



EQUANCE

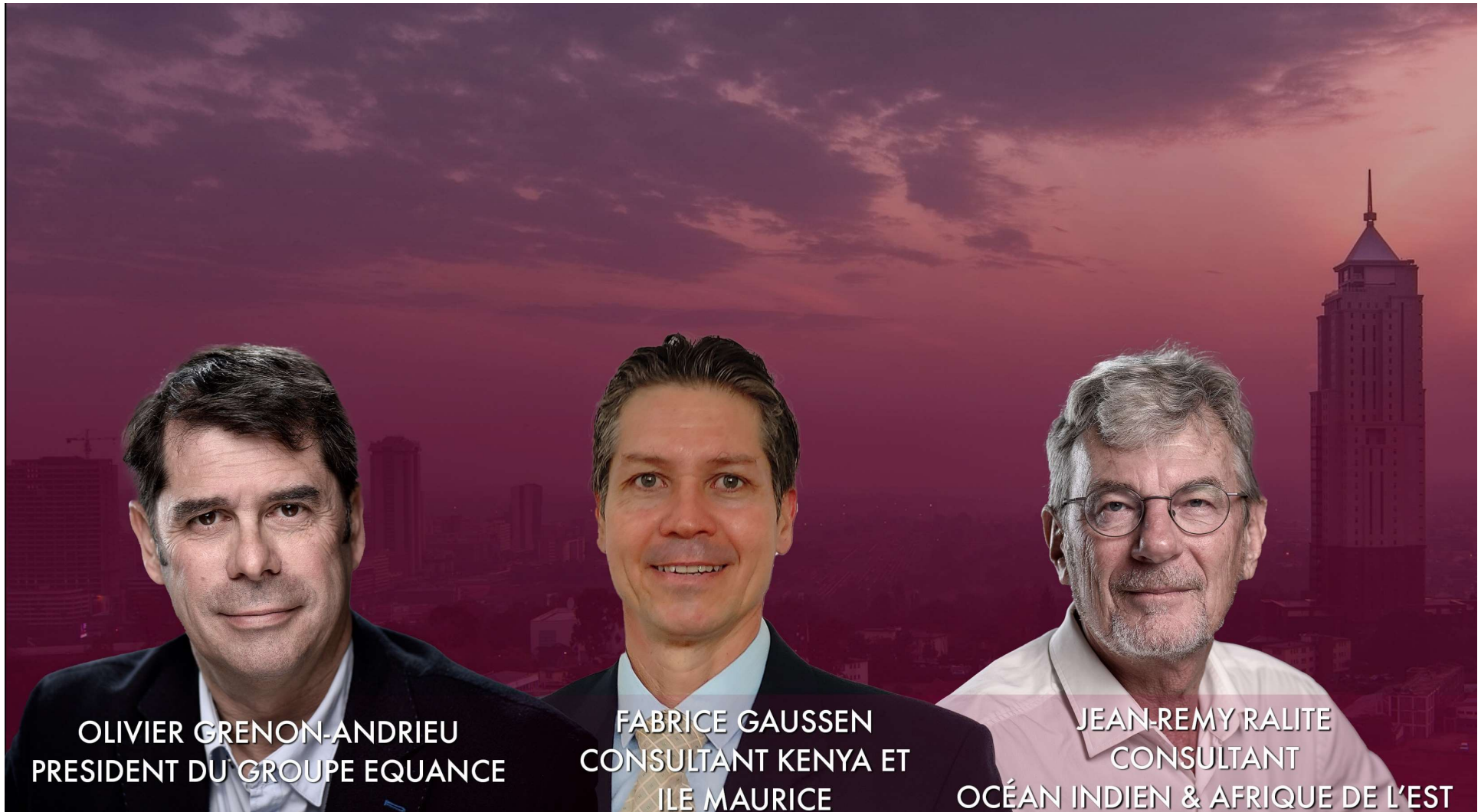
GESTION PRIVÉE INTERNATIONALE



Expatrié français en Afrique de l'Est, construire et optimiser son patrimoine immobilier en France

WEBINAR, 21 JANVIER 2021

CONFÉRENCE PRÉSENTÉE PAR



OLIVIER GRENON-ANDRIEU
PRESIDENT DU GROUPE EQUANCE

FABRICE GAUSSEN
CONSULTANT KENYA ET
ILE MAURICE

JEAN-REMY RALITE
CONSULTANT
OCÉAN INDIEN & AFRIQUE DE L'EST

LES BONS RÉFLEXES ÉCONOMIQUES, FISCAUX ET FINANCIERS NÉCESSAIRES À UN EXPATRIÉ FRANÇAIS EN AFRIQUE DE L'EST POUR CONSTRUIRE ET OPTIMISER SON PATRIMOINE IMMOBILIER EN FRANCE

SOMMAIRE :

📍 Présentation du groupe EQUANCE

📍 Les pistes d'investissements pour des revenus fonciers : Etat du marché en France, perspective 2021, rendements et fiscalité...

1. SCPI
2. NUE-PROPRIETE (NP)
3. DEFICIT FONCIER
4. LA LOCATION MEUBLEE : LOUEUR MEUBLE Professionnel ou Non Professionnel (LMNP)

📍 Les points clefs

LES QUESTIONS SONT OUVERTES TOUT AU LONG DE CE WEBINAIRE ET PRÉSENTATION...

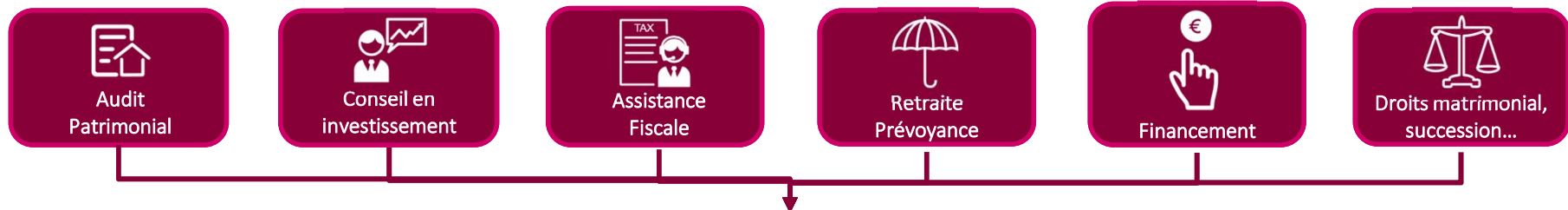
21/01/2021



LE GROUPE EQUANCE

LA GESTION PRIVEE : NOTRE CONCEPTION

Acteur majeur en Gestion Privée auprès des expatriés Français
Siège implanté à Montpellier où opère une équipe pluridisciplinaire



Expertise & compétences :

Valoriser votre patrimoine, optimiser votre fiscalité, prendre soins de vos proches, préparer votre retraite, votre succession...
Préparer des revenus complémentaires ou capitaliser... De nombreux outils pour vos investissements.



Nos consultants de **proximité** dans **plus de 50 pays**

21/01/2021



Parce que se dessiner un bel avenir demande de
la concentration et de la maîtrise

LES PISTES D'INVESTISSEMENTS POUR DES REVENUS FONCIERS



La SCPI, des revenus réguliers sans complexité ?



La Nue-Propriété, un investissement à prix décoté ?



Le Déficit Foncier, un investissement qui crée un déficit ?



La Location Meublée, un investissement qui génère des revenus non fiscalisés ?



21/01/2021



EQUANCE

GESTION PRIVÉE INTERNATIONALE

NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE ATTENTION

Siège social

Bât. 25 - Parc Club du Millénaire -
1025 rue Henri Becquerel
CS 49521 - 34961 Montpellier Cedex 2

Equance Paris

43 rue Saint Augustin - 75002 Paris

contact@equance.com

Vos contacts pour l'Afrique de l'EST :

Jean-Rémy RALITE

Consultant basé à Madagascar

+261 34 99 785 84
jrralite@equance.com

www.equance.com/madagascar

Fabrice Le Dantec - Gausсен

Consultant basé à l'île Maurice

+230 58 22 68 42
fgausсен@equance.com

www.equance.com/ile-maurice

ANNEXES DES DISPOSITIFS
SUPPORT POUR PRÉSENTATION



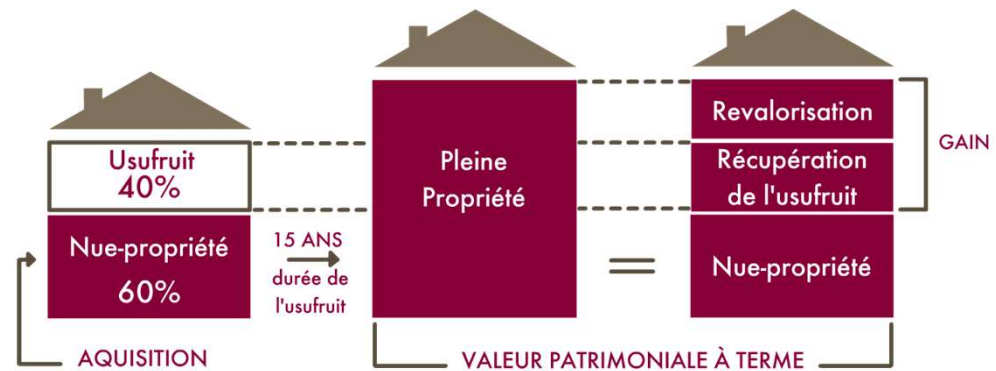
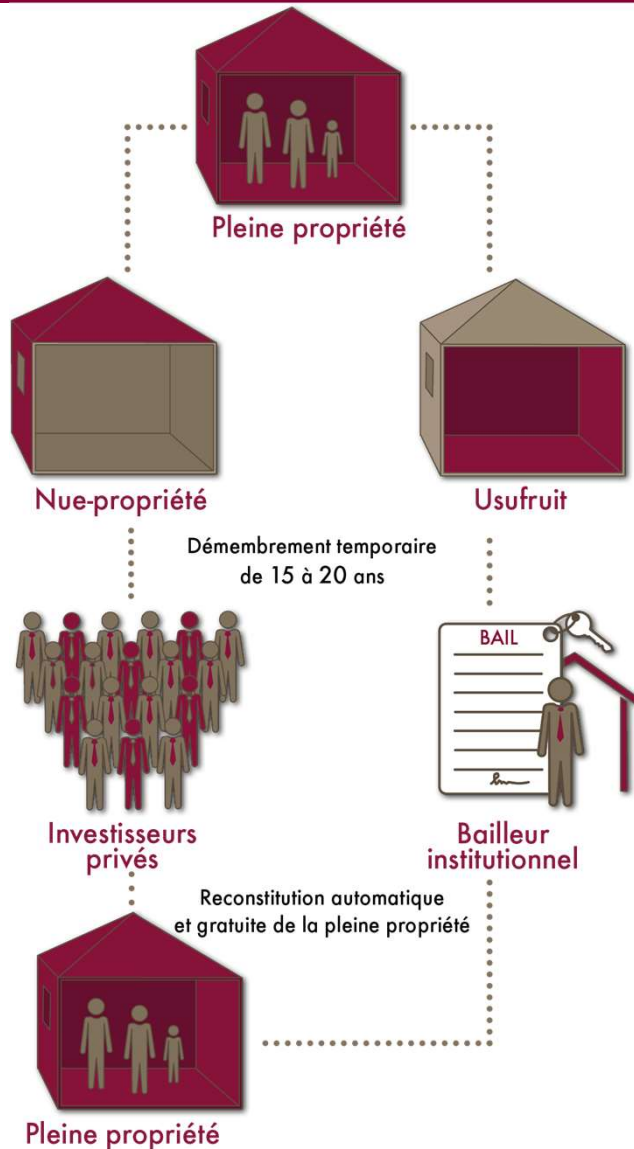
LES SCPI



LA NUE-PROPRIÉTÉ

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER À UN PRIX DÉCOTÉ

12



- **Décote** à l'achat **entre 30% et 50%**
- **Absence** d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)
- **Aucun d'impôts** ni charges
- **Aucune gestion** ni aléas
- **Maximisation de plus-value** : dû à l'effet de levier du démembrement

21/01/2021

EXEMPLE DE NUE-PROPRIÉTÉ EN COMMERCIALISATION

13



RÉSIDENCE « Le Rocher d'Opale »

Roquebrune-Cap-Martin 06

Proche du nouveau cœur de Roquebrune, "Rocher d'Opale" bénéficie d'une implantation privilégiée à proximité de l'un des quartiers emblématiques prisé pour ses belles villas et de la plage du Golfe Bleu.

Plage de Carnoles 550m – Gare de Carnoles 300m – Commerces à proximité

DÉMEMBREMENT : 16 ANS

VALORISATION DE LA NUE-PROPRIÉTÉ : 64%

AVANTAGE ACQUIS : 36%

- ❖ T2 en R+7 de 57 m² avec terrasse de 27m² et un parking en sous-sol
Valeur en pleine-propriété 467 813 €, acheté 299 400 € en nue-propriété.
- ❖ Estimation dans 16 ans (inflation 1,1%) = 557 811€
TRI : 4,56% net de toutes charges en cas de cession
5,3% si 10k€/an de revenus fonciers
- ❖ Une *décote de 40%* sur la valeur en pleine propriété permettant de générer une *performance mécanique* de plus de **168k€** en 16 ans.

21/01/2021

EXEMPLE DE PRODUITS EN NUÉ-PROPRIÉTÉ



Neuilly-sur-Seine (92)



Marseille (13)



Nantes (44)

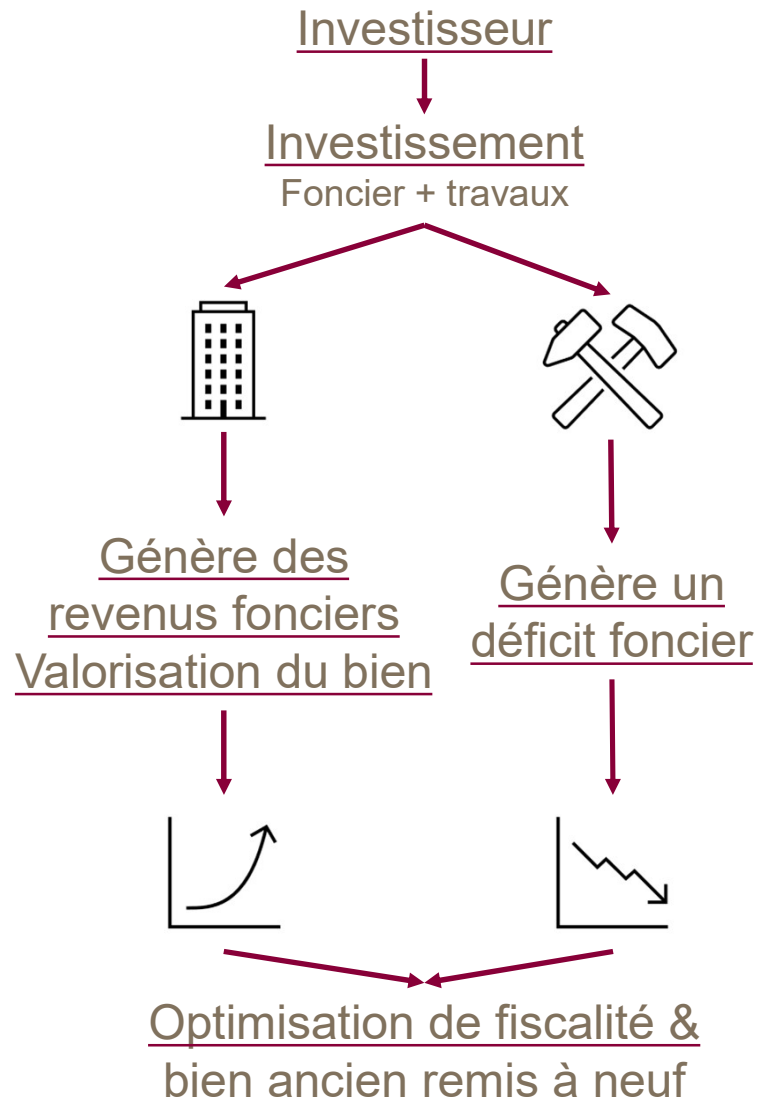




LE DÉFICIT FONCIER

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER GÉNÉRANT UN DÉFICIT FONCIER

16



- **Acquisition** d'un **bien ancien** à rénover ainsi que ses **travaux de rénovation**
- Montant des **travaux déductibles** venant créer un **déficit foncier**
- Déficit foncier plafonné à **10 700 €/an** imputable sur le revenu global pendant 6 ans et **report** des déficits non utilisés pendant **10 ans**
- **Non concerné** par le plafonnement global des avantages fiscaux
- **Location « nue »** pendant **3 ans** à partir de la dernière imputation des travaux

21/01/2021

EXEMPLE DE DÉFICIT FONCIER EN COMMERCIALISATION

17



RÉSIDENCE « Villa Marie-Louis" – MENTON 06

Idéalement situé sur la promenade du Soleil, entre Nice et l'Italie, à proximité de Monaco, Menton incarne le charme de la Riviera. Mêlant dynamisme touristique, économique et authenticité, Menton propose un cadre unique.

Gare de Menton 1km – Gare de Carnolès 1km – Port de Menton 1,7km –
Arrêt de bus et accès mer au pied de la résidence

PRIX DE VENTE : 558 500€

Coût Foncier : 206 352€ (37%)

Coût Travaux : 352 148€ (63%)

- ❖ T2 en RDC de 41 m² avec terrasse de 25m² et jardin de 7m²
- ❖ Estimation dans 15 ans (inflation 1%) = 653 800€
TRI : 7,13% net de toutes charges
- ❖ Un montant de **travaux** de 352 148€ permettant une **économie d'IR** de 158 466€, dans le cadre d'un **TMI** à 45%.

21/01/2021

EXEMPLE DE PRODUITS EN DÉFICIT FONCIER



Tours (37)

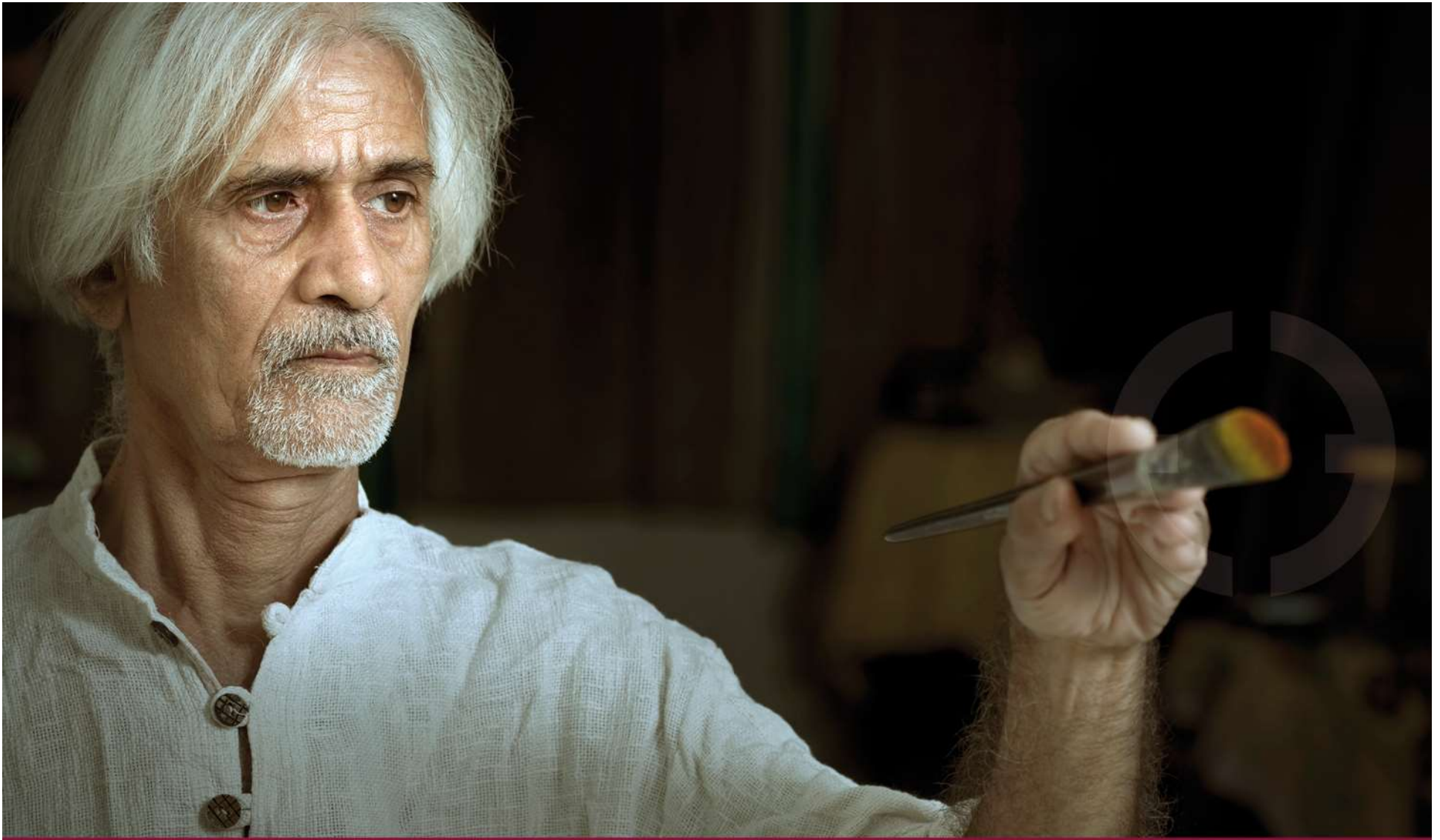


Bordeaux (33)



Avignon (84)

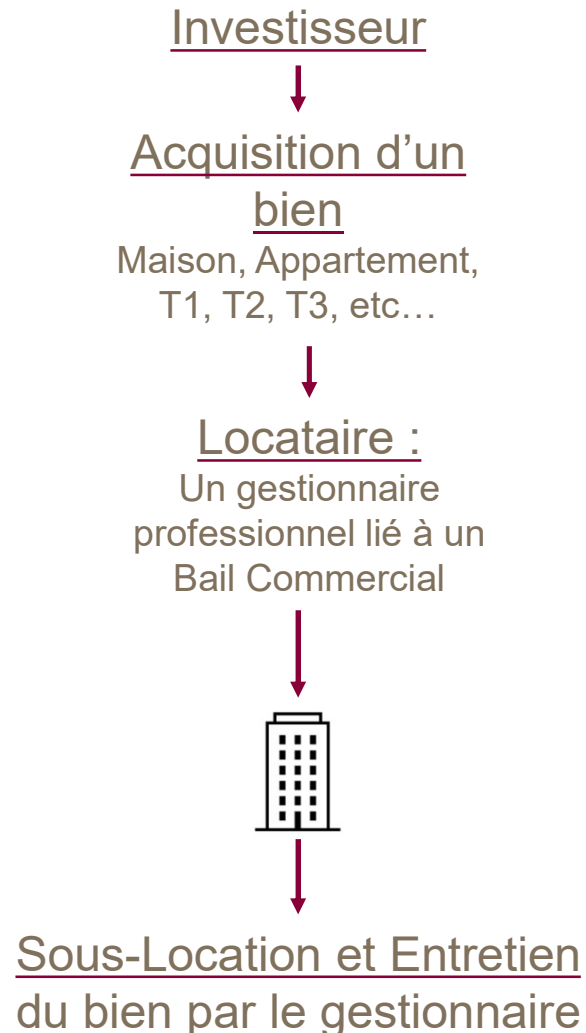




LA LOCATION MEUBLÉE

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER EN LMNP LMP GÉNÉRANT DES REVENUS NON FISCALISÉS

20



- Investissement réalisé dans **plusieurs types de résidences** : Étudiantes, Séniors, Affaires, Tourismes ou en Ehpad
- **Acquisition** d'un **bien hors taxes** (remboursement de la TVA par l'état à la livraison de la résidence)
- Location à un **gestionnaire professionnel** via un bail commercial
- **Bail commercial sécurisant** : durée ferme, loyer et répartition des charges définis
- **Optimisation** de la **fiscalité** grâce au principe de l'**amortissement**

21/01/2021

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER GÉNÉRANT DES REVENUS NON FISCALISÉS

21

	Location Nue	Loueur en Meublée
Montant de l'investissement	150 000 €	150 000 €
Amortissement annuel	0 €	4 500 €
Revenus annuels encaissés (rendement 4%)	6 000 €	6 000 €
Diverses charges	-500 €	- 500 €
Intérêts d'emprunt	- 3000 €	- 3 000 €
Revenu brut	+ 2500 €	+ 2500 €
Amortissements utilisés	0 €	2 500 €
Solde imposable	2 500 €	0 €
Fiscalité (IR 30 % + CSG CRDS 17,2 %)	1 180 €	0 €
Revenu net d'impôt	1 320 €	2 500 €
Amortissements reportés sur les années suivantes		2 000 €

21/01/2021

EXEMPLE DE LOCATION MEUBLÉE EN COMMERCIALISATION

22



RÉSIDENCE « Quai 22 » – St-André-Lez-Lille 59

Situation idéale, à 750m du centre-ville et au sein d'une nouvelle ZAC qui accueillera plus de 600m de quais aménagés, 700 logements, 6 500m² de commerces, 10 000m² de bureaux et 2 500m² d'équipements publics et un parc d'un hectare.

Prix d'acquisition (mobilier inclus) : 261 747 € HT

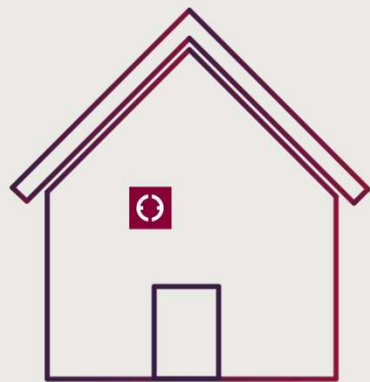
Bail Commercial Ferme : 20 ans

Rentabilité Triple Nette : 3,75%

- ❖ T3 en R+5 de 57 m² avec une terrasse et un parking en sous-sol
- ❖ Estimation dans 20 ans (inflation 1%) = 321 808 €
TRI : 5,91% net de toutes charges
- ❖ Forte **résilience** en cas de crise (CF. Covid-19) et **reconversion** en logement **sans surcoût**.

21/01/2021

EXEMPLE DE PRODUITS EN LOCATION MEUBLÉE



Résidence Etudiante à Bordeaux (33)



Résidence de Tourisme à Valmorel (73)



Résidence de Tourisme
à Villeneuve-sur-Lot (47)



Résidence Sénior à
St-André-Lez-Lille (59)




LES POINTS CLÉS

TABLEAU DE COMPARAISON DES QUATRES SOLUTIONS PRÉSENTÉES ²⁵

<p>Les SCPI <i>(sociétés civiles de placements immobilier)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Revenus fonciers réguliers ❖ Accessibilité ❖ Sans soucis de gestion ❖ Mutualisation des risques ❖ Achat en démembrement possible
<p>La nue-propriété</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Levier naturel : 4,2% / an (exemple précédemment cité) ❖ Sans soucis de gestion ❖ Aucun loyer ni charge ❖ Aucun risque locatif ❖ Optimisation fiscale, bien hors IFI
<p>Le déficit foncier</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Déficit imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700€/an et dans les 6 années suivantes ❖ Pas de contrainte liée aux travaux sur le bien ❖ Biens rénovés avec le charme de l'ancien
<p>Les LMP (<i>loueurs meublés professionnels</i>) et les LMNP (<i>loueurs meublés non professionnels</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Revenus défiscalisés ❖ Revenus garantis par un bail commercial ❖ Imputation des déficits ❖ Patrimoine à forte rentabilité ❖ Avantages inchangés en cas de transmission (amortissements recommencent) ❖ Résidences de tourisme, étudiantes, EHPAD...

STRATEGIES PATRIMONIALES

- Combinaison de l'achat de l'usufruit de parts de SCPI avec l'acquisition d'un bien en nue propriété.
- Exemple :
Budget cash de 150 000 €.
Prix de la Nue Propriété 250 000 € (valeur Pleine Propriété 416 667 €)
Décote 40% sur 16 ans
- Question : vaut-il mieux faire un apport de 150 000 € ou acheter l'usufruit de parts de SCPI sur 15 ans à 39% et emprunter 100 000 €?

	Achat USF 15 ans & NP (250 K€ emprunt)	Achat NP seule (100 K€ emprunt)
Effort Epargne	- 36 €/mois	-619 €/mois
T.R.I	6,91%	4,17%
Enrichissement	336 578 €	225 173 €