

LE MINI-GUIDE 2024

4 clés 
Les **d'action**
de l'immobilier locatif !





PENSEZ long terme :

l'immobilier locatif est un outil qui allie rendement et constitution de patrimoine.

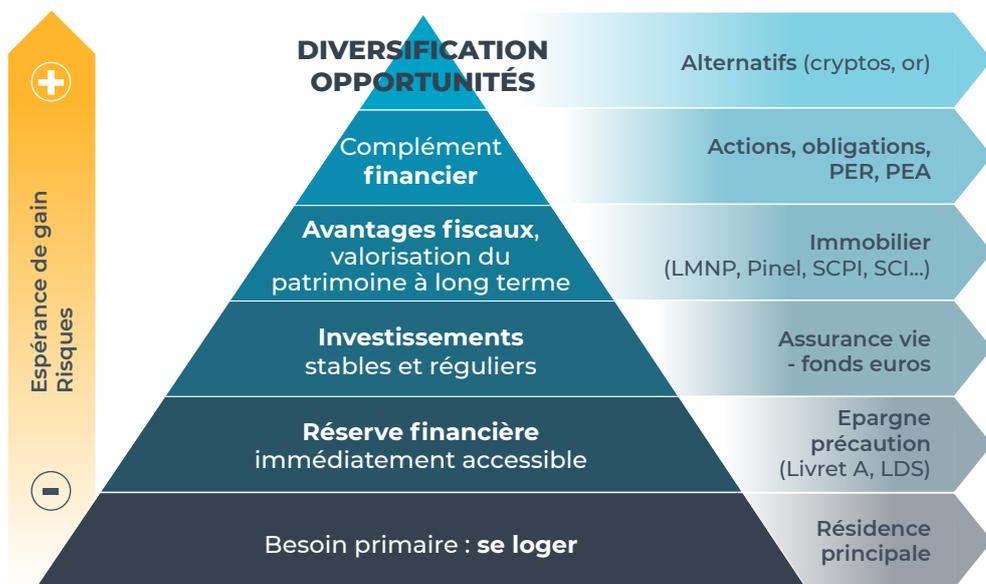


L'IMMOBILIER : UN OUTIL DE DIVERSIFICATION INDISPENSABLE

UN ACTIF LONG TERME COMPLÉMENTAIRE AUX AUTRES PLACEMENTS...

Lorsque vous épargnez, vous devez respecter 3 critères importants pour vos placements :

- **Évaluer le niveau de risque** acceptable par rapport au rendement attendu
- **Définir vos horizons de placement** sans oublier le long terme
- **Diversifier entre actifs liquides** et placements long terme

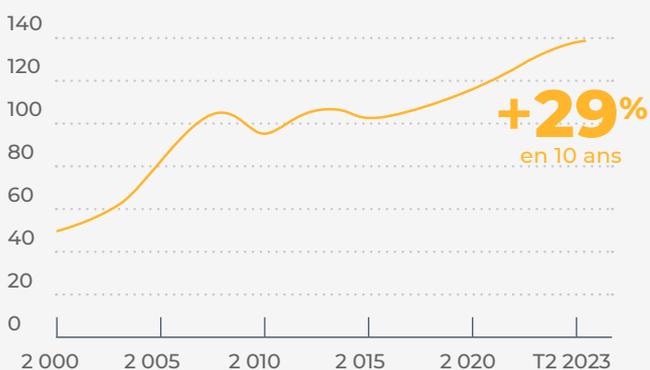


Pourquoi ajouter l'immobilier à votre portefeuille ?

- Pour réduire l'exposition aux risques spécifiques aux investissements (actions, obligations)
- Pour atténuer les fluctuations du marché et protéger son capital

La pyramide du patrimoine : un outil d'optimisation de vos placements

...QUI SE VALORISE DANS LE TEMPS (1)



Indice des prix des logements (Neufs & anciens)
Brut - Base 100 en moyenne annuelle 2015 - INSEE



LOYERS PROGRESSIFS GRÂCE À L'IRL (2)

IRL 2023 +3,5%

(T3 2023 vs T3 2022)



CRÉDIT : REMPART CONTRE L'INFLATION

- Taux inférieurs à l'inflation
- Mensualités fixes
- Taux renégociables

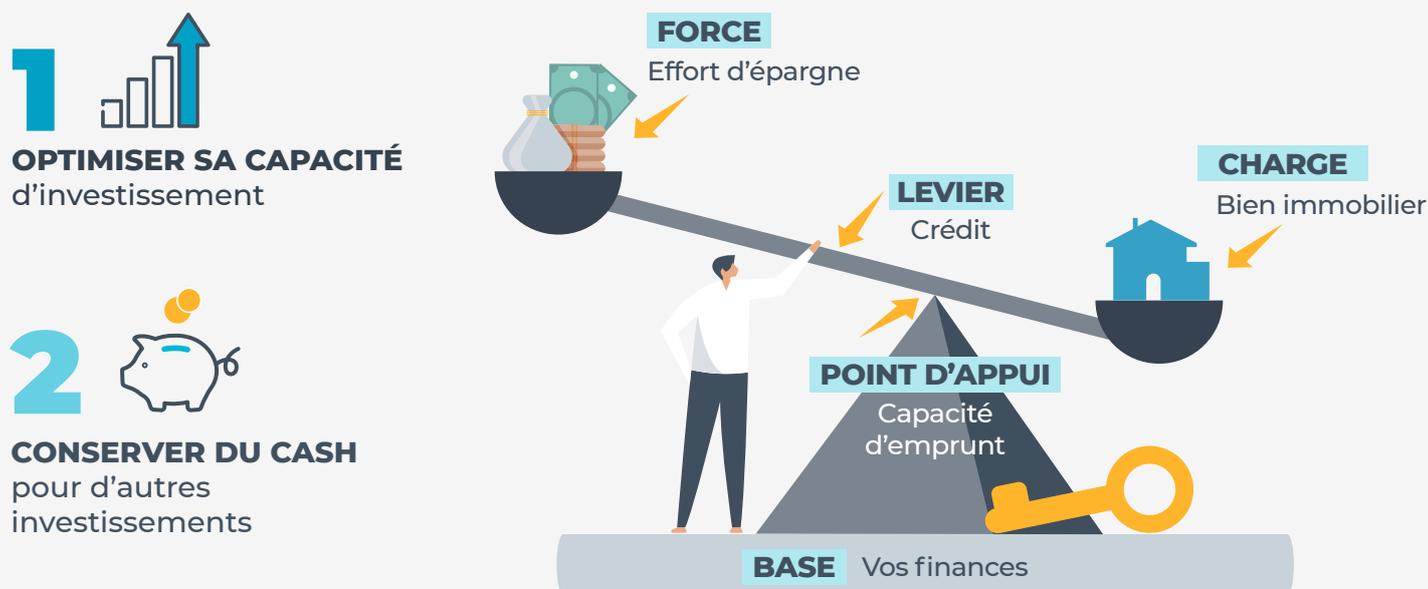
UN OUTIL PATRIMONIAL LONG TERME QUI RÉPOND À TOUS LES OBJECTIFS

EXEMPLE DE PARCOURS



UN DES SEULS PLACEMENTS ACCESSIBLES À CRÉDIT

UTILISATION DE L'EFFET DE LEVIER DU CRÉDIT



L'immobilier est l'un des rares investissements pouvant être financé partiellement ou totalement par un crédit bancaire.

SOURCES

(1) Insee - www.insee.fr/fr/statistiques/serie/010001868#Graphique

(2) IRL : Indice de Référence des Loyers, publié chaque trimestre, applicable annuellement - en savoir plus : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>

Communication à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle

2

PRÉPAREZ votre retraite grâce à l'immobilier



COMPRENDRE VOTRE RETRAITE

La retraite en France est un régime obligatoire et par répartition.

Il est le plus souvent complété par des régimes facultatifs par capitalisation (PER, PERCO...)



PER : Plan d'Épargne Retraite
PERCO : Plan d'Épargne Retraite Collectif

*CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de Santé Au Travail
SSI : Sécurité Sociale des Indépendants
CNAVPL : Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse des Professions Libérales
CNBF : Caisse Nationale des Barreaux Français
MSA : Mutualité Sociale Agricole



LA RÉFORME 2023

Modifications relatives à l'âge et aux conditions de départ

Mise en place progressive d'ici 2027 ⁽¹⁾

64 ans pour les personnes nées à partir de 1968	172 trim. pour les personnes nées à partir de 1965	67 ans pour tout le monde	Pension mensuelle brute moyenne ⁽²⁾ 1531 € Femmes: 1178 € Hommes: 1954 € En 2021
Âge légal de départ	Durée de cotisation	Taux plein automatique	

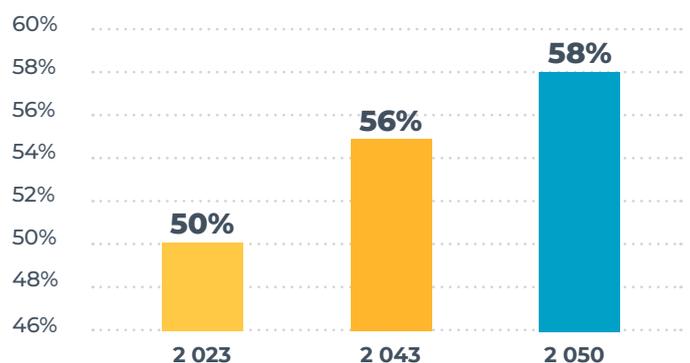
UNE PERTE DE REVENU À ANTICIPER

Les pertes de revenus à la retraite selon les CSP en 2023 ⁽²⁾⁽³⁾

Non cadre	25,7%
Secteur public (cat A – Professeur)	34%
Cadre	49,5%
Profession non salariée	50 à 70%

Pour la génération 1961 en cas de départ à 62 ans en 2023 au taux plein (sans décote, ni surcote)

Une augmentation progressive de la perte de revenus moyenne pour les générations futures ⁽⁴⁾



COMMENT COMPLÉTER VOS REVENUS À LA RETRAITE

INTÉGRER L'IMMOBILIER DANS VOTRE STRATÉGIE D'ÉPARGNE

Solutions immobilières



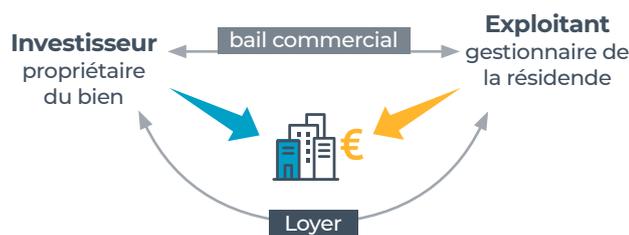
Compléments de revenus & Gestion de la charge fiscale



LMNP ⁽⁵⁾

UNE GESTION DÉLÉGUÉE, SÉCURISÉE

Logement meublé dans une résidence services ⁽⁶⁾ (étudiante, seniors, tourisme)



- Loyers garantis par bail commercial ferme de 9 ans minimum auprès d'un gestionnaire professionnel⁽⁵⁾
- Loyers perçus soumis aux conditions d'imposition des BIC⁽⁶⁾ plus avantageuses que celles des revenus fonciers
- Investissements à partir de **100 000€ HT mobilier inclus**
- Récupération de la TVA ⁽⁷⁾

NUE-PROPRIÉTÉ ⁽⁶⁾

UN PATRIMOINE À MOINDRE COÛT

Logement nu géré par un bailleur institutionnel



- 1 - Décote de 30 à 40 % du prix d'acquisition en moyenne (sur 15 à 20 ans)
- 2 - Pas de contrainte de gestion (usufruit confié à un bailleur institutionnel)
- 3 - Pas de fiscalité pendant la durée du démembrement : pas d'IFI, pas de taxe foncière.
- 4 - Droits de succession réduits

N'ATTENDEZ PAS D'ÊTRE À LA RETRAITE POUR LA PRÉPARER !



Faites au plus tôt une estimation de vos futurs revenus et anticipez vos besoins mensuels.



Pensez à intégrer l'immobilier dans votre stratégie de placements dès votre entrée dans la vie active.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

SOURCES

- (1) Loi n°2023-270 du 14 avril 2023 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047445077>) (2) Rapport annuel du COR – Juin 2023 (3) www.maretraite.fr (4) Courbe issue de la projection du COR sur le taux de remplacement (indicateur qui mesure la part du revenu conservée lors du départ à la retraite) d'ici 2050 (5) Cadre juridique des résidences services : Articles L631-13 à L631-16 du code de la construction et de l'habitation – informations : www.ecologie.gouv.fr/fiscalite-location-meublee - <https://www.anil.org/aj-residences-services-location> (6) L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel relève fiscalement de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux définis à l'article 34 du Code Général des Impôts (7) À condition de conserver le bien pendant au moins 20 ans (8) www.economie.gouv.fr/particuliers/devenir-nu-propretaire-avantage

Communication à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle



MISEZ sur les avantages du logement neuf !



LES ATOUTS ÉCOLOGIQUES D'UN LOGEMENT NEUF



LOGEMENT NEUF

VS



LOGEMENT ANCIEN

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Logement économe

- Classé **A**, aux normes **RE 2020** ⁽¹⁾
- Exemple de consommation électrique pour un logement de 30 m² : **117 € / an** ⁽¹⁾⁽²⁾ soit 6 000 € d'économies sur 10 ans comparé à un logement classé D

Logement énergivore

- **2025** : interdiction de mise en location pour tous les logements **classés G+** ⁽¹⁾
- Exemple de consommation électrique pour un logement de 30 m² : **741 € / an** ⁽¹⁾⁽²⁾

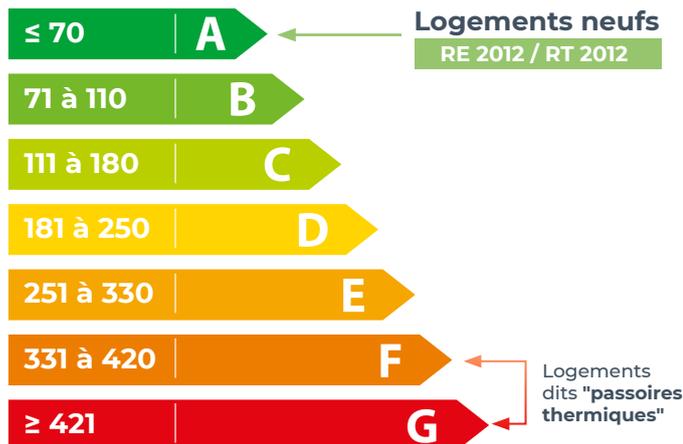
GARANTIES CONSTRUCTEUR & TRAVAUX

- **Garanties 1 à 10 ans après achèvement** ⁽³⁾
Garantie parfait achèvement, garantie biennale, garantie décennale
- **Pas de gros travaux** à prévoir à court terme

- **Garantie décennale** si logement de moins de 10 ans ⁽³⁾
- **Travaux** de ravalement, grosses réparations et entretien de la résidence

DPE

Consommation énergétique
kwh /m²/an



COÛTS DE RÉNOVATION Logement ancien F vers D ⁽⁴⁾

Pour un T1 de 25 m ² en moyenne	Pour un T2 de 40 m ² en moyenne
 Coût de la rénovation globale 16 225 € TTC soit 649€ TTC/m ²	 Coût de la rénovation globale 25 600 € TTC soit 650€ TTC/m ²
 Perte de la surface 0,75 m² Soit 3% de la superficie totale	 Perte de la surface 1,2 m² Soit 2,6% de la superficie totale
= 1 031 € d'économies d'énergie /an	= 1 650 € d'économies d'énergie /an

LES AVANTAGES FINANCIERS DU LOGEMENT NEUF

Le prix au m² du neuf peut être plus élevé mais il bénéficie de frais réduits et de garanties qui ont un impact financier notable.

FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS

LOGEMENT ANCIEN

6 à 9 %

du prix d'achat du bien

LOGEMENT NEUF

2 à 3 %

du prix d'achat du bien



EXEMPLE ⁽⁵⁾ :
POUR UN INVESTISSEMENT
200 000 €

Neuf	3%	6 000 €
Ancien	8%	16 000 €

AVANTAGES FISCAUX

La force des investissements neufs : les nombreuses incitations fiscales à disposition



- Réduction de l'impôt sur le revenu avec le Pinel (jusqu'à 42 000 € en 2024)⁽⁶⁾
- Récupération de la TVA (LMNP)⁽⁷⁾
- Réduction de TVA pour les résidences principales⁽⁸⁾ à **5,5 %** et Prêt à Taux Zéro sous certaines conditions⁽⁹⁾

VALORISATION DU LOGEMENT NEUF DANS LE TEMPS

UN ACTIF RECHERCHÉ ⁽¹⁰⁾

75% DES FRANÇAIS
souhaitent un logement
plus respectueux de
l'environnement



50% DES ACHETEURS
déclarent ne pas visiter
les biens avec un
mauvais DPE

VALORISATION À LA REVENTE ⁽¹¹⁾

Un bien neuf prendra plus de valeur sur le long terme, selon son implantation.



- Un logement classé **A ou B** se vend entre **3 et 19 % plus cher** qu'un autre moins performant (en fonction des régions)
- Un logement classé **F ou G** ("passoire thermique") voit son prix de vente **déprécié de 7 % en moyenne** par rapport à un bien classé C, D ou E

SOURCES

(1) <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe> - <https://www.gouvernement.fr/actualite/interdiction-a-la-location-des-logements-mal-isoles> (2) Simulation : <https://diagnosticdpe.com/index.php> (3) Après réception du logement - www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F2958 (4) Source : Flatlooker (5) www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire (6) Le dispositif dit PINEL est codifié à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts (7) Article 261 D du Code Général des Impôts (8) Article 278 sexies-0 A du code général des impôts (9) www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F10871 (10) Baromètre QUALITEL 2021 (11) Baromètre OID - Janvier 2023 / Notaires de France

Communication à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle



FAITES-VOUS accompagner pour investir !



RETROUVEZ NOTRE PODCAST

ÊTRE ACCOMPAGNÉ(E) POUR BIEN DÉFINIR SES OBJECTIFS PAR RAPPORT À SA SITUATION

S'INTERROGER SUR SON PROJET D'INVESTISSEMENT LOCATIF



- Réduire ses impôts
- Préparer sa retraite
- Compléter ses revenus
- Constituer son patrimoine
- Préparer sa transmission

ÉVALUER CHAQUE DISPOSITIF

Choix du dispositif fiscal et du type de bien adaptés à la situation patrimoniale et aux objectifs de l'investisseur : le Pinel mais aussi Nue-Propriété, LMNP, Malraux etc...

ESTIMER SON BUDGET ET SA CAPACITÉ D'ÉPARGNE

- **Ressources personnelles** : revenus, épargne, apport
- **Estimation du budget** (effort d'épargne) et de la capacité d'endettement
- **Horizon de placement** : besoin de revenus locatifs immédiats ou futurs ?
- **Simulation financière**
- **Aide sur le montage** du dossier de prêt

ÉVALUER LE BIEN IMMOBILIER

Habitation classique
Résidence tourisme
Résidence seniors
Résidence étudiante



- **Étude de marché sur la localisation** : attractivité de la région, la ville, le quartier, étude locative
- **Sélection de promoteurs et gestionnaires fiables** : étude de la stabilité financière, packs de gestion locative
- **Respect des obligations légales** pour chaque dispositif

ÊTRE ACCOMPAGNÉ(E) DANS TOUTES LES ÉTAPES DE SON ACHAT IMMOBILIER...

ÉTAPE 1 RDV 1 à distance ou physique avec un **conseiller** en immobilier patrimonial **iSelection**

ÉTAPE 2 RDV 2 en binôme avec votre conseiller bancaire : simulation personnalisée

ÉTAPE 3 Signature du contrat de réservation (en présentiel ou électroniquement)

ÉTAPE 4 Vérification du contrat par nos équipes du **Middle-Office** du **contrat de réservation contresigné** par le promoteur

ÉTAPE 5 Instruction du dossier et réception de l'offre de prêt suivi par notre service **Back-Office** en relation avec votre agence bancaire et le notaire

ÉTAPE 6 Signature de l'offre de prêt

ÉTAPE 7 Signature de l'acte authentique **chez le notaire**

ÉTAPE 8 Livraison du bien VEFA, **le service Relation Client** vous accompagne lors de la réception

ET AU DELÀ...



AIDE À LA DÉCLARATION DE VOTRE REVENU

Partenariat avec un cabinet d'expertise comptable



ARBITRAGES PATRIMONIAUX

À la fin des avantages fiscaux : revente, passage de la location nue à meublée, conseil pour la transmission, etc.

POURQUOI FAIRE CONFIANCE À ISELECTION POUR SON PROJET IMMOBILIER ?



- Partenaire privilégié de la Caisse d'Épargne depuis 2005
- + 25 ans d'expertise dans l'investissement immobilier
- iSelection accompagne 1 investisseur sur 10 dans son projet immobilier⁽¹⁾
- 70 000 clients accompagnés depuis 1996
- +90% de satisfaction⁽²⁾

SOURCES

(1) Part de marché iSelection 2023 calculée sur la base des chiffres FPI 2023 des ventes d'immobilier neuf aux investisseurs.

(2) Enquête satisfaction sur les clients ayant acté, réalisée du 09/05 au 05/11 2023.

Communication à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle

iSelection
L'IMMOBILIER PATRIMONIAL

partenaire privilégié de la



Production Interne - Copyright iSelection

iSelection est lié à la Caisse d'Épargne par un contrat d'apport d'affaires.

iSelection – Société par actions simplifiée (SAS) à associé unique au capital de 2 577 822 €. RCS Nice B 432 316 032 N° T.V.A. intracommunautaire : FR 05432316032. Carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 006 953, délivrée par la CCI Nice-Côte d'Azur (établissement ne percevant aucun fonds).
Crédit photos : iStock