

# IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

« L'intérêt est la récompense de la renonciation à la liquidité. »

John Maynard Keynes



## RETOUR VERS LE RENDEMENT

L'alourdissement de la fiscalité patrimoniale et des revenus accompagné d'un contexte économique instable impacte les comportements d'épargne. Ce climat alimente l'appétence des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Mais de quel immobilier parlons-nous ?

## Toute notre expertise

au service de vos projets

Dans les phases les plus déroutantes et peu lisibles, il est nécessaire de comprendre et donc chercher à y voir clair avant d'agir. En effet, certains investissements – dont certains « à la mode » – se révèlent risqués, non rentables voir néfastes à vos intérêts patrimoniaux. Et pourtant, il faut bien prendre des décisions d'investissement dont on se félicitera plus tard. **Pour cela, il est urgent de sortir des sentiers battus et de penser investisseur, d'apprendre à gérer l'incertitude et de protéger vos actifs.**

Au-delà de la bonne vieille règle de diversification, nous pensons que **l'immobilier**, support tangible, résilient et valeur refuge par excellence, sélectionné et bien ancré dans le tissu économique **n'est pas un mauvais choix**. L'offre pléthorique ( produits et modes de détention ) complexifie la tâche des investisseurs.

**L'approche doit être sélective** et seuls ceux qui auront une vision approfondie de l'environnement économique et financier pourront procéder à des investissements et à des arbitrages efficaces. Tout investissement doit être un instrument qui doit rester **au service de vos objectifs familiaux et patrimoniaux**.

### COMMENT FAIRE LE BON CHOIX ?

L'enjeu consiste à définir très précisément les contours de votre « profil investisseur » et de votre aversion aux risques.

**Plus que jamais** le contexte actuel impose de s'adapter à la conjoncture économique, aux différents marchés, à l'évolution et à la multiplicité des cadres juridiques, fiscaux et financiers. **Plus que jamais** épargner et investir requiert un décodage rationnel, préalable et permanent, des multiples clés de lecture. Celui-ci permettra

d'identifier les orientations stratégiques, d'être sélectif sur le type de bien à acheter et de sélectionner le mode de détention adapté à votre situation. **Notre expertise patrimoniale** vous permettra d'avoir accès à l'immobilier d'investissement dans de bonnes conditions de transparence, de diversification, de mutualisation des risques, de gestion professionnelle et ainsi de réduire les incertitudes. **Mais de quel immobilier parlons-nous ?**



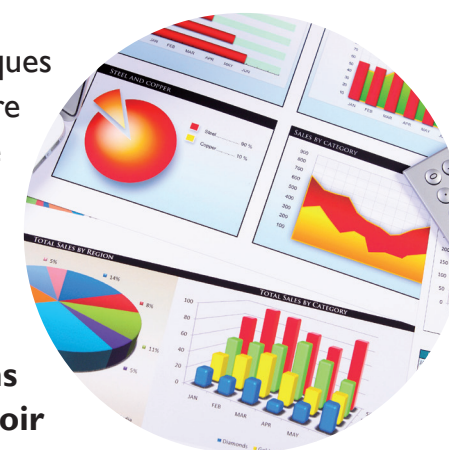
**QUELLE RENTABILITE POUR QUELS RISQUES ?** Il faut toujours se demander quelle richesse est créée.

Mal pensée, mal construite et mal suivie, une stratégie d'investissement ne sera pas gagnante. Là encore **les référentiels passés** qui prévalaient dans vos choix **n'ont plus cours** car tous les paramètres sont aujourd'hui à repenser, avec une **redéfinition des notions de rendement et de risque**.

### A la recherche du rendement perdu...

Avec des simulations financières et fiscales de pointe (TRI), l'expert patrimonial réalisera pour chaque investissement **un calcul net de charges d'exploitation, net d'impôt et net d'inflation** en intégrant tous les flux (ressources et charges). Cette technique patrimoniale a pour mérite d'**optimiser toute opération d'investissement** en comparant le couple « rendement/risque »

de plusieurs thématiques d'investissement entre elles. Avec une bonne utilisation des règles fiscales, patrimoniales et comptables, **la contrainte fiscale sera moins confiscatoire, voir inexistante.**



### ... avec une bonne maîtrise des risques

**Les actifs dits « sans risques » sont devenus risqués.** Le conseiller patrimonial par une analyse très fine des critères d'investissement identifiera les spécificités, les contraintes, et les perspectives de chaque segment et permettra alors d'appréhender **les risques...**

**...marchés :** optez pour un créneau d'investissement dans lequel le marché locatif n'est pas saturé... Attention aux sirènes des vendeurs !

**...prix :** les pertes en capital se réalisent lorsque vous achetez trop cher.

**...locatifs :** impayés, détérioration, vacance locative et charges pénalisent le rendement.

**...juridiques :** le cadre juridique dans lequel vous évoluerez : bail civil, bail commercial (résidentiel ou commercial, bail professionnel, bail mixte,) peut s'avérer contraignant et piégeant.

**...fiscaux :** le matraquage, la diversité et l'instabilité des règles fiscales complexifient l'organisation et le suivi patrimonial.

**...administratifs :** la multiplicité des normes et diagnostics dévalorisent les actifs.

**...gestion :** directe, administrée, mutualisée ou gérée... Enjeu : la sécurisation de vos revenus. L'investisseur doit se rendre compte que les clés de lecture d'un bon investissement immobilier sont donc multiples et que **la grille d'analyse n'est pas universelle**, quoi qu'en dise certains.

**Rappel :** aujourd'hui les conditions de prix d'entrée sur un actif et ses règles fiscales prennent une importance cardinale. N'oubliez pas que vous constaterez des pertes si vous achetez trop cher.

### INVESTIR EN TOUTE SERENITE

Notre approche personnalisée sera donc **LE** rempart efficace afin d'optimiser le couple « rendement (le plus élevé)/risque (le plus faible) ». Elle permettra de décoder tous les enjeux et d'éviter les écueils qui jalonnent le cycle de vie

patrimonial d'un investissement immobilier, qui n'est pas un long fleuve tranquille. **Puisque les risques de valeur et de rendement sont bien réels, privilégiez le suivi et l'arbitrage** afin d'éviter d'éventuelles pertes.

