



## LETTRE D'INFORMATION – JANVIER 2010

### POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN LOI SCELLIER ?

#### 1. INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

##### Constats :

- Le pouvoir d'achat des salariés et des retraités baisse, celui des propriétaires augmente : les revenus locatifs ont augmenté de 17% en 8 ans.
- Qui sont vos proches les plus aisés aujourd'hui ? Ceux qui ont investi dans l'immobilier locatif.
- Lorsqu'il existe des périodes d'incertitude et de volatilité des marchés financiers, les investisseurs se reportent massivement sur l'immobilier.
- Au 20<sup>e</sup> siècle, la valeur de l'immobilier n'a jamais baissé sur 10 ans en périodes glissantes même dans les années 70 et 90 (sauf durant les périodes de guerres).
- La France comptera 75 millions d'habitants en 2050, et certaines régions verront leur population augmenter de 15 à 30% au cours des 25 prochaines années.

##### L'immobilier est le seul placement permettant à la fois :

- ⇒ D'investir totalement à crédit, sans aucun apport personnel : cela permet de bénéficier d'un considérable effet de levier, c'est-à-dire de se créer fortement de la richesse grâce à un crédit à taux fixe très faible sur 20 ans, et sans avoir aucun apport personnel.
- ⇒ De protéger sa famille pour un montant sans équivalent, grâce à l'assurance décès sur la totalité du montant du crédit.
- ⇒ De préparer sa retraite en disciplinant l'épargne sur le long terme.
- ⇒ De bénéficier de revenus indexés sur l'inflation. sachant qu'un grand nombre d'économistes réputés anticipent le retour de l'inflation d'ici quelques années.

#### 2. INVESTIR EN LOI SCELLIER

L'achat doit répondre à certaines conditions, notamment il doit être réalisé dans un bien neuf en l'état futur d'achèvement ou être rénové.

Le bien doit être loué à usage de résidence principale du locataire pendant 9 ou 15 ans, en respectant des plafonds de loyers (et également de ressources du locataire pour l'option à 15 ans).

En échange du respect de ces engagements, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 25% sur une période de 9 ans ou de 37% sur 15 ans (avec un maximum de 111.000€ de réduction d'impôt).

Par exemple, en achetant un bien de 150.000€, vous pouvez bénéficier de 55.500€ de réduction d'impôt, soit :

- 4.166€ par an pendant 9 ans,
- puis 3.000€ par an pendant 6 ans supplémentaires.

Ainsi, une grande partie de votre acquisition et des charges (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges locatives....) est financée par la réduction d'impôt et les loyers.

### **3. POURQUOI INVESTIR EN SCCELLIER AVEC CONSULTIS PATRIMOINE ?**

Consultis Patrimoine est Conseiller en Investissements Financiers agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et est agent immobilier, ce qui vous permet de bénéficier d'une compétence reconnue et de toutes les assurances responsabilité civiles. Consultis Patrimoine est totalement indépendant et choisit les promoteurs et les programmes en fonction de l'emplacement, de la demande locative, et de la gestion locative et des assurances.

En termes d'emplacement savez-vous que les régions ayant des projections démographiques les plus importantes sur les 20 prochaines années seront Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Provence Cote d'Azur ? Certaines régions auront une démographie négative comme la Bretagne, la Lorraine....

Consultis Patrimoine réalise cette analyse en se basant sur des études externes incluant également l'environnement et les prix et loyers au m2.

Les biens proposés bénéficient d'un mandat de gestion comprenant les assurances pour carence locative, loyers impayés, dégradation, protection juridique.

Consultis Patrimoine vous propose également un courtier ayant accès aux conditions de crédit des meilleures banques sur le marché, ce qui vous permet d'avoir accès à des conditions préférentielles, par exemple actuellement, un taux fixe de 3,70% hors assurance sur une durée de 20 ans.

Contactez nous pour une simulation personnalisée sans engagement.

---

Conseiller en Investissements Financiers référencé sous le No A256100 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Société de courtage en assurances  
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 303

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10978 délivrée par la préfecture de Paris  
**NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS OU VALEURS**  
Garantie Financière à hauteur de 30.000 euros Covea Risks - 19-21 Allées de l'Europe à Clichy (92616)

Activité de démarchage bancaire et financier - No enregistrement : 1051392854KW