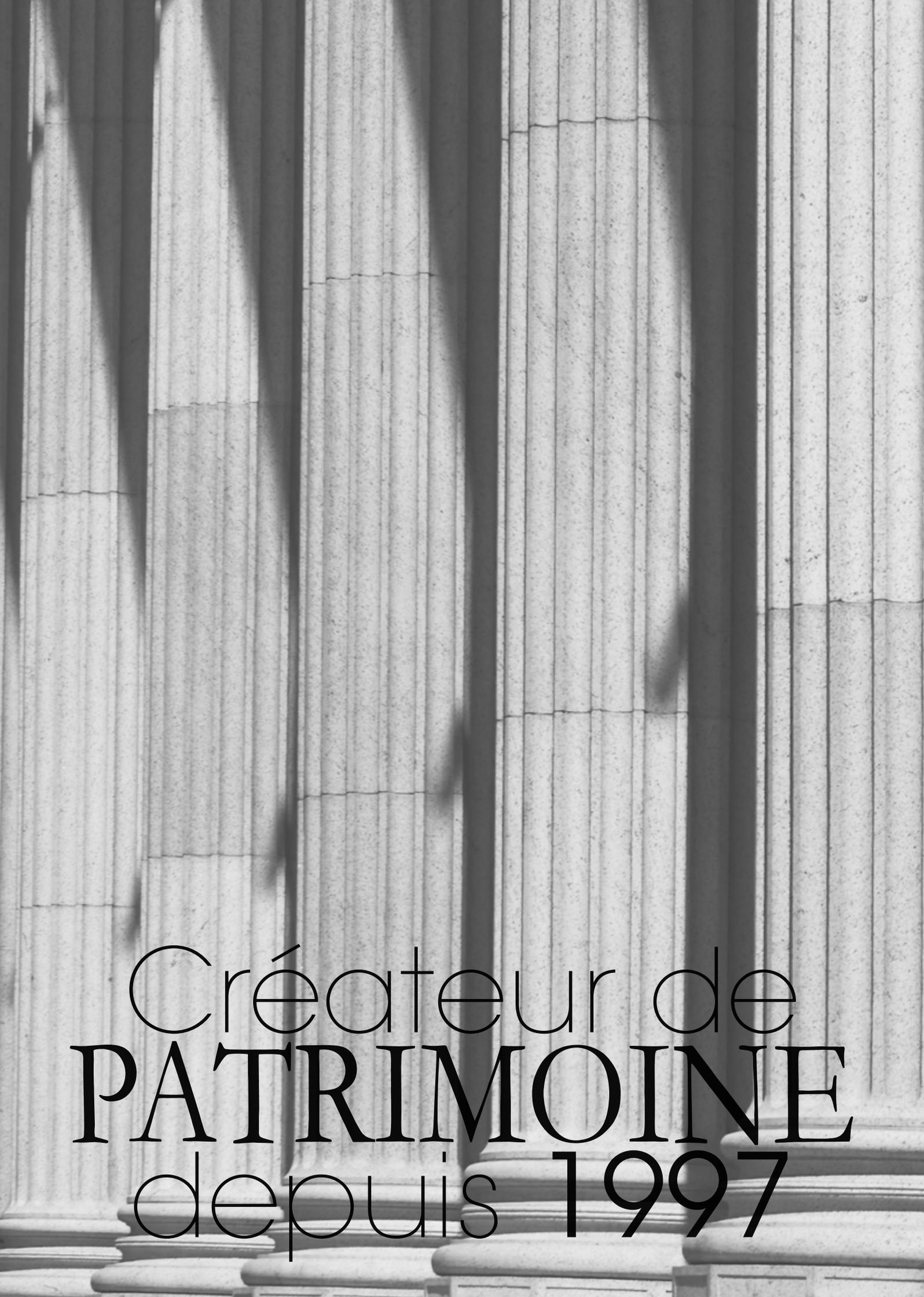
Je vous parlais, dans le précédent numéro de ce magazine, de notre volonté de satisfaire nos clients et partenaires. Cette satisfaction est, je vous le rappelle, la clef de voûte de notre démarche depuis notre création en 1997. Aujourd'hui encore, la satisfaction de nos clients est toujours au cœur de notre activité. A mes yeux, elle constitue même un avantage concurrentiel indéniable. C'est la marque de fabrique d'AS & Associés. C'est la raison pour laquelle nous nous sommes dotés de nouveaux outils pour aller plus loin encore. Des outils qui vont permettre à nos collaborateurs d'apporter le meilleur d'eux-mêmes, au service de tous nos clients et partenaires.

## **En quoi vous différenciez-vous de vos confrères ?**

AS & Associés a connu un véritable tournant il y a quelques années en professionnalisant une démarche qui était naturelle pour nous jusqu'à présent. Nous avons structuré la valeur clef de notre société grâce à un ensemble complet de méthodes et de processus internes au service des particuliers qui nous ont accordé leur confiance.

Etant un des leaders sur le marché, la taille critique que nous avons atteinte nous permet aujourd'hui de mettre une équipe de collaborateurs à la disposition et à l'écoute de nos clients durant toute la vie de leur investissement. Nos concurrents, qui sont majoritairement des promoteurs, des filiales de banque ou des conseils en gestion de patrimoine indépendants n'ont pas, pour des raisons différentes, mis au cœur du débat cette notion de « service après-vente », qui nous semble indispensable.





Créateur de  
**PATRIMOINE**  
depuis 1997



# PRÉSENTATION DU GROUPE

# QUI SOMMES-NOUS ?



Créé en 1997 par Gérard DOURY et Christophe DUPRÉ, le Groupe AS & Associés figure parmi les principales sociétés indépendantes spécialistes de l'investissement immobilier en France.

Notre expertise depuis plus de 20 ans nous permet de connaître parfaitement les critères fondamentaux indispensables à la réalisation d'une acquisition immobilière réussie.

Notre connaissance précise des marchés permet d'identifier les opportunités correspondant aux objectifs de notre clientèle.

Que ce soit pour une acquisition en résidence principale ou un investissement locatif, notre société met son réseau d'experts au service des différents projets patrimoniaux de nos clients.

Ainsi nous traitons également des sujets aussi variés que le financement ou la gestion locative, éléments prépondérants d'un projet immobilier pérenne.

## UN GROUPE EN CROISSANCE

Avec un volume d'affaires de 166 millions d'euros en 2016, le Groupe AS & Associés reste une référence incontournable de la profession.

Dans un marché immobilier neuf qui s'est tendu, le volume de notre activité s'est maintenu à un niveau élevé avec une progression de plus de 10%. La diversité de l'offre proposée à nos clients ainsi que la qualité de nos collaborateurs sont les principaux moteurs de ces résultats.

### Évolution en volume des ventes (en M€)



# LE MANAGEMENT

AS & Associés a su fidéliser au fil des années l'ensemble de ses équipes, permettant aujourd'hui au groupe d'être constitué de plus de 90 personnes.

Les talents divers de certains de nos collaborateurs leur ont permis de devenir associés du groupe et ainsi de participer aux décisions stratégiques de l'entreprise afin de permettre à AS & Associés de continuer son important développement depuis plus de 20 ans.



**GÉRARD DOURY**  
Direction AS & Associés



**CHRISTOPHE DUPRÉ**  
Direction AS & Associés



**CHARLES ALAZET**  
Direction Further Invest



**EDOUARD ULRICH**  
Direction Aramis



**JEAN-CHRISTOPHE DULUC**  
Direction ASP



**ARNAUD CHESNE**  
Direction ASP



**JEAN-MARC MYARA**  
Direction commerciale Liège



**STÉPHANE HERNAULT**  
Direction commerciale Further Invest



**LAURENT CALLU**  
Direction commerciale Aramis



**FRANCK REYNES**  
Direction AS & Associés Rhône-Alpes



**LOÏC SOUVIGNET**  
Direction AS & Associés Sud-Ouest



**XAVIER VIRICEL**  
Direction AS & Associés Midi-Pyrénées

# EN QUELQUES DATES

## 1997

Christophe Dupré et Gérard Doury créent AS & Associés



## 2002

Ouverture de l'agence de LYON



## 2007

Création de deux nouvelles structures commerciales à PARIS



*AS & Associés*

## 2000

Naissance de la Financière AS & Associés



## 2004

Création de la filiale de courtage en crédit immobilier, Direct Crédit



## 2008

AS & Associés élargi son capital à 5 nouveaux associés



# 2009

Ouverture de l'agence de BORDEAUX



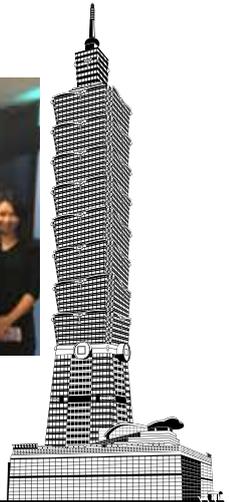
# 2013

Rapprochement de la Financière AS & Associés au sein d'Ornano Gestion Privée



# 2015

Développement de l'activité auprès d'une clientèle d'expatriés via une implantation à TAIWAN.



# 2011

Mise en place d'une équipe dédiée à la commercialisation sur « espace de vente »



# 2014

Ouverture de l'agence de TOULOUSE





Créateur de  
**PATRIMOINE**  
depuis 1997



NOS  
MÉTIERS





# ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



## **Trouver l'habitation qui correspond**

Que ce soit pour une première accession ou simplement pour changer de résidence principale, l'accompagnement d'un professionnel permet de trouver la perle rare parmi la multitude des offres existantes. AS & Associés et ses conseillers expérimentés trouvent l'habitation qui correspond aux attentes de ses clients

## **Proposer l'ensemble des programmes immobiliers neufs**

Nous proposons des programmes immobiliers neufs en exclusivité, sur toute la France. Ces programmes sont sélectionnés par nos experts en fonction de critères tels que l'emplacement privilégié du logement, le prix attractif et la qualité de la construction. Grâce à nos nombreux partenariats avec des promoteurs reconnus, nos clients ont également accès à une grande partie de l'offre nationale du marché immobilier neuf.

## **Aux côtés de nos clients à toutes les étapes de la recherche :**

### **Pendant la recherche**

- Analyse des attentes, notamment en termes de prix et d'emplacement
- Étude du profil patrimonial et des capacités financières
- Étude de marché basée sur les critères de recherche du client
- Sélection et proposition de programmes et logements adaptés

### **Au moment de l'acquisition**

- Aide à la recherche de financement : prêt à taux zéro, financement In Fine, crédits à paliers, franchises de remboursement
- Conseil sur tous les aspects juridiques : procédure notariale, contrat de réservation, règlement de copropriété...
- Lecture accompagnée du descriptif technique et réponse à toutes les questions techniques

### **Après l'achat**

- Réception et levée de réserves à la livraison
- Conseil en matière de fiscalité de l'immobilier
- Accompagnement en cas de revente ultérieure

# IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

## Un outil de diversification incontournable

### 4 raisons d'opter pour l'immobilier d'investissement

- L'immobilier est un actif réel, tangible et pérenne dans le temps
- L'immobilier est un formidable rempart contre l'inflation, tant en termes de patrimoine que de rendement servi
- L'immobilier est l'un des rares supports d'investissement qui se finance par l'emprunt. Grâce à l'effet de levier du crédit, il permet d'accroître considérablement son patrimoine
- L'immobilier bénéficie d'une fiscalité attractive permettant d'obtenir des revenus nets d'impôts malgré la hausse de la pression fiscale, mais aussi de réduire sa propre fiscalité

### Proposer les meilleures opportunités d'investissement

Nous pouvons proposer des programmes immobiliers, dont nous avons l'exclusivité, sous tous les régimes et dans toute la France. Ces programmes sont sélectionnés en fonction de critères tels que la rentabilité, l'emplacement, le prix et la qualité de la construction.

A l'écoute de ses clients, notre équipe d'experts sélectionne les investissements immobiliers les plus adaptés à leurs objectifs et répond à toutes leurs questions sur les aspects techniques, juridiques et fiscaux. Elle les assiste également dans le financement de leur projet.

### Un accompagnement sur le long terme

Notre service clients accompagne chaque investisseur pendant toute la durée de son opération, bien après la signature de l'acte notarié. Une équipe dédiée se charge notamment de suivre l'avancée des travaux de construction, de vérifier le contrat de gestion et de contrôler les locations.

Notre service peut également intercéder auprès des banques au moment des débloquages de fonds et répondra à l'ensemble des questions que nos clients pourraient se poser.

Ils ont ainsi l'assurance de réaliser un investissement locatif sécurisé.



# COURTAGE EN CRÉDIT IMMOBILIER

## Trouver des prêts immobiliers à un taux attractif

Que ce soit pour réaliser un investissement locatif ou acquérir leur résidence principale ou secondaire, AS & Associés, via sa filiale Direct Crédit, accompagne ses clients sur l'ensemble de leurs démarches avec l'organisme de crédit jusqu'à la signature du prêt.

Après analyse des objectifs et montage du dossier, nous nous chargeons de contacter les banques les plus compétitives pour obtenir des propositions de financement adaptées aux attentes de nos clients.

## Obtenir des conditions avantageuses

Compte tenu des volumes importants que nous traitons avec les organismes de financement, nous pouvons obtenir des offres très intéressantes : taux attractif, franchise réduite, absence de pénalités de remboursement anticipé, frais de dossier offerts...

Quel crédit choisir ? Faut-il opter pour des taux fixes ou des taux révisibles ? En toute indépendance, nos experts conseillent les investisseurs pour permettre de sélectionner la proposition la plus avantageuse.

## Accompagner à toutes les étapes de la recherche d'un financement

### Avant la recherche

- Analyse des objectifs et des moyens
- Conseil sur les stratégies de financement possible

### Pendant la recherche

- Sélection des banques les plus compétitives du moment
- Envoi du dossier auprès des banques

### Après la recherche

- Aide à l'analyse de l'ensemble des caractéristiques des propositions reçues : le taux d'intérêt, les conditions générales et particulières du prêt, les assurances et les garanties du crédit
- Accompagnement jusqu'à la signature du prêt





# Direct Crédit

## **Le courtage en crédit immobilier :**

La demande de prêt est une étape obligatoire pour tout investisseur. Ainsi, notre filiale Direct Crédit, mandataire de ses clients, négocie pour eux la signature de contrats de prêt.

Le professionnalisme et l'expérience de Direct Crédit sont des atouts importants pour négocier auprès des différentes banques.

Direct Crédit apporte sa compétence technique dans le montage de prêt permettant de proposer au client l'offre la plus compétitive.



**KELLY MARCHINI**  
Direct Crédit - Responsable courtage



**JULIE THABAULT**  
Direct Crédit - Responsable courtage

# DÉVELOPPEMENT FONCIER

Acteur historique dans le domaine de l'immobilier depuis 1997, AS & Associés est régulièrement amené à rencontrer des opportunités foncières, et plus particulièrement en Ile-de-France où est basé notre siège social.

Nous avons donc une équipe de collaborateurs dont l'expertise et le professionnalisme permettent de développer et concevoir des projets immobiliers de très grande qualité, parfaitement intégrés dans la ville et son environnement.

Nous sélectionnons des emplacements dans des quartiers privilégiés (sur des critères de qualité de vie, d'accès aux transports et commodités...).

Nous intégrons idéalement les logements neufs dans leur environnement naturel ou architectural.

Nous apportons un soin particulier à la conception et à la finition des logements et des parties communes.

Afin de garantir un patrimoine pérenne à valeur ajoutée, nous montrons particulièrement exigeants sur la qualité architecturale, la noblesse et la pérennité des matériaux employés.

Le respect de notre philosophie peut d'ailleurs se résumer par la citation d'Henry Mintzberg :

*"On ne peut pas définir la qualité, on la reconnaît quand on la voit."*





# Vivre avec son temps

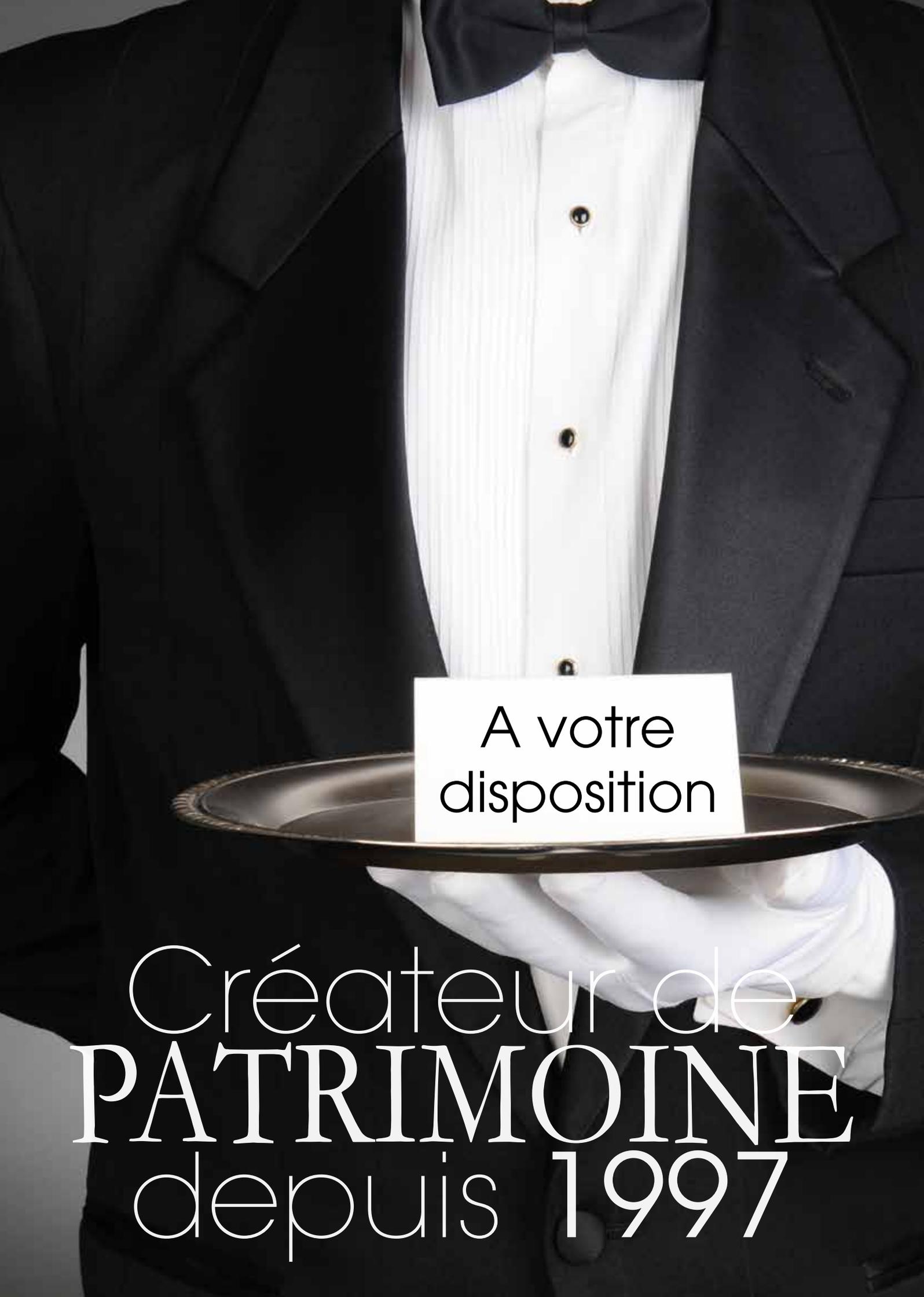
La philosophie de notre activité de développeur s'articule autour de trois axes :

- Le partenariat avec des architectes expérimentés dont nous encourageons la créativité afin de valoriser au mieux le dessin du projet dans son contexte urbain
- Résolument tournés vers l'avenir, nous faisons des nouvelles technologies numériques notre priorité : Technologie BIM (Building Information Modelling), logements connectés, gestion intelligente des consommations énergétiques, anticipation et optimisation des normes thermiques et environnementales
- Réactivité, fluidité et transparence dans nos relations avec nos clients : facteur clé et gage de réussite de tout projet

Ce qui sous-tend et oriente ce modèle, c'est notre volonté clairement affichée d'offrir à nos acquéreurs, qu'ils soient propriétaires occupants ou investisseurs, des logements offrant un sentiment de bien-être, de pérennité et d'harmonie.

Filliale d'une entreprise dont le niveau d'expertise est reconnu sur le plan national, nous voulons réinventer le métier de développeur immobilier parce que nous sommes convaincus que l'avenir portera nos valeurs de professionnalisme, de respect des engagements et de satisfaction de nos clients.



A close-up photograph of a waiter in a formal tuxedo, including a white shirt, a dark bow tie, and a dark jacket. The waiter is holding a silver tray with both hands. On the tray, there is a small white rectangular sign with black text. The background is dark and out of focus.

A votre  
disposition

Créateur de  
**PATRIMOINE**  
depuis 1997

SERVICES  
ET ACCOMPAGNEMENTS

# UN ACCOMPAGNEMENT

## ÉTUDE DE MARCHÉ

Service analyse marketing



## SIGNATURE CONTRAT DE RÉSERVATION

Consultant AS & Associés



*Direct Crédit*

## SÉLECTION IMMOBILIERE

Expertise AS

## FINANCEMENT

Direct Crédit



### Sélection de l'immobilier

Après une discussion approfondie avec nos clients, nous tentons de comprendre leurs motivations et objectifs afin de proposer une solution immobilière adaptée, que nous sélectionnons dans le large portefeuille de nos nombreux partenaires.

Chaque dispositif et mécanisme d'investissement ont leurs avantages et leurs inconvénients. Ils correspondent à un objectif précis et à un niveau de risque identifié.

Nos consultants sont là pour orienter nos clients dans leur démarche.

### Financement

La demande de prêt est une étape fondamentale pour tout type d'acquisition immobilière.

Ainsi notre filiale Direct Crédit, mandataire de ses clients, négocie pour eux les conditions de contrats de prêt.

Le professionnalisme et l'expérience de Direct Crédit sont des atouts importants pour négocier auprès des différentes banques. Direct Crédit apporte sa compétence technique dans le montage de prêt permettant de proposer au client l'offre la plus compétitive.

Notre équipe obtient ainsi des conditions avantageuses pour son prêt immobilier

### Accompagnement notaire

Le Notaire est un officier public intervenant dans l'ensemble des domaines du droit, tel que, le droit de la famille, notamment en matière de mariage, de divorce ou de successions, ou encore du droit de l'immobilier et du patrimoine.

Nommé par le Ministre de la justice, le notaire agit pour le compte de l'Etat. Il confère aux actes qu'il rédige un gage de sérieux et d'authenticité. Cela signifie qu'il dispose de véritables prérogatives de puissance publique, reçues de l'Etat. AS & Associés met en relation ses clients avec des études notariales partenaires et les assiste dans l'ensemble de leurs démarches.

### Réception logement

Dans la vie d'une acquisition immobilière, la livraison est une étape essentielle au cours de laquelle les acquéreurs reçoivent les clés et visitent leur logement. C'est à cette occasion qu'ils peuvent constater sa conformité au regard de leur contrat de vente définitif, et émettre d'éventuelles réserves. En effet s'ils constatent l'absence de conformité de certains travaux, ils devront les mentionner dans un procès-verbal dressé en présence du promoteur sur papier libre.

A cette occasion, ils pourront se faire représenter par un professionnel que nous ne manquerons pas de recommander.

# A LA CARTE

ACTE  
Notaire



ADMINISTRATION DE BIENS  
Gestionnaire choisi



REVENTE  
Service Transaction



RÉCEPTION DU LOGEMENT  
Gestionnaire proposé

DÉCLARATION DE REVENUS  
Expert Comptable



## Gestion locative

Le choix du gestionnaire est important. Le marché locatif est directement lié à l'emplacement de l'opération. Il n'empêche que la relation avec les services chargés de la location et la réactivité en cas d'éventuel sinistre (loyer impayé par exemple) permettent d'être serein pendant la durée de l'investissement. Là encore, nous sélectionnons des intervenants fiables afin de faciliter les démarches de nos clients.

## Déclaration fiscale

Lors d'un investissement immobilier, le contribuable doit déclarer les sommes constituant la contrepartie de la location : les loyers. Si l'investisseur a opté pour un dispositif fiscal spécifique, comme le Pinel par exemple, les formalités à remplir sont nombreuses. AS & Associés a ainsi sélectionné un expert-comptable qui peut l'assister dans l'ensemble de ses démarches.

## Revente

Depuis la création du Groupe AS & Associés, nous avons fait le choix d'accompagner nos clients pendant toute la durée de leur investissement. Quoi de plus naturel qu'être présent, à leurs côtés, pour la revente de leur bien afin de les assister dans l'ensemble de leurs démarches.

A la demande de nombreux clients, nous avons d'ailleurs élargi notre expertise à l'ensemble des transactions. Qu'il s'agisse d'une résidence principale, une résidence secondaire ou un investissement locatif, le service que nous avons créé a pour but de décharger nos clients d'un maximum de démarches (diagnostics techniques divers, validation de surface...) tout en apportant le meilleur accompagnement au travers d'un suivi rigoureux.



# ÉTUDE DE MARCHÉ

Une étude de marché est un travail de collecte et d'analyse d'informations ayant pour but d'identifier les caractéristiques d'un marché afin de déterminer la pertinence d'un investissement.

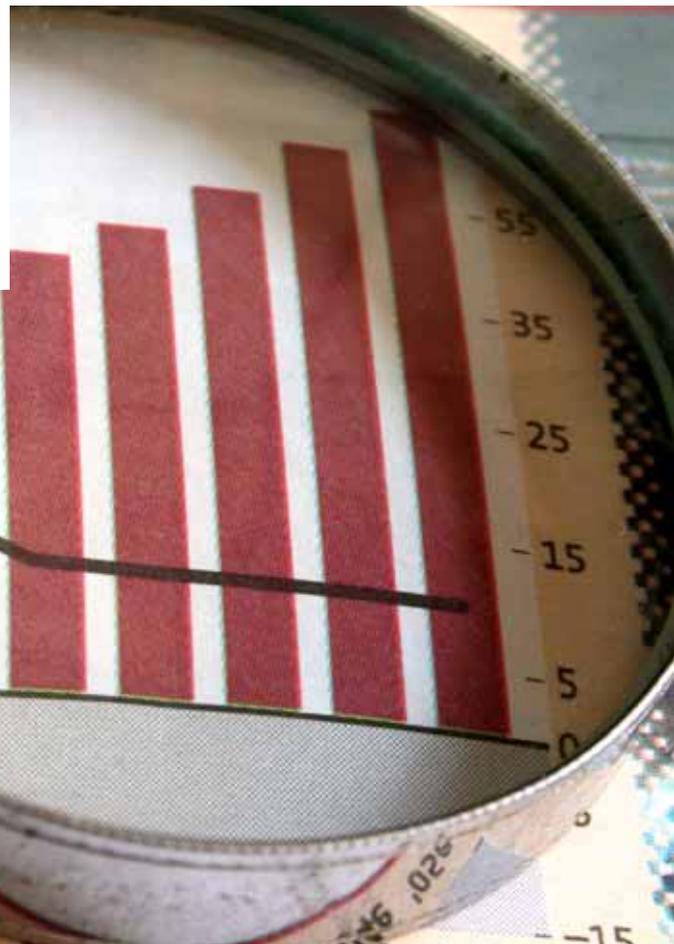
Nos études nous permettent d'aborder les grandes composantes d'un marché existant en analysant un certain nombre de facteurs fondamentaux.

Notre grille d'analyse comprend plus de trente critères dont les éléments principaux sont les suivants :

- L'emplacement
- Les projets d'aménagement et de développement
- La demande
- L'offre
- Les prix
- Le marché locatif
- La qualité des intervenants
- La qualité des prestations et de la construction
- L'environnement juridique et fiscal

Ces études ont pour objet de valider le potentiel d'un investissement sur des critères objectifs.





### Interview : Jean-Christophe Duluc (Etude marketing)



#### Sur quels critères sélectionnez-vous aujourd'hui un programme immobilier ?

Un des points fondamentaux de notre démarche est la réalisation d'études de marché afin de sélectionner les projets immobiliers sur lesquels vont investir nos clients.

Nous allons recueillir un maximum d'informations afin d'établir précisément les caractéristiques du marché (qualité de l'environnement) et son adéquation en termes de prix.

#### En quelques mots, en quoi consiste cette étude de marché ?

L'étude de marché se décompose en 4 étapes préalables :

- Etude de la ville et de l'emplacement du projet immobilier
- Analyse des données socioéconomiques (analyse de l'offre et la demande, analyse de l'environnement)
- Etude sur le secteur (collecte d'informations sur les prix, les prestations, les emplacements)
- Prise de contacts avec des professionnels locaux de l'immobilier pour avoir une analyse sur le secteur/quartier, l'offre, la demande et les prix pratiqués

Notre expertise de plus de 20 ans permet également d'avoir des retours sur nos expériences passées venant enrichir notre approche à un instant « t ». Forts de ces éléments, nous passons le programme en comité d'engagement et prenons la décision de référencer le programme.

# NOTRE VALEUR AJOUTÉE

## Le suivi à long terme

Interview : Magali LACOSTE (Responsable relation client)



**Avoir un service après-vente est une idée plutôt novatrice dans l'immobilier : quelle en est l'origine ?**

Ce service a été créé il y a une dizaine d'années suite à des demandes très précises de clients sur le suivi de leur investissement et plus particulièrement après leur passage chez le notaire. Devant certaines questions telles que : « quand a lieu la livraison ? », « le bien est-il loué ? », ou « quelle action à effectuer devant une convocation à une assemblée générale ? », le client se trouvait parfois sans réponse. Il n'avait pas accès à ces informations de manière proactive de la part des différents interlocuteurs, promoteur et gestionnaire entres autres.

Aussi, très vite, nous avons réagi en mettant en place ce service. Le but était d'avoir l'information en amont et avant même que notre client nous le demande.

**Comment définiriez-vous votre service ?**

Nous avons voulu accompagner nos clients sur le long terme jusqu'à la revente du bien immobilier. Notre démarche est simple, finalement, mais rare au sein de cabinets comme le nôtre : accompagner et être présents tout au long de la vie de l'investissement.

Nous mettons un point d'honneur à répondre à tous nos clients, quelle que soit leur demande.

**Quelles sont vos missions quotidiennes ?**

On pourrait les classer en trois catégories principales :

• Suivi d'opération

Dès les premiers actes notariés sur les opérations immobilières commercialisées par AS & Associés, nous prenons contact avec les promoteurs afin de suivre l'avancement des travaux.

Ensuite de manière trimestrielle puis mensuelle à l'approche de la livraison prévisionnelle, nous collectons les informations et les photos des chantiers. Répondre à notre client sur un avancement et suivre le bon déroulement des opérations deviennent alors rapide et simple.

• Livraison et mise en location

Selon nous, le point de départ d'une opération locative est lorsque le bien est loué.

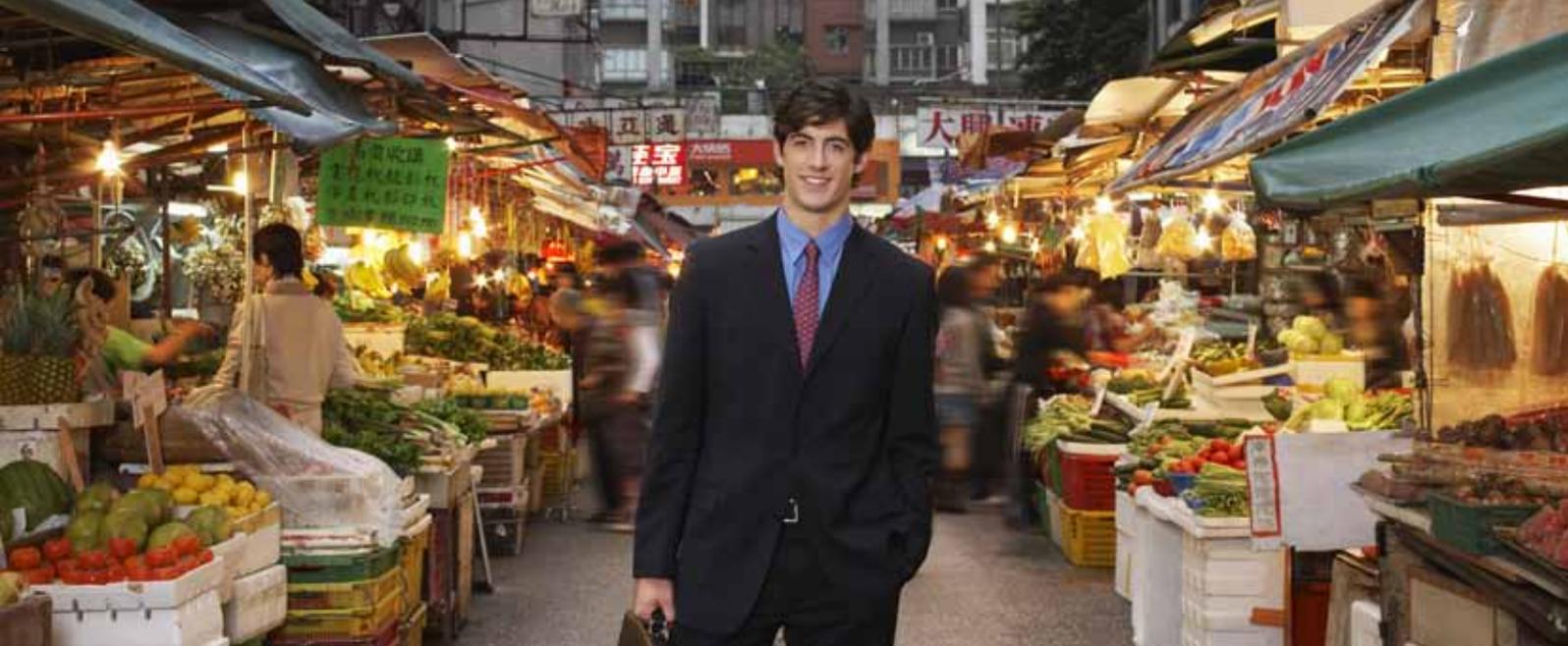
A l'approche des livraisons, nous nous assurons auprès des promoteurs que les clients sont bien convoqués pour la remise des clés.

En parallèle, nous vérifions auprès des gestionnaires que les dossiers de gestion sont complets pour permettre le bon déroulement des mises en location. Encore une fois, l'idée est d'être en amont de l'information apportée par le gestionnaire à notre client.

• Accompagnement et questions diverses

Enfin lorsque l'opération a démarré c'est-à-dire que le bien est loué, nous nous tenons à la disposition de nos clients durant toute la vie de leur investissement que ce soit pour des questions juridiques et fiscales, des incompréhensions sur des documents reçus ou bien simplement pour fluidifier les relations avec leur gestionnaire par exemple.

Notre atout est donc l'accompagnement sur le long terme, afin de ne jamais laisser un client seul et de pouvoir toujours répondre à ses demandes.



## ... où que vous soyez

### **Préparer son retour dans les meilleures conditions financières**

Nombreux sont les expatriés à souhaiter se constituer un patrimoine immobilier en France en prévision de leur retour. S'il est bien choisi, un investissement immobilier constitue une solution sans risque pour leur épargne. Doté d'un rendement élevé, il permet par ailleurs de conserver un pied à terre sur le territoire français.

### **L'expertise d'un spécialiste de l'investissement immobilier**

Avec AS & Associés, les personnes vivant à l'étranger disposent d'un interlocuteur unique qui prend en charge intégralement la gestion de leurs biens immobiliers déjà existants. Si ils souhaitent acquérir de nouveaux actifs immobiliers, notre équipe dédiée les informe et les conseille sur les solutions d'investissement les plus pertinentes : immobilier nu ou meublé ? Traditionnel ou professionnel ? En location gérée ou non gérée ? Une fois le choix fait, elle les accompagne à chaque étape du projet grâce à un réseau de partenaires fiables : promoteurs, exploitants, banques, centres de gestion agréés, experts comptables, avocats fiscalistes...



### **Un accompagnement complet au service des objectifs des clients**

#### **Gestion du patrimoine français existant depuis l'étranger**

- Sélection des meilleurs partenaires pour leur patrimoine immobilier : administrateurs de biens, entreprises de travaux, syndics de copropriétaires, assurances...
- Animation et coordination des différents intervenants en vue d'une gestion courante optimisée
- Reporting régulier

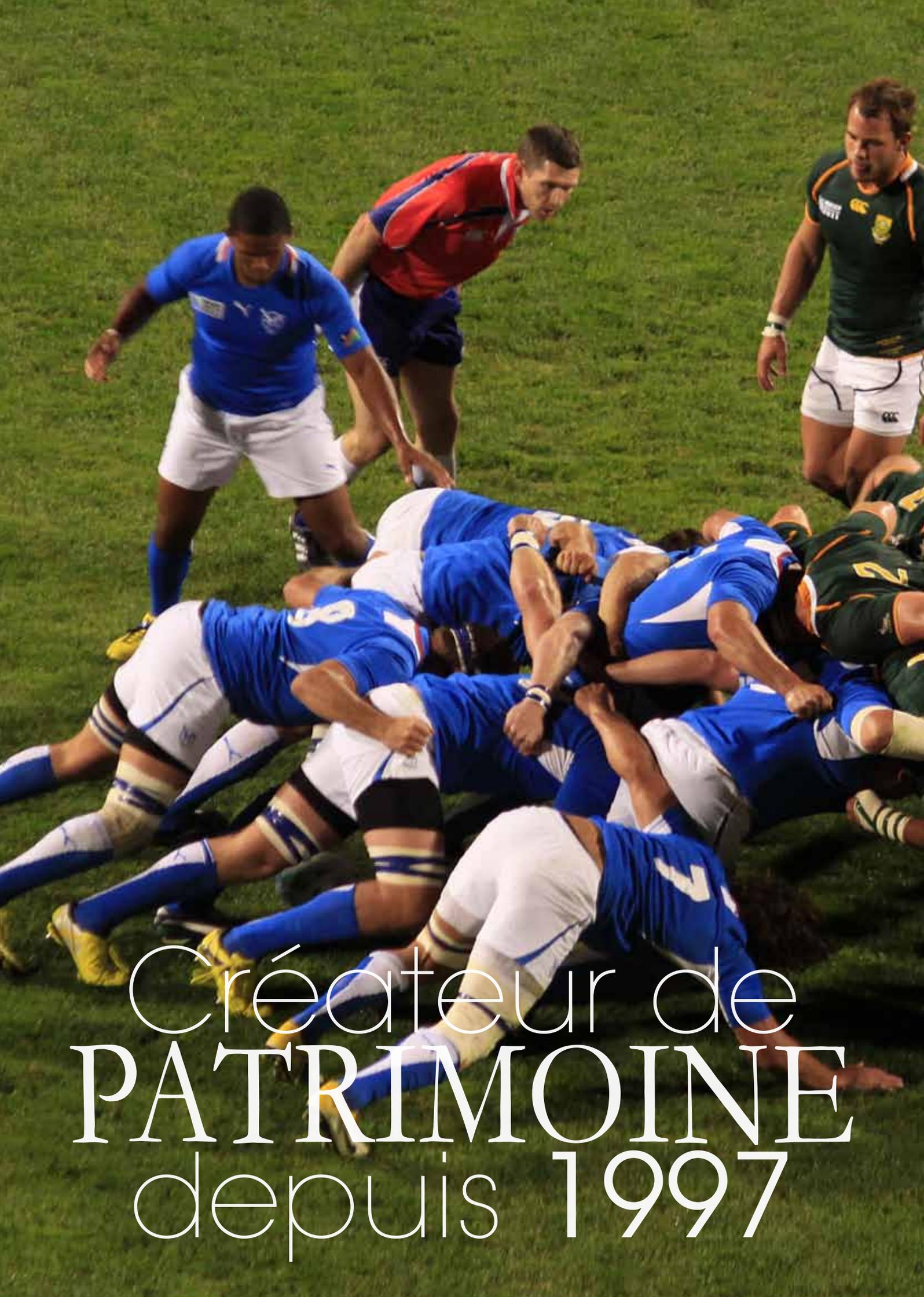
#### **Recherche de nouveaux investissements immobiliers en France**

- Analyse du projet pour en déterminer la faisabilité
- Recherche d'un bien immobilier correspondant aux attentes
- Gestion de l'ensemble des étapes de l'investissement

#### **Constitution de revenus complémentaires, en préparation du retour**

- Étude de la situation personnelle et des objectifs financiers
- Proposition d'une solution de gestion rentable, sécurisante et pérenne
- Accompagnement à toutes les étapes de l'investissement

# EXPATRIÉS



Créateur de  
**PATRIMOINE**  
depuis 1997



UN RÉSEAU DE  
**PARTENAIRES**

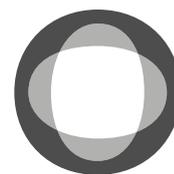
À VOS CÔTÉS



# PLACEMENTS FINANCIERS



S'inscrivant dans une dimension patrimoniale globale, As & Associés a ouvert, en janvier 2000, une filiale dédiée à la gestion de placements financiers, qui aujourd'hui porte le nom d'Ornano Gestion Privée.



# ORNANO

GESTION PRIVÉE

La création de notre filiale répondait à une demande de certains de nos clients soucieux d'optimiser leurs actifs et souvent déçus par les services proposés par leur banque.

Travaillant en étroite collaboration avec les institutions financières les plus prestigieuses, Ornano propose depuis 17 ans de nombreuses solutions financières personnalisées alliant performance et souplesse.

Dans une conjoncture économique et fiscale en perpétuelle évolution, nécessitant beaucoup d'attention et de professionnalisme, il est clair qu'aujourd'hui le marché a évolué et que ce type de demandes va crescendo. Dans un contexte économique des plus versatile, la notion de suivi client prend tout son sens.

Alors que les fintechs et autres robot advisors ont fait leur apparition dans le paysage de la finance, nous pensons que rien ne peut se substituer à un échange régulier avec nos clients. Néanmoins, ces intervenants nous permettent de créer des outils de gestion qui s'adaptent plus facilement aux problématiques de nos clients.

Une bonne stratégie patrimoniale repose avant tout sur la diversification du patrimoine. Notre mission est simple : proposer des solutions pertinentes de placement. Constituer ou valoriser un capital, anticiper le financement des études des enfants, les aider à s'installer, préparer sa retraite en accumulant un capital pour bénéficier de revenus complémentaires, transmettre son patrimoine, Ornano a des solutions pour l'ensemble de ces objectifs.

### Notre méthode

Avant toute proposition, nous nous engageons à réaliser une étude complète de la situation de nos clients et à faire le point sur leurs objectifs patrimoniaux afin d'offrir un conseil de qualité.

### L'analyse de portefeuille

Elle permet, par une vision globale des actifs, de vérifier l'adéquation entre une allocation et les objectifs personnels de l'investisseur.

### Le bilan patrimonial

Il nous permet sur la base des informations qui nous sont communiquées et en fonction des objectifs de présenter des solutions pour constituer, organiser, diversifier et transmettre le patrimoine de l'investisseur.

### Le bilan fiscal

Le calcul de ses impôts nous permet de communiquer des informations sur les opportunités d'optimisation fiscale.

Pour qu'un prospect devienne un client satisfait, il est important de lui proposer un accompagnement personnalisé dans toutes ses démarches grâce à notre implication selon des valeurs de loyauté et d'intégrité.

### Un suivi

Tout au long de notre collaboration, les clients reçoivent régulièrement des relevés de comptes. Nous nous tenons à leur entière disposition pour répondre à toutes les questions.



## Interview : Christophe Braincourt (Gérant chez Ornano Gestion Privée)



### Quelle est votre vision de l'évolution des marchés pour 2017 ?

L'année 2016 s'est révélée être une bonne surprise. Le CAC40 a progressé de 4,8% alors même que mi-février la baisse était de 17%. Le Brexit, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis n'ont pas eu d'effet négatif.

Bien au contraire, les investisseurs comptent beaucoup sur une politique économique très accommodante et notamment sur une dérégulation du secteur financier qui viendra regonfler les marges des banques.

Au lendemain de nouveaux records et d'un CAC qui renoue avec le seuil des 5000 points, soit le niveau de l'été 2015, la volatilité sera de mise en 2017. L'année s'annonce globalement positive, même si les échéances électorales en Europe seront synonymes d'incertitude. Les élections aux Pays Bas, en France, en Allemagne et en Italie vont rythmer l'évolution des marchés. Le rôle des Etats

Unis dans le monde et la politique économique qui sera mise en œuvre par la première puissance économique mondiale auront un impact certain notamment pour les pays émergents. L'évolution des taux d'intérêt jouera également sur la croissance mondiale. La prudence est donc de mise et toute correction sera à mettre à profit afin de lisser le risque.

### Dans ce contexte, quel type de solutions Ornano Gestion Privée préconise-t-il pour ses clients ?

Nous recherchons avant tout à être en phase avec la situation personnelle de nos clients et à les accompagner dans leurs investissements en leur proposant des alternatives aux solutions traditionnelles. Les enveloppes fiscales qui permettent d'optimiser l'impôt doivent être privilégiées. L'assurance-vie reste incontournable. C'est précisément dans ce cadre que nous élaborons des solutions structurées qui permettront d'allier fort rendement potentiel et protection du capital.

### Quels sont les avantages des produits structurés ?

Les produits structurés sont construits sur mesure pour répondre aux investisseurs qui ne sont pas satisfaits des instruments financiers standards (actions, obligations, placements monétaires...) disponibles sur les marchés.

Les produits structurés offrent un accès à :

- de nouvelles classes d'actifs moins accessibles pour la plupart des investisseurs (matières premières, actions émergentes, produits de corrélation ou de volatilité...)
- des indices larges qui permettent une bonne diversification sans avoir à acheter toutes les composantes de l'indice
- des structures particulières de rémunération qui répondent parfaitement aux préférences de l'investisseur (pour un capital garanti ; un rendement annuel élevé ; un fort potentiel de gain...) et ses anticipations

Ainsi, ils permettent à l'investisseur d'améliorer le profil de risque/rentabilité de son portefeuille sur un horizon défini.

Dans un contexte d'érosion structurelle des rendements proposés par les solutions financières sécurisées traditionnelles (fonds en euros, sicav monétaires, compte à terme), l'utilisation de la gestion structurée constitue une véritable alternative.



# OFFICE NOTARIAL



## Rôle du notaire

Les notaires sont en France des officiers publics, nommés par décision du Garde des Sceaux. Ils sont à ce titre investis d'une délégation de puissance publique. Le notaire éclaire le consentement des parties et a le pouvoir de conférer un caractère authentique à tous les actes qui lui sont demandés et dont il assure également la conservation des originaux.

Ainsi, l'ordonnance du 2 novembre 1945 réformée par la loi «profession» du 11 février 2004, définit sa mission de la façon suivante : « Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions. »

## Domaine d'intervention

Véritable généraliste du droit, le notaire a un champs d'intervention très étendu permettant une vision globale des problématiques légales. Il intervient sur l'ensemble des domaines juridiques et fiscaux lui conférant une compétence particulière en tant que conseil des clients.



## Immobilier

Il s'agit de la majorité de l'activité notariale : négociation de vente, signature d'avant-contrat, signature de la vente. L'État attend du notaire la rigueur de l'alimentation de son fichier immobilier et la perception des taxes y compris sur les plus-values des ventes immobilières.

Le justiciable en attend la certitude de la propriété du bien par la recherche systématique de son origine de propriété ; qu'il soit le « guichet unique » dans ce domaine : le notaire sera l'interlocuteur quasi-unique dans le domaine de la vente.

## Famille

C'est le domaine traditionnel de son activité : contrats de mariage, pacs, donations entre époux, donations-partage, testaments, successions. Dès lors, l'État lui impose certaines obligations. Le justiciable a, quant à lui, une attente particulière : un conseil éclairé ; la sécurité dans les conventions ; qu'il soit un conseiller impartial sur les questions familiales et personnelles.

## Entreprise

C'est un domaine moins connu de son activité mais où le notaire a une réelle compétence. Grâce à sa vision globale du patrimoine du chef d'entreprise, il peut proposer les solutions juridiques et fiscales les plus adaptées.

L'État attend du notaire qu'il protège le principe d'insaisissabilité du domicile du chef d'entreprise et qu'il contrôle la légalité de la société européenne. Le justiciable en attend que l'authenticité produise ses effets : force probante, force exécutoire et date certaine ainsi que la protection du principe d'insaisissabilité de son domicile.



# EXPERTISE COMPTABLE

L'expert-comptable aura notamment pour mission d'accompagner l'investisseur dans la gestion comptable et fiscale relative à ses placements immobiliers réalisés dans divers cadres :

## Fiscalité immobilière

### La location nue / revenus fonciers

Comme tous types de revenus, ceux-ci doivent être déclarés. Toutefois cela peut s'avérer compliqué, particulièrement lorsqu'un dispositif spécifique de défiscalisation est utilisé comme les dispositifs Pinel, Malraux, Monument Historique...

L'expert-comptable établira alors les déclarations de revenus fonciers ainsi que les déclarations inhérentes aux différents régimes fiscaux applicables et ouvrant droit à réduction d'impôt.

### La location meublée

Bien que simple dans la gestion quotidienne, la location meublée doit présenter une rigueur dans les déclarations et la comptabilité à produire.

Aussi, l'expert-comptable réalisera dans le cadre de sa mission :

- Les démarches, formalités et déclarations fiscales
- Les déclarations de TVA et demande de remboursement de TVA
- L'aide au report sur la déclaration des revenus
- L'adhésion au Centre de Gestion Agréé

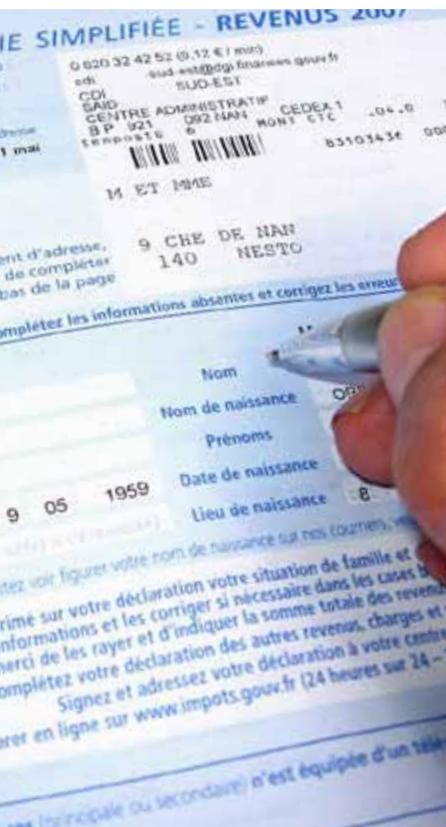
## Comptabilité et montages juridiques spécifiques

### SARL de Famille / SCI

En parallèle des conseils d'un professionnel du droit spécialisé, l'expert-comptable aura pour responsabilité :

- L'enregistrement des opérations
- Les rapprochements bancaires
- La tenue des registres légaux
- Les déclarations de TVA
- L'établissement des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes)

En complément de ses missions spécifiques aux investissements immobiliers, l'expert-comptable pourra également accompagner chaque investisseur sur la gestion de son entreprise ou de son activité libérale ainsi que sur la déclaration fiscale globale de l'ensemble de ses revenus quels qu'ils soient.



## Interview : Jean-Michel Artier (Expert-comptable)



### Pouvez-vous vous présenter en quelques mots ?

Diplômé d'expertise comptable, j'ai créé le groupe AJM - AD2L en 2014 avec pour objectif de proposer à mes futurs clients une spécialisation dans le domaine de l'investissement immobilier.

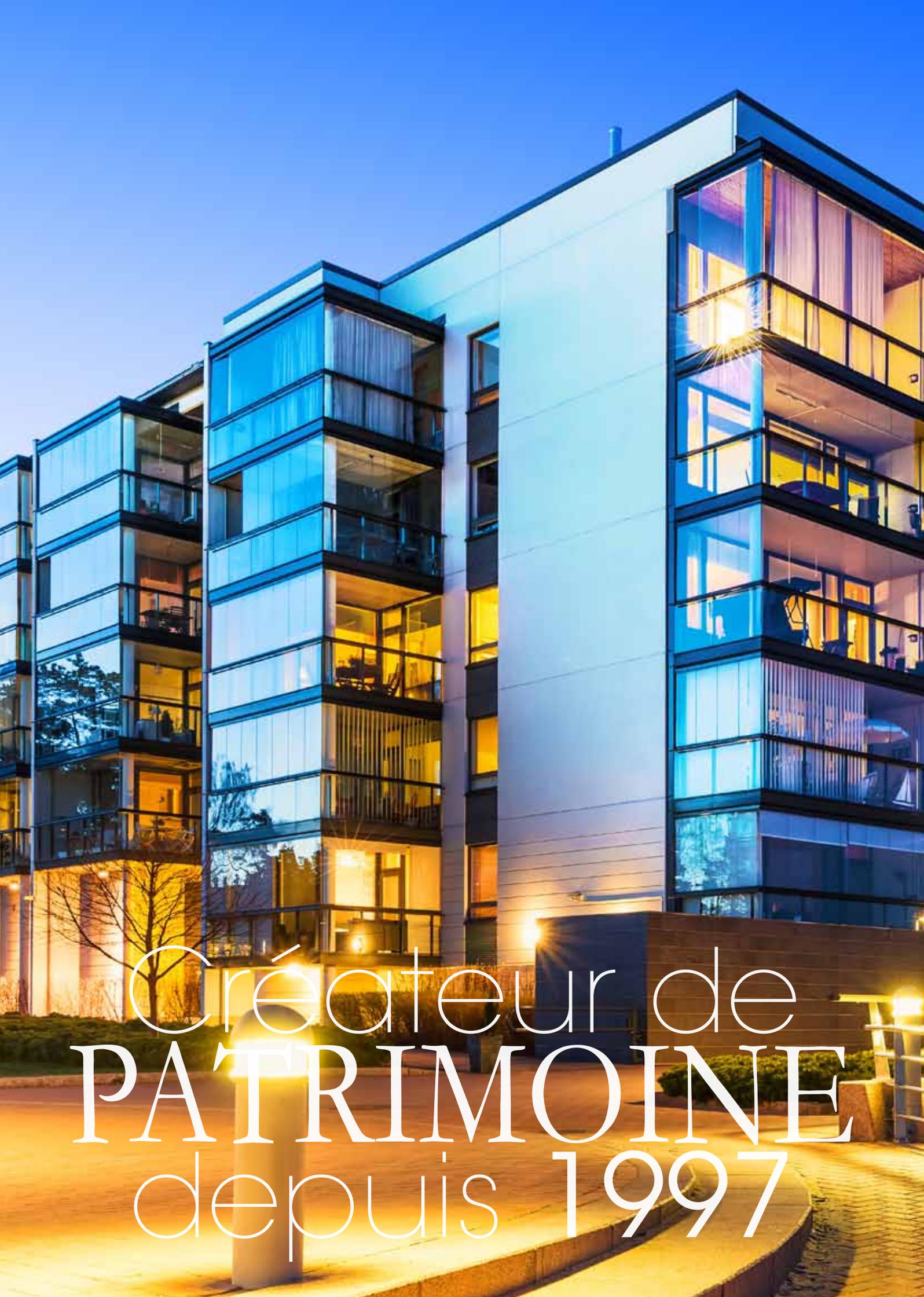
Aujourd'hui, le métier d'expert-comptable est de plus en plus tourné vers le conseil et l'optimisation fiscale et un peu moins vers la comptabilité traditionnelle.

Inscrit au tableau de l'Ordre du Conseil Régional de Paris, je suis tenu de respecter pour les missions d'assistance fiscale aux particuliers, le même code de déontologie et les mêmes normes professionnelles que si j'agissais pour le compte d'une entreprise. En effet, j'engage ma responsabilité dans toutes les tâches que j'accomplis ; mon travail est garanti par une assurance professionnelle spécifique.

### Pourquoi avoir fondé votre cabinet ?

Mon souhait était avant tout de créer un cabinet à dimension humaine, privilégiant la proximité et le sens de l'engagement envers les clients, avec en parallèle une réelle disponibilité à leur offrir.

Mon rôle est principalement d'écouter et aider mes clients à cerner au mieux leurs besoins et leurs attentes, pour que la gestion comptable et fiscale de leurs investissements immobiliers ne soit pas un souci.



Créateur de  
**PATRIMOINE**  
depuis 1997



# L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

MARCHÉ & FISCALITÉ

# ANALYSE GÉOGRAPHIQUE

## La crise mondiale : une leçon à retenir ?

Alors que les marchés financiers restent tendus, les taux de rendement sécuritaires recherchés par les épargnants sont en baisse constante. Seul l'investissement immobilier semble tirer son épingle du jeu : la Pierre reste toujours une valeur sûre aux yeux des français.

Encore faut-il, et nous ne le répéterons jamais assez, faire le bon choix.

Comme chacun a pu le constater, la crise qui a touché le monde n'a épargné aucun secteur de l'économie en France.

## Et l'immobilier ?

Les transactions ont subi pendant cette période un léger coup d'arrêt. Le nombre de transactions sur le marché de l'immobilier neuf a, en effet, diminué depuis 2012.

Pour autant, cette baisse est très relative car elle est à comparer à des années exceptionnelles pour la profession et, par ailleurs, lorsqu'on l'analyse, on constate que cette diminution n'a pas été uniforme sur l'ensemble du territoire.

## Investir dans les grandes villes

Les prix des grandes villes ainsi que le nombre des transactions sont restés stables et ce sont essentiellement les petites agglomérations qui ont été affectées. Nous constatons, à ce jour, que les villes qui ont tiré le mieux leur épingle du jeu sont traditionnellement celles où l'investissement se justifie, à savoir : Lyon, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Montpellier ...

La liste n'est évidemment pas exhaustive et des villes moyennes à forte attractivité (bord de mer, démographie, étudiants, implantations économiques...) méritent une analyse approfondie de leurs potentiels.



## Paris ou province ?

En province, le niveau des prix traditionnellement inférieur à Paris permet, en fonction de la raréfaction des fonciers de centre-ville, d'espérer un potentiel attractif de plus-value. Avec un risque locatif faible, la province recèle pour encore longtemps d'importantes possibilités d'accroissement de patrimoine.

## Bordeaux

Le marché immobilier bordelais, dont les prix se stabilisent, se porte bien avec une progression des acheteurs en accession à la propriété.

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) tiennent une place à part dans le changement d'aspect de Bordeaux et constituent souvent les sites les plus importants de renouvellement urbain, permettant par l'aménagement de nouveaux quartiers de renforcer le poids démographique de la ville.

Dernièrement, les quais ont connu d'importants changements. Ceux de la rive gauche de la Garonne se sont déplacés vers l'aval du fleuve. Bordeaux est incontestablement une ville dont le cadre de vie est dynamique.





### Lyon

L'attractivité de la 3<sup>e</sup> plus importante ville française et de ses environs reste très forte.

Aujourd'hui après avoir connu une hausse similaire à celle enregistrée par les plus grands pôles urbains français, l'emballlement des prix s'est arrêté. La stabilisation du marché se confirme, notent les spécialistes en la matière qui sont unanimes à reconnaître que Lyon offre de formidables opportunités d'investissement.

Lyon n'a jamais connu une offre aussi diversifiée. Les opérations ambitieuses d'aménagement sont le reflet de la dynamique économique et de l'attractivité de l'agglomération lyonnaise. Elles touchent tous les secteurs de la ville, du centre-ville au Grand Lyon.

### Toulouse

Capitale de la nouvelle région Occitanie, Toulouse est la 4<sup>ème</sup> ville de France. Grâce à sa situation géographique, elle connaît une progression démographique importante qui fait d'elle l'une des premières métropoles d'Europe du Sud. C'est aussi la 3<sup>ème</sup> ville universitaire de France.

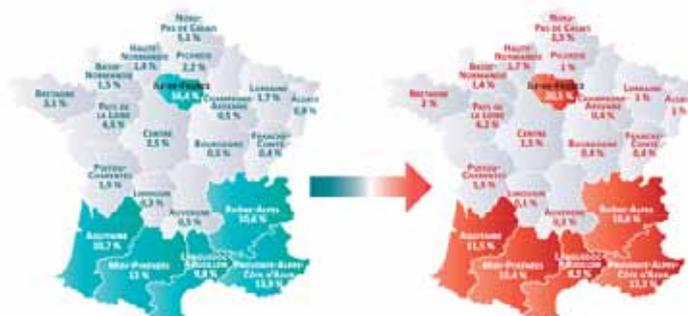
Un plan local d'urbanisme (PLU) a été mis en place. Ainsi, de nouveaux liens entre les quartiers ont été établis avec 20 stations supplémentaires sur la ligne B du tramway et le prolongement de la ligne A jusqu'à Balma.

De nouveaux projets sont prévus : nouvelles lignes de tramway, pistes cyclables... afin de rendre la ville de Toulouse encore plus attractive.

### Lieux d'investissement :

2010

1<sup>er</sup> semestre 2015



### Interview : Nicolas Roques (Consultant Senior)



**Selon vous, depuis 10 ans, quels sont les atouts et les évolutions de Toulouse qui en ont fait la ville préférée des français en termes d'investissement ?**

Toulouse a tout d'abord de nombreux atouts naturels comme son climat ou sa situation géographique qui la place au rang des villes françaises où il fait bon vivre.

Mais, au-delà de ce cadre agréable, la cité toulousaine offre aussi

des bassins d'emplois importants et diversifiés.

On sait bien sûr que son long passé historique lié à l'aviation a permis de développer le secteur de l'aéronautique et, notamment, l'implantation de l'Aéroconstellation qui s'impose comme le plus vaste complexe industriel aéronautique d'Europe et le n°2 mondial après Chicago.

Mais Toulouse c'est aussi un Oncopole qui regroupe de nombreux médecins et chercheurs investis dans la lutte contre le cancer, un important centre d'activités tertiaires, Labège Innopole, et une plateforme de recherche à la pointe de l'innovation avec Montaudran Aérospace.

La ville rose a également la cote auprès des 130.000 étudiants qui la classent depuis plusieurs années consécutives au palmarès des villes où il fait bon étudier.

Ils sont d'ailleurs très nombreux à s'installer dans la région après leurs études.

**Pensez-vous que cette tendance va perdurer dans les 15 années à venir ?**

Il est certain que Toulouse va continuer sur cette lancée.

Sa politique de développement des transports va rendre Toulouse encore plus attractive, notamment grâce à l'extension du métro qui va relier l'ouest de l'agglomération (Colomiers) au sud-est (Labège) via la gare TGV de Matabiau qui permettra d'ici 2024 de rejoindre Paris en 3h10 grâce au projet de LGV.

D'ailleurs, pour répondre au flux de population, en évolution constante et représentant près de 20.000 personnes chaque année, l'agglomération toulousaine prévoit de créer plusieurs Zones d'Aménagement Concerté regroupant de l'habitation, des commerces et des services nécessaires au bien-être de ses futurs habitants.

Toutes ces raisons feront de Toulouse la 3<sup>ème</sup> ville de France après Paris et Lyon dans les quinze prochaines années.

# DISPOSITIF PINEL



## Champ d'application

Ce dispositif fiscal permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu par l'acquisition ou la construction d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2017, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant six, neuf ou douze ans et sous certaines conditions.

## Contribuables concernés

- Personnes physiques imposables domiciliées en France
- Titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'impôt sur le revenu
- Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

## Les avantages fiscaux

Si un investisseur acquiert un logement neuf entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2017, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt dans les conditions suivantes :

- Réduction d'impôt en fonction de la durée
  - 21 % du prix d'achat étalée sur douze ans
  - 18 % du prix d'achat étalée sur neuf ans
  - 12 % du prix d'achat étalée sur six ans
- Plafond d'investissement à 300 000 €
- Plafond d'achat par m<sup>2</sup> fixé à 5 500 €
- Possibilité de louer à un membre de sa famille depuis le 01/01/2015

Il est possible de bénéficier de ce dispositif pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription sont investis dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera calculée sur 100% de la souscription et dans les mêmes conditions :

- 21 % du prix d'achat étalée sur douze ans
- 18 % du prix d'achat étalée sur neuf ans
- 12 % du prix d'achat étalée sur six ans

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).

Les revenus tirés de la location font l'objet d'une déclaration de revenus fonciers (formulaire 2044). L'ensemble des frais et charges ainsi que les intérêts d'emprunt sont déductibles des loyers perçus. Le résultat, s'il est négatif (déficit foncier), vient en diminution du revenu global dans la limite d'un plafond fixé à 10 700 €. A contrario, si le résultat est positif (bénéfice foncier), il vient alors s'ajouter aux revenus du contribuable.

La réduction d'impôt générée par ce dispositif est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé à 10 000€ depuis 2013\*.

*\*plafond différent si l'investissement est antérieur à 2013*

## Conditions d'application

- Dans les 12 mois de son achèvement, le logement devra être loué pour une période minimale de six ans
- Le logement devra atteindre un certain niveau de performance énergétique («BBC 2005» ou «RT 2012» selon la date du permis de construire)
- Le locataire pourra être un descendant ou un ascendant de l'investisseur
- Le loyer appliqué sera plafonné (voir ci-après)
- Les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné (voir ci-après)

## Simulation

Montant de l'investissement	180 000 €
Montant du financement	180 000 €
Apport personnel	0 €
Remboursement mensuel	938 €
Loyer mensuel net	400 €
Effort théorique	538 €
Réduction d'impôt moyenne	300 €
Effort mensuel sur 9 ans.	238 €

### Plafonds de loyers 2017\*

Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,83 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	10,07 €/m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>

\* modulation des plafonds de loyers pour certaines agglomérations suivant arrêté préfectoral.

Le loyer plafond est calculé en tenant compte d'un coefficient multiplicateur qui vient moduler la surface du logement.

Ce coefficient multiplicateur est calculé selon la formule suivante :  $0,7 + 19/S$   
(S = surface habitable du logement + la moitié des surfaces annexes plafonnée à 8m<sup>2</sup>)

### Exemple

Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m<sup>2</sup> à 210 000 € à Bordeaux (zone B1), en 2016. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement, si ce dernier est déjà achevé.

La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350€ diminuant d'autant son effort d'épargne mensuel.

En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires. Pour un bail conclu en 2016, le plafond de loyer mensuel de ce logement sera donc €  $(65 \times 10,07 \times (0,7 + 19/65))$ .

(source : Ministère de la cohésion des territoires)



### Les plafonds de ressources des locataires sont fixés selon le tableau suivant

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	37 126 €	37 126 €	30 260 €	27 234 €
Couple	55 486 €	55 486 €	40 410 €	36 368 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 737 €	66 699 €	48 596 €	43 737 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 843 €	79 893 €	58 666 €	52 800 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	103 326 €	94 579 €	69 014 €	62 113 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	116 268 €	106 431 €	77 778 €	70 000 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 12 954 €	+ 11 859 €	+ 8 677 €	+ 7 808 €

# MEUBLÉ GÉRÉ

## Champ d'Application

Sont concernés les logements destinés à la location meublée, dans le cadre d'une activité non professionnelle, telle que définie par le Code général des impôts et principalement ses articles 35, 38, 39C et 156.

## Contribuables concernés

- Personnes physiques imposées ou non en France
- Sociétés notamment SARL de famille

## Conditions d'application

- Le logement doit être destiné à la location meublée
- La location est régie par un bail commercial
- Le bailleur ne doit pas être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en tant que Loueur en Meublé Professionnel
- Le logement doit contenir un certain nombre de meubles dont la liste est fixée par décret (Loi ALUR)

## Avantages fiscaux

Dans le cadre de l'achat d'un logement dans une résidence neuve avec services, l'investisseur récupère la TVA sur le prix d'achat soit un montant de 20% (taux en vigueur).

Dans le cadre du LMNP (loueur en meublé non professionnel), l'acquéreur a la possibilité d'amortir le bien immobilier et les meubles afin de constituer des déficits réputés différés, déductibles des revenus locatifs. Les loyers sont donc défiscalisés jusqu'à extinction complète des amortissements générés (environ 30 ans).

Cet investissement permet de se créer du revenu complémentaire peu ou pas fiscalisé, solution idéale pour se constituer un complément de retraite.

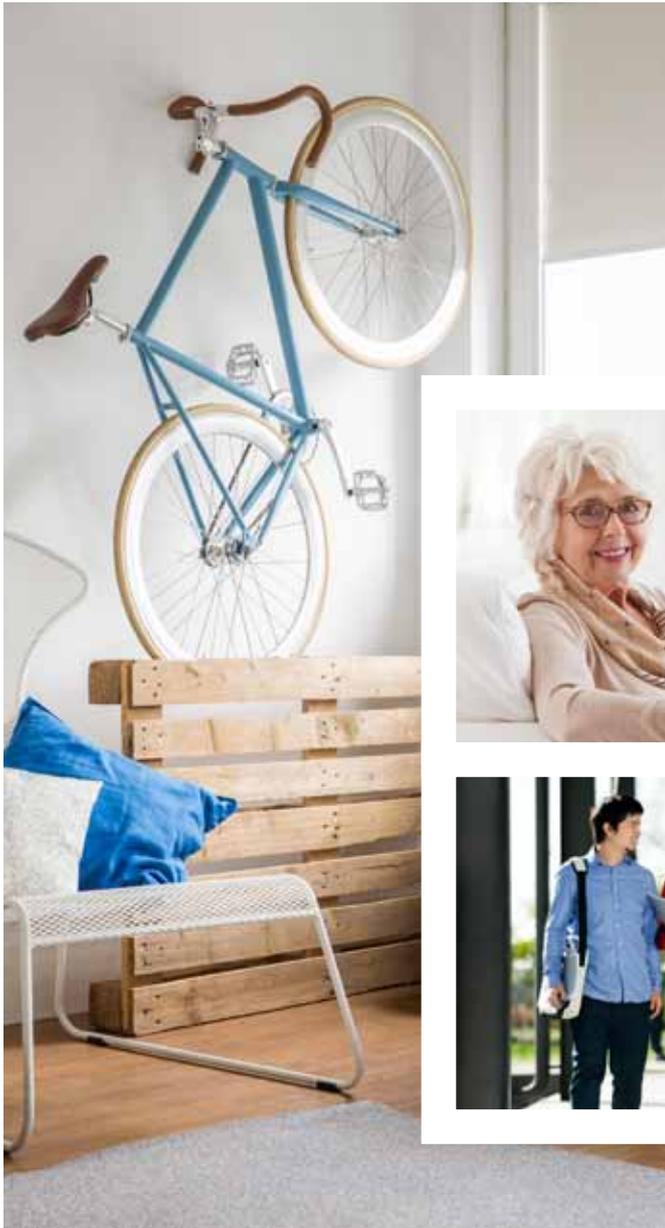


### Les résidences étudiantes

Il existe un déficit avéré en logements étudiants sur le territoire national. On constate 5,3 fois plus de demandes que de logements disponibles en moyenne dans les onze plus grandes villes de l'hexagone.

- 2 600 000 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur privé ou public en 2016
- Entre 2000 et 2015, le nombre d'étudiants dans le monde est passé de 100 millions à 200 millions
- La France devrait accueillir d'ici 2020, 750 000 étudiants étrangers
- Pour satisfaire la demande, il faudrait 680 000 logements au sein des résidences publiques et privées, contre 340 000 actuellement (avril 2011 - conférence sur le logement étudiant)

Le déficit de logements étudiants en France assure donc aujourd'hui la pérennité du marché des résidences étudiantes privées sur le long terme.



### Les résidences seniors

On estime que le nombre de personnes de 60 ans et plus augmenterait de 10,4 millions entre 2007 et 2060, soit une hausse de 80% en 50 ans selon l'INSEE.

L'inversion de la pyramide des âges conjuguée aux bouleversements sociologiques de notre époque ont conduit à l'augmentation des besoins en structures adaptées pour les seniors autonomes.

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.

C'est précisément pour répondre à cette demande exponentielle que les résidences services seniors émergent, associant un immobilier de qualité avec une offre de services et d'activités adaptés aux besoins des personnes autonomes (domicile adapté, convivialité, proximité, services, sécurité, activités...)

Investir dans une résidence de services seniors, c'est donc aujourd'hui bénéficier d'un excellent compromis entre un marché aux besoins identifiés et un support d'investissement immobilier classique.



# MEUBLÉ GÉRÉ



## Les résidences affaires

Le marché des résidences affaires est dynamique ; il s'adapte à une clientèle en mouvement.

Les résidences affaires font de leur fort potentiel une opportunité intéressante pour les investisseurs.

Les caractéristiques de la clientèle de ce type de résidence (engagements majoritairement annuels, augmentation des mutations et expatriations due à la mondialisation, mobilité professionnelle...) offrent des taux d'occupation très élevés.

Le marché est en très forte croissance. Cela se traduit par une augmentation de + 103% du nombre de lits entre 2003 et 2008.

Composées d'appartements de petites surfaces, ces résidences sont situées à proximité des centres-villes et des quartiers d'affaires. Elles sont aussi très bien desservies par les transports en commun.

Les résidences affaires sont une alternative à l'hôtellerie traditionnelle et proposent un panel complet de services hôteliers adaptés aux attentes de cette clientèle classe « business », tels que l'Internet Wifi, la mise à disposition d'espaces de travail...

## Les résidences de tourisme

Depuis les années 1990, la France est la première destination touristique au monde.

Elle est le premier récepteur mondial de touristes internationaux.

Nos concitoyens donnent préférence à un tourisme national. Un chiffre résume à lui seul cette situation : 85% des français privilégient l'Hexagone.

- 1<sup>ère</sup> destination mondiale des touristes étrangers
- 2,1 millions d'emplois : 1 million directs et 1,1 million indirects
- 3<sup>ème</sup> collecteur de recettes touristiques au monde derrière les Etats-Unis et l'Espagne
- 106 millions de touristes internationaux prévus à l'horizon 2020 (source OMT)

Les perspectives de développement du tourisme en France et son poids dans la vie économique du pays assurent la lisibilité du marché des résidences de tourisme sur le long terme.

# Les atouts de la Location Meublée

Outre le fait que l'actif repose sur un bien immobilier, donc concret et tangible et pour lequel il est possible d'utiliser l'effet de levier du crédit, on peut distinguer de nombreux atouts à la location meublée.

## Un effort d'épargne maîtrisé

Les aléas de revenus habituellement liés à l'immobilier résidentiel sont ici limités, car définis dans le cadre d'un bail commercial. Par ailleurs, dans le cas d'une résidence neuve fournissant des services\*, le remboursement de la TVA (20%) permettra de limiter le montant emprunté.

\* Petit-déjeuner, réception de la clientèle, entretien et nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison.

## Un actif performant : une moyenne de 3,5 à 4,5 % HT/HT de rendement

Reposant sur une activité maîtrisée par un professionnel, la location meublée offre des rendements élevés. Avec en moyenne entre 3,5% et 4,5 % HT/HT, cet actif allie performance et risque raisonné.

## Un formidable rempart contre l'inflation

Pourquoi l'immobilier et donc la location meublée sont de formidables remparts contre l'inflation ? Les loyers perçus par l'investisseur évoluent en fonction d'indices proches de l'inflation. Sur une longue période, les loyers immobiliers évoluant à ce rythme, les prix suivent donc cette même tendance.

## Des revenus quasiment nets d'impôt

Les revenus issus de la location meublée permettent un traitement comptable et fiscal particulièrement avantageux. L'intégralité des charges d'exploitation est en effet déductible des loyers et, dans le même temps, les biens mobiliers et immobiliers font l'objet d'un amortissement comptable tous les ans. La combinaison de ces deux facteurs génère alors un stock de charges permettant de percevoir une rente non-fiscalisée.

## Nos conseils :

Pour assurer la pérennité d'un investissement, les produits et les exploitants doivent être rigoureusement sélectionnés. Il faut porter une attention toute particulière à deux éléments prépondérants :

- Investir sur un marché identifié et porteur
- Valider la qualité et le professionnalisme de l'exploitant qui s'occupera de la gestion du bien, de son remplissage et de son entretien quotidien



# LOI MALRAUX

## **Champ d'Application**

Depuis le 4 août 1962, la loi Malraux permet aux propriétaires d'immeubles anciens, situés dans une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) ou dans un secteur sauvegardé publié, d'économiser de leur impôt un certain pourcentage des travaux de restauration de leur acquisition.

Une déclaration d'utilité publique prescrivant les travaux de restauration est nécessaire s'il n'y a pas eu de publication.

## **Contribuables concernés**

- Les personnes physiques imposables en France, notamment ceux dont la fiscalité est supérieure à 20 000 € d'impôt annuel
- Les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

## **Conditions d'application**

- Le logement doit être loué dans un délai de 12 mois suivant la fin des travaux
- Le logement doit être loué pendant au moins 9 ans
- Le logement doit être affecté à la résidence principale du locataire
- La location ne peut être effective avec un membre du foyer fiscal sous peine de perdre l'avantage fiscal

## **Avantages fiscaux**

Le montant de la réduction d'impôt est de :

- 22 % du montant des travaux par année pour un bien situé en ZPPAUP
- 30 % du montant des travaux par année pour un bien situé en secteur sauvegardé
- La loi de finances pour 2017 a remplacé l'ancien plafond de 100 000 € par an pendant 4 ans par un plafond unique de 400 000 € à réaliser sur 4 ans
- En 2017, cette réduction d'impôt sort du plafonnement global des niches fiscales



# MONUMENTS HISTORIQUES



## **Champs d'application**

Les immeubles concernés doivent être classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, comme monument historique et faire l'objet d'un agrément par le Ministre chargé du budget.

## **Contribuables concernés**

- Personnes physiques imposables en France, notamment ceux dont la fiscalité est supérieure à 20 000 €
- L'investissement dans le cadre d'une société est possible

## **Conditions d'application**

- Les travaux engagés doivent faire l'objet d'une autorisation des Bâtiments de France et seront suivis par l'architecte en question.  
Les travaux doivent être réalisés dans des conditions parfaites de restauration.  
En cas de classement partiel, les avantages fiscaux ne concernent que les parties ayant fait l'objet de l'inscription pour leur caractère historique ou exceptionnel
- Depuis le 1er janvier 2009, l'obligation de détention du bien est de 15 ans
- Aucun engagement de location n'est prévu et les loyers sont libres. Il est possible de louer à un membre de son foyer fiscal voire même d'y habiter

## **Avantages fiscaux**

- Déduction sur le revenu imposable de 100 % des travaux de restauration réalisés
- Dans le cadre d'un prêt, les intérêts d'emprunt sont déductibles en totalité
- Les travaux sont déductibles au prorata des fonds alloués par année de restauration
- Les économies d'impôt réalisées n'entrent pas dans le plafonnement global des niches fiscales

## **Important**

Les biens peuvent être transmis, sous certaines conditions, en exonération totale de droits de succession.

# DÉFICIT FONCIER

## Définition

Le propriétaire d'un bien mis en location se trouve dans une situation de déficit foncier lorsque les charges de propriété qu'il supporte (travaux de réparation, charges d'entretien, de copropriété, primes d'assurances, intérêts d'emprunt, taxe foncière...) sont plus importantes que les loyers qu'il perçoit.

Ce déficit est, sous certaines conditions, imputable sur le revenu global, dans la limite de 10 700 € par an et à condition que le bien soit loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit.

Le surplus éventuel ainsi que la fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunts sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Un contribuable ayant réalisé un investissement locatif peut donc utiliser le mécanisme du déficit foncier pour faire baisser le montant de son impôt sur le revenu.

Avantage important de ce dispositif : il n'est pas soumis au plafonnement global des niches fiscales fixé à 10 000 € de réduction d'impôt par an.

## Imputation du déficit foncier

Le déficit foncier est imputé sur le revenu global du contribuable. Du moins, la partie du déficit qui provient des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt. La fraction du déficit foncier résultant des intérêts d'emprunts n'est, elle, déductible que des revenus fonciers des dix années suivantes.

## Report du déficit Foncier

La fraction du déficit foncier résultant des dépenses déductibles, à l'exclusion de celles qui découlent des intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an. L'éventuel surplus est reportable sur les revenus fonciers ultérieurs pendant 10 ans.

## Calcul du déficit foncier

Calculer son déficit foncier se fait en trois étapes :

- Première étape : déterminer le total de ses revenus immobiliers bruts, de ses intérêts d'emprunt et de ses autres charges
- Deuxième étape : déduire les charges qui résultent des intérêts d'emprunt du revenu brut total. Si le résultat est négatif, il constitue un déficit qui est déductible des revenus fonciers des années suivantes
- Troisième étape : imputer les autres dépenses\* sur les revenus nets de charges liées aux intérêts d'emprunt. Si le résultat foncier est négatif, il est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 €. L'éventuel surplus est reportable sur les revenus fonciers des années suivantes

\* Les primes d'assurance, la taxe foncière, la gestion...

## Travaux déductibles

Attention : tous les travaux réalisés par un propriétaire dans un bien qu'il loue ne génèrent pas un déficit foncier. Les dépenses de réparation et d'entretien font partie des charges déductibles, tout comme celles destinées à améliorer les immeubles d'habitation. En revanche, ce n'est pas le cas des dépenses afférentes aux travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.



# DÉMEMBREMENT

## Qu'est-ce que le droit de propriété ?

Le droit de propriété se définit de la manière suivante : c'est le droit d'utiliser le bien, d'en percevoir les revenus et d'en disposer (sauf usage prohibé par la loi ou les règlements). La propriété se caractérise donc :

- Par le droit de jouir du bien : en l'utilisant (usus) et en percevant les revenus (fructus)
- Par le droit d'en disposer (abusus) c'est-à-dire par exemple de le vendre ou le donner

Lorsque le droit de propriété est démembré, il se décompose :

- De l'usufruit (droit d'usage et des revenus au profit de l'usufruitier)
- Et de la nue-propiété (droit de disposer du bien pour le nu-propiétaire sous réserve du respect des droits de l'usufruitier)

L'usufruit est par nature temporaire. Il est le plus souvent viager, c'est-à-dire qu'il s'éteint au décès de son titulaire. Si le titulaire est une personne morale le droit d'usufruit ne peut dépasser 30 ans.

## Nue-propiété et usufruit temporaire, un montage spécifique

Le montage s'adresse à des particuliers qui souhaitent se constituer un capital immobilier sécurisé en réalisant un investissement en nue-propiété sur des emplacements de premier ordre.

L'investisseur acquiert la nue-propiété d'un bien dont l'usufruit est temporairement cédé à un bailleur social ou institutionnel (entre 15 et 20 ans généralement).

Celui-ci gère et entretient le bien pendant la durée de l'usufruit. En fin d'opération, la pleine propriété est reconstituée et l'investisseur a le choix de revendre, louer ou utiliser le logement.

## Une exonération ISF possible

Investir dans l'immobilier en nue-propiété procure aux acquéreurs, selon leur situation personnelle, d'appréciables économies d'ISF, notamment dans le cas spécifique d'un paiement «cash».

## Eviter la fiscalité des revenus fonciers

L'acquéreur perçoit, dès l'acquisition, sous la forme d'une réduction immédiate sur le prix d'achat, l'équivalent de la totalité des loyers de marché, actualisés et nets de frais, taxes et charges, qu'il aurait encaissés sur la période s'il avait investi en pleine-propiété.

Les investisseurs disposant de revenus fonciers économisent de l'impôt sur leurs revenus pour un investissement réalisé à crédit. Ils peuvent imputer les intérêts d'emprunt sur leurs revenus fonciers existants ou à venir, procurant ainsi une économie d'impôt et de contributions sociales (max. 45% + 15,5% soit 60,5%).



# SYNTHÈSE

## DES PRINCIPAUX DISPOSITIFS IMMOBILIERS

Champ d'application	Contribuables concernés	Conditions d'applications	Durée de conservation
<b>DISPOSITIF PINEL</b>			
Acquisition ou construction d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes physiques imposables domiciliées en France</li> <li>Titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'impôt sur le revenu</li> <li>Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le logement doit être loué nu dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux</li> <li>Le logement doit être la résidence principale du locataire</li> <li>Le logement doit être loué dans le respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire</li> <li>Le logement doit respecté les normes énergétiques BBC ou RT 2012</li> </ul>	6, 9 ou 12 ans
<b>LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL</b>			
Acquisition d'un logement meublé en vue de le louer dans le cadre d'une activité non professionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes physiques imposées ou non en France</li> <li>Sociétés, notamment SARL de famille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le logement doit être destiné à la location meublée définie par un bail commercial</li> <li>Le bailleur ne doit pas être immatriculé au registre du commerce et des sociétés en temps que Loueur en Meublé Professionnel</li> <li>Le logement doit contenir un certain nombre de meubles dont la liste est fixée par décret (Loi ALUR)</li> </ul>	<p>Pas d'engagement de détention minimum.</p> <p>Un bail commercial est conclu pour une durée de 9 à 12 ans</p>
<b>MALRAUX</b>			
Acquisition d'un logement faisant partie d'un immeuble restauré situé dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans un secteur sauvegardé publié (Une déclaration d'utilité publique, prescrivant les travaux de restauration, est nécessaire s'il n'y a pas eu de publication)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes physiques imposables en France, notamment ceux payant plus de 20 000 € d'impôts annuel</li> <li>Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le logement doit être loué nu dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux</li> <li>Le logement doit être la résidence principale du locataire</li> <li>Les travaux doivent être conformes aux dispositions du code de l'urbanisme</li> </ul>	9 ans
<b>MONUMENTS HISTORIQUES</b>			
Acquisition d'un logement faisant partie d'un immeuble classés ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et faisant l'objet d'un agrément par le ministère du budget	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes physiques imposables en France, notamment ceux payant plus de 20 000 € d'impôts annuel</li> <li>Sociétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le logement peut être librement loué sans condition</li> <li>Le logement peut être occupé par son propriétaire</li> </ul>	15 ans
<b>DÉFICIT FONCIER</b>			
Acquisition d'un logement faisant partie d'un immeuble existant qui fait l'objet d'une rénovation : travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration des articles 31 et 156 du Code général des impôts	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes physiques ou morales imposées dans la catégorie des revenus fonciers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le logement doit être loué nu</li> <li>Les loyers sont libres</li> <li>Les loyers sont soumis au régime fiscal de droit commun</li> </ul>	<p>Pas d'engagement de détention minimum</p> <p>Il faudra, pour autant, maintenir en location pendant 3 ans après l'imputation d'un déficit sur le revenu global</p>

## Obligations du contribuable / Avantage fiscal

## Avantages patrimoniaux

- Réduction d'impôt de 12, 18 ou 21% du montant de l'acquisition étalée sur 6, 9 ou 12 ans
- La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, augmenté des frais de notaire et ne dépassant pas le plafond d'acquisition fixé à 5 500 €/m<sup>2</sup>
- Plafond d'investissement fixé à 2 logements par pour un montant global de 300 000 €
- Le déficit foncier est imputable sur le revenu global

**Prévoyance** : assurance décès-invalidité sur le prêt (protection de la famille)

**Sécurité** : assurance loyers impayés

**Retraite** : constitution par capitalisation d'un patrimoine transmissible et d'un complément de revenu

- Déduction d'amortissements du prix de l'immobilier et du mobilier des loyers perçus permettant de générer des revenus complémentaires défiscalisés sur une longue période
- Récupération de la TVA dans le cas d'un investissement dans une résidence neuve avec services

**Prévoyance** : assurance décès-invalidité sur le prêt (protection de la famille)

**Sécurité** : signature d'un bail commercial

**Retraite** : constitution par capitalisation d'un patrimoine transmissible et d'un complément de revenus

- Réduction d'impôt de 22 % en ZPPAUP et 30 % en secteur sauvegardé des travaux
- La loi de finance pour 2017 a fixé un nouveau plafond unique de travaux ouvrant droit à la réduction de 400 000 € à utiliser sur 4 ans

**Prévoyance** : assurance décès-invalidité sur le prêt (protection de la famille)

- Déduction des revenus fonciers des intérêts d'emprunt et des frais suivants : taxes foncières, coûts d'entretien et de réparation
- Hors plafonnement global des niches fiscales

**Retraite** : constitution d'un patrimoine immobilier d'exception transmissible

- Déduction de l'intégralité du montant des travaux du revenu d'activité du contribuable. Egalement, déduction intégrale des intérêts d'emprunt, même si ces derniers sont supérieurs aux loyers
- Hors plafonnement global des niches fiscales

**Prévoyance** : assurance décès-invalidité sur le prêt (protection de la famille)

**Retraite** : constitution d'un patrimoine immobilier d'exception transmissible

- Déduction sans plafonnement des dépenses de travaux des revenus fonciers
- Imputation du déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 10700€
- Report du surplus de déficit pendant 10 ans
- Hors plafonnement global des niches fiscales

**Prévoyance** : assurance décès-invalidité sur le prêt (protection de la famille)

**Retraite** : constitution par capitalisation d'un patrimoine transmissible et d'un complément de revenus



Créateur de  
**PATRIMOINE**  
depuis 1997



LA VIE  
DU GROUPE

# SOIRÉES ECHECS

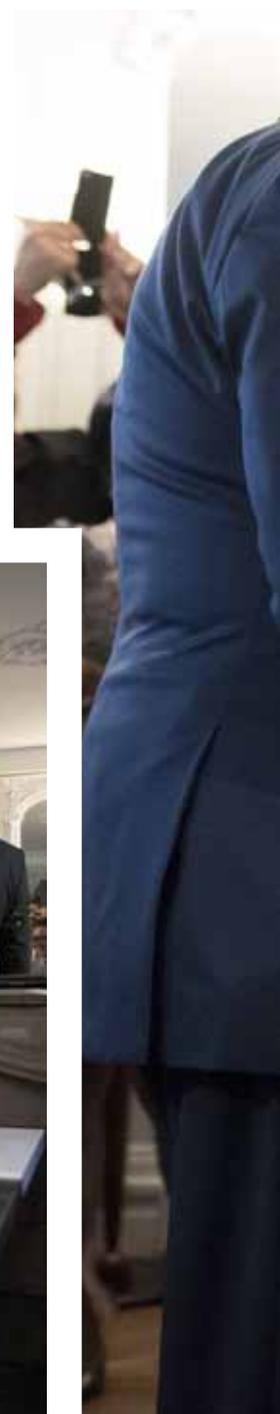
Un Champion du monde légendaire chez AS & Associés : **Anatoly Karpov**

Dans le cadre d'un évènement caritatif au profit de la Chaîne de L'Espoir, le légendaire champion du monde d'échecs, le grand Maître Anatoly Karpov a répondu favorablement à l'invitation du Groupe AS & Associés. Il est venu se confronter lors d'une partie simultanée à quinze joueurs enthousiastes de pouvoir se mesurer à lui. Avec sourire et professionnalisme, l'immense champion a, quel que fut le niveau de son adversaire, accordé la même attention à chacun. Il remporta bien sûr ses quinze parties mais là n'était pas l'essentiel.

Brillamment animée par le journaliste Christophe Barbier, cette soirée fut l'occasion de véritables échanges entre diverses personnalités de tous milieux. Alain Deloche, fondateur de La Chaîne de l'Espoir, Michel Cymes, Manuel Aeschlimann maire d'Asnières, Thierry Soler, Raphael Mezrahi, le cinéaste Jean Becker, le grand compositeur Ahmet Gulbay, avaient tenu avec tant d'autres à être présents pour cet évènement.

Anatoly Karpov a montré ce soir-là que l'on peut être un incroyable champion en restant accessible et chaleureux.

Le Groupe AS & Associés fut très fier du succès de cet évènement.





# AU SERVICE DES AUTRES

Chaque jour, nous prenons conscience que nous vivons dans un environnement très privilégié. Mais le monde n'est pas partout ainsi fait, et de nombreux enfants n'évoluent pas dans le même environnement que nos chérubins.

L'ensemble des associés du groupe AS & Associés ont souhaité s'impliquer dans une cause humanitaire issue d'une longue réflexion et tournée vers les enfants.

Les enfants, c'est justement ce qui motive l'action de l'association La Chaîne de l'Espoir. Depuis 20 ans, La Chaîne de l'Espoir rassemble médecins, chirurgiens, experts... et s'engage dans l'accès aux soins des enfants les plus pauvres de pays ne disposant pas de moyens techniques et humains pour les soigner.

Depuis plus de 20 ans, la Chaîne de l'Espoir vient en aide aux enfants démunis dans le monde entier pour leur donner accès aux soins et à l'éducation.

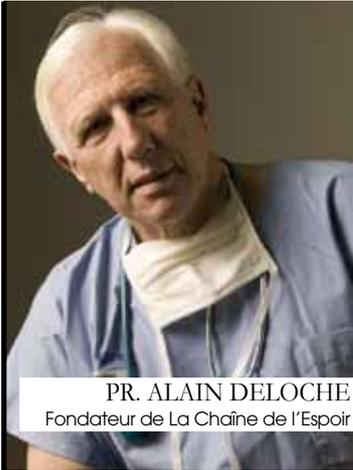
**En donnant à La Chaîne de l'Espoir, vous sauvez la vie d'un enfant ou vous lui permettez d'aller à l'école.**



**La chaîne  
de l'espoir**

Ensemble, sauvons des enfants





PR. ALAIN DELOCHE  
Fondateur de La Chaîne de l'Espoir

#### Réduction fiscale

Si vous êtes un particulier, 75 % du montant de votre don sont déductibles de votre impôt sur le revenu dans la limite de 531 €. Au-delà de ce montant, la réduction d'impôt est de 66% dans la limite de 20% de votre revenu net imposable (au-delà de 20%, l'excédent est reportable sur les 5 années suivantes).

Si vous êtes une entreprise assujettie à l'impôt sur les sociétés, 60 % du montant de votre don sont déductibles de votre impôt dans la limite de 0,5 % de votre chiffre d'affaires H.T.

#### La chaîne de l'espoir en chiffres

- 100 000 enfants bénéficiaires des programmes de soins par an
- 5 000 enfants opérés par an
- 11 000 enfants bénéficiaires des programmes éducation par an
- 200 missions internationales par an
- 250 personnels médicaux et paramédicaux bénévoles missionnaires par an
- 300 familles d'accueil mobilisées partout en France





# AS & ASSOCIÉS FÊTE SES 20 ANS A VENISE

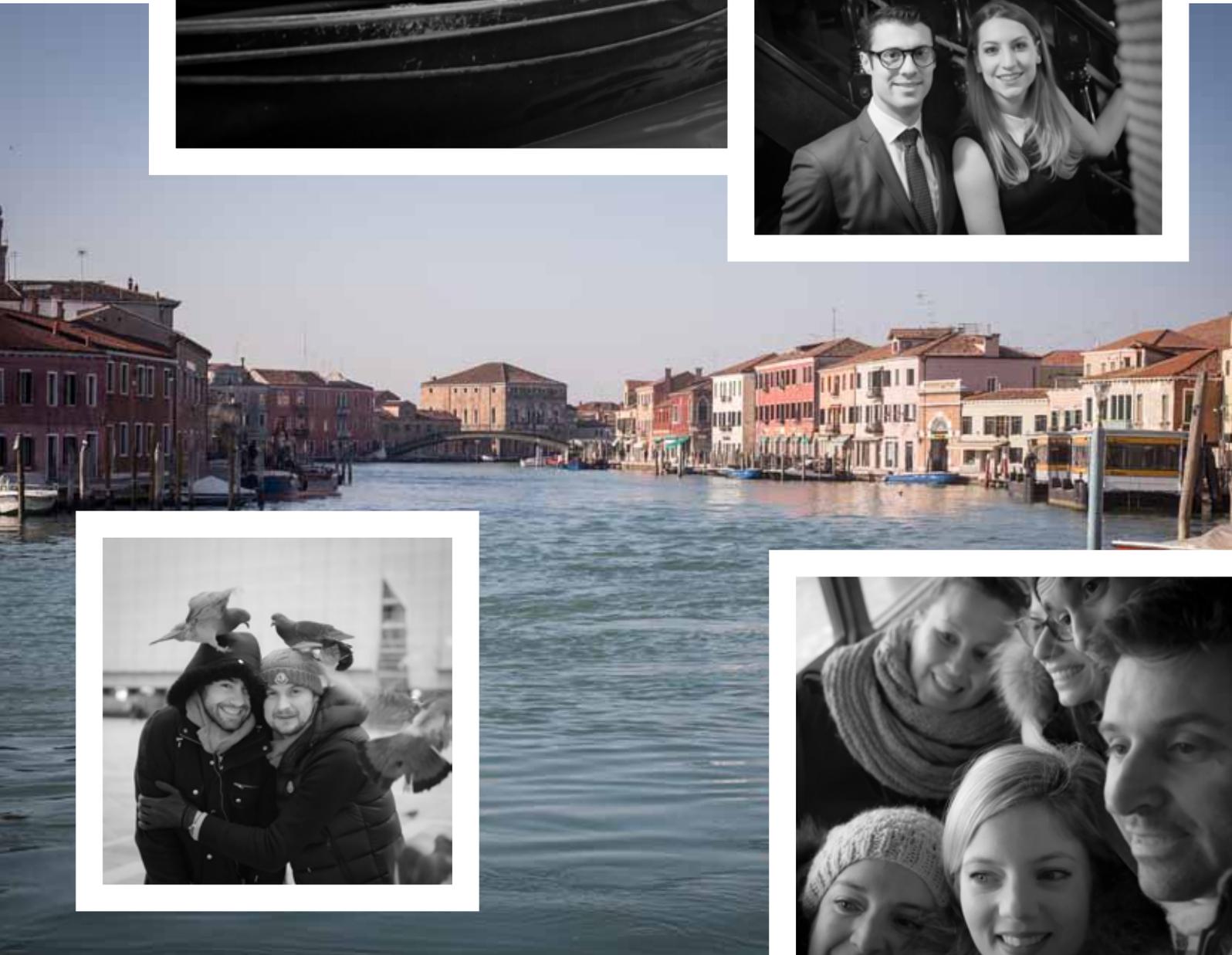


Le Groupe AS & Associés a fêté ses 20 ans en 2017.

Christophe Dupré et Gérard Doury, les fondateurs, avaient tenu, pour célébrer l'évènement, à remercier chacun des collaborateurs du groupe en les invitant dans la mythique ville de Venise. Ce voyage fut un enchantement. Venise, la Sérénissime, a montré ses mille facettes et le légendaire Hôtel Danieli a accueilli une centaine de convives heureux de célébrer un anniversaire si réussi.

Venus de Lyon, Toulouse, Bordeaux, Rouen, Paris, les collaborateurs du Groupe furent particulièrement impliqués pour faire de ce voyage un évènement festif et très joyeux.





# AS&Associés

Créateur de  
**PATRIMOINE**  
depuis 1997

---

22 rue de l'Arcade - 75008 Paris  
Tel : 01 58 22 26 10 - Fax : 01 58 22 26 13  
Site internet : [www.as-associes.com](http://www.as-associes.com)  
SAS au capital de 22 220 €