

# Profils d'investisseurs immobilier

Quel que soit le profil d'investisseur, il existe un dispositif adapté aux objectifs de constitution de patrimoine. Découvrez quatre exemples d'investisseurs en immobilier patrimonial.



**Stéphane**  
43 ans, commerçant de détail

#### Sa situation

- Né en 1976
- Marié, 2 enfants
- Service national effectué pendant 10 mois
- 2 ans d'études

#### Son parcours professionnel

- Commerçant depuis 1995
- Son BIC annuel en 2018 est de 30 000 €
- Son BIC annuel est estimé en fin de carrière en 2038 à 37 341 €
- Soit 3 111 € net mensuel

#### Sa retraite

- Sa retraite de base + complémentaire RSI (ex ORGANIC) en 2038 à 62 ans : 1 659 € net mensuel soit 53% seulement du dernier revenu estimé.

## Solution iSelection Dispositif LMNP Amortissement

Investir aujourd'hui en résidence étudiante meublée à Lille. Pour un montant total de 107 195 € HT tous frais compris.

- ▶ Les revenus locatifs complémentaires en 2038 seraient de **262 €/mois nets de charges et d'impôts** (avantage de l'amortissement) pendant 18 ans, soit **jusqu'en 2055**, soit une **augmentation des revenus de la retraite de plus de 15%** (revenus complémentaires imposables à partir de 2056).



Exemple donné à titre indicatif et non contractuel calculé sur la base du Lot A105 du programme Lille Wenov, studio de 19 m<sup>2</sup> au prix de 99 132 € HT (mobilier inclus). L'ensemble des dispositifs requiert des conditions d'éligibilité.

**Aurélié**  
48 ans,  
médecin généraliste

#### Sa situation

- Né en 1971
- Divorcée, 1 enfant
- 9 ans d'études

#### Son parcours professionnel

- Médecin généraliste depuis 1998
- Son BNC annuel en 2018 est de 70 000 €
- Son BNC annuel est estimé en fin de carrière en 2038 à 82 901 €, soit 6 908 € brut mensuel

#### Sa retraite

- Retraite de base + ASV (Assurance supplémentaire vieillesse) en 2038 à 67 ans : 3 515 € net mensuel soit 51% seulement du dernier revenu estimé.



## Solution iSelection Dispositif Nue-Propriété

Investir aujourd'hui dans une résidence à Lyon.  
Pour un montant total de 81 455 € TTC.

- ▶ Les revenus locatifs complémentaires en 2038 seraient de **450 €/mois net de charges** soit une **augmentation des revenus de la retraite de 12,8%** (à déclarer en revenu imposable).
- ▶ La **décote sur le prix d'acquisition** du bien équivaut à un **rendement de 3,47% / an** (loyers qui auraient été encaissés sur la période du démembrement).
- ▶ Le bien acquis en nue-propiété **n'entre pas dans l'assiette taxable pour l'IFI**.



Exemple donné à titre indicatif et non contractuel calculé sur la base du Lot 2128 du programme Lyon L'initiale, T1 de 24,70 m<sup>2</sup> au prix de 78 700 € TTC. L'ensemble des dispositifs requiert des conditions d'éligibilité.



## Franck

44 ans, cadre du secteur tertiaire depuis 2000

### Sa situation

- Né en 1975
- Marié, sans enfant
- Service national effectué pendant 10 mois
- 4 ans d'études

### Son parcours professionnel

- Salarié du secteur privé de manière ininterrompue depuis 1998
- Evolution rapide puis stabilisée jusqu'en 2018 pour atteindre 49 999 € brut annuels
- Salaire estimé en fin de carrière : 78 294 € brut soit 5 135 € net/mois

### Sa retraite

- Retraite de base + régimes complémentaires (AGIRC + ARRCO) en 2040 à 65 ans : 3 284 € net mensuel soit 64 % seulement du dernier revenu estimé.

## Solution iSelection

### Dispositif Pinel

Investir aujourd'hui dans une résidence à Marseille.  
Pour un montant total de 219 048 € TTC.

- ▶ Les revenus locatifs complémentaires en 2040 seraient de **732 €/mois nets de charges** soit une **augmentation des revenus de la retraite de plus de 22 %**
- ▶ **Réduction d'impôts Pinel de 46 000 €** étalée sur 12 ans.



Exemple donné à titre indicatif et non contractuel calculé sur la base du Lot A1-07-01 du programme Marseille Horizon Méditerranée, T2 de 52,1 m<sup>2</sup> au prix de 210 000 € TTC. L'ensemble des dispositifs requiert des conditions d'éligibilité. Les règles fiscales sont soumises à conditions. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

## Isabelle

53 ans, cadre administratif depuis 1988

### Sa situation

- Née en 1966
- Divorcée, 2 enfants aujourd'hui adultes
- 5 ans d'études

### Son parcours professionnel

- Salariée du secteur privé de manière ininterrompue depuis 1988
- Evolution rapide, puis stabilisée jusqu'en 2018 pour atteindre 41 000 € net annuel
- Salaire estimé en fin de carrière : 60 058 € brut soit 3 850 € net/mois

### Sa retraite

- Retraite de base + régimes complémentaires (AGIRC + ARRCO) en 2030 à 64 ans : 2 583 € nets mensuel soit 67 % seulement du dernier revenu estimé.

## Solution iSelection

### Dispositif LMNP Censi-Bouvard

Investir aujourd'hui en résidence seniors à Saumur.  
Pour un montant total de 158 580 € HT tous frais compris.

- ▶ Les revenus locatifs complémentaires en 2028 seraient de **446 €/mois nets de charges**, soit une **augmentation des revenus de la retraite de plus de 17 %**
- ▶ **Réduction d'impôts Censi-Bouvard de 16 850 €** étalée sur 9 ans.



Exemple donné à titre indicatif et non contractuel calculé sur la base du Lot 318 du programme Epona à Saumur, T2 de 39 m<sup>2</sup> au prix de 150 651 € HT (mobiliier inclus). L'ensemble des dispositifs requiert des conditions d'éligibilité.