

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



Présenté par :

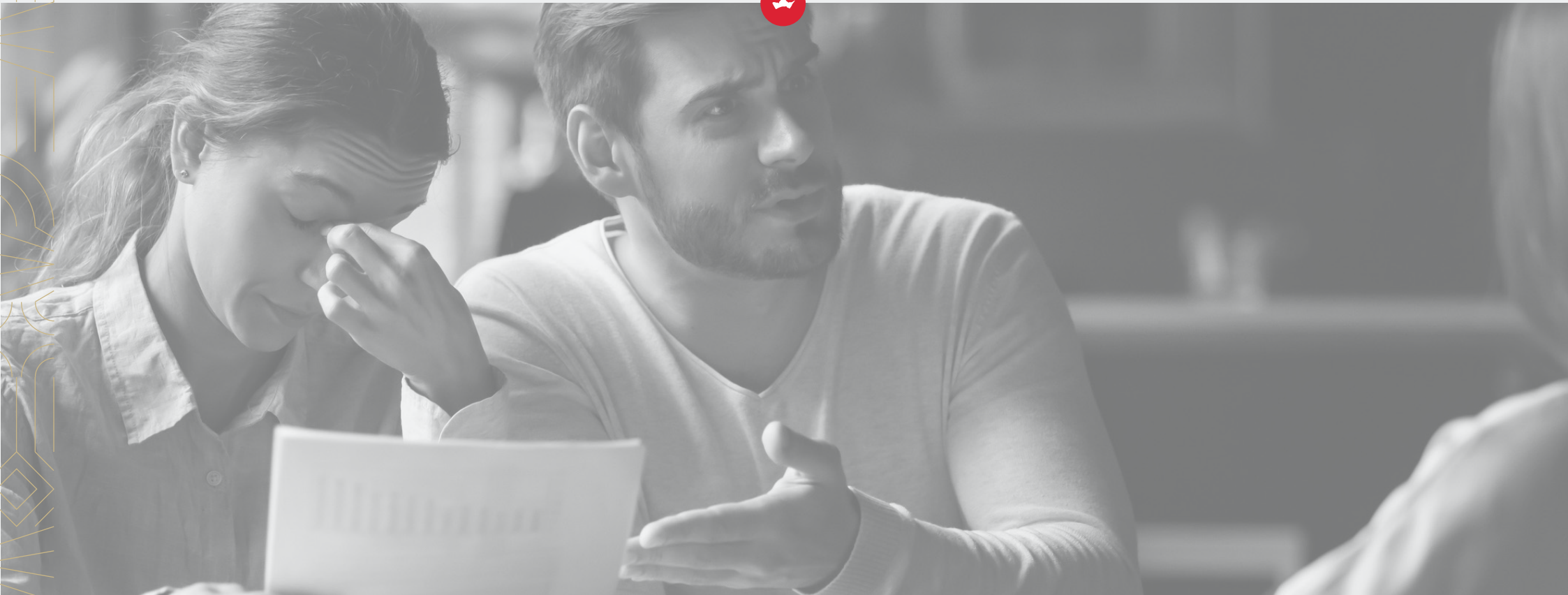
Sébastien CHARON

Directeur Général de Mozart Groupe

Mozart

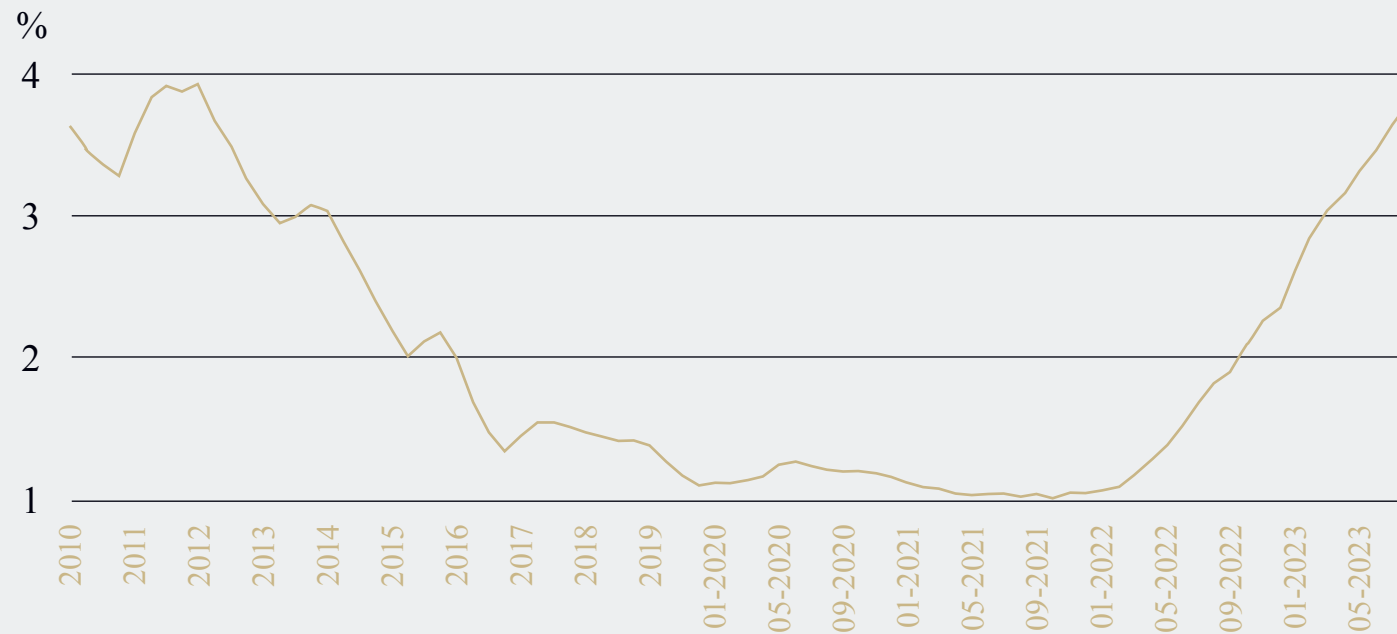


Une **CRISE IMMOBILIÈRE** ? Pour qui ?



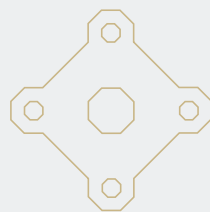


ÉVOLUTION des taux de crédit

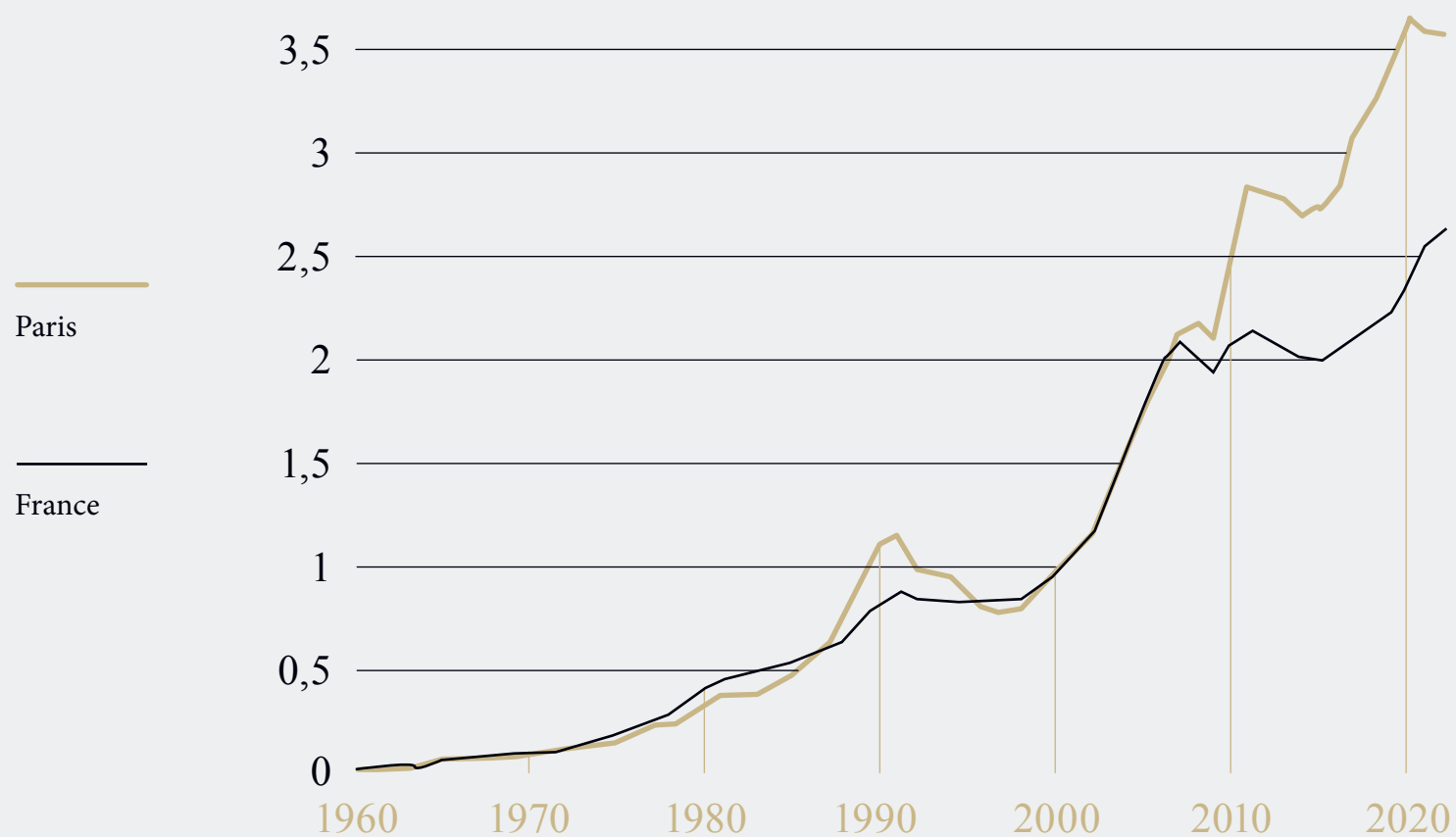


Sources : L'Observatoire Crédit Logement / CSA





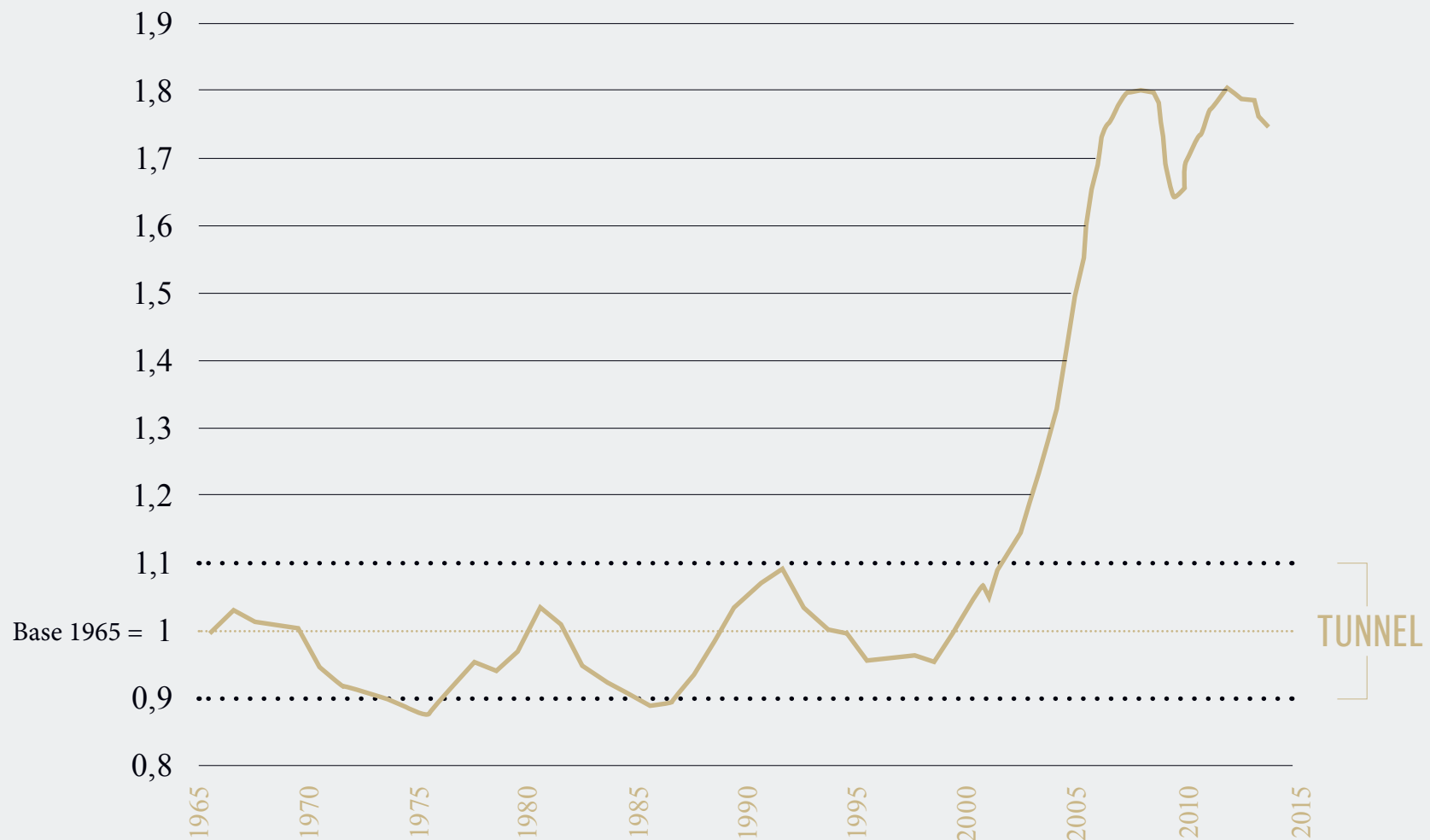
Évolution du prix des LOGEMENTS ANCIENS



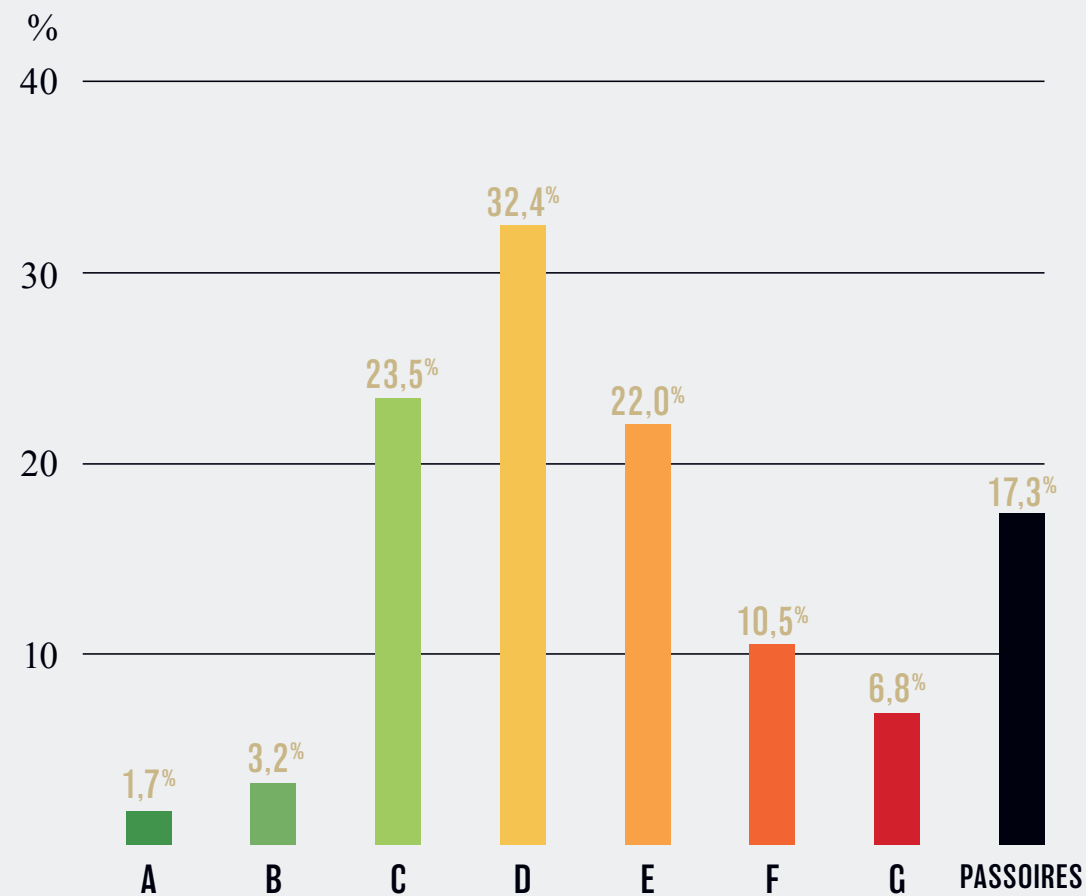
Données : INSEE



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



Répartition des **RÉSIDENCES PRINCIPALES** selon l'étiquette DPE





POURQUOI l'immobilier ?





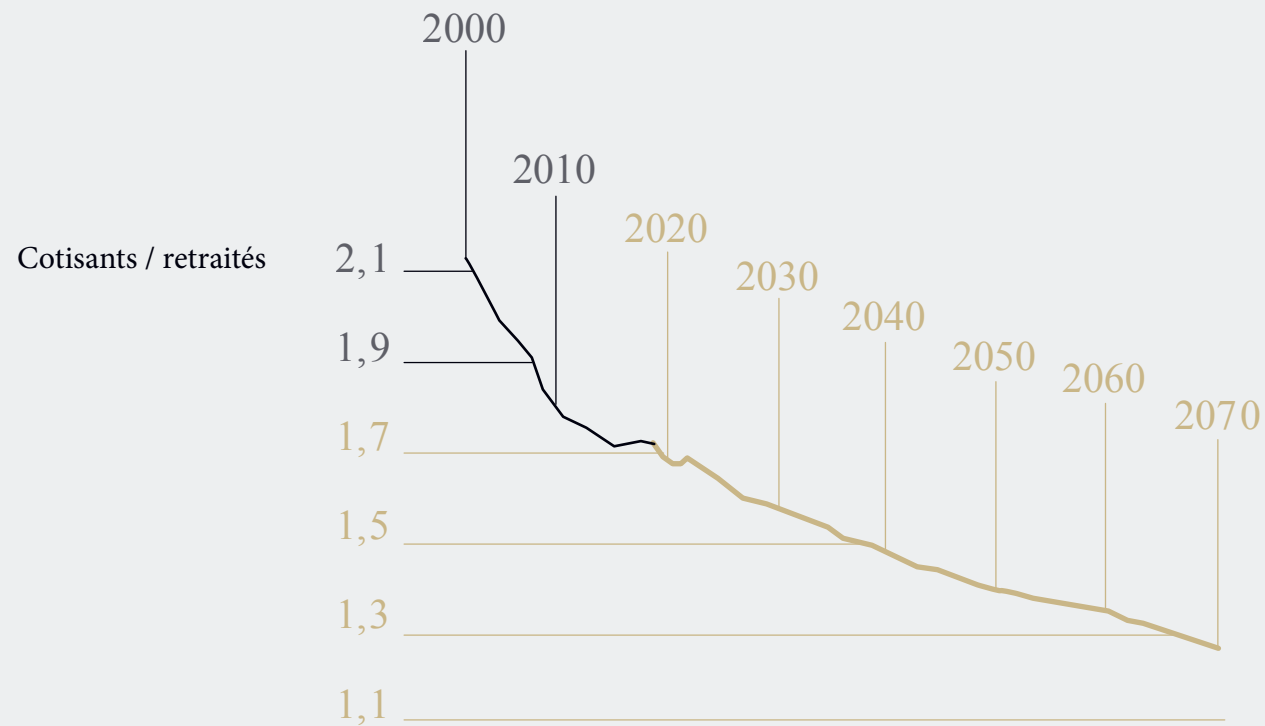
Les **PRÉOCCUPATIONS** des investisseurs



- 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 €

200 000 €

3%

6 000 €

120 000 €

(6 000 x 20 ans)

Taux garanti/an

2023

sur 20 ans

2043



Placement **IMMOBILIER**

SOIT AU
TOTAL

475 640 €

200 000 €

319 730 €

3%

6 000 €

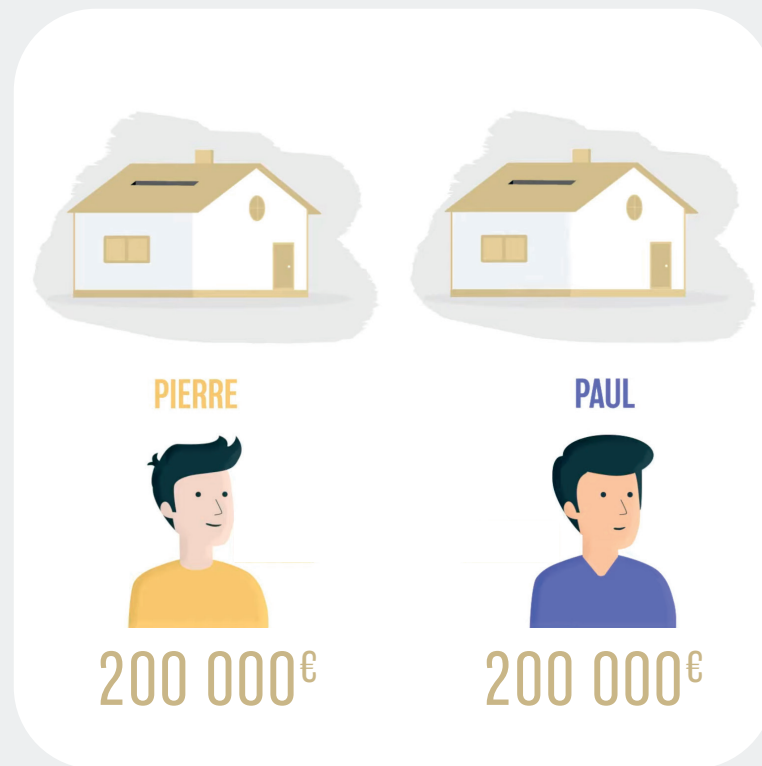
155 910 €

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

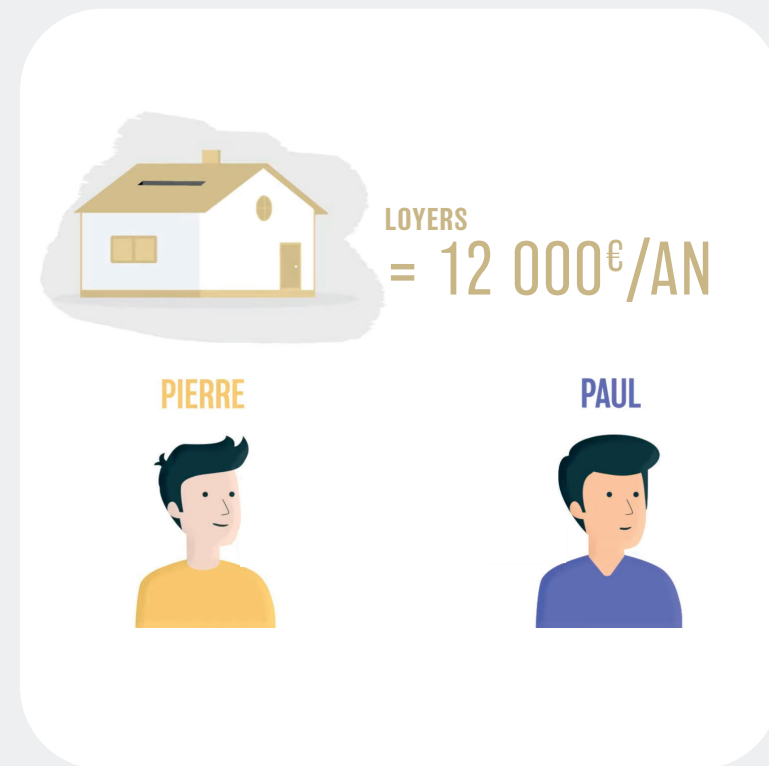
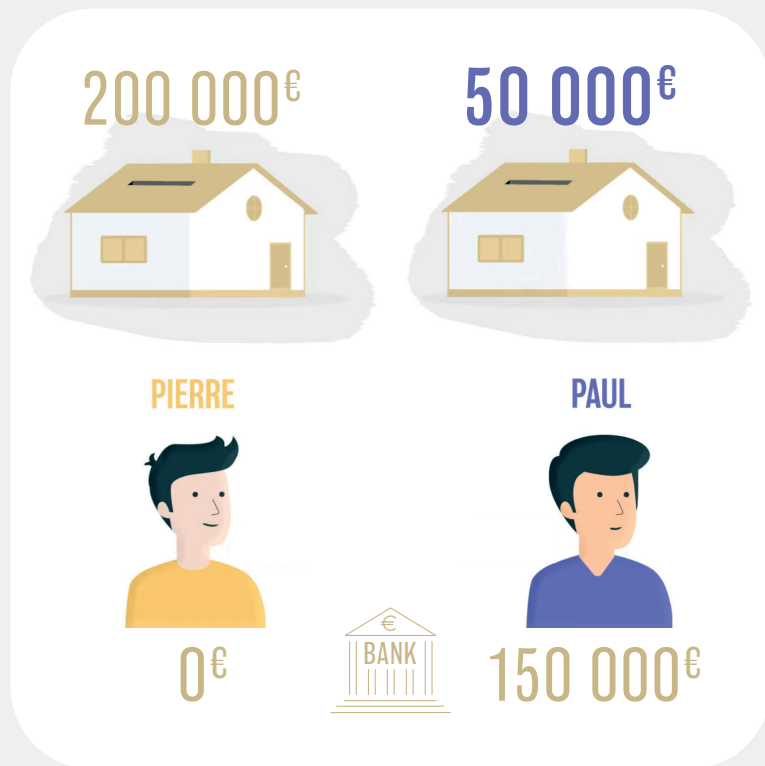
Rendement/an



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 :



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

$$= 16,46\%$$



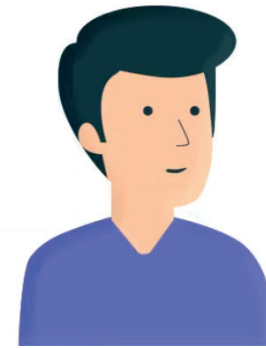
Effet de levier du **CRÉDIT**

PIERRE



6%

PAUL

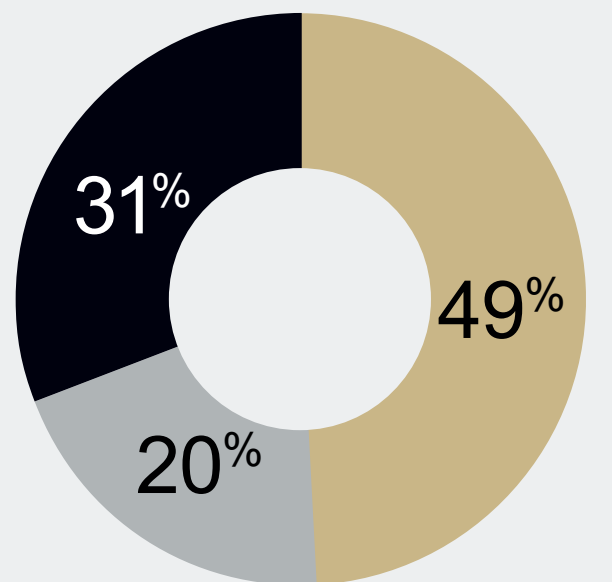


16,46%



Effet de levier **FISCAL**

SOURCES DE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT



Impôts Épargne de l'investisseur Locataires





L'immobilier, c'est quoi ?



C'EST MAINTENANT !





OFFRE



DEMANDE





EHPAD



Résidences secondaires



Taille du logement



Familles mono-parentales

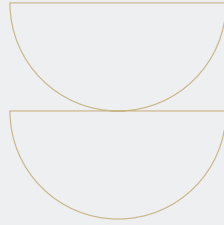




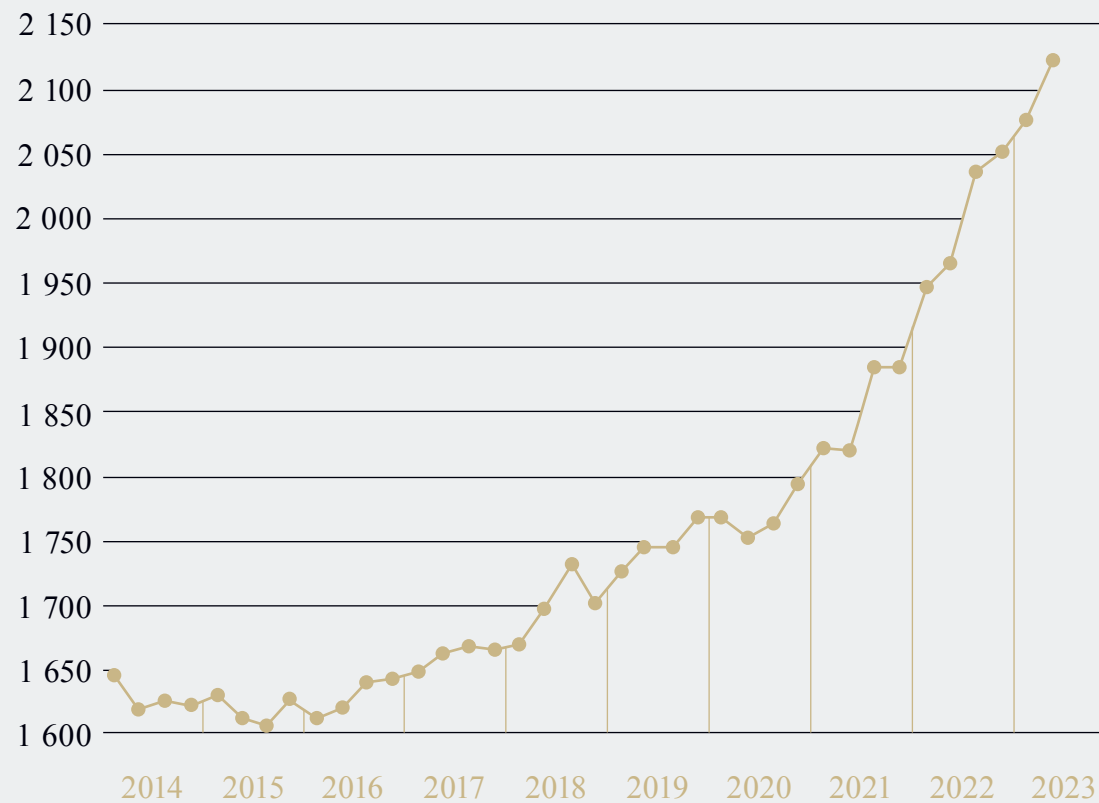
1 000 000 ?

- ☐ 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

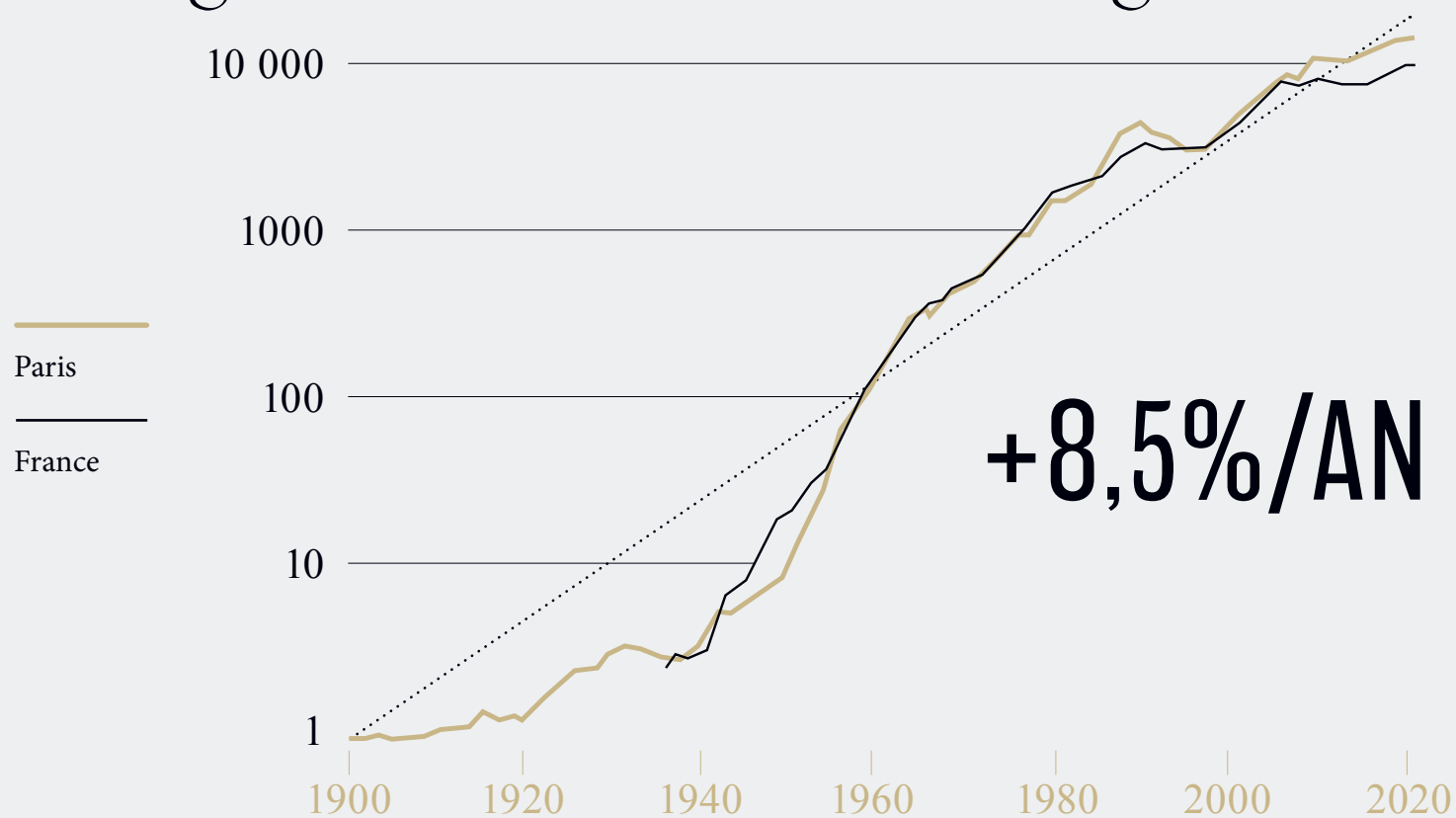


Données : INSEE





Progression du **PRIX** des logements



+8,5%/AN

Données : CGEDD



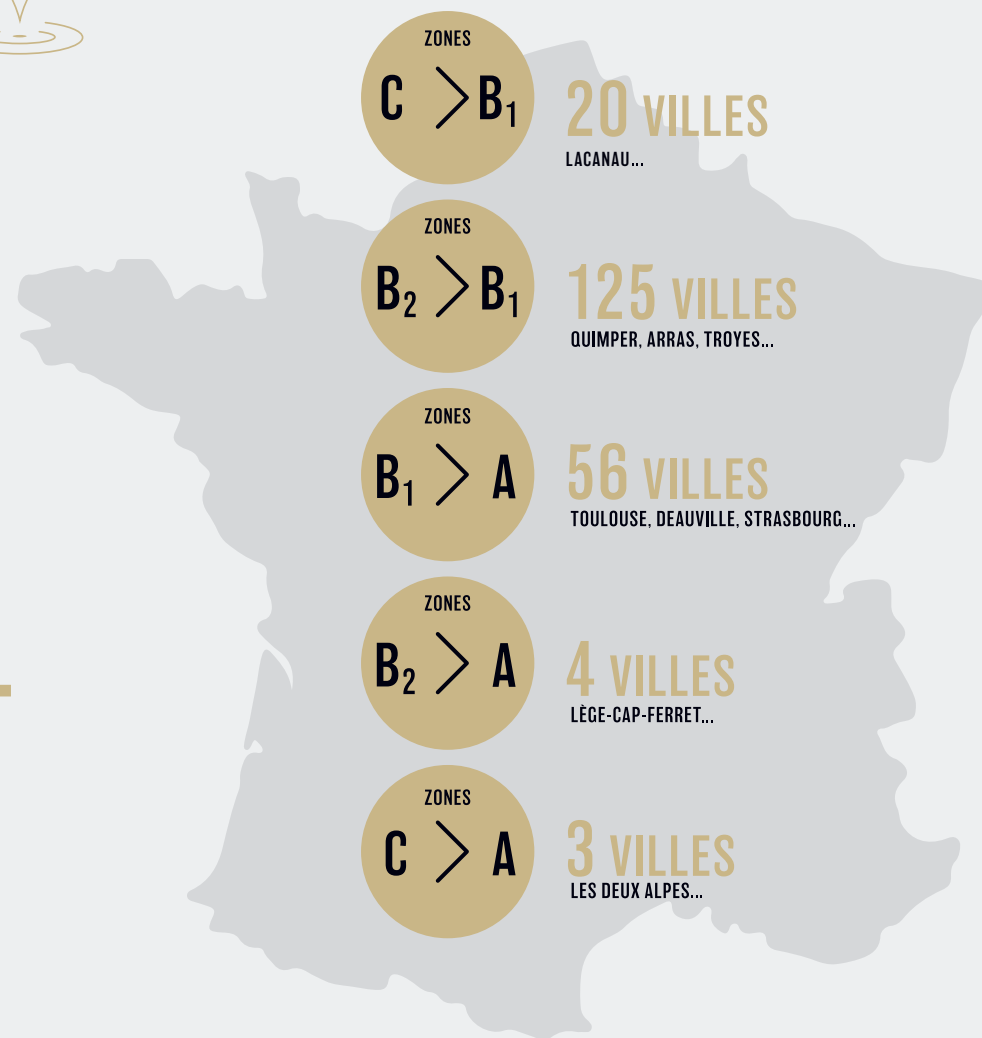


Environnement réglementaire

CATALYSEUR



Le reclassement des **ZONES PINEL**



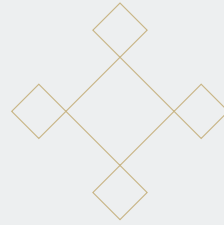
CRISE = OPPORTUNITÉ



LA FIN

programmée
des opportunités
fiscales ?





Les **4 RAISONS** d'investir

- ⑤ Loyers en hausse
- ⑤ Offres promoteurs
- ⑤ Avantages fiscaux
- ⑤ Intérêts d'emprunts déductibles





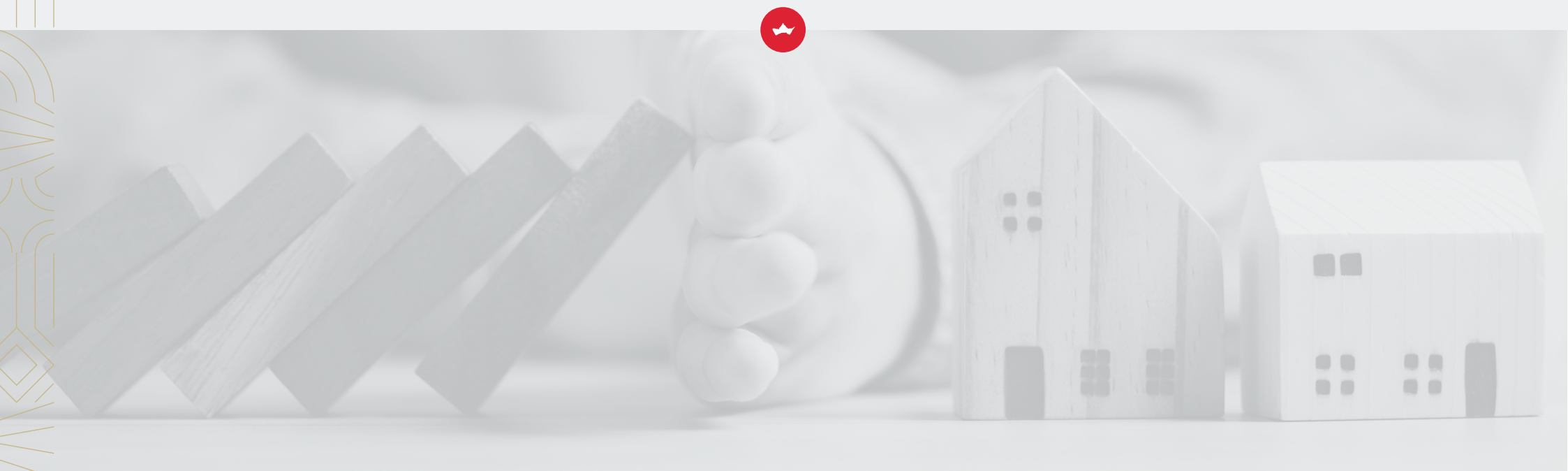
Investir = RISQUES

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





L'ultime risque :
NE RIEN FAIRE !





Contact



03 59 61 71 22

contact@mozartgestionprivee.fr



MERCI !

