



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmp-immobilier.com

lmp-immobilier.com

▶ GUIDE DE

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



SOMMAIRE

Pourquoi l'immobilier ?	4
Pourquoi l'immobilier d'investissement?	6
Quelles approches fiscales ?	8
Comment définir le budget d'investissement ?	10
Quelles motivations pour investir dans l'immobilier?	12
Immobilier nu ou géré : quel arbitrage - préambule	14
Immobilier nu ou géré : quel arbitrage ?	16
Comment choisir un investissement en immobilier nu ? ..	18
Comment choisir un investissement en immobilier géré ?	20

ÉDITO

Dans un environnement macro-économique et juridique aussi mouvant que le nôtre, il n'est pas toujours aisé de trouver repères et réponses en matière d'investissement.

Que l'on soit néophyte ou pas, l'immobilier requiert une véritable expertise, loin de la présentation simpliste qui peut parfois en être faite.

La vocation de ce support est donc simple : répondre à vos principales questions. Il est la transcription de notre philosophie de travail et des méthodes que nous mettons en œuvre au quotidien dans la prescription de nos produits, clés d'analyse auxquelles nous souhaitons vous donner accès.

Vous proposer un outil pour une approche complète de l'immobilier, tel est l'enjeu de ce Guide de l'Investissement Immobilier, conçu en partenariat avec la société Cerenicimo.

Vous en souhaitant bonne lecture,

Frédéric PIERRET
Dirigeant LMNP IMMOBILIER



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmpn-immobilier.com

lmpn-immobilier.com

POURQUOI L'IMMOBILIER ?

La seule possibilité de se créer un capital en empruntant

Le choix d'un actif réel et performant pour un investissement sécurisé

➤ La seule possibilité de se créer un capital en empruntant

L'immobilier présente un avantage considérable par rapport aux autres supports. Il permet de se constituer un patrimoine avec peu de fonds propres, en utilisant sa capacité d'endettement et en faisant ainsi jouer l'effet de levier lié au crédit.



➤ Un rempart contre l'inflation

A la différence d'un produit financier, l'immobilier permet de neutraliser partiellement l'effet de l'inflation.

	Année N	Année N+1 3 % par an		Année N+5 3 % par an	
€ CAPITAL	100 €	103 €		116 €	
↗ INFLATION		hypothèse 1 2 %	hypothèse 2 4 %	hypothèse 1 2 %	hypothèse 2 4 %
RÉSULTAT (pouvoir d'achat réel)		101 €	99 €	105 €	95 €

J'ai placé 100 € en année N qui m'ont rapporté 3 % soit 3 €. Je dispose d'un capital de 116 € en N+5 (rendement identique pendant 5 ans).

- ▶ **Hypothèse 1** : Supposons une inflation de 2 % par an. Si la valeur nominale de mon capital est bien de 116 €, mon pouvoir d'achat réel ne correspond qu'à 105 €.
- ▶ **Hypothèse 2** : De même, avec une inflation de 4 %, mon pouvoir d'achat réel n'est que de 95 €. Mon placement ne m'a pas permis de compenser la perte de pouvoir d'achat due à l'inflation.

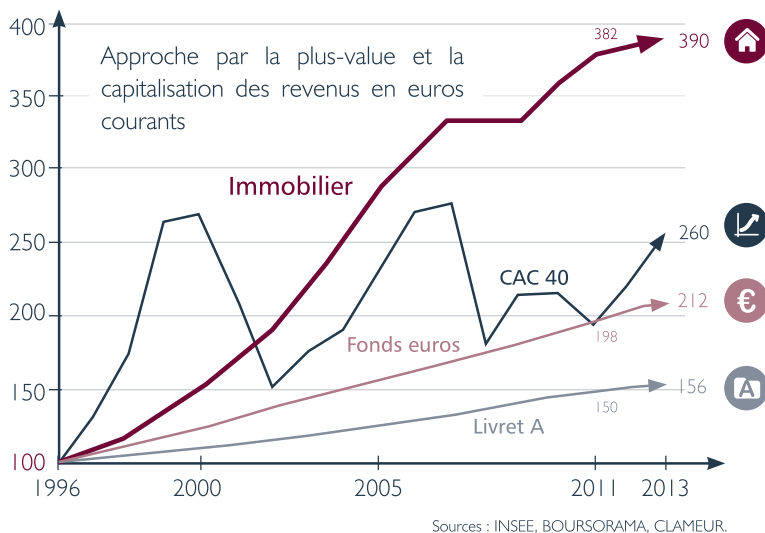
La révision des loyers étant corrélée à l'évolution des prix à la consommation, du coût de la construction et des prix d'entretien et d'amélioration des logements, l'immobilier est un rempart contre l'inflation.

? Définition : l'inflation correspond à « la perte du pouvoir d'achat de la monnaie qui se traduit par une augmentation générale et durable des prix » (Insee).

Un rempart contre l'inflation

Un contexte économique favorable à l'immobilier

Le choix d'un actif réel et performant pour un investissement sécurisé



Sur les 15 dernières années, l'immobilier affiche une rentabilité supérieure aux autres types d'investissement (analyse par la plus-value et la capitalisation des revenus).

Pour 100 € investis en 1996, l'immobilier rapporte 390 €, le CAC 40 rapporte 260 €, les Fonds Euros 212 € et le livret A 156 €.

Cet investissement est, de surcroît, sécurisé par la constitution d'un patrimoine réel et tangible.

Longtemps considéré comme une simple valeur refuge, l'immobilier s'affirme aujourd'hui comme une solution patrimoniale performante.

Un contexte économique favorable à l'immobilier

Le contexte macro-économique, entre interrogations sur la dette souveraine, troubles monétaires, fragilité des institutions financières et peur de tensions inflationnistes à terme en raison des politiques monétaires quantitatives, plaide largement en faveur de l'épargne immobilière.



Immobilier

Les atouts de l'épargne immobilière

- ▶ Un couple rendement / risque optimum pour un investissement tangible.
- ▶ Un actif réel au même titre que l'or, rempart contre les éventuels chocs systémiques.
- ▶ Des taux d'intérêt historiquement bas pour un financement à crédit avantageux.
- ▶ Un environnement fiscal particulièrement attractif.



CAC 40

La liquidité au prix de la volatilité :

Un bref retour sur l'évolution des marchés financiers amène à une conclusion : ils affichent une très grande volatilité mais leur argument majeur reste sans aucun doute leur liquidité. Ce type de support est à proscrire pour des investisseurs avertis au risque. Par ailleurs, son couple rendement / risque en fait le plus souvent un investissement aléatoire.



Fonds euros

Un contexte perturbé :

Les profondes interrogations concernant la solidité des dettes souveraines et la déstabilisation des fonds euros engendrée par une remontée des taux sont des éléments qui fragilisent ce support.



Livret A

Un risque réduit :

Le livret A est certes un placement peu risqué mais sa rémunération à 1 % à compter du 1^{er} août 2014 en fait un placement aux performances très modestes.

VOUS SOUHAITEZ OBTENIR LE DOCUMENT DANS SON INTEGRALITE

Nous vous invitons à compléter le formulaire sur la page du site

"FORMULAIRE GUIDE DE L'IMMOBILIER"