AS&Associés

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

EDITORIAL

CHRISTOPHE DUPRÉ
Associé fondateur d'AS&Associés

Qu'envisagez-vous pour l'année 2019 sur le front des marchés financiers ?

La question qui revient régulièrement est de savoir si la Bourse de Paris peut rebondir en 2019 après une fin d'année calamiteuse.

L'art de la prévision est un exercice compliqué. La forte correction du dernier trimestre a changé la donne. Peu de gens imaginaient alors que Trump se lancerait dans une offensive commerciale contre la Chine.

Depuis le vote sur le Brexit en juin 2016, les marchés vivent plus ou moins bien les risques politiques. Si ceux-ci vont perdurer, les experts parient néanmoins sur « un apaisement des tensions géopolitiques qui ont perturbé les marchés en 2018 ».

Le risque politique est aussi monétaire pour Olivier de Berranger de la Financière de l'Echiquier : « hormis un événement géopolitique par nature imprévisible, le risque principal reste le retrait de liquidités des banques centrales qui, couplé à une hausse des taux courts aux Etats-Unis, a créé un environnement très volatil ».

La chute des marchés au quatrième trimestre a laissé des traces avec 64 valeurs du SBF120 qui ont perdu plus de 20 % : de quoi créer des opportunités...

Dans un contexte de plus forte volatilité, des conseils avisés nous semblent indispensables pour pouvoir prendre des positions sereinement.

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

Après une année 2018 très dynamique sur le front de l'activité de l'immobilier résidentiel, plusieurs signes annoncent une légère inversion de tendance liée à une remontée attendue des taux courant 2019.

En effet, la politique monétaire de la BCE moins accommodante, la hausse des emprunts d'Etat, les conditions d'octroi des crédits plus restrictives, constituent les principaux signes d'une lente et inévitable remontée des taux en 2019.

Pour autant, ceux-ci devraient encore rester très attractifs, sous la barre des 1,50% en moyenne sur 20 ans. Il nous semble opportun de profiter de ces conditions en identifiant des projets immobiliers à potentiel.

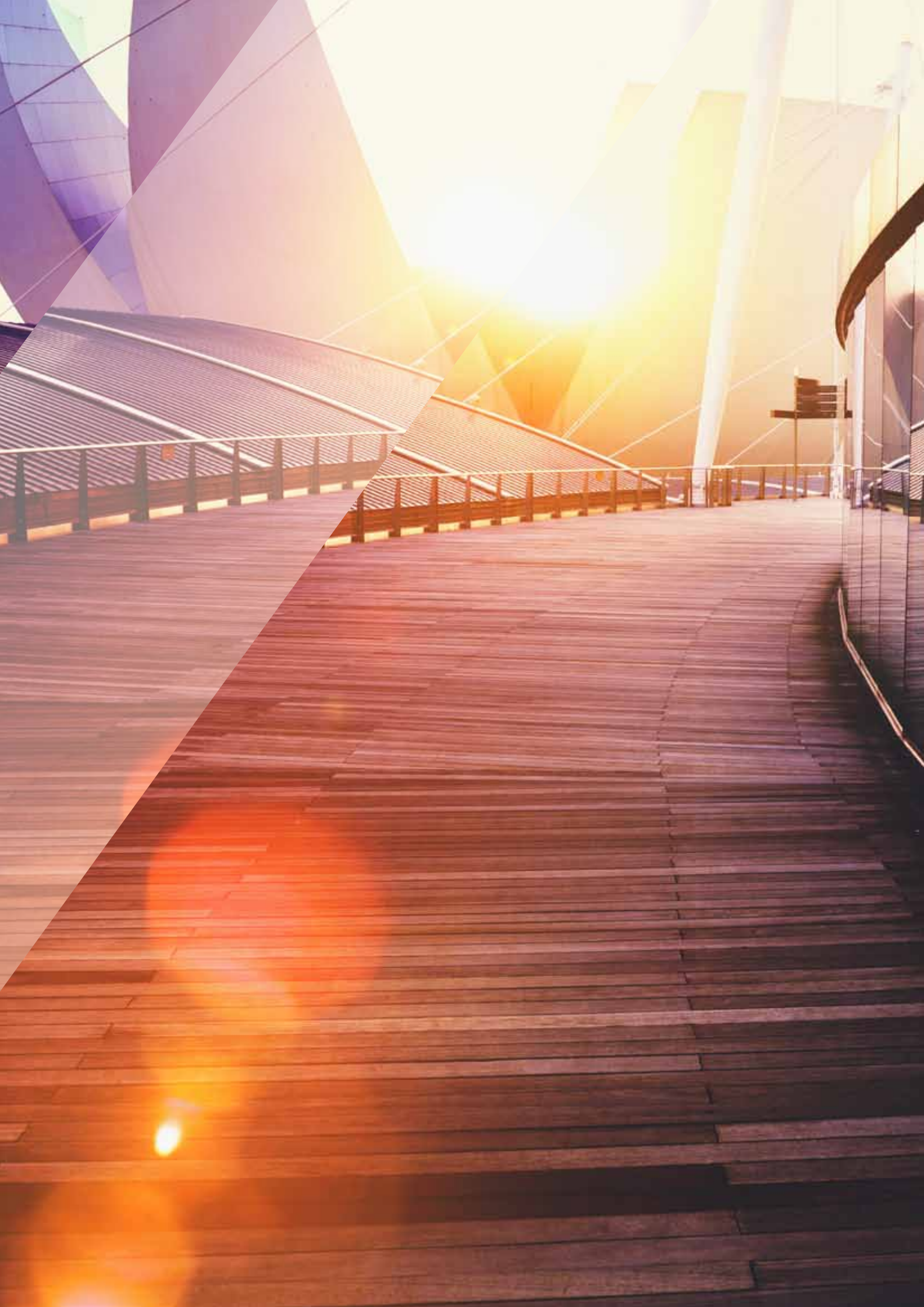
Par ailleurs, les problématiques et les incertitudes liées à la retraite, renforcent, à nos yeux, l'absolue nécessité d'étudier des solutions permettant de préparer notre avenir et celui de nos proches.

Aujourd'hui, dans un cadre en pleine évolution, que peut-on attendre d'AS & Associés ?

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. Éditorial
5. Sommaire
6. Interview

9. PRÉSENTATION DU GROUPE
10. Qui sommes-nous ?
10. Un groupe en croissance
11. Les associés
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. Étude 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. Dispositif Denormandie
43. 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. AS & Associés a fêté ses 20 ans à Venise
55. Événement Frigos de Paris
56. Soirées échecs
57. Conférence prélèvement à la Source
58. Rallye des Gazelles
59. Au service des autres

INTERVIEW

GÉRARD DOURY

Associé fondateur d'AS&Associés

Comment analysez-vous le marché immobilier neuf actuel ?

Si le marché de l'immobilier a atteint des niveaux importants en 2018, on est en droit de s'interroger sur les perspectives à attendre en 2019.

Se ruer sur les dernières opportunités d'emprunter, voilà l'obsession qui semble vouloir animer nombre de particuliers en quête d'un crédit extrêmement bon marché au cours de ce premier semestre de 2019.

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 réorienté leurs offres sur les centres des grandes agglomérations de l'hexagone, délaissant les petites villes au potentiel souvent incertain.

Nous nous sommes ainsi concentrés à identifier des opportunités en Île de France qui, avec l'arrivée du super métro, «Grand Paris Express», fort de 200 km de voies ferrées et de 68 gares, vont permettre à la banlieue parisienne de connaître de grands changements d'ici à 2030.

La population du Grand Paris, évaluée à 7 millions d'habitants, rajeunirait et serait multipliée par 1,7 à l'horizon 2030, selon les prévisions de l'Insee. Pour le logement, ce périmètre du Grand Paris est un formidable vivier tant pour les résidences principales que pour les investissements locatifs et les résidences services.

Ce contexte de début d'année 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 clé 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. À mes yeux, elle constitue même un avantage concurrentiel indéniable. C'est la marque de fabrique d'AS & Associés et 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'alors.

Nous avons structuré la valeur clé 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 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 le parcours de l'expérience client 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.

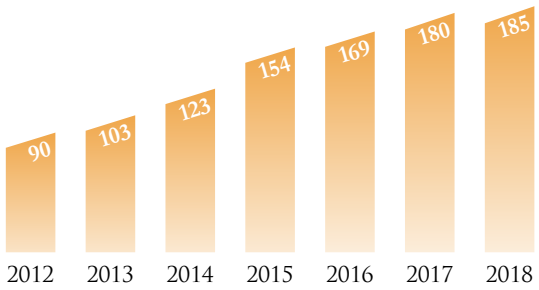
Ainsi, nous traitons également des sujets aussi variés que le financement ou la gestion locative, éléments prépondérants d'un projet immobilier pérenne.

UN GROUPE EN CROISSANCE

Avec un volume d'affaires de 185 millions d'euros en 2018, 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 3,5%. 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€)



LES ASSOCIÉS

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 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

ARNAUD CHESNE
Direction ASP

JEAN-MARC MYARA
Direction commerciale Liège

FRANCK REYNES
Direction AS Rhône-Alpes

LOÏC SOUVIGNET
Direction AS Sud-Ouest

XAVIER VIRICEL
Direction AS Midi-Pyrénées

JONATHAN EVENO
Direction ASP

LAURENT CALLU
Direction commerciale Aramis

STÉPHANE HERNAULT
Direction commerciale Further Invest

ROMAIN LUCET
Consultant

JEAN-BAPTISTE MAUBOUSSIN
Consultant

NICOLAS ROQUES
Consultant

EN QUELQUES DATES

1997

C.DUPRÉ et G.DOURY créent AS & Associés

AS&Associés
STRATÉGIE FINANCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

2000

Naissance de la Financière AS & Associés

AS&Associés
Financière

2002

Ouverture de l'agence de LYON

2004

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

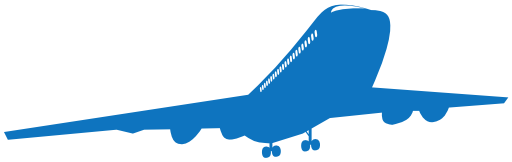
2007

Création de deux nouvelles structures commerciales à PARIS

2008

AS & Associés élargit son capital à 5 nouveaux associés

AS&Associés

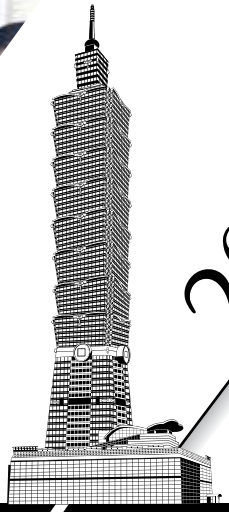


2009

Ouverture de l'agence de BORDEAUX

2011

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



2017

Création du pôle «développement foncier»

2013

ORNANO
GESTION PRIVÉE

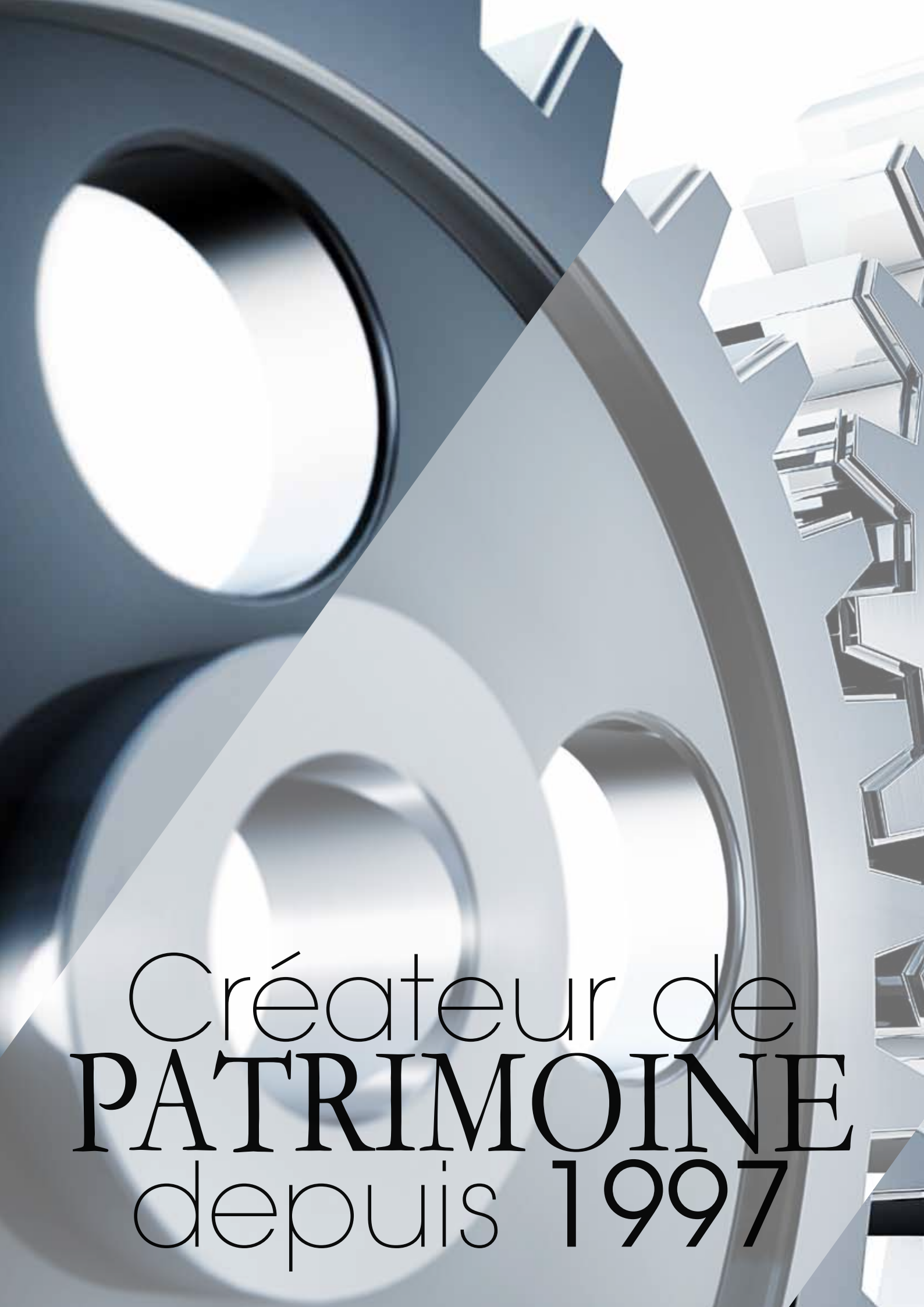
Rapprochement de la Financière AS & Associés au sein d'Ornano Gestion Privée

2015

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

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 d'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, voire 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 déblocages de fonds et répondre 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 négociés…

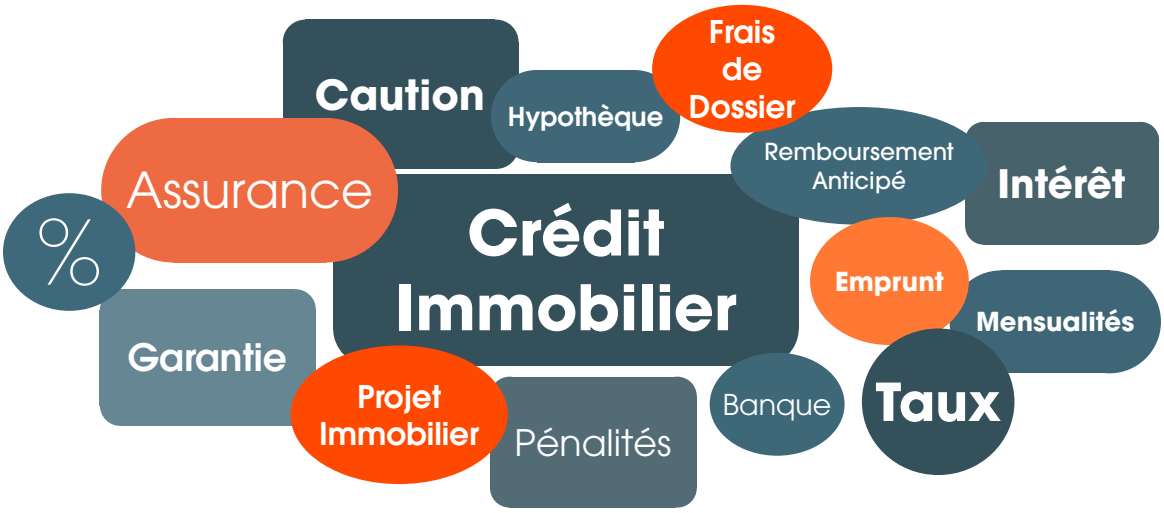
Quel crédit choisir ? Faut-il opter pour des taux fixes ou des taux révisables ? En toute indépendance, nos experts conseillent les investisseurs pour leur permettre de sélectionner la proposition la plus avantageuse.

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

NORIANE VIGIER
Direct Crédit - Analyste crédit

LE DÉVELOPPEMENT FONCIER CHEZ AS & ASSOCIÉS

Le développement immobilier est l'activité qui consiste à identifier des terrains à bâtir ou des immeubles à restructurer, à imaginer et concevoir dessus un projet immobilier, puis à en organiser la réalisation.

AS & Associés a développé cette activité en s'appuyant d'abord sur son histoire d'acteur reconnu de l'immobilier résidentiel, puis en s'associant aux compétences de professionnels expérimentés de la promotion immobilière.

La qualité des emplacements (transports, qualité de vie, dynamiques locales) est le premier des critères pour le choix de nos dossiers. Nous nous imposons ensuite une conception rigoureuse, qualitative et respectueuse de l'environnement, pour assurer la pérennité de nos réalisations.

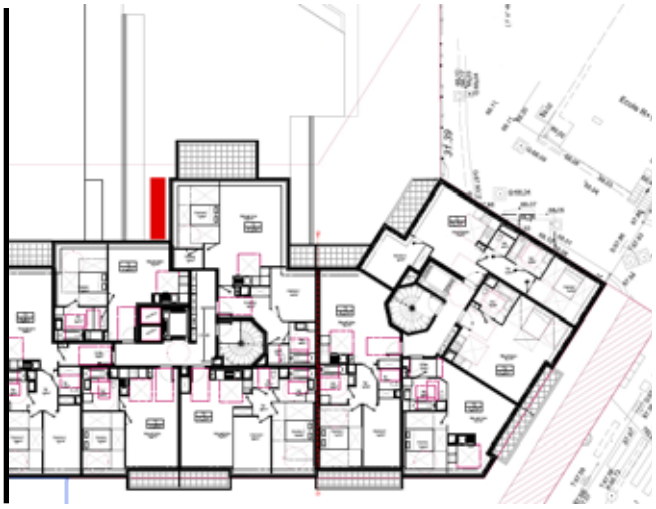
Dans l'attention constante des futurs propriétaires et habitants, nous produisons des opérations que nous voulons être « références » pour les villes qui les accueillent.

Pour ce faire, nous sélectionnons avec soin nos partenaires (architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs) pour penser des immeubles à vivre, construire des bâtiments vertueux, beaux et respectueux. Ensemble, nous partageons la conscience qu'un bâtiment reste dans le bien commun.

Dans un dialogue continu et constructif avec les collectivités, nous souhaitons apporter notre pierre à l'édifice de la ville tout en créant dans le même temps des opportunités uniques pour nos clients.

Notre philosophie peut 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

Interview : Xavier LEFEVRE

Le développement immobilier chez AS & Associés

Une opération immobilière est un acte complexe, concerté, qui comporte des aléas. De l'identification des fonciers, à la livraison d'un immeuble, nombreux sont les intervenants prenant part au succès du projet.

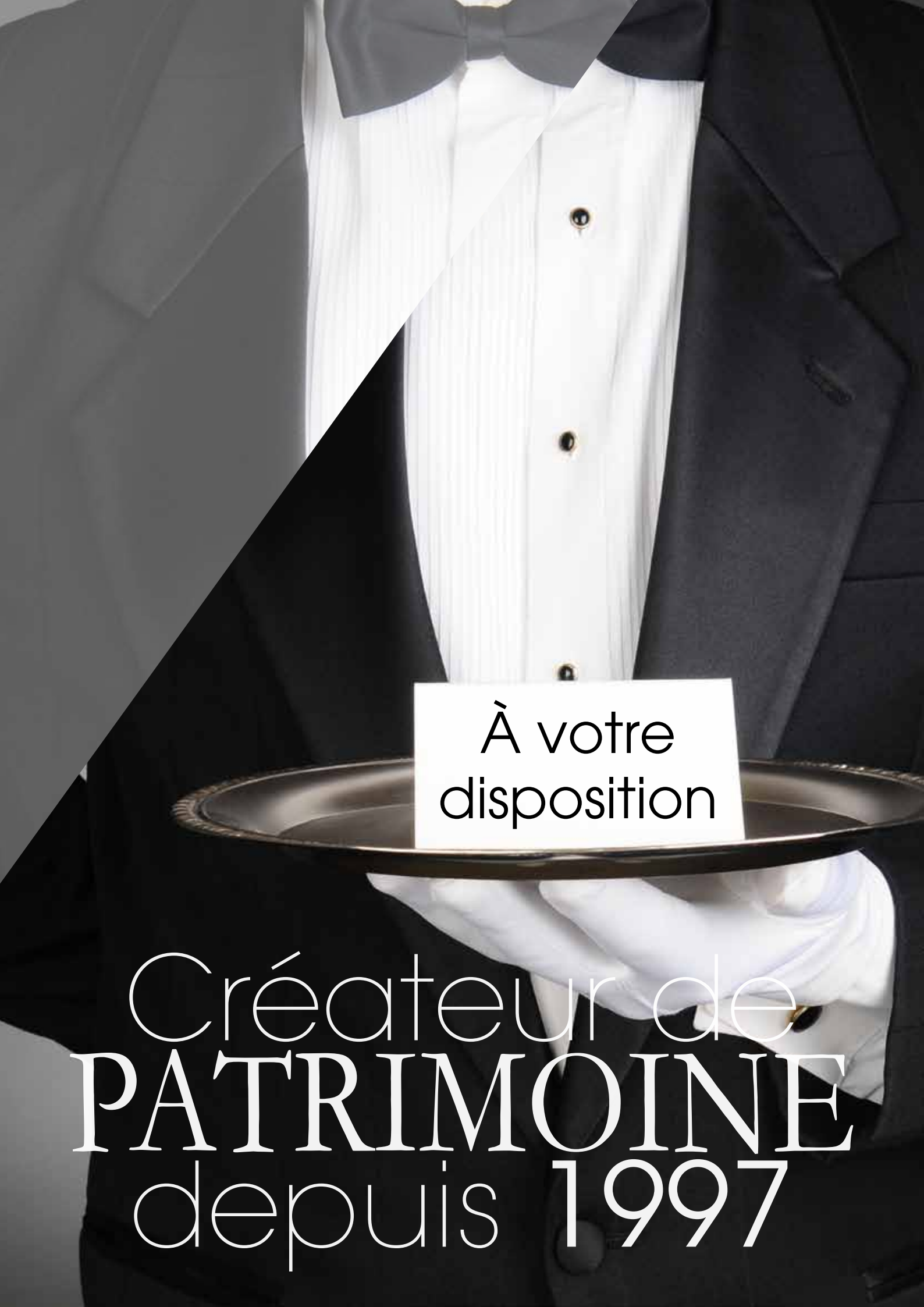
Le respect et la clarté des engagements, comme la prise en considération de ceux qui vivront dans nos immeubles, sont pour nous la solution de l'équation.

Nous abordons les opportunités foncières que nous identifions avec autant d'écoute pour la collectivité et la représentation qu'elle incarne (les citoyens, la cité, la Loi), que pour le vendeur et ses attentes (prix, délai, maîtrise des risques).

Une fois l'équilibre financier objectivé, nous bornons les risques administratifs, techniques et commerciaux en les anticipant tant que possible par le dialogue, les études et l'expertise historique de AS & Associés.

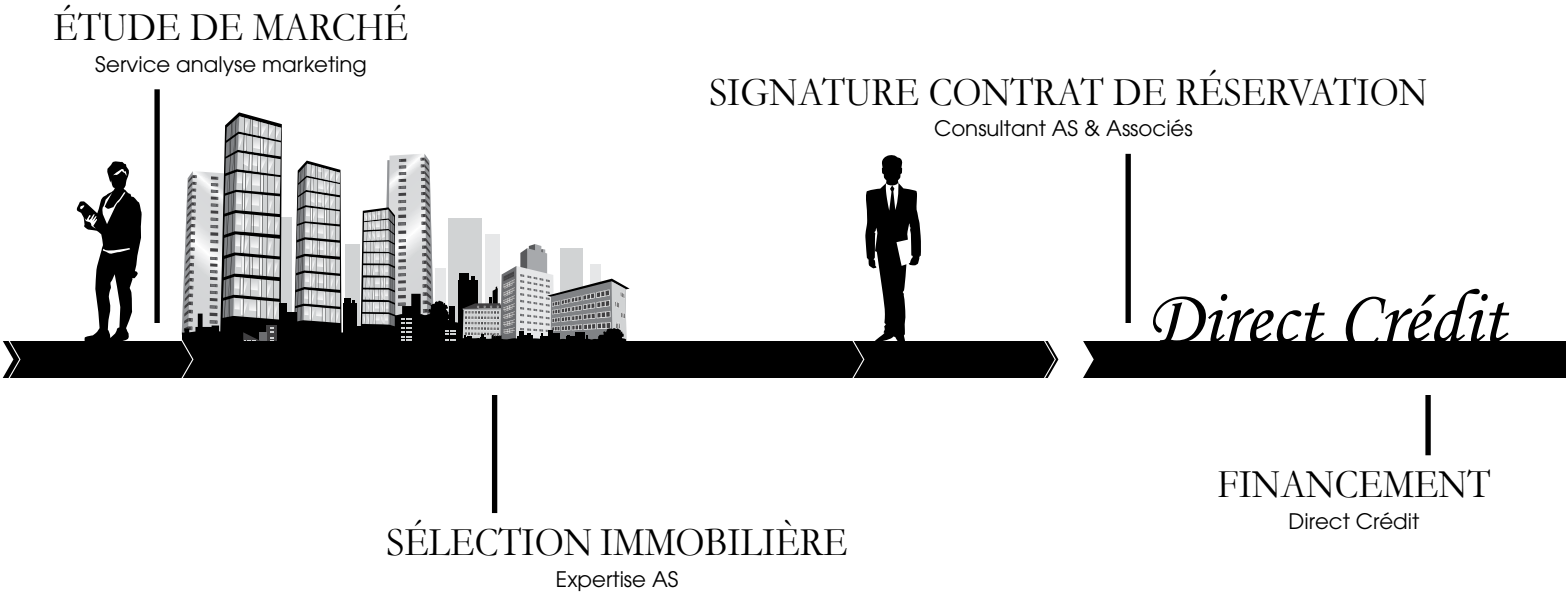
Comment vivre mieux dans nos immeubles ? Les logements doivent-ils s'adapter ? Quelle est notre contribution à l'environnement ? Que nous dit l'histoire d'un lieu et peut-on la perpétuer ? Comment participons nous au quartier, à la ville ? Si ces questions sont systématiques, les réponses sont sensibles et différentes pour chaque projet. Le contexte et la préoccupation permanente de ceux qui vivront nos réalisations (dedans, autour, de loin) animent en permanence notre réflexion et orientent nos choix de partenaires.
Ni prétention, ni coquetterie dans ce questionnement : un simple gage pour nous de pérenniser nos projets qui nous permettra de continuer d'en faire !

Sans doute comme une continuité de l'histoire de AS & Associés, à notre manière nous voulons replacer l'humain au cœur de l'immobilier.


À votre
disposition
Créateur de
PATRIMOINE
depuis 1997

SERVICES
ET ACCOMPAGNEMENTS

UN ACCOMPAGNEMENT



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.

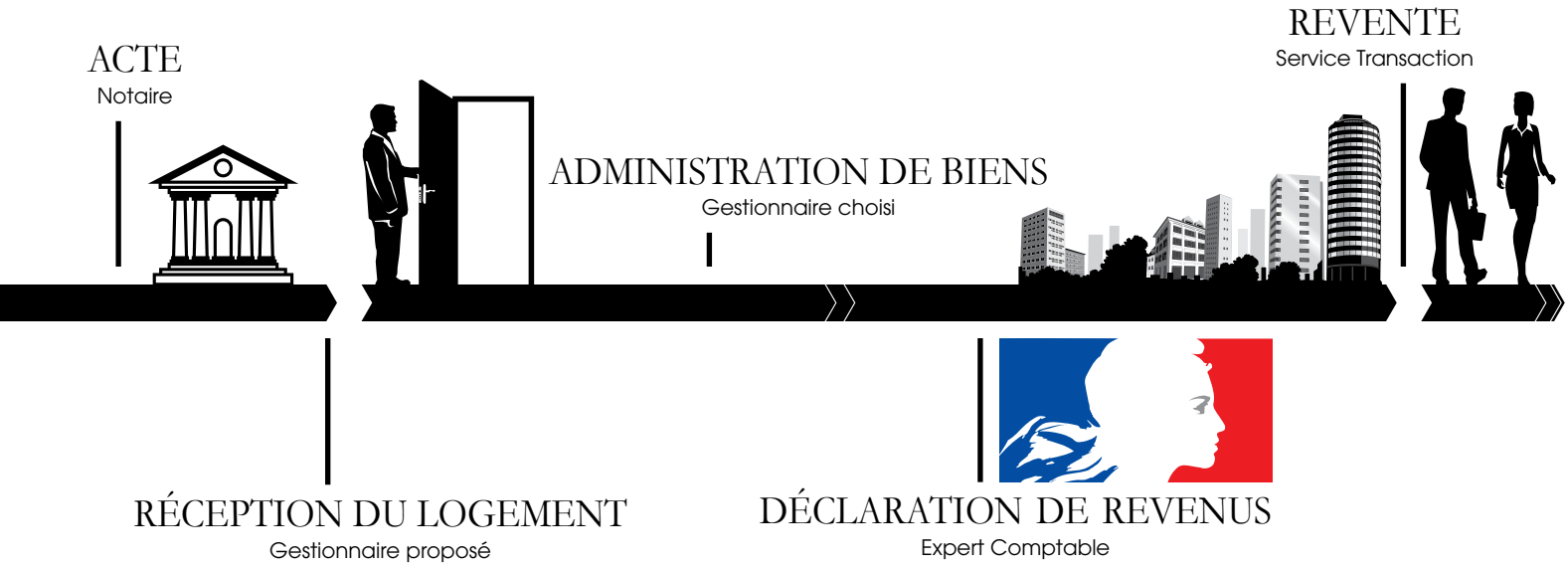
Financement
La demande de prêt est une étape fondamentale pour tout type d'acquisition immobilière.
Ainsi notre filiale Direct Crédit, mandataire de ses clients, négocie pour eux les conditions de contrats de prêt.
Le professionnalisme et l'expérience de Direct Crédit sont des atouts importants pour négocier auprès des différentes banques. Direct Crédit apporte sa compétence technique dans le montage de prêt permettant de proposer à nos clients l'offre la plus compétitive.

Notre équipe obtient ainsi des conditions avantageuses pour leur 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 visitent leur logement et en reçoivent les clés. 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.

À LA CARTE



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 leur 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.
À 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 : Jonathan EVENO (Etude marketing)

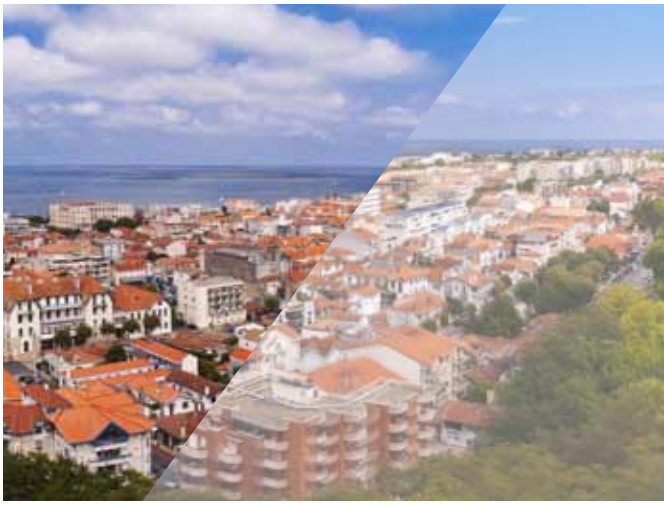
Sur quels critères sélectionnez-vous aujourd'hui un programme immobilier ?
Un des points fondamentaux de notre démarche est la réalisation d'études de marché afin de sélectionner les projets immobiliers sur lesquels vont investir nos clients.

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 :

- Étude de la ville et de l'emplacement du projet immobilier
- Analyse des données socio-économiques (analyse de l'offre et la demande, analyse de l'environnement)
- Étude sur le secteur (collecte d'informations sur les prix, les prestations, les emplacements)
- Prise de contact 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 de capitaliser sur nos expériences passées venant enrichir notre approche à un instant donné. 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 : Chloé DOUSSET (Responsable relation client)

Avoir un service après-vente était 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 comme : « quand a lieu la livraison ? », « le bien est-il loué ? », ou « quelle action à effectuer devant une convocation à une assemblée générale ? », nos clients se trouvaient parfois sans réponse. Ils n'avaient pas accès à ces informations de manière proactive de la part des différents interlocuteurs, promoteur et gestionnaire entre 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 nos clients nous le demandent.

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 des actions rapides et simples.

- Livraison et mise en location
  Selon nous, le point de départ d'une opération locative est lorsque le bien est loué.
  À 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. S'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. 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 Gestion Privée propose depuis 17 ans de nombreuses solutions financières personnalisées alliant performance et souplesse.

ORNANO
GESTION PRIVÉE

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 alors 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 Gestion Privée 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 / situation. Nous nous tenons à leur entière disposition pour répondre à toutes les questions.

SCPI
A l'heure où les rendements des placements sans risque s'amenuisent, les épargnants doivent désormais choisir : privilégier les placements peu rémunérateurs mais dont le capital est garanti ou accepter plus de risque en contrepartie d'un rendement plus intéressant.

Dans ce contexte, les SCPI de rendement, encore appelés «Pierre papier», permettent aux particuliers d'investir en immobilier tout en se diversifiant et en mutualisant les risques. En effet, contrairement à l'investissement direct, ces véhicules sont accessibles avec une mise de départ peu élevée. Les sommes sont investies dans tous les secteurs de l'immobilier sous l'autorité de l'AMF.

Dans un contexte de taux encore attractifs, les investisseurs se voient offrir la possibilité de se constituer un patrimoine immobilier source de revenus futurs. Le rendement moyen reste supérieur à 4% en 2018 alors que la majorité des fonds euro ont actuellement un rendement moyen inférieur à 1,8%, grâce à une stratégie d'investissement de plus en plus diversifiée en termes de zones géographiques.

Les acquisitions en Europe représentent aujourd'hui 30% des investissements. Gérées par des sociétés de gestion, les SCPI distribuent des revenus réguliers sans les aléas de la gestion locative.

Interview : Christophe BRAINCOURT (Gérant chez Ornano Gestion Privée)

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. La mise en place du prélèvement forfaitaire unique (PFU) et la disparition de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) au profit de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) montrent clairement la volonté du gouvernement de favoriser l'investissement en actions et par conséquent le financement de l'économie en général. L'assurance-vie reste la solution répondant à l'ensemble des problématiques de nos clients. C'est précisément dans ce cadre que nous élaborons des solutions structurées qui permettront d'allier rendement potentiel élevé 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 de l'investisseur (pour un capital garanti, un rendement annuel élevé, un fort potentiel de gain…) et ses anticipations

Avec la baisse de rendement du fond euro, les produits structurés offrent une solution sur mesure au client. Ils permettent à l'investisseur d'améliorer le profil de risque/rentabilité de son portefeuille sur un horizon long terme. Le risque inhérent à ce type de solution étant en partie amorti par une protection élevée (mais malheureusement pas totale) du capital. Dans un contexte d'érosion structurelle des rendements proposés par les solutions financières sécurisées traditionnelles (fond euro, sicav monétaire, compte à terme…) et la volatilité attendue sur les marchés, l'utilisation du produit structuré comme véhicule d'investissement apparaît comme un véritable compromis.

Quelle est votre vision de l'évolution des marchés pour 2018 / 2019 ?
Contrairement aux prévisions, 2018 s'est avérée être une année particulièrement chahutée sur le dernier trimestre. Le CAC ayant affiché une baisse supérieure à 10% et ayant clôturé l'année sous la barre des 5000 points. L'année 2019 démarre sur un rythme très élevé puisque la progression est de l'ordre de 10% à fin février. Il est assez probable que la volatilité soit élevée tout au long de l'année.

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.

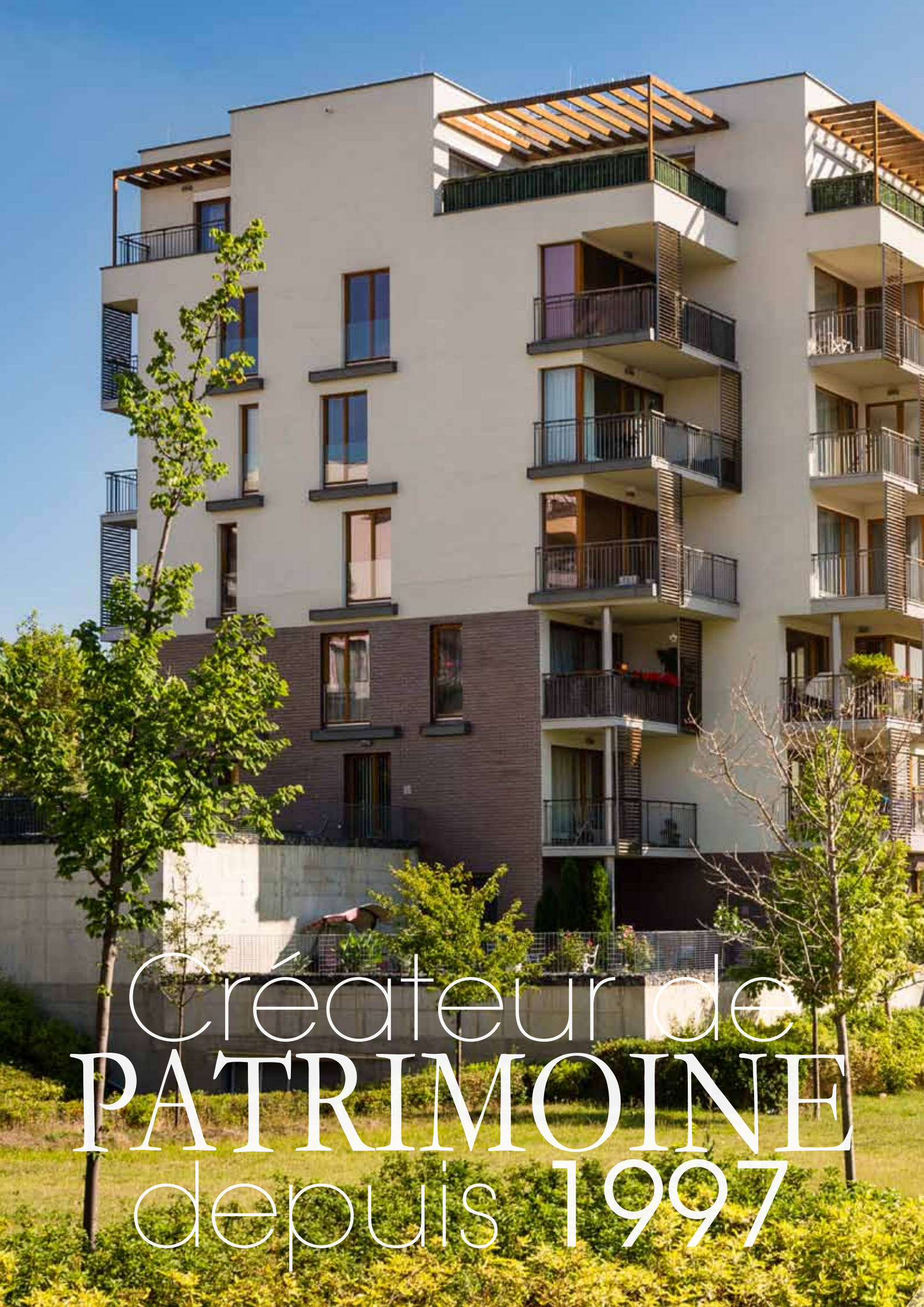
Interview : Jean-Michel ARTIER (Expert-comptable)

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 région Parisienne
Avec l'arrivée du super métro, «Grand Paris Express», fort de 200 km de voies et de 68 gares, la banlieue parisienne va connaître de grands changements d'ici à 2030.

Ce nouveau maillage des transports en commun vise à multiplier par deux le réseau de transport en commun et à diviser par deux au moins le temps de trajet des Franciliens.

Ce méga chantier va de pair avec la création de grands pôles d'activités, de zones commerciales et de recherche. Sept pôles, ou «clusters», très spécialisés (santé, recherche et innovation, finance, aéronautique, création, ville durable, commerce…) sont installés tout autour de la capitale et desservis par les nouvelles rames. Chaque pôle devrait générer des milliers d'emplois et la construction de logements (70.000 par an sont prévus sur une période de 25 ans).

Les premières gares du Grand Paris Express devraient être opérationnelles en 2020/2021 dans Paris, puis suivront une vingtaine de gares en 2024, année des Jeux Olympiques.

Le marché immobilier va très certainement en profiter.

La population du Grand Paris, évaluée à 7 millions d'habitants, rajeunirait et serait multipliée par 1,7 à l'horizon 2030, selon les prévisions de l'Insee. Pour le logement, ce périmètre du Grand Paris est un formidable vivier tant pour les résidences principales, que pour les investissements locatifs.

Il faut néanmoins rester vigilant sur le choix des villes et savoir identifier celles qui ont du potentiel. Dans l'immédiat, investir aux abords des futures gares dans un rayon de mois de 30 mn à pieds est à privilégier. La proximité des transports est un facteur de choix essentiel et de valorisation. D'ailleurs les prix dans plusieurs villes ont déjà progressé dans ces périmètres à raison de 11% à 20%.

Le Grand Paris va bouleverser le marché immobilier en déplaçant une partie des transports à l'extérieur de Paris. La demande de logements est en train de suivre.

Les prix à Paris ont progressé de 41,5 % en dix ans, pour atteindre 9.300 euros le m2, soit deux à trois fois plus que la grande majorité des villes du Grand Paris, où les prix ont augmenté en moyenne de 7 à 12% sur la même période. Une hausse encore modérée qui devrait s'accélérer.

Lyon
L'attractivité de la 3e 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.

Toulouse
Capitale de la nouvelle région Occitanie, 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.

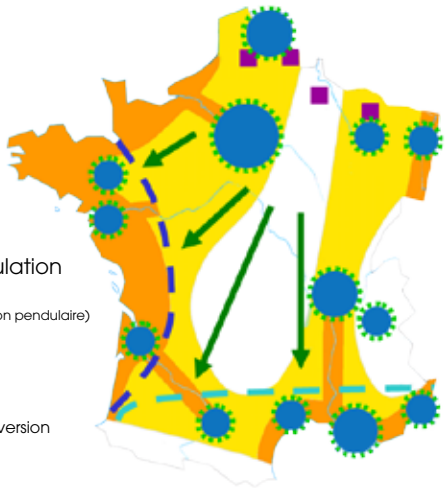
Un plan local d'urbanisme (PLU) a été mis en place. Ainsi, de nouveaux liens entre les quartiers ont été établis avec 20 stations supplémentaires sur la ligne B du métro et le prolongement de la ligne A jusqu'à Balma.

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

Distribution et dynamiques de la population Française

Une répartition inégale
1. Les densités
   - forte densité
   - moyenne densité
   - faible densité
2. L'urbanisation
   - pôle urbain

Les dynamiques
1. La mobilité de la population
   - migration définitive
   - périurbanisation (migration pendulaire)
2. Les facteurs
   - effet Atlantique
   - effet Sud
   - pôle industriel en reconversion



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 dans les premiers rangs 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 quinze 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 dans les prochaines années 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 habitation, commerces et services nécessaires au bien-être de ses futurs habitants.

Toutes ces raisons feront de Toulouse la 3ème 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.
En 2018, le dispositif a été prolongé pour 4 années supplémentaires.

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
- Depuis le 1er janvier 2019, les contribuables n'étant plus domiciliés fiscalement en France conservent le bénéfice du dispositif fiscal.

Les avantages fiscaux
Si un investisseur acquiert un logement neuf entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021, 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 m² fixé à 5 500 €
- Possibilité de louer à un ascendant ou descendant (hors foyer fiscal) 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 et 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 2019*

Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,96 € /m²	12,59 € /m²	10,15 € /m²	8,82 € /m²

** 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 8m²)

Attention, depuis le 1er janvier 2019, il n'est plus possible d'investir sous le dispositif Pinel dans les villes classées en zone B2 et C

Exemple
Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² 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 2019, le plafond de loyer mensuel de ce logement sera donc de 654 € (65x10.15x(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 et C
Personne seule	37 508 €	37 508 €	30 572 €	27 515 €
Couple	56 058 €	56 058 €	40 826 €	36 743 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	73 486 €	67 386 €	49 097 €	44 187 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	87 737 €	80 716 €	59 270 €	53 344 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	104 390 €	95 553 €	69 725 €	62 753 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	117 466 €	107 527 €	78 579 €	70 721 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13 087 €	+ 11 981 €	+ 8 766 €	+ 7 888 €

DISPOSITIF DENORMANDIE

Champ d'application
Ce dispositif fiscal est une adaptation du dispositif Pinel pour les logements existants.

Il vise à améliorer et revitaliser l'habitat de certains quartiers dégradés des centres-villes éligibles.

Mis en place depuis le 1er janvier 2019, il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu par l'acquisition d'un logement vétuste en contrepartie de sa rénovation encadrée et d'un engagement de mise en location pendant six, neuf ou douze ans et sous certaines conditions.

Contribuables concernés
- Personnes physiques imposables domiciliées en France ou ayant eu leur domicile fiscal en France au moment de l'investissement
- Titulaire de parts de SCI et SCPI soumises à l'impôt sur le revenu
- Société non soumise à l'impôt sur les sociétés

Conditions d'application
- Faire réaliser des travaux de rénovation éligibles au dispositif :
  - Une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30%

  Ou
  - Deux types au moins de travaux parmi une liste établie par le ministère : changement de chaudière ; isolation des murs ; changement de production d'eau chaude ; isolation des fenêtres
- Le logement devra se situer dans une ville éligible au dispositif ; une liste de 222 villes a été actuellement établie par le ministère
- Le loyer appliqué sera plafonné dans les mêmes conditions que le dispositif Pinel
- Les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné dans les mêmes conditions que le dispositif Pinel

Les avantages fiscaux
Depuis le 1er janvier 2019, si un investisseur acquiert un logement existant vétuste qu'il s'engage à rénover, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt dans les conditions suivantes :
- Réduction d'impôt en fonction de la durée :
  - 21% du coût total (acquisition + travaux) de l'investissement étalée sur douze ans
  - 18% du coût total (acquisition + travaux) de l'investissement étalée sur neuf ans
  - 12% du coût total (acquisition + travaux) de l'investissement étalée sur six ans
- Une enveloppe travaux représentant au minimum 25% du prix d'acquisition du logement (soit 33% du coût total)
- Plafond d'investissement à 300 000 €
- Plafond par m^2 fixé à 5 500 €

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 coût total de l'investissement étalée sur douze ans
- 18% du coût total de l'investissement étalée sur neuf ans
- 12% du coût total de l'investissement étalée sur six ans

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum et 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*

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 notament 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 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.

- 2 680 400 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur privé ou public sur la période 2017/2018
- 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

Le déficit de logements dédiés 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 de services adaptés aux 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 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.

- 1ère destination mondiale des touristes étrangers
- 2,1 millions d'emplois : 1 million directs et 1.1 million indirects
- 3ème 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 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 continue du nombre de lits.

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 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 et 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

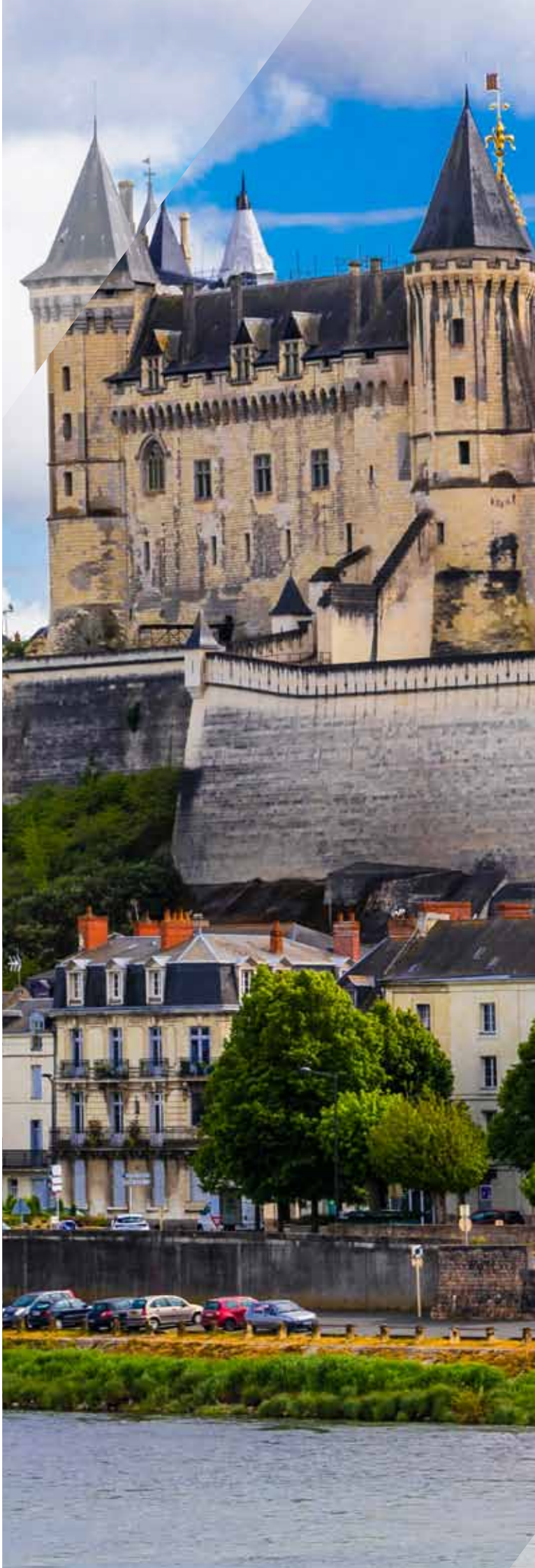
Champ d'Application
Depuis le 4 août 1962, la loi Malraux permet aux propriétaires d'immeubles anciens, situés dans une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) ou dans un secteur sauvegardé publié, d'économiser de leur impôt un certain pourcentage des travaux de restauration 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 2018, 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 du revenu imposable de 100 % des travaux de restauration réalisés
- Dans le cadre d'un prêt, les intérêts d'emprunt sont déductibles en totalité des revenus fonciers
- 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.

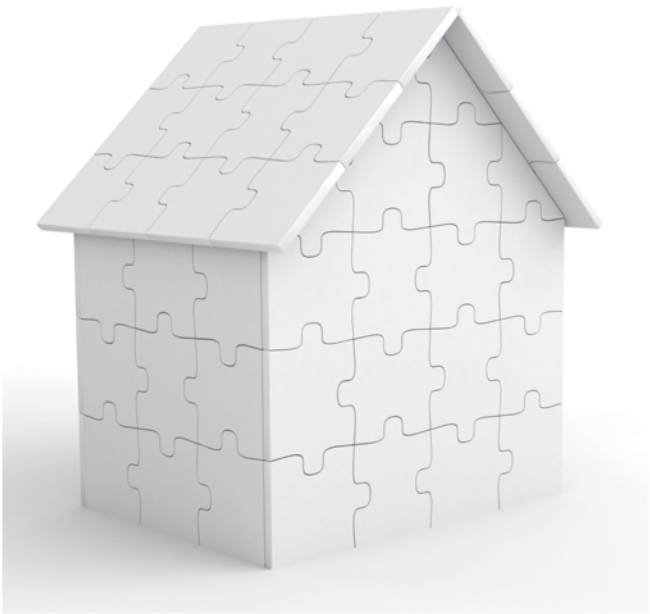
Report du déficit foncier
La fraction du déficit foncier résultant des dépenses déductibles, à l'exclusion de celles qui découlent des intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an. L'éventuel surplus est reportable sur les revenus fonciers ultérieurs pendant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



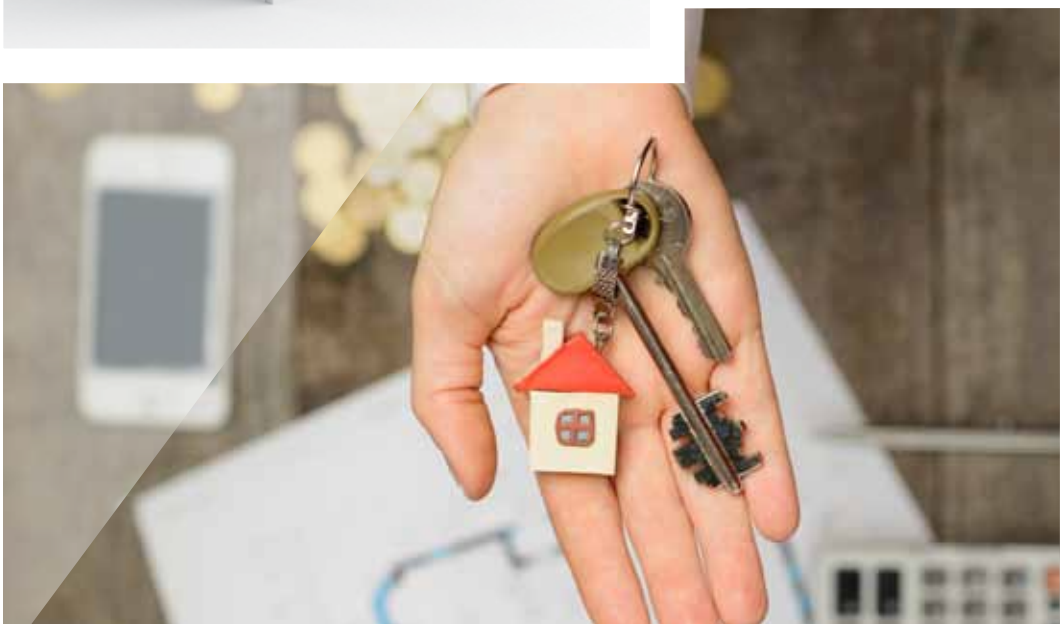
Qu'est-ce que le droit de propriété ?
Le droit de propriété se définit de la manière suivante : c'est le droit d'utiliser le bien, d'en percevoir les revenus et d'en disposer (sauf usage prohibé par la loi ou les règlements).
La propriété se caractérise donc :

- 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-propriété (droit de disposer du bien par le nu-propriétaire 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-propriété 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-propriété sur des emplacements de premier ordre.
L'investisseur acquiert la nue-propriété 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 possible exonération IFI
(Impôt sur la fortune immobilière)
Investir dans l'immobilier en nue-propriété procure aux acquéreurs, selon leur situation personnelle, d'appréciables économies d'IFI, notamment dans le cas spécifique d'un paiement «cash».

Éviter 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-propriété.

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% + 17,2% soit 62,2%).

SYNTHÈSE
DES PRINCIPAUX DISPOSITIFS IMMOBILIERS

Champ d'application	Contribuables concernés	Conditions d'applications	Durée de conservation
DISPOSITIF PINEL			
Acquisition ou construction d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021	• Personnes physiques imposables domiciliées en France • Personnes ayant bénéficié du dispositif et résidant désormais à l'étranger • Titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'impôts sur le revenu • Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés	• Le logement doit être loué nu dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux • Le logement doit être la résidence principale du locataire • Le logement doit être loué dans le respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire • Le logement doit respecté les normes énergétiques BBC ou RT 2012	6, 9 ou 12 ans
DISPOSITIF DENORMANDIE			
Acquisition et rénovation encadrée d'un logement vétuste.	• Personnes physiques imposables domiciliées en France • Personnes ayant bénéficié du dispositif et résidant désormais à l'étranger • Titulaires de parts de SCI et SCPI soumises à l'impôts sur le revenu • Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés	• Faire réaliser des travaux de rénovations • Le logement devra se situer dans une ville éligible au dispositif • Le loyer appliqué sera plafonné dans les mêmes conditions que le dispositif Pinel • Les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné dans les mêmes conditions que le dispositif Pinel	6, 9 ou 12 ans
LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL			
Acquisition d'un logement meublé en vue de le louer dans le cadre d'une activité non professionnelle	• Personnes physiques imposées ou non en France • Sociétés, notamment SARL de famille	• 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 temps que loueur en meublé professionnel • Le logement doit contenir une certain nombre de meubles dont la liste est fixée par décret (Loi ALUR)	Pas d'engagement de détention minimum. Un bail commercial est conclu pour une durée de 9 à 12 ans
MALRAUX			
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)	• Personnes physiques imposables en France, notamment ceux payant plus de 20 000 € d'impôts annuel • Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés	• Le logement doit être loué nu dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux • Le logement doit être la résidence principale du locataire • Les travaux doivent être conformes aux dispositions du Code de l'urbanisme	9 ans
MONUMENTS HISTORIQUES			
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	• Personnes physiques imposables en France, notamment ceux payant plus de 20 000 € d'impôts annuel • Sociétés	• Le logement peut être librement loué sans condition • Le logement peut être occupé par son propriétaire	15 ans
DÉFICIT FONCIER			
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	• Personnes physiques ou morales imposées dans la catégorie des revenus fonciers	• Le logement doit être loué nu • Les loyers sont libres • Les loyers sont soumis au régime fiscal de droit commun	Pas d'engagement de détention minimum Il faudra, pour autant, maintenir en location pendant 3 ans après l'imputation d'un déficit sur le revenu global

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^2 • Plafond d'investissement fixé à 2 logements par an 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
• 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 et de ses travaux, augmenté des frais de Notaire et ne dépassant pas le plafond d'acquisition fixé à 5 500 €/m^2 • Plafond d'investissement fixé à 2 logements par an 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 finances pour 2017 a fixé un nouveau plafond unique de travaux ouvrant droit à la réduction de 400 000 € à utiliser sur 4 ans • 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	**Prévoyance :** assurance décès-invalidité sur le prêt (protection de la famille) **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

AS & ASSOCIÉS A FÊTÉ 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 événement festif et très joyeux.

ÉVÉNEMENT

FRIGOS DE PARIS

20/12/2018

Pour cette fin d'année 2018, l'ensemble du groupe AS & Associés s'est retrouvé dans l'antre des Frigos de Paris : un atelier atypique confié aux artistes qui, au travers des nombreuses pièces, ont composés un univers unique à Paris.

À cette occasion, AS & Associés a élu domicile chez Paolo Calia, propriétaire d'un espace privatisé, où les collaborateurs ont pu découvrir un savant mélange d'univers rococo, baroque et de volupté.

Tous les styles et les couleurs se mélangent pour un séminaire où toute la société a trouvé matière à fêter une année bien remplie.

SOIRÉE ÉCHECS

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

Dans le cadre d'un évènement caritatif au profit de la Chaine 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 Chaine de l'Espoir, Michel Cymes, Manuel Aeschlimann maire d'Asnières, Thierry Solère, Raphaël Mezrahi, le cinéaste Jean Becker, le grand compositeur Ahmet Gülbay, 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 événement.

CONFÉRENCE
PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE
19/02/2019

La mise en place du prélèvement à la source de l'impôt, depuis le 1er janvier 2019, constitue une évolution majeure de la législation sur la fiscalité des particuliers.

En partenariat avec le cabinet d'expertise comptable AD2L, AS & Associés a donc souhaité organiser une conférence spéciale afin de permettre à ses clients d'en percevoir toutes les subtilités.

Ainsi, autour de Christophe Dupré, dirigeant fondateur du groupe AS & Associés, deux intervenants ont proposé leur analyse :

- Jean-Michel Artier, expert-comptable, a apporté un décryptage des rouages techniques de la réforme fiscale : comprendre les implications et éviter les pièges de cette nouvelle méthode de recouvrement de l'impôt.

- Stéphane Hernault, manager associé du groupe AS & Associés, a présenté les différents leviers d'investissement à maîtriser et, dès lors, la nécessité pour les particuliers de s'adjoindre les conseils de professionnels dans une stratégie patrimoniale globale.

RALLYE DES GAZELLES

L'esprit Gazelle

Le Rallye Aïcha des Gazelles du Maroc est le seul Rallye-Raid hors-piste 100% féminin au monde. Unique en son genre et depuis 1990, il rassemble chaque année des femmes de 18 à 71 ans et de nationalités différentes dans le désert Marocain.

Le Rallye Aïcha des Gazelles du Maroc développe depuis sa naissance une autre vision de la compétition automobile : pas de vitesse, pas de GPS mais une navigation à l'ancienne, uniquement en hors-piste pour un retour aux sources de l'Aventure.

Le groupe AS & Associés soutient l'action du Rallye Aïcha des Gazelles du Maroc dont il partage les valeurs fondatrices : le courage, le dépassement de soi, la loyauté, l'entraide et l'engagement environnemental.

Solidaire avec les populations locales, le Rallye Aïcha des Gazelles avec Coeur de Gazelles met en place chaque année des actions à caractère humanitaire et écologique.

Le groupe s'est associé avec Sandra Brotin et Sonia Boué qui ont pris le départ de la 28ème édition à bord de leur 4x4.

www.rallyeaichadesgazelles.com

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.

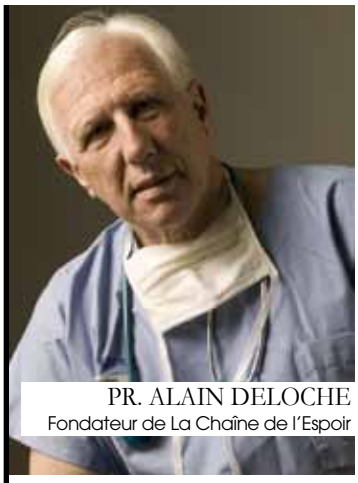
Les enfants, c'est justement ce qui motive l'action de l'association La Chaîne de l'Espoir. Depuis 20 ans, La Chaîne de l'Espoir rassemble médecins, chirurgiens, experts... et s'engage dans l'accès aux soins des enfants les plus pauvres de pays ne disposant pas de moyens techniques et humains pour les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

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 d'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
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
SAS au capital de 22 220 €