

**LES SALONS DE
• L'IMMOBILIER**
et de
• L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

TOUTES LES CLÉS
OPPORTUNITÉS
CONSEILS
SOLUTIONS

ENTRÉE
GRATUITE!

JOUEZ ET GAGNEZ*
UNE CUISINE
ARLAS
D'UNE VALEUR DE
8 400€
OFFERTE PAR LE
DAUPHINÉ LIBÉRÉ

DU 29 AU 31 MARS | GRENOBLE | ALPEXPO

DECO | ledauphinelibere.com | LE CAJONNAGE IMMOBILIER | bien'ici | alpeexpo | le dauphiné

Suite au salon de l'immobilier qui s'est déroulé fin mars, à ALPEXPO GRENOBLE, nous vous proposons en page 3 notre sélection « spécial Grésivaudan ».

ACTUALITÉ



Nous avons organisé, en partenariat avec Lexus, une réunion AfterWork dédiée aux professionnels, et chefs d'entreprise.

Il s'agissait d'une seconde soirée d'échanges sur le thème : Patrimoine professionnel et personnel quels choix faire pour vos véhicules de société et vos investissements immobiliers ?

A l'issue de ces mini-conférences, une animation œnologique sur le thème "Association vins et fromages" a permis de conclure ce moment convivial de manière agréable pour nos papilles.

INVITATION

**AFTERWORK PROFESSIONNELS :
PATRIMOINE IMMOBILIER ET AUTOMOBILE**

Judi 11 Avril à 18h45 à Lexus Seyssinet-Pariset

LE TAUX

UN CHIFFRE :

0,20 % sur 7 ans
Le meilleur taux actuel

LONGUE DURÉE		COURTE DURÉE		Mise à jour le 01/04/2019
	Taux EXCELLENT	Taux TRÈS BON	Taux BON	
7 ans	= 0,20	↓ 0,61	↓ 0,83	
10 ans	= 0,55	↓ 0,81	↓ 1,06	
12 ans	= 0,65	↓ 0,95	↓ 1,22	
Taux Fixe				

LONGUE DURÉE		COURTE DURÉE		Mise à jour le 01/04/2019
	Taux EXCELLENT	Taux TRÈS BON	Taux BON	
7 ans	= 0,15	= 0,24	= 1,06	
10 ans	= 0,51	= 1,06	= 1,26	
12 ans	= 0,70	= 1,30	= 1,65	
Taux Révisable*				

COURTE DURÉE		LONGUE DURÉE		Mise à jour le 01/04/2019
	Taux EXCELLENT	Taux TRÈS BON	Taux BON	
15 ans	= 0,80	↓ 1,10	↓ 1,34	
20 ans	= 1,00	↓ 1,26	↓ 1,54	
25 ans	= 1,25	↓ 1,50	↓ 1,75	
Taux Fixe				

COURTE DURÉE		LONGUE DURÉE		Mise à jour le 01/04/2019
	Taux EXCELLENT	Taux TRÈS BON	Taux BON	
15 ans	= 0,80	= 1,30	= 1,65	
20 ans	= 0,89	= 1,49	= 1,93	
25 ans	-	= 1,16	= 1,60	
Taux Révisable*				

*selon conditions d'éligibilité et de durée à vérifier auprès de votre courtier

Zoom produit : LES SCPI

Une SCPI permet d'investir en immobilier, en évitant les contraintes de gestion.

Cet investissement, que l'on appelle habituellement "Pierre Papier", est un placement de long terme, aux revenus réguliers. Dans la grande famille des SCPI, on en distingue deux types : les SCPI de rendement et les SCPI fiscales. Les premières permettent aux souscripteurs de percevoir un revenu locatif régulier, les secondes génèrent une réduction d'impôt sur les revenus.

Voici un exemple d'investissement dans une SCPI de rendement financé à crédit :

INVESTISSEMENT/ FINANCEMENT	CHARGES/ RESSOURCES	EPARGNE MENSUELLE	CAPITAL RESTANT DÙ À 20 ANS	PLACEMENT À 20 ANS
100 000 €* Durée : 20 ans Taux : 2,55% hors assurance	Mensualité : 533€ hors assurance Loyer Mensuel : 533€	148€ (brut)	0 €	98 500€ Sans revalorisation
100 000 €* Durée : 25 ans Taux : 2,70% hors assurance	Mensualité : 460€ hors assurance Loyer Mensuel : 385€	75 € (brut)	25 721 €	70 000€ (sans revalorisation et arbitrage sur valeur de retrait)

*Tableau provenant de notre partenaire Primonial

*Simulations non contractuelles réalisées en fonction d'hypothèses financières.

Voici un exemple d'investissement en SCPI fiscale (démembrement sur 15 ans) à crédit :

L'investissement en démembrement permet d'acquérir des parts à un prix inférieur de 35 % à 50 % de leurs valeurs en pleine propriété.

L'intérêt est de disposer, au terme du démembrement, de la valeur en pleine propriété (100 % de la part). De plus, le prêt qui servira à financer cette opération réduira votre base imposable de revenus fonciers grâce à la déductibilité des intérêts.

Durée 25 ans	Capital	Crédit	Loyer	Effort d'épargne	Fiscalité
De 1 à 15 ans	100 000 €	460 €/mois	Néant	-460 €/mois	Néant
REMBREMENT à 15 ans					
De 15 à 25 ans	166 000 €	460 €/mois	553 €/mois	+93 €/mois	TMI à 15 ans
Option vente et remboursement anticipé à 15 ans	118 000 €	Néant	393 €/mois	+393 €/mois	TMI à 15 ans

LE COIN DE L'IMMOBILIER :

ELIGIBLE LOI PINEL !

MEYLAN - 38

T2 à partir de 191 000 €

TOP EMPLACEMENT



La résidence est située dans un quartier résidentiel, à proximité du secteur le plus arboré d'Inovalée. Cette résidence de standing de 38 logements articulée autour de deux bâtiments, révèle une architecture classique et intemporelle offrant une vue magnifique sur les massifs environnants. Animé par un jeu de volume et de matières, le bâtiment se compose d'un socle de garages enterré, d'un corps de bâtiment de quatre niveaux (R+3) et d'un attique, dernier étage en retrait disposant de plus de 160 m² de terrasses. Les logements du T2 au T4 sont agencés avec soin, lumineux, prolongés par des espaces extérieurs généreux et pour la plupart idéalement orientés vers la Chaîne de Belledonne.

CORENC - 38

T3 à partir de 305 000 €

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS



Une copropriété de 22 logements sur 2 étages. A proximité de toutes les commodités, cette résidence bénéficie d'un statut exceptionnel. Vous trouverez à deux pas de chez vous, coiffeur, pharmacie, banques mais aussi restaurants. Idéal pour une famille, vous disposez de l'école Montfleury à 5 minutes en voiture et le Lycée Itec Boisfleury à seulement 2 minutes. Tous les appartements disposent d'un balcon et intégreront des systèmes de chauffage économiques et performants.

BERNIN - 38

T2 à partir de 155 000 €

AU COEUR DU GRÉSIVAUDAN



Ce programme est situé au centre-village, à deux pas des commerces et des équipements. Une résidence constituée de 3 petits bâtiments collectifs et de 8 maisons. Les bâtiments collectifs sont composés d'un sous-sol enterré dédié aux stationnements, de 3 étages courants formant le corps principal du bâtiment et d'un niveau en retrait (R+2+attique). Des logements du T2 au T4, tous très bien orientés (est, sud-est, sud-ouest) prolongés de terrasses généreuses. Les maisons modulables (T4 adaptables en T5), aux lignes épurées, disposent d'agréables jardins et des pièces à vivre particulièrement spacieuses. Elles participent à la qualité paysagère de l'ensemble de la résidence.

MONTBONNOT ST MARTIN - 38

T1 à partir de 160 000 €

IDÉAL INVESTISSEUR



Proche de l'effervescence de Grenoble et au cœur de la quiétude de la vallée du Grésivaudan, la résidence est « L'union parfaite pour faire de votre quotidien un plaisir » Située sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin, très prisée pour son cadre privilégié, au croisement de la route de la Doux et de l'avenue de l'Europe, vous serez à quelques pas des commerces de la place Robert Schuman (restauration, primeur, pharmacie, pressing) et des équipements sportifs et culturels (LA MAISON DES ARTS et bientôt LA MÉDIATHÈQUE).

DÉFISCALISATION

RETRAITE

INVESTISSEMENT
IMMOBILIER

FINANCEMENTS

PRÉVOYANCE

PLACEMENTS

LA PRÉVOYANCE DU CHEF D'ENTREPRISE

Que vous soyez Président de SAS ou Gérant de SARL, avez-vous pensé à assurer votre revenu en cas d'arrêt de travail, maladie ou accident ! La préoccupation première du chef d'entreprise est d'assurer sa « santé », en souscrivant une mutuelle et non un contrat prévoyance pour faire face à la baisse de revenus en cas d'arrêt de travail.

Ces contrats sont pris en charge par votre société et, sont déductibles de votre bénéfice comptable.

Exemple n°1 : un chef d'entreprise qui perçoit une rémunération de 24 000 euros par an, soit 2 000 euros par mois :

● **Président de SAS** : votre régime obligatoire vous versera une indemnité journalière de 33 euros par jour après un délai de franchise de 3 jours, soit 990 euros par mois. **Le manque à gagner est donc de 1 010 euros par mois !**

● **Gérant de SARL** : votre régime obligatoire vous versera une indemnité journalière de 33 euros par jour après un délai de franchise de 7 jours, soit 990 euros par mois. **Le manque à gagner est donc de 1 010 euros par mois !**

Exemple n°2 : un chef d'entreprise qui perçoit une rémunération de 60 000 euros par an, soit 5 000 euros par mois :

● **Président de SAS** : votre régime obligatoire vous versera une indemnité journalière maximum de 45 euros par jour après un délai de franchise de 3 jours, soit 1 350 euros par mois. **Le manque à gagner est donc de 3 650 euros par mois !**

● **Gérant de SARL** : votre régime obligatoire vous versera une indemnité journalière maximum de 55 euros par jour après un délai de franchise de 3 jours, soit 1 650 euros par mois. **Le manque à gagner est donc de 3 350 euros par mois !**

Attention, les professionnels relevant de la caisse **CIPAV** ne bénéficient **d'aucune indemnité journalière !**

Les missions que nous pouvons vous proposer pour mieux appréhender votre protection sociale et future retraite :

- **Stratégie de rémunération** : définir la répartition optimale entre salaire et dividendes pour le dirigeant de société.
- **Statut social du dirigeant** : déterminer le meilleur statut juridique et fiscal du dirigeant de société tout en y intégrant le paramètre social.
- **Bilan retraite** : établir une reconstitution de carrière et permet d'anticiper vos droits à acquérir.

4