CRYSTAL FINANCE

IMMOBILIER : LA COLOCATION MEUBLÉE, UNE OPPORTUNITÉ FISCALE À SAISIR ?

11/05/2021

INTERVENANTS

Stéphane BATTISTELA

Directeur Développement International Crystal Finance

Audrey MARIGLIANO

Responsable Immobilier

Pierres by Crystal

Olivia ACHARD

Responsable d'agences Nice-Aix-Marseille

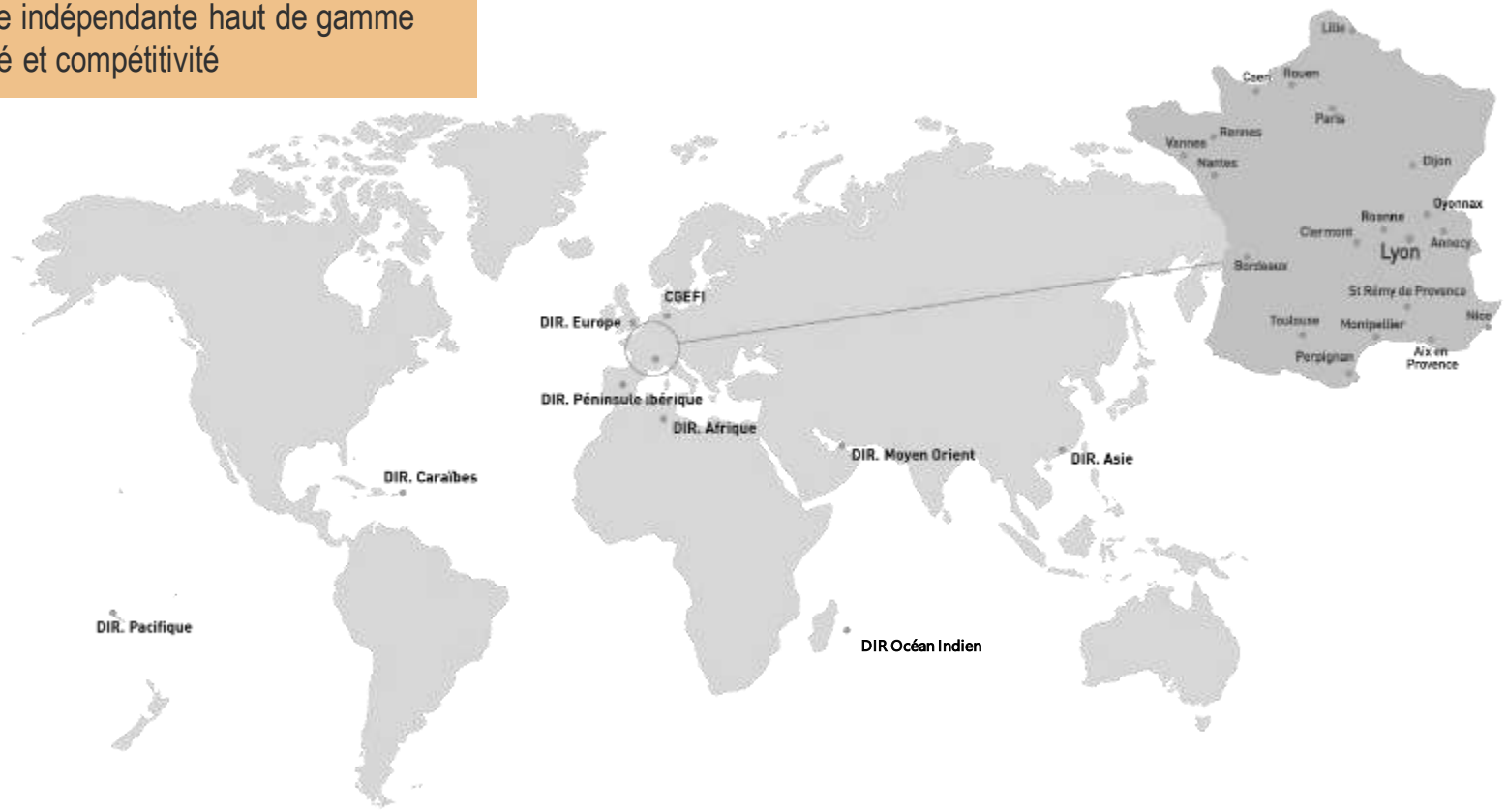
PRÉSENTATION DE CRYSTAL

CRYSTAL FINANCE

Un parcours client international et national

Présence internationale et nationale offrant :

- Proximité
- Suivi continu
- Approche indépendante haut de gamme
- Longévité et compétitivité



Siège Social
Montpellier

Grand Hôtel Dieu
Lyon

Place de la Madeleine
Paris

Crystal, un acteur majeur sur son secteur

Un des premiers groupes indépendants français en gestion de patrimoine.
Partenaire des chefs d'entreprise, professionnels libéraux et non-résidents français.

43 800 clients dont
5 000 à travers le monde

600 professionnels du droit et du chiffre

3 Mds€ d'actifs administrés
et plus de **250** collaborateurs

EXPERT & FINANCE	Conseil en Gestion Patrimoniale et Sociale auprès des dirigeants et professions libérales, partenaires des Experts-Comptables
CRYSTAL FINANCE	Conseil en Gestion Patrimoniale et Sociale auprès des Français non-résidents
PROTECSPORT	Conseil en Gestion Patrimoniale et Sociale auprès des sportifs professionnels de haut niveau

SOUTENU PAR DES ENTITÉS SPÉCIALISÉES ET DES CENTRES DE COMPÉTENCES

CRYSTAL MOBILITY
Assurance prévoyance et santé des expatriés

CGEFI
Gestion privée au Luxembourg

Pierres CRYSTAL
Plateforme de sélection immobilière

Des domaines d'expertise au service d'une approche globale

Conseil Patrimonial et Social

Spécialisé dans l'**ingénierie patrimoniale** à destination de particuliers

Placements financiers

Conception en partenariat avec des compagnies d'assurance et Asset-Managers de renom

Immobilier

Sélection de programmes immobiliers de qualité, aide à la recherche de **financement**

Prévoyance

Offres spécifiques pour couvrir différents types de risques, en France et à l'international

MACRO IMMOBILIER

CRYSTAL FINANCE

Marché immobilier français

POURQUOI LE MARCHE IMMOBILIER FRANCAIS ATTIRE ?

- Des actifs tangibles dans un environnement incertain
- Des taux d'emprunt historiquement bas
- Spread des taux de rendements (OAT 10 ANS, produits financiers…)

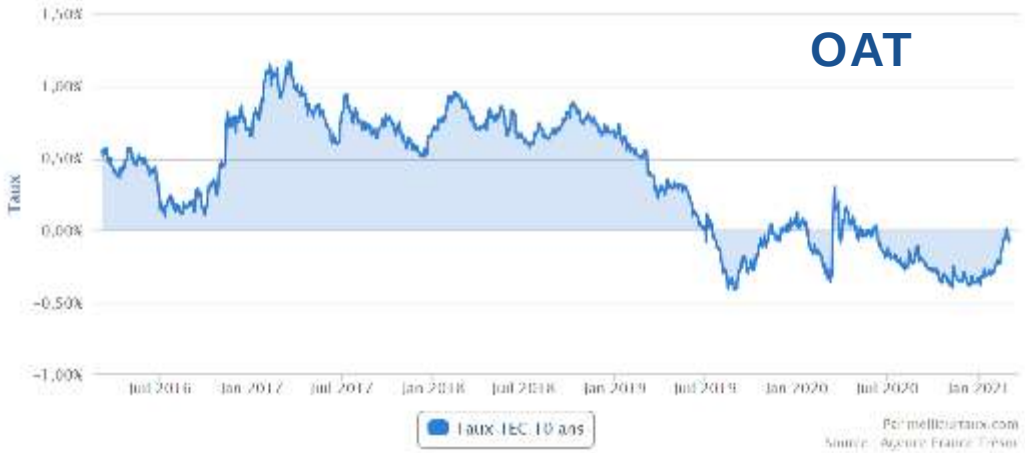
Attention il y a **des marchés immobiliers**

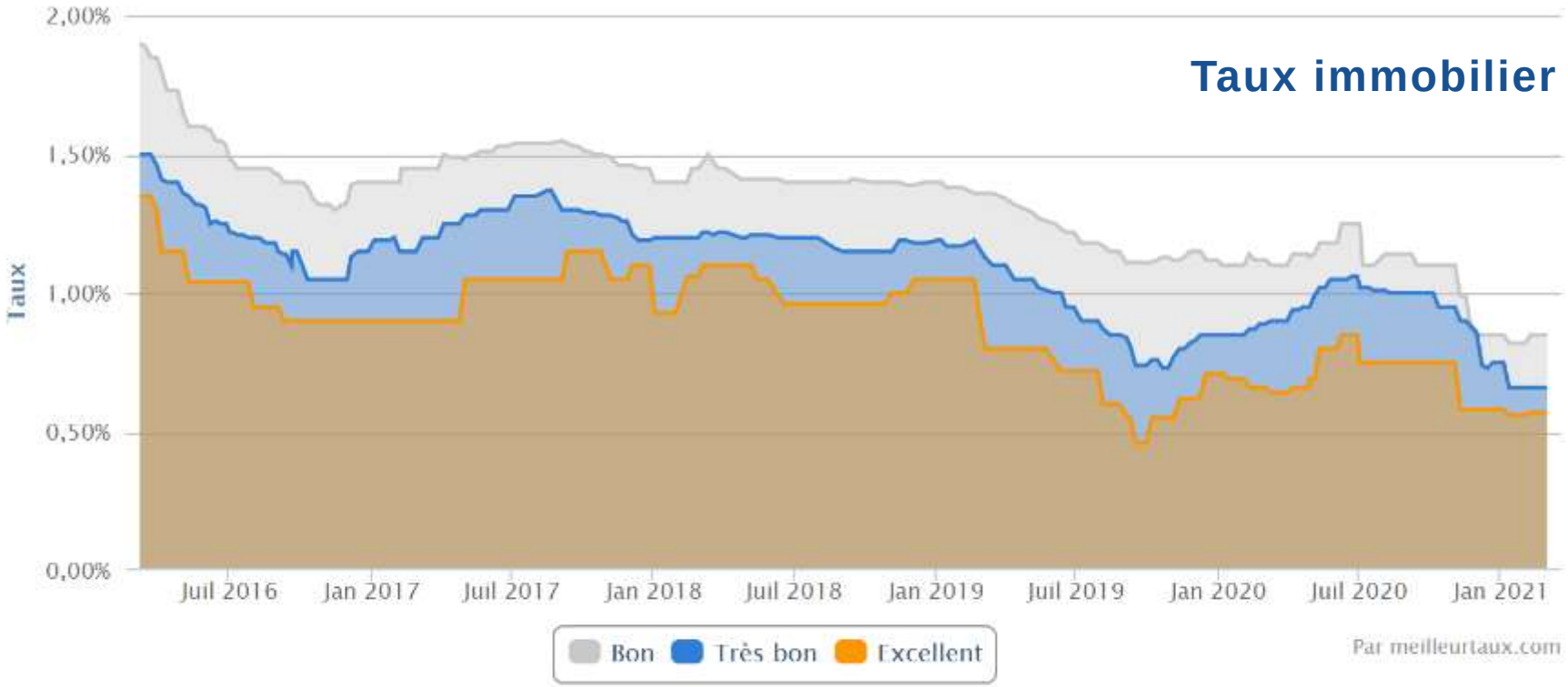
- Résidentiel vs tertiaire
- Neuf vs ancien
- Paris/ IDF vs régions ou vs grande métropole

POURQUOI LE MARCHE IMMOBILIER FRANCAIS INQUIETE ?

- Interrogations récurrentes :
  - Les taux d'intérêt vont-ils remonter, avec quel impact ?
  - Y-a-t'il une surchauffe du marché, un risque de bulle ?
  - Quel impact de la crise COVID sur le marché immobilier ?

Historique des taux

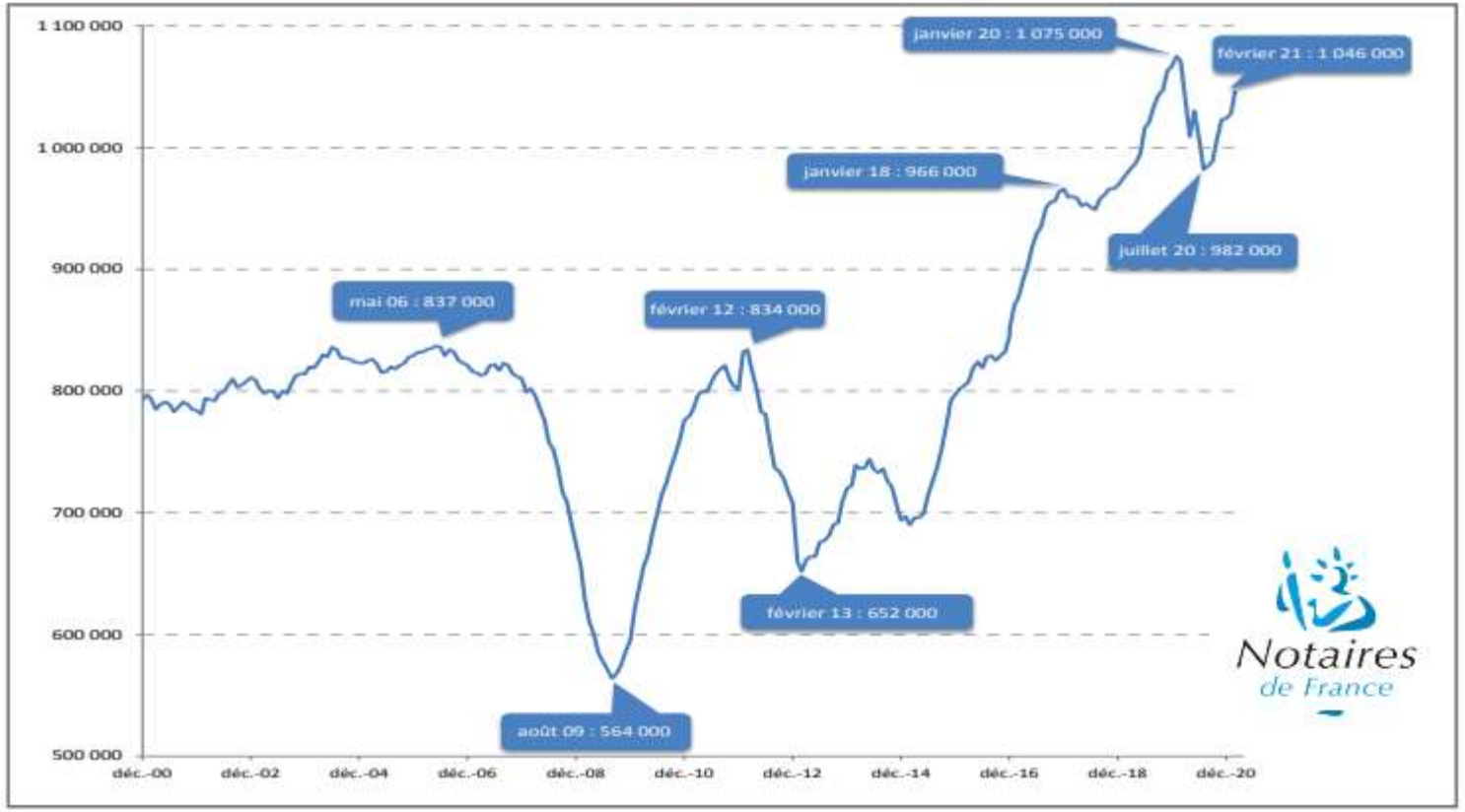




Historique sur **5 ans** des taux fixes à **15 ans**, en **National**

Tension Immobilière

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2021

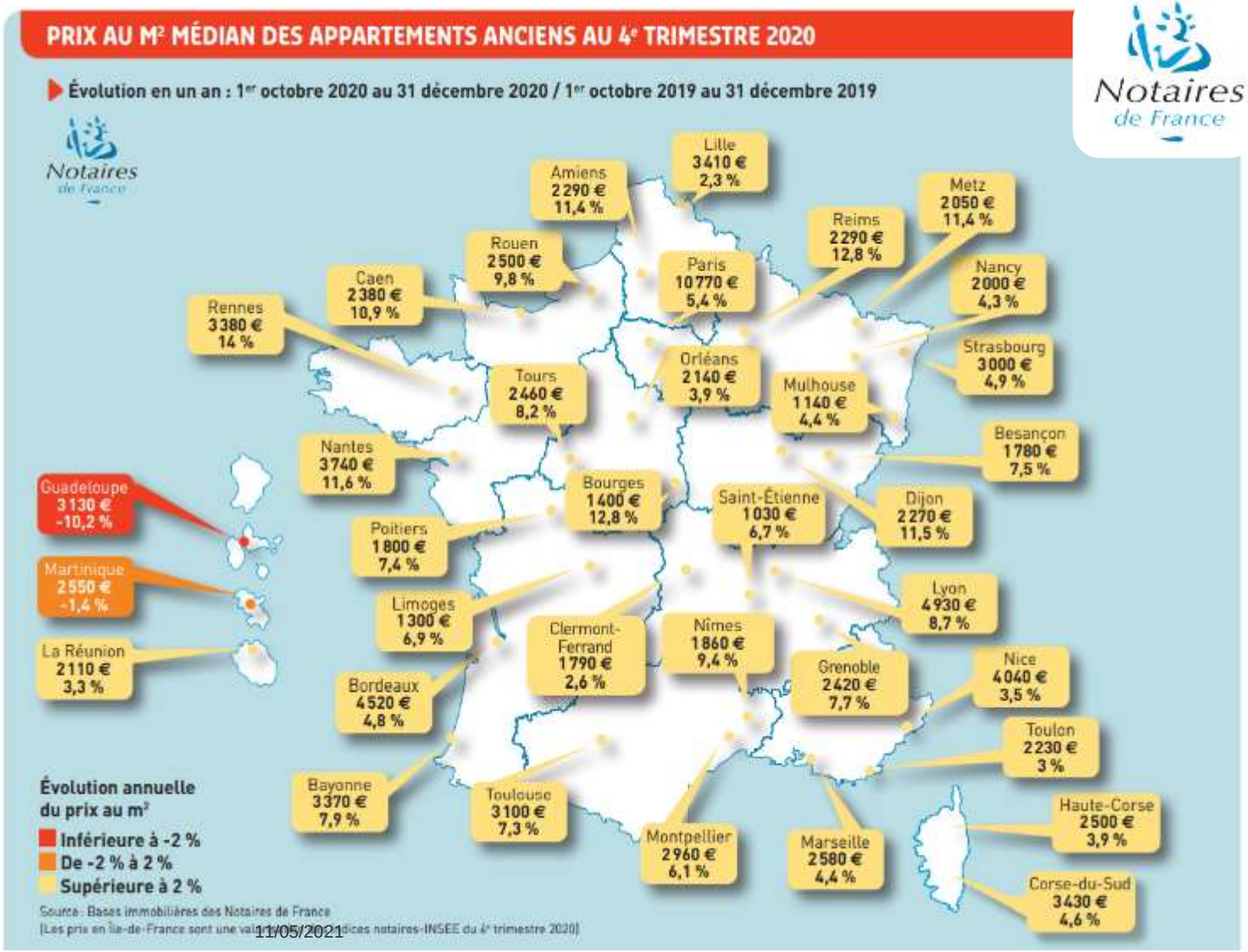


Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France entière (Hors Mayotte). Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFiP (MEDOC)

Sur le marché ancien : cap historique du million de transaction dépassé en 2019, en 2020 malgré l'année COVID 1 024 000 transactions enregistrées.

Sur le marché du neuf :
Un choc d'offre et un effet important des actions publiques sur l'étiolement du stock (achat en 2020 de 40 000 logements par la CDC Habitat)

IMPACT COVID - MARCHE IMMOBILIER RESIDENTIEL



L'appétence des utilisateurs pour le marché immobilier est demeurée forte, bien que sa dynamique se réoriente quelque peu différemment. Les paramètres habituels du marché restent attractifs et l'appétit pour la pierre demeure, renforcé par un niveau d'épargne élevé.

Fait néanmoins nouveau de l'année 2020, l'orientation des volumes est hétérogène : le nombre de ventes de logements anciens a chuté de 12 % en Île-de-France, la province a tiré le marché.

IMPACT COVID
LA RESILIENCE DES APPARTEMENTS FAMILAUX

Arrondissements Paris	Prix/m2 (Studio)	Prix/m2 (T5)
1e arr.	16 030 €	24 300 €
3e arr.	14 235 €	14 413 €
4e arr.	15 197 €	16 394 €
5e arr.	14 626 €	16 771 €
6e arr.	17 114 €	18 826 €
7e arr.	16 168 €	18 951 €
8e arr.	15 798 €	18 141 €
13e arr.	11 752 €	12 454€
14e arr.	12 649 €	16 218 €
16e arr.	13 395 €	14 753 €
17e arr.	12 140 €	12 572 €
18e arr.	11 278 €	13 101 €

Source : Se loger MARS 2021

Certaines tendances à long terme sont notables et se maintiennent même dans le contexte actuel. Comme en particulier, la demande sur les appartements familiaux patrimoniaux.
Mécaniquement cette forte demande impacte la valeur des actifs de grande taille.
Ces actifs seraient donc aujourd'hui caractérisés par une forte résilience car au-delà du fait que leurs prix ont, sur ces 3 dernières années beaucoup augmenté dans les grandes métropoles, ils sont de surcroît les actifs les plus recherchés et les plus valorisés de ces marchés.
Par exemple, à Paris dans 60 % des arrondissements les prix au m² des grands appartements sont plus élevés que ceux des studios.

Nos constats

- un marché immobilier ancien très dynamique
- une résilience et une forte attractivité des appartements familiaux dans les zones tendues

L'impôt sur les revenus immobiliers étant particulièrement impactant sur la rentabilité d'un investissement ?
Comment alors optimiser les revenus perçus ?

Dans ce contexte, quelle opportunité ?

Cumuler le dynamisme du marché immobilier ancien et l’attractivité du mécanisme du meublé sans la contrainte d’un bail commercial.

La colocation

Document sans valeur contractuelle et purement indicatif, établi sur la base des dispositions légales et règlementaires en vigueur à la date de publication et sont susceptibles d'évolution.

Le contenu et la forme du document et la méthodologie employée, relèvent de la législation sur le droit d'auteur, le droit des marques et, de façon générale, sur la propriété intellectuelle. La société Expert & Finance en est le concepteur.

Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, en tout ou partie, de ce document ou ses annexes sur quelque support ou par tout procédé que ce soit, de même que toute vente, revente, retransmission ou mise à disposition de tiers de quelque manière que ce soit sont réglementées. Le non-respect de cette règlementation peut constituer une contrefaçon susceptible d'engager la responsabilité civile et pénale du contrefacteur (articles L335-1 à L335-10 du Code de la propriété intellectuelle).

CRYSTAL FINANCE

COLOCATÈRE

Une approche nouvelle de l’investissement locatif

www.colocatere.com

Le concept Colocatère

Proposer des projets d’investissement
clé en mains
dans l’**immobilier ancien**,
en **colocation meublée haut de gamme.**

L’entreprise

Groupe Colocatère : En chiffres

Il était une fois en

2008

L'aventure COMMENCE

avec

3

Associés

répartis en

24 AGENCES

105

Collaborateurs

- Conseillers
- Sourceurs
- Décoratrices
- Gestionnaires
- Maîtres d'œuvre
- Ingénieur QHSE
- Fonctions supports (Communication, RH, Comptabilité, Administratif)

Aujourd'hui c'est

367 PROJETS RÉALISÉS

soit

1640 Chambres en location

qui ont rendus heureux

368 CLIENTS & **5312** LOCATAIRES DEPUIS LE DÉBUT

et a réalisé un

Chiffre d'affaires

2019	2018	2017
20,9M€	12,8M€	7,5M€

Groupe Colocatère : Notre activité

INDICATEURS DU MOIS

En février 2021 — **29** projets

Cela représente — **106** chambres

Soit une surface — totale **2 252 m²** — moyenne **77,6 m²**

Top des villes où nos clients ont investi

1. Lille
2. Valenciennes
3. Ex-aequo : Dijon, Amiens et Nancy

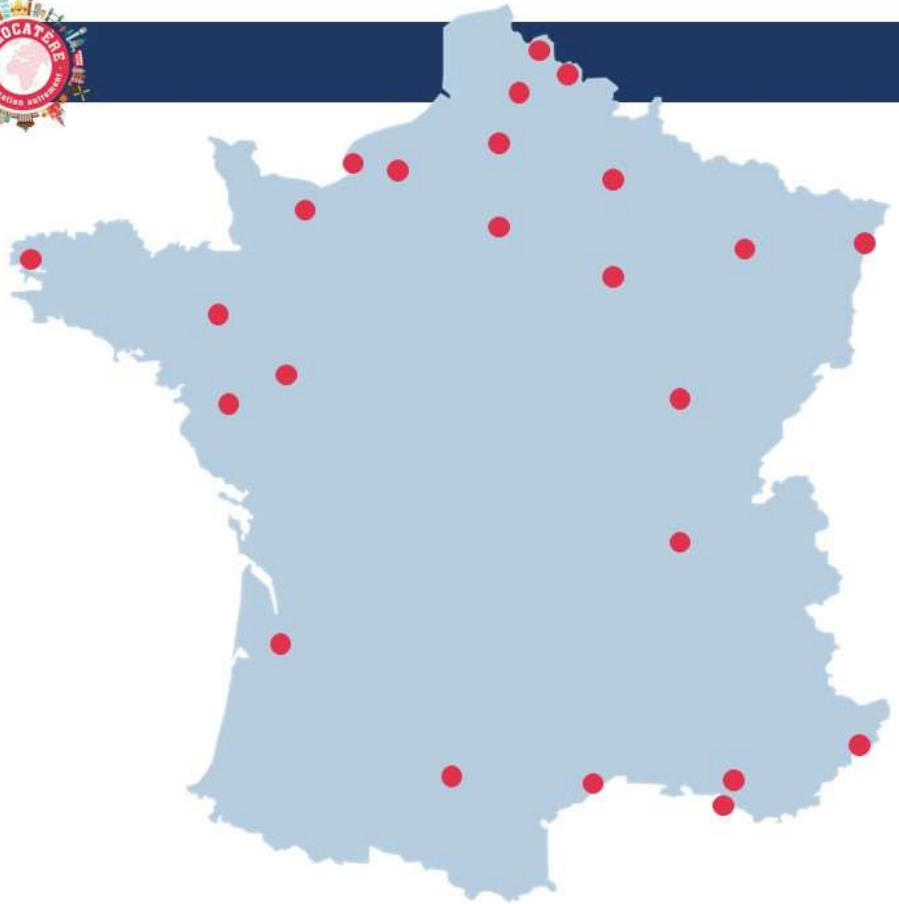
Enveloppe moyenne de nos investisseurs > **333 791€**

Rentabilité nette des projets

Taux minimum	Taux moyen	Taux maximum
4.07%	4.67%	5.29%

Groupe Colocatère : 24 agences en France

LES AGENCES

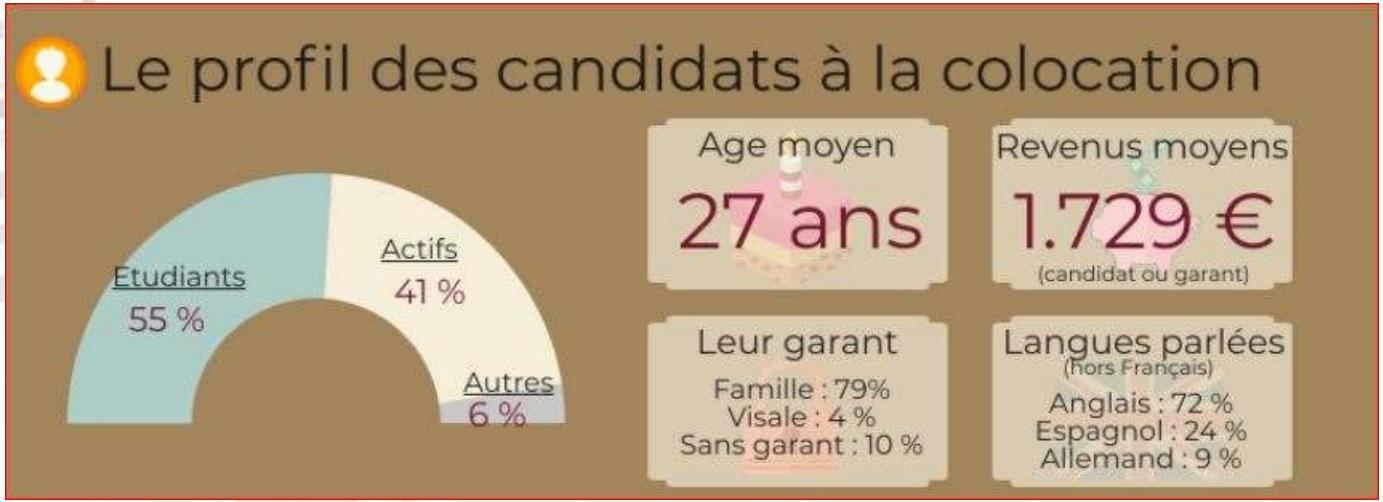


Aix-en-Provence
Amiens
Angers
Arras
Bordeaux
Brest
Caen
Dijon
Le Havre
Lille
Lyon
Marseille
Metz/Nancy
Montpellier
Nantes
Nice
Paris
Reims
Rennes
Rouen
Strasbourg
Toulouse
Troyes
Valenciennes

Le marché

Marché de l’immobilier ancien et colocation

La colocation: un marché en pleine expansion



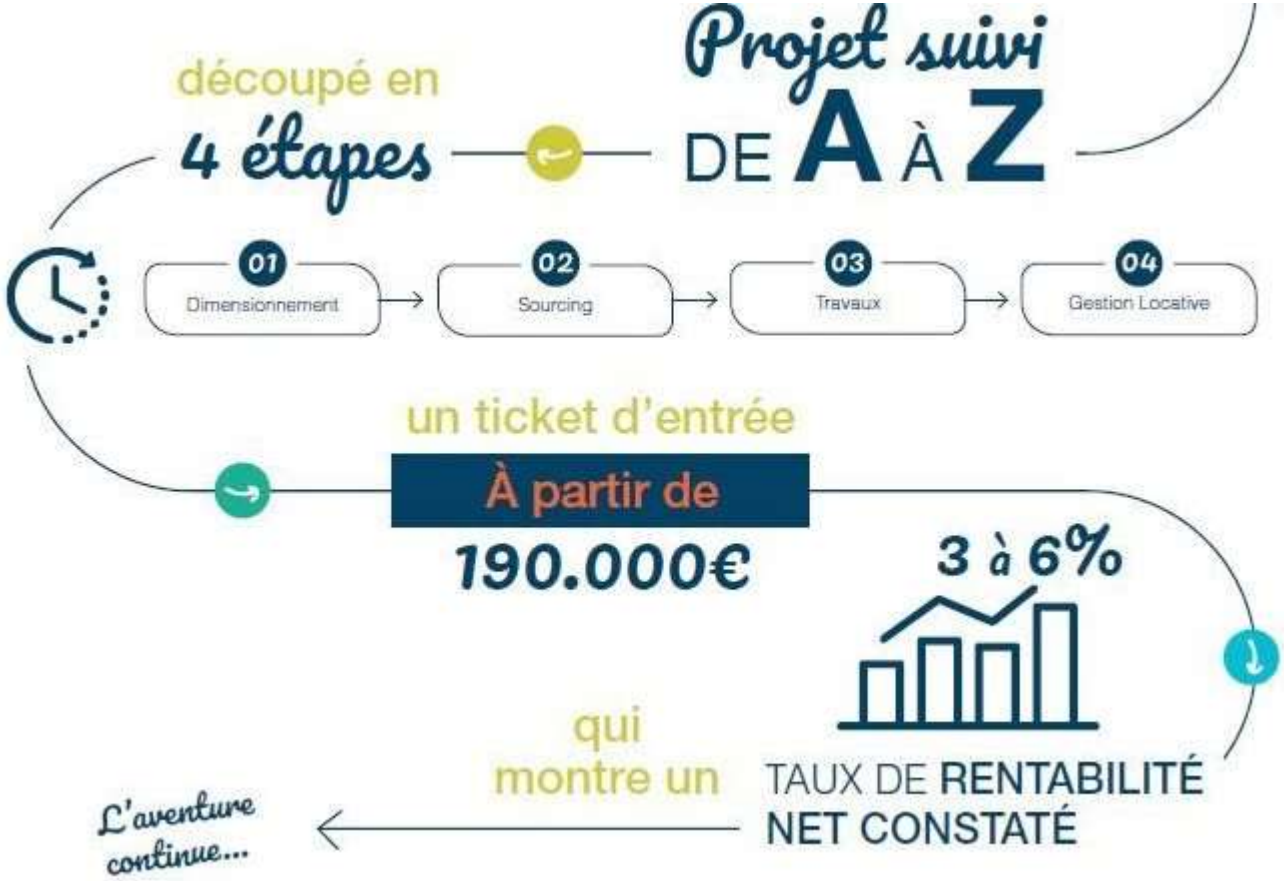
** Observatoire 2020 de la colocation par LocService*

Le marché de la colocation: quelques chiffres

** Observatoire 2020 de la colocation par LocService*

L’offre Colocatère

Groupe Colocatère : Les étapes d'un projet



LE PROCESS DE VENTE

Si l’offre d’achat est acceptée :

1) Signature du **compromis**

2) En parallèle, signature des documents contractuels Colocatère (**Devis travaux**, **PMOD**, **Attestation TVA**)

3) Obtention du **financement**

4) Signature de **l’acte authentique**

5) **Démarrage des travaux dans le mois suivant**

SIMULATIONS FINANCIERES

Caractéristiques :

80 bd Gambetta
NICE

Appartement de 86m2

4 chambres

Loyers : 500 € HC / chambre

Prêt : 1,6% sur 20 ans

Effort d'épargne sur 20 ans
= 67 200€

	SANS APPORT	AVEC APPORT (15.00%) soit 58 371 €
Investissement FAI	220 000 €	220 000 €
Frais de notaire	17 600 €	17 600 €
Frais de mobilier	15 000 €	15 000 €
Devis travaux	119 040 €	119 040 €
Frais d'ingénierie	17 500 €	17 500 €
PRIX GLOBAL	389 140 €	389 140 €
Montant à financer	389 140 €	330 769 €

Prêt de 1.6% TEG sur 240 mois

	MENSUEL	MENSUEL
ECHEANCE	1 896 €	1 611 €
Loyer brut	2 000 €	2 000 €
Frais de Gestion	200 €	200 €
Taxe foncière et charges de copropriété	185€	185€
LOYER NET	1 615 €	1 615 €
SOLDE	**-280 €**	**4 €**
RENTABILITE LOCATIVE NETTE	4.98 %	4.98 %

Exemple de projet

PLAN AVANT TRAVAUX

Exemple de projet

PLAN APRES TRAVAUX

Démolition

Réagencement des espaces

Décoration et ameublement, prêt à être loué

Décoration et ameublement, prêt à être loué

Conclusion:
les avantages

Groupe Colocatère

Fiscalité neutre grâce aux amortissements (régime réel)

Dilution du risque locatif

Souplesse des projets

Un investissement clés en main

Marché dynamique

Merci !