



NORMA CONSEILS

AGENCE PATRIMONIALE

GESTION DE PATRIMOINE | IMMOBILIER | FINANCEMENT

www.normaconseils.fr



PLACEMENTS & IMMOBILIER PLACEMENTS & IMMOBILIER PLACEMENTS & IMMOBILIER



Mathieu Sanlaville,
Co-fondateur et ingénieur financier,
& **Anthony Bonnard,**
Co-fondateur et directeur immobilier
NORMA CONSEILS
11 Rue du Val du Puy
Colleville-Montgomery
www.normaconseils.fr

Norma Conseils est une agence patrimoniale normande, elle accompagne les familles dans la gestion de leur patrimoine (financier & immobilier). En fonction de leurs besoins, les sujets de fiscalité, d'investissement locatif, de retraite ou encore de transmission sont abordés.

Mathieu, expliquez-nous comment réaliser un investissement locatif à vos côtés ?

C'est vrai qu'avec les réformes successives du système de retraite, de plus en plus de clients craignent pour leurs revenus futurs et pensent à investir dans l'immobilier. Nous sommes donc là pour les accompagner en fonction de leur situation personnelle.

Nous commençons toujours par dresser un bilan patrimonial global (famille, activité professionnelle, retraite, fiscalité...). En fonction de ces informations, nous étudions quel type d'investissement locatif est à privilégier :

- Investir en pleine propriété ou en Nue-propriété
- Investir via une SCI (Société Civile Immobilière)
- Investir en LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)
- Investir via des SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) ...

Anthony, comment trouver « la perle rare » ?

Trouver l'investissement immobilier « parfait » est compliqué et nous sommes bien placés pour le savoir ! Quand on analyse correctement, les rendements nets (impôts & charges) se révèlent souvent inférieurs à celui du livret A.

Pour répondre aux besoins de nos clients, nous avons sélectionné, par exemple, des appartements en résidences séniors. A la différence des EHPAD, il n'y a pas de soins, ni de services médicalisés et les résidents ne sont pas dépendants, par conséquent, les charges sont faibles.

Ici, le choix de l'exploitant est primordial car il gère les services de la résidence (restaurant, piscine/SPA, coiffeur...) et donc les résidents/locataires.

L'investisseur perçoit un loyer mensuel (revalorisé tous les ans) de la part de l'exploitant dans le cadre d'un bail commercial de 11 ans en moyenne. Et cela, que le bien soit occupé ou non !

Ainsi, sous réserve de la qualité de l'exploitant, l'investisseur bénéficie d'une visibilité sur ses revenus sans avoir de soucis de gestion du bien immobilier (les charges d'entretien sont gérées par l'exploitant). Enfin, afin de limiter la fiscalité, ces investissements sont éligibles au statut de LMNP. La rentabilité nette cible, après impôts, est donc souvent comprise entre 3.50% et 4%.

Pour 2023, des opportunités intéressantes existent dans le neuf comme dans l'ancien, en Normandie comme dans toute la France.

*Attention, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cet article ne constitue pas une proposition commerciale. Avant d'investir, il convient de réaliser un bilan patrimonial global avec un expert.