

PIERRE INVEST

LES AGENTS DU NEUF

GUIDE DE L'IMMOBILIER NEUF 2019

Édition
Printemps - Été 2019

pierreinvest.fr

PIERRE INVEST

LES AGENTS DU NEUF

LE LEADER DE L'IMMOBILIER NEUF



Assez de payer un loyer ?
DEVENEZ ENFIN PROPRIÉTAIRE !

FAITES CONFIANCE
AUX AGENTS DU NEUF

+ DE LOGEMENTS
+ DE SERVICES
+ D'AVANTAGES

CONTRÔLE QUALITÉ
Certifié ISO 20252
Afnor Certification

Ils nous font déjà confiance, pourquoi pas vous ?

92%

*Taux de satisfaction attribué par 170 clients au 05/03/2019, attesté par Opinion System

UN PROJET, DES QUESTIONS ?
NOS CONSEILLERS SONT À VOTRE ÉCOUTE

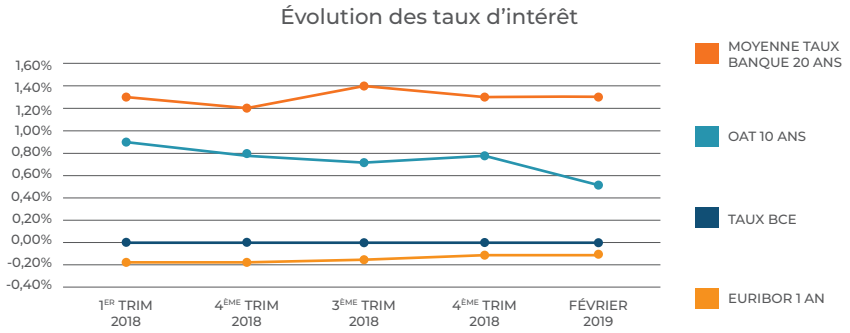
1ER RENDEZ-VOUS OFFERT DU LUNDI AU SAMEDI

PIERRE INVEST - SIÈGE SOCIAL
12 rue de l'Amiral Hamelin 75116 Paris

pierreinvest.fr
01 55 62 02 03

Edito

Les transactions dans les logements existants ont connu un record historique de 970 000 ventes en 2018. Le marché du neuf tourne autour de 150 000 transactions. Ces bons résultats sont dus à la persistance des taux d'intérêt bas qui solvabilisent les ménages.



Source : CAFPI

Nous avons voulu vous apporter la sécurité d'un expert au moment où vous envisagez d'acheter un bien Neuf.

Les deux tiers des transactions immobilières passent par un agent immobilier.
Chiffre en constante augmentation en raison de la complexité des transactions.
Ce choix est pertinent car il comporte de nombreux atouts : logement durable, économie d'énergie, insonorisation, domotique...

L'œil de l'expert vous sera particulièrement utile s'il s'agit de votre 1er achat. Nous sécurisons votre transaction jusqu'à votre emménagement dans le logement.

Ce guide se veut un mode d'emploi que tout acheteur serait bien avisé de consulter.

Nos conseillers experts vous proposent des rendez-vous pour que vous puissiez acheter dans les meilleures conditions et loger votre famille ou accroître votre patrimoine.

En 2019, notre équipe d'experts de leurs secteurs continuera à tout mettre en œuvre pour vous permettre de réaliser vos projets.

Marc Julien

Dirigeant Fondateur de PIERRE INVEST



Ce guide de l'immobilier neuf est la propriété intellectuelle de JB PIERRE INVEST toute reproduction même partielle est interdite sans notre autorisation écrite préalable. Nous écrire à marketing@pierreinvest.fr

Sommaire






Les Avantages du Neuf

Frais de notaire, absence de travaux, personnalisation 05
DPE, économie d'énergie, RT 2012, pointe de l'innovation, écologie 06
VEFA : qu'est-ce que c'est ? 08
De la recherche à la remise des clés 09
Les garanties de l'acquéreur 11
Comment trouver son logement avec Pierre Invest 13
L'attrait du Grand Paris 14
Succès commercial : Contemplation et Villa Gallieni 16
Exclusivité : Chemin Latéral 17
Exclusivité : Asnières Renan 18
Interview de Laurent Chantelard, notaire assistant 20

Acheter sa Résidence Principale

L'intérêt d'acheter son logement 23
Comment financer son achat ? 24
Interview de Nihad Cassim, responsable d'agence CAFPI 25
Les aides de l'état - Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) 26
Les aides de l'état - La T.V.A. à 5,5 % 28
Le classement des meilleures villes pour vivre et travailler en 2019 30

Le Neuf pour l'Investissement

Les raisons de faire un investissement locatif ? 32
Quel mode de détention pour votre immobilier ? 33
La fiscalité immobilière 34
L'investissement en LMNP 36
Investissements Nue-Propriété 38
Service de gestion locative 40
Le dispositif PINEL 43
Le déficit Foncier 46
La Loi Malraux 47
Une sélection de programmes en Île-de-France 49
Une sélection de programmes en Province 51

JB PIERRE INVEST - SARL au capital de 500 000 € – Siège social : 10 rue de l'Amiral Hamelin - 75116 Paris - N°TVA intracommunautaire FR 52 494 304 900 - SIRET : 494 304 900 00108 – Carte T N°CPI : 7501 2017 000 022 631 Editée le 22/11/2017 par la CCI Paris Ile-de-France. Garantie financière 120 000 € - CGAIM 89 rue de la Boétie 75008 Paris.

La reproduction, même partielle est interdite. Le libellé des annonces publicitaires, les photos et textes utilisés par les annonceurs n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.

Création et impression : emagimmo. RCS Bayonne 818 224 289. www.emag.immo. Tél. 07 84 17 03 59. Imprimé en U.E. Ne pas jeter sur la voie publique.

Les avantages du neuf

Frais de notaire, absence de travaux, personnalisation

L'achat dans l'immobilier Neuf comporte de nombreux avantages par rapport à l'ancien.

Tout d'abord, vous bénéficierez d'un logement fonctionnel sans avoir besoin de faire de grands travaux. Les frais d'acquisition (souvent appelés « frais de notaires » par abus de langage), s'ajoutent au prix d'achat. Ils sont composés d'impôts, de taxes (appelés droits d'enregistrement) et la rémunération d'un ou plusieurs notaires. Ils sont plus faibles dans l'Immobilier Neuf.



FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS
2% vs 8%

Pour un appartement de 300 000 € cela représente une économie de 6 % soit 18 000 €

Des charges de copropriété plus faibles.

Un immeuble neuf consommera moins d'énergie. De plus, vous n'aurez pas à prévoir de grands travaux pendant plusieurs années (ravalement de la façade).

Réserver un appartement très en amont de la livraison permet d'avoir un large choix de logements au meilleur prix. Les appartements les plus demandés (étage supérieur, orientation sud, absence de vis-à-vis, vue sur une cour intérieure ...) sont ceux qui vont se vendre le plus rapidement. De plus, cela permet de personnaliser son logement via les demandes de travaux modificatifs acquéreurs.



Avec l'immobilier neuf, vous n'aurez pas de grands travaux à prévoir

(mise aux normes électriques ou nouvelle isolation phonique / thermique par exemple)

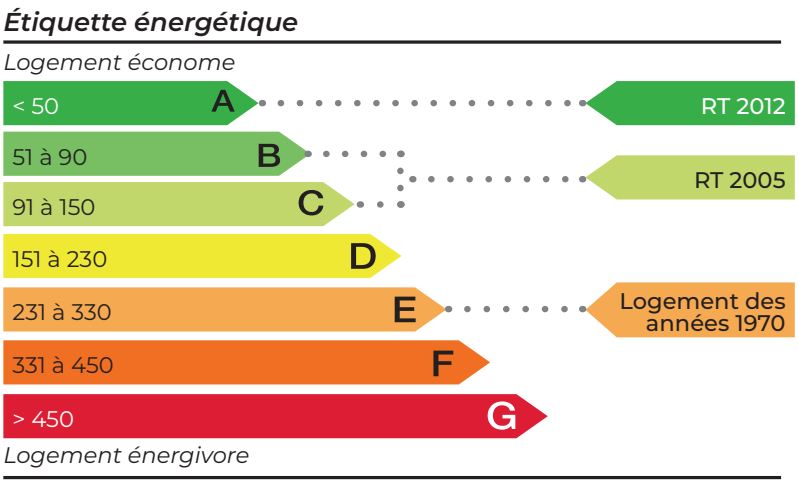


LA PERSONNALISATION DE VOTRE LOGEMENT :

Déplacement de cloisons, choix des sols et peintures, préparation des arrivées d'eau pour la cuisine, emplacement des prises électriques ou internet (RJ45)...

Etiquette énergétique A ou B, norme RT 2012, pointe de l'innovation, écologie

Acheter un appartement neuf c'est aussi faire des économies d'énergie et préserver l'environnement. Par exemple, les logements bénéficient de la norme RT 2012.



Conforme RT 2012

Une bonne isolation est aussi un argument lors de la revente de votre logement.





Les objets connectés

De plus en plus d'appartements intègrent des objets connectés proposant différents services.

Piloter son logement

L'éclairage et les volets roulants : vos points d'éclairage, stores et volets roulants sont contrôlés par des interrupteurs sans fil.

Le chauffage : pour chaque pièce, des capteurs vous informent de la température et vous permettent de contrôler le niveau de chauffage.

L'alarme et les caméras : votre logement est sécurisé avec une alarme et des détecteurs de mouvements. Avec certains produits, vous pourrez même à partir de votre smartphone visualiser en direct votre logement et également parler aux personnes présentes dans votre appartement ou maison.



Les cas d'usage

Les objets intelligents proposent la programmation selon vos besoins. Par exemple :

Départ en vacances : simuler la présence avec de la lumière, couper le chauffage.

Matin : éteindre toutes les lumières lorsque vous quittez le logement.

Soir : augmenter le chauffage pour avoir une température agréable lorsque l'on rentre.

Toutes les fonctions sont accessibles en un ou deux clics et les scénarios sont pré-paramétrés. Par exemple, vous pourrez simuler une présence en paramétrant l'allumage des lumières du coucher du soleil jusqu'à minuit.

Commander les objets connectés

Un boîtier
Dans votre logement, vous disposerez d'un boîtier mural vous permettant de commander vos objets connectés.

Votre smartphone
La domotique permet de contrôler les objets connectés à partir d'une application mobile. Votre smartphone devient ainsi la télécommande de la maison.

VEFA : qu'est-ce que c'est ?

Le terme VEFA est l'abréviation de Vente en Etat Futur d'Achèvement.



En pleine recherche d'un bien immobilier pour votre future résidence principale ou un investissement locatif, vous avez peut-être déjà entendu parler du terme VEFA ?

Cela signifie Vente en Etat Futur d'Achèvement. Comme son nom l'indique, la VEFA permet d'acheter un bien immobilier encore inexistant ou en cours de construction. Un contrat de vente est alors conclu entre l'acquéreur et le promoteur.

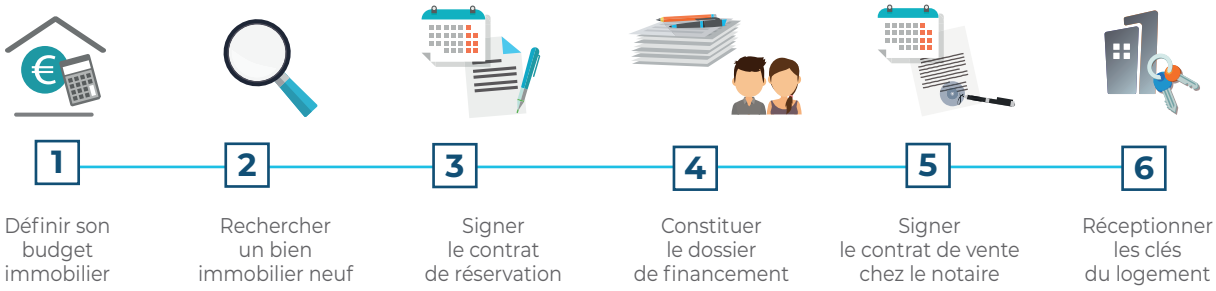
Protections de l'acheteur

Jusqu'à la livraison du logement, la vente sur plan prévoit de nombreuses protections pour l'acheteur avec notamment :

- **Un droit de rétractation valable 10 jours** après la réception par courrier du contrat de réservation. Aucun justificatif ne peut alors être demandé lors de l'annulation.
- En cas de non-obtention du financement, l'acheteur bénéficie d'une clause suspensive rendant le contrat de réservation caduque.
- Un (ou plusieurs) notaire(s) rédige(nt) l'acte de vente définitif en apportant son (leur) expertise.
- De nombreuses garanties sont prévues pour protéger l'acheteur en cas de malfaçons ou de défaillance du promoteur.

De la recherche à la remise des clés

Le schéma ci-dessous vous présente les différentes étapes de la vente en état futur d'achèvement.



1. Définition du budget immobilier

Avant de se lancer et pour être le plus efficace possible dans vos recherches, il est nécessaire de commencer par la définition de votre budget pour adapter vos critères de recherches.
Il est important aussi de penser à la taxe foncière (souvent exonérés les 2 premières années, les charges de co-propriété).
Vous pouvez vous faire accompagner d'un banquier ou d'un courtier en crédit.

2. Rechercher un bien immobilier neuf

En connaissant votre budget, vous pouvez passer à la recherche de votre bien immobilier et notamment définir vos critères de recherches :

- Localisation
- Typologie
- Étage
- Balcon/terrasse etc...

Cf. explications pages 24-25 sur le financement

3. La signature du "contrat de réservation" ou du "contrat préliminaire"

À la signature du contrat de réservation, un dépôt de garantie doit être versé. Il correspond à :

- 5% du prix de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas 1 an.
- 2% du prix de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas 2 ans.

4. Le délai de rétractation

Après la signature de votre contrat de réservation avec votre agent, le promoteur doit le contre signer et vous le renvoyer soit par e-mail sécurisé soit par courrier postal faisant courir votre délai de rétractation de 10 jours.

5. Le financement de votre projet

Dès la réservation de votre logement neuf, vous devez préparer l'obtention de votre prêt immobilier. La banque vous transmet alors une offre préalable indiquant les conditions légales de l'emprunt : nature, objet, modalités, montant... En général, l'offre de crédit est valable au maximum dans les 4 mois qui suivent.
Si vous faites les démarches et que vous n'obtenez pas votre prêt pendant la période de la clause suspensive, le contrat de réservation est annulé.

6. La notification de l'acte authentique

Une fois le financement obtenu, l'acte authentique de vente vous est notifié et un rendez-vous de signature proposé. Rédigé par un notaire, ce document présente toutes les conditions et garanties de la vente : les sommes à verser (les appels de fonds), la description précise du logement (superficie, nombre de pièces,...), etc.

La signature de l'acte authentique de vente correspond à la date où vous devenez propriétaire !

7. Les appels de fonds

Ce sont les sommes versées par l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les appels de fonds sont spécifiques à la VEFA et sont règlementés par le Code de la Construction. Ils ne peuvent excéder un certain pourcentage, à savoir :

- 35 % à l'achèvement des fondations
- 70% à la mise hors d'eau (toiture)
- 95% à l'achèvement.

Le promoteur doit respecter ces étapes légales, mais il est libre de constituer un autre tableau d'appels de fonds plus détaillé.

Pendant la construction : des solutions existent pour ne pas cumuler un loyer et le remboursement du capital emprunté.
Cf explications sur le financement pages 24-25.

8. Livraison de votre logement neuf

Suite à la réception du chantier, toutes les parties présentes, c'est-à-dire, votre mandataire, un représentant du promoteur et vous-même, sont conviées à une visite détaillée de votre nouveau logement. La livraison vous permet de constater tous les vices apparents et de les consigner dans le procès-verbal. Selon la législation, 1 mois supplémentaire vous est accordé pour communiquer d'éventuelles réserves complémentaires. Un expert de Pierre Invest peut vous accompagner pendant cette étape.

9. L'emménagement

Votre cuisine et votre salle de bains sont souvent aménagés. Les cloisons ont été aménagées selon votre demande, les revêtements de sols sont ceux que vous avez choisis, les finitions sont à votre goût : il ne vous reste plus qu'à emménager et vous approprier les lieux !
Grâce à notre conciergerie Simply Move, votre déménagement sera une formalité.

Typologie	Stade d'avancement	% du prix d'acquisition	% du prix cumulé	Échéance
Réservation		2 %		À la réservation
Signature acte de vente si celle-ci intervient avant l'achèvement des fondations		23 %	25 %	+ 2 mois
Fondations achevées		10 %	35 %	+ 3 mois
Plancher achevé haut du rez-de-chaussée		20 %	55 %	+ 3 mois
Mise hors d'eau		15 %	70 %	+ 4 mois
Pose des cloisons		15 %	85 %	+ 1 mois
Achèvement de l'immeuble		10 %	95 %	+ 3 mois
Mise à disposition du lot		5 %	100 %	+ 2 mois

Les garanties de l'acquéreur

En achetant en VEFA, vous pourrez bénéficier de plusieurs garanties. Ces dispositifs permettent de couvrir l'acheteur et obligent le promoteur à tenir ses engagements.



• LES GARANTIES FINANCIÈRES

La garantie d'achèvement de l'immeuble donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.

Cette dernière est extrinsèque, elle est fournie par un organisme bancaire.

• LES GARANTIES TECHNIQUES

LA GARANTIE DES VICES APPARENTS

Durée : 1 an

En VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, cette garantie court pendant un an à compter de la réception des travaux ou de l'entrée dans les lieux de l'acquéreur. Les vices apparents ne doivent pas être confondus avec les défauts de conformités apparents. Ils doivent être dénoncés dans les mêmes délais que les vices apparents (un an à compter de la prise de possession des lieux).

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Durée : 1 an

Ce sont les malfaçons apparues durant la première année, comme par exemple une fissure. Juridiquement, la garantie de parfait achèvement est due par l'entreprise qui a réalisé les travaux envers le promoteur, pendant le délai d'un an suivant la réception de l'immeuble.

Toutefois, pour faciliter la réparation des désordres pouvant survenir, le promoteur est l'interlocuteur privilégié de l'acquéreur. Ces désordres lui sont donc signalés afin qu'il puisse en lien avec l'entreprise concernée y remédier sans délai.

LA GARANTIE D'ISOLATION PHONIQUE

Durée : 1 an

Le bien livré par le promoteur doit respecter les exigences réglementaires en matière d'isolation phonique. Le propriétaire a un délai d'un an (à partir de la livraison du bien) pour signaler tout défaut acoustique.
Lorsqu'ils sont de nature à porter atteinte à l'habitabilité du bien, les désordres acoustiques peuvent relever de la garantie décennale du promoteur.

LA GARANTIE BIENNALE

Durée : 2 ans

Le promoteur est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Par exemple, sont concernés par cette garantie, les défauts suivants : un décollement des sols (carrelage ou moquette), des fissures sur certaines cloisons ou un dysfonctionnement du système de chauffage. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de la réception.

LA GARANTIE DÉCENNALE

Durée : 10 ans

Cette garantie couvre les dégâts qui portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement tels qu'un défaut d'étanchéité ou un glissement de terrain.
Les dommages doivent être dénoncés dans un délai de 10 jours suivant la réception de l'immeuble. Le promoteur en est responsable. Elle est complétée par l'assurance dommages-ouvrage, souscrite par le promoteur et destinée à faciliter la mise en œuvre de la garantie décennale.

Comment trouver son logement avec Pierre Invest

Pierre Invest est à vos côtés de la sélection des logements à la remise des clés.



Le meilleur de l'offre du marché

Après la prise de contact avec nous, nous vous invitons à prendre rendez-vous gratuitement avec l'un de nos conseillers spécialisés.

Le jour de votre rendez-vous l'expert Pierre Invest vous questionne sur votre situation actuelle et votre projet ; le but est de découvrir quelles sont vos attentes afin d'y répondre au mieux.

Le conseiller fera le tri pour vous dans toute l'offre d'immobilier neuf existante. Nous avons plus de 1 500 programmes par an à la vente. L'avantage de Pierre Invest est de pouvoir vous faire profiter de l'offre des principaux promoteurs. Vous avez l'accès à nos programmes en exclusivités et aux avant-premières.

Nous sommes indépendants et objectifs vis-à-vis des promoteurs. Une sélection de logements respectant vos critères et contraintes (lieu, prix, nombre de pièces, etc.) et validée par notre comité d'experts vous est ensuite proposée.

Le conseiller prend le temps de vous présenter des logements sélectionnés et de répondre à toutes vos questions. Il vous accompagnera également durant la signature de l'acte authentique chez le notaire.

NOS PARTENAIRES PROMOTEURS NATIONAUX

Négociation auprès des promoteurs

Vous bénéficiez des promotions des promoteurs. Une fois le ou les logements sélectionnés, nous vous proposons de poser une option pour vous auprès du promoteur. Il est ainsi réservé pour vous durant 48h en général, délais vous laissant le temps de réfléchir.

Une fois votre choix fait, nous négocions avec le promoteur les meilleures conditions pour l'achat de votre appartement.

Nous pouvons également (selon l'état d'avancement du logement) demander des modifications de plans, ou de matériaux.

Constitution de votre dossier de financement

Nous avons des outils pour vous faire une 1ère simulation de capacité d'emprunt. Un de nos courtiers partenaires de CAFPI (spécialiste en courtage en immobilier) peut vous faire gratuitement une étude plus approfondie afin de vous aider à trouver un financement adapté.

Ils étudieront votre dossier en priorité et vous feront les meilleures propositions de crédits aux meilleures conditions.

Accompagnement privilégié

Vous bénéficierez d'un seul conseiller dédié à votre projet. Tout au long de la vente, vous pouvez le solliciter afin de répondre à vos interrogations et ce, jusqu'à la remise des clés.

Des conseils juridiques

Un notaire partenaire peut vous conseiller suivant votre situation (concubin, marié, pacsé, avec ou sans enfant...) et sur les domaines des donations et successions.

Assistance à la levée des réserves

Nous sommes également présents lors de la remise des clés, pour vous aider à la levée des réserves. Nous pouvons, en complément, faire appel à notre partenaire, REAL 31, qui vous assistera en contrôlant tous les aspects de votre appartement non visibles à l'œil nu.

Aide au déménagement

Si vous en faites la demande, nous bénéficierez d'aide au déménagement via notre partenaire Simply Move.

Simply Move vous permet d'obtenir des devis de déménageurs, de louer un utilitaire, de souscrire votre contrat d'énergie au meilleur prix, et bien d'autres services encore.

Réalisez des économies grâce aux tarifs préférentiels chez de nombreux partenaires :



DEVIS DÉMÉNAGEURS



LOCATION UTILITAIRE



CONTRAT ÉNERGIE À TARIF RÉDUIT



INTERNET AU MEILLEUR PRIX



DEVIS ASSURANCE

Devenez membre VIP de Pierre Invest

Une fois client, vous aurez accès à nos événements VIP (événements sportifs, réceptions et conférences) et pourrez bénéficier d'offres de parrainage (pour vous et votre parrain).

92 % de satisfaction client*

Parce que nos clients sont notre meilleure publicité, vous pouvez noter notre travail via OPINION SYSTEM, organisme qui atteste les avis.

Notre taux de satisfaction est de 92 % et vous pouvez aller regarder les avis sur **opinionsystem.fr**

* Taux de recommandation attribué par 170 clients au 05/03/2019, attesté par Opinion System

L'attrait du Grand Paris



Crédit photo : © SGP / Richez & Associés

1. Description du projet

Le Grand Paris (prévu pour 2030) est le plus grand projet urbain en Europe avec 38,5 Milliards d'euros investis [1].

Il desservira :

- Les territoires métropolitains aujourd'hui difficiles d'accès
- Les grands pôles d'activité
- Aéroports
- Centres d'affaires
- Centres de recherche universitaires

Création de :

- 4 nouvelles lignes de métro
- Prolongement des lignes de métro (11 et 14) et de RER
- 200 km de lignes de train (autant que le métro actuel)
- 68 nouvelles stations

Ligne	Début de la ligne	Fin de la ligne
14	Centre d'exploitation Morangis	Saint-Denis Pleyel
15 Sud	Pont de Sèvres	Noisy - Champs
15 Ouest	Pont de Sèvres	Saint-Denis Pleyel
15 Est	Saint-Denis Pleyel	Champigny Centre
16	Saint-Denis Pleyel	Noisy - Champs
17	Saint-Denis Pleyel	Le Mesnil - Amelot
18	Aéroport d'Orly	Versailles Chantiers

2. L'impact sur le marché immobilier

Les prix vont et ont augmenté dans les villes touchées par le Grand Paris.

3. Investir dans les villes bénéficiant de l'effet du Grand Paris Express (GPE)

Cibler les zones autour des nouvelles gares le long du tracé du GPE, les « clusters » et notamment le Sud.

4. Les villes à privilégier pour faire un bon investissement

Le Grand Paris représente de belles opportunités d'investissement. Cependant, toutes les villes ne se valent pas. Pierre Invest recommande d'investir notamment à Saint-Ouen, Villejuif, Bagneux, Saint-Denis, Aubervilliers, Champigny sur Marne, Noisy le Grand et Massy.

5. Top 20 des villes avec la meilleure qualité de vie (selon Le Parisien)

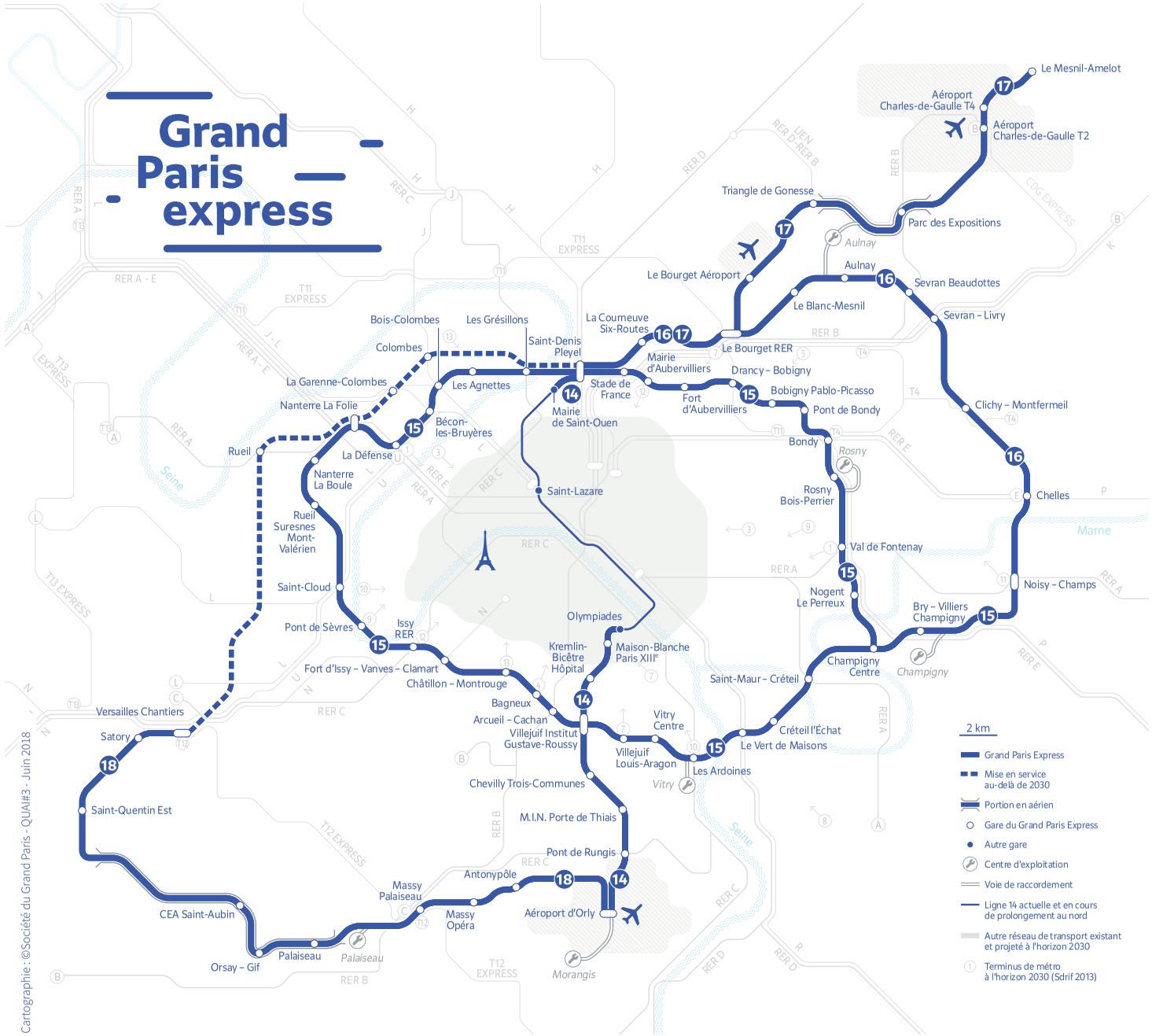
Des transports nombreux, des services et commerces de proximité, des espaces verts pour se détendre et des activités.

		Dépt.	Points
1	Charenton-le-Pont	94	80,1
2	Neuilly-sur-Seine	92	78,4
3	Ve Arrondissement	75	76,7
4	VIIIe Arrondissement	75	76,7
5	Sèvres	92	76,4
6	IVe Arrondissement	75	76,1
7	VIe Arrondissement	75	76
8	XVIe Arrondissement	75	76
9	Issy-les-Moulineaux	92	75,7
10	Bougival	78	75,7

		Dépt.	Points
11	Aubergenville	78	75,7
12	VIIIe Arrondissement	75	75,6
13	Marly-le-Roy	78	75,5
14	Le Port-Marly	78	75,4
15	Nogent-sur-Marne	94	75,2
16	XVe Arrondissement	75	75,1
17	Boulogne-Billancourt	92	74,7
18	Auvers-sur-Oise	95	74,6
19	Vincennes	94	74,5
20	Joinville-le-Pont	94	74,2

(1) Source : latribune.fr - 14/02/2018

Grand Paris express



Calendrier de mises en service

2024



2027



2030



* Selon faisabilité technique

LE NOUVEAU MÉTRO, RÉALISÉ PAR

Société du Grand Paris

Cartographie : ©Société du Grand Paris - QUAI#3 - Juin 2018



CONTEMPLATION

SUCCÈS COMMERCIAL

38 - 40 RUE VICTOR HUGO
ST CYR L'ECOLE (78)

- **Lancement exclusif** Pierre Invest
- **2/3 des lots vendus** par Pierre Invest

CONFORME RT2012 · LOI PINEL · Prêt à taux zéro+ 0% PTZ+



VILLA GALLIENI

SUCCÈS COMMERCIAL

36 BOULEVARD GALLIENI
ARGENTEUIL (95)

- **Co-exclusivité** Pierre Invest
- **10 lots vendus** par Pierre Invest

CONFORME RT2012 · TVA 5,5 % 2015 Réduite · LOI PINEL · Prêt à taux zéro+ 0% PTZ+

CHEMIN LATÉRAL



EXCLUSIVITÉ

30/32 CHEMIN LATÉRAL
Alfortville (94)

- **Lancement exclusif** Pierre Invest
- Prestations **de standing**
- Proche **Métro 8 et RER D École vétérinaire**

CONFORME RT 2012

LOI PINEL

Prêt à taux zéro+ 0% PTZ+

CONTRÔLE QUALITÉ Certifié ISO 20252 AFNOR Certification

ASNIÈRES RENAN



EXCLUSIVITÉ

14 RUE RENAN
Asnières-sur-Seine (92)

- **Lancement exclusif** Pierre Invest
- Prestations **de standing**
- **Terrasses** et **balcons**
- Proche **Métro 13 Gabriel Péri**

CONFORME RT2012

LOI PINEL

TVA 5,5 % 2015 Réduite

Prêt à taux zéro+ 0% PTZ+

CONTRÔLE QUALITÉ QS Certifié ISO 20252 Afnor Certification



NIVEAU DE SATISFACTION

Sur la base de **170 avis clients**

Obtenus depuis l'adhésion de l'entreprise PIERRE INVEST en date du 12 novembre 2013

92%

Opinion system

Opinion System est un organisme indépendant de sondage et d'opinion spécialisé dans les avis clients. Les données recueillies font l'objet d'un contrôle strict afin de délivrer une information objective, fiable et transparente.

Pour plus d'informations retrouvez nous sur : **www.opinionsystem.fr**

AVIS CONTRÔLÉS OPINION SYSTEM ISO 20252

INTERVIEW MADAME LOUCAS, ACHAT À ROMAINVILLE, GREENLANE.

1. COMMENT AVEZ-VOUS CONNU PIERRE INVEST ?

J'ai connu Pierre Invest au salon National de l'Immobilier de Paris, votre entreprise avait un stand dédié.

2. QUELS ONT ÉTÉ LES CRITÈRES DE CHOIX DE VOTRE LOGEMENT ?

Les critères les plus importants ont été la proximité avec Paris et le temps de trajet, et bien évidemment, le prix.

3. COMMENT PIERRE INVEST VOUS A ÉCLAIRÉ DANS VOTRE CHOIX ?

Nous avons eu comme conseillère Karine, elle a été parfaite, disponible et a répondu à toutes nos questions. Un RDV a même fini à 22h30. La vente s'est très bien passée.

4. POURQUOI ÊTES-VOUS PASSÉ PAR PIERRE INVEST ?

Je suis passée par Pierre Invest car sur le stand, j'ai tout de suite vu que la conseillère connaissait son sujet. Nous étions perdus dans toute la quantité de promoteurs existants et Karine a su nous éclairer.
Passer par Pierre Invest nous a fait gagner du temps car comme vous disposez des programmes de tous les promoteurs, vous avez fait la recherche du bien idéal à notre place. Mon mari et moi travaillons beaucoup, et Karine nous a fait gagner un temps précieux.

5. POURQUOI RECOMMANDERIEZ-VOUS PIERRE INVEST ?

Je recommande Pierre Invest pour son professionnalisme, je n'ai que des éloges à dire sur cette société ! Notre conseillère s'est montrée très rapide et disponible. C'est une société très professionnelle !



Interview de Laurent Chantelard

Notaire assistant chez Dupont-Cariot & Associés

1° - Quel est le champ d'intervention d'un notaire dans le cadre d'une vente ou d'un achat immobilier ?

L'intervention du notaire est indispensable dans le cadre de ce processus (que l'on soit vendeur ou acquéreur), puisqu'en plus de rédiger les actes, il est le seul à pouvoir les authentifier en vue de leur publication au service de la publicité foncière.

Toutefois, le notaire ne se contente pas de simplement faire les formalités administratives nécessaires à la vente.

En effet, le notaire a un devoir de conseil à l'égard du client et lui apporte son expertise (notamment juridique) pour analyser les éléments et informations qui sont communiqués tout au long du dossier.

En sus, sa connaissance avancée du processus amenant à la vente permet au notaire d'accompagner le client en toute sérénité, et ce dès avant la signature de l'avant-contrat et jusqu'à la vente.

2° - Quels conseils donner à un jeune couple primo accédant ?

La première acquisition apparaît souvent comme un processus complexe aux yeux des clients qui n'en connaissent pas les rouages (promesse de vente, condition suspensive d'obtention de crédit, dépôt de garantie, délai de rétractation...).

Aussi, s'il convient bien évidemment de bien s'entourer pour être accompagné au mieux, il est primordial de définir le type de bien souhaité (localisation du bien, surface...) et le budget à disposition pour l'acquisition.

En effet, il est nécessaire dans cette démarche de connaître sa capacité de financement dès que l'on commence les recherches.
Il est également important de s'assurer que l'on sera en mesure d'assumer, en plus du remboursement de l'emprunt, les différents frais liés à la propriété du bien une fois la vente signée (taxe foncière, charges de copropriété...).

3° - Quelles sont les précautions à prendre lorsqu'on n'est pas marié et que l'on achète ensemble ?

Les précautions sont nombreuses dans cette situation, puisque d'un point de vue juridique des acquéreurs, non pacsés et non mariés, sont des tiers ce qui peut avoir des conséquences importantes en cas de décès de l'un des concubins.

Notre devoir de conseil nous amène à distinguer deux situations :

1/ les concubins ont des enfants communs (et pas d'enfant d'un autre lit) :

Dans cette situation, les enfants communs seront les héritiers ce qui permettra de garantir au survivant de pouvoir conserver le bien en indivision avec ses enfants, sans leur accord s'ils sont mineurs via l'autorité parentale, et avec leur accord une fois qu'ils seront majeurs.

En tout état de cause, cette situation n'est pas très confortable et il est préférable pour éviter tout problème de conclure un PACS ou de se marier, ce qui permettra, notamment pour le logement commun, de s'assurer que son concubin pourra continuer à l'occuper.

2/ les concubins n'ont pas d'enfant (et pas d'enfant d'un autre lit) :

Si rien n'est fait, le concubin n'héritera pas en cas de décès, et ce sont les ayants-droit du concubin décédé qui récupèreront la partie du bien qui lui appartenait, le plus souvent les parents, lesquels n'auront souvent aucun intérêt à rester propriétaire eu égard au droit de succession qu'ils devront acquitter.
Si le concubin fait un testament au profit de son concubin dans lequel il lui lègue ses biens, ou une partie de ses biens, il aura dans ce cas

des droits de succession important à payer (de 60 % à ce jour) ce qui conduira en pratique le survivant à vendre dans la plupart des cas.

Pour éviter ces problèmes, ils peuvent soient :

- conclure un PACS, ce qui leur permettra en le couplant avec un testament de pouvoir léguer au survivant sans payer de droits de succession et d'exclure les ayants-droit (exception faite du droit de retour des parents) ;

- se marier, ce qui aura les mêmes conséquences et permettra en cas de donation entre époux de faire obstacle en plus au droit de retour éventuel des parents du défunt.

4° - Si l'un des deux époux est en libéral cela a une influence sur le contrat de mariage ?

Il convient de répondre par la positive, et ce même si les futurs époux dans cette situation ne souhaitent pas faire de contrat de mariage.

Il est effectivement bon de garder à l'esprit que l'absence de contrat de mariage préalable a pour conséquence de voir les futurs époux soumis au régime légal de la communauté réduite aux acquêts, et que ledit régime matrimonial inclut dans le gage des créanciers l'ensemble des biens achetés après le mariage (sauf cas particuliers).

Nous conseillons toujours à des futurs époux dont l'un au moins est libéral de signer un contrat de mariage de type séparatiste (séparation de biens, ou participation aux acquêts) ce qui les protégera en cas de faillite personnelle du libéral, puisque seul le patrimoine de ce dernier pourra être appréhendé par les créanciers.

5° - Vos enfants devenant adultes, quels conseils pour la transmission ?

La plupart du temps, les clients ne font rien avant que leurs enfants deviennent adultes, ce qui peut se comprendre, car il est toujours délicat de se dessaisir de ses biens quand on est dans la force de l'âge.
En tout état de cause, les choses deviennent plus faciles dès que les enfants sont adultes, et il est utile de s'organiser quand on a encore les



moyens financiers de supporter le coût de la transmission.

Aussi, c'est à ce moment-là qu'il faut se rapprocher de son notaire qui pourra alors vous présenter les différents outils à disposition (Donation et Donation-partage avec ou sans démembrement de propriété, création de société avec apport...), pour optimiser la transmission aux enfants et les coûts afférents à cette dernière.

Organiser sa transmission à plusieurs avantages :

- éviter les conflits entre ses héritiers ;

- minimiser le coût global de la transmission ;

- bénéficier le cas échéant plusieurs fois des abattements légaux qui se régénèrent dès que le délai de rappel fiscal passe (aujourd'hui, il est de 15 ans, et permet pour les biens immobiliers de donner 100.000 € par parent et par enfant sans payer de droits tous les 15 ans).

Et même si l'adage qui veut que «Donner et retenir ne vaut», nous disposons de différents outils qui permettent de donner et rester maître de ses biens (le démembrement de propriété, la subrogation réelle...).

Acheter sa résidence principale



Acheter sa Résidence Principale

L'intérêt d'acheter son logement 23

Comment financer son achat ? 24

Interview de Nihad Cassim
Responsable de l'agence CAFPI, Paris Prony (17ème) 25

Les aides de l'état - Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) 26

Les aides de l'état - La T.V.A. à 5,5 % 28

Le classement des meilleures villes pour vivre et travailler en 2019 30

L'intérêt d'acheter son logement

Vous vous questionnez sur votre projet de logement ? Voici un tour d'horizon des avantages à devenir propriétaire de sa résidence principale :

Se sentir chez soi

Votre logement vous appartient, vous êtes chez vous. Etre propriétaire, c'est également pouvoir faire des travaux, changer la décoration comme vous le souhaitez, sans avoir à demander l'autorisation au propriétaire. Vous pouvez personnaliser votre logement et vous sentir encore plus à l'aise.

Contrairement à la location où vous risquez de devoir rechercher un logement à la fin du bail, en étant propriétaire vous n'aurez plus cette contrainte.

Se constituer un patrimoine

L'argument principal pour acheter est le fait de vouloir se constituer un patrimoine et de ne plus payer de loyers à fonds perdus.

De plus, à la retraite, les revenus diminuants, il est préférable d'être propriétaire de son logement et d'avoir remboursé son crédit afin d'avoir un meilleur pouvoir d'achat.

Les taux d'intérêts sont bas

C'est le moment pour emprunter, tous les voyants sont au vert ; le taux moyen pour souscrire un prêt immobilier s'élevait à 1,44% en juin 2018, du jamais vu depuis 2016, les taux sont 4 fois moins élevés qu'en 2001. Mais pour combien de temps encore ?
Par ailleurs, les conditions d'emprunt s'améliorent puisqu'il est maintenant possible d'emprunter sur de plus longues périodes.

Exonération de la taxe foncière dans le neuf

L'exonération est possible pendant les 2 années suivant l'achèvement de la construction sur les propriétés bâties. Elle touche à la fois les résidences principales et secondaires. Cependant, certaines communes peuvent décider de ne pas faire d'exonération.

Peu de choix de logements en location

Dans certaines régions, l'offre locative est restreinte. Par exemple, on ne trouve pas de location pour une maison, ou des grands appartements. Parfois la demande peut dépasser l'offre. L'achat peut se retrouver être la seule solution.



Comment financer son achat ?

La particularité de la VEFA

Le crédit sera débloqué en fonction des appels de fonds du promoteur. Pendant la construction, vous avez la possibilité de :

- **Rembourser le capital et les intérêts.** L'inconvénient est que vous allez devoir (le plus souvent) cumuler cette sortie d'argent avec un loyer ou le crédit de votre logement actuel.

- **Payer les intérêts, sans amortir le capital.** Cette solution vous permet d'alléger votre charge financière. Le prêt remboursé sera celui de l'offre de prêt. Vous commencerez à rembourser le capital à la livraison de votre logement. D'un point de vue financier, ce n'est pas le plus intéressant car vous allez payer des intérêts sur les intérêts.

- **Ne rien payer ni les intérêts ni amortir le capital.** Le cumul des intérêts intercalaires seront rajoutés à l'emprunt.

Nous vous recommandons de vous assurer dès l'acte authentique pour que les garanties soient effectives sans délais.

L'assurance

Vous pouvez choisir l'assurance de la banque ou faire une délégation d'assurance pour obtenir une meilleure offre.

Depuis, le 1er janvier 2018, il est plus facile de changer d'assurance emprunteur et donc de faire des économies.
Ainsi, tous les ans vous aurez la possibilité de changer d'assurance à la date d'échéance.

La demande de résiliation de votre ancien contrat doit être envoyée par Lettre Recommandée avec Avis de Réception au plus tard 15 jours avant l'expiration du délai de 12 mois.

Les remboursements anticipés

Le taux d'intérêt n'est pas le seul élément à négocier. Vous serez peut être amené à faire des remboursements anticipés quand votre salaire va progresser ou que vous aurez une entrée d'argent (ex : un héritage). Il est important de négocier l'absence de frais lors de remboursements anticipés.

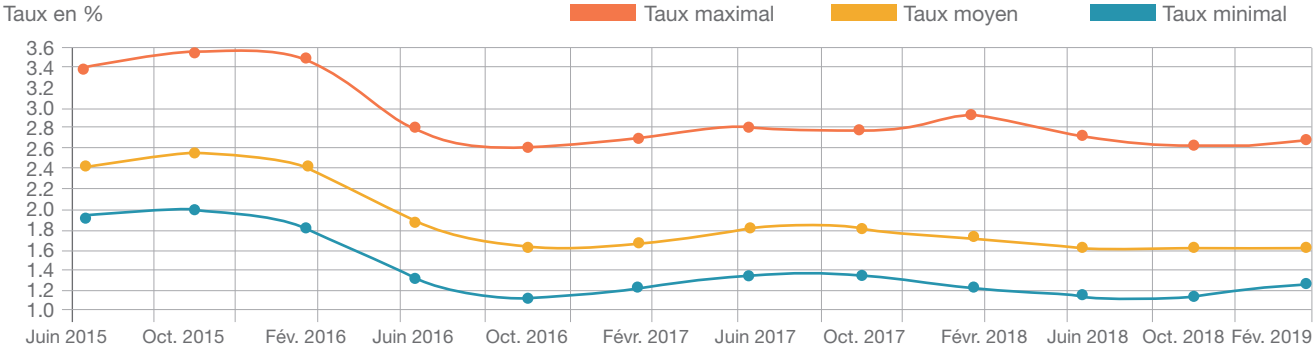
Le taux d'intérêt

Les taux d'intérêts sont historiquement bas, il faut en profiter.

Evolution du taux d'intérêt pour un crédit sur 20 ans :

CONSEILS :

- **Faites jouer la concurrence entre les banques et notre partenaire CAFPI (1er courtier en France) pourra vous y aider.**
- **Souscrire à des produits d'épargne aide à négocier de bonnes conditions.**



Source : Les Echos



Interview de Nihad Cassim

Responsable de l'agence CAFPI N°1 des Courtiers Paris Prony (17ème)

1° - Quels conseils donneriez-vous pour bien négocier son crédit ?

Le premier conseil important est de prendre conscience qu'un projet de financement se prépare en amont de la signature du contrat de réservation.

En effet, le client en comprenant comment il doit organiser son dossier en amont de la recherche de financement peut alors avoir une grande influence sur la négociation. Bien accompagné, il pourra alors comprendre comment les banquiers réfléchissent et analyseront son dossier. Le courtier sera son coach dans cette préparation.

Par la suite, la bonne négociation dépendra du poids du courtier, vers lequel le client se dirigera. Quelques conseils pratiques pour « habiller la mariée » :

- Fermez les comptes des banques peu utilisés.
- Résorbez les découverts.
- Souscrivez un produit d'épargne ; cela sera un plus ! Si le montant investi dans ce produit d'épargne est inférieur à 10 000 € cela aura peu d'impact.
- Prêter attention au saut de charge.

Attention, la domiciliation du salaire est devenue une contrepartie non négociable.

2° - Peut-on emprunter sans apport ?

La réponse est OUI ; cependant cela n'est pas un oui absolu.

Prenons l'exemple de deux profils différents :

- Une personne de 28 ans en CDI avec un an d'ancienneté dans son 1er job. Elle n'a pas d'apport mais le banquier sera enclin à accepter son dossier car on comprend qu'elle démarre dans sa vie professionnelle.
- Une personne de 45 ans sans apport sera plus compliquée à défendre. Surtout si elle a un train de vie important et qu'elle n'épargne pas.

Toutefois, si par exemple on se trouve dans un contexte de divorce coûteux, expliquant la faiblesse de l'épargne, mais qu'il reste une capacité à épargner, l'analyse des banquiers sera bienveillante. En résumé, on peut retenir que cela dépend beaucoup du contexte. Ainsi, seul le courtier à une vision globale sur le marché du crédit pour apprécier la situation du client en la mettant en perspective avec les normes bancaires. Comme un avocat, il devra alors construire une argumentation pour défendre le dossier.Ses bons contacts, dans les centres de décisions bancaires, l'y aideront.

3° - Est-ce que je peux ne rien rembourser pendant la construction ?

Dans l'absolu oui mais cela dépend, à nouveau, du contexte.

Prenons l'exemple d'une personne n'ayant ni de crédit en cours, ni de loyer à payer : la banque lui demandera alors d'assumer les intérêts intercalaires, pour l'habituer à assumer une mensualité.

Dans un autre contexte pour le client, on peut négocier le différé des intérêts intercalaires.
Avant d'opter pour cette solution il faut toutefois en comprendre le mécanisme : si on diffère le paiement des intérêts intercalaires le temps de la construction, ceux-ci seront alors reportés sur le capital emprunté. Ce qui, au final, revient à payer des intérêts sur les intérêts. Financièrement, ce n'est pas le plus avantageux.

4° - Quel est l'intérêt de passer par un courtier ?

Le bon courtier a une vision globale sur les normes et contraintes des banques. Il maîtrise les processus bancaires sur les crédits et les assurances. Il a également une connaissance des délais en vigueur pour chacune des banques, or si les délais sont courts : ces banques ne seront pas interrogées.

Sa relation avec un maximum d'interlocuteurs bancaires lui permet d'opérer une bonne négociation, et de défendre les intérêts de son client. L'analyse du dossier du client, permettra au courtier de pouvoir orienter sa négociation vers certaines banques.

Le courtier va définir de manière personnalisée (de concert avec son client) les leviers à négocier avec la banque pour faire baisser le coût du crédit ; en sachant que le taux d'intérêt ne représente ni l'unique levier, ni le plus important.

Les aides de l'état

LE PRÊT À TAUX ZÉRO
Profitez du PTZ jusqu'en 2021

Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) permet d'emprunter **jusqu'à 40% de la somme nécessaire à l'achat d'un bien immobilier neuf ou nécessitant une rénovation importante (contre 18 à 26% auparavant)**.

Il est reconduit pour quatre années, du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2021.

LE PTZ : RAPPEL !

Le prêt à taux zéro, ou le PTZ, est un prêt immobilier, sans frais de dossier, permettant aux personnes ayant peu de ressources, de se constituer un patrimoine par l'achat ou la rénovation d'un appartement ou d'une maison. Ce prêt favorise l'accession sociale à la propriété grâce aux intérêts pris en charges par l'Etat.

Attention, le PTZ s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.

Le prêt à Taux Zéro, le prêt sans frais



CE QUI CHANGE EN 2019

La prorogation du PTZ s'accompagne d'un recentrage :

- dans l'immobilier ancien avec travaux : **sur les zones B2 et C** jusqu'à 40% pour inciter à la réhabilitation des logements.
- dans l'immobilier neuf :
- sur les zones A, A bis et B1, jusqu'à 40% où les besoins en logement sont les plus importants.
- **sur les zones B2 et C** (sauf communes sous contrat de redynamisation de sites de défense ex garnison) jusqu'à 20 % du prix du bien acquis. Attention, il n'est disponible que jusqu'au **31 décembre 2019**.

COMPOSITION DU MÉNAGE	ZONE A / A Bis	ZONE B1
1 personne	37 000 €	30 000 €
2 personnes	51 800 €	42 000 €
3 personnes	62 900 €	51 000 €
4 personnes	74 000 €	60 000 €
5 personnes	85 100 €	69 000 €
6 personnes	96 200 €	78 000 €
7 personnes	107 300 €	87 000 €
8 personnes	118 400 €	96 000 €

LES PLAFONDS DE REVENUS 2019

Les revenus retenus

Le montant total des ressources à prendre en compte pour l'offre de PTZ est le plus élevé des deux montants suivants :

- La somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper à titre principal le logement, au titre d'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt.
  Ceux de l'année fiscale 2017, déclarés et payés en 2018, pour une offre émise en 2019.
- Le coût total de l'opération divisé par 9.



LES MONTANTS PLAFONDS DU PTZ

Le montant de l'opération retenu pour calculer le montant du PTZ+ est limité par les plafonds réglementaires suivants :

COMPOSITION DU FOYER DESTINÉ À OCCUPER LE LOGEMENT	ZONE A et A Bis	ZONE B1
1 personne	60 000 €	54 000 €
2 personnes	84 000 €	75 600 €
3 personnes	102 000 €	92 000 €
4 personnes	120 000 €	108 000 €
À partir de la 5ème personne	138 000 €	124 400 €

** Le montant du PTZ + est déterminé en fonction du coût global du logement, à savoir achat et travaux. Ce coût inclus : le prix d'acquisition, les travaux et les frais d'acquisition.*

LES DIFFÉRÉS DE REMBOURSEMENT ÉTENDUS

Le PTZ permet aux ménages de rembourser leur emprunt au bout de 5, 10 ou 15 ans, suivant des tranches de revenus distinctes.

Les foyers les plus modestes peuvent également allonger leur prêt sur 20 ans minimum afin de réduire le montant de leur mensualité.

	DIFFÉRÉ DE REMBOURSEMENT	DURÉE DE REMBOURSEMENT
Tranche 1	15	10
Tranche 2	15	10
Tranche 3	10	12
Tranche 4	5	5

L'ÉLARGISSEMENT DU PRÊT À TAUX ZÉRO DANS L'ANCIEN

Le PTZ pour l'achat d'un logement ancien à réhabiliter, est ouvert dans la France entière depuis 2017.

Le montant des travaux doit toujours être au moins égal à 25 % du coût total de l'opération.



LA T.V.A. À 5,5 %

Profitez de la TVA à 5.5% en achetant en zone ANRU-QPV

Depuis le 1er janvier 2014, un nouveau taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique au secteur de l'immobilier.

Il concerne l'accession sociale à la propriété et la rénovation de logements anciens.

Qu'est ce que l'ANRU ?

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ANRU facilite l'accession à la propriété en faisant bénéficier l'acquéreur d'un taux réduit de TVA, à certaines conditions, afin de redynamiser les quartiers en difficulté.

Le 21/02/2014, 1300 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ont été créés nécessitant la signature d'un contrat avec la commune.

Quelles sont les conditions ?

Le logement, l'accédant, et les personnes destinées à y vivre doivent respecter certaines conditions. Le logement doit être construit :

- Soit en zone ANRU
  L'appartement neuf ou la maison doit ainsi être situé dans un quartier considéré comme prioritaire pour la réalisation de programmes neufs permettant l'accession sociale. Sinon, le taux de TVA est de 20 %.

- Soit dans un des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

  1300 QPV ont été créés, portant sur environ 700 communes et environ 200 communautés de communes.

  Pour bénéficier de ces conditions il faut qu'un contrat de ville ait été au préalable signé par la commune ou l'établissement représentant la communauté des communes.

- Le logement doit être destiné à la résidence principale. Les investissements immobiliers ne sont donc pas concernés par cette mesure.

- L'accédant doit respecter un plafond de ressources basées sur les Revenus Fiscaux de Référence (RFR) de l'année N-2 à la date de la signature du contrat de réservation.

- Le logement doit respecter un prix de vente plafond par m² de surface utile (+ la moitié des surfaces annexes et parking dans la limite de 6 m²).



Les plafonds de ressources de l'acheteur 2019

Le plafond de ressources applicable dépend de 2 critères :
- Le nombre de personnes composant le foyer
- Le lieu où est situé le bien

	LOCALISATION DU LOGEMENT		
COMPOSITION DU FOYER DE L'ACQUÉREUR	PARIS ET 29 COMMUNES LIMITROPHES*	RESTE DE L'ÎLE DE FRANCE	PROVINCE
Une personne seule	34 229 €	34 229 €	29 759 €
2 personnes sans personnes à charge (hors jeune ménage)	51 157 €	51 157 €	39 740 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage	67 061 €	61 495 €	47 791 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge ou jeune ménage	80 066 €	73 659 €	57 694 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge ou jeune ménage	95 263 €	87 199 €	67 872€
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge ou jeune ménage	107 195 €	98 125 €	76 491 €

** Paris, Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-Le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Point, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.*

Les plafonds des prix de vente 2019

COMPOSITION DU FOYER DE L'ACQUÉREUR	LES PLAFONDS DES PRIX DE VENTE 2019
A Bis	4 754 €
A	3 602 €
B1	2 885 €

Zone A bis : regroupe Paris et 29 communes de la petite couronne parisienne

Zone A : réunit des communes d'Île de France, de la Côte d'Azur et de la zone frontalière Suisse

Zone B1 : correspond aux agglomérations de plus de 250 000 habitants

La détention du bien immobilier est de 10 ans pour être exonéré de TVA en cas de revente du logement sinon règlement de la différence entre la TVA 20% et la TVA 5,5% avec un abattement de 10% par an.

Le classement des meilleures villes pour vivre et travailler en 2019

Le cadre de vie et l'attractivité d'une ville sont deux critères clés pour décider d'y vivre et d'y travailler. Comme chaque année, le site www.ville-ideale.fr publie le palmarès des villes de France les plus agréables où il fait bon vivre.

En 2019, la ville en tête en Île-de-France est Maisons-Laffitte :

Au cœur du Nord-Ouest parisien, la ville de Maisons-Laffitte est située entre la forêt de Saint-Germain-en-Laye et la Seine.

Plus de la moitié du territoire communal est constituée d'un parc qui préserve la tranquillité des habitations et favorise les activités de loisirs.

Outre l'Hippodrome, de nombreux équipements sportifs (Palais Omnisports, piscine et terrains de tennis notamment) participent à un cadre de vie où l'activité culturelle est très présente.

Voici un programme neuf que nous venons de lancer :

De manière plus générale voici le **Top 10 villes où il fait bon vivre en 2019 :**

1. Aix-les-Bains
2. Maisons-Laffitte
3. Le Vésinet
4. Saint-Gratien
5. Saint-Chamond
6. Le Pecq
7. Vincennes
8. Sceaux
9. Épinays-sur-Orge
10. Granville

L'enquête s'est basée sur les critères suivants : Environnement, Transports, Sécurité, Santé, Sport et loisirs, Culture, Enseignements, Commerces, Qualité de vie.



Le Neuf pour l'investissement



Le Neuf pour l'Investissement

Les raisons de faire un investissement locatif ? 32
Quel mode de détention pour votre immobilier ? 33
La fiscalité immobilière 34
L'investissement en LMNP 36
Investissements Nue-Propriété 38
Service de gestion locative 40
Les meilleures villes pour investir 41
Le dispositif PINEL 43
Le déficit Foncier 46
La loi Malraux 47
Une séléction de programmes en Île-de-France 49
Une sélection de programmes en province 51

Les raisons de faire un investissement locatif ?

Investir dans l'immobilier reste un placement des plus sûrs pour compléter ses revenus et se constituer un patrimoine pérenne. Les feux sont au vert pour l'investissement immobilier avec des taux au plus bas : passez donc à l'action !



1) Pour préparer sa retraite, sa succession

Faire un investissement locatif vous permettra de compléter vos revenus de manière régulière, à travers la perception des loyers mais également de transmettre un patrimoine à vos êtres chers.

Toutefois, avant de se lancer, plusieurs critères sont à prendre en compte lors de votre achat :

- un emplacement recherché par les potentiels locataires : les meilleurs rendements se trouvent dans les villes où les prix de l'immobilier sont les moins chers, mais par conséquent la plus-value à terme sera moindre et la demande locative peut-être plus faible.

  En effet, une demande locative constante et la rareté d'un bien permettent d'espérer une plus-value à terme sur les grandes métropoles.

- un rendement locatif élevé que l'on trouvera plus en périphérie des villes.
- une plus-value à terme que l'on trouvera plus dans les grandes métropoles en manque de foncier
- la fiscalité locale : taxe foncière

2) Pour des revenus complémentaires

Cette source de revenus complémentaires est très intéressante !

Toutefois, pour bénéficier pleinement de ces avantages, vous devrez sélectionner votre programme immobilier avec attention.

Emplacement, proximité des transports, des écoles, sécurisation de la résidence… : de multiples facteurs sont à prendre en considération. Les dispositifs fiscaux obéissent en effet à des conditions strictes, fixées par l'Etat.

3) Pour défiscaliser

Une large majorité d'investisseurs trouve ainsi dans le placement immobilier un moyen d'optimiser l'impôt payé tout en se constituant un patrimoine.

Pour que les revenus de l'investissement n'alourdissent pas l'impôt sur le revenu, il faut trouver le meilleur dispositif (pinel, loueur meublé non professionnel, nue propriété…), entre charges et recettes en s'aidant du levier du crédit bancaire.

Quel mode de détention pour votre immobilier ?

Vous vous interrogez sur la meilleure manière d'acquérir un bien immobilier : détention directe et inscription l'actif de l'entreprise ou par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (SCI) soumise à l'IR ou à l'IS qui donnera le bien en location à l'entreprise ?
Voici quelques éléments de réponse avec une interview d'un client Pierre Invest ; ***Philippe Diet, gérant de JCP Pierre Immo.***

Monsieur Philippe Diet a monté une SCI à l'Impôt sur la Société avec 2 associés dont son épouse. Nous allons l'interroger pour connaître les causes de cette option fiscale.

Avant de monter cette SCI, avez-vous déjà acheté en direct de l'Immobilier ?
Oui, deux biens en propre. Un en Nue-propriété à Levallois et un appartement en pleine propriété, dispositif Pinel, à Chaville.

Êtes-vous propriétaire de votre résidence principale ?
Oui, qui est payée et qui se situe à Boulogne-Billancourt.

À travers ces réponses, votre parcours immobilier était déjà bien fourni et donc sans doute un endettement en découlant ?
Oui absolument et l'intérêt d'acheter des biens au travers d'une SCI soumise à l'Impôt sur la société c'est que ce n'est plus moi à titre personnel qui emprunte mais la société, composée de 3 associés.

En quelle année a-t-elle été créée et pour quel type d'investissement ?
Elle a été créée fin 2016, pour acheter un terrain décomposé d'une centaine de boxes. La question s'est posée rapidement concernant le régime fiscal (impôt sur le revenu ou impôt sur la société). Très vite notre choix s'est porté sur la SCI soumis à l'impôt sur la société qui présente les avantages suivants :

- Moins d'apport par associé car on est 3 et dossier considéré au-delà de nos situations personnelles en terme d'endettement et l'attention plus grande à la pertinence du projet.

- Un régime de fiscalité plus favorable en raison de l'amortissement évitant la fiscalisation des revenus de l'investissement.

- Le choix de la SCI à l'impôt sur la société s'impose quand n'y a pas beaucoup de capacité d'épargne et à l'inverse la SCI l'impôt sur le revenu nécessite plus d'épargne sur la période de possession mais sera plus pertinent par la taxe sur la plus value moindre en cas de vente A l'opposé en IS le calcul de celle-ci reprendra la valeur comptable nette d'amortissement au moment de la revente et donc accentuera la marge déclarée et les taxes afférentes.

Est-ce plus difficile d'emprunter via une SCI à l'impôt sur la société ou via particulier ?
C'est moins courant pour un banquier de financer des biens au travers d'une SCI qu'en détention directe. Pour autant une fois les éléments du dossier d'emprunt transmis l'avantage c'est une prise en compte de la rentabilité de l'investissement à travers un prévisionnel d'exploitation et non du seul patrimoine. Une fois la confiance établie la diversité des compétences des associés s'avèrent un plus.

Est-ce que finalement pour vous, la SCI ayant sa comptabilité propre, vous permet de simplifier vos déclarations ?
Oui il faut bien comprendre que la SCI est une chose soumise à l'impôt sur la société et les biens détenus en propre en sont une autre. Finalement ma déclaration d'impôt n'est pas impactée par la déclaration de la SCI. Seule le traitement de l'IFI va concerner mon ménage en intégrant actif net de la SCI

Quel serait vos recommandations pour quelqu'un qui veux acheter une SCI ?
Bien se faire conseiller sur les statuts par rapport aux objectifs à court, moyen et long terme. Un comptable me paraît indispensable pour fluidifier les déclarations. Bien choisir ses associés et ses opérations.

En conclusion, comment choisissez-vous vos investissements et est-ce différent qu'en tant que particulier ?
Je vais sélectionner des actifs qui auront des rendements supérieurs à ceux sélectionnés en tant que particulier, pour des raisons de flux de trésorerie et du coup une bonne diversification.

Certains placements ont de meilleurs rendements que les logements (parking, surface commerciale plutôt que du logement) et se mettre à plusieurs permet d'avoir une ligne de crédit plus importante.

Il est particulièrement pertinent de faire une SCI après un parcours immobilier déjà fourni et en prévision de compléments de revenus en retraite ou d'une transmission (pas lors d'un premier achat).

La transparence fiscale de SCI à l'impôt sur le revenu est pertinente lorsque la capacité d'épargne est importante car la taxation sur les plus values à la sortie sera moindre.

La fiscalité immobilière



IMPÔT À LA SOURCE :

L'exécutif prévoit désormais de rembourser dès janvier 60% des réductions d'impôt (Pinel, Duflot, Scellier, investissement logement dans les DOM, Censi-Bouvard), avec un versement du solde en août.

Taxation des revenus fonciers

• **La location non meublée**

Dans le cas d'une location non meublée, vous relevez de la fiscalité des revenus fonciers.

Le régime « micro foncier »

Si le montant brut des revenus fonciers (locations non meublées) perçus par l'ensemble de votre foyer fiscal **n'excède pas 15 000 €** (charges non comprises) vous relevez de plein droit du régime « micro foncier ».

Un **abattement de 30 %**, représentatif des charges, sera appliqué automatiquement pour déterminer votre revenu imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

• **La location meublée**

Si vous louez un logement meublé, vous êtes imposé au titre des bénéfices industriels et commerciaux **(BIC)**. Une comptabilité doit être tenue.

- Si les **loyers ne dépassent pas 70 000 € par an** le régime fiscal «micro BIC» s'applique de plein droit. Un abattement fiscal automatique de 50%, est appliqué sur les recettes locatives. Mais il est aussi possible d'opter volontairement pour le « régime réel » d'imposition, ce qui peut être opportun en cas de charges importantes supérieures à l'abattement de 50%

- S'ils **excèdent 70 000 € par an**, le régime fiscal réel s'applique automatiquement : le propriétaire peut déduire ses charges effectives de ses recettes, et peut amortir

son bien, ses meubles comme le coût de ses travaux d'amélioration.

Ce régime autorise aussi à dégager un éventuel déficit foncier : pour les Loueurs en Meublé Non Professionnels (LMNP).
Les charges déductibles dans le cadre du déficit foncier sont les charges liées à l'exploitation du bien (ex frais d'agences immobilières), les frais financiers d'emprunt, les dépenses de réparation ou d'amélioration.

Le déficit foncier est déductible des revenus de même nature et reportable pendant 10 ans ; pour les loueurs professionnels (LMP), il est imputable sur le revenu global, et reportable sans limitation de durée.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Cet impôt remplace l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF).
l'IFI concerne uniquement les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier (non affecté à l'activité professionnelle) est supérieur à 1 300 000 € au 1er janvier 2018 y compris la détention de l'immobilier indirect via des SCPI ou FCPI ainsi que par le biais de l'assurance vie.

L'impôt sur les plus-values immobilières

La vente de la résidence principale n'est pas imposée. En revanche, dans les autres cas la plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 19% auquel s'ajoutent 17,2% de prélèvements sociaux et une taxe de 2% à 6% pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €.

Le calcul de la plus-value est la différence entre le prix de vente diminué des frais (commissions d'agences, diagnostiques obligatoires...).
Le prix d'achat est majoré de 7,5% forfaitairement pour intégrer les frais de notaire d'acquisition ou on peut choisir les frais réels.

Pour les travaux nous avons le choix : si le logement a plus de 5 ans à un forfait de 15% du prix d'achat d'origine déductible de la plus-value taxable ou sinon pour leur coût réel si ces travaux sont d'amélioration ou d'agrandissement de son logement.



L'investissement en LMNP

Réduire ses impôts en se constituant un patrimoine

Vous achetez un appartement que vous confiez en location meublée à un gestionnaire exploitant la résidence.

Ces appartements sont situés au choix dans une résidence de service. Vous signez un bail commercial avec le gestionnaire conjointement à l'acquisition. La location est entièrement assurée par le gestionnaire, qui vous garantit un loyer, quelle que soit l'occupation effective de l'appartement. De plus, la TVA est récupérable sur le prix d'achat, soit une économie rapide de 20 %. Certaines conditions doivent être respectées pour bénéficier de ces avantages.

QUELS SONT LES AVANTAGES ?

Votre investissement vous permet de bénéficier de revenus locatifs réguliers pendant toute la durée du bail :

- La tranquilité d'une gestion 100% prise en charge,
- Des loyers garantis et revalorisés par contrat,
- La possibilité d'investir sans apport,
- Un effort d'épargne faible,
- Récupération de la TVA à 20% à condition que le gestionnaire apporte une palette de 3 services minimum type petit déjeuner, accueil, ménage, linge non reprenable en cas de vente avec bail en cours par acquéreur.

TROIS RÉGIMES :

Loueur Meublé Professionnel (LMP) ou Non Professionnel (LMNP)

Pour un même investissement, trois possibilités s'offrent à vous :

- **Une solution idéale pour se constituer une rente défiscalisée en vue de la retraite.**
- Investir dans une résidence de services avec accueil et/ou petit-déjeuner et/ou lingerie et/ou ménage :
  - Résidence étudiante, d'affaires, de tourisme.
  - EPHAD ou résidence de séniors

1. UN INVESTISSEMENT EN LMNP « AMORTISSEMENT » :

- Bénéfice des amortissements dont l'intérêt fiscal principal consiste, pendant un grand nombre d'années, à ne pas générer d'imposition sur les revenus tirés de la location meublée. Durée 30 ans sur immobilier hors terrain.

2. CENSI-BOUVARD EN LMNP :

- Réduction d'impôt de 11% du montant HT de l'investissement sur 9 ans.

3. UN INVESTISSEMENT EN LMP

Le régime LMP est possible si vos revenus d'activités ne dépassent pas vos revenus locatifs meublés de plus de 23 000 €. Ce statut permet d'etre exonéré d'impôt sur la plus value des biens vendus après 5 ans de détention.



NOS RÉSIDENCES EN LOCATION MEUBLÉE

SAINT GERMAIN EN LAYE (78)

Résidence 4 étoiles



LIVRAISON : 2ème trimestre 2020

La résidence quatre étoiles, propose 151 logements entre T1 et T2. Elle se situe à 10 mètres de la gare Grande Ceinture et à 2 km du RER A menant à Paris Gare de Lyon en moins d'une demie heure.

Chaque appartement est doté d'une chambre, d'une salle de bain à part, d'une cuisine prête à l'emploi et d'un espace bureau, le tout aménagé avec des matériaux nobles.

« Les Terrasses de Saint-Germain » offre des services haut de gamme : Lobby, différentes salles pour le sport, le petit-déjeuner ou les réunions, la résidence gâte ses habitants par des prestations soignées qui faciliteront leur quotidien.

- **Bail :** 11 ans
- **Rentabilité :** 3 %

PRIX DES LOGEMENTS HT :

A108	**1 pièce,**	**22 m²**	À PARTIR DE	**126 404 €**

MASSY (92)

Proche Gare RER B



LIVRAISON : 3ème trimestre 2020

A proximité immédiate de la gare RER B et SNCF et de la nouvelle place du Grand Ouest avec son cinéma, son groupe scolaire et ses commerces de proximité, cette résidence s'installe dans un cadre idéal.

La résidence, à l'architecture moderne et originale, profite de services exclusifs Villanova tels qu'un régisseur de jour, un jardin partagé...

Les appartements, du studio au 5 pièces duplex se prolongent sur des loggias, balcons ou terrasses pour un confort de vie au quotidien.

- **Rentabilité :** 3.6 %
- **Gestionnaire :** Nexity Studea

PRIX DES LOGEMENTS HT :

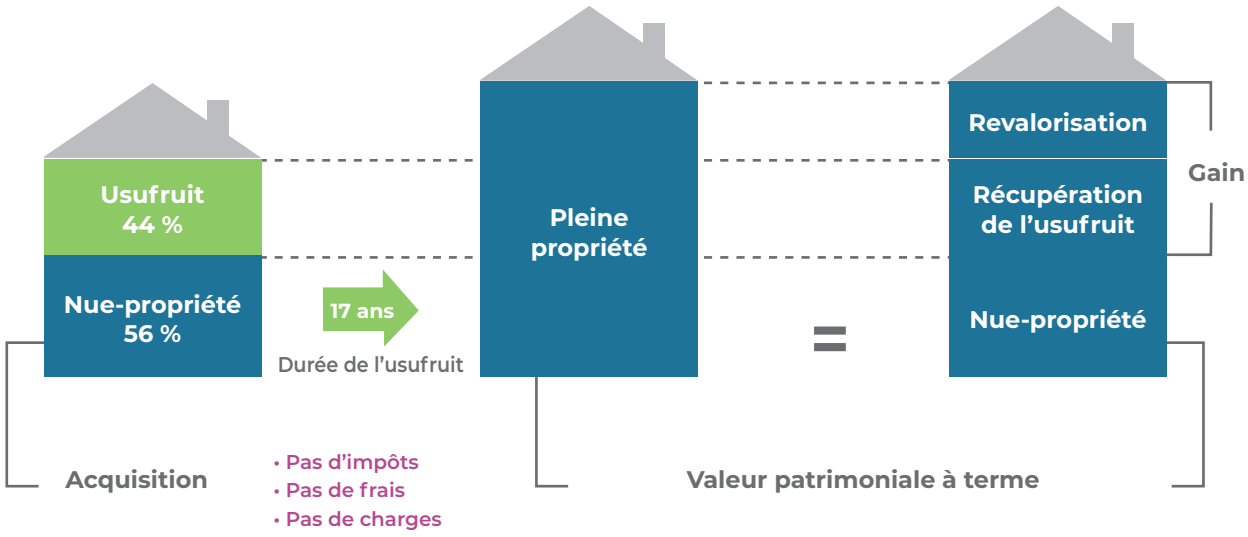
1311	**1 pièce,**	**18 m²**	À PARTIR DE	**105 778 €**
2709	**2 pièces,**	**32 m²**	À PARTIR DE	**179 432 €**

Investissements Nue-Propriété

Sécuriser une épargne immobilière

Vous faites l'acquisition d'un bien immobilier en nue-propriété en bénéficiant d'une décote sur le prix en pleine propriété comprise entre 30% et 44%.

L'usufruit est acquis par un bailleur privé ou social pendant une durée fixe de 15 à 20 ans en fonction de l'opération immobilière. Au terme de l'usufruit vous récupérez la pleine propriété du bien immobilier et les revenus.



Processus d'acquisition

1. Vous achetez un bien immobilier de qualité, pour un prix réduit par rapport à sa valeur en pleine propriété.

2. Pendant la durée du démembrement, vous ne supportez aucune dépense de travaux et de charges.

3. Le bailleur-usufruitier assure la gestion locative et l'entretien de l'immeuble (parties communes et privatives, petits et gros travaux) pendant toute la durée de l'usufruit.

4. Au terme de l'opération, entre 15 et 17 ans, vous devenez automatiquement et sans frais plein propriétaire. Vous pouvez alors vendre, louer ou occuper le bien immobilier.

Modèle de valorisation

Vous bénéficiez, sur toute la période d'investissement, d'un double effet de levier :

- Une valorisation mécanique liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété.

- Une valorisation immobilière liée au marché dans des secteurs en tension foncière.

L'investissement en nue-propriété consiste à acheter un bien immobilier en confiant le soin à un autre d'en jouir ou d'en retirer des revenus locatifs pendant un temps donné.

Objectifs de l'investissement

- Se constituer un patrimoine à moindre coût dans des emplacements de qualité.
- Percevoir les loyers immédiatement, à l'acquisition, sous forme de réduction de prix : une rentabilité moyenne nette de 3,47 % à immobilier constant pendant 17 ans.
- N'avoir aucun aléa locatif pendant 17 ans.
- Ne pas générer de fiscalité (ni IR/ni IFI/ni CSG-CRDS/ni taxe foncière).
- Optimiser sa fiscalité actuelle en gommant ses revenus fonciers avec les intérêts d'emprunts.
- Réduire son assiette IFI.
- Transmettre son patrimoine en bénéficiant d'une assiette réduite (transmission de la seule nue-propriété) et d'un barème fiscal favorable pour un bien grevé d'un usufruit à durée fixe (art. 669 II CGI.)
- Bénéficier d'une TVA à 10%.

Neutraliser sa fiscalité

- **Optimisation IFI :**
  La nue-propriété n'étant pas un actif taxable à l'IFI, l'investisseur voit son patrimoine taxable à l'IFI allégé du montant d'acquisition du bien en nue-propriété.

- **Optimisation IR (revenus fonciers) :**
  Réduction pour un investissement réalisé à crédit.
  Les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition du bien en nue-propriété sont déductibles des revenus fonciers existants par ailleurs ou des 10 ans à venir (art.31 I 1* du CGI).

- **Limites et plafond :**
  Les produits en nue-propriété ne sont pas concernés par le plafonnement des niches fiscales (application de la fiscalité de droit commun sur les revenus fonciers).



Service de gestion locative pour nos clients

Vous souhaitez mettre votre bien en location ?

Pierre Invest Gestion s'occupe du bon déroulement de la location de votre patrimoine immobilier. Nos professionnels vous assurent un suivi et font le rôle d'intermédiaire entre vous et votre locataire.

La gestion locative présente de nombreux avantages :
la recherche de locataire, la prise en charge de votre bien au quotidien, l'assistance juridique et fiscale, le suivi de la comptabilité et de l'administration, etc.

La mise en gestion auprès de Pierre Invest Gestion

La Garantie Loyers Impayés (GLI) :
La GLI fonctionne avec les dossiers **justifiant d'au moins 3 fois le montant du loyer en revenus,** en CDI HPE (hors période d'essai) ou pour des étudiants non boursiers avec garants.

Pour ce type de dossiers, la gestion de votre appartement sera de 9.2 % TTC sur les loyers chargés encaissés.

Les prestations :

GESTION	7,2 % TTC DES LOYERS ENCAISSÉS OU 6% TTC SI BIEN ACHETÉ AVEC PIERRE INVEST	9,2 % TTC DES LOYERS ENCAISSÉS OU 8 % TTC SI BIEN ACHETÉ AVEC PIERRE INVEST
Quittancement du locataire	X	X
Encaissement / versement du loyer	X	X
Révision annuelle du loyer	X	X
Régularisation des charges	X	X
Récupération T.O.M. auprès du locataire*	X	X
Pré-déclaration des revenus fonciers	X	X
Garantie Loyers Impayés (GLI)	NON	X
Réalisation Devis pour travaux* (sauf urgence)	X	X
Compte rendu de gestion	X	X
Gestion des procédures de recouvrement des loyers *	X	X
Paiement des charges de copropriété*	X	X
Relocation (changement locataire)	15 € / m²	15 € / m²

(*) Soumis à Conditions, à savoir :
- Pour le recouvrement de la T.O.M, sous réserve d'avoir reçu une copie de la Taxe foncière.
- Pour le paiement des charges de copropriété, à la demande du bailleur
- Pour la gestion des procédures de recouvrement hors GLI, les frais liés aux procédures sont à la charge du bailleur (Lettre AR, commandement de payer, huissier, etc...) mais inclus dans le cadre de la GLI.
- Pour les travaux, devis auprès de nos artisans ou ceux de votre choix.

JB2C Gestion SAS - Siège social : 8 avenue Marceau, 92400 COURBEVOIE - Enseigne : Pierre Invest Gestion - Numéro unique d'identification : 828 433 516 - Carte Professionnelle n° CPI 9201 2017 000 019 742 - Délivrée par : CCI de Paris Ile-De-France.
Assurance : Transaction sur immeuble et fonds de commerce et gestion immobilière : MMA IARD 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9
www.pierreinvest.fr - 01 55 62 02 03

Les meilleures villes pour investir

Lorsque l'on cherche à investir dans un bien immobilier, on recherche avant tout la qualité de vie, la proximité avec Paris (via la mise en service de la ligne à grande vitesse) et les autres métropoles, des prix abordables, une forte demande locative, une rentabilité attractive et un dynamisme du marché immobilier, etc.



Top 5 des villes où il faut investir dans un bien immobilier

Certaines villes sont plus attractives aux yeux des investisseurs[1].

1. MÉRIGNAC : 3 184 €/m² (+ 16,6 % sur 12 mois)

Boosté par la forte hausse des prix bordelais (+ 13,6 % en un an), le marché immobilier mérignacais est en pleine ébullition. Devenir propriétaire d'un bien à Mérignac coûte désormais 16,6 % plus cher que l'année dernière, à la même période.

Sa proximité avec Bordeaux n'explique pas, à elle seule, la forte hausse des prix à Mérignac.
Son cadre de vie, ses prix immobiliers abordables (pour l'instant) mais aussi son dynamisme tant économique que démographique font de la deuxième plus grande ville de Gironde une cible de choix pour tous les investisseurs éclairés.

(1) Source : Baromètre LPI-SeLoger - Septembre 2018

2. ANGERS : 2 324 €/m² (+ 12 % sur 1 an)

Les chiffres montrent que les investisseurs immobiliers sont à la recherche de cette douceur angevine tant vantée par du Bellay. En un an, celle que l'on surnomme parfois la « Ville Verte » a vu les prix de son immobilier augmenter de 12 %.
Si la préfecture du Maine-et-Loire ne profite que modestement du gain de temps procuré par la mise en service de la ligne à grande vitesse (LGV) Paris-Bordeaux, elle bénéficie de sa proximité avec Nantes (91 km). Elle peut compter sur des prix immobiliers raisonnables et une forte demande locative.

3. CANNES : 5 083 €/m² (+ 11,5 % sur 1 an)

Si la cité des Festivals reste convoitée par les investisseurs étrangers, de plus en plus d'acheteurs hexagonaux sont séduits par les perspectives financières qu'offre un investissement locatif à Cannes, et cela qu'ils aient l'intention d'opter pour une location classique ou saisonnière.
Ainsi sur les douze derniers mois, le prix de l'immobilier ancien à Cannes gagne 11,5 %. Pour autant, sachez que le coût très élevé de l'immobilier dans certains secteurs de la ville (hyper-centre, Croisette, quartier de la Californie) pourra parfois rogner la rentabilité locative de votre investissement.

4. Poitiers : 1 959 €/m² (+ 10,1 % sur 12 mois)

Poitiers affiche des prix immobiliers raisonnables (moins de 2 000 € du m²), ceux-ci connaissent actuellement une hausse annuelle sans précédent : plus de 10 % en un an ! Parmi les acquéreurs d'un logement à Poitiers, on compte d'ailleurs de plus en plus de personnes faisant du télé-travail, et ne se rendant à Paris (en train) que quelques jours par semaine.

Quant aux nombreux investisseurs attirés par la belle rentabilité locative que permet le chef-lieu du département de la Vienne, ils concentrent leurs recherches sur les quartiers proches de l'université, du centre-ville et de la gare.

5. Orléans : 2 298 €/m² (+ 9 % sur 12 mois)

Immobilièrement parlant, la rentrée dans la Cité Johannique est à placer sous le signe de la hausse !

Sur l'année, les prix des logements orléanais augmentent de 9 % et peu importe que le projet d'une LGV reliant Paris à Lyon (via Orléans !) ait été ajourné. La flambée des prix de l'immobilier orléanais est bel et bien là ! Quant à la rentabilité locative, elle est également au rendez-vous. Ajoutez à cela une localisation avantageuse (Paris est à un peu plus d'une heure de train) et vous comprendrez aisément pourquoi c'est le moment d'investir dans la pierre locative orléanaise.

Voici les villes les plus rentables pour un investissement locatif :

Au 1er sept 18	Loyer d'appartement En euros/m²	Rentabilité En %
Aix-en-Provence	14,7	4,3
Amiens	10,6	5,9
Angers	9,8	6,2
Bordeaux	12,5	3,4
Brest	8,1	7,2
Clermont-Ferrand	9,6	6,4
Dijon	10,3	6,3
Grenoble	10,9	5,9
Le Havre	9,3	6,6
Le Mans	8,2	7,3
Lille	13,1	5,9
Limoges	8,2	8,0
Lyon	12,2	3,7
Marseille	11,7	5,7
Metz	9,3	6,3
Montpellier	12,5	5,5
Nantes	11,2	4,6
Nice	14,9	4,4
Nîmes	9,1	6,5
Paris	26,6	3,4
Perpignan	8,4	7,1
Reims	9,9	5,9
Rennes	10,9	4,8
Saint-Etienne	7,2	9,2
Strasbourg	11,4	4,9
Toulon	10,7	5,4
Toulouse	11,5	4,9
Tours	10,3	5,3
Villeurbanne	11,7	4,7

(2) Les Echos / Source : Meilleursagents

PIERRE INVEST
LES AGENTS DU NEUF

LE DISPOSITIF PINEL

RENDRE L'INVESTISSEMENT LOCATIF PLUS ATTRACTIF

Le dispositif Pinel vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue. Il est valable jusqu'en 2021.



QUI PEUT ACHETER ?

La réduction d'impôt est applicable aux contribuables domiciliés en France, y compris dans les DOM, qui acquièrent un logement neuf, directement ou via des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ou de Sociétés Civiles Immobilières (SCI).

QUELS LOGEMENTS FAUT-IL ACHETER ?

La réduction d'impôt est limitée à deux logements au plus par an et par foyer fiscal.
Les foyers ouvrant droit à la réduction d'impôt sont :

- Les logements rénovés à neuf
- Les logements réhabilités
- Les locaux transformés
- Les logements neufs achevés ou en l'état de futur achèvement acquis (vente notariée) jusqu'en 31 décembre 2021.

Ces logements doivent respecter des critères de performances énergétiques (RT 2012...)

OÙ ACHETER ?

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements situés dans une zone géographique éligible :

- Zone A bis (Paris et communes alentour)
- Zone A (reste de l'Ile-de-France, Côte d'Azur et Genevois français et certaines villes comme Montpellier, Lyon, Lille, etc.)
- Zone B1 (autres agglomérations régionales de plus de 250.000 habitants).

La loi de finances met un terme au droit à la Loi Pinel pour les logements situés dans des programmes immobiliers construits dans une commune des zones géographiques B2 et C pour les permis de construire à partir du 1/01/2018.

QUELLES SONT MES OBLIGATIONS ?

- S'engager à louer le bien nu, comme habitation principale pendant une période qui, pour les logements acquis peut varier de 6, 9, ou 12 ans.
- Signer le contrat de location dans les 12 mois suivant l'acquisition (ou la date d'achèvement).
- Respecter un plafond d'investissement de 5 500 €/m² et 300 000 € par an. En cas de dépassement de plafond de 5 500 €/m² la réduction d'impôt se calculera par :

le nombre de m² X 5 500 € X % de réduction d'impôt

Exemple :
Achat d'un 40 m² à Suresnes à 300 000 €, la réduction d'impôt sur 9 ans sera de :
18% X 220 000 € (5500 € * 40 m²) = 39 600 € et non pas 54 000 €

QUELS SONT MES AVANTAGES ?

- Réduction d'impôt

  - Pour un engagement de 6 ans : le taux de réduction d'impôt est de 12 %
  - Pour un engagement de 9 ans : le taux de réduction d'impôt est de 18 %
  - Pour un engagement de 12 ans : le taux de réduction d'impôt est de 21 %

La réduction d'impôt est donc de 2% par an de la 1ère à la 9ème année et de 1% par an de la 10ème à la 12ème année.

QUAND BÉNÉFICIER DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT ?

Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée dans un premier temps, sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction (1/6°) ou 1/9°) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible.

Impôt à la source :
L'exécutif prévoit désormais de rembourser 60% des réductions d'impôt Pinel dès janvier (avec un versement du solde en août).

LE PLAFONNEMENT DE LOYERS 2019

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit s'engager, dès la signature du premier **bail, à louer le bien en respectant un plafonnement du loyer (sous réserve du décret d'application 2019)**.

ZONES	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1
Loyer en € / m2	17,17 €	12,75 €*	10,28 €

*Lyon et Villeurbanne ont un plafond spécifique de 12,15 € par m²

LE CALCUL DU PLAFONNEMENT DE LOYER 2019

Il se fait après application d'un coefficient multiplicateur loi Pinel qui se calcule de la manière suivante :

0,7 + 19/S(S = surface pondérée* du logement)

*surface Carrez + la moitié du balcon ou de la terrasse dans la limite de 8 m²

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.
Ce coefficient tient compte de la réalité du marché locatif et notamment des zones tendues, le loyer **étant plus faible plus la surface est grande.**

LE PLAFONNEMENT DES RESSOURCES DES LOCATAIRES 2019

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit également respecter un plafonnement **des ressources du locataire (sous réserve du décret d'application 2019)** :

COMPOSITION DU FOYER	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1
Personne seule	37 508 €	37 508 €	30 572 €
Couple	56 058 €	56 058 €	40 826 €
Personne seule ou couple +1	73 486 €	67 386 €	49 097 €
Personne seule ou couple +2	87 737 €	80 716 €	59 270 €
Personne seule ou couple +3	104 390 €	95 553 €	69 725 €
Personne seule ou couple +4	117 466 €	107 527 €	78 579 €
Majoration à charge à partir de la 5ème pers	13 087 €	11 981 €	8 766 €

UN EXEMPLE

Achat d'un appartement 3 pièces en zone B1 pour 300 000 €

DUREE DE LOCATION	AVANTAGE FISCAL	RÉDUCTION D'IMPÔTS TOTALE	RÉDUCTION D'IMPOÔT ANNUELLE
6 ans	12 %	36 000 € / 6 ans	6 000 € / an pendant 6 ans
9 ans	18 %	54 000 € / 9 ans	6 000 € / an pendant 9 ans
12 ans	21 %	63 000 € / 12 ans	6 000 € / pendant 9 ans puis 3 000 € / an pendant 3 ans

Dans la limite du plafond des réductions d'impôt de 10 000 € par an.

Le déficit foncier

Le déficit foncier est un dispositif pour alléger sa note fiscale. Le propriétaire d'un bien immobilier mis en location se retrouve en situation de déficit foncier lorsque ses charges annuelles de propriété (travaux, charges d'entretien, frais de gérance, intérêts d'emprunt, taxes foncières,...) sont plus importantes que les revenus locatifs encaissés. Il s'applique aux locaux d'habitation anciens.

Le déficit foncier créé est alors **déductible du revenu** de même nature (revenus fonciers) et du revenu global **dans la limite de 10 700 €** sous certaines conditions.

Quelles sont les charges déductibles ?

- Les **charges liées à l'exploitation du bien immobilier :** rémunérations d'agence immobilière ou de syndic, les primes d'assurance, les charges de copropriété et la taxe foncière.

- Les **charges financières liées aux intérêts d'emprunt :** tous les intérêts et frais accessoires associés (frais de dossier, assurance décès invalidité, assurance chômage...) des emprunts pour l'acquisition du bien, mais aussi, des emprunts pour la réparation ou l'amélioration du bien.

- Les **charges liées aux travaux de réparation**, d'entretien ou d'amélioration : les travaux qui ont pour objet de maintenir ou remettre en état le bien, ou d'apporter un équipement ou un élément de confort supplémentaire.

C'est surtout cette troisième catégorie qui permet de créer un déficit foncier, car le montant des travaux pris en compte n'est pas plafonné. Ces travaux ne doivent par contre pas être des dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. Lorsque vous dégagez un déficit foncier, celui-ci est donc automatiquement déduit de vos revenus. Cependant, selon les cas, il peut être imputé sur le revenu foncier (provenant des locations immobilières) ou sur le revenu global (revenus nets du même foyer fiscal).

TYPE DE DÉFICIT FONCIER	TYPE D'IMPUTATION
Dû aux charges financières liées aux intérêts d'emprunts	Sur le revenu foncier pendant les 10 années suivantes
Dû aux charges non financières liées à l'exploitation et aux travaux	Sur le revenu global dans la limite de 10 700 € *(ou de 15 300 € pour ceux qui ont investi sous le dispositif Périssol)*

À noter : si le déficit dépasse la limite de 10 700 € par an, le restant s'impute sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Quelles sont les conditions ?

- Sont concernés, les revenus fonciers d'immeubles urbains ou ruraux, qu'ils soient possédés directement par une personne physique ou une société transparente, ou qu'ils soient la propriété d'une société civile immobilière non soumise à l'impôts sur les sociétés (SCI, SCPI).
- Le bien doit continuer à être **mis en location**, de manière effective et permanente **pendant une durée de 3 ans.**

Bien entendu, pour pouvoir générer puis imputer, un déficit foncier, il faut que les revenus fonciers soient imposés sous le régime réel d'imposition. Toutefois, en cas de passage temporaire sur le régime micro-foncier, les déficits antérieurs sont conservés (toujours dans la limite des 10 années) et pourront être imputés en revenant au régime réel.

À qui s'adresse ce dispositif ?

A tout investisseur désireux de se constituer un patrimoine de qualité. Evidemment, plus sa tranche marginale d'imposition est élevée, plus l'impact fiscal est significatif.

Un exemple : Vous êtes célibataire et déclarez 40 000 € de revenu sur l'année. Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier dont les revenus locatifs sont de 4000 € par an.

- Les charges financières du bien sont de 3000 € par an
- Vous avez réalisé 5 000 € de travaux cette année Votre déficit foncier est de 4000 – 3000 – 5000 = - 4 000€

Vous allez donc imputer ces 4000 € de déficit foncier à votre revenu imposable qui sera donc de 36 000 €. Cette tranche étant imposable à 30 %, vous économisez 1200 € d'impôts cette année et 688 € de CSG a 17.2% que vous ne paierez pas

La Loi MALRAUX



Bénéficiez d'une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable à hauteur de :

- 30% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé, les QAD (quartiers anciens dégradés) et les quartiers conventionnés NPNRU - Anciens secteurs sauvegardés

- 22% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique.

Durée :

- Les paiements des travaux faits une année, ouvrent droit à une réduction de l'impôt payé l'année suivante.

- 4 années consécutives, limité à 30 000 € par an.

- La durée de l'avantage fiscal est limitée à l'année de délivrance du permis de construire et aux 3 années suivantes.

Conditions :

- Engagement de location du bien (non meublé) pendant 9 ans, soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités).

- La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

- Ne rentre plus dans le plafonnement des niches fiscales.



Crédit Photo :Jacob Lund / Fotolia. Création : BABEL

Les grandes décisions se prennent rarement seul.

Dans la vie, réaliser ses rêves se fait d'instinct. Mais pour s'engager dans un crédit immobilier, mieux vaut être bien accompagné. Chez CAFPI, vous bénéficiez d'un suivi sur mesure, assuré par un courtier expert dédié à votre projet.

CAFPI

EXPERT EN CRÉDITS

CRÉDIT IMMOBILIER • ASSURANCE EMPRUNTEUR
PRÊT PROFESSIONNEL • REGROUPEMENT DE CRÉDITS

06 23 91 91 43 | VOTRE CONSEILLER : NIHAD CASSIM
n.cassim@cafpi.fr

UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.
« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt ; s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. » CAFPI S.A., siège social : 28, route de Corbeil - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 572 500 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS ÉVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RCIOB N° 57 437 750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr.

MEMBRE DE L'
apic

PARIS (75)

Paris 13 ème

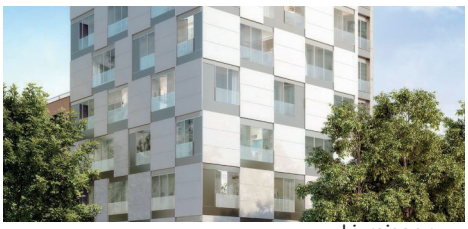


Transports : Métro 14/ T3 / RER C

Livraison : 4T 2021

Prix moyen au m2 : 11 411 €

Paris 13 ème



Transports : Métro 7 / Tram 3

Livraison : 2T 2019

Prix moyen au m2 : 9 314 €

PARIS 13 ème

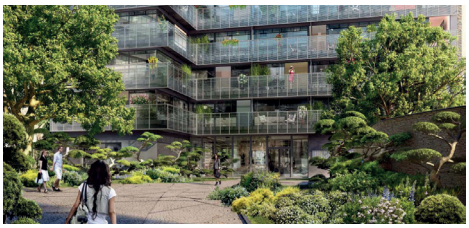


Transports : RER C / Métro 4 /T3a

Livraison : 4T 2021

Prix moyen au m2 : 11 990 €

PARIS 14 ème



Transports : Métro

Livraison : 4T 2019

Prix moyen au m2 : 21 218 €

PARIS 14 ème



Transports : T3a

Livraison : 1T 2019

Prix moyen au m2 : 10 782 €

PARIS 15 ème



Transports : Métro 5 & 7

Livraison : 4T 2019

Prix moyen au m2 : 17 911 €

PARIS 18 ème



Transports : Metro 2 & 12

Livraison : 4T 2020

Prix moyen au m2 : 9 154 €

PARIS 18 ème



Transports : Métro 4 & 12

Livraison : 2T 2021

Prix moyen au m2 : 14 052 €

PARIS 20 ème



Transports : Métro 2 & 9

Livraison : 4T 2020

Prix moyen au m2 : 11 035 €

PIERRE INVEST
LES AGENTS DU NEUF

HAUTS DE SEINE (92)

ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) GRE



Transports : Métro 13 / Bus

Livraison : 2S 2021

Prix moyen au m2 : **5456 €** TVA 5,5%* sous conditions de ressources

COLOMBES (92) CA



Transports : Transilien J / Futur T1 / Bus

Livraison : 1T 2020

Prix moyen au m2 : **5 548** TVA 5,5%* sous conditions de ressources

PUTEAUX (92) BOU



Transports : Tram T2 / RER A / Bus

Livraison : 3T 2021

Prix moyen au m2 : **7 687 €**

VANVES (92) OGI



Transports : Métro 13 / Bus

Livraison : 4T 2020

Prix moyen au m2 : **9 184 €**

GARCHES (92) INO



Transports : Transilien L & U / Bus

Livraison : 1T 2021

Prix moyen au m2 : **8 084 €**

ISSY-LES-MOULINEAUX (92) L&P



Transports : RER C / Futur Métro 15 / Bus

Livraison : 2T 2021

Prix moyen au m2 : **8517 €**

COLOMBES (92) NEX



Transports : Transilien J / Bus

Livraison : 1T 2021

Prix moyen au m2 : **5 665 €**

CLAMART (92) ICA



Transports : Tram T6 / Bus

Livraison : 2T 2020

Prix moyen au m2 : **7 500 €**

RUEIL-MALMAISON (92) ICA



Transports : Futur Métro 15 / Tram T2 / RER A

Livraison : 4T 2021

Prix moyen au m2 : **7 213 €**

CHATENAY-MALABRY (92) QUA



Transports : RER B / Bus

Livraison : 4T 2021

Prix moyen au m2 : **5 374 €** TVA 5,5%* sous conditions de ressources

Pierre Invest a décidé de s'implanter sur Lyon et Marseille afin de repondre à la demande de mobilité de ses clients et de trouver de meilleurs rendements pour ses investisseurs.
Voici quelques programmes que nous proposons.

LYON

LUMIÈRE MONPLAISIR

LYON - 8ème

1 rue de la Rosière
100 rue Marius Berliet

OGIC



Livraison : 1T 2021

T1 à partir de **171 000 €**

CARRE ANTONIN

LYON - 9ème

48-50 av. B. Buyer

OGIC



Livraison : 4T 2021

T3 à partir de **254 000 €**

ORIGINEL

BRON

Rue de prévieu

OGIC



Livraison : 3T 2021

T2 à partir de **225 500 €**

LE FLORE

SAINTE FOY LES LYON

12 chemin du plan du Loup

SAGEC MÉDITERRANÉE



Livraison : 4T 2021

T1 à partir de **233 000 €**

AGENCE PIERRE INVEST LYON - 22 rue Sully - 69006 Lyon 04 72 15 82 37

MARSEILLE & AIX-EN-PROVENCE

LES COLLINES DE LOUBETS

MARSEILLE - 11ème

Quartier Saint marcel

KAUFMAN & BROAD



Livraison : 2T 2020

T2 à partir de **186 000 €**

10ème SUD

MARSEILLE - 10ème

16 Rue Verdillon

QUARTUS ET LA VILLE SE PARTAGE



Livraison : 4T 2020

T1 à partir de **112 500 €**

NOUVELLES SCÈNES

AIX-EN-PROVENCE

Bvd F. DE Lesseps

OGIC



Livraison : 1T 2020

T2 à partir de **210 000 €**

LE BELMONT

AIX-EN-PROVENCE

2 route de Galice

QUARTUS ET LA VILLE SE PARTAGE



Livraison : 4T 2020

T1 à partir de **219 000 €**

AGENCE PIERRE INVEST MARSEILLE - 166, rue Jean Mermoz - 13008 Marseille 04 72 15 82 37

LA LOI PINEL 2019

Profitez-en partout en France !*



** Attention, le non respect de l'engagement de location entraîne la perte de l'incitation fiscale.*

LOI PINEL

Réduisez vos impôts

jusqu'à 63 000 € sur 12 ans

PIERRE INVEST **SIÈGE SOCIAL**
12 rue de l'Amiral Hamelin
75116 Paris

M 9 IÉNA M 6 BOISSIÈRE

PIERRE INVEST **NEUILLY**
163 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

M 1 PONT DE NEUILLY

PIERRE INVEST **LYON**
22, rue Sully
69006 Lyon

MA FOCH

contact@pierreinvest.fr

CONTACTEZ-NOUS AU 01 55 62 02 03

Réalisez votre projet immobilier avec pierreinvest.fr :

92% de nos clients nous recommandent !

** Taux de satisfaction attribué par 170 clients à la date du 05/03/2019 attesté par Opinion System*