

# Le bon moment pour investir dans l'immobilier, **C'EST MAINTENANT !**

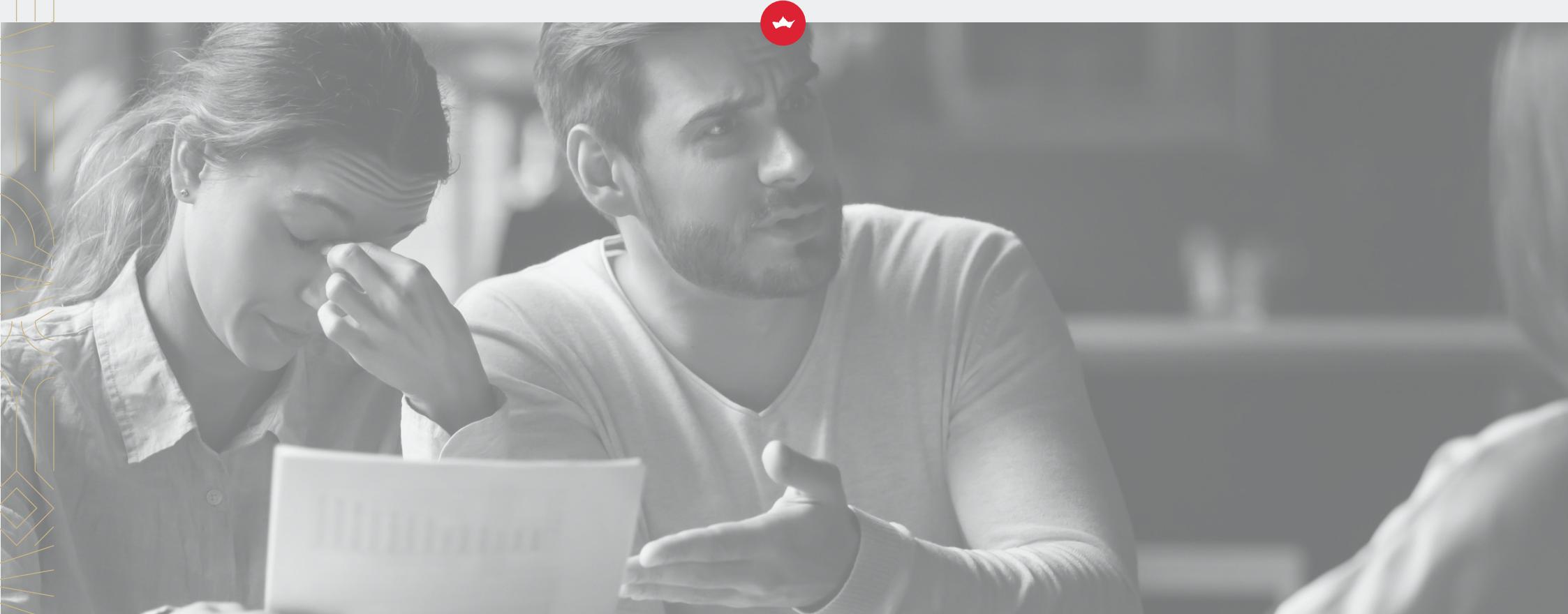


Présenté par :  
**Sébastien CHARON**  
Directeur Général de Mozart Groupe

*Mozart*



# Une CRISE IMMOBILIÈRE ? Pour qui ?





# ÉVOLUTION des taux de crédit

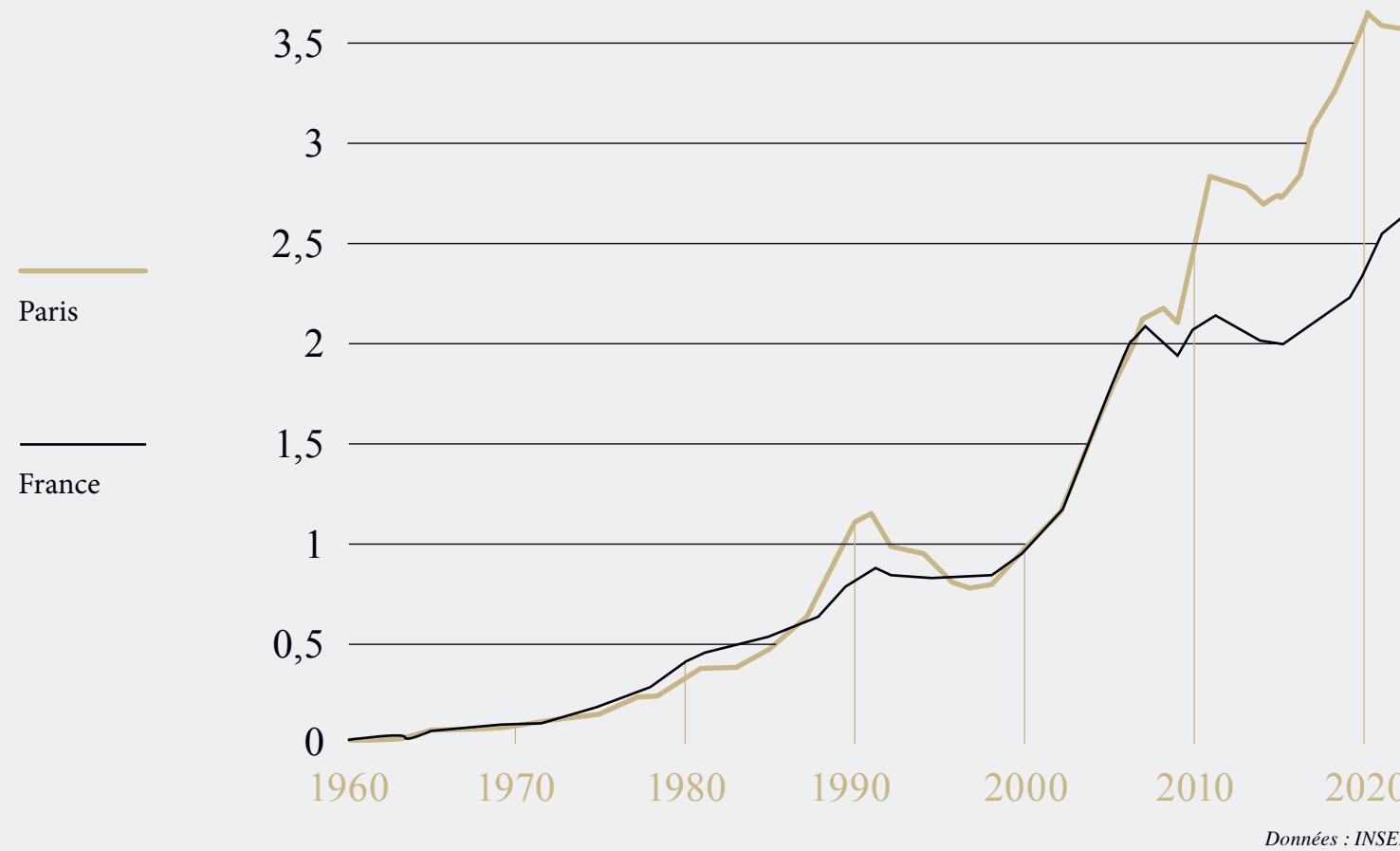


Sources : L'Observatoire Crédit Logement / CSA





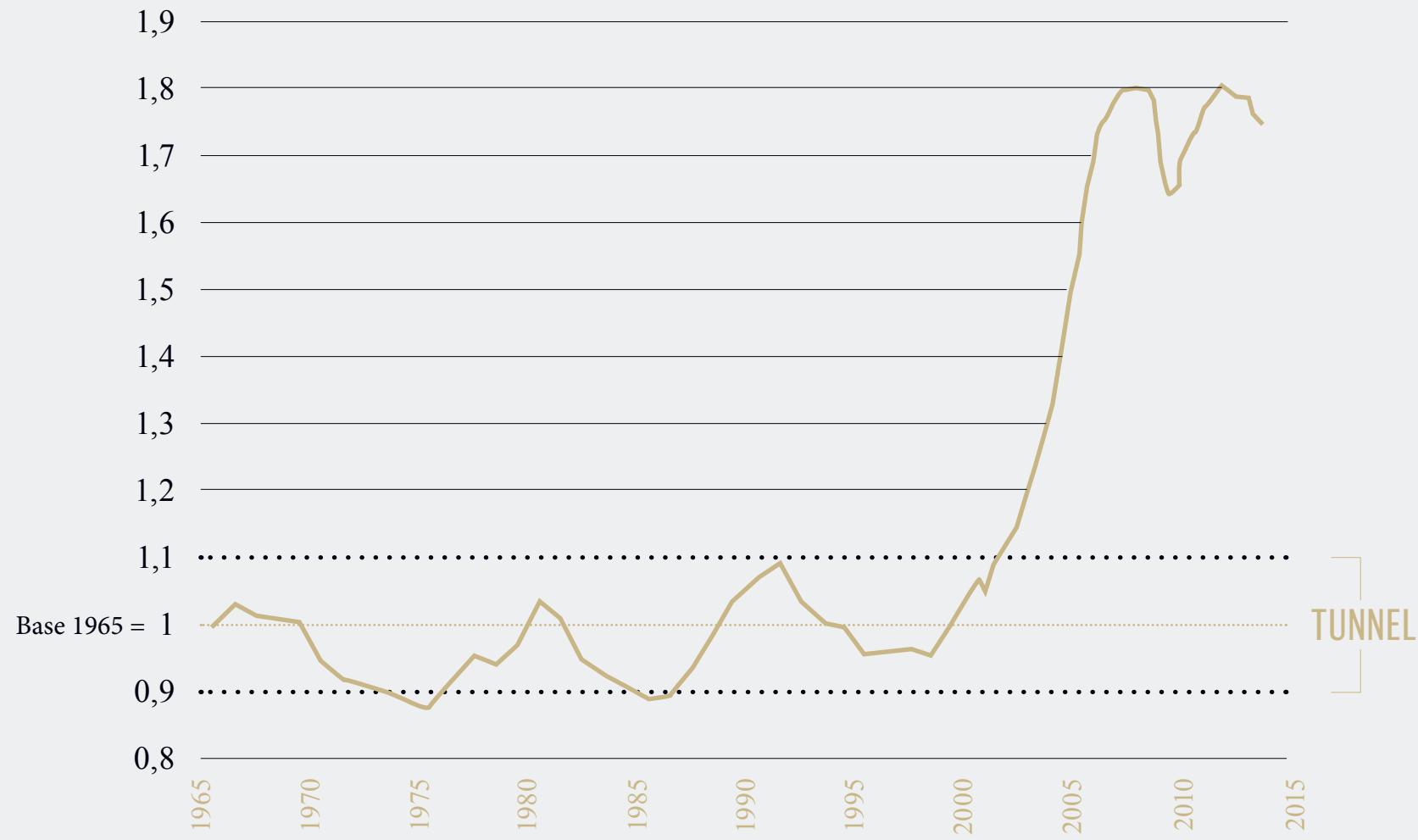
# Évolution du prix des **LOGEMENTS ANCIENS**



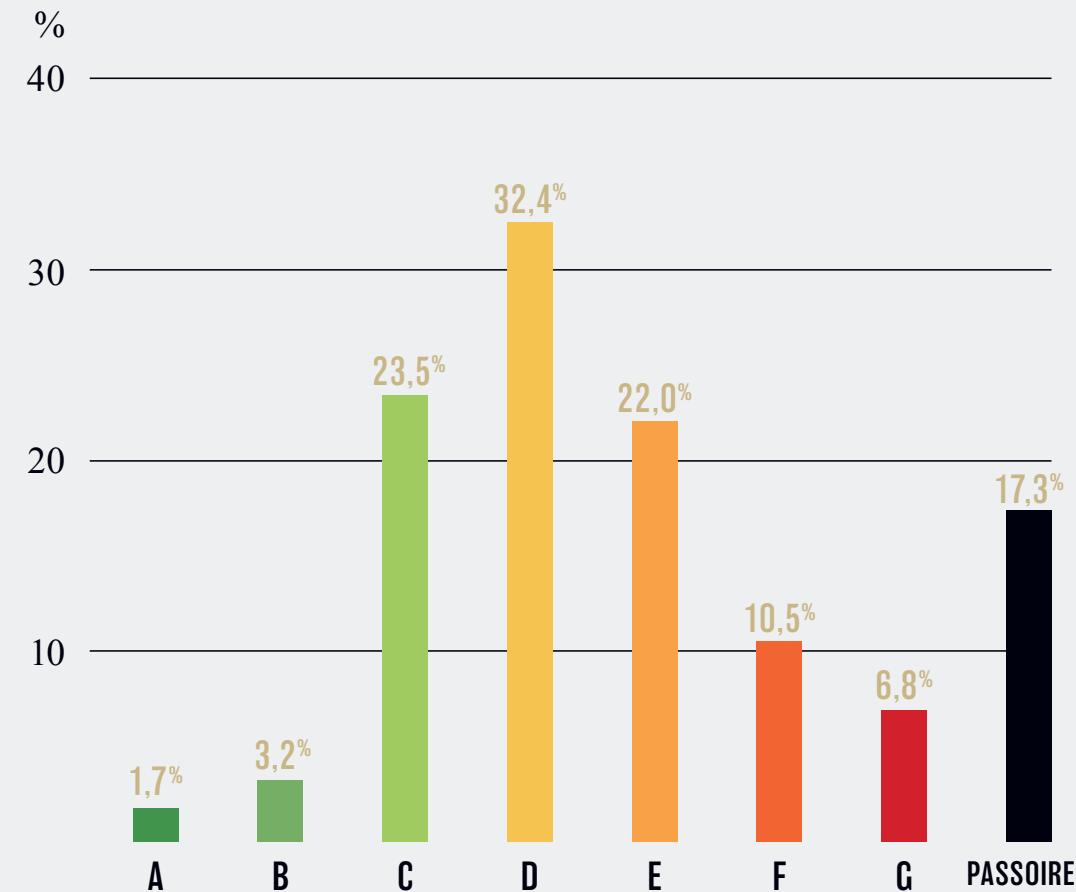
Données : INSEE



# Indice du **PRIX DES LOGEMENTS** rapporté au revenu par ménage en France

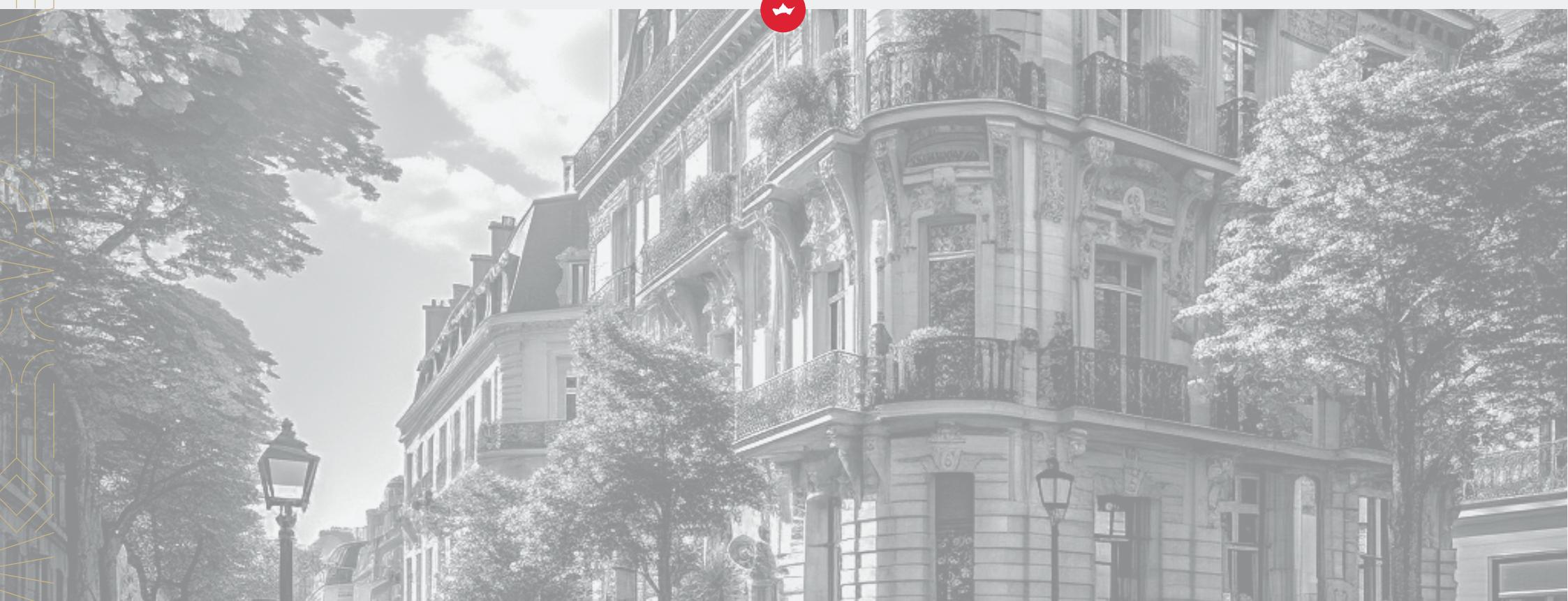


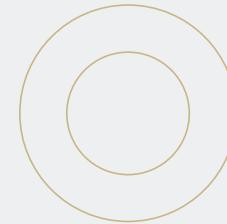
# Répartition des RÉSIDENCES PRINCIPALES selon l'étiquette DPE





# POURQUOI l'immobilier ?





# Les PRÉOCCUPATIONS des investisseurs

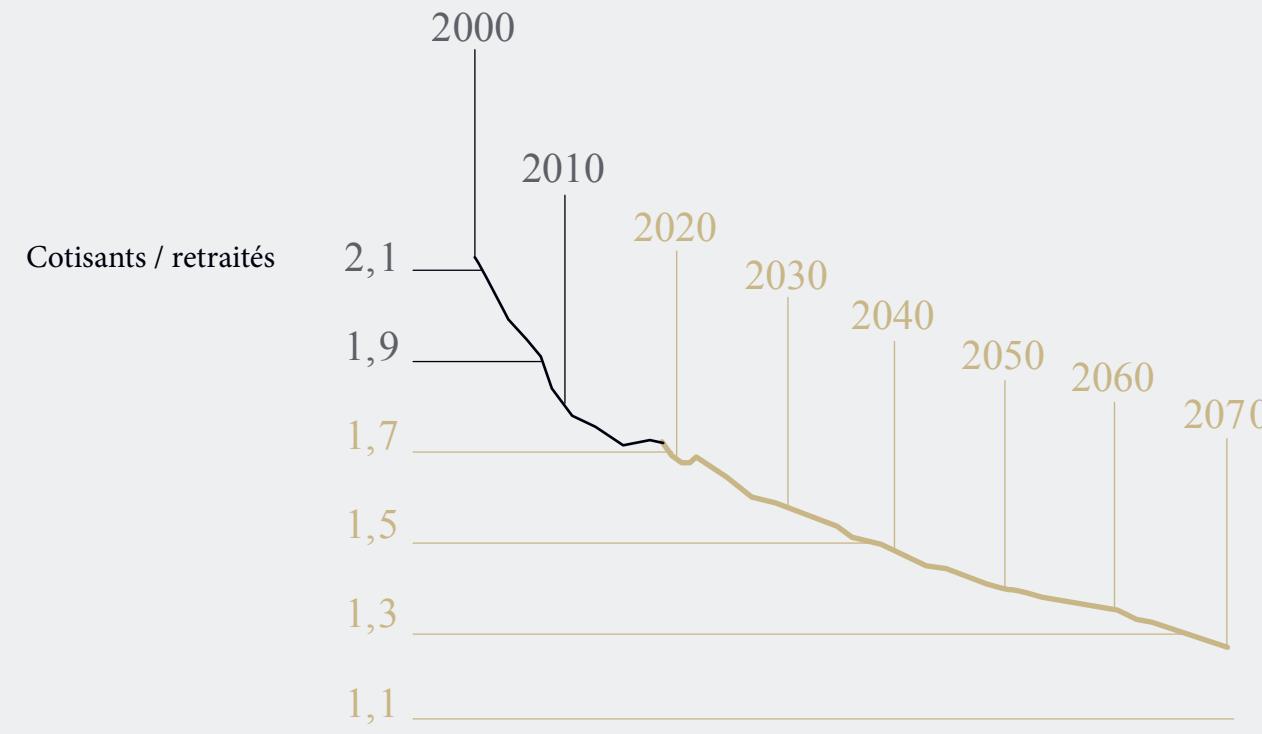


- ▷ Retraite
- ▷ Revenus complémentaires
- ▷ Études des enfants
- ▷ Transmission
- ▷ Création de capital
- ▷ Projet professionnel
- ▷ Protection de la famille





# Qui financera **LA RETRAITE ?**



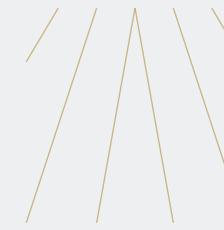
Source : projections COR et comptes nationaux de l'INSEE - juin 2021



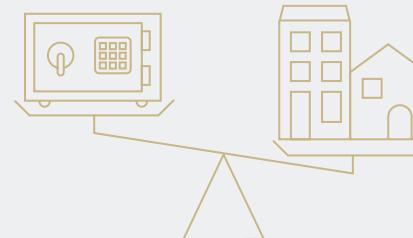


# LE LOGEMENT, une réponse essentielle aux besoins primaires





# L'immobilier, **INVESTISSEMENT TANGIBLE**



Financier vs l'immobilier



Loyers



Plus values





Les 3 effets de levier

## LES OPPORTUNITÉS



L'inflation



Le crédit



La fiscalité



# Effet de levier de **L'INFLATION**



## Placement **FINANCIER**

SOIT AU  
TOTAL

**320 000 €**

**200 000 €**

**3%**

**6 000 €**

Taux garanti/an

**200 000 €**

**120 000 €**

(6 000 x 20 ans)

2023

sur 20 ans

2043



## Placement **IMMOBILIER**

SOIT AU  
TOTAL

**475 640 €**

**200 000 €**

**3%**

**6 000 €**

Rendement/an

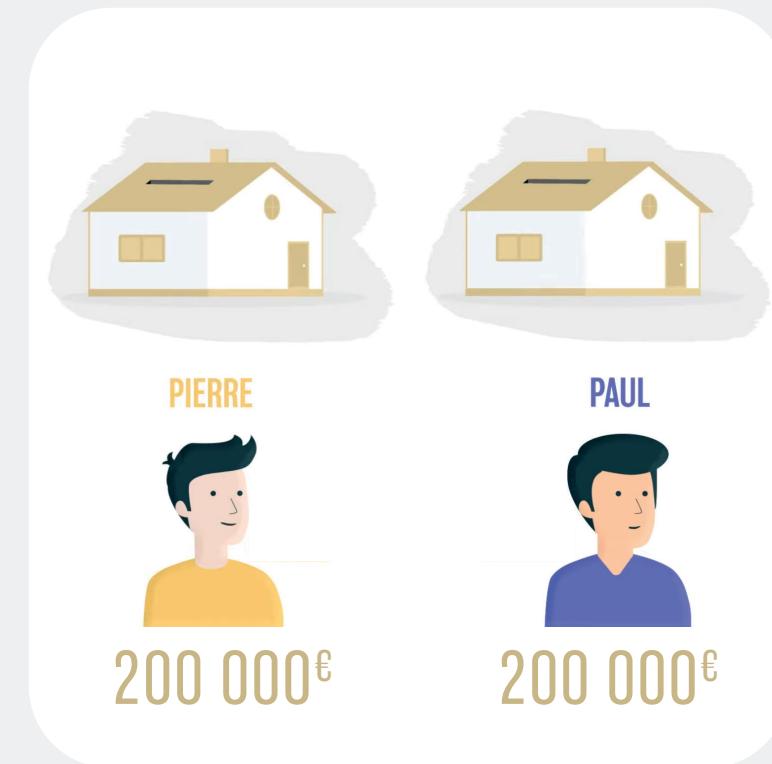
**319 730 €**

**155 910 €**

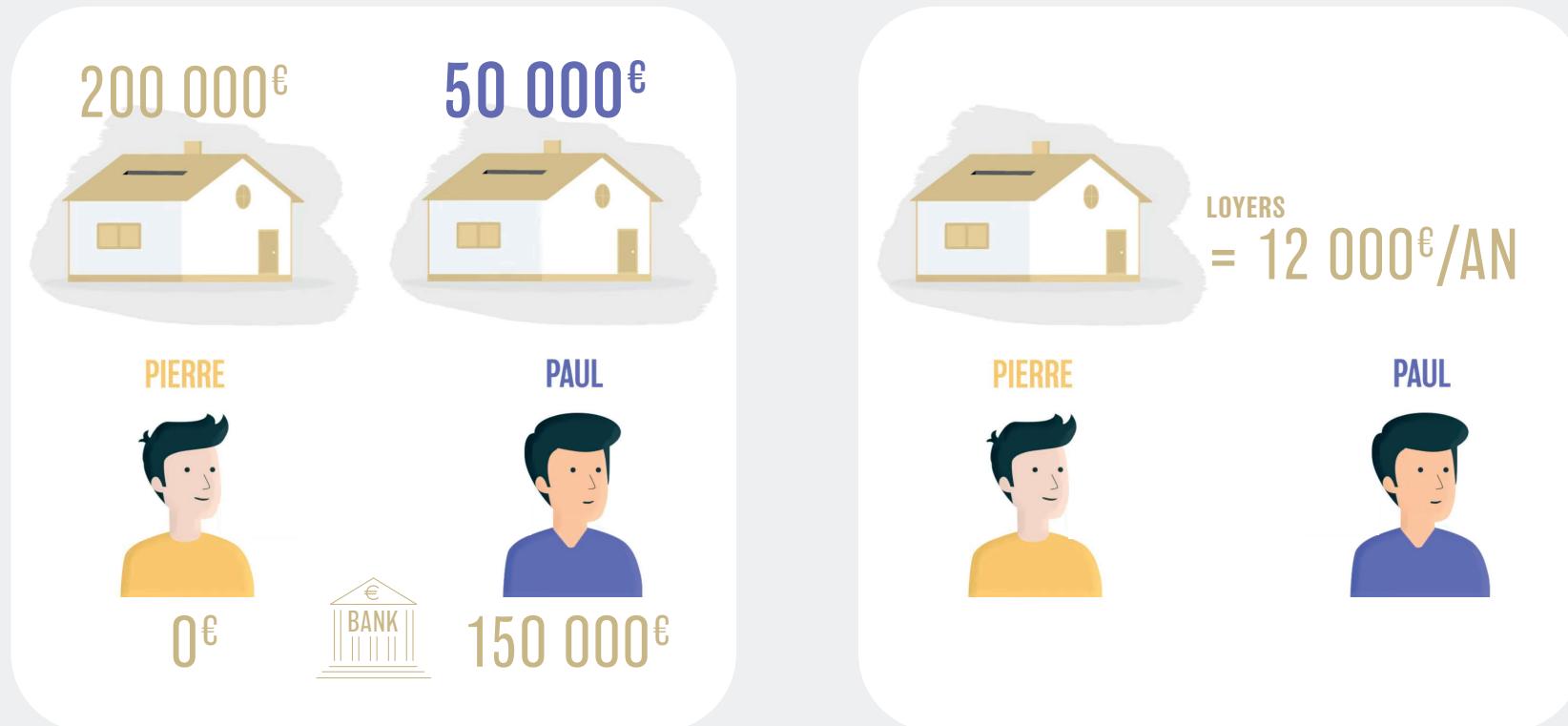
(6 000 + 2,5%/an x 20 ans)



# Effet de levier du CRÉDIT



# Effet de levier du CRÉDIT



# Effet de levier du CRÉDIT

RENTABILITÉ LOCATIVE :



$$\frac{12\ 000}{200\ 000} \times 100$$

= 6%

RENTABILITÉ FINANCIÈRE :



$$\frac{8\ 230}{50\ 000} \times 100$$

= 16,46%

# Effet de levier du CRÉDIT

PIERRE



6%

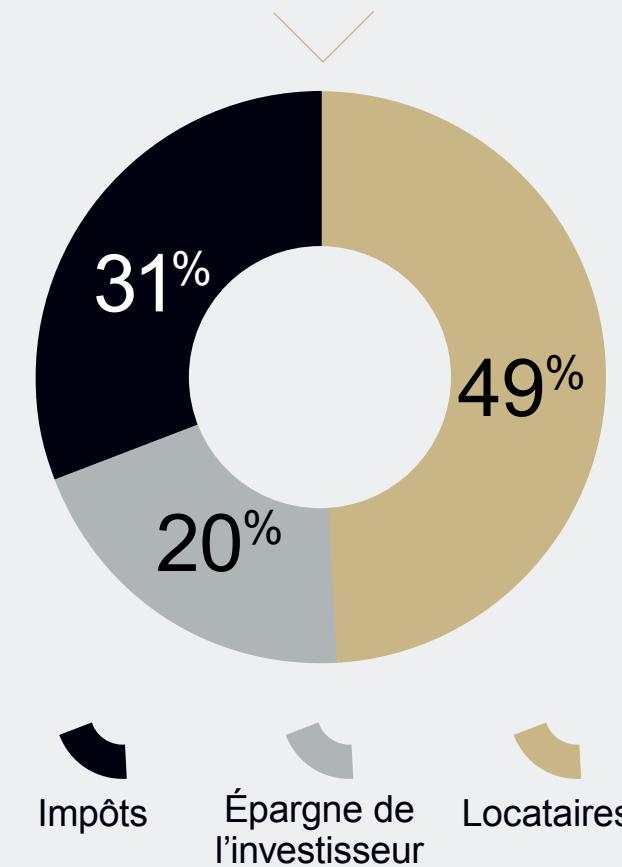
PAUL



16,46%

# Effet de levier **FISCAL**

SOURCES DE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT





L'immobilier, c'est quoi ?

C'EST MAINTENANT !





OFFRE

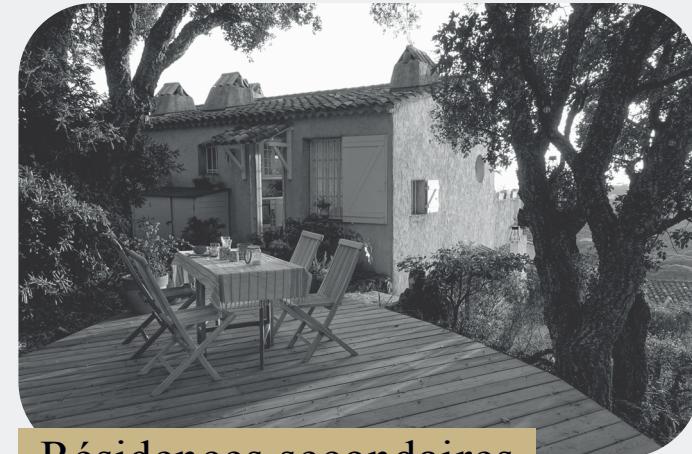


DEMANDE





EHPAD



Résidences secondaires



Taille du logement



Familles mono-parentales

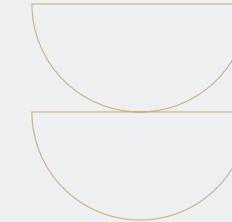




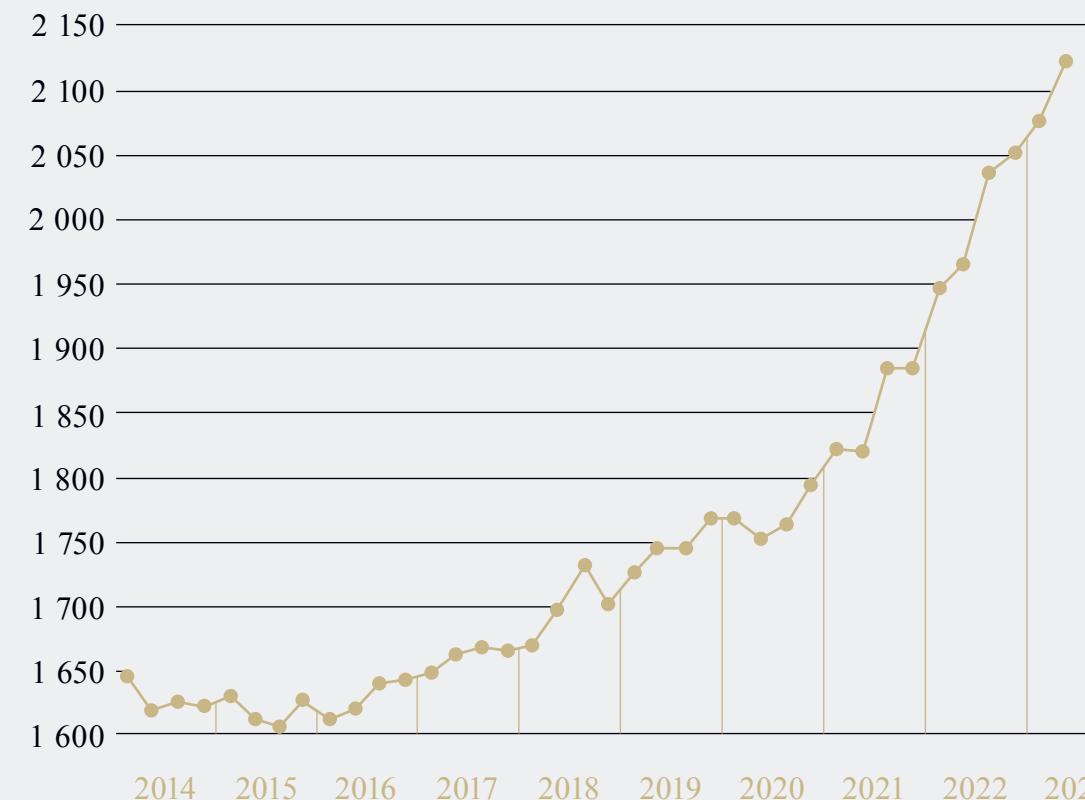
# 1 000 000 ?

- Le nombre de logements en construction en 2023
- Le nombre de logements manquants en 2023**
- Le nombre de logements en passoire thermique en 2023





# AUGMENTATION des coûts de construction

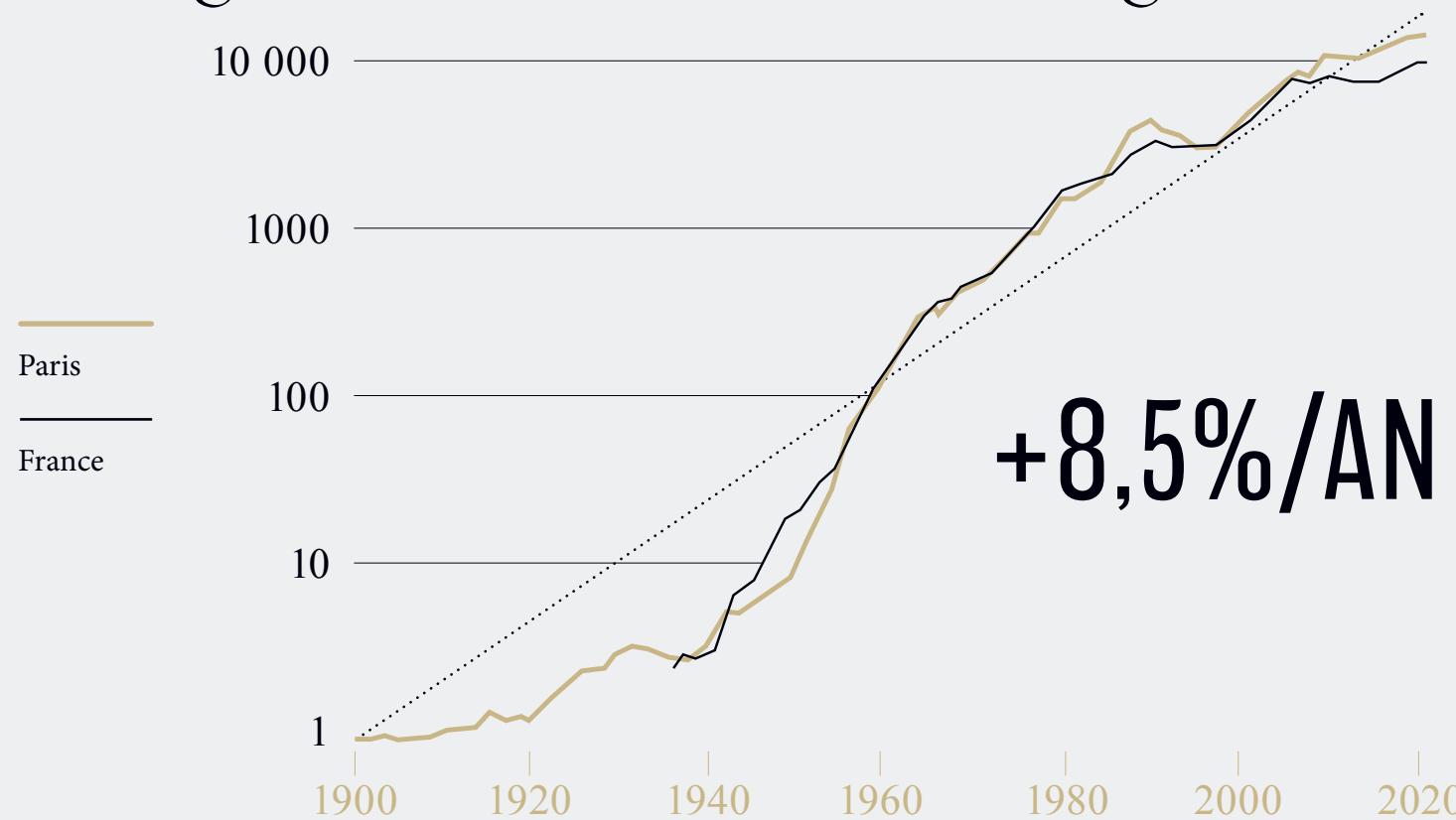


Données : INSEE





# Progression du **PRIX** des logements



Données : CGEDD

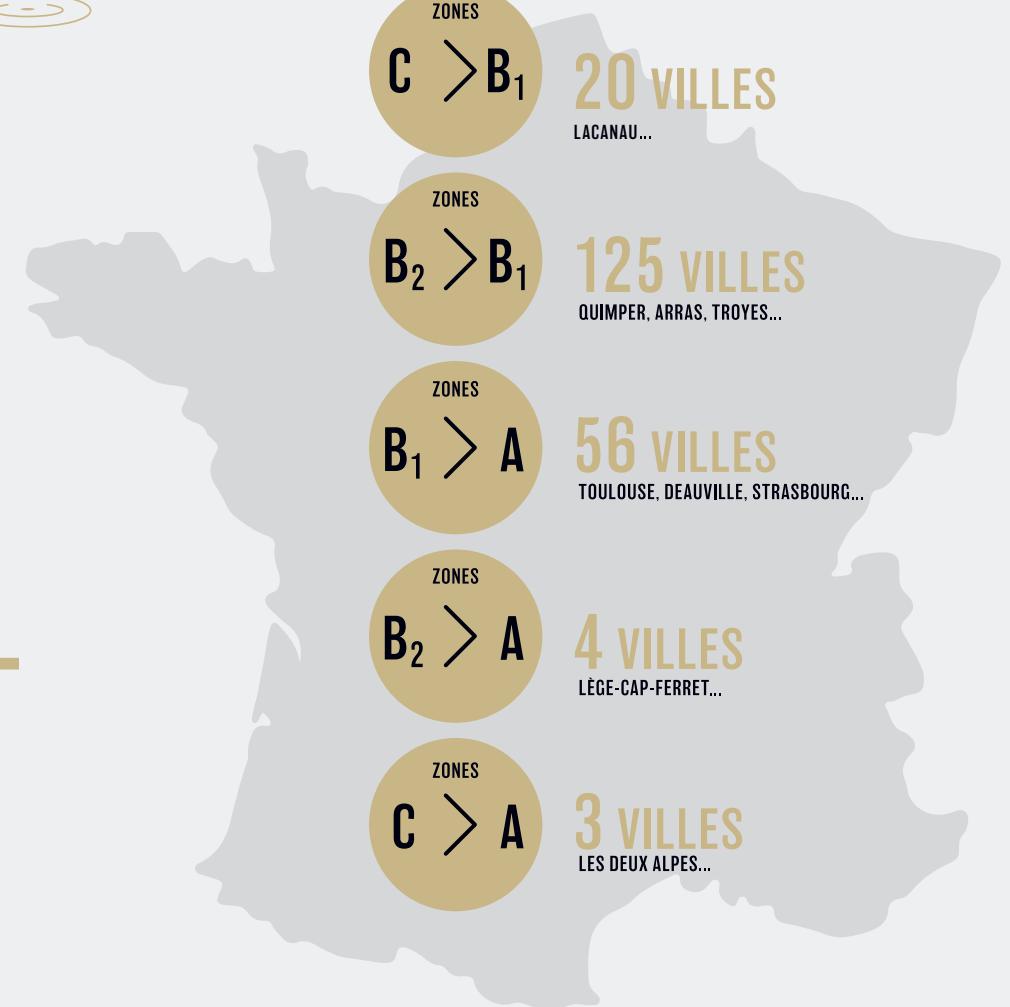




# Environnement réglementaire **CATALYSEUR**



# Le reclassement des **ZONES PINEL**



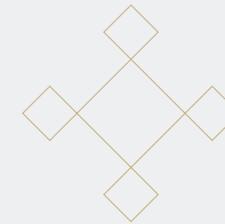


# CRISE = OPPORTUNITÉ



LA FIN  
programmée  
des opportunités  
fiscales ?





# Les **4 RAISONS** d'investir

- Loyers en hausse
- Offres promoteurs
- Avantages fiscaux
- Intérêts d'emprunts déductibles





# Investir = RISQUES

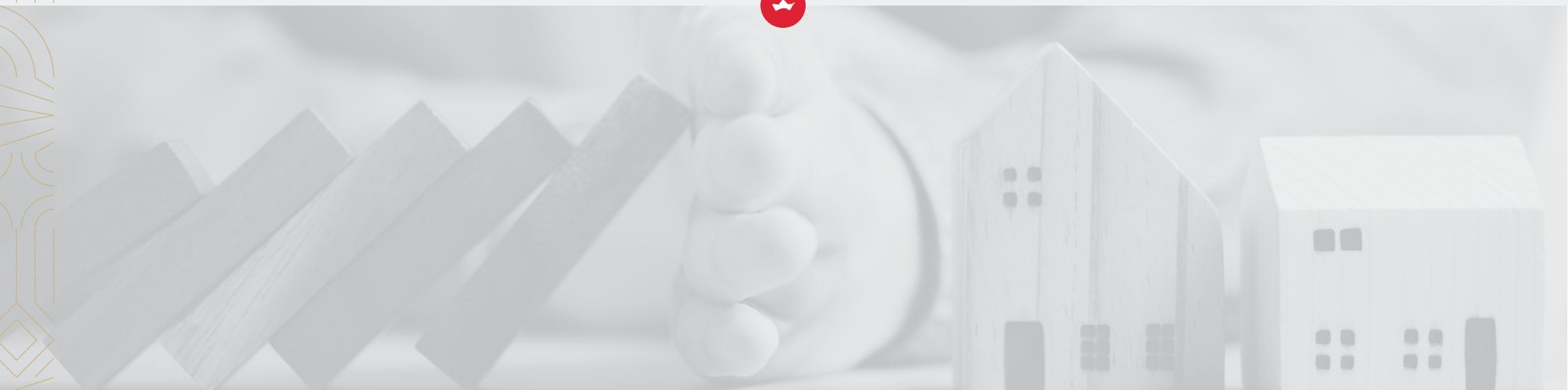
- ④ Qualité de l'emplacement
- ④ Fiabilité des promoteurs
- ④ Cohérence entre offre locative / demande locale
- ④ Adéquation du montage avec votre situation





L'ultime risque :

**NE RIEN FAIRE !**





03 59 61 71 22  
[contact@mozartgestionprivee.fr](mailto:contact@mozartgestionprivee.fr)



MERCI !

