

# AS&Associés

Créateur de patrimoine depuis 1997

---

LE MAGAZINE OFFICIEL DU GROUPE





*«Il y a des manières de ne pas réussir, mais la plus sûre est de ne jamais prendre de risques.»*  
**Benjamin Franklin**



Que souhaiter pour l'année à venir sur le front économique et financier ? Vaste question.

Les prévisions du très sérieux centre de recherche et de management suisse IMD, ont été confrontées juste avant le 14 juillet 2014 aux analyses long terme des grandes banques américaines, Goldman Sachs, Meryl Lynch, aux experts du FMI et de la réserve fédérale américaine... Tout le monde est à peu près au diapason pour prédire le risque de nouvelles tensions sur les marchés financiers qui maintiendrait la France dans une situation économique tendue.

Pour autant, grande spécificité française dans ce contexte, les chiffres de l'INSEE montrent que l'épargne des ménages n'a jamais été aussi élevée depuis 1985.

Dans quel secteur faut-il donc investir aujourd'hui ?

Avec moins de trois cent mille logements construits en 2014, le marché du logement neuf a connu une année de correction modérée, pendant laquelle les prix des grandes métropoles sont restés particulièrement stables.

Les prédictions pessimistes annoncées par certains ne se sont pas réalisées.

Les perspectives des marchés financiers en 2015 couplés à un niveau 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.

Aujourd'hui les programmes immobiliers attrayants dans le neuf se sont raréfiés et il est important de pouvoir vous reposer sur notre expérience.

Le Groupe AS & Associés fait partie des leaders de son secteur et saura répondre à vos attentes.

Outre l'immobilier qui reste le fer de lance de notre activité, nous sommes également présents sur le marché des placements financiers via notre partenaire Ornano Gestion Privée.

Le niveau élevé des indices des grandes places financières via nécessiter des arbitrages et une vigilance de tous les instants.

Il faudra savoir sécuriser ses actifs, « faire le dos rond » et opter pour des solutions prudentes.

Encore faut-il savoir s'orienter...

Pour vous aider à y voir plus clair, nos experts d'« Ornano Gestion Privée » sont à votre service. Ils collaborent avec les établissements financiers les plus prestigieux et sauront vous conseiller les meilleures opportunités d'investissement, en fonction de vos objectifs.



# SOMMAIRE

INTERVIEW : Christophe Dupré _____	PAGE 6
AMBITIONS & MÉTIERS _____	PAGE 8
Qui sommes nous ?	Page 8
AS & Associés en quelques dates	Page 9
Un groupe en croissance	Page 10
Des collaborateurs au service de nos clients	Page 11
Nos valeurs	Page 11
Notre métier	Page 12
Notre expérience	Page 14
Un service complémentaire	Page 16
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES _____	PAGE 20
Dispositif Pinel	Page 22
Analyse : Investir dans les grandes villes !	Page 24
LMNP / Censi-Bouvard	Page 26
Analyse : Etudiant, EHPAD, Tourisme, Affaires, Seniors	Page 27
Démembrement	Page 31
Loi Malraux	Page 32
Monuments historiques	Page 33
SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX DISPOSITIFS IMMOBILIERS _	PAGE 34
INTERVIEW : Christophe Braincourt _____	PAGE 38
SOLUTIONS FINANCIÈRES _____	PAGE 39
Compte titres, PEA	Page 40
Assurance-vie	Page 41
FCPI	Page 44
Sofica	Page 45
AS & ASSOCIÉS _____	PAGE 46

# INTERVIEW

CHRISTOPHE DUPRÉ  
Associé fondateur d'AS & Associés



## COMMENT ANALYSEZ-VOUS LE MARCHÉ IMMOBILIER NEUF ACTUEL ?

Nous avons constaté une période d'accalmie sur le marché des transactions depuis 2012, qui a d'ailleurs engendré une légère correction des prix à la baisse, permettant de restaurer les rendements pour les investisseurs.

La baisse spectaculaire des taux d'intérêts depuis un an, et le nouveau dispositif fiscal devraient relancer le marché de l'immobilier neuf de manière significative en 2015.

Encore faudra-t-il savoir se positionner sur des projets qui rempliront tous les critères fondamentaux de qualité d'emplacement et de construction, la norme RT2012 maintenant en vigueur étant un gage supplémentaire de pérennité.

Depuis deux ans, nous constatons que la tendance des promoteurs est de recentrer leurs offres sur les centres des grandes villes de l'hexagone, délaissant les lointaines banlieues au potentiel souvent incertain.

Concernant l'investissement locatif, qui constitue une part significative du marché immobilier neuf en France, deux facteurs essentiels permettent aujourd'hui d'obtenir d'excellentes rentabilités :

Le niveau extrêmement bas de taux d'intérêt permettant d'optimiser l'effet de levier que constitue l'emprunt, mais également le nouveau dispositif « Pinel » qui accorde une réduction d'impôt de 21 % du montant de l'investissement

sur 12 ans, rendent aujourd'hui le placement immobilier locatif particulièrement attractif.

Ce contexte de début d'année 2015 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 vôûte 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. C'est un vrai tournant pour AS & Associés car nous professionnalisons une démarche qui était naturelle pour nous jusqu'à présent.

Nous structurons la valeur clef de notre société grâce à un ensemble complet de méthodes et de processus internes.

Nous souhaitons également diversifier notre approche et élargir le spectre de notre clientèle. Ainsi nous avons la volonté de commercialiser des programmes immobiliers neufs sur « des espaces de vente » sur site, principalement destinés à des accédants à la propriété.

### QUELLES AUTRES NOUVEAUTÉS AVEZ VOUS PRÉVU POUR LE DÉVELOPPEMENT D'AS & ASSOCIÉS ?

Nous allons poursuivre la politique de diversification de nos canaux de distribution. Ainsi, nous avons eu l'opportunité de développer la commercialisation de programmes immobiliers destinés à une clientèle d'expatriés. Ces personnes restant attachées à la France et à son patrimoine, souhaitent profiter d'un pouvoir d'achat accru pour remplir des objectifs patrimoniaux. Ainsi nous étudions la possibilité d'une implantation en Asie afin de pouvoir rayonner sur une zone géographique d'avenir au fort potentiel.

Enfin la préparation de la retraite et la création de revenus futurs restent des sujets au centre de tous les débats et doivent être des enjeux majeurs dans la constitution de patrimoine du particulier. Nous souhaitons aujourd'hui accompagner nos clients afin de leur apporter des solutions optimisées, et notamment au travers d'investissement en immobilier meublé à la fiscalité extrêmement attractive.

### QUELLES SONT LES PERSPECTIVES DE VOTRE PARTENAIRE ORNANO GESTION PRIVÉE SUR LE MARCHÉ CHAHUTÉ DES « PLACEMENTS FINANCIERS » ?

Nous sommes reconnus pour notre expertise dans l'immobilier. Pour autant la construction d'une stratégie patrimoniale efficace doit être basée sur l'équilibre entre trésorerie, valeurs mobilières et patrimoine immobilier. Fort de ce constat, nous ne pouvons occulter les placements financiers.

Le rapprochement entre AS & Associés et Ornano Gestion Privée répondait à une demande émanant de certains de nos clients soucieux d'optimiser leurs actifs et souvent déçus par les services proposés par leur banque. Il est clair qu'aujourd'hui le marché a évolué et que ce type de demandes va crescendo, en dépit d'une situation qui nécessite beaucoup d'attention et de professionnalisme. Dans un contexte économique des plus versatile, la notion de suivi client prend tout son sens.



### EXISTE-T-IL D'AUTRES PROJETS QUI VOUS TIENNENT À CŒUR ?

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 cabinet et moi-même avons souhaité nous 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. L'association intervient également dans le domaine de l'éducation avec des programmes de parrainage scolaire et d'aide à la scolarisation. Chaque année, 100000 enfants bénéficient de leurs programmes de soins et 5 000 enfants sont opérés. 11 000 enfants bénéficient des programmes d'éducation. Nous avons souhaité nous engager pour cette cause et y apporter notre contribution ce qui a modestement permis de participer au financement de plusieurs interventions chirurgicales.

# AMBITIONS & MÉTIERS

## QUI SOMMES NOUS ?

EN 2015, AS & ASSOCIÉS FÊTE SES 18 ANS. C'EST POUR NOUS L'OCCASION DE RAPPELER LES PRINCIPES FONDAMENTAUX QUI ONT GUIDÉ NOTRE DÉMARCHE.

En 1997, Christophe Dupré et Gérard Doury ont fondé le Groupe AS & Associés, société indépendante dont le cœur de métier est l'immobilier d'investissement.

Aujourd'hui, le Groupe AS & Associés s'appuie sur son expérience afin d'offrir à ses clients une gamme complète de solutions.

## NOTRE EXPERTISE

La fiscalité, la retraite, la succession, la protection de la famille, la constitution de patrimoine sont autant de préoccupations qui interpellent les particuliers. L'ambition du Groupe AS & Associés est de répondre à leurs attentes afin de les aider à réaliser leurs objectifs.

«L'AMBITION EST LE CHEMIN DU SUCCÈS.

LA PERSÉVÉRANCE EST LE VÉHICULE DANS LEQUEL VOUS Y ARRIVEREZ.»

IMMOBILIER  
D'INVESTISSEMENT

COURTAGE  
EN CRÉDIT

GESTION  
EXPATRIÉS

IMMOBILIER  
D'HABITATION

TRANSACTION  
IMMOBILIÈRE





## AS & ASSOCIÉS, EN QUELQUES DATES

- 1997.** Christophe Dupré et Gérard Doury créent AS & Associés
- 2000.** Naissance de la Financière AS & Associés
- 2002.** Ouverture de l'agence de LYON
- 2004.** Création de la filiale de courtage en crédit immobilier, DIRECT CREDIT
- 2007.** Création de deux nouvelles structures commerciales à PARIS
- 2008.** AS & Associés élargi son capital à 5 nouveaux associés
- 2009.** Ouverture de l'agence de BORDEAUX
- 2011.** Mise en place d'une équipe dédiée à la commercialisation sur « espace de vente »
- 2013.** Rapprochement de la Financière AS & Associés au sein d'Ornano Gestion Privée
- 2014.** Ouverture de l'agence de TOULOUSE
- 2015.** Développement de l'activité auprès d'une clientèle d'expatriés

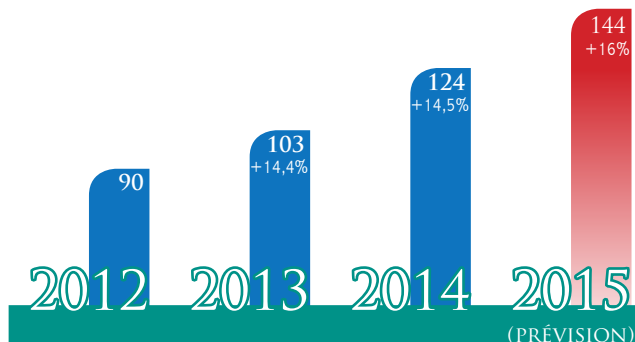


## UN GROUPE EN CROISSANCE

Avec un chiffre d'affaires de ventes immobilières de 124 millions d'euros en 2014, 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 dix pour cent. 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€)



## DONNÉES 2014 (DÉPARTEMENT IMMOBILIER)

L'activité du Groupe AS & Associés aura été portée par le dispositif DUFLOT.

Cette tendance devrait se maintenir en 2015 avec le dispositif PINEL. L'immobilier meublé, outil patrimonial destiné notamment à créer un revenu complémentaire, devrait prendre une part de marché de plus en plus significative dans les résultats du groupe.



## AS & ASSOCIÉS, C'EST :

- + DE 50 000 PERSONNES CONSEILLÉES
- 90 COLLABORATEURS
- 5 AGENCES
- + DE 40 PARTENAIRES PROMOTEURS
- + DES LOGEMENTS SUR PLUS DE 1000 PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS COMMERCIALISÉS

## DES COLLABORATEURS AU SERVICE DE NOS CLIENTS

Le développement d'AS & Associés depuis 18 ans se traduit par un nombre important de clients qui ont bien voulu nous faire confiance.

Afin de répondre à leurs attentes, AS & Associés a su recruter de nombreux collaborateurs aux domaines de compétences multiples et variés.

Le potentiel humain du Groupe AS & Associés est la richesse d'une entreprise au service de ses clients.



## NOS VALEURS

DEPUIS SA CRÉATION, AS & ASSOCIÉS DÉFEND CERTAINES VALEURS. ELLES FONDENT NOS PRINCIPES ET CONSTITUENT LE SOCLE DE NOTRE DÉMARCHE. ELLES SE RÉSUMENT EN QUATRE POINTS.

### L'ENGAGEMENT

Une implication forte dans le projet de notre client et un accompagnement pour répondre à ses besoins et ses attentes.

### L'EXIGENCE

Une sélection rigoureuse des partenaires et des produits et une validation de tous les projets proposés.

Nous sommes donc exigeants quant à l'emplacement, la qualité du produit et le sérieux de nos partenaires. Le moindre détail a de l'importance quand on se lance dans un investissement.

### L'ÉCOUTE

Une disponibilité et une écoute constante pour satisfaire nos clients et partenaires.

### LE PERFECTIONNEMENT

La richesse de notre entreprise réside dans les femmes et les hommes qui la composent. C'est la raison pour laquelle nous investissons beaucoup dans la formation et sommes très soucieux des qualités humaines et des compétences de nos collaborateurs.

NOUS SOMMES PERSUADÉS QUE LA PÉRENNITÉ D'UNE ENTREPRISE NE PEUT SE FONDER QUE SUR UN SYSTÈME DE VALEURS OÙ LES INTÉRÊTS DE CHACUN SONT PRÉSERVÉS.

## NOTRE MÉTIER

LA FISCALITÉ, LA RETRAITE, LA SUCCESSION, LA CONSTITUTION DE PATRIMOINE SONT AUTANT DE PRÉOCCUPATIONS SUR LESQUELLES S'INTERROGENT LES PARTICULIERS. L'AMBITION DU GROUPE AS & ASSOCIÉS EST DE RÉPONDRE À LEURS ATTENTES ET PERMETTRE DE RÉALISER LEURS OBJECTIFS.



### NOS DOMAINES D'INTERVENTION :

#### · L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

- Une offre (neuf ou ancien) sélectionnée par nos experts  
Aujourd'hui en France, un grand nombre de particuliers désire investir dans l'immobilier pour différentes raisons. AS & Associés est spécialisé dans ce type d'investissement. Tout au long de l'année, nos experts sélectionnent une gamme de produits immobiliers diversifiés répondant à des critères qualitatifs. Nous apportons une valeur ajoutée dans la sélection des produits. Nous privilégions l'emplacement, la qualité, le prix en sélectionnant soigneusement nos partenaires.

- Un contexte fiscal adapté  
Il existe en France plus de 120 mesures appropriées pour alléger la fiscalité du particulier. Certaines sont spécifiques à l'immobilier. Nos consultants proposent des solutions d'investissement dans l'immobilier, optimisées par des leviers fiscaux adaptés.

#### · L'IMMOBILIER D'HABITATION

- La connaissance du marché  
Notre domaine de compétence va au-delà de l'immobilier d'investissement. Nous sélectionnons des programmes que nous proposons à une clientèle de particuliers accédant à la propriété. Nous répondons ainsi à tous les critères d'exigence dans le choix d'un logement sur un marché connu par le futur propriétaire. Notre longue expérience nous permet de définir et négocier une offre auprès de nos partenaires promoteurs susceptible de satisfaire les plus exigeants.

#### · LE COURTAGE EN CRÉDIT IMMOBILIER : DIRECT CRÉDIT

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



## · LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE

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 leur côté, pour la vente de leur bien.

A la demande de nombreux investisseurs, nous avons donc créé un service permettant de favoriser la revente des biens immobiliers.

Nous avons élargi notre expérience 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 tout en apportant le meilleur service.

## · LA GESTION DES EXPATRIÉS

Au sein du Groupe AS & Associés, nous constatons depuis quelques années une part croissante et significative du nombre de clients domiciliés hors de France pour une durée de plus en plus longue.

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 également de conserver un pied à terre sur le territoire français.

## NOTRE EXPÉRIENCE

DE NOMBREUSES NICHES FISCALES SONT À LA DISPOSITION DU CONTRIBUABLE. PARFOIS SURPRENANTES, ELLES SONT SOUVENT ADAPTÉES AUX RÉALITÉS ÉCONOMIQUES ET PERMETTENT À L'ÉTAT DE SOUTENIR CERTAINS SECTEURS QUI ONT BESOIN D'ÊTRE DYNAMISÉS.

### COMMENT S'Y RETROUVER ?

Le bon dispositif est forcément celui qui correspond à la situation et aux objectifs des particuliers.

### COMMENT PROCÉDONS-NOUS ?

Après une discussion approfondie avec nos clients, nous tentons de comprendre leurs motivations et objectifs afin de proposer une solution immobilière adaptée.

Chaque dispositif et mécanisme d'investissement a ses avantages et ses inconvénients et correspond à un objectif précis et à un niveau de risque plus ou moins élevé. Les investisseurs n'ont pas toujours la capacité de l'appréhender. Nos consultants sont là pour les orienter dans leur démarche.

### QUELS SONT LES PARAMÈTRES AUXQUELS IL FAUT ÊTRE ATTENTIF ?

#### • LE CHOIX DU FINANCEMENT

Taux fixe ou variable ? Amortissable ou in fine ? Le montage financier est plus complexe qu'il y paraît de prime abord.

Un œil professionnel est nécessaire pour faire le bon choix.

#### • LA 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 de 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.

### JUSQU'OUÛ INTERVENONS-NOUS ?

Nous sommes aux côtés de nos clients tout au long de leurs investissements, et ceci jusqu'à la revente de leur acquisition. Pour ce faire, AS & Associés met à disposition une équipe de professionnels qui assiste nos clients pour l'ensemble de leurs démarches.

Nos spécialistes restent à leur disposition pour répondre à toutes leurs questions.



## ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS.

TAUX DES PRÊTS	< 2,5	< 3,0	< 3,5	> 3,5
% des prêts	72,2	26,0	1,8	0

DURÉE DES PRÊTS	< 15 ANS	< 20 ANS	< 25 ANS	< 30 ANS	> 30 ANS
% des prêts	17,4	28,4	35,3	18,4	0,6

Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production s'accélère, portée par les taux bas et le dynamisme de la demande.

Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant\* est de :

- + 43,2% pour la production
- + 27,9% pour le nombre de prêts bancaires accordés

LA REPRISE DES MARCHÉS EST  
DONC RAPIDE ET INTENSE.

La baisse des taux et la volonté des banques de redynamiser la demande soutiennent toujours la reprise des marchés immobiliers. Cette reprise n'a en rien été contrariée par la hausse des taux longs.

\* Comparaison de la période de mars à mai 2015 par rapport à mars à mai 2014



### UN SERVICE COMPLÉMENTAIRE

AFIN D'APPORTER UN SUIVI À NOS CLIENTS NOUS PROPOSONS ÉGALEMENT UN SERVICE «BACK OFFICE»

Suite à la réalisation d'une opération immobilière, ce service continue à accompagner nos clients même après la signature de l'acte notarié. Ainsi notre équipe dédiée s'assure du bon déroulement de votre projet immobilier et se charge de faire le lien avec les différents intervenants.

Nos missions avec nos principaux partenaires :



#### LE PROMOTEUR :

- Suivre les travaux trimestriellement puis mensuellement à l'approche de la livraison
- Connaître les dates réelles de livraison
- S'assurer du paiement du solde de la vente immobilière

#### L'ADMINISTRATEUR DES BIENS MANDATÉ PAR L'ACQUÉREUR :

- S'assurer que le dossier de gestion est complet
- S'assurer que les campagnes de location sont bien mises en place
- Effectuer un point hebdomadaire sur les premières locations

#### L'EXPERT-COMPTABLE DANS LE CADRE DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES :

- Valider la bonne réception du kit fiscal du client
- S'assurer que les démarches administratives ont été réalisées
- Vérifier que les demandes de récupération de TVA auprès du centre des impôts soient effectuées







**MAGALI LACOSTE**  
Back office - Responsable relation Client



**CHLOE DOUSSET**  
Back office - Responsable relation Client

Notre équipe est également à la disposition du client pour toutes demandes relatives à son acquisition.

A sa demande, le service Back office est l'interlocuteur privilégié du client en gérant notamment :

- Les débloqués de fonds auprès de la banque
- Le suivi du déroulement des travaux et de l'avancement du chantier
- La livraison du bien immobilier
- La relation auprès du gestionnaire (location et gestion du bien)

Le service « back office » peut donc intervenir durant toute la vie de l'investissement.

Une assistance peut-être demandée chaque année pour l'aide aux obligations déclaratives. Ainsi, l'accompagnement peut mener jusqu'à la revente et la sortie du dispositif fiscal.

## LE SERVICE « BACK-OFFICE » EST EN LIEN AVEC :

- + DE 40 PROMOTEURS (COGEDIM, EIFFAGE, KAUFMAN&BROAD...)
- UNE QUINZAINE DE GESTIONNAIRES (FONCIA, GESTRIMMONIA, ACANTYS...)
- 5 CABINETS D'EXPERT-COMPTABLE (EXPERTIM FIDUCIAIRE, IMMOKIP, SR CONSEIL...)



A modern, multi-story building with large glass windows and a balcony. A lush green tree is in the foreground, partially obscuring the lower part of the building. The sky is clear blue.

## SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Pinel, Bouvard, Girardin, Malraux, LMNP... Plusieurs dispositifs fiscaux vous permettent de devenir propriétaire d'un bien immobilier. Selon votre situation fiscale, ce sont autant d'opportunités à saisir pour vous constituer un patrimoine à moindre coût ou diversifier vos investissements. AS & Associés vous accompagne depuis la sélection d'un programme immobilier jusqu'à la gestion locative. Il vous propose aussi de très nombreuses opportunités de rentabilité dans l'immobilier ancien et l'immobilier professionnel.

AS & ASSOCIÉS

# SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

## LE REVENU LOCATIF

### UNE VRAIE ALTERNATIVE AU RÉGIME DE RETRAITE PAR RÉPARTITION

#### SE CONSTITUER UN PATRIMOINE IMMOBILIER : POUR QUOI FAIRE ?

Devant cette question pleine de bon sens, nous apportons les réponses nécessaires à la bonne compréhension d'un investissement immobilier locatif.

La création d'un patrimoine est un objectif logique pour tout épargnant souhaitant appréhender l'avenir avec sérénité. Court, moyen, long terme, valeurs mobilières et immobilières, aversion au risque, autant d'interrogations nécessitant une analyse de l'objectif recherché.

Obtenir des revenus locatifs ou des réductions d'impôts correspond à un besoin humain et légitime de sécurité. Le but est d'acquérir du patrimoine immobilier qui pourra être transmis de génération en génération.

« DEVENIR PROPRIÉTAIRE SANS  
VERSER UN EURO D'APPORT »

#### POURQUOI L'IMMOBILIER ?

La pierre est une valeur refuge familière aux français. Résidence principale, résidence secondaire ou investissement locatif, chacun d'entre nous a une opinion, parfois tranchée, concernant le toit à mettre au dessus de sa tête. Chacun se rêve propriétaire en fonction de ses besoins et de ses moyens.

Aujourd'hui, il est commun de financer une acquisition par des effets de levier.

L'Etat a mis en place un certain nombre de dispositifs en faveur des particuliers qui souhaitent investir dans ce secteur d'activité. La seule contrepartie est de louer le bien acquis pendant un certain nombre d'années. Il suffit de faire financer son bien par une banque et de payer le crédit grâce aux loyers perçus, à la réduction d'impôt obtenue, moyennant un léger effort d'épargne.

A ce jour, jamais les taux d'intérêt bancaires n'ont été aussi attractifs. De plus, ils sont déductibles des revenus fonciers (loyers) générés, permettant une diminution fiscale supplémentaire.

L'acquisition est finalement financée à concurrence de 60% à 80% par les loyers et les économies d'impôt.



## INVESTIR SANS APPORT

Dans le cadre d'un investissement locatif, il est possible de financer l'intégralité de son bien. En effet, les frais de notaire et les frais de garantie (hypothèque ou caution bancaire) peuvent être intégrés dans le prêt et il est possible de devenir propriétaire sans verser un euro d'apport.

## UNE SOLUTION AU PROBLÈME DES RETRAITES

Le revenu locatif généré par un patrimoine immobilier est une alternative réelle pour faire face à la perte de pouvoir d'achat à la retraite. Le régime de répartition imaginé par le Général de Gaulle ne peut suffire pour alimenter la retraite des générations futures. L'investissement dans la pierre constitue donc une véritable sécurité pour l'avenir, permettant de se protéger et de protéger ses proches. Dans le cadre d'un investissement immobilier, il est nécessaire de souscrire une assurance décès-invalidité.

Cette assurance permet de :

- Se protéger soi-même : elle préserve les chances de l'emprunteur de conserver ses droits en cas de perte brutale de revenus à la suite d'une incapacité totale.
- Protéger ses héritiers : elle évite de transmettre une dette car le capital emprunté est remboursé par la compagnie d'assurance.
- Protéger un membre du foyer fiscal sans revenu.



# DISPOSITIF PINEL

## CHAMP D'APPLICATION

Ce dispositif fiscal permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant six, neuf ou douze ans, sous certaines conditions.

## CONTRIBUABLE CONCERNÉ

- Personnes physiques imposables
- Titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'IR
- Sociétés non soumises à l'IS.



SIMULATION	
Montant de l'investissement	150 000 €
Montant du financement	150 000 €
Apport personnel	0 €
Remboursement mensuel	920 €
Loyer mensuel net	390 €
Effort théorique	530 €
Réduction d'impôt moyenne	250 €
Effort mensuel sur 9 ans.	280 €

«Eden Flower» à Juvignac

## LES AVANTAGES FISCAUX

Si un particulier investisseur acquiert un logement neuf entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, 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 étalé sur douze ans.
  - 18 % du prix d'achat étalé sur neuf ans.
  - 12 % du prix d'achat étalé 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 1/1/15

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 égale à 21 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur douze ans.

Ce type d'opération ne pourra être réalisée, 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 € en 2013.

## CONDITIONS D'APPLICATION

- Dans les 12 mois de son achèvement, le logement devra être mis en location 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-dessous)
- Les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné (voir ci-après)



Le loyer plafond est calculé en tenant compte d'un coefficient multiplicateur qui vient majorer la surface du logement. Il est calculé selon la formule suivante :

### PLAFONDS DE LOYERS 2014

ZONE A BIS	RESTE DE LA ZONE A	ZONE B1	ZONE B2
16,82 €/m <sup>2</sup>	12,49 €/m <sup>2</sup>	10,06 €/m <sup>2</sup>	8,74 €/m <sup>2</sup>

Pour tenir compte de la surface des logements, dans le calcul du loyer plafond, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :

$$0,7 + 19/S \quad (S = \text{surface habitable du logement} + \text{la moitié des surfaces annexes plafonnée à } 8\text{m}^2)$$

### EXEMPLE

Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m<sup>2</sup> à 210 000 € à Bordeaux (zone B1), en 2014. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

Il pourra par exemple 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 2014, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 645 € ( $65 * 10 * (0,7 + 19/65)$ )

(source : Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement)

## 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	36 971 €	36 971 €	30 133 €	27 120 €
Couple	55 254 €	55 254 €	40 241 €	36 126 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 433 €	66 420 €	48 393 €	43 554 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 479 €	79 558 €	58 421 €	52 579 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	102 893 €	94 183 €	68 725 €	61 853 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	115 782 €	105 985 €	77 453 €	69 707 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 12 900 €	+ 11 809 €	+ 8 641 €	+ 7 775 €

# ANALYSE

## LA CRISE MONDIALE : UNE LEÇON À RETENIR ?

ALORS QUE LES MARCHÉS FINANCIERS SONT EXTRÊMEMENT TENDUS, LES TAUX DE RENDEMENT SÉCURITAIRES RECHERCHÉS PAR LES ÉPARGNANTS SONT EN BAISSÉ 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.

## INVESTIR DANS LES GRANDES VILLES

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 de 25% en 2014.

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.

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-values. Avec un risque locatif faible, la province recèle pour encore longtemps d'importantes possibilités d'accroissement de patrimoine.

## LYON

L'attractivité de la troisième 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'emballement 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.

## 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.

## TOULOUSE

Capitale de la région Midi-Pyrénées, Toulouse est la 4ème 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 3ème 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 futurs projets sont prévus : de nouvelles lignes de tramway, des pistes cyclables afin de rendre la ville de Toulouse encore plus attractive.





## TAILLE DES LOGEMENTS SELON LA CATÉGORIE ET LE STATUT D'OCCUPATION

Au sein du parc locatif privé, les logements composés d'une ou deux pièces sont aussi nombreux que ceux de trois ou quatre pièces (46 %). Les grands logements (5 pièces ou plus) ne représentent qu'à peine 9 % de ce parc. C'est également le cas dans le parc locatif social et des collectivités territoriales, toutefois ces logements sont plus grands en moyenne que ceux du parc locatif privé, car majoritairement constitués de trois ou quatre pièces (64 %).

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	1 PIÈCE	2 PIÈCES	3 PIÈCES	4 PIÈCES	5 PIÈCES	6 PIÈCES	TOTAL
<b>Résidences principales</b>							
Propriétaires occupants	3,0	3,0	19,8	31,8	23,5	13,7	100
Locataires du parc privé	18,7	18,7	27,6	18,0	6,4	2,4	100
Locataires du parc social et des collectivités territoriales	8,4	8,4	35,1	29,1	7,9	1,1	100
Autres statuts (1)	10,0	10,0	26,6	25,1	12,8	7,3	100
<b>Logements vacants</b>	23,0	23,0	24,7	16,8	7,4	4,2	100
<b>Résidences secondaires</b>	18,0	18,0	24,9	16,2	8,5	7,2	100
<b>Ensemble des logements</b>	10,1	10,1	24,3	25,8	15,1	8,3	100

(1) : locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, ménages logés gratuitement et locataires soumis à un bail rural.

Lecture : 8,4 % des logements du parc locatif social et des collectivités territoriales disposent d'une seule pièce.

Champ : France. | Source : SOeS, Filocom.

# LMNP / CENSI-BOUVARD

## CHAMP D'APPLICATION

Les logements neufs destinés à la location meublée, dans le cadre d'une activité non professionnelle, visés par l'adoption du texte à l'assemblée nationale le 18 mars 2009 et à effet rétroactif au 1er janvier 2009. L'amendement Censi-Bouvard avait pour effet de permettre aux Loueurs en Meublés Non Professionnels (LMNP) de bénéficier d'avantages fiscaux identiques à ceux de la loi Scellier.

## CONTRIBUABLES CONCERNÉS

Tous les contribuables français.

## CONDITIONS D'APPLICATION

- Le logement doit être destiné à la location meublée pendant une période de 9 ans, définie 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.

## AVANTAGES FISCAUX

La loi prévoit une réduction d'impôt de 11 % du montant de l'acquisition, au titre des biens acquis en 2014.

A ce jour, la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, augmenté des frais de notaire, pour sa fraction inférieure à 300 000 €.

La réduction d'impôt est répartie linéairement sur 9 ans.

Dans le cadre d'une résidence neuve avec services, le contribuable récupère la TVA pour un montant de 20 % à ce jour.

## AVANTAGES PATRIMONIAUX

Dans le cadre du LMNP (loueur en meublé non professionnel), sans bénéficier des avantages fiscaux du dispositif Censi-Bouvard, l'acquéreur a la possibilité d'amortir le bien immobilier et les meubles afin de constituer des amortissements réputés différés, déductibles des revenus locatifs. Les loyers sont donc défiscalisés jusqu'à extinction complète des amortissements générés.



# ANALYSE

## 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.

- 2 300 000 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur privé ou public en 2011.
- Entre 2000 et 2015, le nombre d'étudiants dans le monde va passer de 100 millions à 200 millions !
- La France devrait passer de 250 000 étudiants étrangers aujourd'hui à 750 000 en 2020.
- Pour satisfaire la demande il faudrait 680 000 logements aux seins des résidences publiques et privées confondues, 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, à lui seul, 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 adaptée 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.



## EHPAD

(ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES)

Aujourd'hui, avec 89 lits en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus, la France accuse un déficit sévère entre l'offre actuellement disponible et une demande exponentielle.

- 6 Millions de Français ont plus de 75 ans en 2011, soit 8.9% de la population.
- 2,1 Millions de Français auront plus de 85 ans en 2020, soit une augmentation de + de 60% par rapport à 2007.
- L'espérance de vie est de 85 ans pour les hommes et de 91 ans pour les femmes.
- En 2060, la population des plus de 75 ans aura doublée.
- D'ici à 2025, le nombre de personnes âgées dépendantes va croître de 25%.

500 000 places seront nécessaires pour accueillir des patients nécessitant un encadrement et des soins adaptés.

## 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>er</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 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 dues 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, et 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, etc.



# DÉMEMBREMENT

## PRINCIPE

Le principe du démembrement est de séparer le droit de propriété d'un bien immobilier en deux éléments distincts :

- L'usufruit qui sont les droits du propriétaire de jouir de tous les bénéfices que l'usage de la propriété peut apporter
- La nue-propiété qui est la possession du bien sans droit de jouissance

## AVANTAGES FISCAUX

A ce jour, le démembrement n'est pas assujéti à la fiscalité sur le patrimoine.

## IMPORTANT

La loi de finances pour 2013 a supprimé la déduction de l'ISF et rend donc moins attrayantes les dispositions fiscales liées au démembrement.



# 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 dont la fiscalité est supérieure à 20 000 € d'impôt annuel ou les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

## CONDITIONS D'APPLICATION

- Le logement doit être destiné à la location nue dans les 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.

Dans les deux cas, le montant des travaux est plafonné à 100 000 € par an pendant un maximum de quatre années.

En 2014, 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 payant plus de 20 000 € d'impôt par an pendant au moins trois années consécutives. L'investissement dans le cadre d'une SCI 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 par 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, les loyers sont libres et il est possible de louer à un membre de son foyer fiscal voir 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. La loi Monuments historiques concerne les contribuables fiscalisés sur la tranche d'imposition la plus élevée.

## IMPORTANT

Les économies d'impôt réalisées n'entrent pas dans le plafonnement des niches fiscales. Les biens peuvent être transmis, sous certaines conditions, en exonération totale de droits de succession.

# SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX DISPOSITIFS IMMOBILIERS

CHAMP D'APPLICATION	CONTRIBUABLES CONCERNÉS	CONDITIONS D'APPLICATIONS	DURÉE DE CONSERVATION
<b>DISPOSITIF PINEL</b>			
Les logements neufs ou en état futur d'achèvement acquis entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016.	Personnes physiques imposables domiciliées en France, titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'IR, sociétés non soumises à l'IS.	Le logement doit être loué nu dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux, et ce en tant que résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 6, 9 ou 12 ans, sous conditions d'application des plafonds de loyer et ressources.	6, 9 ou 12 ans
<b>LMNP</b>			
Acquisition de biens meublés en vue de les louer dans le cadre d'une activité non professionnelle.	Personnes physiques imposables.	Le logement doit être destiné à la location meublée définie 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.	Un bail commercial est prévu pour une durée de 9 à 12 ans
<b>CENSI - BOUVARD</b>			
Acquisition de biens meublés en vue de les louer dans le cadre d'une activité non professionnelle.	Personnes physiques imposables, domiciliées en France.	Le logement doit être destiné à la location meublée définie 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.	Un bail commercial est prévu pour une durée de 9 à 12 ans
<b>MALRAUX</b>			
Les immeubles restaurés doivent être situés 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.	Personnes physiques imposables payant plus de 20 000 € d'impôts annuels.	Les biens concernés doivent être loués nus dans les 12 mois suivant la fin des travaux, et ce en tant que résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 9 ans. Les travaux doivent être conformes aux dispositions du code de l'urbanisme.	9 ans
<b>MONUMENTS HISTORIQUES</b>			
Immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Bâtiments de France comme monument historique, faisant l'objet d'un agrément par le ministère du budget.	Personnes physiques imposables payant plus de 20 000 € d'impôts annuels.	Les loyers sont libres et il est possible de louer à un membre de son foyer fiscal.	15 ans

## OBLIGATIONS DU CONTRIBUABLE / AVANTAGE FISCAL

- Réduction d'impôt de 21% du montant de l'acquisition étalé sur douze ans
- Sont concernés les logement respectant les normes BBC 2005 ou RT 2012
- A ce jour, la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, augmenté des frais de notaire, pour sa fraction inférieure à 300 000 € et dans la limite de 2 logements par an.
- Le déficit foncier est imputable sur le revenu global

Amortissement de l'immobilier et du mobilier déductible des revenus locatifs dans le but de générer du revenu complémentaire défiscalisé le plus longtemps possible.

Réduction d'impôt de 11 % du montant de l'acquisition au titre des biens acquis. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du ou des logements, étalée linéairement pendant 9 ans, pour sa fraction inférieure à 300 000 € hors taxes.

Important : le contribuable récupère la TVA dans le cas d'une résidence neuve avec services

- Réduction d'impôt sur le revenu de 22 % en ZPPAUP et 30 % en secteur sauvegardé. Le montant maximum des travaux pris en compte est de 100 000 €/an soit une réduction d'impôt de 22 000 à 30 000 €/an maximum
- Report des déficits fonciers générés par les intérêts d'emprunt sur les revenus futurs pendant 10 ans.
- Déduction des revenus fonciers des intérêts d'emprunt et des frais suivants (taxes foncières, coûts d'entretien et de réparation).
- Déduction des frais liés aux travaux de restauration de l'immeuble et des parties privatives.
- Régime attractif pour une clientèle fortement imposée.
- Hors plafonnement des niches fiscales.

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.

## AVANTAGES PATRIMONIAUX

PRÉVOYANCE : assurance décès / invalidité sur le prêt

SÉCURITÉ : assurances loyers impayés

RETRAITE : constitution par capitalisation d'un patrimoine transmissible / complément de revenu au terme du crédit

RETRAITE : Constitution d'une retraite.

PROTECTION DU CONJOINT : Assurance décès invalidité sur le prêt.

RETRAITE : Constitution d'une retraite.

PROTECTION DU CONJOINT : Assurance décès invalidité sur le prêt.

PRÉVOYANCE : Assurance décès invalidité sur le prêt

RETRAITE : Constitution d'un patrimoine immobilier d'exception transmissible

PRÉVOYANCE : Assurance décès invalidité sur le prêt

RETRAITE : Constitution d'un patrimoine immobilier d'exception transmissible

25	28	27	27.3	27.25	27.4	0	0.00	1.4	1.38	2.8	27	WIBL	27	27.4
26	29	28.7	28.8	28.8	28.9	0	0.04	14.00	1.75	2.75	28	WIBL	28	28.8
27	30	29.0	29.0	29.0	29	0	0.10	16.00	1.80	2.80	29	WIBL	29	29.0
28	31	29.0	29.0	29.0	29.0	0	0.20	17.00	1.87	2.87	30	WIBL	30	29.0
29	32	29.1	29.1	29.1	29.1	0.05	0.00	16.00	1.85	2.85	31	WIBL	31	29.1
30	33	29.2	29.2	29.2	29.2	0.00	0.00	16.00	1.85	2.85	32	WIBL	32	29.2
31	34	29.3	29.3	29.3	29.3	0.00	0.00	16.00	1.85	2.85	33	WIBL	33	29.3
32	35	29.4	29.4	29.4	29.4	0.00	0.00	16.00	1.85	2.85	34	WIBL	34	29.4
33	36	29.5	29.5	29.5	29.5	0.00	0.00	16.00	1.85	2.85	35	WIBL	35	29.5
34	37	29.6	29.6	29.6	29.6	0.00	0.00	16.00	1.85	2.85	36	WIBL	36	29.6
35	38	29.7	29.7	29.7	29.7	0.00	0.00	16.00	1.85	2.85	37	WIBL	37	29.7
36	39	29.8	29.8	29.8	29.8	0.00	0.00	16.00	1.85	2.85	38	WIBL	38	29.8
37	40	29.9	29.9	29.9	29.9	0.00	0.00	16.00	1.85	2.85	39	WIBL	39	29.9
38	41	30.0	30.0	30.0	30.0	0.00	0.00	16.00	1.85	2.85	40	WIBL	40	30.0



# MARKET INDEX

## SERIES

SERIES	LAST	CHANGE	INDEX	CHANGE
DOW JONES	1,752.88	+5.48	DOW JONES	1,752.88
NYSE	2,000.77	+1.75	NYSE	2,000.77
FTSE	2,000.00	+0.00	FTSE	2,000.00
NIKKEI	1,000.00	+0.00	NIKKEI	1,000.00

## FUTURES EXCHANGE (X)

CONTRACTS	OPEN INTEREST
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...

## PLACEMENTS FINANCIERS

Compte titres, Pea, assurance-vie, FCPI, FIP, SOFICA...  
Notre partenaire, Ornano Gestion Privée recherche en permanence les meilleures solutions de placements et d'investissements. Sa méthode : en étroite collaboration avec les meilleurs spécialistes de gestion de capitaux, elle procède à une analyse pertinente de vos besoins et trouve des solutions en totale adéquation avec vos objectifs auprès des établissements financiers les plus prestigieux.

ORNANO GESTION PRIVÉE

# INTERVIEW

**CHRISTOPHE BRAINCOURT**  
Gérant chez Ornano Gestion Privée



## QUELLE EST VOTRE VISION DE L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS POUR 2015 ?

Alors qu'en 2013 les marchés actions se sont révélés porteurs, puisque le CAC 40 avait fini sur une performance de 18 %, l'année 2014 a connu une période de stabilisation. Les efforts budgétaires consentis par tous les pays de la zone euro éloignent un peu le spectre de la dette. Il y a un certain consensus en faveur d'une poursuite de la hausse et ce d'autant que les marchés obligataires devraient être moins intéressants. La durée de la récession dans laquelle nous sommes actuellement déterminera le timing de la hausse.

Aux Etats Unis, il semble que le chemin de la croissance et du plein emploi soit retrouvé. Les indices boursiers ont régulièrement battu leurs records depuis le mois de janvier. En Europe le spectre de la déflation met en danger les grands équilibres économiques. La France n'a que trop peu engagé les réformes nécessaires.

Enfin dans les pays émergents, les marchés restent orientés à la hausse, même si la volatilité reste à des niveaux élevés. En résumé, il est nécessaire de rester mobile et de prendre régulièrement ses gains afin de profiter des baisses brutales qui ne manqueront pas de se présenter.

## 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. C'est précisément dans ce cadre que nous élaborons des solutions structurées qui permettront d'allier fort rendement potentiel et protection du capital.

## POUVEZ-VOUS NOUS EXPLIQUER BRIÈVEMENT CE QU'EST UN PRODUIT STRUCTURÉ ?

Un produit structuré permet de participer à l'évolution d'un actif sous-jacent tout en bénéficiant d'une protection ou d'une garantie en capital. C'est la combinaison de plusieurs produits financiers qui permet de définir un profil de rentabilité personnalisé.

La valeur d'un produit structuré dépend directement d'une variable de référence (appelée sous-

jaçant) qui peut être un actif, un indicateur de marché, un panier de valeurs, une stratégie d'investissement ou toute autre variable. En général, sa durée de vie est limitée (à quelques trimestres ou quelques années) et c'est à l'échéance du produit que l'investisseur recouvre son capital, majoré ou minoré en fonction de la performance du sous-jacent.

## 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.

# SOLUTIONS FINANCIÈRES

OPTEZ POUR UN SPÉCIALISTE  
EN GESTION DE PATRIMOINE

EN OUVRANT UNE FILIALE DÉDIÉE À LA  
GESTION DE PLACEMENTS FINANCIERS,  
AS & ASSOCIÉS S'INSCRIT DANS UNE  
DIMENSION PATRIMONIALE GLOBALE.

JANVIER 2000

En Janvier 2000, AS & Associés a ouvert une filiale :  
LA FINANCIÈRE AS & ASSOCIÉS

La création de notre filiale Financière AS & Associés répondait à une demande émanant de certains de nos clients soucieux d'optimiser leurs actifs, souvent déçus par les services proposés par leur banque.

Travaillant en étroite collaboration avec les institutions financières les plus prestigieuses, la Financière AS & Associés propose depuis 14 ans de nombreuses solutions financières personnalisées alliant performance et souplesse.

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

Afin d'atteindre une taille critique indispensable pour prendre une position dominante sur le marché, nous avons décidé en début d'année 2013 de fusionner avec des partenaires avec lesquels nous collaborions au sein d'une nouvelle entité : « Ornano Gestion Privée ».

Cette structure est à la fois le regroupement de compétences variées et complémentaires ainsi que la fusion de nos portefeuilles regroupant de nombreux clients qui vont nous permettre de développer des services et des outils afin de contribuer à la satisfaction des particuliers qui nous ont fait confiance en nous confiant leurs actifs financiers.

Une bonne stratégie patrimoniale repose avant tout sur la diversification du patrimoine. Sa mission est simple : proposer des solutions de placement. Vous souhaitez vous constituer ou valoriser un capital, anticiper le financement des études de vos enfants, les aider à s'installer, préparer votre retraite en accumulant un capital pour bénéficier de revenus complémentaires, transmettre votre patrimoine...



## NOTRE MÉTHODE

Avant toute proposition, nous nous engageons à réaliser une étude complète de votre situation pour que vous bénéficiez d'un conseil de qualité et nous faisons le point de vos objectifs patrimoniaux.

## L'ANALYSE DE PORTEFEUILLE

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

## LE BILAN PATRIMONIAL

Il vous permet sur la base des informations que vous nous communiquez et en fonction de vos objectifs, de présenter des solutions pour constituer, organiser, diversifier et transmettre votre patrimoine.

## LE BILAN FISCAL

Après calcul de vos impôts, il nous permet de vous 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, vous recevez régulièrement des relevés de comptes. Nous nous tenons à votre entière disposition pour répondre à toutes vos questions.

# COMPTE TITRES, PEA

## COMPTE TITRES

### PRINCIPE

Le compte titres est un outil de placement permettant de détenir un portefeuille de valeurs mobilières de toutes natures : SICAV, FCP, titres vifs (actions, obligations...) sans exigence et sans plafond. Le compte titres peut être détenu par une personne physique (compte individuel ou compte joint), mais aussi par une personne morale.

Il permet d'épargner en toute simplicité avec les contraintes suivantes en termes de fiscalité :

- A partir de 2013, les gains de cession de valeurs mobilières logées dans un compte titres ordinaire seront imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR).
- Un mécanisme d'abattement pour durée de détention a été instauré comme suit :

DURÉE DE DÉTENTION (A LA DATE DE CESSIION)	MOINS DE 2 ANS	2 À 8 ANS	PLUS DE 8 ANS
Abattement	0%	50%	65%

Exemple : Si les titres sont détenus depuis plus de 6 ans, la plus-value nette réalisée en 2013 ne sera imposée à l'IR qu'à hauteur de 60% de son montant en raison d'un abattement de 40%. L'abattement s'applique à l'assiette du seul impôt sur le revenu et non à celle des prélèvements sociaux.



## PLAN D'ÉPARGNE EN ACTION

### PRINCIPE

Seules les personnes physiques fiscalement domiciliées en France peuvent ouvrir un PEA.

Bénéficiant d'une fiscalité très avantageuse, le PEA assure à l'épargnant la possibilité de valoriser un portefeuille boursier hors fiscalité après 5 ans (sauf prélèvements sociaux).

### AVANTAGES

- Le capital est composé d'actions françaises et de la zone euro (minimum de 60 % sur les SICAV et 75 % sur les FCP). Le montant maximal de dépôt est de 150 000 €. Le PEA est un placement financier plus ou moins volatil en fonction des supports financiers choisis.
- Il offre en plus à l'épargnant la possibilité de s'octroyer une rente viagère défiscalisée au dénouement.

Tout retrait (même partiel) entraîne la clôture du PEA

Un retrait partiel n'entraîne pas la clôture du PEA, mais rend impossible un nouveau versement.

1 an

2 ans

3 ans

4 ans

5 ans

6 ans

7 ans

8 ans

9 ans

10 ans

Impôt sur les gains nets au taux de 22,5%\*

Impôt sur les gains nets au taux de 19%\*

Exonération d'impôts \*\*

\* Auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux en vigueur, quelle que soit l'année.

\*\* Les prélèvements sociaux restent dus.



# ASSURANCE-VIE

L'ASSURANCE-VIE EST UNE ASSURANCE DE PERSONNES RÉGIE PAR LE CODE DES ASSURANCES. C'EST À LA FOIS UN OUTIL D'ÉPARGNE, DE TRANSMISSION DE CAPITAL, DE DÉFISCALISATION ET DE PRÉVOYANCE. PAR AILLEURS, CE PLACEMENT BÉNÉFICIE D'UN CADRE JURIDICO-FISCAL SPÉCIFIQUE.

## GÉNÉRALITÉS

L'assurance-vie permet tout d'abord de se constituer ou de faire fructifier un capital. Vous êtes libre d'ouvrir un ou plusieurs contrats et d'y effectuer, sans limite de montant des versements réguliers ou non. À tout moment, vous pouvez récupérer votre épargne.

De même, vous avez la possibilité de transformer votre capital en rente viagère. Au décès de l'assuré, le capital présent sur le contrat est versé au(x) bénéficiaire(s) désigné(s) librement dans le contrat. Il est donc à l'abri des droits de succession.

## OPTIONS POSSIBLES

- Le Fonds "Euros" :  
C'est un placement sécurisé à capital garanti. Il permet un investissement sans risque avec un capital croissant jour après jour car il bénéficie du rendement lié au marché obligataire.

En effet, grâce à l'effet cliquet, vos intérêts sur ce fonds vous sont définitivement acquis; ainsi, votre capital investi ne peut qu'augmenter.

- Le contrat d'assurance-vie multi-supports :  
En souscrivant à ce type de contrat, vous répartissez votre investissement entre différents compartiments (Fonds "Euros", produits monétaires, obligataires et actions) en fonction du niveau de risques que vous êtes prêts à accepter.

Le but est de se constituer une épargne, dans un cadre fiscal avantageux, en investissant dans des fonds (FCP, SICAV), ou encore dans des parts de SCPI (Société Civile de Placements Immobiliers).



« GRÂCE À L'EFFET CLIQUET,  
VOTRE CAPITAL INVESTI NE  
PEUT QU'AugMENTER »

## UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

- Lors des rachats

Les rachats sont constitués, d'une part, d'un capital non imposable et, d'autre part, d'une fraction de plus-value imposable. Un atout majeur pour le patrimoine : une fiscalité allégée.

- Lors du décès de l'assuré

Les sommes correspondant à des primes versées par le défunt avant l'âge de 70 ans et à partir du 13 octobre 1998 sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 20%, après application d'un abattement de 152 500 euros par bénéficiaire (tous contrats confondus). La fraction supérieure à 902 838 euros

(après abattement) est soumise à un prélèvement majoré de 25%. Pour les décès postérieurs au 30 juin 2014, le taux majoré passe à 31,25% à compter de 700 000 €.

Les primes versées par le défunt après l'âge de 70 ans font partie de la succession et sont soumises aux droits de succession, après un abattement de 30 500 €.

Impôt sur les plus-values  
au taux de 35%\*

Impôt sur les plus-values  
au taux de 15%\*

Abattement global annuel de  
4 600 € pour une personne seule  
et de 9 200 € pour un couple.  
Impôts sur les plus-values de 7,5%\*

1 an

2 ans

3 ans

4 ans

5 ans

6 ans

7 ans

8 ans

9 ans

10 ans

\* Auquels s'ajoutent les prélèvements sociaux en vigueur

## DANS LE CAS DE TROIS HÉRITIERS



152 500 €

152 500 €

152 500 €

Transmission hors droit de succession :  
457 500 €

## POURQUOI CHOISIR L'ASSURANCE-VIE EN TERME DE TRANSMISSION DE PATRIMOINE ?

L'assurance-vie occupe depuis toujours une place importante dans le patrimoine des français. En effet, il s'agit du placement favori des particuliers.

Rappelons qu'un contrat d'assurance-vie comprend un assureur qui, en contrepartie de primes ou de cotisations versées par le souscripteur-assuré, s'engage au décès de celui-ci à verser un capital au(x) bénéficiaire(s), préalablement désigné(s). Par ailleurs, notons que toute la spécificité de ce contrat repose sur le fait qu'il est à la fois régi par le code des assurances mais aussi par la loi de Finances. Juridiquement, il s'agit d'une « stipulation pour autrui ».

## MAIS EN QUOI L'ASSURANCE-VIE EST-ELLE INTÉRESSANTE EN MATIÈRE DE TRANSMISSION ?

Ce contrat vous propose des atouts civils mais aussi fiscaux. Le premier privilège est la libre désignation de vos bénéficiaires.

En effet, le contrat d'assurance-vie vous laisse la liberté de transmettre une partie de votre patrimoine aux personnes de votre choix ayant un lien ou non avec vous. Cependant, cette désignation ne doit pas dépasser les règles générales de dévolution successorale.

Ainsi, l'assurance-vie permet soit d'augmenter la part des héritiers ou de certains d'entre eux, soit de gratifier des tierces personnes.

Ajoutons que le souscripteur du contrat peut modifier le ou les bénéficiaire(s) à tout moment, depuis l'origine du contrat jusqu'à son échéance.

Cette désignation laisse la possibilité d'envisager des bénéficiaires de second rang, se substituant au(x) premier(s) bénéficiaire(s) en cas de prédécès ou de renonciation. Par conséquent, la clause d'un tel contrat évite que son capital ne retombe dans la masse successorale et soit soumis aux droits de succession.

Un autre atout de l'assurance-vie se situe dans la fiscalité au décès de l'assuré. Il est possible d'adoucir la rigueur du droit successoral puisque les sommes investies en assurance-vie ne relèvent pas du patrimoine du défunt.

Lors de la succession, le capital et les plus-values réalisées sur le contrat sont reversés aux bénéficiaires désignés hors



droits de succession. L'article 990 I-1 du code général des impôts rappelle qu'il existe un abattement de 152 500 € applicable autant de fois qu'il y a de bénéficiaires (régime concernant les souscripteurs de moins de 70 ans) et au-delà de cet abattement, les droits sont de 20 % jusqu'à 700 000 €.

Par exemple, si le bénéfice du contrat revient à votre neveu, l'économie est conséquente puisque normalement les droits de succession sont de l'ordre de 60 %.

Moins conséquent mais toujours avantageux, l'article 757 B du Code des Assurances octroie un abattement unique de 30 500 € sur le montant des primes versées au-delà de 70 ans. Cet abattement se partage entre les divers bénéficiaires au prorata de leurs parts respectives sur les capitaux décès et sur tous les contrats confondus. Au-delà de ce montant, les primes seront soumises aux règles de droit commun.

Ainsi donc, il ne s'agit pas d'un hasard si l'assurance-vie est très plébiscitée par les français.

N'oublions pas que l'assurance-vie est non seulement un excellent outil de transmission de patrimoine mais aussi un instrument financier.

# FCPI

## FONDS COMMUNS DE PLACEMENT DANS L'INNOVATION

### PRINCIPE

Afin de soutenir les PME-PMI innovantes, la loi de finances de 1997 a créé un produit spécifique : les Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI). Ils donnent droit à un avantage fiscal pour les investisseurs particuliers.

Les FCPI sont des placements investis dans des entreprises non cotées.

Le caractère innovant d'une société s'apprécie en fonction de ses dépenses en recherche et développement, ou bien s'il est validé par l'A.N.V.A.R. (Association Nationale de Valorisation de la Recherche).

Les FCPI sont soumis à une réglementation très précise, notamment concernant les limites de détention d'actifs et de répartition des risques à l'intérieur des portefeuilles. Les FCPI font l'objet d'une autorisation et d'un contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

### AVANTAGES

Les FCPI vous offrent trois avantages notables :

- Réduction d'impôt :  
Chaque année, vous pouvez réduire votre impôt de 18 % du montant des versements, dans la limite de 24 000 € pour un couple (marié ou pacsé) et de 12 000 € pour un célibataire. Ainsi, un couple qui investit 24 000 € voit son impôt réduit de 4 320 €.
- Perspectives de plus-values :  
Votre investissement dans les FCPI sera placé dans des entreprises innovantes dont certaines pourraient être cédées et générer des plus-values substantielles. Ces plus-values seront exonérées d'impôt (sauf prélèvements sociaux).  
Remarque : pour bénéficier des avantages fiscaux, il faut conserver les titres au moins 5 ans.
- Diversification du patrimoine :  
Les FCPI vous permettent de placer une partie de votre patrimoine dans le "non coté" en bénéficiant du professionnalisme d'une société de gestion reconnue.

### DURÉE DE DÉTENTION

8 à 10 ans

### OBLIGATION DE SOUSCRIPTION

Etre une personne physique imposable en France.



# SOFICA

DEPUIS 1985, LES SOFICA ONT POUR OBJET DE COFINANCER ET D'AIDER LA PRODUCTION DE FILMS, TÉLÉFILMS ET AUTRES DESSINS ANIMÉS FRANÇAIS ET EUROPÉENS. À CE JOUR, LES SOFICA ONT COLLECTÉ PLUS DE 1,1 MILLIARDS D'EUROS ET CONSTITUENT UN DISPOSITIF IMPORTANT DANS L'ÉCONOMIE DU FINANCEMENT DE LA PRODUCTION.

## PRINCIPE

Les fonds collectés sont investis dans le secteur cinématographique et audiovisuel. Ainsi, ces investissements permettent de soutenir l'industrie du cinéma Français et Européen.

## CONTRIBUABLES CONCERNÉS

Pour pouvoir bénéficier de ce dispositif, il faut :

- Être une personne physique
- Avoir son domicile fiscal en France
- Être soumis à l'impôt sur le revenu
- Souscrire au capital de sociétés soumises à l'IS.

## COMMENT

Chaque année, vous pouvez investir dans la limite de 25 % du revenu net global après abattement des 10% sans excéder un plafond de 18 000 € par foyer fiscal.

## LES AVANTAGES

C'est un très bon moyen d'alléger sa facture fiscale tout en défendant l'exception culturelle française.

- L'avantage consiste en une réduction de l'impôt à payer égale à 36 % du montant investi, soit une économie d'impôt immédiate de 6 480 €, pour un investissement de 18 000 €.
- L'investissement dans une SOFICA est un placement de diversification totalement indépendant des marchés financiers.

## DURÉE DE DÉTENTION

Cet avantage fiscal implique de conserver les titres durant au moins 5 ans.

À chaque type d'investissement, sa réduction d'impôt :

INVESTISSEMENT EFFECTUÉ EN EUROS	5 000	8 000	10 000	12 000	15 000	18 000
SOFICA À 36 % DE RÉDUCTION	1 850	2 880	3 650	4 320	5 450	6 480



# AS & ASSOCIÉS

*AS&Associés* Nord  
GUILLAUME DERVILLE

*AS&Associés* Normandie  
CHRISTOPHE BOQUET

*AS&Associés*

CRÉATEUR DE PATRIMOINE DEPUIS 1997

22 rue de l'Arcade  
75008 Paris

- ARAMIS
- ASP
- DIRECT CRÉDIT
- FURTHER INVEST

*AS&Associés* Centre  
HENRI DUPAS

*AS&Associés* Rhône-Alpes  
FRANCK REYNES

*AS&Associés* Sud-Ouest  
LAURENT GALLAIS

*AS&Associés* Midi-pyrénées  
LOIC SOUVIGNET  
XAVIER VIRICEL

# LES ASSOCIÉS DU GROUPE



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



LAURENT CALLU  
Direction commerciale Aramis



STÉPHANE HERNALT  
Direction commerciale Further Invest



IDIR BENNAI  
Direction commerciale Further Invest



*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-associés.com](http://www.as-associés.com)  
SAS au capital de 22 220 €